

361°

361 DERECE • SAYI 8 • MART-NİSAN 2023



361°

EDİTÖR 361

EDITOR 361

UNUTULAMAZ BİR DÖNEM

2023 yılı, hepimiz için unutulamayacak bir tarihle yer etti akıllarımıza; 6 Şubat... Deprem felaketi ve sonrasında yaşananlar, ihmaller, gecikmeler, çaresizlikler konuşuldu; önümüzdeki dönem için yeni deprem beklentileri ve senaryoları üzerinden, bu afetlerin de benzer yıkımlara neden olmaması için neler yapılabileceği tartışılmaya başladı ve Türkiye bir kez daha inşaat sektörünü konuştu. GSYH'ye etkisi nedeniyle lokomotiflerden olan inşaat sektörüne artık farklı bir yaklaşım gerektiği açıkça görülmekte.

Türkiye'de milyonlarca insanın yaşamları dışında birçok şeyi değiştireceğine inanılan 6 Şubat felaketinden önce, yine gayrimenkul alanında projeler konuşuluyordu. Türkiye ekonomisinin büyüdüğü açıklanırken inşaat sektöründe gözlenen düşüş için çıkar yollar aranıyor. Bu düşüşün yanında konut arzının talebi karşılayamaması, fiyatların fahiş yükselişiyle sonuçlanan sürecin de iyileştirilmesi bir ihtiyaç olarak karşımızda duruyor. Bu sorunlara çözüm önerisi olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığının ortak çalışmasıyla ortaya çıkan "Yeni Evim" kampanyası, Ocak ayı başında açıklandı. Ekonomiye 600 milyar liralık katkı sağlaması beklenen ve hareketlenme sağlayacağı, 250 sektörle beraber istihdam açısından fayda sağlayacağı açıklanan kampanyada başvurular 16 Ocak'ta alınmaya başladı. Orta gelirlinin ev sahibi olmasını hedefleyen kampanyanın ilanından kısa bir süre sonra yaşanan deprem felaketiyle birlikte fırsatçıların neden olduğu konut fiyat artışları, kampanyadan yararlanmayı zorlaştırmaktadır. İnşaat sektörünün 2023'ten ümidi, devlet eliyle desteklenen projelerle büyümek iken, deprem felaketinin bu beklentilerde değişikliğe neden olacağını söylemek çok zor değil. Şu an, özellikle deprem bölgesindeki inşaatların durmak zorunda kalmasını takip eden süreçte, yıkılan ve ağır hasar alan binaların yerine yenilerinin yapılmasıyla, inşaat sektörünün 2023 yılını büyüme ile kapatması beklenebilir ancak inşaat maliyetlerinin ve konut fiyatlarının yüksek seyretmesi, büyüme beklentisinin neredeyse deprem sonrası üretilecek binalara bağlandığı görülmektedir.

Depremle sarsılan ülkemizde farklı sorunlarla da başa çıkmaya devam etmek zorunda kalıyoruz. Her yıl bu tarihlerde karşımıza çıkan su kıtlığı, bu yıl sesini daha da yükselterek geldi. Deprem bölgesini de kapsayacak şekilde Türkiye'nin genelini etkisi altına alan susuzluğun etkisini azaltmak için yağmurları beklemek ve dilemek dışında yapılacak tek şey, dikkatli tasarruflu su tüketimi. Bireysel önlemlerin kritik olduğu bu süreçte, yerel yönetimlerin de eğitici uyarılarla, gerektiğinde çeşitli kısıtlamalarla aşırı su tüketiminin önlenmesi, beklenen önemli bir gelişmedir.

Tüm gerçeklerimizi hepimize yeniden düşündürülen bir süreçte hazırladığımız bu sayı, en zoru oldu. Dileğimiz, benzer felaketlerden uzak, daha güzel günlerde paylaşımlarımıza sizleri ortak edebilmek dileğiyle.

Sağlıcakla ve umutla kalın°

361° Ailesi

AN UNFORGETTABLE PERIOD

The year 2023 was marked in our minds with an unforgettable date for all of us; 6 February... The earthquake disaster and its aftermath, negligence, delays and helplessness were discussed; through new earthquake expectations and scenarios for the coming period, what can be done to prevent these disasters from causing similar devastation began to be discussed and Turkey once again talked about the construction sector. It is clear that the construction sector, which is one of the locomotives due to its impact on GDP, now requires a different approach.

Before the 6 February disaster, which is believed to change many things other than the lives of millions of people in Turkey, projects in the field of real estate were once again being discussed. While it is announced that Turkey's economy is growing, ways are being sought for the decline observed in the construction sector. In addition to this decline, there is a need to improve the process resulting in the housing supply not meeting the demand and the exorbitant rise in prices. As a solution to these problems, the "My New Home" campaign, which emerged with the joint work of the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change and the Ministry of

Treasury and Finance, was announced in early January. Applications for the campaign, which is expected to contribute 600 billion liras to the economy and is expected to provide mobility and benefit in terms of employment with 250 sectors, started to be received on 16 January. Shortly after the announcement of the campaign, which aims to enable middle-income people to own a house, the house price increases caused by the earthquake disaster and opportunists make it difficult to benefit from the campaign. While the construction sector's hope for 2023 is to grow with projects supported by the state, it is not too difficult to say that the earthquake disaster will cause a change in these expectations. At the moment, especially in the process following the halt in construction in the earthquake zone, it can be expected that the construction sector will close the year 2023 with growth as new buildings are built to replace the destroyed and heavily damaged buildings, but the high course of construction costs and housing prices, it is seen that the growth expectation is almost dependent on the buildings to be produced after the earthquake.

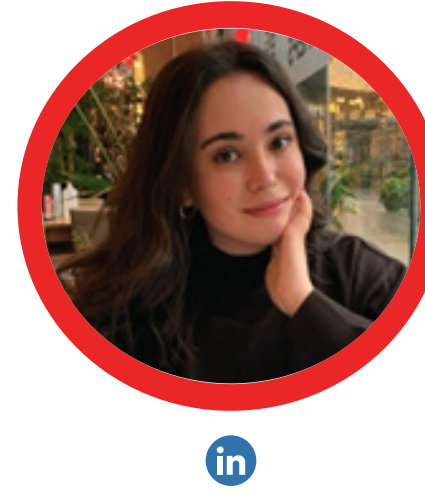
In our country shaken by the earthquake, we have to continue to cope with different problems. The water shortage, which we encounter every year around this time, came this year with a louder voice. The only thing that can be done to minimise the effect of the thirst that affects the whole of Turkey, including the earthquake zone, other than waiting and wishing for the rains, is careful water consumption. In this process where individual precautions are critical, it is an important development expected that local administrations will prevent excessive water consumption with educational warnings and various restrictions when necessary.

This issue, which we prepared in a process that made us rethink all our realities, was the most difficult one. We hope to be able to share our posts with you in better days, away from similar disasters.

Stay in good health and hope°

361° Family





AFETLERİN AKLIMIZA GETİRDİĞİ: AFETE DİRENÇLİ ŞEHİRLER

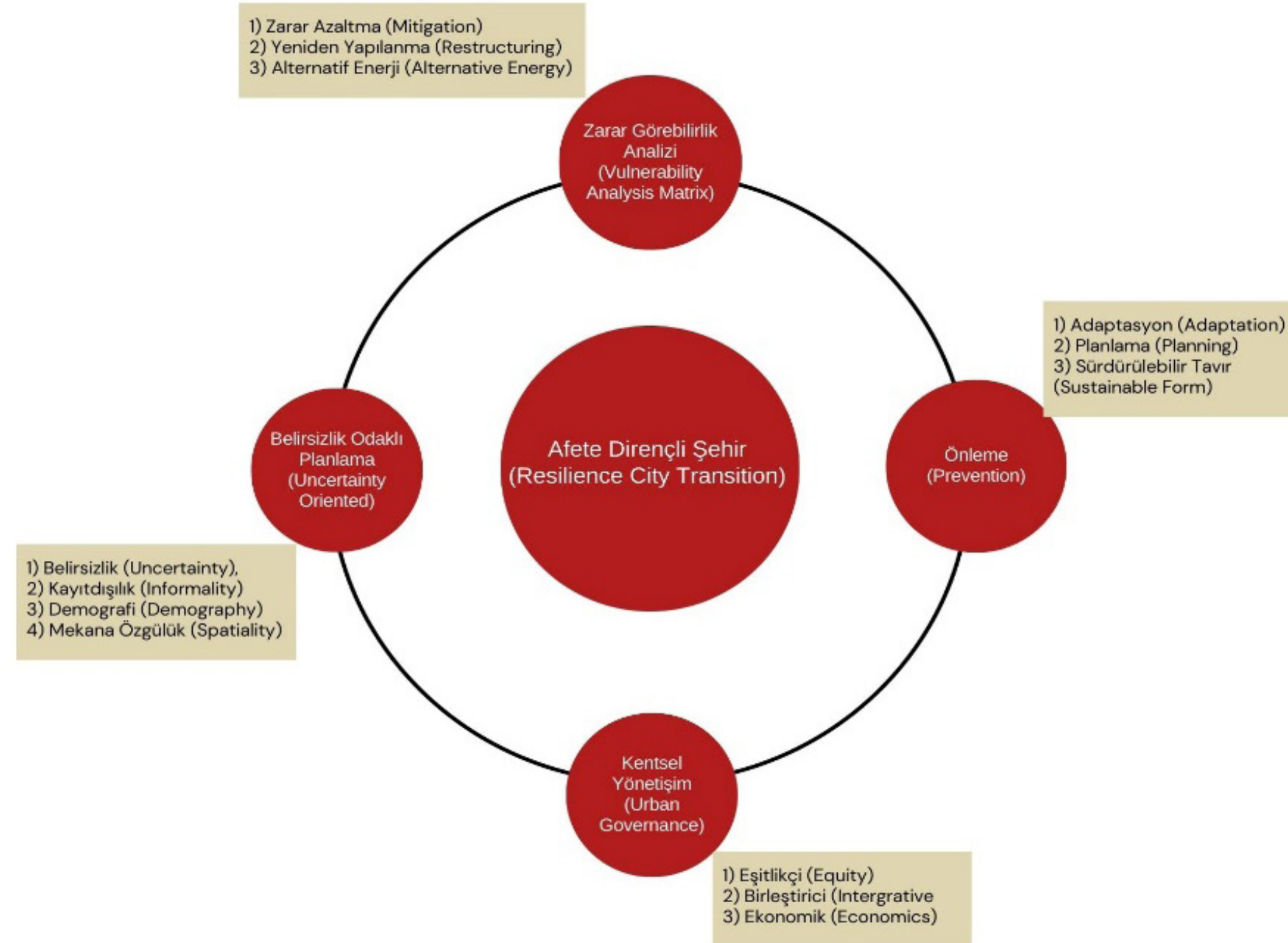
İnsanoğlu yüzyıllardır üzerinde bulunduğu coğrafyayı bir yaşam alanına çevirmeye yönelik çalışmalar içerisindedir. Yerleşik hayata geçilmesi ile kentleşme olgusunun ilk adımlarının atıldığını düşünmek yanlış olmayacaktır. Toplumsal, siyasal, yönetsel ve ekonomik alanların bütün insanlar için var olduğu yaşam alanlarına kent adı verilmektedir. Kentleşme, bir istekten çok düzenli ve sağlıklı yaşam alanlarının kurulması noktasında gerekliliğe dönüşmektedir. Özellikle günümüzde meydana gelen nüfus, göç ve yerleşme sorunları bu gerekliliği kanıtlar niteliktedir. İşte bu noktada yaşanan sorunlara optimal çözümler sunmak ve olası felaket durumlarında yaşanabilecek kayıpları minimize edebilmek açısından kent planlama çalışmaları kritik bir önem taşımaktadır.

Kent planlama bir bölge için en yüksek yaşam kalitesini ekonomik, sosyal, psikolojik olarak sağlamak ve yaygınlaştırmak amacıyla mevcut kaynakların değerlendirilme biçimine karar verme süreci olarak tanımlanabilir. Kent yapısının olası bir afet durumuna göstereceği direnç; şehirde yer alan toplulukların kriz, doğal ya da beşeri afetler karşısında gösterdiği direnme, uyum sağlama ve kolaylıkla harekete geçme kabiliyetleri ile doğru orantılıdır. Bu direnç durumu doğru kent planlama ve altyapının yanı sıra genel olarak sürdürülebilir kentsel planlama ve toplumun ortak çabaları noktasında gerekli sorumlulukları üstlenmiş yerel yönetimin bir bütün oluşturması ile meydana gelir.

LAND AND LAND ARRANGEMENT ON THE BASIS OF EQUIVALENCE

For centuries, mankind has been trying to turn the geography on which it is located into a living space. It would not be wrong to think that the first steps of the phenomenon of urbanisation were taken with the transition to settled life. The living spaces where social, political, administrative and economic areas exist for all people are called cities. Urbanisation turns into a necessity at the point of establishing regular and healthy living spaces rather than a desire. Especially today's population, migration and settlement problems prove this necessity. At this point, urban planning studies are of critical importance in order to provide optimal solutions to the problems experienced and to minimise the losses that may be experienced in possible disaster situations.

Urban planning can be defined as the process of deciding on the way to utilise the available resources in order to provide and expand the highest quality of life for a region economically, socially and psychologically. The resistance of the city structure to a possible disaster situation is directly proportional to the ability of the communities in the city to resist, adapt and act easily in the face of crisis, natural or human disasters. This resilience situation occurs with the right urban planning and infrastructure as well as sustainable urban planning in general and the local administration that has assumed the necessary responsibilities at the point of common efforts of the society as a whole.

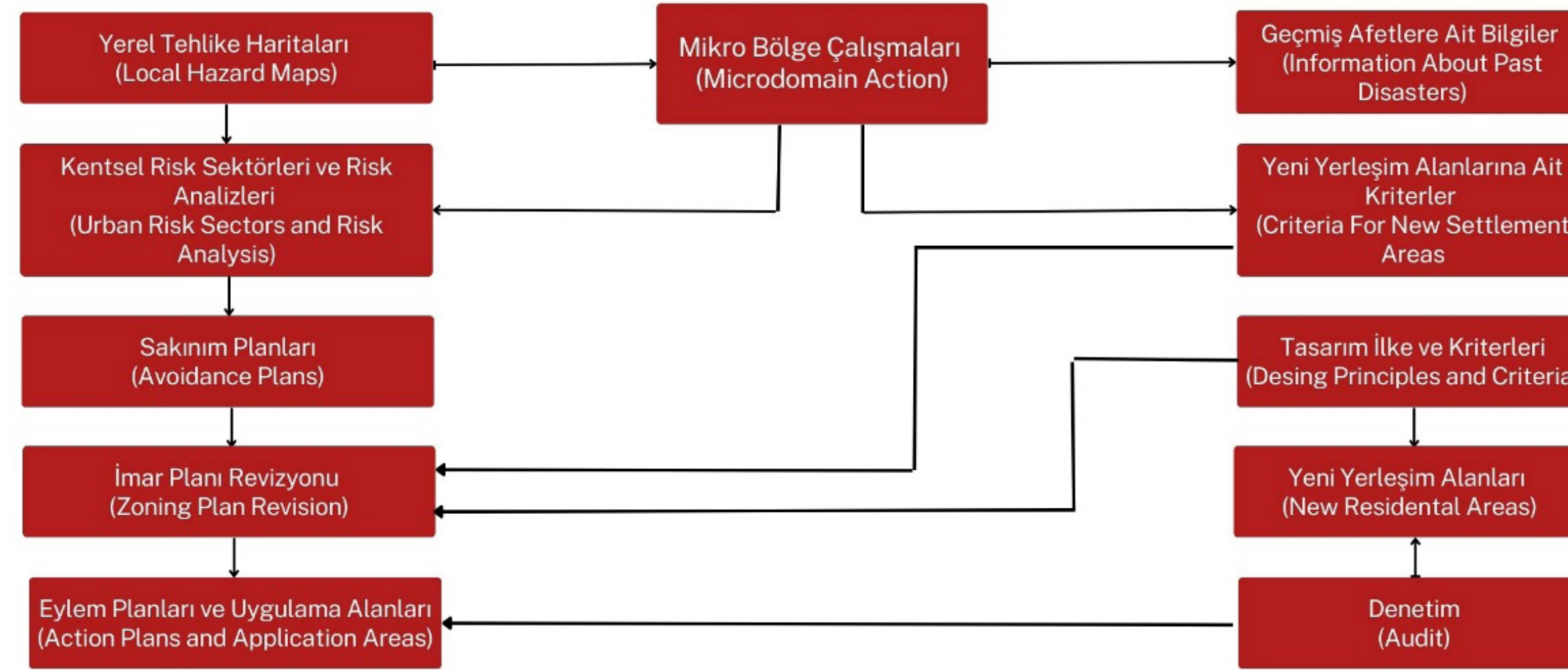


Bu minvalde afete dirençli şehirler; Birleşmiş Milletler Afetlerin Azaltılması Sekreteryası (United Nations International Strategy for Disaster Reduction – UNISDR) tarafından 2010 yılında başlatılan “Dirençli Şehirler Yaratma: Şehrim Hazırlanıyor (Making Cities Resilient: My City is Getting Ready)” kampanyasında şu şekilde ifade edilmiştir:

- Şehrin kapasite ve kaynaklarına bağlı olarak, halkın yerel karar vericiler ile birlikte katılımcı bir modelle şehirlerini planladığı ve karar verdiği,
- Tüm kentli grupların katılımı ile sürdürülebilir kentleşmeyi sağlayabilen, yetkin ve hesap verebilir bir yerel yönetime sahip olan,
- Mahallelerin altyapı ve hizmetleri yeterli olan,
- Taşkın alanlarına ya da dik yamaçlara gayri resmi bir şekilde yerleşilmesine gerek kalmadan, akla ve imar mevzuatına uygun yapılarda yaşanıldığı için pek çok afetin önüne geçilmiş olan,
- Tehlikeleri idrak eden, tehlikeler ve risklerle, onlara maruz kalanlar ve zarar görebilirliği olanlar üzerine güçlü bir yerel bilgi alt yapısı geliştirmiş olan,
- Felaketi öngörme ve varlıklarını korumak için adımlar atmış olan,
- Olağanüstü hava koşulları, deprem veya diğer tehlikelerden kaynaklanan fiziksel ve sosyal kayıpları en aza indirebilen,
- Bir doğal afet öncesinde, sırasında ve sonrasında gerekli kaynakların sağlanacağını taahhüt etmiş ve kendi kendini düzenleme yeteneğine sahip olan,
- Afet sonrasında temel hizmetlerini hızlı bir şekilde onarabilecek ve bunun yanı sıra sosyal, kurumsal ve ekonomik faaliyetlerini devam ettirebilecek olan şehirdir.

Bahsi geçen bu direnç unsurlarının meydana gelebilmesi için şehirlerin karakterleri göz önüne alınarak sürdürülebilir ve dayanıklı kentler planlamak kaçınılmaz bir ihtiyaçtır. Bununla birlikte farklı büyüklüklerdeki resmi kurumların ihtiyaca yönelik olarak çeşitli ölçeklere hazırlayacağı imar plan ve programları sayesinde kentleşmeyi, şehrin doğru

Kentsel Risk Yönetimi ve Sakınım Planı İlişkisi (The Relationship Between Urban Risk Management and Conservation Plan)



Kaynak: Afet Zararlarını Azaltmaya Yönelik Şehir Planlama ve Yapılaşma (ISMEP Toplum Eğitim Modülleri), 2009.
Source: Urban Planning and Construction to Reduce Disaster Damage (ISMEP Toplum Eğitim Modülleri), 2009.

lokasyonlarında başlatabilmek, ulaşım, altyapı gibi hizmet unsurlarından en fazla verimin alınmasını sağlayabilmek ve kent dokusundaki kültürel öğeleri koruyabilmek mümkün olacaktır.

Afetler insan hayatı üzerindeki yıkıcı etkilerini farklı şekillerde gösterebilmektedir. Bu sebeple afet durumlarında oluşan zararları azaltmaya yönelik kent planlama yaklaşımları için yasal düzenlemeler, yerel yönetim yapısı, demografik yapı, kültürel ve tarihsel değerlerle birlikte şehirselleştirilmelidir. Kentlerde gelişmeyi düzenleyen mekanizmalar çeşitli ölçeklerdeki planlar olmakta bununla birlikte zararları indirgeme konusunda başarı sağlaması için afet yönetim süreci ile kent planlama sürecinin eşgüdümlü olarak ilerlemesi gerekmektedir. Aşağıda bulunan görsel üzerinde de

In this respect, disaster resilient cities are expressed as follows in the "Making Cities Resilient: My City is Getting Ready" campaign launched by the United Nations International Strategy for Disaster Reduction (UNISDR) in 2010:

- Depending on the capacities and resources of the city, people plan and decide on their cities in a participatory model together with local decision-makers,
- Having a competent and accountable local administration that can ensure sustainable urbanisation with the participation of all urban groups,
- The infrastructure and services of the neighbourhoods are adequate,

- Many disasters have been prevented by living in buildings in accordance with reason and zoning legislation, without the need to settle informally on floodplains or steep slopes,
- Recognising hazards and has developed a strong local knowledge base on hazards and risks and those exposed and vulnerable to them,
- Having taken steps to anticipate disaster and protect their assets,
- Minimising physical and social losses due to extreme weather conditions, earthquakes or other hazards,
- Having committed to provide the necessary resources before, during and after a natural disaster and is capable of self-organisation,
- It is the city that can quickly restore its basic services after the disaster and also continue its social, institutional and economic activities.

In order for these resilience factors to occur, it is an inevitable need to plan sustainable and resilient cities by considering the characteristics of the cities. In addition to this, it will be possible to initiate urbanisation in the right locations of the city, to ensure maximum efficiency from service elements such as transportation and infrastructure, and to preserve the cultural elements in the urban fabric thanks to the zoning plans and programmes to be prepared at various scales by official institutions of different sizes.

Disasters can show their destructive effects on human life in different ways. For this reason, legal regulations, local administration structure, demographic structure, cultural and historical values as well as urban environment should be analysed for urban planning approaches to reduce the damages in disaster situations. The mechanisms regulating the development in cities are plans at various scales, however, disaster management process and urban planning process should proceed in coordination in order to achieve success in reducing the damages. As it can be seen on the image below, as a result of this situation, in urban structuring; avoidance plans including urban hazard analyses, micro zoning maps where earthquake hazard is mapped in terms of the whole settlement, urban transformation action plans where high risk areas are

görülebileceği gibi bu durumdan doğan bir sonuç olarak kent yapılanmasında; kentsel tehlike analizlerini içeren sakinim planlarının, deprem tehlikesinin yerleşme yerinin bütünü açısından haritalandığı mikro bölgeleme haritalarının, yüksek risk alanlarının tamamının ve fiziki olarak düzenlendiği kentsel dönüşüm eylem planlarının bir arada yürütülmesi gerekir.

Afete dirençli kentler planlanırken bu süreci, salt statik bir çevre tasarımı ve arazi kullanım kararları bütününe indirgemektense çözüm odaklı, esnek ve dinamik bir süreç tasarlamak ayrıca risk azaltıcı önlemleri bu sürece dahil ederek planlamanın kurucu öğeleri olarak nitelendirmek bu planların uygulama aşamasında başarılı olmasını sağlayacaktır.

Uzun ve kapsamlı bir süreç olan kent planlama çalışmaları yaşam alanlarını iyileştirme ve şu an içerisinde yaşadığımız kentlerin sahip olduğu kaosu engelleme konusunda son derece önemli olmakla birlikte doğal ya da beşeri etmenlerle oluşan afetlerin yıkıcı etkisini azaltma konusunda da oldukça gereklidir.

Ölçeği fark etmeksizin birçok kentte yaşanan kaçak yapılaşma sorunu azımsanamayacak derecede sorun teşkil etmektedir. Özellikle bu alanlarda bağlantı yolları, altyapı yetersizliği ile yaşanabilecek sel ve baskın riski ve güvenlik konusu; hassas biçimde ele alınmalı ve bölge için iyileştirme çalışmaları gerçekleştirilmelidir.

Bilimsel verilere dayalı analizler de planlama süreci içerisinde sistematik olarak ilerleme kaydedilen bir aşamadır. Planlama sürecinin içerisinde yer alan analizlerden en önemlisi "Yerleşime Uygunluk Analizi"dir. Bu analiz, planlanan ve yapılaşacak alanların yapılaşma şartlarını, zeminin taşıma kapasitesine ve özelliklerine göre değerlendirmeye imkân verir. Bu sayede, yörenin topografik özelliklerinden yeraltı su seviyesine, jeolojik yapıdan heyelan alanlarına kadar birçok değişken analiz kapsamına dahil edilir. Analiz çalışmasının sonunda yerleşime uygun alanlar, önlem alınacak alanlar, ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar ve yerleşime uygun olmayan alanlar belirlenmiş olur.

Süreç içerisinde afete duyarlı ve zararı en aza indirecek kararlar alma konusunda "Risk Analizi" şekillendirici bir etkiye sahiptir. Bu minvalde veri

toplama aşamasında, topografik verilerinin yanında yapısal ölçekteki afete dayanıklılık verilerine de ulaşılmalıdır. Verilerin analizi esnasında "Şehirsels Risk Analizi "yapılmalı ve gelecek planlaması kapsamında genel analizlerle birlikte değerlendirilmelidir.

Çalışma alanında bulunan olası risklerin, ihtiyaç ve çözümlerin en sağlıklı şekilde tespitinde birden çok paydaş ile kollektif bir bilinçle çalışarak toplum potansiyelini hayata geçirmek bu çalışmaların en büyük kazanımları olarak nitelendirilebilmektedir. Bunun yanında güvenli arazileri kullanılabilir hale getirmek, afete eğilimli alanlarda yapılaşmadan kaçınmak, tampon bölgelerin terk edilmesine olanak tanımak ve rekreasyon alanlarını kente katmak konuları da bu kazanımlara dahil edilmektedir.

Dünyada ve ülkemizde pek çok kez binlerce can kaybına sebep olan ve yıkıcı etkisiyle şehir ölçeğinde yaşam alanlarını yokeden doğal ve beşeri felaketler, hayatımızın kaçınılmaz bir gerçeği olarak ortada durmaktadır. Bu durumla ivedilikle yüzleşip bilimin gösterdiği yolda bilinçlenmek ise bu gerçeğin yanında bulunmaktadır. Yaşanılan acılar unutulmamalı ve yenilerinin eklenmemesi için devlet ve vatandaş koordinasyonu ile önlemler alınmalıdır. Yıkılan şehirleri yeniden kurmadan önce planlamalar yaparak kentleşmenin doğru lokasyonlarda kurulmasını sağlamak atılacak ilk adım olmalıdır. Bilim insanlarının bu çalışmalardaki rolü ise yadsınamaz derecede önem arz etmelidir. Gerekli sorumluluklar üstlenip yaşam biçimimizi bu felaketlere göre değiştirmek büyük kayıplar yaşamamıza engel olacaktır.



completely and physically regulated should be carried out together.

While planning disaster-resilient cities, designing a solution-oriented, flexible and dynamic process rather than reducing this process to a static environmental design and land use decisions, and including risk mitigation measures in this process and characterising them as constituent elements of planning will ensure the success of these plans in the implementation phase.

Urban planning, which is a long and comprehensive process, is extremely important in improving living spaces and preventing the chaos in the cities we live in now, but it is also very necessary in reducing the destructive effects of disasters caused by natural or human factors.

Regardless of the scale, the problem of illegal construction in many cities constitutes a considerable problem. Especially in these areas, connection roads, inadequacy of infrastructure, flood and raid risk and security issues should be handled sensitively and improvement works should be carried out for the region.

Analyses based on scientific data are also a stage in the planning process where progress is made systematically. The most important of the analyses in the planning process is the "Analysis of Suitability for Settlement". This analysis enables to evaluate the settlement conditions of the planned and to be built areas according to the bearing capacity and characteristics of the ground. In this way, many variables such as topographical features of the region, groundwater level, geological structure and landslide areas are included in the scope of the analysis. At the end of the analyses, areas suitable for settlement,

areas where precautions are to be taken, areas requiring detailed geotechnical studies and areas not suitable for settlement are determined.

In the process, "Risk Analysis" has a shaping effect on making decisions that are sensitive to disaster and minimise the damage. In this respect, in the data collection phase, besides topographic data, disaster resistance data at structural scale should also be accessed. During the analysis of the data, "Urban Risk Analysis" should be made and evaluated together with general analyses within the scope of future planning.

Realising the potential of the society by working with a collective consciousness with multiple stakeholders in determining the possible risks, needs and solutions in the study area in the healthiest way can be described as the biggest gains of these studies. Besides, making safe lands usable, avoiding construction in disaster prone areas, enabling the abandonment of buffer zones and adding recreation areas to the city are also included in these achievements.

Natural and human disasters, which cause thousands of casualties many times in the world and in our country and destroy living spaces at the city scale with their destructive effects, stand as an inevitable fact of our lives. Facing this situation urgently and raising awareness on the path shown by science is next to this reality. The sufferings experienced should not be forgotten and measures should be taken with the coordination of the state and citizens to prevent the addition of new ones. The first step to be taken should be to ensure that urbanisation is established in the right locations by making plans before rebuilding the destroyed cities. The role of scientists in these studies should be undeniably important. Taking the necessary responsibilities and changing our lifestyle according to these disasters will prevent us from experiencing great losses.



BİNALARIN RİSK ANALİZİ NOKTASINDA MALİKLERİN VE KİRACILARIN HAKLARI

On binlerce can kaybına ve yaralanmaya yol açan Kahramanmaraş'ta meydana gelen depremler bir kez daha oturduğumuz evlerin sağlamlığı konusunu gündeme getirdi.

Bu sebeple, deprem risk analizi yaptırma işlemleri kişilerde birçok soru işaretlerini de meydana getirdi. Deprem risk analizi, yapılar için bir çeşit ölçüm testidir. Güncel deprem yönetmeliği ve ilgili mevzuatlara göre yapılan bu test ile binaların dayanıklılık seviyesi ortaya çıkmaktadır. Özellikle son zamanlarda çok fazla duyduğumuz "yapıların kalitesini, kullanılan beton ve demirin kapasitesini değerlendirmek ve depreme dayanıklılığını ölçmek şeklinde tanımlanan "karot alma" işlemi için kat maliklerinin ve kiracıların birtakım hakları bulunmaktadır.

Taşınmazıyla ilgili endişe duyan herkes riskli yapı tespiti yaptırabilir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a göre kat maliklerinin herhangi biri hissesi/sayısı fark etmeksizin bu konuda herhangi bir karar alınmasına veyahut genel kurul toplanmasına gerek duymadan bu tespiti yaptırabilir, binasından karot aldırabilir. Her kat maliki, binasının bulunduğu ildeki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri'ne risk analizi yaptırmak için başvuru yapabilir. Kişilerin resmi süreç olmadan özel rapor aldırmaları durumu hariç olmak üzere -ki özel rapor alımında herhangi bir şekilde taşınmazın tapu



RIGHTS OF OWNERS AND TENANTS IN TERMS OF RISK ANALYSIS OF BUILDINGS

The earthquakes that occurred in Kahramanmaraş, which caused tens of thousands of casualties and injuries, once again raised the issue of the robustness of the houses we live in.

For this reason, earthquake risk analysis procedures have also raised many question marks in people. Earthquake risk analysis is a kind of measurement test for buildings. This test, which is carried out according to the current earthquake regulations and related legislation, reveals the durability level of the buildings. Condominium owners and tenants have certain rights for the "coring" process, which is defined as "evaluating the quality of the structures, the capacity of the concrete and iron used and measuring the earthquake resistance", which we have heard a lot lately.

Anyone who is concerned about their immovable property can have a risky building detection. According to the Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk, any of the floor owners, regardless of their shares/number, can have this determination made and have cores taken from their building without the need for any decision or general assembly meeting. Each floor owner can apply to the Provincial Directorates of Environment and Urbanisation under the Ministry of Environment and Urbanisation in the province where the building is located to have a risk analysis. Except for the case where people get a special report without the official process - in the case of obtaining a special report, the 'risky building determination' record is

kaydına veya belediyedeki kaydına 'riskli yapı tespiti' kaydı işlenmez-

İlgili taşınmaza resmi olarak riskli yapı raporu verilmişse maliklerin tapusuna "riskli tapu" şerhi işlenir. Maliklere tebligat yapılır. Mezkur rapora karşı maliklerin 15 günlük süre içerisinde itiraz etme hakları vardır. 15 günlük süre içerisinde itirazları uygun görülmezse de riskli yapı kesinleşir ve kesinleştikten sonra da yıkılma veya yeniden güçlendirme süreci başlamaktadır.

Riskli yapı tespiti yapıldıktan ve kesinleştikten sonra ilgili taşınmaz için binanın yıkılması ya da güçlendirilmesi şeklinde iki yol vardır.

Binanın yıkımı için gerekli olan oran, arsa payının 2/3'ü yani %66,7'dir. Bu konuda herhangi bir toplantı zorunluluğu yoktur. Binayı yıkmak yerine güçlendirmek isteyenler için ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19/2.maddesi gereğince bütün kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu ile karar alınmak zorundadır. Yıkım kararının aksine, güçlendirme kararı için toplantı yapmak zorunludur. İlgili belediye 4/5 çoğunluk kararı ile güçlendirme ruhsatını vermek zorundadır. Güçlendirme kararına katılmayan malik için kat mülkiyeti kanununa göre "ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma" yükümlülüğünden dolayı ödemesi gereken bedele her ay %5 yasal faiz uygulanır.

Kat maliklerinin yanı sıra, kiracıların doğrudan karot alma işlemini yaptırtma hakları bulunmamaktadır. Ancak uygulamada ve mevzuat çerçevesinde bulunduğu taşınmazda endişe duyan kiracıların şikâyet yolunu kullanma hakları bulunmaktadır. Binasının riskli olduğunu düşünen bir kiracı kat maliklerinden bu endişesi ve bildirimleri doğrultusunda herhangi bir olumlu dönüş alamadığı durumlarda kiracı olarak taşınmazın bulunduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'ne şikâyet yolunu kullanabilir. Şikâyet akabinde İl Müdürlüğü tespit için gittiği binada risk unsuru ön görürse, kat maliklerine "30 gün içerisinde karot alma işlemlerinin yaptırılması" için durumu yazılı şekilde bildirir. Kat malikleri tarafından bu işlemin yaptırılmaması durumunda masrafları kat maliklerine ait olmak üzere ilgili karot alma işlemi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü tarafından yerine getirilir.

Bahsettiğimiz çoğunluk nisapları göz önünde

bulundurulduğunda; kat malikleri tarafından güçlendirme kararı alınmasının, yapının yıkılıp yapılması yolundan daha zor olması, bu yükü taşıyabilecek finansal kaynakların azlığı, riskli yapıların çokluğu baz alındığında ilgili nisapların kanun değişikliği ile gevşetilmesi hususunun önem arz ettiği bir gerçektir.

not recorded in the title deed record of the immovable or in the municipality's record in any way -

If a risky building report is officially issued for the relevant immovable, a "risky title deed" annotation is recorded on the title deed of the owners. Notification is made to the owners. The owners have the right to object to the aforementioned report within 15 days. Within 15 days, if their objections are not deemed appropriate, the risky building is finalised and after finalisation, the demolition or retrofitting process must begin.

After the determination of the risky building is made and

finalised, there are two ways to demolish or retrofit the building for the relevant immovable.

The rate required for the demolition of the building is 2/3 of the land share, i.e. 66.7%. There is no meeting obligation in this regard. For those who want to reinforce the building instead of demolishing it, a decision must be taken with 4/5 majority of all floor owners in accordance with Article 19/2 of the Condominium Law No. 634. Unlike the demolition decision, a meeting is mandatory for the retrofitting decision. The relevant municipality must issue the retrofitting licence with a 4/5 majority decision. For the owner who does not participate in the retrofitting decision, 5% legal interest is applied every month to the amount to be paid due to the obligation to "participate in the general expenses of the main real estate" according to the condominium law.

In addition to the floor owners, tenants do not have the right to have the coring process done directly. However, in practice and within the framework of the legislation, tenants who are concerned about their property have the right to use the complaint procedure. In cases where a tenant who thinks that his/her building is risky cannot receive any positive response from the floor owners in line with this concern and notifications, he/she can use the complaint method to the Provincial Directorate of the Ministry of Environment and Urbanisation where the immovable is located as a tenant. Following the complaint, if the Provincial Directorate foresees a risk element in the building that it goes to determine, it notifies the floor owners in writing to "have coring operations carried out within 30 days". In the event that this process is not carried out by the floor owners, the relevant coring process is carried out by the Provincial Directorate of the Ministry of Environment and Urbanisation at the expense of the floor owners.

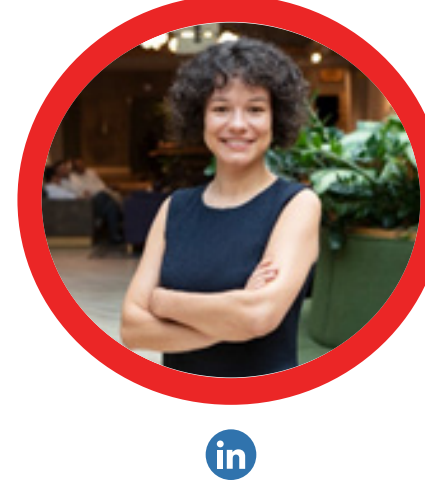
Considering the aforementioned majority quorums, it is a fact that it is more difficult to take a decision for retrofitting by the condominium owners than the demolition and construction of the building, the scarcity of financial resources that can bear this burden, and the large number of risky buildings, it is important to relax the relevant quorums with the amendment of the law.



KENTMETRE°

CITTA-TISTICS°

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



Ece ÇALIŞKAN VURAL
Real Estate Appraiser

361°

SADECE KELİMELELERLE ANLATAMADIĞIMIZ BİR KAVRAM: AFET BÖLGESİ

Henüz 81 şehrimizin her birinden bahsedememiştik ancak bu sayımızda daha önce yer vermemiş olduğumuz bir şehre yer veremedik; 6 Şubat'tan bu yana kalbimizin birlikte attığı 10 ilimizi konu etmek istedik. Artık bu 10 ilimizin, her birinin birbirinden güzel noktalarının, kültürlerinin olmasının yanında çok büyük bir ortak noktası daha var ne yazık ki...

6 Şubat 2023'te yaşanan deprem felaketinden etkilenen Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illeri afet bölgesi ilan edildi ve bu illerde 3 ay boyunca OHAL uygulanacağı açıklandı.

Yakın geçmişte, etkisi bu kadar geniş çaplı olup da afet bölgesi ilanı gibi sonuçlarını yakından izlediğimiz bir süreç olmamıştı. Afet bölgesi ilanında Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun dikkate alınmakta. Kanun gereğince, afet meydana gelmiş bölgedeki önlemleri almaya, bölgenin valisi yetkilidir. Afet bölgesi ilan edilmesiyle ilgili prosedür ve ilgilenecek kurumlarda, yaşanan afete göre bazı değişiklikler olsa da, temelde tamamı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının dahil olduğu bir çalışmay yürütülür. Deprem, çığ vb afetlere uğramış veya uğrayabilir bölgeler, Bakanlıkça tespit edilir ve bu bölgeler imar planına, imar planı bulunmayan köyler de belli edildikçe harita ve krokilere işlenir. Sonrasında bölge, Cumhurbaşkanlığı kararıyla afet bölgesi

ilan edilerek, bölgedeki valiliklere bildirilir. Devamında, bu bölgelerde yeniden yapılacak, değiştirilecek, tadilat görecektir resmi ve özel tüm yapıların tabi olacağı tüm şartlar da yine Bakanlıkça düzenlenecek bir yönetmelikle tespit ve ilan edilir. Yönetmeliği uygulama işi, belediyeler ile mücavir alan sınırı dışında bulunan bölgelerde vali ve kaymakamlardadır. Afet bölgesi ilanından sonraki 3 ay içinde, tespitlere göre yıkılması gereken yapılar için mülk sahiplerine tebligatlar gönderilir. Eğer 3 ay içinde tehlikeli durum giderilemediyse, yıkma masrafı yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi durumunda da kalanı afetler fonundan tamamlanmak üzere yıktırılır.

Kanuna göre, hasarlı yapılarda tadilat ya da yeniden kullanıma, afet tehlikesinin devam ettiği süre boyunca müsaade edilemez. Bugün de insanların bu tür yapılara girmesine izin verilmese de, ellerinde tek kalan sağlam ev eşyalarını alabilmek için hasarlı yapılara giren, eşyalarını tahliye etmek isteyen insanları izlemekteyiz.

Afetzedelerin, afet bölgesinde ya da farklı yerlerde barınabilmeleri için yerleşim alanları, konutlar inşa edilebileceği, ettirilebileceği, satın alınabileceği ya da kiralanabileceği Kanunda belirtilmektedir. Geçici barınma ihtiyacı için de gerekli ödeneğin miktarının ve geçici ikamet alanlarında yaşama süreleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenecektir.

A CONCEPT THAT WE CAN- NOT EXPLAIN ONLY WITH WORDS: DISASTER ZONE

We have not yet been able to talk about each of our 81 cities, but in this issue, we could not include a city that we had not included before; we wanted to talk about our 10 provinces where our hearts have been beating together since 6 February. Unfortunately, these 10 provinces now have a very big common point in addition to the beautiful points and cultures of each other...

On 6 February 2023, the provinces of Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya, Osmaniye and Şanlıurfa, which were affected by the earthquake disaster, were declared disaster areas and a state of emergency was declared for 3 months.

In the recent past, there has never been a process whose impact was so widespread that we closely monitored its consequences such as the declaration of a disaster zone. The declaration of a disaster zone is based on the Law on the Measures to be taken and the Aids to be provided due to Disasters Affecting Public Life. According to the law, the governor of the region is authorised to take measures in the area where the disaster has occurred. Although there are some changes in the procedure for declaring a disaster area and the institutions to be involved depending on the disaster experienced, basically all of them are carried out with the involvement of the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change. Areas that have suffered or may suffer from disasters such as earthquakes,

avalanches, etc. are identified by the Ministry and these areas are included in the zoning plan, and villages without zoning plans are included in maps and sketches as they are determined. Afterwards, the region is declared a disaster area by the Presidential Decree and the governorships in the region are notified. Subsequently, all conditions to be applied to all public and private buildings to be rebuilt, altered or modified in these regions shall be determined and announced by a regulation to be issued by the Ministry. Implementation of the Regulation shall be in the hands of the municipalities and the governors and district governors in the regions outside the boundaries of the neighbourhood areas. Within 3 months after the declaration of the disaster zone, notifications are sent to the property owners for the buildings that need to be demolished according to the determinations. If the hazardous situation could not be eliminated within 3 months, the cost of demolition shall be covered from the demolition material, and in case it is not sufficient, the remainder shall be paid from the disaster fund.

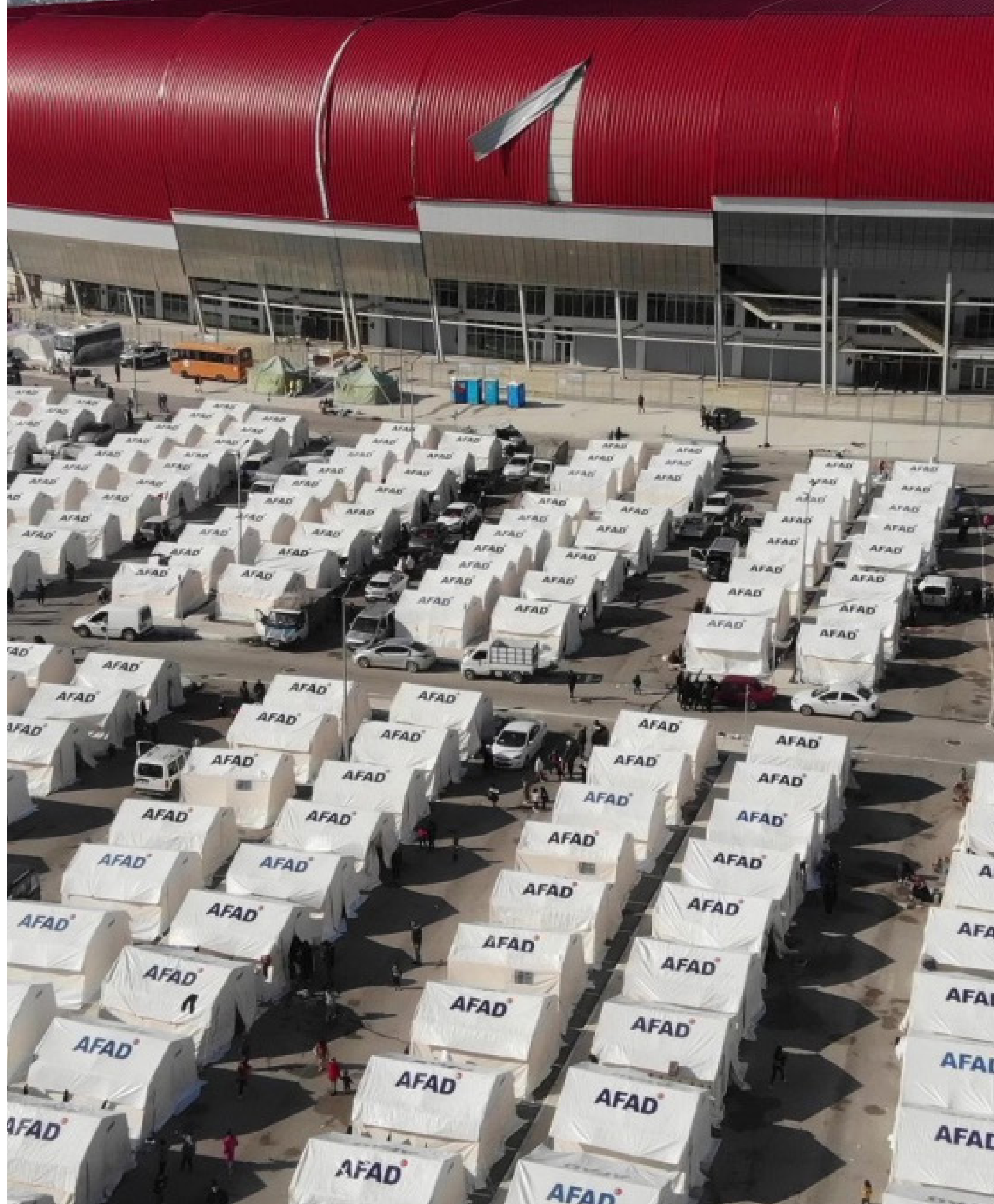
According to the law, renovation or re-use of damaged buildings is not permitted for the duration of the disaster hazard. Today, even though people are not allowed to enter such buildings, we observe people entering damaged buildings and trying to evacuate their belongings in order to take their only remaining intact household goods.

Kanunda, afet bölgesi sakinlerinin, toplu şekilde başka bir bölgeye taşınması konusuna da değinilmektedir. Burada hedef, elbette insanların yaşamlarını sürdürdükleri afet bölgesine yakın bir lokasyon tercihidir ancak bu bile, insanların mekanlarından ayrılması anlamına gelmekte olup psikolojik açıdan zorluk barındırmaktadır.

Afet bölgesinde yıkılan, ağır hasara uğrayan ya da uğraması muhtemel yapıların imar planları gereği kamulaştırılmasında zorunluluk bulunuyorsa, bu mülk sahiplerine konut yaptırılacağı ya da kredi verileceği Kanunda belirtilmiştir.

Zorunlu deprem sigortası bulunan taşınmazlar için Resmi Gazete'de yayımlanan birim ücrete göre ödeme yapılacaktır. Bunun için mülk sahiplerinin Doğal Afet Sigortalar Kurumu'na (DASK) başvuru yapmaları gerekiyor. Ancak genellikle bu başvuru sonucunda, zararın karşılanabileceği kadar bir tutar ortaya çıkmıyor ve bu durumda da nadiren de olsa konut sigortasında ek tamamlama teminatı bulunan mülkler için inşaat maliyetinin kalan kısmı sigorta şirketinden karşılanabiliyor. Bu şekilde bir destek de alamayacak mülk sahiplerinin, kusurlular için dava yolu açık ancak bu davaların ne kadar zamanda ve nasıl sonuçlanacağı, olumlu sonuçlansa dahi kusurlu tarafların bu kadar fazla sayıdaki deprem mağduruna nasıl ödeme yapacağı merak ediliyor.

Afet bölgesi ilan edilen illerde, devlet eliyle yapılacak yatırımlardan ilk açıklanan, TOKİ eliyle inşa edilecek 30.000 konut projesi. Bu projelerin inşaatlarının başlangıcından önce uzmanlar her ne kadar zemin tespitlerinin sağlıklı şekilde yapılması ve bunun için de bölgede ardı ardına devam eden depremlerin yavaşlaması gerektiğini savunsa da bu süreç henüz doğru okunabiliyor gibi görünmüyor.



It is stated in the Law that settlement areas, dwellings may be built, commissioned, purchased or rented for the accommodation of disaster victims in the disaster area or in other places. The Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change will determine the amount of funds required for temporary accommodation and the duration of living in temporary accommodation areas.

The Law also mentions the collective relocation of the inhabitants of the disaster area to another region. The aim here is, of course, the preference for a location close to the disaster area where people continue their lives, but even this means separation of people from their places, which is psychologically difficult.

It is stated in the Law that if there is an obligation to expropriate the buildings that are destroyed, heavily damaged or likely to be damaged in the disaster zone in accordance with the zoning plans, the owners of these properties will be provided with housing or loans.

For immovable properties with compulsory earthquake insurance, payments will be made according to the unit price published in the Official Gazette. For this, property owners need to apply to the Natural Disaster Insurance Institution (TCIP). However, this application usually does not result in an amount sufficient to cover the damage, and in this case, in rare cases, the remaining part of the construction cost can be covered by the insurance company for properties with additional completion coverage in the housing insurance. Property owners who will not be able to receive such support are open to lawsuits against those at fault, but it remains to be seen how long and how these lawsuits will be concluded, and even if they are concluded positively, how the parties at fault will pay such a large number of earthquake victims.

Among the investments to be made by the state in the provinces declared as disaster zones, the first announced project is the 30.000 housing units to be built by TOKİ. Even though experts argue that before the start of the construction of these projects, the ground should be properly determined and the earthquakes in the region should be slowed down, this process does not seem to be read correctly yet.

MAKİNE & ENDÜSTRİ°

MACHINERY & INDUSTRY°

Bilgin ÖZER
Makine Mühendisi
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Bilgin ÖZER
Mechanical Engineer
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

361°

ELEKTRİKLİ ARAÇLARIN GELECEĞİ

Elektrikli araçlar, yakıt ve gaz (LPG, CNG) karışımını yakarak güç üreten içten yanmalı motor yerine elektrik motoruyla çalışan araçlardır. Benzinli ya da dizel motor kullanan geleneksel araçların aksine elektrikli otomobiller piller veya yakıt hücresi (yakıtta bulunan enerjiyi elektrik enerjisine çeviren dönüştürücü) ile çalışan bir elektrik motoru kullanır. Bununla birlikte kontrol ünitesi, sıcaklık kontrol sistemi ve uygun bir şanzıman sistemi de yer elektrikli araçlarda yer almaktadır.

Elektrikli araçlara olan ilgi gün geçtikçe artmaktadır. Ek olarak hükümetlerin ve küresel ölçekteki kuruluşların araç üreticilerine uyguladıkları çevre ve insan sağlığını koruma amaçlı yaptırımları elektrikli araçların hayatımıza giriş sürecini hızlandırmaktadır.

Dünya genelinde yer alan farklı üreticilerin farklı teknoloji ve teknikler ile satışa sunduğu elektrikli otomobil çeşitleri mevcuttur. Elektrik otomobil çeşitlerini; tamamen elektrikli otomobiller (BEV), hibrit otomobiller (HEV), hafif hibrit otomobiller (MHEV), plug-in hibrit otomobiller (PHEV), yakıt hücresel otomobiller (FCEV) olarak sınıflandırabiliriz. Bu sınıflandırmada yer alan tamamen elektrikli otomobiller yalnızca elektrikle çalıştığı için yanmalı motoru yoktur, dolayısıyla lokal olarak emisyon üretmez.

Tam elektrikli otomobiller için kullanıcıların temel endişesi menzildir. Günümüz teknolojisi ile üretilen araçların batarya kapasiteleri farklılık göstermekle beraber 150-600 kilometreye kadar menzil sağlanabilmektedir. Son dönemde üreticiler batarya teknolojisine odaklanarak yüksek batarya kapasitesi, daha az yer kaplayan ve daha hafif olacak bataryalar üretmeyi hedeflemektedir. Bu araştırmalar

THE FUTURE OF ELECTRIC VEHICLES

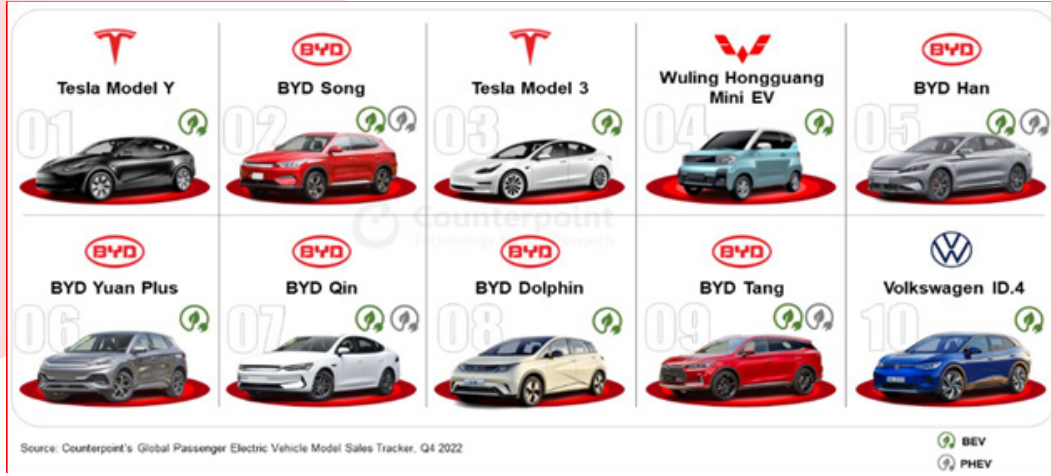
Electric vehicles are vehicles powered by an electric motor instead of an internal combustion engine that generates power by burning a mixture of fuel and gas (LPG, CNG). Unlike conventional vehicles that use petrol or diesel engines, electric cars use an electric motor powered by batteries or a fuel cell (a converter that converts the energy contained in the fuel into electrical energy). In addition, the control unit, temperature control system and a suitable transmission system are also included in electric vehicles.

Interest in electric vehicles is increasing day by day. In addition, the sanctions imposed by governments and global organisations on vehicle manufacturers to protect the environment and human health accelerate the introduction of electric vehicles into our lives.

There are different types of electric cars offered for sale by different manufacturers around the world with different technologies and techniques. Electric car types can be classified as fully electric cars (BEV), hybrid cars (HEV), mild hybrid cars (MHEV), plug-in hybrid cars (PHEV), fuel cell cars (FCEV). All-electric cars in this classification do not have a combustion engine because they run only on electricity, so they do not produce emissions locally.

The main concern of users for fully electric cars is range. Although the battery capacities of vehicles produced with today's technology vary, a range of up to 150-600 kilometres can be provided. Recently, manufacturers have focused on battery technology and aim to produce batteries with high battery capacity, less space and lighter weight. These researches are costly and require different disciplines to work together. In addition to battery capacities, the charging speed of batteries



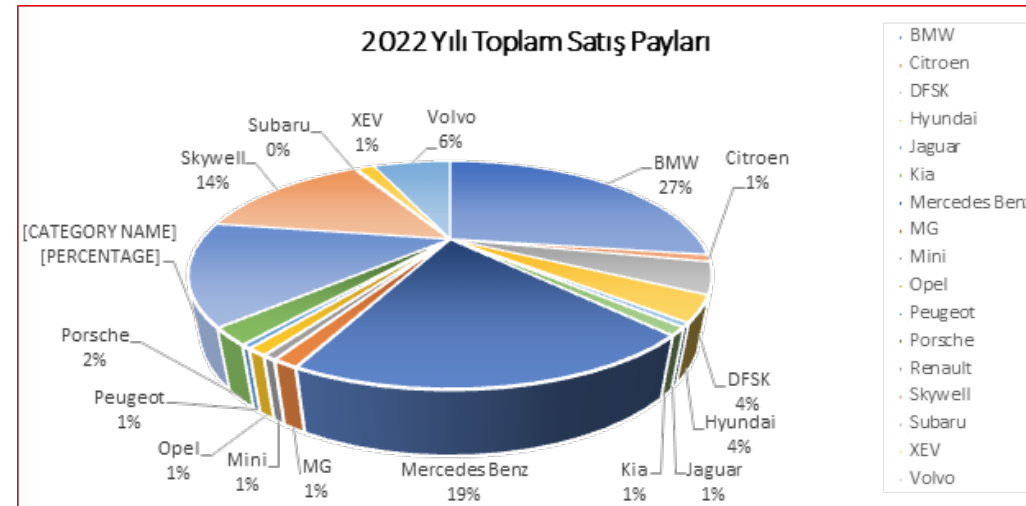
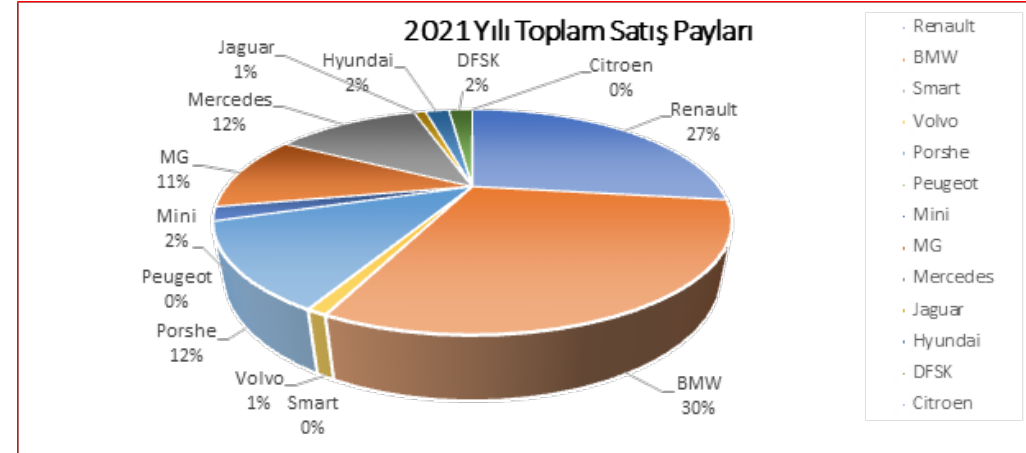


Kaynak: Counterpoint Research Şirketi Global Binek Elektrikli Araç Modeli Satış Takibi

Küresel ölçekteki pazar görünümünü tartışan analistler, EV'lerin beklenenden daha hızlı ana akım haline geldiğini 2023'ün sonunda EV satışlarının yaklaşık 17 milyon adede ulaşması beklendiğini açıklamaktadır. 2023 yılında, ABD'deki EV satışları, 7.500 dolarlık vergi kredisi nedeniyle modellerin biraz daha uygun hale geldiğinde önemli bir artış göreceği ifade edilmektedir. Çin'deki satın alma sübvansiyonunun sona ermesi, EV üreticilerini fiyatlarını artırmaya itebilir. Bataryalarda kullanılan lityum fiyatlarının da 2023'ün ikinci yarısında düşmesi beklenmekte ve bu düşüşün de EV satışlarına fayda sağlayacağı görüşü belirtilmektedir.

Türkiye'de satış verilerine bakmak gerekirse, önemli başlıklar şunlardır:

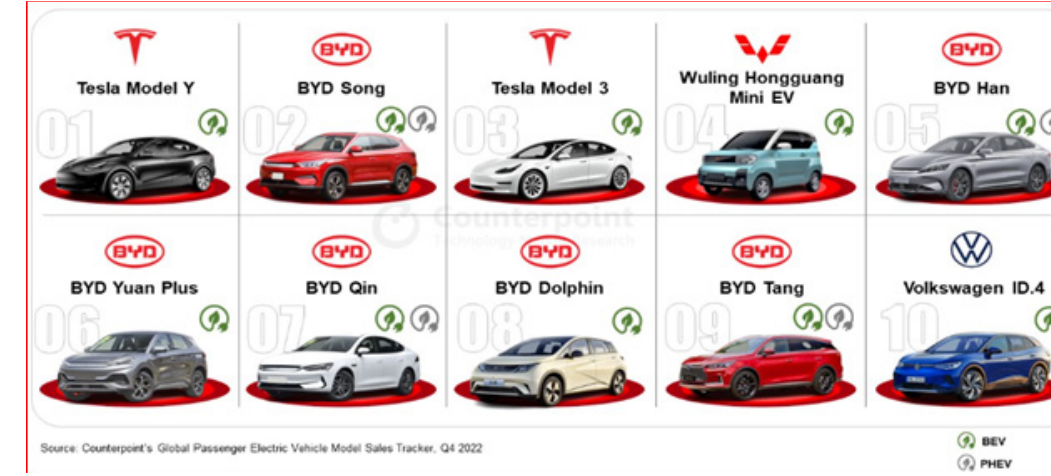
- Türkiye'de 2022 yılı Elektrikli Otomobil pazarında BMW markası, en çok satılan model sıralamasında birinci olmuştur.
- 2021 yılına göre %188'lik artışla toplam 8210 adet elektrikli otomobil satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılında toplam 2849 adet satılmıştır.
- Hibrid otomobil pazarında ise Toyota marka ve model ağırlığında liderliğini korumaya devam etmektedir.
- 2022 yılında 19.126 adet hibrid otomobil satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre 1789 adetlik düşüş yaşanmıştır.



Satış verileri incelendiğinde ülkemizdeki elektrikli araç satışlarının 2022 yılında 2021 yılına kıyasla ciddi bir artış gösterdiği görülmektedir. Ülkemizde ithalat açığını azaltıcı, teknolojik gelişmeleri destekleyici ve stratejik olarak otomotiv sanayisektörlerinin geliştirmek amacıyla oluşturulan Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu; Anadolu Grubu, BMC, Turkcell, Zorlu Holding ve TOBB ortaklığında 28 Haziran 2018'de kurulmuştur. Üretim tesislerinin kurulumu gerçekleştirilmiştir, 29 Ekim 2022 yılında tesisin ve araçların basın lansmanı gerçekleştirilmiştir. 2023 yılı için 20.000 adet aracın üretilmesi planlanmaktadır.

Otomotiv sektörünün geleceği olarak görülen elektrikli otomobiller, her geçen gün popülerliğini daha da artırmaktadır. Resmi Gazete'de karşımıza çıkan yeni bilgilere göre elektrikli araçların ÖTV matrah limiti artırılmıştır. Gerçekleştirilen ÖTV matrah düzenlemesine göre motor gücü 160 Kilowatt'ı (kW) geçmeyen elektrikli araçların ÖTV matrahı 700 bin TL'den 1,25 milyon TL'ye çıkarılmıştır.

02.03.2023 tarihinde, 4760 Sayılı Özel Tüketim Vergisi Kanununa ekli (II) Sayılı Listede Yer Alan Bazı Malların Özel Tüketim Vergisi Oranlarına Esas Özel Tüketim Vergisi Matrahlarının Yeniden Tespiti Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararı Resmi Gazete'de

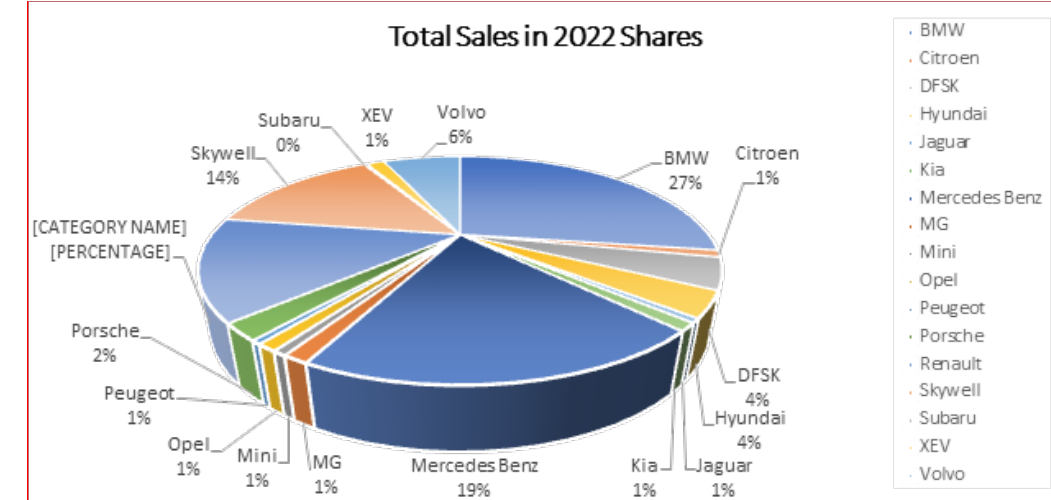
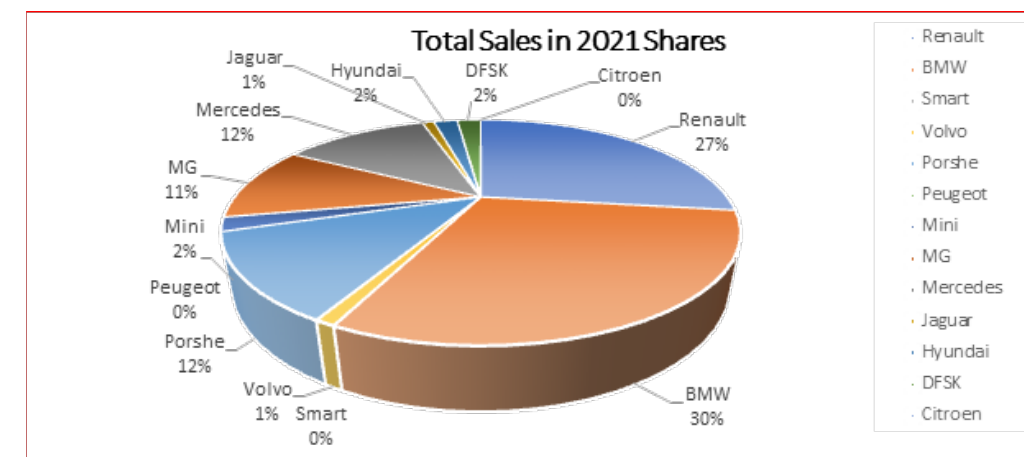


Source: Counterpoint Research Şirketi Global Passenger Electric Vehicle Model Sales Tracking

Analysts discussing the market outlook on a global scale explain that EVs are becoming mainstream faster than expected, with EV sales expected to reach around 17 million units by the end of 2023. In 2023, EV sales in the US will see a significant increase as models become slightly more affordable due to the \$7,500 tax credit. The end of the purchase subsidy in China may push EV manufacturers to increase their prices. Lithium prices used in batteries are also expected to fall in the second half of 2023, which will benefit EV sales.

If we examine the sales data in Turkey, the important headlines are as follows:

- In the Electric Car market in Turkey in 2022, BMW brand ranked first in the ranking of the most sold models.
- A total of 8210 electric cars were sold with an increase of 188% compared to 2021. In 2021, a total of 2849 units were sold.
- In the hybrid car market, Toyota continues to maintain its leadership in terms of brand and model weight.
- In 2022, 19,126 hybrid cars were sold. There was a decrease of 1789 units compared to the previous year.



When the sales data are analysed, it is seen that the sales of electric vehicles in our country showed a significant increase in 2022 compared to 2021. Turkey's Automobile Initiative Group was established on 28 June 2018 in partnership with Anadolu Group, BMC, Turkcell, Zorlu Holding and TOBB in order to reduce the import deficit, support technological developments and strategically develop the main and subsidiary automotive industry sectors in our country. The installation of the production facilities has been completed, and the press launch of the facility and vehicles was held on 29 October 2022. 20,000 vehicles are planned to be produced for 2023.

Electric cars, which are seen as the future of the automotive industry, are increasing their popularity day by day. According to the new information in the Official Gazette, the SCT base limit of electric vehicles has been increased. According to the SCT base regulation, the SCT base of electric vehicles whose engine power does not exceed 160 Kilowatt (kW) has been increased from 700 thousand TL to 1.25 million TL.

On 02.03.2023, the Presidential Decree on the Redetermination of the Special Consumption Tax Bases Based on the Special Consumption Tax Rates of Certain Goods in the List No. (II) attached to the Special Consumption Tax Law No. 4760 entered into force after being published in the Official Gazette. With the Decree, only the SCT bases based on the special consumption tax rates for passenger cars with electric motors have been changed. Accordingly, for those whose engine power does not exceed 160 kW, the base threshold for the 10% SCT rate was increased from 700 thousand liras to 1 million 250 thousand liras. For those with an engine power exceeding 160 kW, the base threshold for the 50% SCT rate has been increased from 750 thousand liras to 1 million 350 thousand liras.

yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kararla sadece elektrik motorlu olan binek otomobiller için özel tüketim vergisi oranlarına esas ÖTV matrahlarında değişikliğe gidilmiştir. Buna göre, motor gücü 160 kW'ı geçmeyenlerden, %10 ÖTV oranı için esas alınan matrah eşiği 700 bin liradan 1 milyon 250 bin liraya artırıldı. Motor gücü 160 kW'ı geçenlerden %50 ÖTV oranı için esas alınan matrah eşiği ise 750 bin liradan 1 milyon 350 bin liraya çıkarılmıştır.

Bir diğer önemli değişiklik ise Çin'den ülkemize gelen elektrikli otomobillerle ilgilidir. Resmi Gazete'de paylaşılan bilgilere göre Çin'de üretilen elektrikli araçlara %40 oranında ilave gümrük vergisi uygulanacaktır.

Hatırlatmak gerekirse Çin, kısa süre içinde elektrikli otomobil pazarının en güçlü oyuncularından biri haline gelmiştir. Çin'de üretilen elektrikli otomobillerin ön plana çıktığı nokta ise Avrupa ve Amerika menşei emsallerine göre sundukları uygun fiyatlardır. Ülkemizde de Çin'den gelen ve rakiplerine oranla uygun fiyatlara satılan pek çok elektrikli otomobil modeli yer almaktadır. Alınacak olan %40 oranındaki ilave gümrük vergisi ile bu durumun değişebileceği düşünülmektedir.

Kaynak: Türkiye Elektrikli ve Hibrit Araçlar Derneği (<https://www.tehad.org/>),
Aydem Perakende Blog,
Hedef Filo,
<https://www.counterpointresearch.com/global-ev-sales-q4-2022/>

Another important change is related to electric cars coming from China to our country. According to the information shared in the Official Gazette, an additional customs duty of 40% will be applied to electric vehicles produced in China. As a reminder, China has become one of the strongest players in the electric car market in a short time. The point where electric cars produced in China stand out is the affordable prices they offer compared to their European and American counterparts. In our country, there are many electric car models coming from China and sold at affordable prices compared to their competitors. It is thought that this situation may change with the additional customs duty of 40%.

Source: Türkiye Elektrikli ve Hibrit Araçlar Derneği (<https://www.tehad.org/>),
Aydem Perakende Blog,
Hedef Filo,
<https://www.counterpointresearch.com/global-ev-sales-q4-2022/>



GLOBAL°

COP 27°

RICS'TEN YAŞAM BOYU KARBON DÖNGÜSÜ STANDARTLARI'NIN İKİNCİSİ GELİYOR

İklim değişikliğinin doğa üzerindeki etkilerini her geçen gün daha çarpıcı şekilde görmeye ve hissetmeye devam ediyoruz. Bu bağlamda, global karbon emisyonunun %43'üne insan eliyle yapılan yapıların neden olduğu günümüzde, konunun önemi giderek artıyor ve RICS, konuyla ilgili çalışmalarını genişleterek sürdürüyor.

RICS, ilkinin 2017'de yayımladığı Yaşam Boyu Karbon Döngüsü Standartları'nın (WLCA) ikinci versiyonu için 130.000 üyesi ve dünya genelindeki iş ortaklarıyla istişarelere başladı. Metodoloji, önde gelen bazı endüstri kuruluşlarının yanı sıra bazı hükümetler ile Dünya Ekonomik Forumu (WEF) tarafından da onaylanıp benimsenmiş durumda. Bu standartlar, yeniden kullanımı, geri dönüşümü ve yeniden geliştirmeyi teşvik ederek her açıdan uzun vadeli düşünmeyi desteklemekte. Farklı tasarımların karbon kullanım maliyetlerini şeffaf şekilde ortaya koyan standartlar, karbon bütçelerini yönetmenin yanında emisyonların azaltılmasını ve gelecekte sıfır karbon binaların üretiminde etkili olmayı hedefliyor. Öncelikli olarak İngiltere'de kullanılabilmesi için tasarlanan standartlar, gerekli uyarlamalar yapılarak diğer ülkelerde de kullanılabilir hale gelecek nitelikte.

Karbon değerlendirme seti, aşağıdaki beş adımdan oluşacak şekilde tasarlanmış olup bu adımların



SECOND SET OF WHOLE LIFE CARBON ASSESSMENT COMING FROM RICS

We continue to see and feel the effects of climate change on nature more dramatically every day. In this context, 43% of global carbon emissions are caused by man-made structures, the importance of the issue is increasing and RICS continues to expand its work on the subject.

RICS has begun consultations with its 130,000 members and partners around the world on the second version of the Whole Life Carbon Assessment (WLCA), the first of which was published in 2017. The methodology has been endorsed and adopted by some leading industry organisations, as well as some governments and the World Economic Forum (WEF). These standards encourage reuse, recycling and redevelopment, supporting long-term thinking in all aspects. The standards, which transparently reveal the carbon utilisation costs of different designs, aim to manage carbon budgets, reduce emissions and be effective in the production of zero carbon buildings in the future. The standards, which are primarily designed to be used in the UK, can be used in other countries by making the necessary adaptations.

The carbon assessment set is designed to consist of the following five steps and it is stated that reports, standards and study sets prepared by RICS can be consulted for the healthy implementation of these steps.

sağlıklı şekilde uygulanabilmesi için RICS tarafından hazırlanmış rapor, standart ve çalışma setlerine başvurulabileceği belirtiliyor.

1. Eksiklik ve boşlukların tanımlanması ile hedeflerin konması
2. Materyal ve ürünlerin sınıflandırılması, ölçümlemesi ve tasnif edilmesi
3. Yaşam döngüsü analizinin (LCA) yapılması
4. Yaşam döngüsü analizi üzerinden karbon emisyon ve maliyetlerinin hesaplanması ve karşılaştırılması
5. Gerçek karbon emisyon verilerinden ölçümleme, öğrenme ve ölçütleri belirleme

İkinci versiyonun, inşa edilmiş tüm yapıları yaşam döngüsü üzerinden değerlendirebilmeye imkan sağlayacak şekilde genişlemesi sayesinde daha iddialı olduğu söyleniyor ve mevcut çalışmada sağlanan katkıların üzerine yapılacak eklemelerle, projelerin tüm etapları için global bir baz oluşturacağı yorumlanıyor.

2050 yılına kadar Karbon Sıfır'a erişebilmek, ancak bu standartlar ve metodolojinin doğru uygulanıp karbon emisyonlarının hassas ve doğru şekilde ölçümlemesiyle mümkün olacak. Bu nedenle konu, tüm sektörler için yüksek öncelik ve öneme sahip. Bununla birlikte konuya yalnızca üreticilerin ve sektör profesyonellerinin değil, tüketici, kullanıcı ve fayda sağlayıcı her tarafın hakim ve ilgili olması gerekiyor.

RICS, global ölçekte herkesi yaşam boyu karbon döngüsü konusunda birlikte hareket etmeye çağırıyor ve bu süreçte elinden geleni yapacağını net şekilde ifade ediyor.

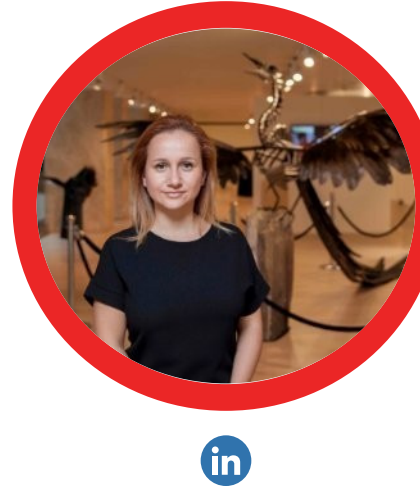


1. Identification of deficiencies and gaps and setting targets
2. Classification, measurement and sorting of materials and products
3. Life cycle analysis (LCA)
4. Calculation and comparison of carbon emissions and costs through life cycle analysis
5. Measuring, learning and benchmarking from real carbon emission data

The second version is said to be more ambitious thanks to its expansion to allow for the assessment of all built structures over their life cycle, and it is interpreted that it will form a global basis for all phases of projects, building on the contributions made in the current study.

By 2050, achieving carbon zero will only be possible if these standards and methodology are applied correctly and carbon emissions can be measured and recorded precisely and accurately. Therefore, the issue is of high priority and importance for all sectors. However, not only manufacturers and industry professionals, but also consumers, users and beneficiaries need to be aware of and interested in the issue.

RICS calls on everyone on a global scale to act together on the whole life carbon assessment and makes it clear that it will do its best in this process.



SANAT PİYASASININ BELİRLEYİCİ AYAKLARINDAN BİRİ OLAN ‘KÜRATÖR’ KİMDİR?

Modern çağda, sanata olan ilginin de yükselişi ile birlikte, sanat alanında farklı uzman kişilerin rollerini daha belirginleşmeye başladı. Bunlardan biri de modern zaman hikaye anlatıcıları küratörlerdi.

'Küratör' kelimesi Latince "cura" kelimesinden gelmektedir ve bakım anlamına gelmektedir. Küratörler sanat eseri koleksiyonları ile ilgilenirler. Eserlerin seçilmesi, satın alma süreçleri, yerlerinin belirlenmeleri, asılmaları gibi tüm süreçler küratörün kontrolündedir. Modern döneme kadar, küratörler koleksiyonlarla ilgilenen kişiler, müze yöneticiler hatta sergi komiserleri idiler. Komiser genel olarak sergiden sorumlu kişi olarak bilinir.

Günümüzde ise küratörler, sanatçılarla birlikte kendi başlarına birer hikâye anlatıcısıdır. Küratörler hangi sanat eserlerinin sergilenmesi ve nasıl görülmesi gerektiğine karar verirler. Ayrıca izleyicinin deneyimleyeceği temalara ve fıkirlere de karar verirler. Küratör bir serginin sanatsal yönlerinden olduğu kadar, serginin tüm görünürlüğünden sorumludur.

Bir Sergi Nasıl Oluşturulur?

Serginin kavramsallaştırılmasından uygulanmasına dek süren yolda; serginin temasının belirlenmesi, temaya

uygun çalışmaları olan sanatçılarla iletişime geçilmesi, sergilenen eserlerin seçilmesi, sergileme mekanına karar verilmesi, sergide yer alan diğer eserlerin uyumu, tüm eserlerin birbirlerine göre nasıl konumlandırılmaları gerektiğinin belirlenmesi, fiziki mekandaki teknik gerekliliklerin belirlenmesi, eser açıklamalarının yazılması, küratör yazısı ve basın bülteninin hazırlanması, basın ve koleksiyonerle iletişime geçilmesi, bu kişilerin sergiye davet edilmesi, sergiye gelen ziyaretçilere sergi, sanatçılar ve eserler hakkında bilgi verilmesi gibi konular küratörün görevleri arasındadır.

Küratörlü sergiler genel olarak galeri ve müzelerde düzenlenir ancak kamusal alanlar, meydanlar, parklar, tarihi yapılar, terk edilmiş binalar, modern perakende ve konaklama mekanları ve hatta yerel meclis binaları, hastaneler, üniversiteler de de sergiler düzenlenebilir.

"Cura" aynı zamanda 'merak' kelimesiyle de ilişkilidir ve küratörlerin meraklı izleyicilerine karşı da sorumlulukları vardır. Bu sebeple küratör tüm bu bahsei geçen çalışmaları yapabilmek için kendisi de "meraklı" bir mizaça sahip olmalıdır. Sanatçıların atölyelerini ziyaret etmeli, yeni sanatçılar keşfetmeli, şehri ve mekanları bilmeli, yeni temalar oluşturmali, projeler geliştirmeli, kurumlarla iletişimde olmalı, sanat izleyicisinin nabzını

WHO IS THE 'CURATOR', ONE OF THE DETERMINING PILLARS OF THE ART MARKET?

In the modern era, with the rise of interest in art, the roles of different specialists in the field of art have become more prominent. One of them was curators, modern-day storytellers.

The word 'curator' comes from the Latin word 'cura' and means care. Curators deal with collections of works of art. All processes such as the selection of the works, the purchasing process, their location and hanging are under the control of the curator. Until the modern period, curators were the people in charge of collections, museum directors or even exhibition commissioners. The commissioner is generally known as the person in charge of the exhibition.

Today, curators are storytellers in their own right, together with the artists. Curators decide which works of art should be exhibited and how they should be seen. They also decide on the themes and ideas that the audience will experience. The curator is responsible for the artistic aspects of an exhibition as well as for its overall visibility.

How to Generate an Exhibition?

On the way from the conceptualisation of the exhibition to its implementation; determining the theme of the exhibition, contacting artists whose works are suitable for

the theme, selecting the works to be exhibited, deciding on the exhibition space, the harmony of the other works in the exhibition, determining how all the works should be positioned in relation to each other, determining the technical requirements in the physical space, writing the descriptions of the works, preparing the curator's letter and press release, contacting the press and collectors, inviting them to the exhibition, informing the visitors about the exhibition, artists and works are among the duties of the curator.

Curated exhibitions are generally organised in galleries and museums, but exhibitions can also be organised in public spaces, squares, parks, historical buildings, abandoned buildings, modern retail and accommodation spaces, and even local council buildings, hospitals and universities.

"Cura" is also associated with the word 'curiosity' and curators have a responsibility towards their curious audiences. For this reason, the curator should have a "curious" temperament himself/herself in order to carry out all these aforementioned activities. He/she should visit artists' studios, discover new artists, know the city and its spaces, create new themes, develop projects, communicate with institutions, take the pulse of the art audience, keep the

yoklamalı, var olan alıcılarının merakını yüksek tutmalı, yeni alıcılar yaratarak sanat piyasasına sokmalıdır. Bu alanda kendini güncelleyebilme, stres yönetimi, disiplinlerarası bakış açısı, esnek çalışma olmazsa olmaz değerler olarak ön plana çıkar.

Küratörlerin Çalışma Alanları

Genel olarak küratörler; müze küratörleri – sanat galerisi küratörleri ve bağımsız küratörler olarak ayrışır.

Müze Küratörleri

Müzeler, tarihi değeri olan nesnelerin koleksiyonlarını muhafaza eden kurumlardır. Bir kurumdaki pozisyona bağlı olarak, küratörler bir işe girebilmek için kapsamlı eğitim ve deneyim gerektirir. Müze küratörleri, toplanan öğelerin satın alınmasını, koleksiyonların kataloglanmasını ve koleksiyonların halka açık sergilenmesini denetler.

Sanat Galerisi Küratörleri

Kamusal galerilerde küratörlük rolleri, tematik kişisel ve karma sergilerin kavramsal ve görsel yaratımını denetleyen sergi küratörlerinden sergiler, sanatçılar ve galeri operasyonları hakkında halka yönelik eğitim içerikleri geliştiren programlama küratörlerine kadar çeşitlilik gösterebilir. Programlama içeriği sergi turları, sanatçı konuşmaları, çocuk atölyeleri ve daha fazlasını içerebilir.

Kurumsal galerilerde ise, sergiler hazırlamak, sanatçılarla iletişim kurmak ve araştırma yapmak, yönetim kurulu üyeleriyle irtibat kurmak, küratöryel metinler yazmak ve düzenlemek, sosyal yardım ve eğitim programları düzenlemek, etkinliklere ev sahipliği yapmak, finansmanı koordine etmek, hibe ve yıllık raporlar hazırlamak, sanat eserlerini yerleştirmek vb. yer alır.

Özel galeriler, sanat eserlerinin parasal satışı yoluyla sanatçıları ve koleksiyoncuları temsil eden ticari alanlardır. Özel galerilerde küratörler öncelikle sanat endüstrisinin kamu ve özel sektörleri arasındaki ilişkiyi müzakere ederler.

Bağımsız Küratörler

Kendine bağımlı küratörler genellikle serbest ya da yüklenici olarak çalışırlar. Belirli bir müze veya galeri için çalışmazlar, bunun yerine farklı kurumlara çeşitli

kapasitelerde çalışırlar. Yeni ortaya çıkan küratörlerin çoğu, bir galeride tam zamanlı çalışmak için gereken pratik becerileri edinmek üzere önce bağımsız olarak çalışmak zorundadır.

Farklı beceri setlerine sahip olan bağımsız küratörler bazen sanatçı, yazar ve akademisyendir. Farklı sanatçılarla çalışmak, sergilere ev sahipliği yapacak alan bulmak, proje teklifi çağrılarına başvurmak ve projeleri yürütmek için fon bulmak için fırsatlar ararlar.

Küratörler sanat eserlerini araştırmak ve bu eserleri izleyicileri için yorumlamak için zaman harcarlar. Çoğu zaman sanat alıcıları için de uzman kişiler olarak “danışman” rolüne de bürünürler. Müzeciler, galericiler, sanat danışmanları ve küratörler özellikle büyük alımlarda ya da büyük satışlarda değerlendirme sürecinde de aktif rol üstlenirler. Sanat piyasasında birinci elden olduğu kadar, ikinci pazarlarda da satışlar devam ettiği için, küratörler sanatçıların ve eserlerinin satışlarını da takip eder. Sadece satış değil, sigortalama gibi gerekli durumlarda, eser fiyatı belirleme-değerlemede uzman rol üstlenirler.

Pek çok dinamiği bünyesinde bulunduran Küratöryel çalışmalar alanında uzun yıllardır çalışmış, şimdilerde ise bağımsız bir küratör olarak çalışmalarına devam eden biri olarak, fikirlerime “onay alma” basamağını geçerek, pek çok bağımsız küratör gibi fikirlerimi “gerçekleştirebilmek” arzusuyla yola devam ediyorum.

Özellikle dijital teknolojinin de sanat dünyasına entegre olması ile birlikte “dijital küratörler” başlığını da yakın zamanda göreceğimizi düşünüyorum. Zira küratörlü sanat alanları sınır tanımayan ve özgür “metaverse” evrende çoktan yerini aldı bile. Sanatın birleştirici gücü ile özgürleştirdiğimiz günlere...

curiosity of existing buyers high, create new buyers and introduce them to the art market. In this field, the ability to update oneself, stress management, interdisciplinary perspective and flexible working are indispensable values.

Working Areas of Curators

In general, curators are divided into museum curators, art gallery curators and independent curators.

Museum Curators

Museums are institutions that maintain collections of objects of historical value. Depending on the position within an institution, curators require extensive training and experience to land a job. Museum curators oversee the acquisition of collected items, the cataloguing of collections, and the public display of collections.

Art Gallery Curators

Curatorial roles in public galleries can range from exhibition curators overseeing the conceptual and visual creation of thematic solo and group exhibitions to programming curators developing educational content for the public about exhibitions, artists and gallery operations. Programming content can include exhibition tours, artist talks, children's workshops and more.

Institutional galleries may prepare exhibitions, liaise and research artists, liaise with board members, write and edit curatorial texts, organise outreach and education programmes, host events, coordinate funding, prepare grants and annual reports, install artworks, etc.

Private galleries are commercial spaces that represent artists and collectors through the monetary sale of artworks. In private galleries, curators primarily negotiate the relationship between the public and private sectors of

the art industry.

Independent Curators

Self-dependent curators usually work as freelancers or contractors. They do not work for a specific museum or gallery, but instead work with different institutions in various capacities. Many emerging curators must first work independently to acquire the practical skills needed to work full-time in a gallery.

Independent curators with different skill sets are sometimes artists, writers and academics. They look for opportunities to work with different artists, find space to host exhibitions, apply for calls for proposals and find funding to run projects.

Curators spend time researching works of art and reinterpreting them for their audiences. They often also take on the role of "consultants" as experts for art buyers. Museums, gallerists, art consultants and curators also play an active role in the valuation process, especially in the case of major acquisitions or major sales. Since the art market is characterised by sales on the secondary market as well as on the primary market, curators also monitor the sales of their artists and their works. They play an expert role not only in sales, but also in determining and valuing the price of the work in necessary situations such as insurance.

As someone who has worked in the field of curatorial studies, which includes many dynamics, for many years and now continues to work as an independent curator, I continue my journey with the desire to "realise" my ideas like many independent curators, by passing the step of "getting approval" for my ideas.

Especially with the integration of digital technology into the art world, I think we will see the title of "digital curators" in the near future, because curated art spaces have already taken their place in the unlimited and free "metaverse" universe. To the days when we are liberated by the unifying power of art...



TURİZM VE YATIRIMDA AVRUPA’NIN GÖZ BEBEĞİ PARİS

Orta Çağ öncesinde Seine Nehri'nde birkaç ada ve kumsaldan oluştuğu söylenen Paris, 1832'deki büyük kolera salgınından önce barındırdığı 1 milyondan fazla nüfusa, kaliteli bir yaşam sunamayan bir planlama ile gelişmişti. Salgından sonra Napoleon ve Haussmann, yaşam şartlarını düzenleyen bir şehir yaratmak için çalıştı ve üç aşamada planlanan bu süreç, şehrin bugünkü yapısının temelini oluştursa da, toplumsal yönün göz ardı edilerek rant sağlama amaçlı olduğu düşüncesiyle halktan gelen tepkiler neticesinde Haussmann'ın istifasıyla son bulmuş oldu.

2022 yılında da dünyanın en çok turist çeken merkezi Paris oldu. Kendisiyle ilgili klişeleşmiş çok sayıda yakıştırmaya var; "Aşıklar Şehri", "Işıklar Şehri"... Daha makul çerçeveden bakıldığında ise Paris, turistik açıdan tartışmaya yer bırakmayacak kadar çekici bir şehir elbette. UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde, Paris'ten birçok yapı bulunuyor.

PwC ve Urban Land Institute'un (ULI) ortak çalışmayla hazırladıkları Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2023 raporunda incelenen 30 şehir için yatırım ve gelişim beklentileri, Avrupa genelindeki resesyon nedeniyle geriledi. Paris, bu listede hem puanı hem sıralaması yükselen, bu yılın listesinde 2. sıradaki Avrupa şehri. Bununla beraber de her dönem, Avrupa'da güvenli yatırım için ilk akla gelen bölgelerden biri. Paris, Fransa'daki en yüksek birim fiyatlara sahip konutları barındırır da, ülkenin en dikkat çekici gayrimenkul



PARIS, THE JEWEL OF EUROPE IN TOURISM AND INVESTMENT

Paris, which is said to have consisted of a few islands and beaches in the Seine River before the Middle Ages, had developed with a planning that could not provide a quality of life for the more than 1 million inhabitants before the great cholera epidemic in 1832. After the epidemic, Napoleon and Haussmann worked to create a city that regulated living conditions, and although this process, which was planned in three stages, formed the basis of the city's current structure, it ended with Haussmann's resignation as a result of the reactions of the public, who thought that the social aspect was ignored and aimed at rent-seeking.

In 2022, Paris became the world's most touristic centre. There are many stereotypical labels about Paris; "City of Lovers", "City of Lights"... When viewed from a more reasonable framework, Paris is of course a city that is so attractive that it leaves no room for discussion in terms of tourism. There are many buildings from Paris on the UNESCO World Heritage List.

Investment and development expectations for 30 cities analysed in the Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 report prepared jointly by PwC and Urban Land Institute (ULI) declined due to the recession across Europe. Paris is the 2nd ranked European city in this year's list, with both its score and ranking rising. At the same time, it is one of the first regions in Europe to come to mind for safe investment. Although Paris has some

piyasası burada.

Dünyanın en çok ziyaret edilen şehrinde bir gayrimenkul sahibi olmak, pek çok kişi için bir prestij. Bu nedenle Paris, yurtdışından yatırımcıların dikkatlerini hep üzerinde tutan bir lokasyon. Şehir, "arrondissement" denen ve bizim bölge/ilçe olarak düşünebileceğimiz 20 idari yapıya sahip. Paris, yapısının da izin vermesiyle, ünlü Louvre Müzesi'nin bulunduğu 1. "arrondissement"dan başlayarak salyangoz şeklinde bir yapıyla bölümlendirilmiş. Bu bölgeler hem kentsel yapı ve fonksiyonlar hem de gayrimenkul fiyatlarıyla farklılaşıyor.

Paris'in 20 bölgesi arasında birim fiyatları en yüksek bölgeleri 1, 4, 6, 7 şeklinde belirtebiliriz. Bu bölgelerden yatırıma daha uygun olarak değerlendirilen 1 ve 4'ün bir diğer ortak özelliği ise kiralık konut arzının kısıtlı olması. Özellikle 1. bölgedeki kullanıcıların %75'e yakını kiracı. 4. bölgede ise kısa süreli turistik

kiralamaların yatırımcıları mutlu ettiği görülüyor. İki bölgedeki konutların da birim satış bedelleri 14.000 € ortalamada olduğunu ve amortisman sürelerinin 29-33 yıl seviyesinde seyrediyor.

Şehirde yatırımcılar arasında popüler olan bölgelerden biri de 17. Büyük çoğunluğu birincil konut olarak kullanılan bölgede ağırlık 2-3 odalı konutlarda. Bölgedeki stüdyo tipi dairelerde amortisman süreleri 18 yıl seviyesini görebiliyor. Bölge ortalaması da 21-22 yıllarda ve birim satış fiyatları 11.000 € seviyesinde. Bu bölgede geniş dairelere de rastlandığından satış fiyatları 200.000 € ile 2.200.000 € gibi geniş bir aralıkta seyrediyor.

Kiracı kullanımının yoğun olduğu bölgelerden biri de 19. Genellikle aileler ve öğrenciler tarafından tercih edilen bölgede fiyatlar çok yüksek değil. Özellikle görece büyük tip konutlar için daha erişilebilir fiyatlara sahip bir bölge olduğu söylenebilir. Ağırlıklı apartman

of the highest unit prices in France, it is also home to the country's most attractive property market.

Owning a property in the most visited city in the world is a prestige for many people. For this reason, Paris is a location that always attracts the attention of investors from abroad. The city has 20 administrative structures called "arrondissement", which we can think of as regions/districts. Paris, with the permission of its structure, is partitioned in a snail-shaped structure starting from the 1st arrondissement where the famous Louvre Museum is located. These districts differ in terms of urban structure and functions as well as property prices.

Among the 20 districts of Paris, 1, 4, 6, 7 have the highest unit prices. Another common feature of 1 and 4, which are considered more suitable for investment, is the limited supply of rental housing. Especially in the 1st region, nearly 75% of the users are tenants. In the 4th region, it is seen that short-term touristic rentals make investors

happy. The unit sales prices of the houses in both regions are 14.000 € on average and the amortisation period is 29-33 years.

One of the popular areas in the city among investors is 17. The majority of the area is used as primary residences, with a predominance of 2-3 bedroom houses. Depreciation periods of studio type apartments in the region can reach 18 years. The average for the neighbourhood is 21-22 years and unit selling prices are around €11,000. Since large apartments are also found in this region, sales prices are in a wide range of €200,000 to €2,200,000.

One of the areas with high tenant use is 19. Prices are not very high in this area, which is generally preferred by families and students. It can be said that it is a region with more accessible prices, especially for relatively large type residences. In the region, which is predominantly apartment use, the use of tenants reaches 70%. In the region where amortisation periods are 26-27 years on



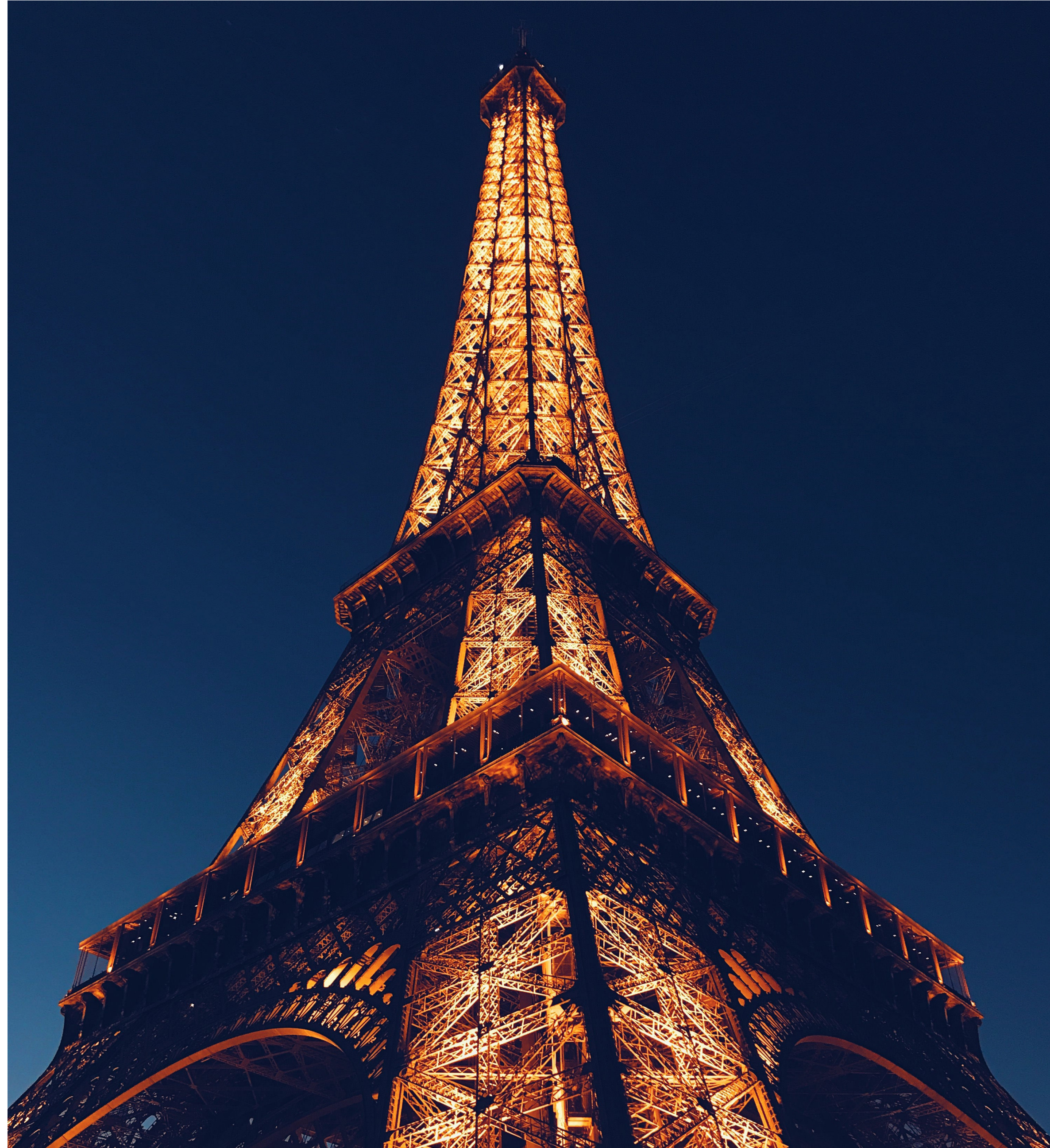
dairesi kullanımı olan bölgede kiracı kullanımı %70'lere ulaşıyor. Amortisman sürelerinin 26-27 yıl ortalamasında olduğu bölgede stüdyolar için bu süre 21 yıla kadar düşebiliyor. Bölgedeki konutların birim satış bedeli ortalaması 8.000 € civarında.

Üniversite bölgeleri ve birincil konut için tercih edilen bölgelerdeki konutlarda genellikle uzun dönemli kiralamalar yapılabilirken, şehirde turistlerin konaklamayı tercih ettiği kesimlerde kısa dönemli kiralamalara sık rastlanıyor. Uzun dönemli kiralamalar, düşük riskli getiriler sağlarken özellikle turistlere kısa dönemli kiralamalarda daha sıkı bir operasyon ihtiyacı nedeniyle risk yükselse de yüksek getiriler elde edilebiliyor.

İnsanların Paris'i pahalı bulmasından dolayı, şehrin çeperlerindeki kırsal alanlara yönelim göze çarpıyor. Son 1 yılda Paris'teki fiyatların %1 seviyesinde düşüş yaşamış olması, Avrupa'nın ve dünyanın en gözde şehirlerinden birinde yatırım için doğru zaman olduğunu gösteriyor olabilir.

University of Paris ve Kings College London'ın ortak çalışması, Paris'teki insanların %43'ünün şehirdekinden daha iyi standartlarda yaşamı, farklı bir yerde bulabileceklerine inandığını gösteriyor. Bunda pandeminin etkisinin de olduğu düşünüldüğünde, pandemi geride kaldıkça kısa zamanda şehri terk edememiş olanların bu fikirlerinden vazgeçeceği beklenebilir. Bununla birlikte Paris sakinleri şehri terk ettikçe, uluslararası alıcıların şehre ilgisi de artıyor. Şehre en yoğun ilginin ABD'den geldiği, bunu takiben de Asya Pasifik ülkeleri ve İngiltere'den de ikinci konutunu alan yatırımcıların olduğu söyleniyor. 2022 yılında yabancılara yapılan satışlarda 200'den fazla satışla %23'lük pay ABD'deyken, bunu %12 ile Lübnan, %9 ile İtalya ve %8 ile Almanya takip etmiş. Yatırımlardaki ortalama ünite fiyatı yaklaşık 825.000 € olarak görülüyor.

Paris'te gayrimenkul yatırımı ile vatandaşlık garantisi sunulmasa da yatırım, oturma izni için bir avantaj sağlıyor. Yatırımla birlikte oturma izni alabilmek için, farklı gelir kaynaklarının da olması bekleniyor.



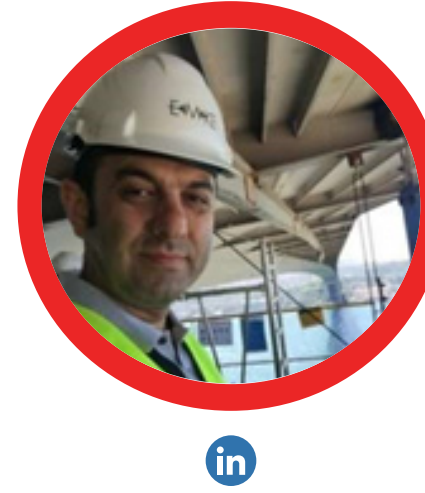
average, this period can decrease up to 21 years for studios. The average unit sales price of the houses in the region is around € 8.000.

While long-term rentals are generally available in university districts and areas preferred for primary residences, short-term rentals are common in parts of the city where tourists prefer to stay. Long-term rentals provide low-risk returns, while short-term rentals, especially to tourists, can yield high returns, although the risk increases due to the need for a tighter operation.

As people find Paris expensive, there is a tendency towards rural areas on the periphery of the city. The fact that prices in Paris have fallen by 1% in the last 1 year may indicate that it is the right time to invest in one of the most popular cities in Europe and the world.

A joint study by the University of Paris and Kings College London shows that 43% of people in Paris believe that they can find a better standard of living in a different place than in the city. Considering the impact of the pandemic on this, it can be expected that those who have not been able to leave the city in a short time will abandon these ideas as the pandemic is left behind. However, as Paris residents leave the city, international buyers' interest in the city is also increasing. It is said that the most intense interest in the city comes from the USA, followed by investors from Asia Pacific countries and the UK who buy their second home. In 2022, the US accounted for 23 per cent of sales to foreigners with more than 200 sales, followed by Lebanon with 12 per cent, Italy with 9 per cent and Germany with 8 per cent. The average unit price in investments is approximately €825,000.

Although citizenship is not guaranteed with a real estate investment in Paris, the investment provides an advantage for a residence permit. In order to obtain a residence permit with the investment, it is expected to have different sources of income.

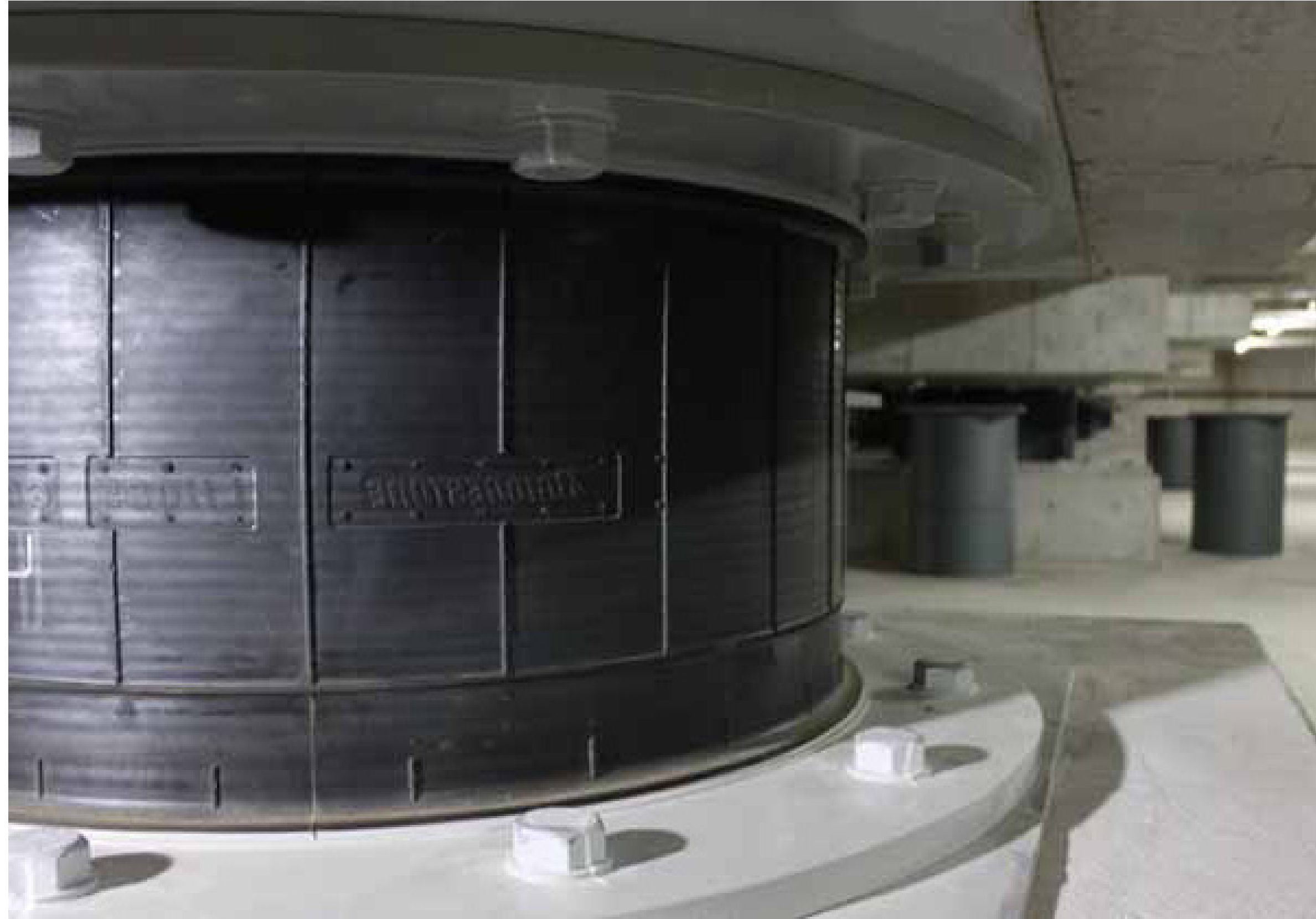


DEPREMDEN BAĞIMSIZ BİNA TEKNOLOJİSİ: SİSMİK İZOLASYON SİSTEMİ

Sismik izolasyon, yapının depreme dayanma kapasitesini arttırmak yerine binaya gelen sismik enerjiyi binaların periyodunu uzatarak azaltma esasına dayanan, depreme dayanıklı bir dizayn yaklaşımıdır. Bu teknolojinin doğru uygulamaları büyük depremler sırasında bile binaların elastik davranmasını sağlar. Şaşırtıcı olan da bu yaklaşım prensibinin hayli basit olmasıdır.

Günümüzde bina dizayn ve inşaat şartnameleri yalnızca can güvenliğini göz önüne alır. Aynı zamanda da günümüz şartname binaları genelde deprem sonrası kullanılamaz hale gelir. Fakat geçmişteki depremlerden edinilen tecrübeler maddi hasarın da oldukça fazla olduğunu hatta iş kesilmesi riskinin de çok önemli bir parametre olduğunu göstermiştir. Maddi kayıplar işyerindeki ekipmanların hasarı, mevcut ve stoktaki ürünlerin hasarı, üretimin durması ve siparişlerin yetiştirilememesi şeklinde olur. Sismik İzolasyon Sistemi sayesinde aşağıdaki yararlar sağlanır:

- Can güvenliği sağlanması
- Yapısal hasarların önlenmesi
- Yapısal olmayan hasarların önlenmesi
- İş kesilme riskinin önlenmesi
- Deprem sonrası fonksiyon kaybının önlenmesi
- Pazardaki payın korunması
- Araştırma ve geliştirme projelerinin korunması
- Tarihi bina ve değerlerin korunması



EARTHQUAKE INDEPENDENT BUILDING TECHNOLOGY: SEISMIC ISOLATION SYSTEM

Seismic isolation is an earthquake resistant design approach based on the principle of reducing the seismic energy coming into the building by extending the period of the buildings instead of increasing the earthquake resistance capacity of the building. The correct application of this technology allows buildings to behave elastically even during large earthquakes. What is surprising is that the principle of this approach is quite simple.

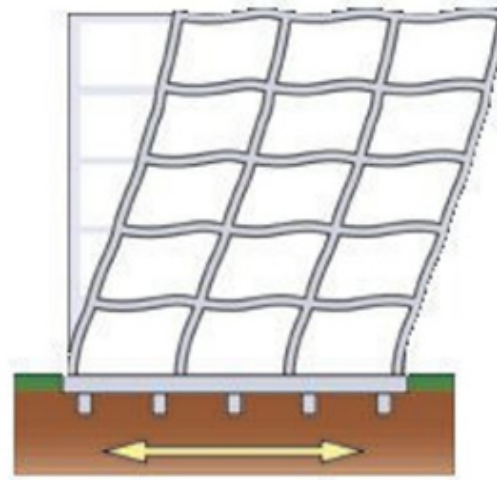
Today, building design and construction specifications only consider life safety. At the same time, today's specification buildings usually become unusable after an earthquake. However, experience from past earthquakes has shown that material damage is also very high and even the risk of business interruption is a very important parameter. Material losses occur in the form of damage to the equipment in the workplace, damage to existing and in-stock products, production stoppage and failure to fulfil orders. Seismic Isolation System provides the following benefits:

- Ensuring life safety
- Prevention of structural damage
- Prevention of non-structural damage
- Preventing the risk of work stoppages
- Prevention of loss of function after earthquake
- Maintaining market share
- Protection of research and development projects
- Protection of historical buildings and values

- Sismik İzolasyon Sisteminin uygulandığı binalarda aşağıdaki sonuçlar elde edilir:
- Elastik davranış
- Yapıya gelen kuvvetler azalır
- Kat ivmeleri küçülür
- Katlar arası deplasmanlar küçülür, hemen hemen bütün katlar yaklaşık aynı deplasmanı yapar; yani rölatif kat deplasmanları sıfıra yaklaşıır. (Şekil 1.)



Şekil 1. Sismik izolasyonlu binada
Rölatif kat deplasmanları sıfıra yakındır.



Şekil 2. Sismik izolasyonsuz binada
Üst katlara doğru deplasman farkı artmaktadır

Yapılan bir araştırmaya göre sismik izolasyonlu bina Richter ölçeğine göre 8 büyüklüğündeki bir depremi, Richter ölçeğine göre 5,5 büyüklüğündeki deprem gibi hisseder.

Sismik izolasyon sistemi uygulanacak yeni binalarda bina toplam maliyetini, projeye bağlı olarak arttıracaktır. Fakat bina fonksiyonunun önemini (hastaneler, polis istasyonları, okullar, v.b.) ve muhteviyatının değerini (bilgi işlem merkezleri, hastaneler, laboratuvarlar, yarı iletken fabrikaları, v.b.) düşünürsek bu oran deprem sonrası hasarlar ve fonksiyon kaybı düşünüldüğünde çok önemsiz kalacaktır. Geçmiş depremlerden bazı maddi kayıp örnekleri verecek olursak:

Northridge Depremi-Ocak 17, 1994:

6,7 Mw , 15 saniye, toplam hasar: 30 milyar \$

Olive View Hospital (Normal Bina): 400 milyon \$ değerinde tıbbi ekipman ve alet hasarı. Bu binada taban ivmesi 0,80 g iken çatıda 2,30 g'ye yükselmiştir.

USC Hospital (Sismik İzolasyonlu Bina): Yapısal ve

yapısal olmayan hasar yok. Bu binada taban ivmesi 0,37 g iken 0,11 g'ye düştüğü gözlenmiştir.

Kobe Depremi-Ocak 17, 1995:

6,9 Mw, 20 saniye, toplam hasar: 150-200 milyar \$ (Japonya bütçesinin % 4'ü)

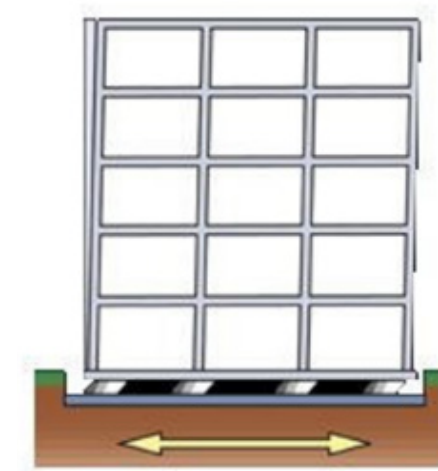
West Japan Postal Savings Computer Center (Sismik İzolasyonlu Bina): Yapısal ve yapısal olmayan hasar yok. Bu binadaki mevcut ekipman sayesinde taban ivmesinin deprem sırasında 0,40 g iken çatıda 0,12 g'ye düştüğü ölçülmüştür. Normal bir binada da taban ivmesinin 0,37 g iken çatıda 1,18 g'ye yükseldiği gözlenmiştir.

17 Ocak 1995 Kobe Depremi'nden sonra Japonya'da sismik izolasyonlu binaların talebinde bir patlama olmuştur. 1995'e kadar 80 binaya uygulanmışken günümüzde 800 kadar binaya uygulanmıştır. Bu talebin artmasında, Kobe'de bulunan sismik izolasyonlu iki binanın deprem sırasındaki mükemmel davranışı da etkili olmuştur.

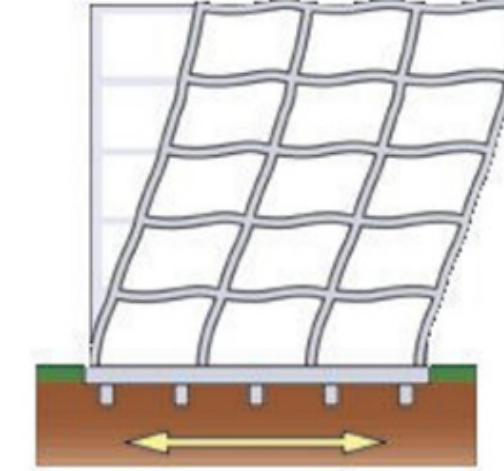
KAYNAKLAR

1. An Introduction to Seismic Isolation, R.Ivan Skinner, William H. Robinson And Graeme H. McVerry
2. Base Isolated Structures, Farzed Naeim
3. JSSI (Japan Society of Seismic Isolation) brochures
4. Obayashi Corporation brochures

- The following results are obtained in buildings where Seismic Isolation System is applied:
- Elastic behaviour
- Reduced forces on the structure
- Floor accelerations become smaller
- The inter-storey displacements become smaller, almost all floors have approximately the same displacement; in other words, the relative floor displacements approach zero. (Figure 1.)



Şekil 1. Sismik izolasyonlu binada
Rölatif kat deplasmanları sıfıra yakındır.



Şekil 2. Sismik izolasyonsuz binada
Üst katlara doğru deplasman farkı artmaktadır

According to a research, a seismically isolated building feels an earthquake of magnitude 8 on the Richter scale as an earthquake of magnitude 5.5 on the Richter scale.

Seismic isolation system will increase the total cost of the building in new buildings depending on the project. However, if we consider the importance of the building function (hospitals, police stations, schools, etc.) and the value of its contents (data processing centres, hospitals, laboratories, semiconductor factories, etc.), this ratio will be very insignificant when post-earthquake damages and loss of function are considered. If we give some examples of material losses from past earthquakes:

Northridge Earthquake-January 17, 1994:

6,7 Mw , 15 seconds, total damage: \$30 billion

Olive View Hospital (Normal Building): \$400 million worth of medical equipment and instrument damage. In this building, the base acceleration was 0.80 g and increased to 2.30 g at the roof.

USC Hospital (Seismically Isolated Building): No structural and non-structural damage. In this building, the base

acceleration was 0.37 g, which decreased to 0.11 g.

☒ Kobe Earthquake-January 17, 1995:

6,9 Mw, 20 seconds, total damage: \$150-200 billion (4% of Japan's budget)

West Japan Postal Savings Computer Centre (Seismically Isolated Building): No structural and non-structural damage. Thanks to the existing equipment in this building, it was measured that the base acceleration decreased from 0.40 g during the earthquake to 0.12 g on the roof. In a normal building, the base acceleration was 0.37 g at the time of the earthquake and increased to 1.18 g at the roof.

After the 17 January 1995 Kobe Earthquake, there was an explosion in the demand for seismically isolated buildings in Japan. While it was applied to 80 buildings until 1995, it has been applied to about 800 buildings today. The excellent behaviour of two seismically isolated buildings in Kobe during the earthquake was also effective in this increase in demand.

SOURCES

1. An Introduction to Seismic Isolation, R.Ivan Skinner, William H. Robinson And Graeme H. McVerry
2. Base Isolated Structures, Farzed Naeim
3. JSSI (Japan Society of Seismic Isolation) brochures
4. Obayashi Corporation brochures



ARAZİ YÖNETİMİNE ESAS KULLANIM KARARLARI İLE DEĞER İLİŞKİSİ; DEĞER KAVRAMINI ÖNEMİ

Arazi yönetimi ve arazi kullanım kararları, bir ülkenin sosyo – ekonomik gelişmişlik düzeyini ortaya çıkaran ve su – enerji – iklim – konut – sanayi – tarım – tarım dışı alanlar – turizm – eğitim ve alt yapı gibi on başlıkta oluşturulmuş göstergelerin bir kısmının dolaylı ama büyük bir kısmının doğrudan etki alanında bulunmaktadır. Bu göstergelerin ülke genelinde standartları ne kadar yüksek ise ülkenin gelişmişlik düzeyini de o kadar yukarı seviyelerdedir. Ülkemizde belirli bir arazi kullanım planlaması ve bu planlamaya esas uygulama politikaları sürdürülebilir bir kalkınmanın ilk başlığı olarak ele alınmalıdır.

Dünyada ve ülkemizde hayatı henüz böylesine düzenleyen bir planlamanın önemini yeterince anlayamadığı kanaatindeyiz. Arazi yönetiminin sadece ulusal bazda ele alınmasının nedeni, dünya ülkelerinin sosyal, mülkiyet kültürel yapıları ve piyasa üretim mekanizmaları ile ekonomik anlamdaki devlet politikalarını ortak bir zeminde birleştirmenin oldukça zor olmasıdır.

Günümüzde artık dünya, tüm faktörlerin dijital yapı ile oldukça hızlı şekilde dolaşımın sağlanmasıyla, bu küreselleşmenin sonucu olarak evrenselleşmeye

dönüşen yeni bir yaşam ve bu yaşam içerisinde rol alacak yeni bir insan tipi oluşturmaya doğru ilerlemektedir. Bu yeni oluşacak dünya düzeni ile paralel olarak kent ve kırsal bütünlüğün, belirli bir arazi kullanım politikası kapsamında ele alınması oldukça önemlidir. Çünkü yaşamın değişmesi demek kültürün değişmesi demektir. O zaman bu kültür sarmalında oluşacak farkındalıklarımızın alışkanlık haline gelmesi için etkin bir arazi planlaması şarttır.

Bu planlamanın temel hedefi, toplumsal amacı dikkate alan, iklim ve ekolojik sistemi önemseyen, her aşamada insan ve çevre odaklı yaklaşımı benimseyen bir anlayış olmalıdır. Kentsel ve kırsal alanlara esas tüm verileri doğru ve sağlıklı şekilde envanter çalışmasına dahil ederek yerel tespitler ile bütüne doğru yönetebilen bir sisteme ihtiyaç vardır.

Arazi yönetimi ve arazi kullanım kararları artık devletler ölçeğinde bir üst bakış açısıdır. Bu bakış açısındaki en önemli kural tikel bir bakış açısı ile bakılmamasıdır. Bütünün sadece belirli bir kısmını dikkate alarak hareket eden yaklaşımlar ile sistemin yönetilmeye çalışılması

THE RELATIONSHIP BETWEEN LAND USE DECISIONS BASED ON LAND MANAGEMENT AND VALUE; THE IMPORTANCE OF THE CONCEPT OF VALUE

Land management and land use decisions are in the indirect but direct influence area of some of the indicators that reveal the socio-economic development level of a country and are formed under ten headings such as water - energy - climate - housing - industry - agriculture - non-agricultural areas - tourism - education and infrastructure. The higher the standards of these indicators throughout the country, the higher the level of development of the country. In our country, a specific land use planning and implementation policies based on this planning should be considered as the first heading of a sustainable development.

We believe that the importance of such a planning that regulates life in the world and in our country has not yet been sufficiently understood. The reason why land management is handled only on a national basis is that it is very difficult to unite the social, property, cultural structures and market production mechanisms of the countries of the world and state policies in economic terms on a common ground.

Nowadays, the world is moving towards creating a new life and a new type of human being who will play a role in this life, which is transformed into universalisation as a result of

this globalisation, with the rapid circulation of all factors with the digital structure. In parallel with this new world order, it is very important to address urban and rural integrity within the scope of a specific land use policy. Because the change of life means the change of culture. Then, an effective land planning is essential for our awareness to become a habit in this cultural spiral.

The main objective of this planning should be an understanding that takes into account the social purpose, cares about the climate and ecological system, and adopts a human and environment-oriented approach at every stage. There is a need for a system that can manage the whole with local determinations by including all data based on urban and rural areas in the inventory study in an accurate and healthy way.

Land management and land use decisions are now a top perspective at the scale of states. The most important rule in this perspective is not to look from a particular point of view. Trying to manage the system with approaches that take into account only a certain part of the whole is one of the main reasons for the problems experienced in our country.

ülkemizde yaşanan sorunların temel nedenlerinden biridir. Bu yaklaşım, bir sorunu çözerken başka bir sorun oluşturmakta ve bu üst bakış açısının bütüncül ve sürdürülebilir olarak ortaya konulmasını da kaçınılmaz hale getirmektedir.

Arazi Yönetimine Esas Kullanım Kararları ile Değer ilişkisi;

Arazi kullanım kararları esas alınarak yapılan bir planlamada her ölçek için kullanıma esas bir değer kavramı ortaya çıkmaktadır. Değerin gerçeğe uygun olarak tespiti ve yönetilebilir olması için öncelikle gayrimenkulün kullanım alanının doğru tespit edilmesi gerekmektedir.

Değer kavramı, bir taşınmazın arz ve talebi arasındaki ölçü birimi olarak tarif edilebilir. Bu tarifile yola

çıkıldığında değer kavramının asıl boyutu, iktisadi gerçeklik ile gayrimenkul verilerini sağlıklı bir standart içerisinde karşılaştırmaya tabi tutulabilirse, o zaman hesap verilebilir ve sürdürülebilir mülkiyet planlaması mümkün olacaktır.

Arazi yönetimine esas, kentsel ve kırsal araziye bütüncül bir şekilde ve toplumsal bütünlük açısından dikkate alan arazi kullanım kararları ile standartları oluşturulmuş bir gayrimenkul değerlendirme sistemi, değer kavramının oluşması için olmazsa olmazdır.

Gayrimenkulün teknik analiz ve emsal analizleri kapsamında ortaya çıkan sonuç, değer olarak nitelendirilmektedir. Bugün ülkemizde gayrimenkulün değerine ulaşım noktasındaki standartlar ve sözleşmeler henüz ortaya konulmamıştır. Değer kavramı birçok kurum ve serbest piyasada kendi

This approach creates another problem while solving one problem and makes it inevitable to put forward this higher perspective in a holistic and sustainable manner.

Value Relationship with Land Use Decisions Based on Land Management;

In a planning based on land use decisions, the concept of a value based on use emerges for each scale. In order for the value to be determined in accordance with reality and to be manageable, firstly, the area of use of the real estate must be determined correctly.

The concept of value can be defined as the unit of measurement between the supply and demand of an immovable property. Based on this definition, if the real dimension of the concept of value can be subjected to a comparison of economic reality and real estate data within

a healthy standard, then accountable and sustainable property planning will be possible.

A real estate valuation system based on land management, land use decisions that take into account urban and rural land in a holistic manner and in terms of social integrity, and a real estate valuation system with established standards are indispensable for the formation of the concept of value.

The result that emerges within the scope of technical analyses and peer analyses of real estate is defined as value. Today, in our country, the standards and agreements at the point of access to the value of real estate have not yet been established. The concept of value is traded in many institutions and free markets in line with their own definition of needs. Due to the fact that the concept of value is not within a standard in the free market and cannot



ihtiyaç tanımı doğrultusunda işlem görmektedir. Değer kavramının serbest piyasada bir standart içerisinde olmamasından ve Türkiye'nin kamu işleyiş sistemi ile entegre edilememesinden dolayı, gereken ulusal ve uluslararası anlamda güven ve istikrarı sağlayamadığı ortadadır.

Türkiye artık değer kavramının ulusal standartlarını, Uluslararası Değerleme Standartları'nı da dikkate alarak belirlemek zorundadır. Burada en önemli ve ilk akla gelen şu soruyu sormak gerekir: Değer nedir?

Bu sorunun alışılmış uygulanan piyasa ölçüleriyle belirlenemeyeceği ortadadır. Değer kavramlarını sağlıklı oluşturamayan hiçbir gayrimenkul değerleme sisteminin, bir plan dahilinde sistemin ruhunda yer alması mümkün görünmemektedir. Değer kavramı kendi amacı kapsamında gayrimenkul piyasasında yeni mülkiyet biçimleri, kiralama biçimleri ve yeni yasal düzenlemeler ile revize edilmeye hızla devam etmektedir.

Piyananın gayrimenkulün üretimine ve dönüşümüne esas paradigması ile uygulama sahasının bir o kadar kuralsız olması ve eski piyasa kuralları ile hareket etmesinin bir kırılma anı yaşatacağını öngörmekteyiz. Bu optik kırılım, bulunduğumuz ortamdan serbest piyananın ortamına geçerken yön değiştiren bu yanılsamanın sonucu ülkemiz için çok ağır bir bedel olabilir.

Ülkemizdeki mevcut gayrimenkul değerleme sektörü bir sublasyon anında yer almaktadır. Yani aynı anda hem yıkılmakta hem de başka bir nitelik kazanarak ayakta kalmaktadır. Bu farklılık gayrimenkul değerleme sektörü için muazzam bir geçiş anı gibi algılanmalıdır. Bu geçiş sürecini gerçekleştiremeyen mevcut yapı, yeni oluşacak iklimden prekarya (bilgiye dayalı ancak istikrarsız ve iş güvencesi olmayan işçi) olarak nasibini alacaktır.

Sonuç;

Değer konusunun dolaylı ya da direkt olarak etkileşimde bulunmadığı hemen hemen hiçbir alan mevcut değildir. Bugün gayrimenkul anlamında ülkemizin geldiği noktada hepimize tarihi görevler düşmektedir. Ülkemizin topyekün kalkınmasına esas olacak bütüncül

bir gayrimenkul yönetim politikası belirlenmesi gerekmektedir. Kent ve kırsal alanlar dikkate alınarak, üst ölçeklerde yapılacak planlama ülkemiz geneli için çok önemlidir. Bu planlamaya esas olarak gayrimenkul değerleme sisteminin oluşturulması ve değerleme sistemi içerisinde uygulama standartlarında gayrimenkul veri sözlüğünün baştan oluşturulması nihai hedeftir. Gelişmekte olan ülkelerde, gayrimenkul değerine yönelik değere esas vergilendirme bütçe kalemlerinin en önemli ve garantili gelir kaynağıdır. Ancak; bu tembel kaynaktan en verimli biçimde faydalanabilmek için gerek alt yapısı gerekse çatı kurumları henüz oluşturulmamıştır. Bu sürecin sağlıklı işlemesi adına merkezi ve yerel yönetimlere karar alma aşamasında çok önemli görevler düşmektedir.

be integrated with Turkey's public functioning system, it is obvious that it cannot provide the necessary national and international confidence and stability.

Turkey must now determine the national standards of the concept of value by taking into account the International Valuation Standards. Here, the most important and the first question that comes to mind should be asked: What is value?

It is obvious that this question cannot be determined by the usual market measures. It does not seem possible for any real estate appraisal system that fails to establish healthy value concepts to be included in the spirit of the system within a plan. The concept of value continues to be revised rapidly with new forms of ownership, leasing

forms and new legal regulations in the real estate market within the scope of its own purpose.

We foresee that the paradigm of the market based on the production and transformation of real estate and the fact that the application field is so unregulated and acts with the old market rules will cause a breaking moment. This optical break may be a very heavy price for our country as a result of this illusion that changes direction as we move from our current environment to the environment of the free market.

The current real estate appraisal sector in our country is located at a moment of sub-sublation. In other words, it is both collapsing and surviving at the same time by gaining another quality. This difference should be perceived as a tremendous transition moment for the real estate appraisal sector. The existing structure that fails to realise this transition process will take its share from the new climate as precariat (knowledge-based but unstable and job insecure workers).

Conclusion;

There is almost no field in which the subject of value does not interact indirectly or directly. Today, at the point where our country has reached in terms of real estate, we all have historical duties. It is necessary to determine a holistic real estate management policy that will be the basis for the total development of our country. Planning at higher scales, taking into account urban and rural areas, is very important for our country in general. The ultimate goal is to establish a real estate valuation system as a basis for this planning and to re-establish a real estate data dictionary in application standards within the valuation system. In developing countries, taxation based on the value of real estate is the most important and guaranteed source of income for budget items. However, in order to utilise this lazy source in the most efficient way, both its infrastructure and umbrella institutions have not yet been established. In order for this process to function properly, central and local governments have very important duties in the decision-making phase.



TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

15. Gayrimenkul Emlak Fuarı

04-05 Mart 2023, İstanbul

<https://www.realestatefairsurkey.org/fuarlar/15-gayrimenkul-fuari-emlak-fuari/>

MIPIM 2023

14-17 Mart 2023, Cannes, Fransa

<https://www.mipim.com/>

6. İnşaat Yönetimi Zirvesi

18 Mart 2023, İstanbul

<http://www.insaat.dinamikler.org/>

15. Uluslararası Güneş Enerjisi ve Teknolojileri Fuarı

06-08 Nisan 2023, İstanbul

<https://solarexistanbul.com/>

ZeroBuild Summit 4. Sıfır Enerji Binalar Zirvesi

26-29 Nisan 2023, İstanbul

<https://www.summit.zerobuild.org>

Real Estate Arena

24-25 Mayıs 2023, Hannover, Almanya

<https://www.real-estate-arena.com>

27. ICCI Uluslararası Enerji ve Çevre Fuar ve Konferansı

24-26 Mayıs 2023, İstanbul

<https://icci.com.tr/>

29. ERES European Real Estate Society Conference

12-15 Temmuz 2023, Londra, İngiltere

<https://2023.eres.org/>

15th Real Estate Property Fair

04-05 March 2023, İstanbul

<https://www.realestatefairsurkey.org/fuarlar/15-gayrimenkul-fuari-emlak-fuari/>

MIPIM 2023

14-17 March 2023, Cannes, France

<https://www.mipim.com/>

6th Construction Management Summit

18 March 2023, İstanbul

<http://www.insaat.dinamikler.org/>

15th International Solar Energy and Technologies Fair

06-08 Nisan 2023, İstanbul

<https://solarexistanbul.com/>

ZeroBuild Summit 4. Sıfır Enerji Binalar Zirvesi

26-29 April 2023, İstanbul

<https://www.summit.zerobuild.org>

Real Estate Arena

24-25 May 2023, Hannover, Germany

<https://www.real-estate-arena.com>

27. ICCI Uluslararası Enerji ve Çevre Fuar ve Konferansı

24-26 Mayıs 2023, İstanbul

<https://icci.com.tr/>

29th ERES European Real Estate Society Conference

12-15 July 2023, London, England

<https://2023.eres.org/>

361°

361 DERECE • SAYI 8 • MART-NİSAN 2023

