

361°

361 DERECE • SAYI 9 • MAYIS - HAZİRAN 2023



361°

EDİTÖR 361

YENİ GELİŞMELER AÇISINDAN HAREKETLİ BİR DÖNEM

Bu sayımızın denk geldiği dönemde Türkiye'nin gündeminde, uzun süredir beklenen cumhurbaşkanlığı ve milletvekili seçiminin 2. turu var. Her seçim öncesinde olduğu gibi, bu defa da yatırım kararlarında ve dolayısıyla piyasalarda bir bekleme ve gözlemlene süreci vardı. Ancak önceki seçimlere günler kala bazı yatırımcıların gözlemlerine göre kararlar verdiğini görmekteyiz, bu defa seçimin okunmasının daha zor olması nedeniyle bekleme süreci devam etti. Bu da piyasalarda durgunluğun uzunca bir süre devam etmesine neden oldu. Bu seçime günler kala yatırım kararlarında bir hareket gözlemlenemezken, bazı devlet destekli projelerde hızlanmaları izledik. 2. tura kadar geçecek zaman içerisinde nasıl bir piyasa görüntüsünün bizi beklediğiyle ilgili yorum yapmanın da zor olduğu bir dönemde bunu yaşayarak görmek, sanıyoruz ki en sağlıklı olacaktır.

6 Şubat'tan bu yana depremin yaralarını sarmaya çalışırken, yeni felaketlerin önüne geçmek için de bazı adımlar atılıyor. Kentsel dönüşüm çalışmalarına hız verilmesi de bu konuların başında geliyor. Hem devlet eliyle yapılacak hem de kullanıcıların kendi imkanlarıyla ve çeşitli anlaşmalarla dahil olmak istedikleri kentsel dönüşüm hareketlerinde hızlanmalar görüyoruz. Bununla birlikte konut dışı kullanımlarda da özellikle global firmaların kullandıkları alanlar için bina deprem dayanıklılık raporu talep ettiğini de gözlemliyoruz. Bu ve bunun gibi gelişmeler de kentsel dönüşüm hareketlerini tetikliyor.

Deprem öncesinde de gündemimizde olan konut satış ve kira fiyatlarındaki önlenemez artış, depremle birlikte daha da ivmelenerek devam ediyor. Arz kısıtından dolayı özellikle yeni ve depreme dayanıklı konutlarda kira bedelleri artmaya devam ediyor. Bu noktada devlet eliyle üretilerek kiralamaya konu edilecek konut projeleri üzerinde çalışmaların devam ettiği konuşuluyor.

Temeli 2016 yılında atılan İstanbul Finans Merkezi faaliyetine, kısmen de olsa 17 Nisan itibarıyla başladı. Bir çekim merkezi ve küresel finans merkezleri arasında üst sıralarda olma hedefiyle hayata geçirilen yaklaşık 1,4 milyon m2 ofis alanı ve 100 bin m2 alışveriş alanı ile İFM'nin, ofis sektöründe dengeleri değiştirmesi bekleniyor.

Yakın zamanlı gelişmelerin getirdikleriyle yoğun olan gündemin yanında, gelecek için yapabileceğimizle ilgili çalışmalar da bir yandan devam ediyor. Günümüzde sıkça duyduğumuz sürdürülebilirlik için hayatımızın her alanında bir şeyler yapılmaya çalışılıyor. Her geçen gün daha fazla elektrikli araca rastları oluyoruz, sanayi bölgelerinde her alanda sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için projeler planlanıyor, hatta sanat eserlerinde bile artık benzer izleri görebiliyoruz.

Türkiye'nin geleceği için kritik günlerimizin, ülkemiz için en iyi sonuçlarla tamamlanmasını ve bir yandan da dünyamızın geleceğiyle ilgili çabalamayı elden hiç bırakmayacağımız bilincin herkese ulaşmasını diliyoruz.

Sağlıkla ve umutla kalın°

361° Ailesi

EDITOR 361

AN EVENTFUL PERIOD IN TERMS OF NEW DEVELOPMENTS

At the time of this issue of ours, the second round of the long-awaited presidential and parliamentary elections is on Turkey's agenda. As in the run-up to every election, there was a period of waiting and observation in investment decisions and therefore in the markets. However, while we have seen that some investors made decisions based on their observations days before the previous elections, this time the waiting process continued due to the fact that the election was more difficult to read. This caused the stagnation in the markets to continue for a long time. While we could not observe any movement in investment decisions in the days before this election, we observed acceleration in some state-sponsored projects. In a period when it is difficult to comment on what kind of market image awaits us in the time until the second round, we think it will be the healthiest to see it by experiencing it.

Since 6 February, while trying to heal the wounds of the earthquake, some steps are being taken to prevent new disasters. Acceleration of urban transformation works is one of these issues. We see acceleration in urban transformation movements, which will be carried out both by the state and in which users want to be involved with their own means and through various agreements. However, we also observe that especially global companies demand a building earthquake resistance report for the areas they use for uses other than residential purposes. These and similar developments also trigger urban transformation movements.

The inevitable increase in housing sales and rental prices, which was on our agenda before the earthquake, continues to accelerate even more with the earthquake. Due to the supply shortage, rental prices continue to increase, especially in new and earthquake-resistant houses. At this point, it is rumored that work is continuing on housing projects that will be produced by the state to be subject to renting.

Istanbul Finance Centre, the foundation of which was laid in 2016, started its operations, albeit partially, as of 17 April. With approximately 1.4 million m2 of office space and 100,000 m2 of shopping area, IFC is expected to change the balances in the office

sector with the aim of becoming a centre of attraction and one of the top global financial centers.

In addition to the busy agenda brought about by recent developments, the studies on what we can do for the future also continue on the one hand. For sustainability, which we often hear today, something is being tried to be done in every aspect of our lives. We come across more and more electric vehicles every day, while projects are being planned in industrial zones so as to ensure sustainability in every field, and we can now encounter similar traces even in works of art.

While hoping that our critical days for the future of Turkey will be completed with the best results for our country, on the other hand, we also hope that the awareness that we will never stop striving for the future of our world will reach everyone.

Stay in good health and hope...°

361° Family

DÜŞÜNME YERİ°

PLACE OF THINKING°

Hüseyin ÇOLAKOĞLU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Aden Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



Hüseyin ÇOLAKOĞLU
Real Estate Valuation Expert,
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy INC

361°

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK: İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARI

Teknoloji son yüzyılda gelişmiş ve endüstriyel faaliyetler sanayileşmeyle hız kazanmıştır. Bu hızlı gelişme dünyadaki sınırlı kaynakların tüketimini artırmış ve ekolojik dengeyi bozmuştur. İnşaat endüstrisi, doğal kaynakların, arazinin, enerjinin, hammaddenin ve su kaynaklarının büyük bir kısmını tüketmektedir. Sürdürülebilir çevre için inşaat sektörü de diğer sektörler gibi sınırlı kaynakların kullanımını azaltmaya çalışmaktadır.

İnşaat sektörü geliştikçe agrega ihtiyacı da artmaktadır. Mevcut taş ocakları yeterli olmadığı veya rezervleri tükendiği için yeni taş ocakları açılması gerekmektedir. Bu durum yeni kaynaklara duyulan talebi yükseltmektedir. Taş ocaklarından çıkarılan agreganın fazla tüketilmesi nedeniyle, birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkede yeni agrega kaynakları yani taş ocakları bulmak zorlaşmaktadır. Bu sürdürülebilir olmayan döngü hem doğal dengenin bozulmasına hem de çevre ve görüntü kirliliğine sebep olmaktadır. Ayrıca bu durum ekonomik açıdan da birçok sorunu beraberinde getirmektedir. Bu sorunlar göz önüne alındığında doğal agregalara alternatif olarak sürdürülebilirliği artırmak için inşaat ve yıkıntı atıklarının geri dönüştürülmesi son yıllarda önem kazanmıştır. Kısıtlı depolama alanlarının bulunmasındaki sorunlarla birlikte farklı çevresel kaygılar geri kazanımın önem ve aciliyetini artırmıştır. Bu bağlamda atıkların geri dönüştürülmesi için birçok ülke ve araştırmacılar tarafından çalışmalar yapılmaktadır.

Yakın zamanda ülkemizde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 büyüklüğündeki iki yıkıcı deprem, 1939 Erzincan depreminden bu yana ülkemizde yaşanan en şiddetli depremdir. Türkiye'nin deprem bölgesinde yer alması sebebiyle uzmanlar, bu depremin ilk olmadığı gibi son da olmayacağını ifade etmektedir. Bu afetler sonucu yaşanan can ve mal kaybının tekrar yaşanmaması ve önüne geçilmesi için depreme dayanıksız yapıların kontrollü şekilde yıkılması ve yerine depreme dayanıklı yapıların inşa edilmesi zaruridir. Ülke nüfusunun %18,65'inin yaşadığı İstanbul için deprem bekleniyor olması gerçeği ile karşı karşıya olmamız sebebiyle ivedilikle deprem dayanıklı şehirlerin inşasına başlanması gerekmektedir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yayımladığı 30 Mart 2023 tarihli rapora göre; 6 Şubat tarihinde gerçekleşen 11 ili etkileyen depremde şuana kadar 894.000 bağımsız bölümden oluşan 312.000 binanın acil yıkılacak, ağır hasarlı, yıkık veya orta hasarlı olduğu tespit edilmiştir. Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın Mart ayında yayımladığı rapora göre bölgede 2021 yılında toplam 5.649.317 konut nitelikli bağımsız birim bulunmaktaydı. ÇŞİDB'nin 6 Mart 2023 tarihli verilerine göre, bölgede toplam 518.009 bağımsız birimin acil yıkılacak, yıkık veya ağır hasarlı olduğu, 131.577 bağımsız birimin orta hasarlı olduğu, 1.279.727 bağımsız birimin ise az hasarlı olduğu belirlenmiştir. Bu veriler ışığında

Technology has developed in the last century and industrial activities have gained momentum with industrialization. This rapid development has increased the consumption of limited resources in the world and disrupted the ecological balance. The construction industry consumes a large part of natural resources, land, energy, raw materials and water resources. For a sustainable environment, the construction industry, like other sectors, is trying to reduce the use of limited resources.

As the construction sector develops, the need for aggregate also increases. Since the existing quarries are not sufficient or their reserves are exhausted, new quarries are needed. This fact increases the demand for new resources. Due to the excessive consumption of the aggregate extracted from quarries, it is becoming difficult to find new aggregate resources, i.e. quarries, in many developed and developing countries. This unsustainable cycle causes both the deterioration of the natural balance and environmental and visual pollution. Furthermore, the above mentioned fact brings many economic problems. Considering these problems, recycling of construction and demolition waste has gained importance in recent years to increase sustainability as an alternative to natural aggregates. Different environmental concerns together with the problems in the availability of limited landfills have increased the importance and urgency of recycling. In this context, studies have been carried out by many countries

and researchers for the recycling of wastes.

The two devastating earthquakes, having a magnitude of 7.7 and 7.6, the centre of which is Kahramanmaraş, which have recently occurred in our country, are the strongest earthquakes in our country since the 1939 Erzincan earthquake. On account of the fact that Turkey is located in an earthquake zone, experts specify that this earthquake is not the first and will not be the last. In order to prevent and avoid the loss of life and property as a result of these disasters, it is mandatory to demolish the structures that are not resistant to earthquakes in a controlled manner and to construct structures that are resistant to earthquakes. Since we are faced with the fact that an earthquake is expected for Istanbul, where 18.65% of the country's population lives, it is an obligation to start the construction of earthquake-resistant cities urgently.

According to the report dated 30 March 2023 published by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change, 312,000 buildings consisting of 894,000 independent units have so far been identified as urgently demolished, heavily damaged, collapsed or moderately damaged in the earthquake that affected 11 provinces on 6 February. According to the report published by the Strategy and Budget Directorate in March, it is specified that there were a total of 5,649,317 housing qualified independent units in the region in 2021. According to the data of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change

toplam 2.273.551 kişi doğrudan barınma ihtiyacıyla karşı karşıya kalmıştır. Acil yıkılacak, ağır hasarlı veya yıkık konutlar bakımından hesaplanan hasarın ise 822,9 milyar TL olduğu, orta hasarlı konutlar için ise 1.031,9 milyar TL olduğu tespit edilmiştir. Sadece enkaz kaldırma ve temizleme maliyeti 29,8 milyar TL olarak hesaplanmıştır.

Uzmanların yaptığı açıklamaya göre deprem bölgesine her bir bağımsız birim için 750 metreküp hafriyat çıkmaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 30 Mart 2023 tarihli raporuna göre bölgede 894 bin bağımsız birimin acil yıkılacak, ağır hasarlı, yıkık veya orta hasarlı olduğu tespitine dayanarak bir hesap yapıldığında 894.000 bağımsız bölümden toplam 670,5 milyon metreküp moloz çıkacağı öngörülmektedir.

"Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'nin 19. maddesine göre yıkımı yapılacak yapıların içlerindeki geri kazanılabilir malzemelerin öncelikle ayrıştırılması ve geri kazanılması esastır. Bu çerçevede inşaat malzemeleri ile asbest başta olmak üzere diğer tehlikeli atıklar yıkımı yapılacak yapılardan ayıklanmalı ve ayrı toplanmalıdır. İnşaat ve yıkıntı atıklarının ve tehlikeli maddelerden birbirinden ayrıştırılmadan depolanması, bu atıkların geri kazanım oranlarını ciddi bir şekilde düşürmektedir. Depremler sonrası ortaya çıkan devasa miktardaki bu inşaat ve yıkıntı atıkları ayrıştırılmadığı için geri kazanımı uygun olmamaktadır. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamına giren yapıların yönetmeliğe uygun bir şekilde yıkımı sonrası elde edilen inşaat ve yıkıntı atıkları geri dönüştürülerek kullanılabilir. Ek olarak, Avrupa Komisyonu tarafından geri dönüştürülmüş atıkların kullanımının büyük bir potansiyele sahip olduğu ifade edilmiştir.

Ülkemizde yaklaşık 20 milyon bina bulunmaktadır. Bu binaların %25'i 2000 yılından sonra yapılmış ve mühendislik açısından nispeten daha kaliteli binalardır. 2000 yılından önce yapılan yaklaşık 14 milyon binanın afet risklerine karşı detaylı bir şekilde incelenmesi gerekmektedir. 2000 yılı öncesi inşa edilen 14 milyon konutun yaklaşık 3 milyonunu 1975 öncesinde inşa edilen ve depreme dayanıksız binalardan oluşmaktadır. Ayrıca en az 6-7 milyon binanın ise mühendislik hizmeti almadan inşa edildiği düşünülmektedir. Bu sayılar göz

önüne alındığında ülkemizde depreme dayanıksız yapı stoku oldukça fazladır. Bu noktada kentsel dönüşüm ile söz konusu yapılardan elde edilecek inşaat ve yıkıntı atıklarının geri dönüşümü elzemdir.

Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'nde geri dönüştürülmüş inşaat ve yıkıntı atıklarının, beton üretiminde, statik yük etkisi altındaki dolgularda (spor tesisleri, kablo döşemesi, drenaj sistemleri, hafif yapıların temelindeki dolgular vb.), tesviye amaçlı dolgularda, tekrarlı yük etkisi altındaki dolgularda (otopark, yürüyüş parkurları, trafik hacminin düşük olduğu yol temel ve alt temelleri, vb.) doğal agregaya alternatif dolgu malzemesi olarak çeşitli alanlarda kullanılabilmesi belirtilmiştir.

Sonuç olarak, inşaat ve yıkıntı atıklarından elde edilen geri dönüştürülmüş agregaların kullanılmasıyla hem ekonomik hem de çevresel sürdürülebilirliğe önemli ölçüde katkı sağlanacağı aşikardır.

dated 6 March 2023, a total of 518,009 independent units in the region were determined to be urgently demolished, already demolished or heavily damaged, and that 131,577 independent units were moderately damaged and 1,279,727 independent units were slightly damaged. In the light of these data, a total of 2,273,551 people directly faced the need for shelter. It was determined that the damage calculated in terms of houses to be demolished immediately, severely damaged or demolished was 822.9 billion TL, and 1,031.9 billion TL for moderately damaged houses. Even the cost of debris removal and cleaning-up processes was calculated as 29.8 billion TL.

According to the statement made by the experts, 750 cubic meters of excavation is removed for each independent unit in the earthquake zone. According to the report of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change dated 30 March 2023, when a calculation is made on the basis of the determination that 894,000 independent units in the region are to be demolished immediately, heavily damaged, already demolished or moderately damaged, it is estimated that a total of 670.5 million cubic meters of rubble will be removed from 894,000 independent units.

According to the nineteenth article of the "Regulation on the Control of Excavated Soil, Construction and Demolition Wastes", it is essential that the recoverable materials in the buildings to be demolished are firstly separated and recovered. Within this framework, the

construction materials and other hazardous wastes, especially asbestos, should be extracted from the buildings to be demolished and collected separately. The storage of construction and demolition wastes and hazardous materials without separating them from each other seriously reduces the recovery rates of these wastes. Since these huge amounts of construction and demolition wastes generated after earthquakes cannot be separated, their recovery is not appropriate. The construction and demolition wastes obtained after the demolition of the buildings within the scope of the Law on the Transformation of Areas under Disaster Risk in accordance with the regulation can be recycled and used. Moreover, it was stated by the European Commission that the utilization of recycled waste has a great potential.

There are approximately 20 million buildings in our country. 25 per cent of these buildings were constructed after 2000 and are of relatively better quality in terms of engineering. Approximately 14 million buildings constructed before 2000 need to be analyzed in detail against disaster risks. Approximately 3 million of the 14 million houses built before 2000 consist of the buildings built before 1975 and not resistant to earthquakes. In addition to the facts specified above, it is foreseen that at least 6-7 million buildings were constructed without engineering services. Considering these numbers, the stock of buildings that are not resistant to earthquakes is quite high in our country. For this reason, recycling of the construction and demolition wastes to be obtained from these buildings through urban transformation is of crucial importance.

In the Regulation on Control of Excavation Soil, Construction and Demolition Wastes, it is stated that recycled construction and demolition wastes can be used in various areas as an alternative filling material to natural aggregate in concrete production, fills under static load (sports facilities, cable laying, drainage systems, fills in the foundations of light structures, etc.), fills for leveling purposes, fills under repetitive load (car parks, walking tracks, road foundations and sub-foundations where traffic volume is low, etc.).

As a result, it is obvious that the use of recycled aggregates obtained from construction and demolition waste will contribute significantly to both economic and environmental sustainability.





KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK

Kamuoyunda 7. Yargı Paketi olarak bilinen, 5.04.2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7445 sayılı yasa İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la, kira uyuşmazlıkları ve Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) kaynaklı uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmazların paylaşılması ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıkların yanı sıra bazı ticari ve iş uyuşmazlıkları ile ilgili itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları da zorunlu dava şartı olarak arabuluculuk kapsamına alınmıştır.

Ülkemizde yaşanan ev ve işyerlerindeki fahiş kira artışı nedeniyle vatandaşın ve kamuoyunun dikkatini en çok 7445 sayılı yasa içerisinde yer alan kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk konusu çekmektedir.

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar tarafların, üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabileceği, özel hukuka ilişkin bir konu olduğu için, yasa çıkmadan önce bu konuda ihtiyari arabuluculuk yapılabilmekteydi. Ayrıca her iki tarafın da tacir olduğu ve tarafların ticari işletmesi ile ilgili olan kira sözleşmesinden doğan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan kira alacağına ve kira hukukundan kaynaklanan tazminat talebine ilişkin uyuşmazlıklar 1.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren ticari davalarda dava şartı arabuluculuk kapsamında olduğu için dava şartı arabuluculuk aşamasından geçmeden dava açılmamaktaydı. 7. Yargı Paketi'nde ise tüm

kira hukuku uyuşmazlıkları dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Yeni yasa kapsamında ilamsız icra yoluyla tahliye hariç kiralananın tahliyesi, kira bedelinin tespiti, kira uyarılma davaları, kiracı ve kiralayan (mal sahibi) arasındaki her türlü alacak ve tazminat talebine ilişkin uyuşmazlıklarda dava açmayı düşünen kiracı da mal sahibi de arabuluculuğa bizzat kendileri veya vekilleri aracılığıyla başvurabileceklerdir.

Türkiye'de 2013'te ihtiyari uygulamayla başlayan arabuluculuk, 2018'de işçi-işveren uyuşmazlıklarında, 2019'da ticari uyuşmazlıklarda ve 2020'de tüketici

With the Law No. 7445 on the Amendment of the Enforcement and Bankruptcy Law and Certain Laws published in the Official Gazette on 5.04.2023, which is known as the Seventh Judicial Package in the public opinion, lease disputes and disputes arising from the Condominium Ownership Law (CPL), disputes regarding the division of movables and immovables and the elimination of partnership, as well as cancellation of objection, negative assessment and reclamation cases related to certain commercial and labor disputes have been included in the scope of mediation as a mandatory condition of litigation.

Due to the exorbitant rent increase in houses and workplaces in our country, the issue of mediation in disputes arising from the lease relationship, which is included in the Law No. 7445, attracts the attention of citizens and the public.

Since the disputes arising from the lease relationship are a matter of private law that the parties can freely dispose of, voluntary mediation was possible before the law was enacted. In addition, disputes arising from the lease agreement arising from the lease agreement, where both parties are merchants and related to the commercial enterprise of the parties, the subject of which is the payment of a certain amount of money, and disputes regarding the compensation claim arising from the lease law were within the scope of mediation as a condition of litigation in commercial cases, which entered into force on 1.01.2019, and a lawsuit could not be filed without going through the mediation stage. In the Seventh Judicial Package, all lease law disputes are included in the scope of mediation as a condition of litigation. Within the scope of the new law, both the tenant and the owner who intend to file a lawsuit in disputes regarding the evacuation of the leased property, determination of the rental price, rent adjustment cases, all kinds of receivables and compensation claims between the tenant and the lessor (owner), except for evacuation by execution without judgment, will be able to apply to mediation in person or through their attorneys.

Mediation, which started as a voluntary practice in Turkey in



uyuşmazlıklarında zorunlu dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştı. Adalet Bakanlığı'nın açıkladığı istatistiklere göre dava şartı arabuluculukta başarı oranı, diğer bir deyişle anlaşma oranı %69'dur. Arabuluculuğun temeli ve özü ihtiyari olması ise, arabuluculuğun geniş kesimlere ulaşması, benimsenmesi ve uygulanabilirliği açısından, belirli bir dönem için dahi olsa, dava şartı olması, genel olarak başka ülkelerde de ülkemizde de kabul gören bir yaklaşımdır.

Dava şartı arabuluculuk, dava açılmadan arabuluculuğa başvurulması ve arabuluculuk sürecinin tamamlanmış olması demektir. Bu zorunluluğa uyulmadan dava açılırsa; dosya üzerinde hiçbir işlem yapılmadan mahkeme "dava şartı yokluğu" nedeniyle davayı usulden reddeder. 7445 sayılı yeni yasa kapsamında kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğa ilişkin hükümler 1.09.2023 tarihinde yürürlüğe girecek ve uygulanmaya başlayacaktır. 1.09.2023 tarihinden önce ilk derece mahkemelerinde açılacak olan davalar ile İstinaf Mahkemeleri, Bölge Adliye Mahkemeleri ve Yargıtay'da görülmekte olan davalar, dava şartı arabuluculuğa tabi değildir.

Genel olarak, ilişkilerde yüzyüzeliğin ve sürekliliğin ön planda olduğu komşuluk, kiracılık ilişkilerinde çıkan uyuşmazlıklarda hemen mahkemeye başvurulması mahkemelerin iş yükünü arttırdığı gibi, ilişkilerin de onarılmaz şekilde bozulmasına neden olabilmektedir. Arabuluculuk sürecinde tarafların aralarındaki uyuşmazlıkları çözmek amacıyla bir araya gelmeleri, konuyu müzakere etmeleri ve müzakereler sonunda her iki tarafı da memnun edebilen bir anlaşmaya varılmasını ifade eden arabuluculuk tam da bu ilişkilerin sürekliliğini sağlama açısından kiracı-kiralayan uyuşmazlıklarına son derece uygundur.

Kira Hukukuna ilişkin uyuşmazlıklarında dava açmayı düşünen taraf 1.09.2023 tarihi itibarıyla adliyelerde bulunan Arabuluculuk Bürolarına giderek arabuluculuk başvurusu yapabilir. Bu durumda büronun listesi sırasındaki arabulucuya dosya tevzi edilir. Taraflar diğer bir alternatif olarak da yetkinliğine güvendiği Arabulucuya veya bir Arabuluculuk Merkezine başvuruda bulunabilir.

Kişilerin üzerinde tasarruf edebileceği herhangi bir

uyuşmazlık arabulucuya geldiğinde arabulucu ilk önce tarafları arayarak ayrı ayrı bir ön görüşme yapar. Bu ön görüşmede öncelikle tarafları arabuluculuk konusunda bilgilendirir. Aynı zamanda uyuşmazlıkla ilgili bilgi alır. Daha sonra taraflarla bir toplantı tarihi belirler. Bu toplantıya her iki taraf da davet edilir. Arabuluculuk toplantılarında arabulucunun yönetiminde belli bir usul ve yöntemde uyuşmazlık konusu müzakere edilir. Müzakereler sırasında görüşler, talepler, öneriler bağlayıcı olmadığı için taraflar uyuşmazlığı daha rahat bir şekilde müzakere edebileceklerdir. Uyuşmazlık yaşayan taraflar genellikle duyguları ve egolarıyla hareket etmektedir. Mahkeme sürecinde olumsuz duygular ve egolar davayı kazanma ve haklı çıkma hırsıyla daha da perçinlenmekte ve taraflar hasım haline gelebilmektedir. Arabuluculuk sürecinde ise egolardan ve haklı çıkmaktan daha önemli olan ihtiyaçların ortaya çıkarılması ve çıkarların karşılandığını görülebilmektedir. Bunu sağlayan da iletişim tekniklerini ve insan psikolojisini çok iyi bilen, alanında uzman Arabulucudur. Taraflarla yapılan müzakereler bu amaca yöneliktir. Birbirlerinin taleplerinin ardındaki menfaatleri, ihtiyaçları görülebilen taraflar empati kurabilmekte ve böylece çözüm önerileri geliştirilebilmektedir. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği'nin 17. maddesi 8. fıkrası "Arabuluculuk müzakerelerine taraflar bizzat, kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığı ile katılabilirler. Tarafların açık rızasıyla uyuşmazlığın çözümüne katkı sağlayabilecek uzman kişiler de müzakerelerde hazır bulundurulabilir." şeklindedir. Yani tarafların ortaklaşa karar alması ile uyuşmazlığın çözümüne katkı sağlayabilecek, üzerinde anlaşacakları bir uzman kişi toplantılara katılabilir. Bu uzman kişi kira uyuşmazlıklarında mahkemelerde bilirkişilik yapan bilirkişi ya da bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı olabilir. Bu kişi sadece arabuluculuk sürecinde kullanılmak üzere sorunun çözümüne yönelik görüş ve rapor sunabilir. Bu sayede taraflar dava açma yoluna gitmeleri durumunda elde edecekleri sonucu daha gerçekçi değerlendirebilirler. Yapılan müzakerelerde her iki tarafın da menfaatine ve ihtiyacına uygun bir çözüm yöntemi bulunursa uyuşmazlık anlaşma ile sonuçlanır. Arabulucu ve tarafların iştiraki ile bir anlaşma tutanağı düzenlenir ve imzalanır. Bu anlaşma tutanağı mahkeme ilamı niteliğindedir. Yani üzerinde anlaşılan konuda

2013, was included in the scope of mandatory mediation in labor-employer disputes in 2018, in commercial disputes in 2019 and in consumer disputes in 2020. According to the statistics announced by the Ministry of Justice, the success rate, in other words the agreement rate, is 69 per cent. If the basis and essence of mediation is that it is voluntary, it is generally accepted in other countries and in our country that mediation should be a condition of litigation, even for a certain period of time, in order for mediation to reach large segments of the population, to be adopted and to be applicable.

Mediation as a condition for litigation means that mediation is applied to and the mediation process is completed before a lawsuit is filed. If a lawsuit is filed without complying with this obligation, the court dismisses the lawsuit procedurally due to the "absence of a cause of action" without any action on the file. Within the scope of the new law numbered 7445, the provisions regarding mediation as a condition of litigation in lease disputes will enter into force and start to be applied on 1.09.2023. Before 1.09.2023, the cases to be filed in the courts of first instance and the cases pending before the Courts of Appeal, Regional Courts of Appeal and the Court of Cassation are not subject to mediation as a condition of litigation.

In general, in neighborhood and tenancy relations, where face-to-face and continuity in relations are at the forefront, immediate recourse to the court in disputes arising increases the workload of the courts and may cause irreparable deterioration of relations. In the mediation process, mediation, which means that the parties come together to resolve the disputes between them, negotiate the issue and reach an agreement that can satisfy both parties at the end of the negotiations, is extremely suitable for tenant-lessor disputes in terms of ensuring the continuity of these relationships.

As of 1.09.2023, the party who intends to file a lawsuit in disputes regarding the Lease Law may apply for mediation by going to the Mediation Offices in the courthouses. In this case, the file is allocated to the mediator in the list of the office. As another alternative, the parties may apply to a Mediator whose competence they trust or to a Mediation Centre.

When any dispute over which the persons can dispose of comes to the mediator, the mediator first calls the parties and makes a preliminary meeting separately. In this preliminary meeting, he first informs the parties about mediation. At the same time, he/she gets information about the dispute. He then sets a meeting date with the parties. Both parties are invited to this meeting. In the mediation meetings, the dispute is discussed in a certain procedure and method under the direction of the mediator. Since the opinions, demands and suggestions are not binding during the negotiations, the parties will be able to negotiate the dispute more comfortably. The parties in dispute usually act with their emotions and egos. In the court process, negative emotions and egos are further reinforced by the ambition of winning the case and being right, and the parties may become adversaries. In the mediation process, on the other hand, it can be seen that the needs that are more important than egos and justification are revealed and interests are met. This is ensured by the mediator who is an expert in his/her field and who knows communication techniques and human psychology very well. Negotiations with the parties are for this purpose. The parties, whose interests and needs behind each other's demands can be seen, can empathize and thus solutions can be developed. The eighth paragraph of the seventeenth article of the Regulation on the Law on Mediation in Civil Disputes stipulates that "The parties may participate in the mediation negotiations in person or through their legal representatives or lawyers. With the express consent of the parties, the experts who can contribute to the resolution of the dispute may also be present at the negotiations". In other words, an expert person who can contribute to the solution of the dispute with the joint decision of the parties may attend the meetings. This expert may be an expert who acts as an expert in the courts in rent disputes or a real estate appraiser. This person may present opinions and reports for the solution of the problem to be used only in the mediation process. In this way, the parties can evaluate more realistically the result they will obtain in case of filing a lawsuit. If a solution method suitable for the interests and needs of both parties is found in the negotiations, the dispute will result in an agreement. A minute of agreement is drawn up and signed by the mediator and the parties. This minute of agreement is in the nature of

artık dava açılmaz. Anlaşma sağlanamazsa tarafların ve arabulucunun imzaladığı bir anlaşmama tutanağı düzenlenir ve dava açmak isteyen taraf bu tutanağı ekleyerek davasını açar. Bu zorunluluğa uyulmadan dava açılırsa dosya üzerinde hiçbir işlem yapılmadan dava şartı yokluğu nedeniyle mahkeme davayı usulden reddeder.

Arabuluculukta amaç, insanların mahkemeye gitmemesi veya anlaşması değildir. Amaç, insanların en hızlı, en güvenilir, en sürdürülebilir, en masrafsız ve her iki tarafın da memnun kalabileceği bir sonuca birlikte varmalarıdır. Bunun için ideal araçlardan biri

belki de en revaçta olanı arabuluculuktur. Arabuluculuk, hukukun alternatifi değil, hukukun içinde bir kurumdur. Yargının adalete erişiminin yardımcısıdır. Arabuluculuk hukuki uyuşmazlıkların çözümü kadar insan ilişkilerinin düzeltilmesi, gelecekte olumlu ilişkiler ve iş birliği tesisi için de önemli adımlar atılmasını sağlamaktadır. Bu nedenle arabuluculuğun toplumsal barışa katkısı da büyüktür ve yadsınamaz. Bu nedenle kira uyuşmazlıklarının dava şartı arabuluculuk kapsamına alınması oldukça isabetli olmuştur °

a court judgment. In other words, a lawsuit can no longer be filed on the agreed issue. If an agreement cannot be reached, a minute of non-agreement signed by the parties and the mediator is drawn up and the party who wants to file a lawsuit opens its lawsuit by attaching this minute. If the lawsuit is filed without complying with this obligation, the court will dismiss the lawsuit procedurally due to the absence of a condition of the lawsuit without any action on the file.

The aim of mediation is not to prevent people from going to court or to reach an agreement. The aim is for people to reach a conclusion together in the fastest, most reliable,

most sustainable, least costly and mutually satisfactory way. One of the ideal tools for this, and perhaps the most popular one, is mediation. Mediation is not an alternative to the law, but an institution within the law. It is an assistant to the judiciary's access to justice. Mediation provides not only the resolution of legal disputes but also the improvement of human relations and the establishment of positive relations and co-operation in the future. Therefore, the contribution of mediation to social peace is also great and undeniable. For this reason, it is quite appropriate to include lease disputes within the scope of mediation as a condition for litigation °





TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ YEŞİL OSB FAALİYETLERİ

TURKISH STANDARDS INSTITUTE GREEN OIZ ACTIVITIES

Ülkemiz sanayi açısından gelişmekte olup mevcuttaki toplam OSB sayısı 2022 yılında 379'a yükselmiştir. Bu yükselişin olumlu yanları olmasına rağmen, iklim değişikliğini önlemek amacı ile 2016 yılında yürürlüğe giren Paris Anlaşması kapsamında küresel ortalama sıcaklık artışının 1,5°C'nin altında tutulmasına yönelik küresel çalışmalar yapılmakta olup bu çerçevede sunmuş olduğumuz Ulusal Katkı Beyanımızda yer alan %41'lik sera gazı emisyonu azaltım hedefimiz doğrultusunda daha fazla çabalanması gerekliliğini ortaya çıkarır. Bu amaç doğrultusunda birçok sektör ve birçok ülke net sıfır karbon hedefi için taahhütler vermekte, bu doğrultuda ülkeler yol haritaları ve programlar hazırlamakta, mevzuatlar yayınlamaktadır. Bu amaçla Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Organize Sanayi Bölgelerinin de üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmesi için bir program ortaya koymuş, kurumumuzdan da bu programda faaliyet göstermesini istemiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri içerisinde bulunan firmaların ve fabrikaların çevresel sorumlulukları haricinde OSB yönetiminin de bu konuda belirli sorumlulukları vardır. Dünyada sektör ve firma bazlı çalışmaların haricinde yönetsel çalışmalar da oldukça fazladır. Dünya Bankası Grubu, Birleşmiş Milletler Endüstriyel Kalkınma Örgütü (UNIDO), Alman Uluslararası İşbirliği Kurumu (GIZ) gibi bir çok büyük kuruluş, çeşitli ülkelerde Eko-Endüstriyel Sanayi Parklarıyla ilgili çalışmalar yapmaktadır.

Sektördeki Yeşil ve Sürdürülebilirliğe yönelik ihtiyaç doğrultusunda Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Dünya Bankası ile birlikte Yeşil OSB Sertifikasyon Sistemi'ni oluşturmuştur.



Our country is developing in terms of industry and the total number of OIZs increased to 379 in 2022. Although this increase has positive aspects, global efforts are being made to keep the global average temperature increase below 1.5°C within the scope of the Paris Agreement, which entered into force in 2016 in order to prevent climate change, and within this framework, it reveals the necessity to make more efforts in line with our greenhouse gas emission reduction target of 41% in our National Contribution Declaration. For this purpose, many sectors and many countries make commitments for net zero carbon target and countries prepare road maps and programs and publish legislations in this direction. For this purpose, the Ministry of Industry and Technology has put forward a program for Organized Industrial Zones to fulfill their responsibilities and asked our institution to operate in this program.

Apart from the environmental responsibilities of the companies and factories within the Organized Industrial Zones, the OIZ management also has certain responsibilities in this regard. In addition to sector and company-based studies, there are also many managerial studies in the world. Many large organizations such as the World Bank Group, United Nations Industrial Development Organization (UNIDO), and German International Cooperation Agency (GIZ) are working on Eco-Industrial Industrial Parks in various countries.

In line with the need for Green and Sustainability in the sector, the Ministry of Industry and Technology has established the Green OIZ Certification System together with the World Bank. The main

Oluşturulan projenin temel amacı ülkemizde yer alan sanayi bölgelerinin Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları doğrultusunda "Sürekli Gelişim" prensibi benimsenerek uluslararası standartlara ulaştırmaktır. Bu amaç doğrultusunda, Yeşil OSB Sertifikasyon Sistemi'ne dahil olmak amacıyla ön koşullar ve performans kriterleri tanımlanmıştır.

Yeşil OSB Sertifikasyon Sistemi ön kriterleri ve performans kriterlerinin amaçları;

- OSB'nin yönetimsel ve izlemeye ilişkin performansının artırılması sağlamak,
- Su, atık su, atık ve kaynakları yönetmek için sürdürülebilir araçlar sağlayarak ve OSB'lerin ayak izlerini en aza indirerek çevresel performanslarının artırılmasını sağlamak,
- İklim değişikliği sorunları ile çevre üzerindeki yerel ve küresel etkilerin ele alınmasını sağlamak,
- İşçi hakları ve çalışma koşulları, cinsiyet, topluluk diyalogu, arazi edinimi ve sosyal altyapı dahil olmak üzere toplumun ve çalışanların ihtiyaçlarını ele alarak sosyal performansın iyileştirilmesini sağlamak,
- OSB yöneticileri ve işletme sahipleri için ekonomik performansın artırılmasını sağlamaktır.
- Yapılan literatür taramaları ve çalışmalar sonucunda Enstitümüz ve Bakanlığımız tarafından, kriterlerin amaca hizmet etmesi için 6 ön kriter ve 40 performans kriteri üzerine çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

Ön kriterler şu şekildedir;

1. OSB'de üretimde olan en az 1 firmanın yer alması.
2. OSB'deki atık sularının tümünün arıtılıyor olması.
3. OSB'de enerji üretim kaynağı olarak kömür kullanımının olmaması.
4. OSB'nin TSE tarafından TS EN ISO 14001 ve TS EN ISO 50001 standartlarından belgelendirilmiş olması.*
5. İklim Değişikliği ve Sürdürülebilirlikle ilgili konuları izlemek ve yönetmek için organizasyonel yapıda bir birimin kurulması ve en az bir yetkin personel istihdam edilmesi.
6. OSB'nin en az temel seviye Sıfır Atık Belgesine sahip olması.

*Başka bir uygunluk değerlendirme kuruluşundan bu belgelere sahip olan OSB'lerin TSE'ye belge geçiş başvurusunun yapılmış olması yeterlidir.

Ön kriterleri karşılayan OSB'ler performans kriterlerinin değerlendirilmesi aşamasına geçebilecektir.

Performans kriterleri Yönetim, Ekonomik, Çevresel ve Sosyal Performans başlıkları altında değerlendirilmektedir.

Bu başlıklar altında;

- 10 adet ekonomik,
- 6 adet sosyal,
- 5 adet yönetimsel,
- 17 adet çevresel

performans kriteri hazırlanmıştır.

Ayrıca OSB'lerin her geçen yıl sabit kalmadığı gelişmelerini ve iyileşmelerini sağlayabilmek için, kriterlerden gerekli yeterliliği sağlayarak Yeşil OSB olma unvanına hak kazanan OSB'lerin her yıl iyileştirme Raporu hazırlaması beklenmektedir.

Bütün bunların yanı sıra, sanayinin yeşil dönüşüm, düşük karbonlu üretim ekosistemi ve döngüsel ekonomi uygulamalarına hazır olması amacıyla Yeşil OSB Tasarım Sertifikası oluşturulmuştur. Bu sertifika sayesinde OSB'ler kurulum aşamasından itibaren sürdürülebilir bir altyapı ile ilerleyecek ve bu sayede ilerde karşısına çıkacak olan gelişmelere daha açık bir altyapıya sahip olacaktır. Yeşil OSB Tasarım Sertifikası, 01.01.2025 tarihinden sonra kurulacak ve Yeşil OSB projesine katılmak isteyen OSB'ler için zorunlu olacaktır.

Performans kriterlerinden aldığı puana bağlı olarak OSB'ler,

- Platin
- Altın
- Gümüş
- Bronz

seviye belge almaya hak kazanacaktır.

Sanayimizin ve sanayicimizin yeşile ve sürdürülebilirliğe yönelik ilerlemesi sırasında sürekli gelişmesi ve iyileşmesi için Türk Standardları Enstitüsü olarak çalışmalarımız devam etmektedir *

purpose of the project is to bring the industrial zones in our country to international standards by adopting the principle of "Continuous Development" in line with Sustainable Development Goals. For this purpose, prerequisites and performance criteria have been defined in order to be included in the Green OIZ Certification System.

Green OIZ Certification System's preliminary criteria and objectives of the performance criteria:

- To improve the performance of the OIZ in terms of management and monitoring,
- To improve the environmental performance of OIZs by providing sustainable tools to manage water, wastewater, waste and resources and minimizing their footprint,
- To ensure that climate change issues and local and global impacts on the environment are addressed,
- Ensuring improved social performance by addressing the needs of the community and workers, including labor rights and working conditions, gender, community dialogue, land acquisition and social infrastructure,
- To improve economic performance for OIZ managers and business owners.

As a result of the literature reviews and studies, studies on 6 preliminary criteria and 40 performance criteria were carried out by our Institute and the Ministry in order for the criteria to serve the purpose.

The preliminary criteria are as follows:

1. At least 1 company in production in the OIZ.
2. The fact that all wastewater in the OIZ is treated.
3. Lack of coal utilization as a source of energy production in OIZ.
4. OIZ is certified by TSE for TS EN ISO 14001 and TS EN ISO 50001 standards.*
5. Establishment of a unit in the organizational structure to monitor and manage issues related to Climate Change and Sustainability and employment of at least one competent staff.
6. OIZ to have at least basic level Zero Waste Certificate.

* It is sufficient for OIZs that have these certificates from another conformity assessment body to apply for a certificate transition to TSE.

OIZs that fulfill the preliminary criteria will be able to proceed to the evaluation of performance criteria.

Performance criteria are assessed under the headings of Management, Economic, Environmental and Social Performance.

The following performance criteria were prepared under the below mentioned headings:

- 10 economic performance criteria,
- social performance criteria,
- 5 managerial performance criteria,
- 17 environmental performance criteria.

In addition, in order to ensure that OIZs develop and improve year by year without remaining constant, OIZs that qualify for the title of Green OIZ by meeting the necessary criteria are expected to prepare an Improvement Report every year.

In addition to all these, the Green OIZ Design Certificate has been established to ensure that the industry is ready for green transformation, low-carbon production ecosystem and circular economy practices. Thanks to this certificate, OIZs will proceed with a sustainable infrastructure starting from the establishment phase and thus will have an infrastructure that is more open to future developments. The Green OIZ Design Certificate will be mandatory for OIZs that will be established after 01.01.2025 and wish to participate in the Green OIZ project.

Depending upon the score obtained from the performance criteria, OIZs will be entitled to receive the following level certificates:

- Platinum
- Gold
- Silver
- Bronze

Our works as the Turkish Standards Institute have been continuing for the continuous development and improvement of our industry and industrialists during the progress towards green and sustainability *

DÜNYA GENELİNE YAYILAN KONUT FİYAT ARTIŞLARI VE ARZ KITLIĞININ YANINDA YAŞLI KİRACI SORUNLARI

WORLDWIDE HOUSING PRICE INCREASES AND SUPPLY SHORTAGE AS WELL AS ELDERLY TENANT PROBLEMS

Konut stoku konusunda sıkıntı yaşayan ülkelerde son dönemde kira tavan artış oranlarının hükümet tarafından sabitlendiği ve bu nedenle mülk sahiplerinin uzun dönemli kiracılarının tahliyelerini dört gözle beklediklerini gözlemliyoruz. Sosyal konut arzının yetersiz olması ise, kiracıları çözümsüz bırakan bir gerçek olarak pek çok ülkede karşımıza çıkıyor.

Konut fiyatlarında hızlı artışın görüldüğü her yerde, yaşlı kiracıların süreçten nasıl etkileneceği merak ediliyor ve buradaki beklenti genellikle olumsuz sonuçlar yaşanacağına dair oluyor. Kiracıları ve kullanım hakkını destekleyen uygulamalarla birlikte sosyal konutların da yeterli olmadığı yerlerde, özellikle yaşlı kiracıların sorun yaşadığı görülüyor.

Mart ayında uluslararası araştırma ve danışmanlık şirketi Demographia tarafından yayımlanan International Housing Affordability raporunda ülkeler, konut edinebilirliğine göre puanlandı. Çalışmanın puanlama prensibinde konutların vergiler hariç fiyatları ile ortalama

hane halkı gelirleri dikkate alınıyor ve buna göre 5,1 ve üzeri puan, edinilmesi ciddi anlamda zor durumu ifade ediyor. Buna göre çalışmada İngiltere ve Singapur 5,3, Avustralya 8,2, Yeni Zelanda 10,8 puana sahip olurken Hong Kong'un puanı 18,8 olarak belirlendi.

İngiltere'deki mülk sahiplerinin, yaşlı kiracıların kira artışlarını karşılayamayacakları nedeniyle endişelendiği ifade ediliyor. Kanunlardaki Eşitlik Yasası'na karşı olsa da, uygulamada bu durum nedeniyle bazı mülk sahibi zorlamalarıyla karşılaşılıyor değil. Ne yazık ki İngiltere'de 55-64 yaş arası insanların konut sahipliği oranı da 2011'de %79 iken 2021'de %69'a düşmüş durumda ve bu da, zorluk yaşaması muhtemel kesimdeki yaşlı sayısının artmasına neden oluyor. Yapılan bir araştırmaya göre İngiltere'de, 65 yaş üzeri kiracı sayısı 382.000 iken 45-64 yaş arası kiracıların sayısı ise 1,2 milyon. Henüz 65 yaşına gelmemiş ve evi bulunmayan bu kadar fazla kişinin emekliliğe kadar geçecek sürede ev sahibi olması ya da bir sosyal konuta çıkması biraz zor görünüyor. Bu da, kiralık ev konusunda muhtemelen

In countries with housing stock shortages, we observe that rent ceilings have recently been fixed by the government and therefore property owners are looking forward to the eviction of their long-term tenants. The inadequate supply of social housing is a reality that leaves tenants without a solution in many countries.

Wherever there is a rapid increase in housing prices, there is often a concern about how elderly tenants will be affected by the process, and the expectation is that there will be unfavorable outcomes. In places where social housing is not sufficient, along with practices that support tenants and the right to use, it is seen that especially elderly tenants have problems.

In the International Housing Affordability report published in March by the international research and consultancy company Demographia, countries were rated according to their housing affordability. In the scoring principle of the study, the prices of houses excluding taxes and average household incomes are taken into account, and accordingly,

a score of 5.1 and above indicates a seriously difficult situation to acquire. Accordingly, the UK and Singapore scored 5.3, Australia 8.2, New Zealand 10.8 and Hong Kong 18.8.

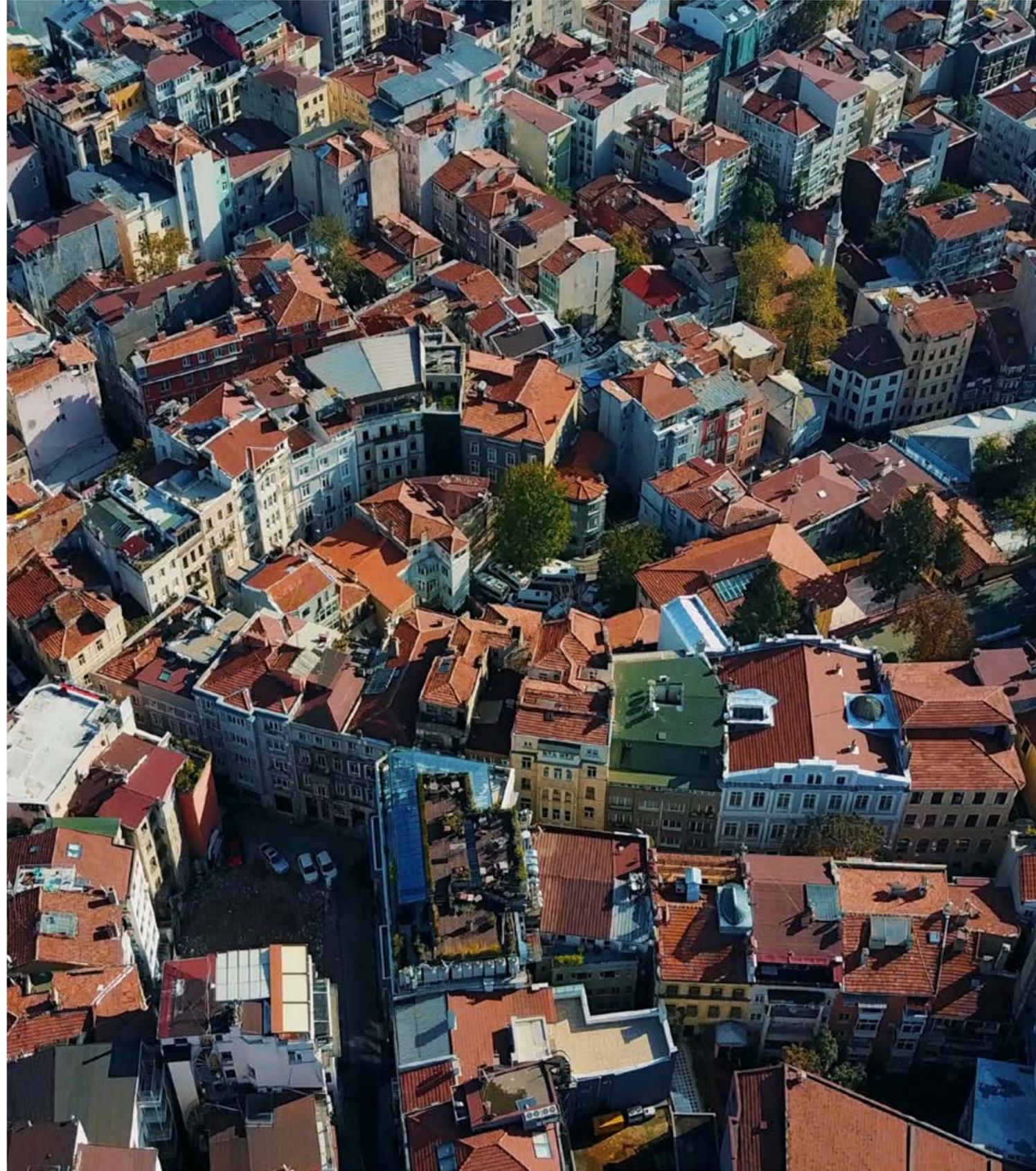
It is stated that property owners in the UK are worried that elderly tenants will not be able to afford rent increases. Although it is against the Equality in Law Act, in practice, there are some landlord challenges due to this situation. Unfortunately, the home ownership rate for people aged 55-64 in the UK has also fallen from 79 per cent in 2011 to 69 per cent in 2021, leading to an increase in the number of older people who are likely to experience difficulties. According to a study, there are 382,000 renters over the age of 65 in the UK, compared to 1.2 million renters aged 45-64. With so many people not yet 65 and without a home, it is unlikely that they will become homeowners or move into social housing until retirement. This significantly increases the number of people who are likely to have problems with rented accommodation.

sorun yaşayacak kişi sayısını önemli ölçüde arttırıyor.

Avustralya da benzer durumda; pandemideki sıkı yasakların sona ermesinden sonra satılık konut fiyatları, yanına yaklaşılamayacak seviyeye gelmiş durumda. Covid-19 salgınının hafiflemesiyle birlikte pandemiden çıkış havasına girilmesiyle birlikte ülkedeki konut fiyatlarında sıra dışı artışların yaşandığı belirtiliyor. Bu normalleşmeyle beraber Avustralya'ya dönüşlerin başladığı ve ek olarak üniversite tercihlerinde de yoğun şekilde tercih edilen ülkede konut pazarında bir baskı olduğu yorumu yapılıyor. Bununla birlikte ülkedeki birçok şehirde konut arzı, talebe yetişemiyor ve konut sahipliğinin yaygın olduğu Avustralya'da konut sahipliği oranı bugün %70'lere kadar gerilemiş durumda.

Demographia'nın çalışmasında dramatik şekilde yüksek bir puana sahip olan Hong Kong'daki konut arzındaki sıkıntının büyük olduğu söyleniyor. Barınma ihtiyacındaki bu denli büyük sorun arasında yaşlıların barınma sorunu daha da ileri seviyelerde. Konut kiralama gücü olmayan yaşlı nüfusun sosyal konut gibi bir alternatifi olsa da, buradaki bekleme sürelerinin ortalama 5,5 yılı bulması, bu çözümü de kolay erişilebilir olmaktan çıkarıyor. Bu bekleme süresi boyunca sıkıntısı artan yaşlılar, birkaç yıl sonra listelerden çıkmaya başlıyor. Bu noktada daha erişilebilir bir çözüm olarak bölünmüş mekanlar ortaya çıkıyor. Bu yapılar "subdivided flat/unit" olarak ifade edilmekte olup en küçüğü 4 metrekareyi bile bulmayan, ortalama da 11,5-12 metrekare büyüklüğündeki yaşam alanları. Bu alanların yasal olduğunu söylemek mümkün değil, hatta 2021 yılında bu kullanımın tamamen ortadan kalkmasına yönelik hükümet kararı da bulunuyor ancak bugün hala önüne geçilebilmiş bir kullanım şekli değil çünkü barınma sorunu hala çok büyük bir sorun olarak devam ediyor. Ortalama 10 metrekarelik alan için aylık ödenen bedel ise yaklaşık 640 USD seviyelerinde. Hong Konglu yaşlılar arasındaki yoksulluk oranı, politika müdahaleleri öncesi %45 ve ülkenin ekonomik açıdan daha iyi yaşanabilecek bölgelerine gitmek de dil, kültür, sosyal desteklerin yetersizliği ile kaynaklara erişim açısından zor olduğundan halk genellikle yerinde kalıp bu zor şartlarla mücadeleye devam etmeyi tercih ediyor.

Hong Konglu mülk sahiplerinin, yaşlı kiracıları sevmemesinin bir nedeni de, anormal bir ölüm



Australia is in a similar situation. After the end of the strict prohibitions imposed during the pandemic period, housing prices for sale have reached an unapproachable level. With the easing of the Covid-19 outbreak, it is stated that there have been extraordinary increases in housing prices in the country with the entry into the exit mood from the pandemic. With this normalization, it is commented that there is a pressure on the housing market in the country, which has started to return to Australia and is also heavily preferred in university preferences. However, the supply of housing in many cities in the country cannot keep up with the demand, and the rate of home ownership in Australia, where home ownership is widespread, has declined to 70% today.

Hong Kong, which scored dramatically high in Demographia's study, is said to have a major shortage of housing supply. Amidst such a huge shortage of housing, the problem of housing the elderly is even more acute. While social housing is an alternative for the elderly who cannot afford to rent, the average waiting time is 5.5 years, making this solution not easily accessible. The elderly, whose distress increases during this waiting period, start to leave the lists after a few years. At this point, subdivided flats emerge as a more accessible solution. These structures are referred to as "subdivided flat/unit" and are living spaces with an average size of 11.5-12 square meters, the smallest of which does not even reach 4 square meters. It is not possible to say that these areas are legal, and there is even a government decision to completely eliminate this use in 2021, but it is still not a form of use that has been prevented today because the housing problem is still a huge problem. The monthly price paid for an average of 10 square meters of space is approximately 640 USD. The poverty rate among Hong Kong's elderly was 45 per cent before the policy interventions, and as it is difficult to move to more economically viable parts of the country in terms of language, culture, lack of social supports and access to resources, people often prefer to stay put and continue to struggle with these difficult conditions.

One of the reasons why Hong Kong property owners dislike elderly tenants is that the value of the property decreases when an abnormal death occurs. In such cases, it is quite possible to see a 30 per cent drop in the

gerçekleşen mülkün değerinin düşmesi. Bu gibi olaylarda mülkün değerinin %30 seviyelerinde düşüş görmek oldukça mümkün. İnsani açıdan kabul edilebilir bir durum olmasa da hayatını belirli bir seviyede sürdürme ve hatta hayatta kalma mücadelesinin hayli yüksek olduğu Hong Kong'da, mülk sahipleri de kendi

açılardan haklı gibi duruyorlar*

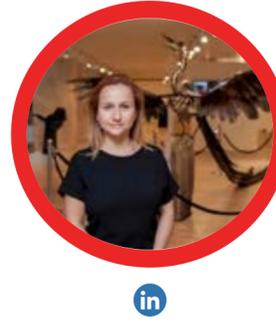
Kaynak: <https://ww3.rics.org/uk/en/modus/built-environment/homes-and-communities/do-property-price-booms-hide-a-looming-rent-crisis-.html?cid=smollinkedin|propertypriceboom-modus|modus|newsletter|19thapril23|>

*value of the property. Although it is not an acceptable situation from a humanitarian point of view, in Hong Kong, where the struggle to maintain a certain level of life and even survive is quite high, property owners seem to be right from their point of view**

Source: <https://ww3.rics.org/uk/en/modus/built-environment/homes-and-communities/do-property-price-booms-hide-a-looming-rent-crisis-.html?cid=smollinkedin|propertypriceboom-modus|modus|newsletter|19thapril23|>

[homes-and-communities/do-property-price-booms-hide-a-looming-rent-crisis-.html?cid=smollinkedin|propertypriceboom-modus|modus|newsletter|19thapril23|](https://ww3.rics.org/uk/en/modus/built-environment/homes-and-communities/do-property-price-booms-hide-a-looming-rent-crisis-.html?cid=smollinkedin|propertypriceboom-modus|modus|newsletter|19thapril23|)





İLERİ DÖNÜŞEN SANAT

Atıklarımızı geri dönüştürdük, sırada geri dönüşümü ileri dönüştürmek var. Bunun da en başarılı olacağı alan şüphesiz 'sanat'.

Ekoloji ve doğa, sanat tarihinde sanatçıların sıklıkla ve derinlikle inceledikleri konuların başında geliyor. Bugünkü dünya koşullarında ise sadece sanatçıları değil elbette, hepimizi ilgilendiren ve sorumluluk duymamız gereken en önemli mesele 'iklim krizi ve sürdürülebilirlik'.

Sanat dünyası konuya dikkat çekmek, farkındalık yaratmak misyonuyla başladığı 'geri dönüştürülebilir atıklardan sanat eseri' yaratma akımında bir adım öne geçerek 'ileri dönüşüm'e odaklandı.

Atık malzemenin eskisinden daha değerli, güzel ve kullanışlı olabilmesi olarak özetlenebilecek 'ileri dönüşüm' ile konuyla ilgilenen sanatçılar ve tasarımcılar uzun deneyler ve keşif süreçlerinin sonunda izleyici ile buluşacak 'yeniden doğmuş' yapıtlar elde ediyor. İleri dönüşüme konu olan malzeme, olduğu haliyle yaratıcı bir süreçten geçerek yeni bir kimliğe dönüşmesiyle geri dönüşümden ayrılıyor.

Atılmış malzeme ve nesnelere kullanarak sanat üreten sanatçılar genellikle, dünya üzerindeki yaşamı tehdit eden koşulların yaratılmasında belirleyici faktör olarak insanlığı ima eden ve popüleritesi giderek artan bir terim olan "Antroposen" fikrinden hareket etmektedir. İnsanları, buzul çağı gibi büyük jeolojik olayların yıkıcı etkilerine benzetilebilecek altıncı bir kitlesel yok oluşun arkasındaki ana neden olarak tanımlamaktadır.

2019 yılında düzenlenen 16. İstanbul Bienali'nde de bu

antroposen konuya değinilmekteydi. Küratörlüğünü sanat dünyasının önde gelen isimlerinden akademisyen ve yazar Nicolas Bourriaud'nun üstlendiği Yedinci Kıta başlığını taşıyan bienal, günümüzün en acil konularından ekolojiyi farklı açılardan ele alan eserlere ev sahipliği yaptı. İnsanlığın sebep olduğu doğal veya kültürel atıklara antropoloji ve arkeolojinin araçlarıyla bakan güncel sanat çalışmalarına yer veren bienal, sanat ve ekoloji arasındaki ilişkiyi de tartışmaya açmıştı.

Bienal ana sponsoru Koç Holding Yönetim Kurulu Başkanı Ömer M. Koç, toplum olarak daha iyi bir gelecek arzu ediyorsak, yaratıcılığa ve cesur adımlara, şimdi her zamankinden daha fazla ihtiyaç olduğunu belirtip "İnsanlığın kendi eliyle, tek yaşam kaynağı olan dünyaya verdiği büyük zararın geleceğimizi nasıl tehdit ettiğini anlatmak için herhalde sanattan daha etkili bir araç olamazdı." sözleriyle sanat ve kitlesel farkındalığın altını çizmişti.

Dünyadan ve Türkiye'den bazı sanatçıları inceleyerek, tanımlarımızı netleştirelim.

Tim Noble ve Sue Webster

İkili çalışmaları asamblaj, ışık, gölge ve mizahı birleştiren Londra merkezli sanatçılardır. Nesnelere ve döküntüleri bir araya getirerek iki gerçeklik arasında köprü kuran, mizahi işler üretiyorlar. Eserlere ilk bakışta, kullan-at toplumunun tanıdık yan ürünleri olan karmakarışık çöp yığınları görüyoruz. Ancak çok geçmeden, yığınların aslında yönlendirilmiş ışık altında net, figüratif gölgeler oluşturan hassas yapılar olduğu keşfediliyor. Bu

THE ART THAT TRANSFORMS FORWARD

We have recycled our wastes; the next step is to up cycle recycling. The area where this will be the most successful is undoubtedly 'art'.

Ecology and nature are among the most frequently and deeply analyzed subjects by artists in the history of art. In today's world conditions, of course, the most important issue that concerns not only artists but also all of us and for which we should take responsibility is 'climate crisis and sustainability'.

The art world has taken a step forward in the trend of creating 'works of art from recyclable waste', which started with the mission of drawing attention to the issue and raising awareness, and focused on 'up cycling'.

With 'up cycling', which can be summarized as making waste material more valuable, beautiful and useful than before, artists and designers interested in the subject obtain 'reborn' works that will meet with the audience at the end of long experiments and discovery processes. The material subject to up cycling differs from recycling in that it is transformed into a new identity through a creative process.

Artists who produce art by using discarded materials and objects are often motivated by the idea of. an increasingly popular term that implies humanity as the determining factor in the creation of life-threatening conditions on earth. It identifies humans as the main cause behind a sixth mass extinction, which can be likened to the devastating effects of major geological events such as the ice age.

Organized in 2019, the Istanbul Biennial also addressed this anthropocene issue. Curated by Nicolas Bourriaud, a leading figure in the art world, academic and writer Nicolas Bourriaud, the biennial, titled The Seventh Continent, hosted works that addressed ecology, one of the most pressing issues of our time, from different angles. The biennial, which featured contemporary artworks that looked at natural or cultural wastes caused by humanity with the tools of anthropology and archaeology, also opened the relationship between art and ecology to discussion.

Ömer M. Koç, Chairman of the Board of Directors of Koç Holding, the main sponsor of the biennial, stated that creativity and bold steps are needed now more than ever if we desire a better future as a society, and underlined the importance of art and mass awareness with the words "There could probably be no more effective tool than art to explain how the great damage caused by humanity to the world, the only source of life, threatens our future."

Let us clarify our definitions by analyzing some artists from the world and Turkey.

Tim Noble ve Sue Webster

The duo are London-based artists whose work combines assemblage, light, shadow and humour. They combine objects and detritus to create humorous works that bridge two realities. At first glance, the works appear as jumbled piles of rubbish, familiar by-products of a throwaway society. It is soon discovered, however, that the piles are actually delicate structures that cast clear, figurative shadows under directed light. The rubbish and debris in these works

çalışmalarındaki çöp ve döküntü gerçek ve anlıktır; gözümüzün önündedir, atık yönetimine yönelik alışlagelmiş "gözden ırak, gönülden ırak" yaklaşımımızı reddedip sorumlularına ışık tutarak, bu karmaşanın arkasındaki insanları ifşa ediyor.

Guerra de la Paz

İki Kübalı sanatçı, Neraldo de la Paz ve Alain Guerra, Guerra de la Paz adı altında üretim yapıyor. 1996 yılından beri üretimlerine ABD'de devam eden ikili, çok miktarda giysi ile enstalasyonlar yaratıyorlar. Sanatçıların sanatının ayırt edici bir özelliği, modern dünya üzerine ironi ifadesi ve geleneksel olmayan malzemelerin (giysi vb.) kullanımınıdır.

Jasna Barisic

Jasna Barisic, çevreye duyarlı heykelsi resimler üreten Hırvat bir sanatçıdır. Eserlerinde, kendi geri dönüştürdüğü atılmış kağıtları kullanır. Sanatçı geri dönüştürülmüş malzemeler kullanarak ve bunları belirsiz bir düzende düzenleyerek tuval üzerinde çok boyutlu bir alan yaratıyor.

Gülfıdan Özmen

Disiplinlerarası sanatçı Gülfıdan Özmen, Türkiye'de cam malzemeyi gerek sanayi üretim anlamında gerekse sanat eseri üretiminde ustalıkla kullanan güncel bir sanatçıdır. Katıldığı pek çok yurtdışı sergi ve rezidans projelerinde camın sınırlarını zorlamış zorlamaya da devam etmektedir.

2022 yılında katıldığı 3 aylık STARworks Glass, Misafir Sanatçı Programı süresinde sıcak cam atölyesinde şekillendirdiği cam çubuklarla yaptığı enstalasyon, sergileme süresinin ardından fırına maden olarak yeniden şarj edilerek geri dönüştürülecek. Çalışmanın orijinal sergilemesine ilave olarak sökölme ve parçalanma sırasındaki süreçler fotoğraf, ses ve video kayıtları gibi deneysel çalışmalarla tamamlandı.

Ali Abayoğlu

Cam ve metal malzemeyi kullanarak yine doğaya öykünen heykeller yaratan çok yönlü sanatçı, geri dönüşüme olan bağlılığını endüstriyel tasarım ve iç mimari projelerine de yansıtmaktadır. Usta bir zanaatkar, düşünsel derinliğe sahip sanatçı, mizahi bakış açısı ile Ali Abayoğlu'nun yaşamın sonsuzluğuna

öykünen denizanası heykellerini Yerebatan Sarnıcı'nın büyümlü atmosferinde görebilirsiniz.

TOMAAS

Fotoğraf sanatçısı TOMAAS, plastik şişeler, plastik torbalar ve plastik pipetler gibi tek kullanımlık günlük plastik eşyalarla süslenmiş bir kadının ruhani güzelliğini yakalıyor. "Plastik Fantastic" serisinde olduğu gibi fotoğrafik yolculuğun ardındaki fikir hem doğal hem de yapay nesnelerin güzelliğini ve sanatsal potansiyelini keşfetmek ve göstermek. Model tarafından giyilen geri dönüştürülmüş plastik, hayatımızdaki çok yönlülüğün ve gerekliliğin önemli bir sembolüdür. Bu malzeme toplum tarafından en çok kullanılan malzemedir ve görüntüler plastik farkındalığının tasviridir°

is real and immediate, in front of our eyes, and exposes the people behind the mess, rejecting our usual "out of sight, out of mind" approach to waste management and shining a light on those responsible.

Guerra de la Paz

Two Cuban artists, Neraldo de la Paz and Alain Guerra, produce under the name Guerra de la Paz. Since 1996 they have been working in the USA, creating installations with large quantities of clothing. A distinctive feature of their art is the expression of irony about the modern world and the use of non-traditional materials (clothing, etc.).

Jasna Barisic

Jasna Barisic is a Croatian artist who creates environmentally sensitive sculptural paintings. In her

works, she uses discarded paper that she recycles herself. By using recycled materials and arranging them in an ambiguous order, the artist creates a multidimensional space on canvas.

Gülfıdan Özmen

Interdisciplinary artist Gülfıdan Özmen is a contemporary artist in Turkey who skillfully uses glass both in industrial production and in the production of artworks. She has pushed the boundaries of glass in many international exhibitions and residency projects and continues to do so.

In 2022, he participated in the 3-month STARworks Glass, Artist Residency Program, during which the installation he made with glass rods he shaped in the hot glass workshop will be recycled by recharging the furnace as a mine after the exhibition period. In addition to the original exhibition of the work, the processes during dismantling and disintegration were completed with experimental works such as photographs, audio and video recordings.

Ali Abayoğlu

The versatile artist, who creates sculptures that emulate nature by using glass and metal materials, reflects his commitment to recycling in his industrial design and interior design projects. You can see Ali Abayoğlu's jellyfish sculptures, which emulate the eternity of life, in the magical atmosphere of the Basilica Cistern with a master craftsman, artist with intellectual depth and humorous point of view.

TOMAAS

Photographer TOMAAS captures the ethereal beauty of a woman adorned with disposable everyday plastic items such as plastic bottles, plastic bags and plastic straws. As in the "Plastic Fantastic" series, the idea behind the photographic journey is to explore and show the beauty and artistic potential of both natural and artificial objects. The recycled plastic worn by the model is an important symbol of the versatility and necessity in our lives. This material is the most used material by society and the images are a depiction of plastic awareness°



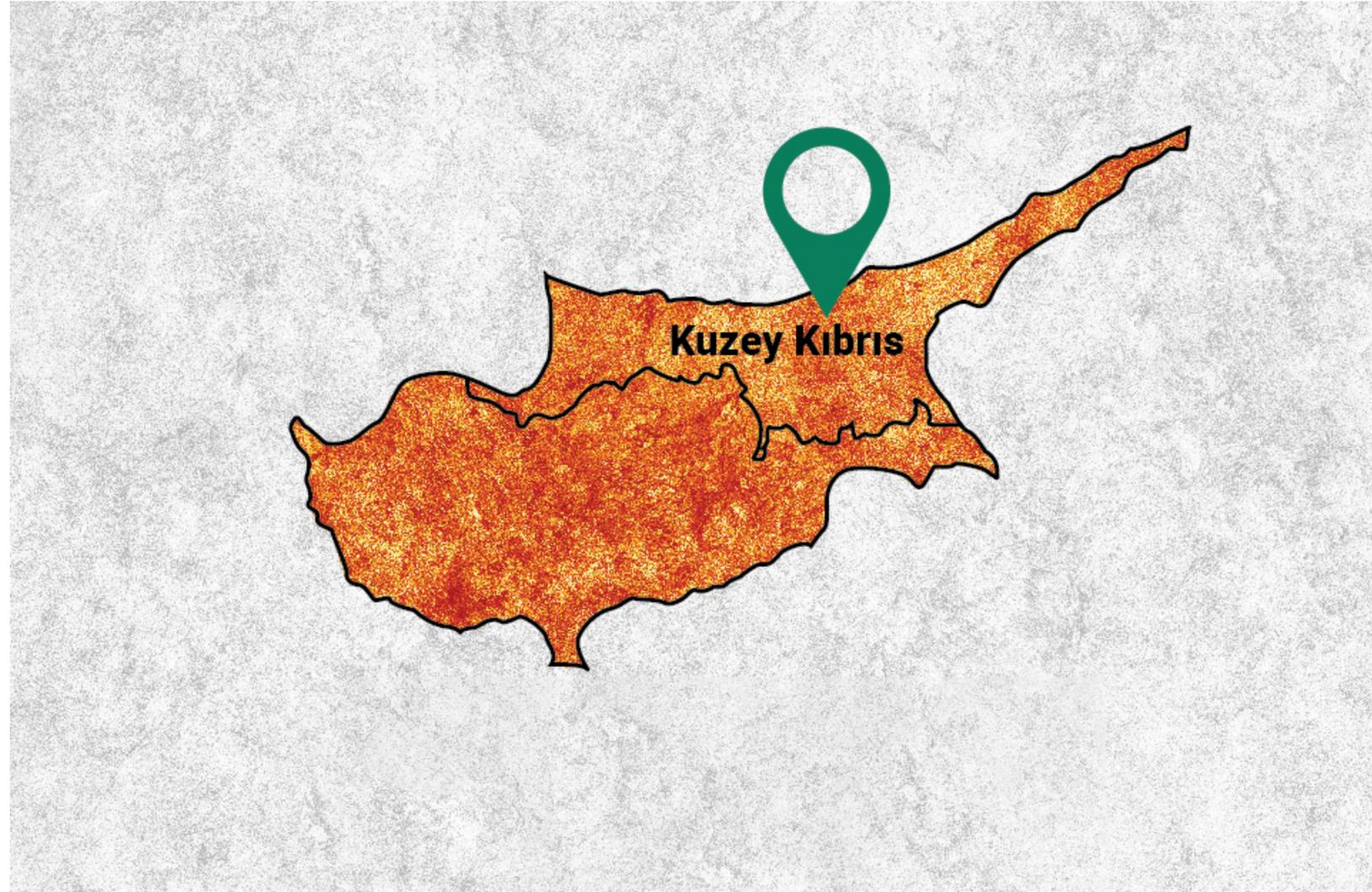
YATIRIMCILARI ÇEKEN KÜÇÜK SAHİL ÜLKESİ KUZEY KIBRIS

KKTC, hem turizm hem de gayrimenkul yatırımı açısından farklı ülkelerden insanların dikkatini çekiyor. Sıcak iklimli ve sakin yaşam sürülebilecek bir ada olan KKTC'de suç oranlarının da düşük olması, Ada'yı daha çekici kılıyor. Bu ve bunun ek olarak finansal nedenlerden dolayı Forbes Dergisi 2021 yılında KKTC'yi, gayrimenkul yatırımı yapılabilecek en iyi beş sahil ülkesi arasında birinci sırada gösterdi.

KKTC, hem yatırım amaçlı hem de yazlık olarak kullanılma amaçlı konut alımı açısından başta Türk vatandaşları olmak üzere Rus, Arap ve İngilizler tarafından tercih ediliyor. KKTC'de konut yatırımı, özellikle Yunanistan'ın ekonomik kriz döneminden sonra artmaya başladı. Konut fiyatlarının Avrupa ülkelerine göre daha düşük olması, bunun yanında kira fiyatlarının benzer oranda düşük olmadığı için yatırım geri dönüş süresinin kısa olması, KKTC'yi konut yatırımı konusunda öne çıkarıyor.

Resmi para birimi Türk Lirası olmasına rağmen İngiliz Sterlini'nin de kullanıldığı ülkede taşınmaz alım-satımında İngiliz Sterlini kullanılıyor. Bu açıdan Kıbrıs, Türkler için çok daha cazip bir yatırım alanı. Konut fiyatlarındaki yıllık artış ortalama %15-20 olarak belirtilmekteyken, Reidin Data Analytics ile 101evler'in iş birliğiyle oluşturulan 2023 1. çeyreği için yapılan 101evler Emlak Endeksi çalışmasında önceki çeyreğe göre artışların %11'in üzerinde bir ortalamayla gerçekleştiği belirtiliyor. KKTC'de 2018'deki ağır

SMALL COASTAL COUNTRY CYPRUS THAT ATTRACTS THE INVESTORS



TRNC attracts the attention of people from different countries in terms of both tourism and real estate investment. The fact that the TRNC, an island with a warm climate and a quiet life, has a low crime rate makes it more attractive. For this and additional financial reasons, Forbes Magazine ranked the TRNC first among the five best coastal countries for property investment in 2021.

TRNC is preferred by Turkish citizens, Russians, Arabs and British, especially by Turkish citizens, both for investment purposes and for the purchase of housing for use as a summer residence. Housing investment in the TRNC started to increase especially after the economic crisis period of Greece. The fact that housing prices are lower than in European countries, as well as the short return on investment period since rental prices are not similarly low, makes the TRNC stand out in terms of housing investment.

Although the official currency is the Turkish Lira, the British Pound is also used in the purchase and sale of real estate in the country where the British Pound is also used. In this respect, Cyprus is a much more attractive investment area for Turks. While the annual increase in house prices is stated to be 15-20% on average, the 101evler Property Index study for 2023, which was created in cooperation with Reidin Data Analytics and 101evler, states that the increases compared to the previous quarter were realised with an average of over 11%. House prices in the TRNC,

krizden sonra düşen konut fiyatları bugünlerde ancak yakalanmış durumda. 101evler Emlak Endeksi 2023 1. çeyrek çalışmasında ülke genelindeki birim satış fiyatlarının apartman daireleri için 910 GBP/m2, villalar için ise 1.240 GBP/m2 seviyelerinde olduğu söyleniyor. Ülke genelindeki yatırım geri dönüş süre ortalaması 15,6 yıl olarak ortaya konuyor.

Konut alımında en fazla tercih edilen şehirler Lefkoşa, Girne ve Gazimağusa. Yatırımın geri dönüşüne bakıldığında yatırımcısına en çok kazandıran bölgeler Girne ve Lefkoşa. Girne, hem üniversiteleri barındırması hem de turistik işletmeler ile eğlence ve sosyal imkanlarının fazla olması sayesinde tercih ediliyor. Girne genelindeki apartman dairelerinin geri dönüş süresi 15,5 yıl olarak belirtilse de daha çok tercih edilen kıyı kesimlerinde yatırım geri dönüş süresi 9-14 yıl aralığında gerçekleşiyor. Lefkoşa'daki geri dönüş sürelerine apartman dairesi özelinde bakıldığında 13,7 seviyesi görülüyor.

Mülkiyet hakkı statik değil, değişebilen ve koşullara göre güncellenebilen bir niteliktedir. Aynı zamanda bu hakkın sadece devletlerin kendilerinin tanıması yeterli

gelmemekte, uluslararası sözleşmelerle de tanınıyor olması gerekiyor. BM raporlarında da belirtildiği gibi, KKTC'nin tanınmıyor olması nedeniyle KKTC Anayasası'nda yer alan mülkiyet hakkının uluslararası tanınırlığı konusunda bazı endişeler olabiliyor. Bu noktada AİHM'ye taşınan davalar olduğu görülse de, KKTC'de kurulan Taşınmaz Mal Komisyonu, bu sorunların önüne geçebilmeye başlamış durumda.

KKTC'de tapu yerine koçan kelimesi kullanılıyor. Yasal olarak tek tip koçan olup buna KKTC koçanı deniyor ancak siyasi durum sebebiyle mülklerin edinilme şekline iniliyor ve buradaki farklılıklara göre 3 farklı koçan tipi karşımıza çıkıyor: Türk koçanı, eşdeğer koçan, tahsis koçan.

1974 Kıbrıs Barış Harekati sonrasında Ada'da göçler hız kazandı ve kuzeydeki Rumların büyük kısmı güneye, güneydeki Türklerin büyük kısmı da kuzeye göç etti. Ancak bu göçler sırasında anılarıyla beraber evlerini de terk ettikleri yerde bırakmaları gerekti. Kuzeyde mülkü olmayan, güneyden gelen Türk göçmenler, kuzeydeki Rumların terk ettikleri evlerine yerleştirildiler. Buradaki yerleştirme, göçmenlerin Güney Kıbrıs'ta

which fell after the severe crisis in 2018, have only caught up these days. In the 101evler Property Index 2023 first quarter study, it is said that unit sales prices across the country are around 910 GBP/m2 for apartments and 1,240 GBP/m2 for villas. The average investment return period across the country is 15.6 years.

Nicosia, Kyrenia and Famagusta are the most preferred cities for house purchases. Considering the return on investment, Kyrenia and Nicosia are the most profitable regions for investors. Kyrenia is preferred thanks to the fact that it hosts universities, touristic businesses, entertainment and social facilities. Although the return on investment period of apartments in Kyrenia is stated as 15.5 years, the return on investment period in the more preferred coastal areas is in the range of 9-14 years. Looking at the return periods in Nicosia in terms of apartment flats, the level of 13.7 is seen.

The right to property is not a static right, but one that can change and be updated according to circumstances. At the same time, it is not enough for the states themselves to recognize this right; it must also be recognized by international conventions. As stated in UN reports, there

maybe some concerns about the international recognition of the property right under the TRNC Constitution due to the fact that the TRNC is not recognized. Although there have been cases brought to the European Court of Human Right at this point, the Immovable Property Commission established in the TRNC has started to prevent these problems.

In the TRNC, the word stub is used instead of title deed. Legally, there is only one type of title deed and it is called TRNC title deed, but due to the political situation, the way the properties are acquired is being analyzed and 3 different types of title deeds appear according to the differences here: Turkish stub, equivalent stub and allocation stub.

After the 1974 Cyprus Peace Operation, migration on the island accelerated and most of the Greeks in the north migrated to the south and most of the Turks in the south migrated to the north. However, during these migrations, they had to leave their homes in the places they left along with their memories. Turkish immigrants from the south, who did not own property in the north, were settled in the houses abandoned by the Greeks in the north. The



sahip olduğu mülkler dikkate alınarak kurgulanan eşdeğer puan sistemine göre yapıldı ve bu nedenle bu tip koçanlar eşdeğer koçan olarak isimlendirildi. Bu koçanlar karşılığında, Türk göçmenlerin güneydeki mülklerine ilişkin haklarından feragat etmiş oldular. Bugünkü pazarda, eşdeğer koçanlar da güvenilir olarak değerlendiriliyor. Yakın zaman öncesine kadar soru işaretli bir mülkiyet türü olarak değerlendirilen eşdeğer koçan için bugün kredi kullanımında da sıkıntı yaşanmıyor. Bu koçan tipine sahip mülklere en sık rastladığımız yer ise Girne.

Türk koçanı, 1974 Kıbrıs Barış Harekati öncesinde Kıbrıslı Türklerin veya Rum/Yunan olmayan yabancı vatandaşların maliki olduğu mülkler için veriliyor. Bu koçan türü, bugünkü pazarda en güvenilir tür olarak kabul ediliyor. Türk koçanına sahip mülklere en çok Lefkoşa'da rastlanıyor ve KKTC dışından gelip burada mülk almak isteyenlerin de ilk tercihi Türk koçanına sahip mülkler oluyor.

Tahsis koçan ise genel olarak Kıbrıslı Rumlar tarafından 1974 öncesinde sahip olunan mülkler için düzenlendi. Bu koçanlar Kıbrıslı Türklerle Türkiye'den gelen yerleşik halka ve ailelerine askeri veya devlet hizmeti karşılığında verildi. Tahsis koçanlı mülkler, bugünkü pazarda diğer türdeki koçana sahip mülklere göre daha uygun fiyattan işlem görüyor. Bunun nedeni, bu koçan türünün diğer türlere göre daha riskli olduğunun düşünülmesi. Fiyat farkı geçen yıllara göre son yıllarda düşmüş olsa da bir miktar farklılık hala var. Bununla birlikte tahsis koçanının tercih edilmesinde de ciddi artış olduğu gözlemleniyor. Tahsis koçan da devlet tarafından güvence altına alınmış olmasına rağmen yakın zaman öncesine kadar bankaların kredilendirme durumunda kısıtlamalara takılabiliyordu. Bugün ise bu zorlukla büyük oranda aşılmış durumda.

KKTC'de gayrimenkul edinimi konusunda hükümetin getirdiği bazı sınırlamalar da bulunuyor. KKTC'den gayrimenkul yatırımı yapacak olanların bu konuya da dikkat etmesi gerekiyor°



resettlement was done according to the equivalent points system, which was designed taking into account the properties owned by the migrants in Southern Cyprus, and therefore such stubs were labeled as equivalent stubs. In exchange for these stubs, Turkish migrants waived their rights to property in the south. In today's market, equivalent stubs are also considered reliable. Equivalent stubs, which until recently were regarded as not causing any problems in obtaining loans. The most common place where we come across properties with this type of title deed is Kyrenia.

Turkish stubs are issued for properties owned by Turkish Cypriots or non-Greek/Greek foreign citizens prior to the 1974 Cyprus Peace Operation. This type of stub is considered the most reliable type in today's market. Properties with Turkish stubs are most commonly found in Nicosia and properties with Turkish stubs are the first choice of those who come from outside the TRNC and want to buy property here.

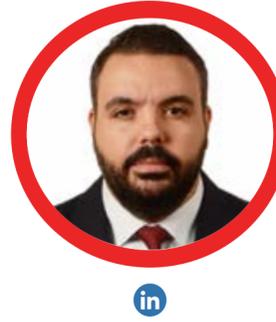
Allocation stubs were generally issued for properties owned by Greek Cypriots before 1974. These stubs were given to Turkish Cypriots in exchange for military or government service to the residents and their families from Turkey. In today's market, properties with allocation stubs are traded at more favorable prices than properties with other types of stubs. This is because this type of stub is considered more risky than other types. Although the price difference has decreased in recent years compared to previous years, there is still some difference. However, it is also observed that there is a significant increase in the preference for allocation stubs. Although the allocation stub is also secured by the state, until recently, it could be restricted in the lending situation of banks. Today, this difficulty has been overcome to a great extent.

There are also some restrictions imposed by the government on the acquisition of real estate in the TRNC. Those who will invest in property in the TRNC should also pay attention to this issue°

PERSPEKTİF°

PERSPECTIVE°

Erhan SARAÇ
MRICS, REV
Genel Müdür,
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Erhan SARAÇ
MRICS, REV
General Manager,
Aden Real Estate Appraisal and Consultancy INC

361°

DEĞERLEME GEÇMİŞTEN BUGÜNE

İlk değerlendirme faaliyetlerinin, tarihin çok eski dönemlerine kadar uzandığı bilinmekte ve bu faaliyetlerin muhtemelen insanların mal ve mülklerini takas etmeye başlamasıyla birlikte ortaya çıktığı düşünülmektedir. Değer kavramı üzerinden gidildiğinde, insanların ilk olarak takas ettikleri mal ve mülklerin değerini belirlemek için belki de birbirleriyle pazarlık yaptıkları tahmin edilmektedir.

Ancak daha organize ve profesyonel bir şekilde ilk değerlendirme işlemi, MÖ 3000 yıllarına kadar uzanan zamanda, Sümerler tarafından yapılmıştır. Sümerler, tarım ürünlerini ölçmek için birimler geliştirmişler ve bu birimlerin değerini belirlemişlerdir. Bu sayede tarım ürünleri takas edilirken doğru bir değer kullanılabilmiştir.

Daha sonra Antik Mısır, Roma ve Yunanistan gibi medeniyetlerde de değerlendirme işlemi yapılmıştır. Örneğin, Antik Mısır'da Nil Nehri'nin yıllık taşkınları sonucu oluşan verimli toprakların değeri belirlenmiştir. Roma'da ise gayrimenkuller ve diğer varlıkların değerlendirilmesi için bir sistematik geliştirilmiştir.

Mısır'da Nil Nehri'nin yıllık taşkınları, su seviyesinin artmasına ve verimli toprakların oluşmasına neden oluyordu. Bu nedenle, Nil Nehri'nin su seviyesi ölçülerek taşkınların boyutu ve ne zaman gerçekleşeceğini tahmin edilmesi önemli bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmış, tarımın planlanması ve yönetimi için bu tahminlere çok önem verilmiştir. Ayrıca, Nil Nehri'nin su seviyesi, vergi oranlarının belirlenmesinde de kullanılmıştır. Su seviyesi yüksek olduğunda, verimli topraklar daha fazla ürün verdiği için vergi oranları da yükseltilmiştir. Mısır'da tarım arazilerinin işgal edilmesi ve yönetimi, firavunun kontrolünde olan bir sistem olarak uygulanmıştır. Verimli topraklara sahip olanlar, devlete daha yüksek oranda vergi ödemek zorundaydı. Bu nedenle, Nil Nehri'nin su sevi-

yesinin ölçülmesi, tarım arazilerinin vergi ödeme yükümlülüklerinin belirlenmesinde büyük bir rol oynamıştır.

Roma'da gayrimenkuller ve diğer varlıkların değerlendirilmesi, çeşitli yöntemlerle yapılmıştır. Bunlar arasında, piyasa değeri, kira değeri ve gelir değeri yöntemleri bulunmaktadır. Piyasa değeri yöntemi, malın satılması durumunda ne kadar değerinde olduğunu belirlemektedir. Bu yöntemde, benzer özelliklere sahip diğer malların satış fiyatlarına bakarak bir değer belirlenmektedir. Kira değeri yöntemi, mala ait kira gelirinin değerlendirilmesine dayanmaktadır. Bu yöntemde, malın sağlayacağı kira geliri hesaplanmakta ve gelecekteki kira akışları bugünkü değerine indirgenerek bir değer belirlenmektedir. Gelir değeri yöntemi ise, bir malın gelecekteki gelir akışlarına dayanarak değerlendirilmesidir. Bu yöntemde, malın gelecekteki potansiyel gelirleri tahmin edilmekte ve bu gelirlerin bugünkü değeri hesaplanarak bir değer belirlenmektedir. Bu dönemde kullanılan değerlendirme yöntemleri, bugün de kullanılan yöntemlerin temelini oluşturmaktadır.

Roma'da bu yöntemlerin dışında, bazı mal varlıklarının değeri belirlenirken, özellikle tarihi veya sanatsal değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Örneğin, antika eserlerin veya sanat eserlerinin değeri, benzer özelliklere sahip diğer eserlerin satış fiyatlarına ve nadirliğine göre belirlenmiştir. Yalnızca gayrimenkul değil, sanat eserleri ve benzeri eserler için de bugünün temelleri Roma İmparatorluğu döneminde atılmıştır.

Gayrimenkuller için ise Roma hukukunda, gayrimenkul mülkiyeti ve faydalanma şekillerinin bugün de geçerli olan versiyonlarına temel oluşturan "usus" ve "abusus" adı verilen iki farklı kullanım hakkı bulunmaktadır. Usus, bir kişinin malı kullanma hakkını, abusus ise malın sahibi olma hakkını ifa-

VALUATION FROM PAST TO PRESENT

It is known that the first valuation activities date back to very early periods of history and it is thought that these activities probably emerged when people started to exchange their goods and properties. When the concept of value is analyzed, it is estimated that people may have first bargained with each other to determine the value of the goods and properties they exchanged.

However, the first valuation process in a more organized and professional manner was carried out by the Sumerians, dating back to 3000 BC. Sumerians developed units for measuring agricultural products and determined the value of these units. In this way, an accurate value could be used when agricultural products were exchanged.

Later, civilizations such as Ancient Egypt, Rome and Greece also used valuation. For example, in Ancient Egypt, the value of fertile lands formed as a result of the annual flooding of the Nile River was determined. In Rome, a systematic was developed for the valuation of real estate and other assets.

In Egypt, the annual flooding of the Nile River caused the water level to rise and fertile soils to form. Therefore, there was an important need to measure the water level of the Nile River to predict the extent and timing of floods, and these predictions were very important for the planning and management of agriculture. In addition, the water level of the Nile was also used to determine tax rates. When the water level was high, tax rates were also raised as fertile lands yielded more crops. The occupation and management of agricultural lands in Egypt was implemented as a system under the control of the pharaoh. Those who owned fertile lands had to pay higher taxes to the state. Therefore, the measurement of the water level of the Nile River played a major role in determining the tax payment

obligations of agricultural lands.

In Rome, real estate and other assets were valued by various methods. These included market value, rental value and income value methods. The market value method determines how much the property would be worth if it were sold. In this method, a value is determined by looking at the selling prices of other goods with similar characteristics. The rental value method is based on the evaluation of the rental income of the property. In this method, the rental income to be provided by the property is calculated and a value is determined by discounting the future rental flows to their present value. The income value method is the valuation of a property based on future income streams. In this method, the potential future revenues of the property are estimated and a value is determined by calculating the present value of these revenues. The valuation methods used in this period constitute the basis of the methods used today.

In Rome, apart from these methods, the value of some assets was determined by taking into account their historical or artistic value. For example, the value of antique artifacts or works of art was determined according to the sale prices and rarity of other artifacts with similar characteristics. Not only for real estate, but also for works of art and similar artifacts, today's foundations were laid during the Roman Empire.

For real estate, there are two different rights of use in Roman law, called "usus" and "abusus", which form the basis for today's versions of real estate ownership and utilization. Usus refers to a person's right to use the property, while abuses refer to the right to own the property. These rights are an important factor in determining the value of the property. The fact that a person has the right of usus enables him/her to have the authority to use the property, to benefit from its use and to exercise dominion

de etmektedir. Bu haklar, malın değerinin belirlenmesinde önemli bir faktördür. Bir kişinin usus hakkına sahip olması, o malı kullanma, kullanımından faydalanma ve üzerinde hakimiyet kurma yetkisine sahip olmasını sağlamaktadır. Ancak, bu kişi malın sahibi değildir ve malı satamamakta, rehin verememekte veya başka birine devredememektedir. Usus hakkı, malın sahibi tarafından ancak belirli bir süre için başka birine verilebilmekte veya satılabilmektedir. Usus hakkı, özellikle Roma İmparatorluğu döneminde, toprak kullanımı ve mülkiyeti gibi konularda önemli bir rol oynamıştır. Ayrıca, ticari ve ekonomik faaliyetlerde de kullanılmıştır.

Abusus, Roma hukukunda bir malın sahibi olma hakkını ifade eden bir terim olarak kullanılmıştır. Abusus hakkı sahibi olan kişi, malın tamamen sahibidir ve satma, devretme, rehin verme ve istediği gibi tasarruf etme yetkisine sahiptir. Abusus hakkı, mülkiyetin en kapsamlı hakkıdır ve mal sahibinin sahip olabileceği en yüksek derecede kontrol sağlamaktadır. Ancak, bu hak da bazı kısıtlamalara tabi olabilmektedir. Örneğin, malın devri veya satışı, diğer kanunlar veya düzenlemeler tarafından kısıtlanabilmekte veya belirli bir süre için devredilebilmektedir. Abusus hakkı, Roma hukukunda mülkiyetin temel bir ilkesi olarak kabul edilmekte ve günümüz hukuk sistemlerinde de benzer şekilde kullanılmaktadır.

Resmi olarak ilk gayrimenkul değerlendirme sistemi ise 16. yüzyılda İngiltere'de başlatılmıştır. Bu sistemde, mülkün vergilendirilmesi için değeri resmi olarak belirlenmekte ve kaydedilmiştir. Bu, daha objektif ve sistematik bir değerlendirme yöntemi olarak kabul edilmekte ve günümüzde de birçok ülkede benzer bir sistem kullanılmaktadır.

16. yüzyılda İngiltere'de ilk resmi emlak değerlemesi, Kral VI. Henry döneminde yapılmıştır. 1535 yılında, Henry VIII döneminde, "Valor Ecclesiasticus" adı verilen bir belge yayımlanmıştır. İngiliz Kilisesi'nin varlıklarını ve gelirlerini düzenlemek için hazırlanan bu belge ile İngiltere'deki kilise mülklerinin detaylı bir envanteri çıkartılmış ve mülklerin değeri belirlenmiştir. Kilise, tüm ülkedeki en büyük mülk sahiplerinden biriydi ve kilisenin toplam mülkleri yaklaşık olarak İngiltere'nin %25'ini oluşturmaktaydı. Bu nedenle, kilise mülklerinin doğru bir şekilde değerlendirilmesi, ülke genelindeki vergi toplama ve yönetim faaliyetleri açısından büyük bir önem taşımaktaydı.

Valor Ecclesiasticus, o dönemki standart değerlendirme yöntemleri kullanılarak hazırlanmıştır. Bu yöntemler arasında, bir mülkün gelirinin hesaplanması, mülkün bulunduğu konumun değerlendirilmesi ve benzer mülklerin piyasa fiyatlarının incelenmesi yer almaktaydı. Bu açıdan da belge, modern gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri için bir örnek

teşkil etmektedir.

Modern anlamda standart bir değerlendirme yöntemi ise ilk kez 19. yüzyılın sonlarına doğru geliştirilmiştir. Bu yöntem, özellikle Amerika Birleşik Devletleri'nde büyük ölçekli gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin artmasıyla ortaya çıkmıştır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde büyük ölçekli gayrimenkul değerlendirme, genellikle profesyonel gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından gerçekleştirilmiş ve halen gerçekleştirilmektedir. Bu şirketler, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından oluşur ve genellikle mülk değerlemesi, danışmanlık ve gayrimenkulle ilgili diğer hizmetleri sunmaktadır.

Bir gayrimenkul değerlendirme şirketi, bir mülkün değerini belirlemek için çeşitli yöntemler kullanmaktadır. Bunlar arasında mülkün fiziksel özelliklerini ve konumunu değerlendiren pazar araştırmaları, karşılaştırmalı mülk analizleri ve mülkün gelir potansiyelini tahmin etmeye yardımcı olan mali analizler bulunmaktadır.

Büyük ölçekli gayrimenkul değerlemesi dendiğinde genellikle ticari gayrimenkuller için yapılan değerlendirme çalışmaları anlaşılmaktadır. Ticari gayrimenkuller ofis binaları,

over it. However, this person is not the owner of the property and cannot sell, pledge or transfer it to another person. The right of usufruct can only be given or sold by the owner of the property to another person for a certain period of time. The right of usufruct played an important role in issues such as land use and ownership, especially during the Roman Empire. It was also used in commercial and economic activities.

Abusus was used in Roman law as a term expressing the right to own a property. The person who has the right of abusus is the full owner of the property and has the authority to sell, transfer, pledge and dispose of it as he wishes. The right of abusus is the most comprehensive right of ownership and provides the highest degree of control that the owner can have. However, this right may also be subject to certain restrictions. For example, the transfer or sale of the property may be restricted by other laws or regulations or may be transferred for a certain period of time. The right of abusus is recognized as a fundamental principle of property in Roman law and is similarly used in today's legal systems.

The first official real estate valuation system was initiated in England in the 16th century. In this system, the value of the property for taxation is officially determined and recorded.

This is considered to be a more objective and systematic valuation method and a similar system is used in many countries today.

In the 16th century, the first official property valuation in England was made during the reign of King Henry VI. In 1535, during the reign of Henry VIII, a document called "Valor Ecclesiasticus" was published. With this document, which was prepared to regulate the assets and revenues of the Church of England, a detailed inventory of church properties in England was made and the value of the properties was determined. The Church was one of the largest property owners in the entire country and its total holdings amounted to approximately 25% of the whole of England. Therefore, the accurate valuation of church properties was of great importance for tax collection and administration activities throughout the country.

Valor Ecclesiasticus was prepared using the standard valuation methods of the time. These methods included calculating the income of a property, assessing the location of the property and analysing the market prices of similar properties. In this respect, the document constitutes an example for modern real estate valuation activities.

A standardized valuation method in the modern sense was first developed towards the end of the 19th century. This method emerged with the increase in large-scale real estate valuation activities, especially in the United States of America.

In the United States, large-scale real estate appraisal has been and still is generally carried out by professional real estate appraisal companies. These companies consist of real estate appraisers and generally provide property valuation, consulting and other real estate related services.

A real estate valuation company uses a variety of methods to determine the value of a property. These include market surveys that assess the physical characteristics and location of the property, comparative property analyses, and financial analyses that help estimate the income potential of the property.

Large-scale property valuation generally refers to the valuation of commercial properties. Commercial real estate is real estate such as office buildings, retail stores, industrial facilities, hotels and other large-scale structures, many of which usually require large investments. Therefore, large-scale real estate valuation is often important for banks, investors and other property owners.

In the United States, large-scale real estate valuation is often overseen and guided by federal and state-level regulations. For example, the United States Department of Justice monitors



perakende mağazaları, endüstriyel tesisler, oteller ve diğer büyük ölçekli yapılar gibi birçoğu genellikle büyük yatırımlar gerektiren gayrimenkullerdir. Bu nedenle, büyük ölçekli gayrimenkul değerlendirme genellikle bankalar, yatırımcılar ve diğer mülk sahipleri için önemlidir.

Amerika Birleşik Devletleri'nde, büyük ölçekli gayrimenkul değerlemesi genellikle federal ve eyalet düzeyindeki düzenlemeler tarafından denetlenmekte ve yönlendirilmektedir. Örneğin, Amerika Birleşik Devletleri Adalet Bakanlığı, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin faaliyetlerini izlemekte ve herhangi bir usulsüzlük veya yasa dışı faaliyet tespit edildiğinde soruşturma başlatmaktadır.

Günümüzde değerlendirme, birçok farklı sektörde kullanılmaktadır. Özellikle gayrimenkul, otomotiv ve finans sektörleri gibi büyük varlık sınıflarının değerlendirilmesi için profesyonel değerlendirme hizmetlerine başvurulmaktadır. Bununla birlikte gayrimenkul değerlendirme tanımı altında bugün, gayrimenkullerle birlikte makine – ekipman, tüm taşıtlar vb dahil maddi duran varlıkların değerlendirilmesi ile proje değerlendirme çalışmaları, gayrimenkullerin en verimli ve en iyi kullanım analizleri ile pazar araştırmaları, proje değerlemeleri ve gayrimenkulle ilgili daha birçok spesifik alanda danışmanlık hizmetleri sunulmaktadır.

Not: Bu yazı ChatGPT desteği ile hazırlanmıştır.

the activities of real estate appraisal companies and initiates investigations when any irregularities or illegal activities are detected.

Today, valuation is used in many different sectors. In particular, professional valuation services are used for the valuation of large asset classes such as real estate, automotive and finance sectors. However, under the definition of real estate valuation, today, consultancy services are provided in many specific areas such as valuation of tangible fixed assets including machinery and equipment, all vehicles etc. together with real estates, project valuation studies, most efficient and best use analyses of real estates, market researches, project valuations and many other specific areas related to real estate.

Note: This article was prepared with ChatGPT support.

Los Angeles County Assessor Portal

Map Search PAIS Assessor Internet

4341-022-011

Summary

AIN: 4341-022-011

Situs Address: 522 FOOTHILL RD BEVERLY HILLS CA 90210 3402

Use Type: Single Family Residence

Parcel Status: ACTIVE

Parcel Type: Regular Fee Parcel

Create Date: [Blank]

Delete Date: [Blank]

Tax Status: CURRENT

Tax Rate Area: 02410

Year Defaulted: [Blank]

Exemption: Homeowners'

Building (0101) & Land Overview

Use Code:	0101	# of Units:	1	Year Built:	2008
Design Type:	0131	Beds/Baths:	6/7	Effective Year:	2008
Quality Class:	D12A	Building SqFt:	6,816	Land SqFt:	11,771

Parcel Map / Map Index

	2023 Roll Preparation	2022 Current Roll	RC	Year	2012 Base Value
Land	\$ 6,036,414	\$ 5,918,053	T	2012	\$ 5,000,000
Improvements	\$ 1,020,149	\$ 1,000,147	T	2012	\$ 845,000
Total	\$ 7,056,563	\$ 6,918,200			\$ 5,845,000

Assessor's Responsible Division

District: West District Office

Region: 07

Cluster: 07152 BEV HILLS NORTH

West District Office

500 W Temple St Room 183-19

Los Angeles, CA 90012-2770

Phone: (310) 665-5300

Toll Free: 1 (888) 807-2111

M-F 7:30 am to 5:00 pm

OKUYUCU KÖŞESİ°

READER'S CORNER°

Mehmet ENSARİ
Başkan
Asbest Söküm Uzmanları Derneği
(ASUD)



Mehmet ENSARİ
The President,
Asbestos Removal Experts Association
(ASUD)

361°

DEPREM FELAKETİ SONRASI BAŞKA FELAKETLER OLMASIN! ASBEST TEHLİKESİ

Asbest, ticari adıyla amyant, jeolojik olarak lifsi kristal yapısına sahip bileşimindeki bir grup mineralin ortak adıdır. Asbest sahip olduğu fiziksel ve kimyasal özelliklerinin bir sonucu olarak gösterdiği mucizevi özelliği nedeniyle çok uzun yıllardır kullanılmış ve "sihirli mineral" olarak bilinmiştir.

Antik çağdan bu yana insanlığa faydası kadar zararı da olan asbest, kimyasal ve fiziksel özellikleri sebebiyle inşaat, gemi, otomotiv, tekstil ve diğer sanayi alanlarında tercih edilen bir ürün olmuştur. 20. yüzyıl başlarından itibaren yaygın bir şekilde endüstride kullanılan asbestin üç binden fazla kullanım alanı vardır. Evimizde bulunan birçok malzemenin içinde asbeste rastlayabiliriz ancak burada önemli olan bu malzemenin aşınmış veya tozuma başlamamış olmasıdır. Tozuma, uyuyan asbest canavarın uyanması demektir.

Yer kaplamalarında özellikle marley, marley ve parke yapııştırıcıları, duvar kaplamalarında, boya ve sıvalarda, kazan ve ısıtma sistemi conta izolasyonunda, eternit olarak bilinen çatı kaplamalarında, çimento içinde kullanılan Asbestli su borularında kullanılmıştır. Kullanım miktarı ile ilgili bir standart maalesef elimizde yoktur. 2010 yılı sonu itibarıyla ülkemizde kullanımı

yasaktır. Bina tadilatı veya yıkımları öncesi binalarda uzman ekipler tarafından numune alınarak, laboratuvar analizleri yapılarak asbest envanter raporu çıkarılmalıdır.

Asbeste solunum yoluyla maruz kalınması sonucunda; asbestoz, plevral plaklar, parenkimal akciğer hastalıkları, asbestin neden olduğu dermatozlar ve akciğere bağlı kanser türleri ile nadiren olsa da karın zarı kanseri hastalıklarına yakalanılmaktadır.. Ne yazık ki asbeste bağlı hastalıkların latent süresi olduğu için etkisi hemen anlaşılamamaktadır, ortalama olarak 10-50 yıl sonra hastalık görülebilir.

Asbestle Çalışmalarda Sağlık ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmelik çerçevesinde asbest binalardan sökülmesi, maruz kalmamak için özellikle çalışanlar için; solunum koruyucu maske, tek kullanımlık tulum, gözlük, eldiven gibi kişisel koruyucu donanımlar kullanılmalıdır. Ayrıca asbestli bir binanın yıkıldığı bölgede yaşayan vatandaşlarımız kesinlikle bina yıkımlarını izlememeli, yıkım yapılırken toz bastırma sistemleri kullanımı talep etmeli, mümkün mertebe mahallerindeki yıkım süresince evlerin pencerelerini açmamalıdır. Toz bölgesinde mutlaka FFP3 tipi toz maskesi kullanılmalıdır.

Üzülerek belirtmek gerekirse Türkiye tarihinin en yıkıcı

NO MORE CATASTROPHES AFTER THE EARTHQUAKE DISASTER! ASBESTOS HAZARD

Asbestos, commercially known as rock wool, is the common name of a group of minerals with a geological fibrous crystal structure. Asbestos has been used for many years due to its miraculous properties as a result of its physical and chemical properties and has been known as the "magic mineral".

Asbestos, which has been as harmful as it has been beneficial to humanity since ancient times, has been a preferred product in construction, ship, automotive, textile and other industrial fields due to its chemical and physical properties. Since the early 20th century, asbestos, which has been widely used in industry, has more than three thousand uses. We can find asbestos in many materials in our homes, but what is important here is that this material is not worn or dusted. Dusting means the awakening of the sleeping asbestos monster.

It was used in floor coverings, especially and parquet adhesives, wall coverings, paints and plasters, boiler and heating system gasket insulation, roof coverings known as eternit, (roofing material made of asbestos and cement) asbestos water pipes used in cement. Unfortunately, we do not have a standard regarding the amount of use. As of the end of 2010, its use is prohibited in our country. Before

building renovation or demolition, asbestos inventory report should be prepared by taking samples and laboratory analyses by expert teams.

As a result of exposure to asbestos through inhalation, asbestosis, pleural plaques, parenchymal lung diseases, asbestos-induced dermatoses, lung-related cancers and, rarely, peritoneal cancer diseases are contracted. Unfortunately, since asbestos-related diseases have a latent period, the effect cannot be understood immediately, the disease can be seen after 10-50 years on average.

Within the framework of the Regulation on Health and Safety Measures in Working with Asbestos, asbestos should be removed from buildings and personal protective equipment such as respiratory protective masks, disposable overalls, goggles and gloves should be used especially for workers to avoid exposure. In addition, our citizens living in the area where an asbestos building is demolished should definitely not watch the demolition of the building, should request the use of dust suppression systems during demolition, and should not open the windows of the houses during the demolition in their neighborhood as much as possible. They should definitely use FFP3 type dust mask in the dust zone.

depremlerinin yaşandığı bir dönemde, depremin sebep olduğu bina yıkımları, başka büyük tehlikeleri de beraberinde getiriyor. Bunlar, afet yönetimi biliminin "ikincil afet" olarak tanımladığı ve asıl afetten sonra ortaya çıkan çevre ve halk sağlığı sorunlarıdır. Bunlardan biri de asbest, silika vb. gibi kanserojen tozların dışında Cıva, Kurşun, Pcb, Pbb, kadmiyum, Cr6, küf mantarı, Radon Gazı maruziyetidir. Bunların insanlar üzerindeki etkilerinin önüne geçebilmek için bir dizi önlem alınabilir;

1- Hem enkaz kaldırma çalışmalarına katılan personel hem de halk FFP3 tarzı zehirli tozlardan koruyan maske takmalı.

2- Görevli personel Tyvek tulum, iş eldiveni ve gözlük ile çalışmalı.

3- Yıkımlar izlenmemeli, halk yıkım yapılan yerden toza maruz kalmaması için uzaklaştırılmalı.

4- Yıkım yapılan yerde tozların suyla nemlendirilerek havaya kalkması ve yayılması önlenmeli.

5- Hafriyat alanları, yeraltı suları, tarım alanları ve yüzey sularından uzakta olmalı. Molozlar dağ gibi yığılmamalı, serme metoduyla tabaka şeklinde yayılmalı.

Ne yazık ki yukarıda saydığımız önlemlerin alınmadığını rahatlıkla söyleyebilirim. Gelecekte karşımıza çıkacak hastalıklar için çok endişeliyim. Bu nedenle 1 Maske 1 Hayat Kampanyası başlattık. Bu kapsamda İş Sağlığı ve Güvenliği Dernekleri Federasyonu, Asbest Söküm Uzmanları Derneği (ASUD), Tüm İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim Kurumları ve Profesyonelleri Derneği (TİGEP) ile birlikte deprem bölgemize bilabedel yardım olarak; bölgede yaşayan vatandaşlarımız için FFP2 tipi maske, bölgede yıkım alanlarında çalışanlar için FFP3 tipi maske, eldiven, gözlük ve tulum göndermek için harekete geçtik°



It is regrettable to state that in a period when Turkey is experiencing the most destructive earthquakes in its history, building demolitions caused by earthquakes bring along other great dangers. These are the environmental and public health problems that disaster management science defines as "secondary disasters" and that occur after the main disaster. One of these is exposure to Mercury, Lead, Pcb, Pbb, cadmium, Cr6, mould fungus, Radon Gas in addition to carcinogenic dusts such as asbestos, silica etc. In order to prevent their effects on people, a series of measures can be taken, such as the following:

1- Both the personnel participating in debris removal works and the public should wear FFP3 style masks protecting from toxic dust.

2- Personnel should work with Tyvek coveralls, work gloves and goggles.

3- Demolitions should not be monitored; the public should be removed from the demolition site to avoid exposure to dust.

4- Dust should be moistened with water at the demolition site to prevent dust from rising into the air and spreading.

5- Excavation areas should be away from groundwater, agricultural areas and surface waters. Rubble should not be piled up like a mountain, but should be spread in layers by laying method.

Unfortunately, I can easily say that the above-mentioned measures are not taken. I am very worried about the diseases we will face in the future. For this reason, we started the 1 Mask 1 Life Campaign. In this context, together with the Federation of Occupational Health and Safety Associations, Asbestos Removal Experts Association (ASUD), All Occupational Health and Safety Training Institutions and Professionals Association (TİGEP), we took action to send FFP2 type masks for our citizens living in the region, FFP3 type masks, gloves, goggles and overalls for those working in the demolition areas in the region°

TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

United Property Expo 2023

19-20 Mayıs 2023, Moskova, Rusya

<https://unitedpropertyexpo.com/en/calendar-of-events/moscow-russia.html>

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/>

DEĞÜDER Kentsel Dönüşümde Güçlendirmenin Rolü Çalıştayı

30 Mayıs 2023, İstanbul

<https://www.deguder.org.tr/>

29. ERES European Real Estate Society Conference

12-15 Temmuz 2023, Londra, İngiltere

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

MIPIF 2023

29-30 Haziran 2023, Moskova, Rusya

<https://mipif.online/>

United Property Expo 2023

19-20 May 2023, Moscow, Russia

<https://unitedpropertyexpo.com/en/calendar-of-events/moscow-russia.html>

Real Estate Arena

24-25 May 2023, Hannover, Germany

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

27. ICCI International Energy and Environment Fair and Conference

24-26 May 2023, Istanbul

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

DEĞÜDER The Role of Empowerment in Urban Transformation Workshop

30 May2023, Istanbul

<https://www.deguder.org.tr/>

29. ERES European Real Estate Society Conference

12-15 July 2023, London, England

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

MIPIF 2023

29-30 June 2023, Moscow, Russia

<https://mipif.online/>



361°

361 DERECE • SAYI 9 • MAYIS-HAZİRAN 2023