

özel alım satımlarda bina ekspertiz yönetmeliği

XV. Genel Kurulda kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

Amaç :

Madde 1 — Alıcı veya satıcıların istekleri üzerine Oda Merkezi, Şubeleri ve Temsilciliklerince

teknik ekspertizler yapılır.

Usul :

Madde 2 — Ekspertiz için satıcı veya alıcının Oda Merkezi ve Şubelerine veya temsilciliklerine yazı ile dilekte bulunması gerekir. Bu yazı ile birlikte varsa bina tapusu, çapı, mimari ve tafsillata ait plân ve projeleri tevdi olunur.

Madde 3 — Aşağıda altınai maddede seçim şekli belirtilen eksperler, plân ve projeler üzerinde gerekli incelemeden sonra bina yerine giderek aşağıda belirtilen hususları sırası ile tesbit ederler. Kıymet takdirinde Kamulaştırma Kanunundaki genel esaslar, aşağıdaki hususlar gözönünde tutulur.

3.1 — Yapı çeşidi (ev, apartman, işyeri, otel gibi)

3.2 — Yapı sistemi :

a) Alt yapı sistemi,

b) Üst yapı sistemi (Ahşap, yığma, betonarme, karkas, çelik karkas gibi)

3.3 — Toplam yüz ölçümü,

3.4 — Bina iç bölümlerinin yüz ölçümleri ile nitelikleri (Döşeme, tavan, duvar ve kaplamalarının çeşitleri ve nitelikleri gibi)

3.5 — Katların net yükseklikleri ve döşeme kalınlıkları,

3.6 — Değeri etkiliyen tamamlayıcı nitelikteki bütün tesislerin (Fosseptik, rögar kanal, garaj, havuz, kümes ve çevre duvarları gibi) ayrı ayrı değerleri ve Belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı,

3.7 — Ekspertiz yapılan binanın :

a) Yaşı,

b) Sağlamlık derecesi.

c) Onarılması gerekiyorsa onarma için lüzumlu para toplamı,

d) Onarılmıyarak ve onarıldığına göre kiraya verildiği takdirde binanın (emsale kıyasla) gelirleri,

3.8 — Değerlendirmenin yapıldığı yılın resmi rayıçlarına göre bina değeri,

3.9 — Bina yaşına göre yukarıki yeni yapı değerinden düşülecek yıpranma payı oranı.

3.10 — Emsal gösterildiği takdirde emsal olarak alınan binanın yaşı ile satış bedeli ve yılının belirtilmesi,

3.11 — Bınaya ait arsanın yüz ölçümü.

Arsa değerinin dayandığı ilkelər :

a) Emsal alındığı taktirde, emsal olarak alinan arsanın satıldığı yıl ve bedeli,

b) Arsa değerinı etkileyen olumlu ve olumsuz faktörler (İmar durumu, inşaa tarzı, cihet ve manzara gibi).

c) Yukarıki faktörlere göre arsaya biçilen değeri birimi ve toplamı.

Madde 4 — Ekşperler, bina ve arsanın niteliklerini, bunların ayrı ve toplam değeriğini yukarıdaki ilkelere göre tesbitle bu hususları müşterek raporlarında belirtirler, bu rapor Oda Merkezine, Şubeye veya Temsilciliğe verilecek belli süre için de sunulur.

Madde 5 — Ekşperlerin bu raporlarına dayanarak dilekte bulunana yazılı olarak cevap verilir.

Ekşperlerin seçimi :

Madde 6 — Ekşperler o ildeki inşaat mühendisleri arasında Oda Merkezi ve Şubelerince re'sen, temsilci bulunan yerlerde temsilcinin teklifi ve Oda veya Şube Merkezinin tasdiki ile bir yıl süre için seçilir.

Bu maksatla her takvim yılından 3 ay önce Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi ile ilân edilerek meslekdaşlardan belli bir güne kadar yazı ile dilekte bulunmaları istenir.

Ekşperlik istekleri sayısı yeterinden az veya yeteri kadarsa bu meslekdaşlar 1 nci madde uyarınca ekşperliğe atanırlar. Ekşperlik isteklileri sayısı yeterinden çoksa seçim Yönetim Kurullarınca kur'a ile yapılır.

O ilde yeteri kadar sayıda inşaat Mühendisi bulunmazsa, en yakın ildeki meslekdaşlardan faydalanılır. Bir meslekdaşın müteakip yılda da ekşper seçilmesi için istekli sayısının yeterinden az olması gerekir. (İstekli sayısı yeterinden çoksa ve yeni yıl için müracaatta bulunulmuş ise geçen yıl kurada kazanmamış olanlara öncelik verilir.)

İhtisası gerektiren ve özelliği ve önemi olan işlerde ekşperleri Oda veya Şube Yönetim Kurulları seçebilir.

Ekşper sayısı :

Madde 7 — Her yıl için seçilecek ekşper sayısı ihtiyaca göre tesbit olunur. Her binanın ekşpertizi için en az iki meslekdaş görevlendirilir. İcabında bina semtini ve civarını özelliklerini iyi bilen

mahallî ekşperlerden de yararlanılır. Bunların ücretleri yapacakları işe göre ayrıca tesbit ve ekşpertizi isteyenden tahsil edilir.

Ekşpertiz ücreti :

Madde 8 — Basit işlerin değerlendirilmesinde, beher ekşper için Oda'ya ödenecek ücret binanın iç bölümü ve gabarisi bakımlarından eşitse, yalnız bir katın ve eşit olmayan diğer katların beher metre karesi için 0.50 TL. birimi uygulanır.

Beher ekşper için en azından aşağıda gösterilen hadler birim başlangıcıdır.

- | | |
|--|----------|
| a) Metraj ve keşif düzenlenmesi
beher m ² için | 1.00 TL. |
| b) Rölöve yapılması beher m ² için | 1.00 TL. |
| c) Statik hesap tahkiki yapılması
beher m ² için | 2.00 TL. |

d) Değeri tesbit edilecek binalar gurubunda bir birine tipatıp benzer üniteleri varsa yalnız bir ünitenin bir buçuk misli birimi uygulanır, diğer benzer üniteler ücret hesabına girmez.

e) Yukarıdaki ilkelere göre yapılacak hesap sonucu 200.— TL. dan az çıkarsa her ekşper için 200.— TL. dan daha az ücret tesbit edilemez.

Ekşperlere iş verilme şekli :

Madde 9 — İller için hazırlanan ekşper listelerinde adı bulunanlara, müracaat sırasına göre ve eşit olarak sürekli iş verilir. Ekşpertiz gününde gösterilen yere gelmiyenler, sıralarını kaybederler, bunların yerine sıradaki diğer meslekdaşlar atanır. Listedeki bütün üyeler çağırılmadıkça bir kimseye ikinci bir iş verilmez.

Ekşpertiz raporları :

Madde 10 — Ekşperlerin raporları 3 nüsha olarak verilir ve bunlar Oda Merkezi, Şube veya Temsilciliklerde ayrı dosyalarda saklanır.

Ekşpertiz Oda hissesi :

Madde 11 — Her ekşpertiz için ödenecek toplam ücret % 20'si Oda hissesi olarak alınır.

Madde 12 — Ekşperler, Odaca tayin edilecek ekşper ücretini ve Oda payının kesilmesini, verilecek işleri eksiksiz yapacaklarını önceden kabul ve taahhüt ederler.

Madde 13 — Bu Yönetmelik, XV. Genel Kurulda görüşülerek kabul ve TMH'nın 168. sayısında yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.