



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Aşağıdaki sorularımın Milli Savunma Bakanı Sayın Hulusi AKAR tarafından, 205 Sayılı Ordu Yardımlaşma Kurumu Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca makamlarınızın ve bağlılarınızın Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) Genel Kurul Üyesi olmanızdan ötürü kurumun alacağı kararlara doğrudan iştirak etmeniz ve sorumluluklarınız sebebiyle, Anayasanın 98 inci ve TBMM İçtüzüğü'nün 96 inci ve 99 uncu maddeleri gereğince yazılı olarak yanıtlanmasını saygılarımla arz ederim.

20.02.2020

Prof. Dr. Ümit ÖZDAĞ
İstanbul Milletvekili

Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), 205 sayılı Kanun çerçevesinde, özel hukuk hükümlerine tabi, mali ve idari bakımdan özerk, tüzel kişiliği bulunan bir kuruluştur. Türk Silahlı Kuvvetleri, Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı mensupları ve Kanun'da belirtildiği şekliyle siviller dâhil kendi isteğiyle katılan çalışanlarından oluşmaktadır. OYAK, üyelerinin tüm birikimlerini yeddiemin sıfatıyla karlılık, verimlilik ve kurumsal yatırım ilkelerine göre yönetmektedir.

OYAK'ın Misyonu, tamamlayıcı mesleki emeklilik fonu olarak, üyelerine yönelik yardım ve hizmetleri en üst standartlarda yerine getirmek, üye birikimlerini doğru yatırımlarla korumak ve sürdürülebilir şekilde büyütmek, üye memnuniyetini sağlamaktır.

OYAK'ın Vizyonu, Üyelerinin beklentilerini göz önünde tutarak, karlı ve verimli yatırımlarla ülke ekonomisine katkıda bulunurken, OYAK'ı Türkiye ve dünyada güçlü ve örnek bir kuruluş olarak gelecek kuşaklara taşımaktır.

Emlak Konut GYO'nun Kamuoyu Aydınlatma Platformunda yer alan 24.08.2017 tarihli açıklamasına istinaden şirketin portföyünde bulunan 1.919.107 metrekare büyüklüğündeki Balıkuyumcu Arsası KDV hariç 395 milyon TL, KDV dahil 466 Milyon TL'ye OYAK'a satıldığı bildirilmiştir. Bahse konu fiyatın o günkü dolar kuru üzerinden fiyatı yaklaşık 3.48 ₺ dolar kuru üzerinden 134 milyon USD olarak hesaplanmıştır. Bu miktar günümüz dolar kuru üzerinden (14.02.2020 kuru ile 6.05 ₺) 810.566.000 ₺ 'ye karşılık gelmektedir. Yani 344.566.000 ₺ (USD bazında ise 56.962.000 USD) fark bulunmaktadır.

Bahse konu arazinin metrekare maliyeti ise alındığı tarihte 242 ₺ ye (70 USD) denk gelmiştir. Ancak buna benzer arazilerin güncel fiyatının gerek internet ortamındaki emlak sitelerinde (ortalama 225₺) gerekse Etimesgut belediyesi emlak rayiç bedeli sayfasında (22.37₺) olduğu görülmektedir. Bununla beraber, güncel dolar kuru üzerinden yapılan hesaplamada arazinin metrekare maliyeti, 14.02.2020 tarihi itibarı ile aslında bugünün fiyatları ile OYAK'a 422 ₺ 'ye (70 USD) denk geldiği hesaplanmıştır. Etimesgut Belediyesinin arsa rayiç bedelleri ile ilgili sayfasında 2017 yılı için Balıkuyumcu bölgesindeki en yüksek arsa rayiç bedeli 67.27 ₺, 2019 yılı için ise 22.37₺ olduğu tespit edilmiştir.

Bu çerçevede bahse konu bölgede yapılan incelemede arsa fiyatlarının günümüzde 200-250 ₺ arasında değiştiği tespit edilmiştir. Arazinin metrekare fiyatının büyük miktarda arazi satın alındığı dikkate alındığında bu fiyatlardan çok daha ucuza mal edileceği de bilinmektedir. Buna göre ortalama 225 ₺ arazi metrekare fiyatı baz alındığında ki bu fiyat halihazırda Belediye rayiç fiyatlarından (Etimesgut Belediyesi rayiç bedeli 2019 yılı için 22.37 ₺ dikkate alınmasa bile) çok çok yüksek olarak hesaplama için kabul edilmesine rağmen arazinin şu andaki değeri yaklaşık 431.800.000 ₺ (71.371.747 USD) hesaplanmıştır.

Kısaca 810.566.000 ₺ 'ye alınan arazinin şu andaki ortalama değeri yaklaşık 431.800.000 ₺ olarak kabul edildiğinde 378.766.000 ₺ alış (62.606.000 USD) fiyatından düşük olduğu diğer bir deyişle zarar edildiği görülmektedir. Bu durumda 12 bin konut için sırf arsa payı olarak 67.500₺ ev başına maliyet ortaya çıkmaktadır.

25888

Ayrıca internette mevcut çeşitli Emlak sitelerinde bahse konu arazinin bulunduğu bölgede yer alan **Turkuaz Konutlarında da 100 metrekare evin fiyatları 169-283 bin ₺ arasında değiştiği** görülmektedir. Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2020 yılı için 100 metrekare evin maliyeti için yayınlanan **1. Sınıf için evler için minimum 113 bin TL, ikinci sınıf evler için 72 bin TL olarak tespit** edilmiştir.

Yukarıda verilen bilgilere istinaden **1. Sınıf için evler için minimum 180.500.000 ₺ (113.000 ₺ + 67.500₺), 2. Sınıf için evler için minimum 139.500.000 ₺ (72.000 ₺ + 67.500₺) maliyet tespit edilmiştir.** Buna göre evlerin **maliyet fiyatlarını 139.000 ₺- 180.000 ₺ arasında** olacaktır. Bütün bu maliyetlere su elektrik, doğalgaz, kanalizasyon, sosyal tesisler, okul ve yol vb. gibi alt yapı ihtiyaçları/tesisleri maliyetleri dâhil edilmemiştir.

Balıkuyumcu arsasının **şehir merkezine uzaklığı 35-40 km. arasındadır.** 6-7 km. sonra ise Temelli Köyü bulunmaktadır. Temelli Köyünün Kızılay'dan ulaşımı ise 2,5-3 saatte bir hareket eden belediye otobüsü, banliyö treni ve Polatlı dolmuşları ile sağlanmaktadır. Kısacası alınan arazinin ulaşım sorunu da bulunmaktadır. **Metro hattının ise ne zaman geleceği meçhuldür.**

Konut sektörünün sıkıntıda olduğu konut arz fazlasının bulunduğu ve büyük inşaat firmalarının bile konutlarını satmak için TV'lerde sürekli reklam yaptıkları bir ortamda **OYAK'ın 55 yılda ürettiğinden fazla konut üretmek amacıyla Ankara'nın 35-40 km. dışında bir arsaya yatırım yapılması tartışılmalıdır.** OYAK bu konutları üretse bile **satıp satamayacağının garantisi yoktur.** Hatta bunlardan beklenen kar sağlanamayabilir, zararına satılabilir. Daha önceden de bunun örnekleri İstanbul İkitelli'de görülmüş dairelerin satışı yıllarca sürmüştür.

Bahse konu bu bilgiler ve 205 sayılı Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) Kanunun 5. maddesinde belirtilen Genel Kurulun üyesi olarak görevlerinize ve sorumluluklarınıza istinaden,

1. **OYAK 2017 yılında üyelerine 4.1 milyar ₺ nema dağıtmıştır. Sadece bu arsaya dağıtılan nemanın % 11,6'sı kadar bir bedel ödendiği dikkate alındığında, bu kadar büyük bir arazinin Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından alınması esnasında, alıma ilişkin olarak "SPK onaylı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinden" herhangi birine alım öncesinde fizibilite raporu hazırlatılarak değerlendirme işlemi yaptırılmış mıdır?**
2. **Değerleme Şirketine alım öncesinde fizibilite raporu hazırlatılmış ise, hangi isimli değerlendirme şirketine yaptırılmıştır?**
3. **Alım öncesinde "Değerleme Raporu" hazırlatılmış ise, Balıkuyumcu arazisinin o günkü metrekare fiyatı ne olarak tespit edilmiştir? Ayrıca tespit edilen bu rakam, Belediye rayiç fiyatlarının (Ağustos 2017) üzerinde midir? Üzerinde ise bu durumun gerekçesi sorgulanmış mıdır?**
4. **24.08.2017 Tarihi itibarı ile 134 milyon USD'a satın alınan bugün itibarı ile Türk parası ile 810.566.000 ₺ maliyet bedeli olan bu arazinin, şu andaki ortalama yaklaşık değeri 431.800.000 ₺ (71.371.747 USD) olarak kabul edildiğinde, (Belediye rayiç bedeli ile hesaplanması durumunda 7 milyon USD olarak ortaya çıkmaktadır) OYAK olarak arazinin gerçek değerinden bugün itibarı ile 378.766.000 ₺ (62.606.000 USD) zarar edilmiş midir?**
5. **Konut arz fazlasının bulunduğu ve konut sektöründe krizin yaşandığı bu dönemde, Balıkuyumcu'daki 12.000 konutun tamamlanması ve hepsinin satılarak nakde dönmesi kaç yıl alacaktır?**
6. **Bahse konu yatırım OYAK'ın Misyonunun, üye birikimlerini doğru yatırımlarla korumak ve sürdürülebilir şekilde büyütmek, olduğu ve daha önceki tecrübeleri de dikkate alındığında, mevcut durum itibarı ile bu misyona uygun bir yatırım olduğu düşünülmekte midir? Düşünülyorsa gerekçeleri nelerdir?**