

1.ÜNİTE

İNŞAAT SEKTÖRÜNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER VE ÇALIŞMA ESASLAR İNŞAAT TANIMI VE SEKTÖRÜNÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat imalatın özel bir biçimidir. İnşaat, genelde bir yapının kurulması ve bölümlerinin yerleştirilmesi için birtakım gereçlerin insan zekâsı ve gücü ile birleştirilerek yararlanmamızı sağlayan, toprağa bağlı olarak ve sürekli kalmak amacıyla meydana getirilmiş bulunan ve ekonomik değer taşıyan tesislerin oluşturulmasıdır.

İnşaat (yapım işi ve yapımı süren bina) anlamına gelmektedir. İnşaat kavramı farklı kaynaklarda değişik şekilde tanımlanmıştır.

Bir kişi (müteahhit) bir işi (inşaatı) bir bedel karşılığında işverene karşı yapmayı taahhüt ettiğinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (Borçlar Kanunu)'na göre, **“eser sözleşmesi”** (Yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme) imzalamış olur.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu (Kamu İhale Kanunu)'nun 4. maddesinde “bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, altyapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, taşkın koruma ve dekapaj (toprağın sıyırma işlemi) gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle ilgili tesisat, imalat, ihzarat, nakliye, tamamlama, büyük onarım, restorasyon, çevre düzenlemesi, sondaj, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri ile benzeri yapım işleri” yapım olarak tanımlanmıştır.

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS)'nin yürürlükten kalkan “TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri” Standardı (TMS 11)'nin 4. bölümünde “Bir inşaat sözleşmesi köprü, bina, baraj, kanal, yol, gemi veya tünel gibi tek bir varlığın inşası için yapılmış olabilir. İnşaat sözleşmesi tasarım, teknoloji ve fonksiyon veya nihai amaç ya da kullanım açısından birbiriyle yakından ilişkili veya birbirine bağımlı birden çok varlığın inşası ile ilgili de olabilir. Bu tür sözleşme örnekleri rafineri inşaatı ve diğer fabrika veya tesislerdeki karmaşık parçaların inşasını içerir.” şeklinde inşaat işleri tanımlanmıştır.

TMS 11 yerini 2018 yılı itibarıyla “TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardı (TFRS 15)'na bırakmıştır. BOBİ FRS'nin 5.22. maddesinde inşa sözleşmesi “Bir varlığın veya tasarım, teknoloji, fonksiyon, nihai amaç veya kullanım açısından birbiriyle yakından ilişkili ya da birbirine bağımlı bir grup varlığın yapımı için özel olarak düzenlenmiş bir sözleşmedir.” biçiminde tanımlanmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (Medeni Kanun)'na göre iki değişik inşaat türü vardır. Bu inşaatlar;

- Menkul (taşınır) İnşaatlar
- Gayrimenkul (taşınmaz) İnşaatlar

Menkul (taşınır) İnşaatlar: Geçici bir süreliğine başkasının arazisi üzerinde yapılan baraka, kulübe ve şantiye binası gibi yapılardır.

Menkul Olmayan (taşınmaz) İnşaatlar: Sürekli kalmak amacıyla arsa-arazi üzerinde yapılan, ekonomik değer taşıyan varlıklardır. Binalar, köprüler ve havaalanları örnek gösterilebilir. Farklı türlerde inşaat çeşitleri vardır. Bunlar altyapı inşaatı, üst yapı inşaatı, prefabrik inşaat, betonarme inşaat ve çelik konstrüksiyon inşaatlarıdır. Bunların her birinin kendine has özellikleri vardır.

İnşaat işleri yapılış şekline göre sınıflandırıldığında da ikiye ayrılır.

Bunlar;

- Özel inşaatlar ve
- Taahhüt

şeklindeki inşaatlardır.

Kendi nam ve hesabına yapılan inşaatlar, özel inşaatlar olarak tanımlanırken, özel kişiler ve kamu kurumu ve kuruluşları adına bir bedel üstlenilerek yapılan inşaat işleri de taahhüt şeklindeki inşaat işleri olarak tanımlanmaktadır. Taahhüt şeklindeki inşaat işlerinin bir takvim yılından uzun sürmesi durumunda bu inşaat işleri yıllara yaygın inşaat taahhüt işleri olarak tanımlanır.

İNŞAAT İŞLETMELERİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

İnşaat; bina, yol, köprü, demiryolu, tünel, metro, kanalizasyon, liman, dalgakıran, havuz, istihkam, hava alanı, dekovil ve tramvay yolu, spor alanları yapımı gibi her çeşit yapıcılık işleri ile bunların etüt, proje, araştırma, bakım, onarım ve benzeri işleri kapsamaktadır.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN İŞLETMELERE İLİŞKİN ORTAK ÖZELLİKLER

- İşin sipariş üzerine alınması ve sözleşme çerçevesinde yürütülmesi,
- İşin tekdüze (standart) olmaması, sürekli yenilenmesi,
- Belirli bir projenin ihale veya karşılıklı görüşme (pazarlık) yolu ile üstlenilmesi,
- Fiyat tekliflerinin, projenin maliyet tahminlerine dayanması,
- Yüklenici firmanın üstlendiği iş nedeniyle büyük bir risk altına girmesi, riskin diğer iş alanlarına kıyasla yüksek olması,
- Üstlenilen işlerin birden fazla yıla yaygın oluşu,
- İşverenin yüklenici firmadan güvenceler istemesi,
- Sabit sermaye yatırımlarının büyük tutarlarda olmaması,
- Firma ömürlerinin genelde uzun süreli olmaması.

İnşaat işletmeleri yapılan işin mülkiyetine sahip olma açısından ikiye ayrılır

- a) Kendi adına ya da hesabına inşaat faaliyetini gerçekleştiren ve işin sonunda ortaya çıkarılan varlığın da mülkiyetine sahip olan işletmeler ki bunlara yaygın adıyla **Özel (Yap-Sat) İnşaat İşletmeleri** denilmektedir. **Bu işletmeler üretim işletmeleridir.**
- b) Başkaları adına (özel veya kamu kurum ve kuruluşları ile şahıslara) ve hesabına, mülkiyeti başkalarına ait bir varlık üzerinde taahhüt şeklindeki inşaat faaliyetini gerçekleştiren işletmeler ki bunlara da **İnşaat Taahhüt İşletmeleri** denilmektedir. İnşaat taahhüt işletmeleri, bir takvim yılını aşmayan inşaat taahhüt ve onarım işleri ya da bir takvim yılını aşan yıllara yaygın inşaat ve onarım işleri yapmaktadır. **Bu işletmeler hizmet üretim işletmeleridir.**

İnşaat İşlerinde Görev Yapanlar

İşveren

İş kanununa göre bir hizmet akdine dayanarak herhangi bir işte ücret karşılığı işçi çalıştıran tüzel veya gerçek kişilerdir. İşveren gerçek kişi olabileceği gibi özel veya kamu hukuku tüzel kişisi de olabilir (vakıf, belediye, bakanlık, dernek vs. gibi).

İşveren Vekili

İşveren adına hareket eden ve işin, işyerinin ve işletmenin yönetiminde görev alan kimsedir. İşveren vekili işçi statüsünde çalışan bir kişidir ve kendisine özel yetki verilmesi durumunda işveren adına imza atabilmekte ve kamu kurumlarında işvereni temsil edebilmektedir.

Proje Yöneticisi

İnşaat işi için gerekli teknik ve mühendislik tasarımını, plan ve projelerini yapan kişilerdir. Yükleniciye bağlı çalışabileceği gibi bağımsız olarak da faaliyet gösterebilir. Ödemelerle ilgili dokümanları hazırlama ve sunma, işletme ve bakım el kitaplarının hazırlanmasını organize etme, imalat resimlerini toplama, yüklenicileri izleme, ekipman ve/veya sistemleri teslim ve devreye alma gibi işlemler proje yöneticisinin sorumlu olduğu işlere örnektir.

Müteahhit (Yüklenici)

Yapılan sözleşme kapsamında sözleşmede belirtilen işi, projeyi ya da inşaatı yine sözleşmede belirtilen koşullar ile belirtilen süre sonuna kadar yapmayı taahhüt eden kişi veya kurumdur. Müteahhitlik yapabilmek için ‘**Müteahhitlik Yetki Belgesi**’ almak gerekir.

Taşeron

Büyük bir işi yapmayı üstlenen bir yükleniciden işin **herhangi bir bölümünü** onun hesabına yapan ikinci küçük yüklenicidir. Taşeron, bir işin veya işin bir kısmını gerçekleştirmek ya da işverenin sözleşmesindeki tüm yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla anlaşma imzalayarak üstlenen diğer yüklenicidir. Günümüzde inşaat işleri taşeronlar aracılığı ile yürütülmektedir.

İnşaat İşinde Kullanılan Bazı Terimler Hakediş (İstihkak)

Tamamlanmış iş kısımlarının inşaat proje yöneticisi tarafından periyodik(belirli önceden belirlenen dönemler) biçimde denetlenip onaylanması üzerine, bunlarla ilgili sözleşme tutarlarının periyodik olarak inşaat sahibi tarafından ödenmesine hakediş denir. Hakediş dönemleri, inşaat işinin denetlendiği, hesap verildiği ve kısmi tahsilatın gerçekleştirildiği dönemlerdir.

İnşaat işinin **kesin kabulünden önce alınan hakedişler, ara hakediş veya geçici hakediş** olarak adlandırılırken, **kesin kabulden sonra sözleşmede belirtilen inşaat bedelinden veya ihale bedelinden ara hakedişler düşüldükten sonra kalan hakediş bedeli ise son hakediş veya kesin hakediş** olarak tanımlanmaktadır.

Teminatlar

İnşaat işleri ile uğraşan firmaların çalışma esaslarında, özellikle yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde, işin alınması aşamasında ihalelere katılmak ve bunun sonucu olarak işi almak için teminat yatırması gerekmektedir. Aşağıdaki paragraflarda bu konuyla ilgili bilgiler açıklanmıştır.

İnşaat İhalelerinde Teminatlar

Teminatlar geçici ve sürekli teminatlar olarak ikiye ayrılır.

i- Geçici Teminat

İhaleye katılan işletmeler ihaleye verdikleri **teklifin en az yüzde üçünü geçici teminat** olarak vermek zorundadırlar. Kanun geçici teminat olarak alınması gereken asgari tutarı belirlemiş olup, isteklinin bu tutarın üzerinde teminat vermesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

Geçici ve Kesin Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler

Kamu İhale Kanunu’nun 34. maddesinde teminat olarak verilebilecek değerler sayılmıştır.

Bunlar aşağıdaki gibidir:

- Tedavüldeki Türk Parası.
- Bankalar ve katılım bankaları tarafından verilen teminat mektupları.
- Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın faiz ilave ederek ihraç ettiği senetlerin anaparaya tekabül eden kısmı teminat olarak kabul edilir.).
- İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları
- Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi (harici banka güvencesi) üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya katılım bankalarının düzenleyecekleri teminat mektupları

Geçici teminat mektupları Kamu İhale Kurumunun belirlemiş olduğu kapsam ve şekle uygun olarak düzenlenmelidir. Tekliflerin geçerlilik süresinden en az 30 gün fazla süreli olmak şartıyla geçici teminat mektuplarında geçerlilik süresi bulunmak zorundadır. İdarece tekliflerin geçerlilik süresi uzatılırsa, geçicisi teminat mektubunun süresi de aynı süreyle uzatılır.

İDARELERİN GEÇİCİ TEMİNATLARI GELİR KAYDETME DURUMLARI:

- Taahhütnamelerde gerçeğe aykırı hususlar bulunması halinde istekli ihale dışı bırakılarak geçici teminatı gelir kaydedilir.
- İhaleye katılması yasak olmasına rağmen ihaleye katılan kişilerin ihale dışı bırakılarak geçici teminatlarının gelir kaydedilmesi gerekir.
- Tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında teklifin esasını değiştirecek nitelikte olmayan bilgi ve belge eksikliğinin tamamlanması için istekliye yazılı olarak bildirim yapılır. Belirlenen süre zarfında eksilerini tamamlayan istekli ihale dışı bırakılarak geçici teminatı gelir kaydedilir.
- İhale sonucunda en avantajlı teklif sahibi sözleşmeye davet edildiği halde sözleşmeyi imzalamazsa protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın teminatı gelir kaydedilir.

İDARELERİN GEÇİCİ TEMİNATLARI İADE ETME DURUMLARI:

- İhalenin ekonomik açıdan en avantajlı ve ekonomik açıdan ikinci en avantajlı teklifleri belirlendikten sonra geri kalan ihaleye katılanların teminatı iade edilir.
- Ekonomik açıdan en avantajlı teklif sahibi ile sözleşme imzalanıp kesin teminat yatırıldığında geçici teminatı iade edilir. Ekonomik açıdan en avantajlı teklif sahibi ile sözleşme imzalanmasının ardından ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibinin geçici teminatı da iade edilir.
- İhalenin idarece iptali durumunda teminat iade edilir.
- İdarenin sözleşme yapma konusunda üstüne düşen yükümlülükleri yerine getirmemesi halinde kanunda öngörülen koşulları yerine getirmek kaydıyla ihaleye katılanların taahhüdünden vazgeçme hakkı bulunmaktadır. Bu hakkın kullanılması halinde geçici teminat iade edilir.

ii- Kesin Teminatlar

Kesin teminat, ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında alınır. Kesin teminat alınması, mevzuatta yer alan istisnalar dışında, sözleşmenin imzalanması için zorunlu olup idarelerin sözleşme imzalamadan önce kesin teminatların yatırıldığını kontrol etmesi gerekmektedir. Kamu İhale Kanunu'na eklenen bir fıkra ile sınır değerinin altında teklif verilmesi halinde idare **%6'dan az ve %15'den** çok olmamak üzere kesin teminata ilişkin düzenleme yapma yetkisine sahiptir.

İDARELERİN KESİN TEMİNATLARI GELİR KAYDETME DURUMLARI:

- a) Yüklenicinin sözleşmeyi izinsiz devretmemesi gerekir. Aynı şekilde bir sözleşmenin devredildiği tarihi takip eden 3 yıl içinde başka bir sözleşmenin devredilmemesi veya devralınmaması gerekir. Bu iki hususa aykırı davranıldığında sözleşme feshedilerek kesin ve ek kesin teminat gelir kaydedilir.
- b) Yüklenicinin ağır hasta, tutuklu veya mahkûm olması sebebiyle taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun vuku tarihinden itibaren **30 gün** içinde işleri yürütmesi için **yerine vekil teklif** edebilir. İdarenin kabulü halinde işler bu vekil tarafından yürütülür. Ancak, yüklenicinin kendi serbest iradesi ile vekil tayin edemediği durumda yerine **yasal temsilci tayin edilmesi** istenir. Bu taleplerin gerçekleşmemesi durumunda sözleşme feshedilip teminat gelir kaydedilir. Gerçekleşmesi halinde ise işler vekil veya yasal temsilci vasıtasıyla yürütülebilir
- c) Ortak girişimlerce yüklenme yapılan ihalelerde pilot veya koordinatör ortağın iflas etmesi, ağır hastalığa tutulması, özgürlüğünü kısıtlayıcı bir cezaya mahkûm olması veya dağılması hallerinde kesin teminatı gelir kaydedilir
- d) Yüklenicinin mali acz içine düşmesi sebebiyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini idareye yazılı olarak bildirdiğinde teminatı gelir kaydedilir. Yüklenicinin acze düşmesi mücbir sebepten kaynaklanmaması gerekir.
- e) Kanun'un 20. maddesinde belirtilen şartların gerçekleşmesi nedeniyle sözleşmenin idare tarafından feshedilmesi halinde kesin ve varsa ek kesin teminat gelir kaydedilir.
- f) Kanun'un 21. maddesine göre, **sözleşme imzalanmadan önce** yüklenicinin yasak fiil ve davranışlarda bulunduğu sözleşme imzalandıktan sonra tespiti halinde kesin teminatın gelir kaydedilmesi gerekir.
- g) Kanun'un 25. maddesinde **sözleşmenin uygulanması sırasındaki yasak fiil ve davranışlar** düzenlenmiştir. Bu maddede belirtilen yasak fiil ve davranışların işlenmesi halinde kesin ve ek kesin teminat gelir kaydedilir.

Kesin ve Ek Kesin Teminatın İadesi

Yüklenicilerin taahhütlerini sözleşme ve ihale dokümanına uygun olarak yerine getirdiği ve yüklenicinin bu işten dolayı idareye borcu olmadığı hususu tespit edildikten sonra kesin ve ek kesin teminatın iadesinde; **yapım işlerinde; geçici kabul tutanağı onaylandığında yarısı, SGK'dan ilişiksiz belgesi getirilip kesin kabul tutanağı düzenlendikten sonra kalanı, iade edilir.**

İNŞAAT İŞLERİNDE İŞİN KABULÜ

Kabul işlemi geçici kabul ve kesin kabul olarak iki kısımda incelenir

Geçici Kabul

Bir inşaatın -tamamen bitmemiş bile olsa- inşaat sahibi tarafından öngörülen amaca uygun olarak kullanılmak istendiği düzeye ulaştığını, tasarımcı veya proje yöneticisi ya da her ikisinin belgelediği tarihte, ilgili komisyon tarafından geçici kabul tutanağının onaylanmasıdır.

İdareye teslim edilen ön inceleme raporuna göre binada herhangi bir eksiklik yoksa veya eksiklik olsa bile bu eksikliğin tehlike oluşturmaması ve tüm yapılan işin %5'inden az olması halinde geçici kabul komisyonu yapıya gönderilir, yapıya gönderildikten sonra komisyon yapıda eksiklikler tespit ederse bu işleri yaptırır ve yaptırmak için gereken zorunlu süreyi yüklenici firmaya tahsis eder. Bütün aksaklıklar tamamlandıktan sonra yapı artık idare tarafından teslim alınır ve bu duruma geçici kabul denir. Bu durum inşaatın tamamlanmış olduğunu da ifade eder. Ancak yüklenici firma hala sorumlulukları kendi üzerinde taşımaktadır ve bu süre kesin kabule kadar devam etmektedir.

Geçici kabul yapının kesin olarak kabul edileceği anlamına gelmemektedir.

*** Kesin olarak kabul edilene kadar geçen süreye **teminat süresi** adı verilir.

**** Teminat süresi **12 aydan az** olmamak kaydıyla yapının veya işin özelliklerine göre arttırılabilir veya eksiltilebilir.

Kesin Kabul

Teminat süresinin bulunduğu zaman içerisinde kesin kabul komisyonu yüklenici firmanın sözleşmeye uygun hareket edip etmediğini, geçici kabulden sonra herhangi bir eksiklik olup olmadığını denetler, bu denetlemeler sonucunda herhangi bir kusur yoksa kesin kabul tutanağı düzenlenir ve idare tarafından da onaylanmasının ardından kesin kabul işlemi tamamlanmış olur.

Özel (Yap-Sat) İnşaat İşletmeleri

Özel (Yap-Sat) inşaat faaliyetleri, bir üretim faaliyetidir ve işletmeler inşaat faaliyetini kendi adlarına gerçekleştirirler. İnşaat faaliyeti devam ettiği sürece, yapılan işler, işletme aktifinde yarı-mamul (151) hesabında izlenirken; tamamlanan işler, mamul stokları (152) olarak kabul edilir. Bu tür işletmeler, yapmış oldukları inşaatların bir kısmını veya tamamını inşaat bitmeden veya bittikten sonra, topluca veya birimlere ayırarak kâr elde etmek amacı ile satarlar.

Özel inşaat işletmelerinin özellikleri şöyle sıralanabilir

- **Arsa Varlığı:** İnşaat faaliyetinin üzerinde sürdürüleceği arsa gerçek veya tüzel kişiye ait olabileceği gibi başkasının mülkiyetinde de olabilir. Arsa veya arazinin mülkiyeti üzerine yapılacak yapı, inşaat faaliyetinin niteliğini değiştirmez.
- **Mülkiyet Hakkı:** Üretilen yapılar üzerinde “Sahiplik Hakkı”nın olmasını ifade eder. Diğer bir deyişle özel inşaat faaliyetleri sonucu üretilen yapıların kendi nam ve adına yapılmasıdır. Arsanın daire veya işyeri karşılığı yapılması sahiplik hakkını değiştirmez.
- **Üretim Yapılması:** Özel inşaat işletmeleri bir arsa üzerine ilk madde ve malzeme, işçilik kullanarak yapı üretim faaliyetinde bulunurlar. Dolayısıyla özel inşaat işletmeleri bitmiş yapıların alım satımı faaliyetini yapan işletmelerden ayrılırlar.
- **Mamul Satışı:** Özel inşaat işletmeleri üretim faaliyetinde bulunduklarından faaliyetleri sonucu ürettikleri yapılar mamul niteliğindedir. Mamuller satışa sunulabileceği gibi işletmenin diğer faaliyetlerinde kullanılmak üzere duran varlık olarak da kaydedilmesi olanaklıdır.

İnşaat Taahhüt İşletmeleri

Taahhüt; kendi nam ve hesabına gerçek ve tüzel kişilere karşı sözleşmeli ve sözleşmesiz olarak bir işin yapılmasını veya teslimini üstlenmektir. Başkası adına yapılan inşaat işleri taahhüt kapsamında yer almakta ve uygulamada inşaat taahhüt ve onarım işleri olarak ifade edilmiştir.

İnşaat taahhüt işletmeleri, taahhüt şeklindeki özel veya kamu sektörüne yapılan ve genellikle yıllara yaygın inşaat ve onarım işi niteliğinde olan inşaat işlerini gerçekleştiren işletmelerdir. Bir inşaat faaliyetinin taahhüt şeklinde inşaat ve onarım işi olarak değerlendirilebilmesi için aşağıda verilen unsurları taşıması gerekmektedir.

- 1 İşin yapılmasını isteyen taraf (inşaat sahibi),
- 2 İşin yapılmasını üstlenen taraf (müteahhit),
- 3 Sözleşmeye konu olan inşaat ve onarım işi (inşaat işi)
- 4 İnşaat ve onarım işi belli bir bedel

- Özel inşaat işletmeleri sözleşmelerini Borçlar Kanunu'na aykırı olmamak şartı ile istediği şekilde yapabilir.
- Kamu kurumları tüm faaliyet süreçlerini baştan sona Kamu İhale Kanunu'na ve çıkarılan yönetmeliklere göre düzenlemek zorundadır.

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLETMELERİNİN İZLEYECEĞİ AŞAMALAR;

- Proje hazırlamak,
- İlan yapmak
- İhale belgelerini incelemek
- İhaleye girebilme koşullarını yerine getirebilmek,
- Taahhüt işi için fiyat teklifi almak, sözleşme yapmak ve kesin teminatı ödemek .

Kamu İhale Kanunu'nda yapılan tanımlar:

Mal: Satın alınan her türlü ihtiyaç maddeleri ile taşınır ve taşınmaz mal ve hakları,

Yapım: Bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, altyapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, taşkın koruma ve dekapaj gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle ilgili tesisat, imalat, ihzarat, nakliye, tamamlama, büyük onarım, restorasyon, çevre düzenlemesi, sondaj, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri ile benzeri yapım işlerini,

Yapım müteahhidi: Yapım işi ihalesine teklif veren gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimleri,

Aday: Ön yeterlik için başvuran gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimleri,

Ortak girişim: İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı veya konsorsiyumları,

İstekli: Mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalesine teklif veren tedarikçi, hizmet sunucusu veya yapım müteahhidini,

İstekli olabilecek: İhale konusu alanda faaliyet gösteren ve ihale veya ön yeterlik dokümanı satın almış gerçek veya tüzel kişiyi ya da bunların oluşturdukları ortak girişimi,

Ön ilan: Yıl içerisinde ihale edilmesi planlanmış işlere ilişkin olarak, mali yılın başlangıcını izleyen mümkün olan en kısa sürede yapılan duyuruyu,

Yerli istekli: Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilikleri,

Yüklenici: Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekliyi,

İdare: İhaleyi yapan bu Kanun kapsamındaki kurum ve kuruluşları,

İhale yetkilisi: İdarenin, ihale ve harcama yapma yetki ve sorumluluğuna sahip kişi veya kurulları ile usulüne uygun olarak yetki devri yapılmış görevlilerini,

Başvuru belgesi: Belli istekliler arasında ihale usulünde ön yeterliğe katılan aday tarafından yeterliğinin tespitinde kullanılmak üzere sunulan belgeleri,

İhale dokümanı: İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinde; isteklilere talimatları da içeren idari şartnameler ile yaptırılacak işin projesini de kapsayan teknik şartnameler, sözleşme tasarısı ve gerekli diğer belge ve bilgileri,

İhale: Kamu İhale Kanunu'nda yazılı usul ve şartlarla mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve ihale yetkilisinin onayını müteakip sözleşmenin imzalanması ile tamamlanan işlemleri,

Teklif: Kamu İhale Kanunu'na göre yapılacak ihalelerde isteklinin idareye sunduğu fiyat teklifi ile değerlendirmeye esas belge ve/veya bilgileri,

Doğrudan temin: Kamu İhale Kanunu'nda belirtilen hallerde ihtiyaçların, idare tarafından davet edilen isteklilerle teknik şartların ve fiyatın görüşülerek doğrudan temin edilebildiği usulü,

İhale yetkilisi: İdarenin, ihale ve harcama yapma yetki ve sorumluluğuna sahip kişi veya kurulları ile usulüne uygun olarak yetki devri yapılmış görevlilerini,

Elektronik Kamu Alımları Platformu: İdareler ile kamu alımları sürecine taraf olanların bu sürece ilişkin işlemleri internet üzerinden gerçekleştirebilecekleri ve Kurum tarafından yönetilen elektronik ortamı,

Dinamik alım sistemi: İhale dokümanına uygun ön teklif veren ve sistemin geçerlik süresi içerisinde yeterli kriterlerini sağlayan bütün isteklilerin sisteme kabul edildiği, piyasada mamul olarak bulunan malların tedarikine yönelik tamamen elektronik ortamda gerçekleştirilen alım sürecini,

Elektronik eksiltme: Tekliflerin değerlendirilmesinin ardından elektronik ortamda eksiltme şeklinde sunulan yeni fiyatların veya belirli teklif unsurlarına ilişkin yeni değerlerin bir elektronik araç marifetiyle otomatik değerlendirme metotları kullanılarak yeniden değerlendirilmesi ve sıralandırılması şeklinde tekrar eden işlemleri,

Çerçeve anlaşma: Bir veya birden fazla idare ile bir veya birden fazla istekli arasında, belirli bir zaman aralığında gerçekleştirilecek alımların özellikle fiyat ve mümkün olan hallerde öngörülen miktarlarının tespitine ilişkin şartları belirleyen anlaşmayı,

Teminat mektubu: Bankalar tarafından verilen teminat mektupları ile Türkiye’de yerleşik sigorta şirketleri tarafından kefalet sigortası kapsamında düzenlenen kefalet senetlerini

Eşik değerler: Kamu İhale Kanunu’nun 13 ve 63’üncü maddelerinin uygulanmasında yaklaşık maliyet dikkate alınarak kullanılacak eşik değerler aşağıda belirtilmiştir:

- Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idarelerin mal ve hizmet alımlarında üç yüz milyar Türk Lirası (**Bir milyon iki yüz otuz dokuz bin beş yüz doksan dokuz Türk Lirası**).
- Kamu İhale Kanunu kapsamındaki diğer idarelerin mal ve hizmet alımlarında beş yüz milyar Türk Lirası (**İki milyon altmış altı bin dört Türk Lirası**).
- Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idarelerin yapım işlerinde on bir trilyon Türk Lirası (**Kırk beş milyon dört yüz elli iki bin üç yüz altmış üç Türk Lirası**).

Yaklaşık maliyet: Mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalesi yapılmadan önce idarece, her türlü fiyat araştırması yapılarak Katma Değer Vergisi (KDV) hariç olmak üzere yaklaşık maliyet belirlenir ve dayanaklarıyla birlikte bir hesap cetvelinde gösterilir. Yaklaşık maliyete ihale ve ön yeterlik ilânlarında yer verilmez, isteklilere veya ihale süreci ile resmî ilişkisi olmayan diğer kişilere açıklanmaz.

Uygulanacak ihale usulleri: İdarelerce mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalelerinde aşağıdaki usullerden biri uygulanır:

- Açık ihale usulü
- Belli istekliler arasında ihale usulü
- Pazarlık usulü

Açık İhale Usulü

Bütün isteklilerin hazır bulunduğu ortamda sözlü olarak yapılan bir ihale türüdür. Bu usulde herhangi bir kısıtlama olmaksızın herkes doğrudan ihaleye katılabilir.

Belli İstekliler Arasında İhale Usulü

Yapılacak ön yeterlilik değerlendirmesi sonucunda idarece davet edilen isteklilerin teklif verebildikleri usuldür. Yapım işleri, hizmet ve mal alım ihalelerinden işin özelliğinin uzmanlık ve/veya ileri teknoloji gerektirmesi nedeniyle açık ihale usulünün uygulanamadığı işlerin ihalesi ile yaklaşık maliyeti eşik değerin yarısını aşan yapım işi ihaleleri bu usule göre yaptırılabilir. Ön yeterlilik değerlendirmesi sonucunda asgari yeterlilik koşullarını sağlayan istekliler ihaleye davet edilirler.

Pazarlık Usulü

Kamu İhale Kanunu’nda belirtilen hallerde kullanılabilen, ihale sürecinin iki aşamalı olarak gerçekleştirildiği ve idarenin ihale konusu işin teknik detayları ile gerçekleştirme yöntemlerini ve belli hallerde fiyatın isteklilerle görüşüldüğü yöntemdir. Aşağıda belirtilen hallerde pazarlık usulü ile ihale yapılabilir:

- Açık ihale usulü veya belli istekliler arasında ihale usulü ile yapılan ihale sonucunda teklif çıkmaması,
- Doğal afetler, salgın hastalıklar, can veya mal kaybı tehlikesi gibi ani ve beklenmeyen veya idare tarafından önceden öngörülemeyen olayların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması,

- c) Savunma ve güvenlikle ilgili özel durumların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması,
- d) İhalenin, araştırma ve geliştirme sürecine ihtiyaç gösteren ve seri üretime konu olmayan nitelikte olması,
- e) İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve malî özelliklerinin gerekli olan netlikte belirlenememesi,
- f) İdarelerin yaklaşık maliyeti elli milyar Türk Lirasına **(İki yüz yirmi beş bin dört yüz üç⁵)** kadar olan mamul mal, malzeme veya hizmet alımları.

(b), (c) ve (f) bentlerinde belirtilen hallerde ilan yapılması zorunlu değildir. İlan yapılmayan hallerde en az üç istekli davet edilerek, yeterlik belgelerini ve fiyat tekliflerini birlikte vermeleri istenir.

Doğrudan Temin

Kamu İhale Kanunu'nda belirtilen hallerde ihtiyaçların, idare tarafından davet edilen isteklilerle teknik şartların ve fiyatın görüşülerek doğrudan temin edilebildiği yöntemdir. Bu yöntemin uygulanmasının temel nedeni, ihtiyacın sadece doğrudan talep edilen gerçek veya tüzel kişi tarafından karşılanabileceğinin tespit edilmesidir. Kamu kurumu yapım işlerine ilişkin olarak aşağıda belirtilen hallerde ihtiyaçların ilân yapılmaksızın ve teminat alınmaksızın doğrudan temini usulüne başvurulabilir:

- a) İhtiyacın sadece gerçek veya tüzel tek kişi tarafından karşılanabileceğinin tespit edilmesi,
- b) Sadece gerçek veya tüzel tek kişinin ihtiyaç ile ilgili özel bir hakka sahip olması,
- c) Mevcut mal, ekipman, teknoloji veya hizmetlerle uyumun ve standardizasyonun sağlanması için zorunlu olan mal ve hizmetlerin, asıl sözleşmeye dayalı olarak düzenlenecek ve toplam süreleri üç yılı geçmeyecek sözleşmelerle ilk alım yapılan gerçek veya tüzel kişiden alınması,
- d) Büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde bulunan idarelerin on beş milyar **(Altmış yedi bin altı yüz on üç Türk Lirası)**, diğer idarelerin beş milyar Türk Lirasını **(Yirmi iki bin beş yüz yirmi dört Türk Lirası)** aşmayan ihtiyaçları ile temsil ağırlama faaliyetleri kapsamında yapılacak konaklama, seyahat ve iaaşeye ilişkin alımlar,
- e) İdarelerin ihtiyacına uygun taşınmaz mal alımı veya kiralınması,
- f) Özelliğinden ve belli süre içinde kullanılma zorunluluğundan dolayı **stoklanması ekonomik olmayan veya acil durumlarda kullanılacak olan** ilaç, aşı, serum, anti-serum, kan ve kan ürünleri ile ortez, protez gibi uygulama esnasında hastaya göre belirlenebilen ve hastaya özgü tıbbî sarf malzemeleri, test ve tetkik sarf malzemeleri alımları,
- g) Milletlerarası tahkim yoluyla çözülmesi öngörülen uyuşmazlıklarla ilgili davalarda, Kanun kapsamındaki idareleri temsil ve savunmak üzere Türk veya yabancı uyruklu avukatlardan ya da avukatlık ortaklıklarından yapılacak hizmet alımları,
- h) 8/1/1943 tarihli ve 4353 sayılı Kanun'un 22 ve 36'ncı maddeleri uyarınca Türk veya yabancı uyruklu avukatlardan hizmet alımları ile fikri ve sınai mülkiyet haklarının ulusal ve uluslararası kuruluşlar nezdinde tescilini sağlamak için gerçekleştirilen hizmet alımları,
- i) Yüksek Seçim Kurulunun seçim sürecinde katlanacağı harcamalar

Bu maddeye göre yapılacak alımlarda, ihale komisyonu kurma ve 10. maddede sayılan yeterlik kurallarını arama zorunluluğu bulunmaksızın, ihale yetkilisince görevlendirilecek kişi veya kişiler tarafından piyasada fiyat araştırması yapılarak ihtiyaçlar temin edilir.

Tasarım Yarışmaları

İdareler gerekli gördükleri mimarlık, peyzaj mimarlığı, mühendislik, kentsel tasarım projeleri, şehir ve bölge plânlama ve güzel sanat eserleri ile ilgili bir plân veya tasarım projesi elde edilmesine yönelik olarak, ilgili mevzuatında belirlenecek usul ve esaslara göre rekabeti sağlayacak şekilde ilân yapılmak suretiyle, jüri tarafından değerlendirme yapılmak üzere ödüllü veya ödüksüz yarışma yaptırabilir.

Taahhüt Şeklinde İnşaat İşlerinde İşe Başlama Süreci

Taahhüt şeklinde inşaat işlerinde işe başlama süreci çeşitli aşamalardan geçerek oluşur. Aşağıda bu aşamalardan bahsedilmektedir.

İhale İlanı ve Proje Hazırlığı

İnşaat taahhüt işlerinin ilk aşaması, iş sahibinin yaptıracığı inşaata ait projenin hazırlanmasıdır.

Kamu İhale Kanunu'na göre yapım işlerinde üç çeşit proje söz konusu olur:

Ön Proje: Belli bir yapının kesin ihtiyaç programına göre; gerekli arazi ve zemin araştırmaları yapılmadan, bilgilerin hâlihazır haritalardan alındığı, çevresel etki değerlendirme ve fizibilite raporları dâhil elde edilen verilere dayanılarak hazırlanan plân, kesit, görünüş ve profillerin belirtildiği bir veya birkaç çözümü içeren projedir. Avan projeler olarak da adlandırılan bu projeler üzerinde değişiklik yapılması olasılığı söz konusudur.

Kesin Proje: Belli bir yapının onaylanmış ön projesine göre; mümkün olan arazi ve zemin araştırmaları yapılmış olan, yapı elemanlarının ölçümlendirilip boyutlandırıldığı, inşaat sistem ve gereçleri ile teknik özelliklerinin belirtildiği projedir.

Uygulama Projesi: Belli bir yapının onaylanmış kesin projesine göre yapının her türlü ayrıntısının belirtildiği projedir. Bu projelerin hazırlanması, teknik açıdan uzman olan mimar ve mühendisler aittir. Ayrıca yapılacak olan inşaat işinin özelliğine göre, bir inşaat projesi, ayrı ayrı alt projelerden oluşturulur. Her bir alt projenin de tamamlanmasıyla birlikte inşaat projesi bitirilmiş olur. Örneğin bir bina inşaatında, elektrik tesisatı projesi, su tesisatı projesi gibi birçok alt proje bulunur.

Yaklaşık Maliyet Belirlenmesi

Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği'nin 9. maddesi uyarınca yaklaşık maliyet hesabına esas miktarların tespiti için öncelikle aşağıda yer alan çalışmaların yapılması gereklidir:

- Arazi ve zemin etüdünün yapılması
- Proje zorunluluğu;
- Mahal listesi hazırlanması;
- Metraj listelerinin hazırlanması;
- Birim fiyat ve imalat tariflerinin hazırlanması;
- Anahtar teslimi götürü bedel işlerde; uygulama projeleri ve mahal listelerine dayalı olarak imalat iş kalemleri veya iş gruplarının teknik tarif ve özelliklerinin belirlenmesi

İdarelerce, ihale konusu işin yaklaşık maliyetine ilişkin fiyat ve rayiçlerin tespitinde;

- İhaleyi yapan idarenin daha önce gerçekleştirdiği, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlerin sözleşmelerinde ortaya çıkan fiyatlar,
- Kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenerek yayımlanmış birim fiyat ve rayiçler,
- İlgili meslek odaları, üniversiteler veya benzeri kuruluşlarca belirlenerek yayımlanmış fiyat ve rayiçler,
- Yüklenici veya alt yüklenici olarak faaliyet gösteren, konusunda deneyimli kişi ve kuruluşlardan alınacak, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlere ilişkin maliyetler,
- İdarenin piyasa araştırmasına dayalı rayiç ve fiyat tespitleri esas alınır.

Referans noktalar: İmalat ve/veya malzemenin yapımcıları, üreticiler, ana bayiler, toptancılar, yetkili satıcılar ve satıcılar, Ticaret ve/veya Sanayi Odaları

Bulunan KDV hariç tutara %25 oranında yüklenici kâr ve genel gider karşılığı eklenmek suretiyle yaklaşık maliyet tespit edilir. Yaklaşık maliyetin hesaplanmasına ilişkin hesap cetveli ve icmal tablosu hazırlayanlarca imzalanmak suretiyle ihale onay belgesine eklenir. Yaklaşık maliyet, güncelliğini kaybetmesi halinde, ilk ilan veya davet tarihine kadar güncellenir.

İhalenin Duyurulması

İnşaat işinin ilgililere duyurulmasında özel kesimi bağlayan hiçbir kural yoktur. Kamu kesimine ait inşaat ve önemli onarım işlerinin ilanı ise belirli kurallara bağlanmıştır. Kamu İhale Kanunu'na göre ihaleler, işin türü, ihale usulü ve yaklaşık maliyetine göre değişik şekillerde ilan edilmektedir

Kamu İhale Kanunu'nun 13. maddesinde ihale ilan süreleri ve kuralları ile ön ilan konusunda hükümler yer almaktadır. Buna göre;

Bütün isteklilere tekliflerini hazırlayabilmeleri için yeterli süre tanımak suretiyle;

- a) Yaklaşık maliyeti Kamu İhale Kanunu'nun 8. maddesinde yer alan eşik değerlere eşit veya bu değerleri aşan ihalelerden;
 - 1) Açık ihale usulü ile yapılacak olanların ilânları, **ihale tarihinden en az kırk gün önce,**
 - 2) Belli istekliler arasında ihale usulü ile yapılacak olanların ön yeterlik ilânları, **son başvuru tarihinden en az on dört gün önce,**
 - 3) Pazarlık usulü ile yapılacak olanların ilânları, **ihale tarihinden en az yirmi beş gün önce,** Kamu İhale Bülteni'nde en az bir defa yayımlanmak suretiyle yapılır.

Yaklaşık maliyeti eşik değerlere eşit veya bu değerleri aşan belli istekliler arasında yapılacak ihalelerde ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda yeterliği belirlenen adaylara ihale gününden en az kırk gün önce davet mektubu gönderilmesi zorunludur.

İhalelerde Uyulması Zorunlu Hususlar

Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesi uyarınca, ihaleye çıkılmadan önce ve ihale sürecinde idarelerin aşağıda belirtilen hususlara uymaları zorunludur:

- a) Birden fazla yılı kapsayan işlerde ihaleye çıkılabilmesi için, işin süresine uygun olarak yıllar itibarıyla öngörülen ödeneğin bütçelerinde bulunmasını sağlamak üzere programlamanın yapılmış olması zorunludur. **İlk yıl için öngörülen ödenek proje maliyetinin %10'undan az olamaz** ve başlangıçta daha sonraki yıllar için programlanmış olan ödenek dilimleri sonraki yıllarda azaltılamaz.
- b) Öngörülen ödeneklerin kullanılmasına imkân verecek süre dikkate alınarak, idarelerce ihalelerin zamanında yapılması, birden fazla yılı kapsayan ve yatırım niteliği olan işlerde (doğal afetler ile ihalenin ivedi olarak yapılmasını gerektiren haller hariç) ise **yılın ilk dokuz ayında ihalenin sonuçlandırılması esastır.**
- c) Arsa temin edilmeden, mülkiyet, kamulaştırma ve gerekli hallerde imar işlemleri tamamlanmadan ve uygulama projeleri yapılmadan ihaleye çıkılamaz. İhale konusu işin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve malî özelliklerinin gerekli olan netlikte belirlenemediği durumlarda ön veya kesin proje üzerinden ihaleye çıkılabilir. Uygulama projesi bulunan işlerde anahtar teslimi götürü bedel teklif alınmak suretiyle ihale yapılması zorunludur. Ancak, doğal afetler nedeniyle uygulama projesi yapılması için yeterli süre bulunmayan işlerde ön veya kesin proje üzerinden, her türlü onarım işleri ile işin yapımı sırasında belli aşamalarda arazi ve zemin etütleri gerekmesi veya uygulamada imar ve güzergâh değişikliklerinin muhtemel olması nedenleriyle ihaleden önce uygulama projesi yapılamayan, bina işleri hariç, işlerde ise kesin proje üzerinden ihaleye çıkılabilir.

Bu işlerin uygulama projesi yapılabilen kısımlar için anahtar teslimi götürü bedel, uygulama projesi yapılamayan kısımlarda ise her bir kalem iş için birim fiyat teklif almak suretiyle ihale yapılabilir.

KAMU ÖZEL İŞBİRLİĞİ (KÖİ) İNŞAAT ÇALIŞMALARI

Kamu Özel İşbirliği “*bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında dengeli bir şekilde paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesini*” ifade etmektedir.

KÖİ’nin sağladığı faydalar arasında, özel sektör ve yerli/yabancı sermaye imkânlarından faydalanma, inşaat ve işletme maliyetlerinde etkinlik, kamunun yatırımların koordinasyonuna, planlama ve denetlemeye odaklanması, özel sektör yatırım ve işletmecilik becerilerinden yararlanma, projeleri daha hızlı/daha kısa sürede hayata geçirme, bütçe kısıtları ve ilave kaynak ihtiyacı görülmektedir.

Türkiye’de 1984 yılından itibaren KÖİ uygulamaları uygulanmaktadır. Türkiye’deki KÖİ uygulamaları dört grupta uygulanmaktadır.

Yap-İşlet-Devret Modeli

İleri teknoloji veya yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup, yatırım bedelinin (elde edilecek kâr dahil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesini içermektedir. Yap-İşlet-Devret modeli 3996, 3465 ve 3096 sayılı kanunlarca düzenlenmiştir. Otoyol, liman, marina, havaalanı, gümrük kapısı, elektrik santrali uygulamalarında kullanılmaktadır.

Yap-İşlet Modeli

Elektrik enerjisi santrallerinin üretim şirketleri mülkiyetlerinde kurulmalarını, işletilmelerini, üretilen elektrik enerjisinin belirlenecek esas ve usuller çerçevesinde satışını içeren modeldir. Yap-İşlet modeli 4283 sayılı kanunda düzenlenmiştir. Termik Santral işletilmesinde kullanılmaktadır.

Yap-Kirala-Devret Modeli

İlgili kamu kuruluşu için yapılacak projenin tamamlanmasını takiben ilgili kuruma kiralanmasını içeren modeldir. Hastane, Okul ve Yurt gibi projelerin yapımını kapsamaktadır.

İşletme Hakkı Devri Modeli

Mülkiyet hakkı kamu kuruluşunda kalmak kaydıyla belirli süre ve şartlarla, belirli bedel karşılığında projenin işletilmesinin özel sektöre devredilmesidir. Havaalanı, Liman, Santral ve Elektrik Dağıtım gibi projeleri kapsamaktadır.

GAYRİMENKUL TANIMI VE KAPSAMI

Türk Dil Kurumunun tanımına göre gayrimenkul “taşınmaz” anlamına gelmektedir. Gayrimenkul, fiziksel bir yapı olarak arazi ve bu arazinin üstüne yapılan yapılardır. Bu anlamda gayrimenkul ifadesi taşınmaz ve bulunduğu yerde kullanılan arsa ve araziler, binalar, tesisler, yeraltı yapıları gibi değerleri kapsar. (Örten ve Karapınar, 2009). Elektrik, su, ısıtma tesisatı ve asansör gibi tüm sabit bina eklentileri de gayrimenkulün bir parçasıdır (Şengel, 2013).

Farklı kanunlarda gayrimenkuller ile ilgili çeşitli hükümler bulunmaktadır. Örneğin Medeni Kanun’un 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluştururken; 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

(VUK) md. 269’da ise gayrimenkuller, gayrimenkullerin müttemmim cüzleri ve teferruatı, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtlar, gayri maddi haklardan oluşmaktadır.

Değerleme uzmanları tarafından değerlendirilen gayrimenkuller kullanıcı ve gayrimenkul cinsi açısından beş kategoriye ayrılmaktadır (Üreten, 2007).

Bunlar:

- **Konut:** Kentsel, kırsal veya banliyö alanlarında yer alan, barınmak ve korunmak için kullanılan daire, rezidans, köşk, yalı gibi her türlü evdir.
- **Ticari Amaçlı Gayrimenkuller:** Üzerinde ticaret (alım-satım) yapılan her türlü gayrimenkuldür. Örneğin; alışveriş merkezleri, otoparklar, oteller, ofisler vs. gibi yerlerdir.
- **Endüstriyel Amaçlı Gayrimenkuller:** Ticari gayrimenkullerde satılacak olan mamullerin endüstriyel üretiminin yapıldığı yerlerdir. Ticari gayrimenkul ile karıştırılmamalıdır. Örneğin; fabrikalar, enerji santralleri vs. gibi. Değerlemesi ayrı bir uzmanlık gerektirmektedir.
- **Tarımsal Amaçlı Gayrimenkuller:** Tarımsal ürünlerin üretildiği yerlerdir. Çiftlikler, meyve sebze bahçeleri vs. gibi. Değerlemesi yapılırken toprağın verimliliği, su kaynaklarına yakınlığı gibi özellikler göz önünde bulundurulur.
- **Özel Amaçlı Gayrimenkuller:** Müze, tarihi yapılar, hastane, mezarlık, okul, ibadet alanları ve kamu arazileri gibi toplumun ortak olarak kullandığı yerlerdir. Alınıp satılması pek mümkün olmadığı için değerlemesi oldukça zordur

Gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler içsel faktörler ve dışsal faktörler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. İçsel faktörler, doğrudan gayrimenkule ait olan fiziki koşullar, fayda, kıtlık, devredilebilirlik iken; dışsal faktörler ise doğrudan gayrimenkule ait olmayıp dolaylı olarak gayrimenkulün değerini etkileyen sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel faktörlerden oluşmaktadır