



T.C.
SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

İSTANBUL İMAR İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ

2024 YILI SAYIŞTAY DENETİM RAPORU

Ekim 2025



Tel : 90 (312) 295 30 00
Fax : 90 (312) 295 48 00



www.sayistay.gov.tr
sayistay@sayistay.gov.tr



İnönü Bulvarı No: 45
06520 Balgat-Çankaya/ANKARA

İÇİNDEKİLER

1. KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ	1
2. KAMU İDARESİNİN SORUMLULUĞU	6
3. SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU	6
4. DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI	6
5. İÇ KONTROL SİSTEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	7
6. DENETİM GÖRÜŞÜ	10
7. DENETİM BULGULARI	10
8. EKLER	40

TABLÖLÄR LİSTESİ

Tablo 1: Sermaye ve Ortaklık Tablosu	3
Tablo 2: Faiz İşletilmemiş Temerrütlü Alacaklar Tablosu	12
Tablo 3: İBB ile Yapılan Mahsuplaşmaya İlişkin Hesap Tablosu	24
Tablo 4: 2018 Yılındaki Parasal Değerin Fesih Tarihindeki TÜİK Verilerine Göre Güncel Değeri	26
Tablo 5: Yıl İçerisinde Tamamlayıcı Sağlık Sigortasından Faydalananların Sayısı	34
Tablo 6: Kiraya Verilen Taşınmazlardan Depozito Bedelleri Güncellenmeyenler	36

KISALTMALAR

AŞ	Anonim Şirket
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BOBİ FRS	Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı
EKAP	Elektronik Kamu Alımları Platformu
HGS	Hızlı Geçiş Sistemi
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İMAR A.Ş	İstanbul İmar İnşaat Anonim Şirketi
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
VUK	Vergi Usul Kanunu

BULGU LİSTESİ

A. Denetim Görüşünün Dayanağı Bulgular

1. Geriye Dönük Yevmiye Kaydı Yapılması
2. Vadesinde Tahsil Edilemeyen Alacaklar İçin Faiz Tahakkuk Ettirilmemesi
3. Kıdem Tazminatı Karşılıklarının Ayrılmaması
4. Sarf Malzemelerinin Hatalı Muhasebeleştirilmesi
5. Bazı Şüpheli Ticari Alacaklar İçin Karşılık Ayrılmaması
6. Bazı Yazılım Alımlarının Hatalı Muhasebeleştirilmesi

B. Diğer Bulgular

1. Şirket Yönetmeliğinde Belirlenen Araç Tahsis Edilebilecek Unvanlar Dışındaki Kişilere Araç Tahsis Edilmesi
2. Kiralanan Araçların Görevlendirme Yazısı Olmaksızın Görev Mahalli Dışında Kullanılması
3. Şirketin Tarafı Olduğu Düzenleme Şeklindeki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Tasfiye Bedeli Belirlenirken Şirket Zararına Yol Açacak Hesaplamalara Yer Verilmesi
4. Bazı Şirket Çalışanları ve Aile Fertlerinin Özel Sağlık Sigortası Bedellerinin Şirket Bütçesinden Karşılanması
5. Kiraya verilen Taşınmazların Depozitolarının Güncellenmemesi
6. Vaktinde Tahsil Edilemeyen Kira Alacaklarına Karşı Hukuki İşlemlerin Geç Başlatılması

1. KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ

1.1. Mevzuat ve Görevler

İstanbul Belediyesi ile Türkiye Emlak Kredi Bankasının yarı yarıya ortak olduğu 1947 yılında kurulan İstanbul İmar Limited Şirketi İstanbul'u imar etmek gibi bir misyonla yola çıkmıştır. Devam eden süreçte Türkiye Emlak Bankası hisselerinin satışı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Konut İmar Plan Turizm AŞ, İstanbul Beton Elemanları ve Hazır Beton Fabrikaları Sanayi ve Ticaret A.Ş, İstanbul Çevre Yönetimi Sanayi ve Ticaret AŞ ve İstanbul Ulaşım Hizmetleri ve Araç Kiralama AŞ Şirkete ortak olmuşlardır. İstanbul İmar Limited Şirketi 2005 yılında nevi değişikliğine gitmiş ve İstanbul İmar İnşaat Anonim Şirketi (İMAR AŞ) unvanını almıştır.

İMAR AŞ'nin faaliyet alanı, şirket ana sözleşmesinde gösterilmiştir. Buna göre İMAR AŞ; bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkullere yatırım yapmak, alım satım yapmak, kiralamak, kiraya vermek, kentsel dönüşüm ve şehir planlamaya ilişkin olarak planlama çalışmaları yapmak, proje, plan, harita ve her nevi mimari veya mühendislik çizimleri etütleri ve benzeri çalışmaları yapmak, kent işletim sistemleri oluşturmak, ortak yönetim sistemleri geliştirmek, gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurmak ve bu hakkı kullanmak, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak ve esas mukavelesini Kurul tebliğlerine uygun hale getirmek şartıyla, gerek Şirket bünyesinde gerekse Şirket ortaklarının veya üçüncü kişilerin bünyesinde bulunan projelendirilmiş veya projelendirilecek arsa, konut, bina, kongre merkezleri, ticari alanlar ile otopark vb. bilmum gayrimenkullerini gayrimenkul yatırım ortaklığı bünyesinde değerlendirmek amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmak ya da gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ortak olmak, kurmayı, dönüşmeyi yada ortak olmayı düşündüğü gayrimenkul yatırım ortaklığı iş ve işlemleri için ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde dönüşüm ve/veya kuruluş işlemleri ve halka arz işlemleri için her türlü teknik, hukuki, finansal danışmanlık hizmeti almak, işin gereği veya ihtiyaç duyulması halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluşu/ dönüşümü, halka arz işlemleri ve şirketin faaliyetleri çerçevesinde reklam-tanıtım, halkla ilişkiler, organizasyon, satış ve pazarlama hizmetleri almak ve/veya bu konularla ilgili olarak her türlü danışmanlık hizmeti almak, bu konuya ilişkin hizmet ve eser alımları yapmak, Şirketin gayrimenkul portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, Şirketin mal varlıklarını yönetmek, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve para ve sermaye piyasası araçları hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek şirket portföyünün yönetimine

Şirketin şu andaki ve gelecekteki iş ve işlemlerini en karlı hale getirmeye ilişkin gerekli tedbirleri almak, aldirmek, portföyün geliştirilmesine yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak, portföyündeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporlar hazırlattırmak, gayrimenkule dayalı proje yarışmaları yapmak veya proje yarışmalarına katılmak, kira geliri elde etmek amacıyla gayrimenkullere yatırım yapmak, ticari amaçları için alım satım ve kiralama haricinde kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal almak veya kiralamak, kentsel dönüşüm, deprem ve depremden korunmaya ilişkin bilimsel, teknik, sosyokültürel ve ekonomik verileri, idari ve mali yapıyı inceleme ve geliştirmeye yönelik her nevi araştırma ve inceleme çalışmaları yapmak, bu konuya ilişkin bilim kuruluşları ve diğer gerçek ve tüzel kişiler ile ortak faaliyet ve çalışmalar yapmak, raporlar, rehber hazırlamak ve bu faaliyetlerin pazarlama ve satışını yapmak, kentsel dönüşüm, deprem ve depremden korunma, arsa geliştirme ve üretme konusunda her nevi ekspertiz çalışmaları yapmak ve bu konuya ilişkin olarak yaptığı hizmet ve eserleri pazarlamak gibi iş kollarını kapsayan geniş bir faaliyet alanına sahiptir.

İMAR AŞ, kamu ve özel hukukuna tabi olarak kurulmuş olup faaliyetlerini ise temel olarak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu'na tabi olarak gerçekleştirmektedir. Ayrıca Şirket gerçekleştireceği ihaleli işlemlerde 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabidir.

1.2. Teşkilat Yapısı ve İnsan Kaynakları

İMAR AŞ, 6102 sayılı Kanun hükümleri doğrultusunda kurulmuş anonim bir şirkettir. Dolayısıyla, yönetim kurulu tarafından temsil ve idare olunur. Yönetim kurulu üyeliğine gerçek veya tüzel kişiler seçilebilir. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu niteliği gereği sürekli bir organdır.

Anonim şirket yönetim kurulu; ortakların sermayelerinin korunması ve değerlendirilmesini, şirket alacaklılarının da alacaklarını emanet ettikleri, idare ve temsile yetkili bir organdır. Yönetim kurulu, anonim ortaklığın kanunla öngörülmüş zaruri bir organdır.

Şirketin yönetim organı olan yönetim kurulu, 5 tüzel kişi ortaklığını temsilen 17 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 31.12.2024 tarihli Genel Kurul kararı ile seçilmişlerdir.

Şirketin idari birimleri; Genel Müdürlük, Genel Müdür Müşavirliği, Hukuk Müşavirliği, 9 Müdürlük, 17 Şeflik, 1 Özel Kalemde oluşmaktadır. Şirkette çalışan personel sayısı, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 144'tür. Çalışan personel 4857 sayılı İş Kanunu'na tabidir.

1.3. Mali Yapı

İMAR AŞ'nin nominal sermaye tutarı 3.501.163.000,00 Türk lirası olup sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirketin 2024 yılı dönem sonu itibarıyla aktif toplamı 62.713.476.131,68 TL, net satışları 874.587.254,04 TL olup, dönem net karı 16.593.033,21TL'dir. Dönem net karının önemli bir kısmı olağan faaliyetlerden oluşmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şirketin %99,6791 oranındaki hissesine sahiptir. Şirketin 31.12.2024 tarihi itibarıyla sermaye ve hisse yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 1: Sermaye ve Ortaklık Tablosu

ORTAK OLAN GERÇEK YA DA TÜZEL KİŞİ	SAHİP OLDUĞU SERMAYE TUTARI (TL)	SAHİP OLDUĞU PAY ORANI (%)
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	3.489.929.666,50	99,6791
KİPTAŞ İst. Konut İmar Plan Tur. Ul. San. ve Tic. A.Ş.	10.992.940,16	0,3140
İstanbul Ulaşım Hizmetleri ve Araç Kiralama San. ve Tic. A.Ş.	186.473,34	0,0053
İSTAÇ İstanbul Çevre Yönetimi San. ve Tic. A.Ş.	26.960,00	0,0008
İSTON İst. Beton El. ve Haz. Beton Fbrk. San. ve Tic. A.Ş.	26.960,00	0,0008
TOPLAM	3.501.163.000,00	100

Şirketin amacı; bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkullere yatırım yapmak, alım satım yapmak, kiralamak, kiraya vermek, kentsel dönüşüm ve şehir planlamaya ilişkin olarak planlama çalışmaları yapmak, proje, plan, harita ve her nevi mimari veya mühendislik çizimleri etütleri ve benzeri çalışmaları yapmak, kent işletim sistemleri oluşturmak, ortak yönetim sistemleri geliştirmek, gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurmak ve bu hakkı kullanmaktır. Bu nedenle Şirketin ana gelirleri taşınmaz satış gelirleri, taşınmaz kiralardan elde edilen kira gelirleri ve kentsel dönüşüm gelirleridir. Bunun yanında bir diğer gelir kalemi de vadeli mevduat faiz gelirleridir.

1.4. Muhasebe ve Raporlama Sistemi

1.4.1. Şirketin Muhasebe Sistemi

6102 sayılı Kanun'da; Kanun'a tabi gerçek ve tüzel kişilerin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun defter tutma ve kayıt zamanıyla ilgili hükümleri ile aynı Kanun'un 175 ve mükerrer 257'nci maddelerinde yer alan yetkiye istinaden yapılan düzenlemelere uymak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu yetkiye istinaden Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından (1) Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği 26.12.1992 tarihinde yayımlanmış ve 01.01.1994 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. Şirketin tabi olduğu muhasebe sistemi (1) Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nde yer alan Tekdüzen Hesap Planıdır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ilkelerine uygun şekilde ve 7/A seçeneğine göre tutmaktadır. 7/A seçeneğinde, giderler yapıldıkları anda ilgili defter-i kebir hesaplarına fonksiyon esasına göre kaydedilirken, söz konusu giderler aynı zamanda yardımcı defterlerde hem çeşit esasına hem de ilgili gider yerlerine göre izlenir. 2023 yılı aktif toplamı 22.198.200,00 TL'yi veya net satışları toplamı 44.394.600,00 TL'yi aşan üretim ve hizmet işletmeleri, 2024 yılına ilişkin maliyet hesaplarını 7/A seçeneğine göre tutmak zorundadırlar. Şirketin 2024 yılı aktif toplamı 62.713.476.131,68 TL ve 2024 yılı net satışları 874.587.254,04. TL'dir.

1.4.2. Şirketin Raporlama Sistemi

Anonim şirketin finansal tabloları hakkındaki hükümlere 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yer verilmiştir.

Kanun'un 514 ve 515'inci maddelerine göre yönetim kurulu, geçmiş hesap dönemine ait, Türkiye Muhasebe Standartlarında öngörülmüş bulunan finansal tablolarını, eklerini ve yıllık faaliyet raporunu, bilanço gününü izleyen hesap döneminin ilk üç ayı içinde hazırlar ve genel kurula sunar. Anonim şirketin finansal tabloları, Türkiye Muhasebe Standartlarına göre şirketin malvarlığını, borç ve yükümlülüklerini, öz kaynaklarını ve faaliyet sonuçlarını tam, anlaşılabilir, karşılaştırılabilir, ihtiyaçlara ve işletmenin niteliğine uygun bir şekilde; şeffaf ve güvenilir olarak; gerçeği dürüst, aynen ve aslına sadık surette yansıtacak şekilde çıkarılır.

Kanun'un 516'ncı maddesine göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu ise, Şirketin, o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile finansal durumunu, doğru, eksiksiz, gerçeğe uygun

ve dürüst bir şekilde yansıtmalıdır. Yıllık faaliyet raporunda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca bağımsız denetime tabi olacak işletmeleri belirleme yetkisi Cumhurbaşkanına aittir. 2018/11597 sayılı BKK'da (ve söz konusu kararın yerini alan 30.11.2022 tarihli 2022/6434 sayılı Cumhurbaşkanı Kararında) bağımsız denetime tabi olacak şirketlere ilişkin ölçütler belirlenmiştir. Şirket bu kapsamda bağımsız denetime tabidir.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından alınan ve 19.09.2018 tarih 30540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararına göre bağımsız denetime tabi olup TFRS'yi uygulama zorunluluğu bulunmayan işletmelerin münferit ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında BOBİ FRS'nin uygulanmasına; ancak söz konusu kurum, kuruluş ve işletmelerin isteğe bağlı olarak TFRS'leri uygulayabileceğine karar verilmiştir. Bu minvalde Şirket bağımsız denetime tabi olup BOBİ FRS / TFRS'de öngörülen finansal tabloları (Finansal Durum Tablosu, Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Özkaynak Değişim Tablosu ve Nakit Akış Tablosu) hazırlamaktadır.

1.4.3. Şirket Tarafından Denetime Sunulan Defter, Tablo ve Belgeler

Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar'ın 5'inci maddesi gereğince hesap dönemi sonunda Sayıştay Başkanlığına gönderilmesi gereken defter, tablo ve belgelerden aşağıda yer alanlar denetime sunulmuştur:

- Birleştirilmiş veriler defteri,
- Geçici ve kesin mizan,
- Bilanço,
- Gelir tablosu
- Özkaynak değişim tablosu
- Envanter defteri

Şirketin denetimi; yukarıda belirtilen defter, tablo ve belgeler ile Usul ve Esaslar'ın

8'inci maddesinde yer alan diğer belgeler dikkate alınarak yürütölüp sonuçlandırılmıştır.

Denetim görüşü, Şirketin tabi olduğu geçerli finansal raporlama çerçevesi kapsamındaki temel mali tabloları olan bilanço ve gelir tablosuna verilmiştir.

2. KAMU İDARESİNİN SORUMLULUĞU

Denetlenen kamu idaresinin yönetimi, tabi olduğu muhasebe standart ve ilkelerine uygun olarak hazırlanmış olan mali rapor ve tabloların doğru ve güvenilir bilgi içerecek şekilde zamanında Sayıştaya sunulmasından, bir bütün olarak sunulan bu mali tabloların kamu idaresinin faaliyet ve işlemlerinin sonucunu tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir olarak yansıtmassından ve ister hata isterse yolsuzluktan kaynaklansın bu mali rapor ve tabloların önemli hata veya yanlış beyanlar içermemesinden; kamu idaresinin gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğundan; mali yönetim ve iç kontrol sistemlerinin amacına uygun olarak oluşturulmasından, etkin olarak işletilmesinden ve izlenmesinden, mali tabloların dayanağını oluşturan bilgi ve belgelerin denetime hazır hale getirilmesinden ve sunulmasından sorumludur.

3. SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU

Sayıştay, denetimlerinin sonucunda hazırladığı raporlarla denetlenen kamu idarelerinin mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmek, mali rapor ve tablolarının güvenilirliğine ve doğruluğuna ilişkin görüş bildirmek, gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmekle sorumludur.

4. DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI

Denetimlerin dayanağı; 6085 sayılı Sayıştay Kanunu, uluslararası denetim standartları, Sayıştay ikincil mevzuatı ve denetim rehberleridir.

Denetimler, kamu idaresinin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmek ve mali rapor ve tablolarının kamu idaresinin tüm faaliyet ve işlemlerinin sonucunu doğru ve güvenilir olarak yansıttığına ilişkin makul güvence elde etmek ve mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmek amacıyla yürütölmüştür.

Kamu idaresinin mali tabloları ile bunları oluşturan hesap ve işlemlerinin doğruluğu,

güvenilirliği ve uygunluğuna ilişkin denetim kanıtı elde etmek üzere yürütülen denetimler; uygun denetim prosedürleri ve tekniklerinin uygulanması ile risk değerlendirmesi yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Risk değerlendirmesi sırasında, uygulanacak denetim prosedürünün belirlenmesine esas olmak üzere, mali tabloların üretildiği mali yönetim ve iç kontrol sistemleri de değerlendirilmiştir.

Denetimin kapsamını, kamu idaresinin mali rapor ve tabloları ile gelir, gider ve mallarına ilişkin tüm mali faaliyet, karar ve işlemleri ve bunlara ilişkin kayıt, defter, bilgi, belge ve verileri (elektronik olanlar dâhil) ile mali yönetim ve iç kontrol sistemleri oluşturmaktadır.

Bu hususlarla ilgili denetim sonucunda denetim görüşü oluşturmak üzere yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmiştir.

5. İÇ KONTROL SİSTEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İMAR AŞ, 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamında yer almamaktadır. Dolayısıyla Şirket; 5018 sayılı Kanun'un beşinci kısmında ayrıntılı şekilde düzenlenen iç kontrol ve iç denetim mevzuatına ve ayrıca Kanun'a dayanılarak çıkarılan alt mevzuat düzenlemelerine tabi değildir. Şirket tarafından yapılan kayıtların, işlemlerin denetimi ve incelenmesi mevzuat gereği yapılması zorunlu bağımsız denetim hizmeti, tam tasdik hizmeti ve ilgili birimler tarafından uygulanan kanun, yönetmelik ve prosedürler aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

İMAR AŞ, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu esasları çerçevesinde kurulmuş olup faaliyetlerini de bu esaslar çerçevesinde yürütmektedir.

Ancak, 6102 sayılı Kanun'un "Görev dağılımı" başlıklı 366'ncı maddesinin ikinci fıkrasında "*Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir.*" hükmü bulunmaktadır. İMAR AŞ'de söz konusu yasal düzenlemede öngörülen mahiyette bir komisyon kurulmamıştır.

Şirket tarafından çıkarılmış olan İnsan Kaynakları Yönetmeliği ve buna bağlı olarak çıkarılan Disiplin Yönergesi mevcuttur.

Sermaye şirketlerinin tabi olacağı bağımsız denetim usul ve esasları 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu kapsamında belirlenmiştir. Şirket, tüzel kişiliği haiz ve bağımsız denetime tabi

olduğundan; yıllık olarak bağımsız denetim faaliyeti, ilgili bağımsız denetim kuruluşu tarafından periyodik olarak gerçekleştirilmektedir. Yapılan bağımsız denetim faaliyeti; Şirkete ait yıllık finansal tablo ve diğer finansal verilerinin, tablo ve bilgiler için belirlenmiş kriterlere uygunluğunu ve doğruluğunu sağlayabilecek yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla uygulanır. Bu uygulama esnasında incelenen ve denetimi yapılan bilgi ve belgelerin kapsamına bakıldığında (birimler arası yazışma, kayıtlara esas teşkil eden belgeler, belgelere ilişkin şirket dışı teyit vs.) Şirketin iç kontrol yapısının denetimini de kapsadığını söylemek mümkündür.

İç kontrol; idarenin amaçlarına, belirlenmiş politikalara ve mevzuata uygun olarak faaliyetlerin etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde yürütülmesini, varlık ve kaynakların korunmasını, muhasebe kayıtlarının doğru ve tam olarak tutulmasını, malî bilgi ve yönetim bilgisinin zamanında ve güvenilir olarak üretilmesini sağlamak üzere idare tarafından oluşturulan organizasyon, yöntem ve süreçler ile iç denetimi kapsayan malî ve diğer kontroller bütünüdür. İç kontrol sistemi, Şirket yönetimi ile diğer ilgili personel tarafından; işletmenin amaçlarına ulaştığına, faaliyet ve işlemlerin etkin olarak gerçekleştirildiğine, kanun ve düzenlemelere uyulduğuna dair makul bir güvence sağlamak üzere tasarlanan ve uygulanan bir sistemdir. Bu amaçla, iç kontrol sistemi söz konusu hedeflerin gerçekleştirilmesi açısından tehdit oluşturan faaliyet risklerinin de ortaya konulmasını sağlayacak şekilde tasarlanır ve uygulanır.

İç kontrol işlemlerine ilişkin olarak Şirkette aşağıdaki uygulamalar mevcuttur:

-Şirket tarafından çıkarılan iç yönergeye göre; 100.000 TL ve altı ödemelerde biri Mali İşlerden sorumlu olmak üzere II. derece imza yetkilisi iki kişinin müşterek imzaları ile ödeme yapılırken, 100.000 TL'nin üzerindeki ödemelerde ise I. derece imza yetkilisi Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili veya Genel Müdür ile Mali İşlerden sorumlu II. derece imza yetkilisi bir kişi veya birisi Genel Müdür olmak üzere I. Derece imza yetkililerinden iki kişinin müşterek imzaları ile ödeme gerçekleştirilmektedir.

-Şirketteki personelin birimlerin işlemlerine ilişkin süreçlerde birbirlerinin kullandıkları programlara ve iş süreçlerine müdahaleleri yönetim politikası olarak engellenmiştir.

- Mali işlemlerde üst birim müdürü alt yetkilinin işlemlerini ve süreçlerini kontrol etmektedir.

-Her birimin iş ve işleyişi kendi alanındaki resmi (4857 sayılı İş Kanunu, 4734 sayılı

Kamu İhale Kanunu) ve resmi olmayan (şirket imza sirküleri, disiplin yönetmeliği) prosedürlerle desteklenmekte ve bu suretle çeşitli kontroller sağlanmaktadır.

Şirketlerde kontrol ortamı, işletmenin yönetim fonksiyonu ile iç kontrol sistemi ve bunun önemine ilişkin işletme yönetiminin ve yönetimden sorumlu kişilerin tutum, davranış ve anlayışlarını kapsar. Kontrol ortamı, işletme çalışanlarının iç kontrol sistemiyle ilgili düşüncelerini etkileyerek, iç kontrol sisteminin etkin, disiplinli bir yapıda oluşmasını sağlar. Şirketin kontrol ortamının tasarımı değerlendirilmiş ve bunların işletmenin iş akışı ile ilişkisi dikkate alınmıştır.

Şirket açısından riskin nasıl tanımlandığı ve yönetildiğini ifade eden risk değerlendirme süreci değerlendirilmiştir.

Şirketlerin finansal raporlama ile ilgili iş süreçlerini ve iletişimi kapsayan bilgi sistemi; işletmenin varlık, yükümlülük ve öz sermayesinin doğruluğunu sağlamak üzere, faaliyet ve işlemlerinin izlenmesi, kaydedilmesi, sınıflandırılması ve raporlanmasına ilişkin muhasebe sistemini kapsar. Şirketin finansal tablolarının hazırlanması; uygun finansal raporlama yapısı ile işletmenin faaliyet ve işlemlerinin izlenmesi, kaydedilmesi, analiz edilmesi, özetlenmesi ve doğru bir şekilde finansal tablolara yansıtılması süreçlerini içerir. Bu açılardan bilişim sistemi değerlendirilmiştir.

Şirketlerde kontrol faaliyetleri, şirketlerin amaçlarına ulaşmasını engelleyebilecek risklerin ortaya çıkarılması ve gerekli önlemlerin alınması gibi, işletme yönetiminin talimatlarının uygulanmasını sağlayan usul ve esaslardır. Bu kapsamda; yetkilendirmeler, performansın gözden geçirilmesi, bilgi işleme süreçleri, fiziksel kontroller ve görevlerin ayrılması, iç kontrol biriminin oluşturulması gibi açılardan kontrol faaliyetleri değerlendirilmiştir.

Şirketlerde kontrol faaliyetlerinin gözetimi, kontrollerin tasarım ve işleyişinin zamanında değerlendirilmesi ve şartlara bağlı olarak değişiklikler için önemli düzeltici önlemlerin alınmasını da içeren, iç kontrol sisteminin etkinliğini değerlendiren bir süreçtir. Bu açılardan iç kontrol sisteminin varlığı ve etkinliği değerlendirilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda, Şirketin; amaçlarına ulaşmada, faaliyet ve işlemlerinin etkin olarak gerçekleştirildiğine, kanun ve düzenlemelere uyulduğuna dair makul bir güvence sağlamak amacıyla tasarlanan ve uygulanan bir iç kontrol sistemine sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

6. DENETİM GÖRÜŞÜ

İstanbul İmar İnşaat Anonim Şirketi (İMAR AŞ)'nin 2024 yılına ilişkin yukarıda belirtilen ve Şirket tarafından sunulan geçerli finansal raporlama çerçevesi kapsamındaki mali rapor ve tablolarının, “Denetim Görüşünün Dayanağı Bulgular” bölümünde belirtilen hesap alanları hariç tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir bilgi içerdiği kanaatine varılmıştır.

7. DENETİM BULGULARI

Raporda yer alan bulgular, denetimler sonucunda tespit edilen hususlara kamu idaresi tarafından verilen cevapların değerlendirilmesi suretiyle düzenlenmiştir.

A. DENETİM GÖRÜŞÜNÜN DAYANAĞI BULGULAR

Bu bölümde, mali rapor ve tablolara verilen görüş ile ilgili olan bulgular yer almaktadır.

BULGU 1: Geriye Dönük Yevmiye Kaydı Yapılması

Şirket yevmiye kayıtlarına, muhasebenin temel ilkelerine aykırı olarak geriye dönük yevmiyelerin eklendiği görülmüştür.

19.12.2012 tarihli ve 28502 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan Ticari Defterlere İlişkin Tebliğin 6’ncı maddesine göre yevmiye defteri; kayda geçirilmesi gereken işlemlerin ilgili belge veya ispata dayanan evraktan çıkarılarak tarih sırasıyla ve madde halinde düzenli olarak yazıldığı defterdir.

Ayrıca Tebliğin 21’inci maddesi gereğince defterlere yazımlar ve diğer gerekli kayıtlar, eksiksiz, doğru, zamanında ve düzenli olarak yapılır. Defterlerde kayıtlar arasında boşluk bırakılamaz ve satır atlanamaz. Ciltli defterlerde, defter sayfaları ciltten koparılamaz. Tasdikli müteharrik yapraklarda bu yaprakların sırası bozulamaz ve bunlar yırtılamaz. Kayıt edilecek işlemlerin, işin hacmine ve gereğine uygun olarak muhasebenin intizam ve vuzuhunu bozmayacak bir zaman zarfında kaydedilmesi şarttır. Kayıtlar on günden fazla geciktirilemez.

Yine Tebliğin 22’inci maddesine göre; yevmiye defteri maddelerinde yapılan yanlışlar ancak muhasebe kaidelerine göre düzeltilebilir. Bir yazım veya kayıt, önceki içeriği belirlenemeyecek şekilde çizilemez ve değiştirilemez. Kayıt sırasında mı yoksa daha sonra mı yapıldığı anlaşılmayan değiştirmeler yasaktır.

Yapılan incelemelerde; yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerine aykırı olarak Şirketin geriye dönük yevmiye kayıtları yaptığı görülmüştür.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; yevmiye kayıtlarında yapılan düzeltmelerin 213 sayılı VUK'un 217'nci maddesine istinaden muhasebe kaidelerine göre yapıldığı, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın, kayıtlarında hata fark eden mükelleflerin yükledikleri beratları silip yenilerini tekrar yükleyebilmesine imkan vererek geçmişe yönelik kayıt yapmanın yolunu açtığı, eksik/hatalı kayıtlara istinaden geriye dönük düzeltmelerin minimumda tutulması/yapılmaması için gerekli özenin gösterileceği belirtilmiştir. Bu durumda, geriye dönük olarak kayıt yapıldığı Şirket tarafından kabul edilmiş olup savunmada bahsedilen mevzuat ve Gelir İdaresi Başkanlığı'nın tanıdığı esneklik geriye dönük kayıt yapılmasına cevaz vermemektedir.

Sonuç olarak yukarıda yer alan mevzuat hükümleri uyarınca; muhasebe kayıtlarının yevmiye defterine maddeler halinde, günlük ve sıralı olarak kaydedilmesi, geriye dönük kayıt işlemlerinin yapılmaması gerekmektedir.

BULGU 2: Vadesinde Tahsil Edilemeyen Alacaklar İçin Faiz Tahakkuk Ettirilmemesi

Şirketin mali tablolarının incelenmesi neticesinde, 120 Alıcılar Hesabında kayıtlı bulunan alacaklardan, süresi içerisinde tahsil edilmeyen tutarlar ile ilgili olarak faiz tahakkuk ettirilmediği sadece asıl alacağın kayıtlarda bulunduğu görülmüştür.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "Oran serbestisi ve bileşik faizin şartları " başlıklı 8'inci maddesi uyarınca ticari işlerde sözleşmenin tarafları, gecikme faizi alınmasını ve uygulanacak faiz oranını sözleşmede serbestçe belirleyebilirler.

Ayrıca 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'un 1'inci maddesinde, Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu'na göre faiz ödenmesi gereken hallerde, miktarı sözleşme ile tespit edilmemişse ödemelerin yıllık %12 oranı üzerinden yapılacağı; Cumhurbaşkanının (2/7/2018 öncesi Bakanlar Kurulu) bu oranı aylık olarak belirlemeye, yüzde onuna kadar indirmeye veya bir katına kadar artırmaya yetkili olduğu belirtilmiştir. 19.12.2005 tarih ve 2005/9831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01.01.2006 tarihinden itibaren %9 olarak belirlenen kanuni faiz oranı, 21/5/2024 tarihli ve 32552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 20/5/2024 tarihli ve 8485 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 01/06/2024 tarihinden geçerli olmak üzere yıllık % 24 olarak belirlenmiştir.

Aynı Kanun'un 2'nci maddesinde, bir miktar paranın ödenmesinde temerrüde düşen borçlunun, sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça, geçmiş günler için 1'inci maddede belirlenen orana göre temerrüt faizi ödemeye mecbur olduğu; yine 2'nci maddesinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının (TCMB) önceki yılın 31 Aralık günü kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranının, yukarıda açıklanan orandan fazla olması durumunda, arada sözleşme olmasa dahi ticari işlerde temerrüt faizinin bu oran üzerinden istenebileceği belirtilmiştir. Bu oranda 2 Ocak 2024 tarihli ve 32417 sayılı Resmî Gazete'de yıllık %48 olarak belirlenmiştir.

26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nin "Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları" başlıklı (c) bendine göre, işletmelerin faaliyet alanı kapsamındaki işlerden kaynaklanan temerrüt faizi gelirlerinin 642 Faiz Gelirleri Hesabına kaydedilmesi gerekmektedir.

Tekdüzen muhasebe sistemi tahakkuk esasına dayanmaktadır. Tahakkuk esasında işlemler ve olaylar, nakit akımlarının ne zaman olduğuna bakılmaksızın, ortaya çıktıklarında kaydedilmesi gerekmektedir. Sözleşme hükümlerinin zamanında yerine getirilmemesine bağlı olarak ortaya çıkan ve şirket açısından sözleşmeye bağlı bir alacak haline gelen gecikme faizi tutarlarının asıl alacak gibi nakit akışına bağlı olmaksızın muhasebe kayıtlarına alınması gerekmektedir.

Türk Ticaret Kanunu esaslarına göre, kar amacı güderek faaliyet gösteren Şirketin, alacaklarının takibinde özel veya kamu ayrımı yapmaksızın temerrüde düşüldüğünde gecikme faizi tahakkuk ve tahsilatının yapılması gerekmektedir. Sonuç olarak, temerrüde düşmüş alacaklar için sözleşme hükümleri temelinde gecikme faiz oranının belirlenmesi ve hesaplanan temerrüt faiz tutarlarının da tahakkuk esaslı muhasebe sisteminin gereği olarak muhasebe kayıtlarına aktarılması gerekmektedir.

Yapılan incelemeler sonucunda, Şirket alacaklarından temerrüde düşen bazı meblağlar ile ilgili olarak faiz işletilmediği görülmüştür. Şirket tarafından temerrüde düşen alacaklar ile ilgili olarak faiz işletilmemesi genel uygulama hatası niteliğinde olup aşağıdaki tabloda temerrütlü alacaklara yer verilmiştir.

Tablo 2: Faiz İşletilmemiş Temerrütlü Alacaklar Tablosu

Cari Hesap Kodu	Bakiye (TL)	Bakiyenin İlk Başladığı Tarih
120 10 1 002	4.856.455,53	09/2024

120 10 1 010	4.313.982,57	01/2023
120 10 1 001	681.744,96	11/2024
120 10 1 017	1.133.966,97	05/2024
120 10 4 005	887.808,05	12/2024
120 10 4 087	545.068,96	12/2023
120 10 4 094	480.000,00	11/2024
120 10 4 096	225.042,82	10/2024
Toplam	13.124.069,86	

Sonuç olarak, Şirket menfaatlerinin korunmasını ve mevzuata uygun hareket edilmesini teminen temerrüde düşen alacaklar ile ilgili olarak faiz işletilmeli ve ilgili hesaplara kaydedilmelidir.

BULGU 3: Kıdem Tazminatı Karşılıklarının Ayrılmaması

Şirket işçileri için ayrılması gereken kıdem tazminatı karşılıklarının ayrılmadığı ve mali tablolarda izlenmediği görülmüştür.

(1) Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nin "V-Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları" bölümünde yer alan "Hesap planı açıklamaları" başlıklı (C) bendinde; hesaplanan kıdem tazminatı karşılık tutarlarının ilgili gider hesaplarına borç, 472 Kıdem Tazminatı Karşılığı Hesabına alacak kaydedilmek suretiyle muhasebeleştirileceği; izleyen dönemde ödenmesi beklenen kıdem tazminatı karşılık tutarlarının 472 Kıdem Tazminatı Karşılığı Hesabına borç, 372 Kıdem Tazminatı Karşılığı Hesabına alacak kaydedileceği belirtilmiştir.

Tebliğ'in "I-Muhasebenin Temel Kavramları" başlıklı bölümünde ihtiyatlılık kavramının muhasebe işlemlerinde temkinli olunmasını ve işletmenin karşılaşılabileceği risklerin göz önünde bulundurulmasını ifade ettiği belirtilerek ihtiyatlılık gereğince, işletmelerin muhtemel giderleri ve zararları için karşılık ayıracakları ifade edilmiştir.

Yine Tebliğ'in aynı bölümünde tanımlanan dönemsellik kavramının; işletmenin sürekliliği kavramı uyarınca sınırsız kabul edilen ömrünün, belli dönemlere bölünmesi ve her dönemin faaliyet sonuçlarının diğer dönemlerden bağımsız olarak saptanmasını ifade ettiği belirtilerek kavram gereğince, gelir ve giderlerin tahakkuk esasına göre muhasebeleştirileceği, hasılat, gelir ve kârların aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacağı ifade edilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda, işçiler için ayrılması gereken kıdem tazminatı karşılıklarının ayrılmadığı ve 372 veya 472 Kıdem Tazminatı Karşılığı Hesaplarında izlenmediği görülmüştür. Karşılık ayrılmaması sonucunda Şirketin muhtemel yükümlülükleri ilgili dönemde mali tablolarda olması gerekenden az görünmektedir.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; Vergi Usul Kanunu (VUK) kapsamında ve Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) kapsamında olmak üzere iki set mali tablo hazırlandığı, kıdem tazminatı karşılığının söz konusu mali tablolardan TMS kapsamında hazırlanan sette yer aldığı, VUK kapsamında hazırlanan mali tablolarda ise kıdem tazminatı karşılığının vergisel açıdan gider yazılabilmesinin mümkün olmaması nedeniyle kıdem tazminatı karşılığı ayrılmadığı belirtilmiştir.

Ancak kıdem tazminatı karşılığının vergisel açıdan gider kabul edilmemesi, ilgili tutarın muhasebeleştirilmemesi yönünde hüküm doğrumamakta olup kıdem tazminatı karşılığı ayrılmasının ve ilgili hesaplarda izlenmesinin, mali tabloların doğru bilgi sunması ve ileride ödenmesi muhtemel yükümlülüklerinin takip edilebilmesi açısından gerekli olduğu değerlendirilmektedir.

BULGU 4: Sarf Malzemelerinin Hatalı Muhasebeleştirilmesi

Şirket faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan sarf malzemelerinin doğrudan gider yazılmak suretiyle muhasebeleştirildiği görülmüştür.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "Defter tutma yükümlülüğü" başlıklı 64'üncü maddesinde, her tacirin, ticari defterlerini işletmenin faaliyetleri ve finansal durumu hakkında fikir verebilecek şekilde tutmak ve bu amaçla defterlerinde, ticari işlemleriyle ticari işletmesinin iktisadi ve mali durumunu, borç ve alacak ilişkilerini açıkça görülebilir bir şekilde ortaya koymak zorunda olduğu; böylece işletme faaliyetlerinin oluşumu ve gelişmesinin bu defterlerden izlenebileceği belirtilmiştir. Ancak, Kanun'un defter tutma, envanter, mali tabloların düzenlenmesi, saklama ve ibraz hükümlerinin VUK ile diğer vergi kanunlarının aynı hususları düzenleyen hükümlerinin uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği de hüküm altına alınmıştır.

1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nin "V-Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları" bölümünde yer alan "Hesap Planı Açıklamaları" başlıklı (C) bendinde de;

“ ...

150. İlk Madde ve Malzeme

Üretimde veya diğer faaliyetlerde kullanılmak üzere işletmede bulundurulanan hammadde, yardımcı madde, işletme malzemesi, ambalaj malzemesi ve diğer malzemelerin izlendiğı hesaptır.

İşleyişi:

Satın alındıkları ya da üretildikleri maliyet bedelleri ile bu hesabın borcuna, üretime verildiğinde, tüketildiğinde, satıldığında veya devredildiğinde ise hesabın alacağına kaydedilir.

...

77 Genel Yönetim Giderleri:

Bu grup yönetim fonksiyonu ile ilgili gider, yansıtma ve fark hesaplarından oluşur.

770. Genel Yönetim Giderleri:

Bir işletmenin yönetim fonksiyonları, işletme politikasının tayini, organizasyon ve kadro kuruluşu, büro hizmetleri, kamu ilişkileri, güvenlik, hukuk işleri, personel işleri, kredi ve tahsilatı da kapsayan muhasebe ve mali işler servislerin giderleri bu hesaba borç kaydedilir. Dönem sonlarında bu hesap, " 771 Araştırma ve Geliştirme Giderleri Yansıtma Hesabı" ile karşılaştırılarak kapatılır..." denilmektedir.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerine göre, üretim veya diğer faaliyetler kapsamında kullanılacak hammadde, yardımcı madde, işletme malzemesi, ambalaj malzemesi ve diğer malzemelerin 150 İlk Madde ve Malzeme Hesabının borcunda takip edilmesi ve malzemeler üretime verildiğinde, tüketildiğinde, satıldığında veya devredildiğinde, Hesabın alacak tarafına kaydedilerek giderleştirilmesi gerekmektedir. 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabında ise İşletmenin yönetim fonksiyonları, işletme politikasının tayini, organizasyon ve kadro kuruluşu, büro hizmetleri, kamu ilişkileri, güvenlik, hukuk işleri, personel işleri, kredi ve tahsilatı da kapsayan muhasebe ve mali işler servislerine ilişkin giderleri izlenmektedir.

Yapılan incelemede; Şirketin doğrudan tüketime vermediğı kırtasiye malzemesi alımlarını 150 İlk Madde ve Malzeme Hesabı yerine 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabına kaydettiğı tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; Şirket faaliyetlerinde kullanmak üzere alınan sarf malzemelerin birkaç hafta içerisinde tüketilmesi, sık sık alım yapılması, üretim sürecinde kullanılmaması ve düşük tutarlarda olması sebebiyle 770 Genel Yönetim Giderler Hesabına kaydedilmek suretiyle giderleştirildiği belirtilmiştir.

Ancak, satın alınan söz konusu sarf malzemelerini sık aralıklarla satın alınmış olması veyahut kısa sürede tüketilmesi bu malzemelerin sarf malzemesi olma niteliğini değiştirmeyeceğinden, Şirketin doğrudan tüketime vermediği kırtasiye malzemesi alımlarını 150 İlk Madde ve Malzeme Hesabı yerine 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabına kaydederek muhasebeleştirilmesinin hatalı olduğu değerlendirilmektedir.

Bu itibarla, Şirketin doğrudan tüketime vermeksizin faaliyetlerinde kullandığı sarf malzemelerini 150 İlk Madde ve Malzeme Hesabında takip etmesi gerekmektedir.

BULGU 5: Bazı Şüpheli Ticari Alacaklar İçin Karşılık Ayrılmaması

Yapılan incelemelerde; şüpheli hale gelen bazı ticari alacaklar için karşılık ayrılmadığı tespit edilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun "Şüpheli alacaklar" başlıklı 323'üncü maddesinde;

"Ticari ve zirai kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi ile ilgili olmak şartıyla;

1. Dava veya icra safhasında bulunan alacaklar;

2. Yapılan protestoya veya yazı ile bir defadan fazla istenilmesine rağmen borçlu tarafından ödenmemiş bulunan ve 3.000 (20.000) Türk lirasını aşmayan alacaklar;

Şüpheli alacak sayılır.

Yukarıda yazılı şüpheli alacaklar için değerlendirme gününün tasarruf değerine göre pasifte karşılık ayrılabilir.

(...)"

hükmü yer almaktadır.

26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nin "Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları" başlıklı ekinde 128 Şüpheli Ticari Alacaklar Hesabının; ödeme süresi geçmiş bu

nedenle vadesi bir kaç defa uzatılmış veya protesto edilmiş, yazı ile birden fazla istenmiş ya da dava veya icra safhasına aktarılmış senetli ve senetsiz alacakları kapsayacağı belirtilmiştir. Buna göre tahsili şüpheli hale gelmiş olan alacaklar ilgili hesapların alacağı karşılığında bu hesaba borç yazılarak bu durumdaki alacaklar normal alacaklardan çıkarılır. Alacağın tahsili veya tahsil edilemeyeceğinin kesinleşmesi durumunda bu hesaba alacak kaydedilir.

Yine ilgili Tebliğ'de 129 Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı Hesabının; şüpheli ticari alacaklar için ayrılan karşılıkları kapsayacağı belirtilmiş ve devamında hesabın işleyişine yer verilerek; hesaplanan karşılık tutarının 129 Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı Hesabına alacak, 654 Karşılık Giderleri Hesabına borç olarak kaydedileceği; şüpheli alacağın tahsiline bağlı olarak, tahmin olunan zararın kısmen ya da tamamen gerçekleşmemesi halinde, gerçekleşmeyen kısmın 644 Konusu Kalmayan Karşılıklar Hesabına alacak, 129 Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı Hesabına da borç kaydedileceği ifade edilmiştir.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri uyarınca şüpheli ticari alacaklar; dava ve icra safhasında bulunan alacaklardan, yapılan protestoya veya yazı ile bir defadan fazla istenmesine rağmen borçlu tarafından ödenmemiş bulunan, dava ve icra takibine değmeyecek küçük alacaklardan oluşmakta olup tahsili şüpheli hale gelmiş olan alacaklar için ihtiyaten karşılık ayrılabilir. Vadesinde tahsil edilemeyen şüpheli alacaklar, kanuni yollara hangi dönemde başvurulmuş ise o dönemde şüpheli hale geleceğinden, karşılığın da söz konusu dönemde ayrılması gerekmektedir. Alacağın tahsili veya tahsil edilemeyeceğinin kesinleşmesi durumunda ise 128 Şüpheli Ticari Alacaklar Hesabına alacak kaydedilmelidir.

Yapılan incelemede; Şirket tarafından önceki yıllardan itibaren 128 Şüpheli Ticari Alacaklar Hesabında takip edilen 3.851.100,00 TL için karşılık ayrılmadığı görülmüştür.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; Gelir İdaresi Başkanlığı'nın verdiği özelgelerde ve Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'nun 08.12.2006 tarih ve E.2006/291, K. 2006/334 sayılı kararında, dava ve icra safhasındaki bir alacağa dava açıldığı yıl karşılık ayrılabilir, sonraki yıllarda karşılık ayrılamayacağının belirtildiği, söz konusu alacağa 2018 yılında dava açıldığı ve o yıl karşılık ayrılmadığı için artık karşılık ayırma işlemi yapılamadığı belirtilse de, söz konusu Danıştay Kararı, şüpheli alacağa karşı dava açıldığı yılda ayrılmayan karşılıkların vergiden düşülebilmesine yöneliktir, karşılık ayrılmasına yönelik bir engel teşkil etmemektedir.

Netice itibarıyla; 128 Şüpheli Ticari Alacaklar Hesabında yer alan tutarlar için mevzuat gereği karşılık ayrılması, ilgili tutarların 129 Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı Hesabında izlenmesi ve şüpheli ticari alacaklarla ilgili yasal süreçlerin sonuna kadar işletilmesi gerekmektedir.

BULGU 6: Bazı Yazılım Alımlarının Hatalı Muhasebeleştirilmesi

Şirketin, faaliyetlerinde kullanmak üzere almış olduğu bazı yazılım harcamalarını hatalı muhasebeleştirdiği görülmüştür.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "Defter tutma yükümlülüğü" başlıklı 64'üncü maddesinde, her tacirin, ticari defterlerini işletmenin faaliyetleri ve finansal durumu hakkında fikir verebilecek şekilde tutmak ve bu amaçla defterlerinde, ticari işlemleriyle ticari işletmesinin iktisadi ve mali durumunu, borç ve alacak ilişkilerini açıkça görülebilir bir şekilde ortaya koymak zorunda olduğu; böylece işletme faaliyetlerinin oluşumu ve gelişmesinin bu defterlerden izlenebileceği belirtilmiştir. Ancak, Kanun'un defter tutma, envanter, mali tabloların düzenlenmesi, saklama ve ibraz hükümlerinin VUK ile diğer vergi kanunlarının aynı hususları düzenleyen hükümlerinin uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği de hüküm altına alınmıştır.

1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nin "V-Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları" bölümünde yer alan "Hesap Planı Açıklamaları" başlıklı (C) bendinde de;

"...

180. Gelecek Aylara Ait Giderler

Bu hesap, peşin ödenen ve cari dönem içinde ilgili gider hesaplarına kaydedilmemesi gereken, gelecek döneme ait giderleri izlemek için kullanılır.

İşleyişi :

Gelecek aylarda ilgili gider ve maliyet hesaplarına borç kaydedilecek peşin olarak ödenen giderler, bu hesabın borcuna kaydedilir. Gelecek aylarda bu hesaba alacak verilmek suretiyle ilgili gider hesabına aktarılır.

...

26. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Herhangi bir fiziksel varlığı bulunmayan ve işletmenin belli bir şekilde yararlandığı veya yararlanmayı beklediği aktifleştirilen giderler ile belli koşullar altında hukuken himaye gören haklar ve şerefiyelerin izlendiği hesap grubudur.

260. Haklar

İmtiyaz, patent, lisans, ticari marka ve ünvan gibi bir bedel ödenerek elde edilen bazı hukuki tasarruflar ile kamu otoritelerinin işletmeye belirli alanlarda tanıdığı kullanma, yararlanma gibi yetkiler dolayısıyla yapılan harcamaları kapsar.

İşleyişi:

Edinilen haklar, maliyet bedelleri ile bu hesaba borç kaydedilir. Yararlanma süreleri içerisinde, yararlanma sürelerinin belli olmaması durumunda, 5 yıllık sürede eşit taksitlerle itfa olunarak yok edilir.

...

280. Gelecek Yıllara Ait Giderler

Bu hesap, peşin ödenen ve cari dönem içinde ilgili gider hesaplarına kaydedilmemesi gereken, gelecek yıllara ait giderleri izlemek için kullanılır.

İşleyişi:

Gelecek yıllarla ilgili gider ve maliyet hesaplarına borç kaydedilecek olan peşin ödenen giderler bu hesabın borcuna kaydedilir. ilgili hesap dönemlerinde bu hesabın alacağı karşılığında dönen varlıklardaki "Gelecek Aylara Ait Giderler" hesabına gerekli aktarmalar yapılır."

hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri uyarınca, peşin ödenen ve yılı içerisinde gider hesaplarına kaydedilmesi gereken giderlerin 180 Gelecek Aylara Ait Giderler Hesabına, cari yılı aşanların ise 280 Gelecek Yıllara Ait Giderler Hesabına kaydedilmesi gerekmektedir. Herhangi bir fiziksel varlığı bulunmayan ve Şirketin belli bir şekilde yararlandığı veya yararlanmayı beklediği aktifleştirilen giderler içinse, Maddi Olmayan Varlıklar Hesap Grubundan uygun olan hesabın kullanılması gerekmektedir. Buna göre, Şirketin bir imtiyaz,

patent, lisans, ticari marka ve unvan gibi hukuki tasarrufa sahip olduğu varlıklarının 260 Haklar Hesabında takip edilmesi gerektiği, kullanım süreleri belli ise bu süre içerisinde, belli olmayanlarının ise 5 yıl içerisinde eşit taksitler halinde amortisman itfalarının yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Yapılan incelemede; Şirketin faaliyetlerinde kullanmak üzere almış olduğu bazı yazılımlarını 260 Haklar Hesabı yerine 180 Gelecek Aylara Ait Giderler Hesabı ile 280 Gelecek Yıllara Ait Giderler Hesabında takip ettiği tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; söz konusu yazılımların satın alma yoluyla değil kiralama yoluyla edinildiği için haklar kapsamında düşünülemeyecekleri, bu sebeple de 260 Haklar Hesabı yerine 180 Gelecek Aylara Ait Giderler Hesabı ile 280 Gelecek Yıllara Ait Giderler Hesabında takip edilerek dönemsel olarak giderleştirilmeleri gerektiği belirtilmiştir.

Ancak, 1 Sıra No'Lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nin konuyla ilgili düzenlemelerinde, 260 Haklar Hesabına, edinilen hakların maliyet bedeli ile kaydedileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla hakların satın alma ya da kiralama şeklinde edinilmiş olmasının önemi bulunmamaktadır.

Netice itibarıyla; Şirketin faaliyetlerinde kullanmak için edindiği yazılımları maddi olmayan varlıklar kapsamında değerlendirerek 260 Haklar Hesabında takip etmesi ve meri mevzuatında belirtilen süreler içerisinde amortisman itfalarını yapması gerekmektedir.

B. DİĞER BULGULAR

Bu bölümde, mali rapor ve tablolara verilen görüş ile ilgili olmayan bulgular yer almaktadır.

BULGU 1: Şirket Yönetmeliğinde Belirlenen Araç Tahsis Edilebilecek Unvanlar Dışındaki Kişilere Araç Tahsis Edilmesi

Yapılan incelemelerde; Şirketin İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirlenen araç tahsis edilebilecek unvanlar listesinde yer almayan kişilere araç tahsis edildiği görülmüştür.

Şirketin 01.07.2017 yürürlük tarihli İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde yer alan Mali Haklar ve Tahsisler başlıklı tabloda, unvana göre istihdam edilen personelden araç tahsisi yapılabilecekler belirtilmiştir.

Yapılan incelemelerde; şef unvanı ile işe alınan personele araç tahsis edilebilecek unvanlar arasında yer almamalarına rağmen araç tahsis edildiği aynı zamanda yakıt masraflarının da Şirket tarafından ödendiği tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; şeflere araç tahsis edilmediği araçların "havuz aracı" niteliğinde olduğu belirtilmişse de şirketten alınan tahsisli araçlar tablosunda şeflere araç tahsis edildiği, aynı zamanda havuz aracı olduğu iddia edilen araçların HGS mevkileri incelendiğinde araçların şehir dışında, tatil günlerinde ve mesai saatleri dışında kullanıldığı görülmüştür.

Sonuç olarak İnsan Kaynakları Yönetmeliği'ne göre; araç tahsis edilebilecek unvandaki kadrolarda bulunmayan personele araç tahsis edilmemesi gerekmektedir.

BULGU 2: Kiralanan Araçların Görevlendirme Yazısı Olmaksızın Görev Mahalli Dışında Kullanılması

Şirket tarafından kiralanan araçların bazılarının İdarenin faaliyet alanı olan İstanbul ili dışında, herhangi bir görevlendirme yazısı olmaksızın kullanıldığı ve yakıt giderlerinin şirket bütçesinden karşılandığı görülmüştür.

Şirket Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılan Seyahat Yönergesinin 4'üncü maddesinde;

“Yurt İçi Seyahatler

Bu yönetmelik kapsamındaki kişilerin devamlı olarak görevini ifa ettiği şehirden, yine görev nedeniyle başka bir şehre yaptığı geçici seyahatlerdir.

4.1 Seyahatin Onayı

Yönetim Kurulu Başkanı veya Vekilinin şirketi temsilen yapacakları yurt içi seyahatler beyanları ile geçerlidir. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürün yurt içi seyahat onayı Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından (Günü birlik seyahatlerde onay aranmaz) verilir. Genel Müdür altı kadronun seyahat onayı ise Genel Müdür veya Vekili tarafından verilir.” hükümleri yer almaktadır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun “Tacir olmanın hükümleri” başlıklı 18'inci maddesinde her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca kamu kaynağı kullanan Şirketin, kaynaklarını ekonomik kullanması konusunda özen yükümlülüğü de bulunmaktadır.

Yukarıdaki mevzuat hükmü ve Şirketin iç düzenleyici işlemi göz önünde bulundurulduğunda; Şirket tarafından kiralaran araçların faaliyet alanı olan İstanbul ili dışına çıkış yapabilmesi görevlendirme yazılarının olması şartına bağlıdır. Kamu kaynağı ile kiralaran araçların görevlendirme yazısı olmaksızın, personelin şahsi ihtiyaçları için il dışında kullanılmaması gerekmektedir.

Yapılan incelemeler sonucunda; Şirketin kiraladığı araçların sarfiyatları incelenmiş olup HGS gider mevkileri incelendiğinde araçların il dışında kullanıldıkları ve ilgili tarihlerde herhangi bir görevlendirme yazılarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca araçların bazılarının, il dışına çıkmadan önce taşıt tanıma sistemi aracılığıyla yakıt depolarını doldurdukları dolayısıyla yakıt giderlerinin de Şirket bütçesinden karşılandığı görülmüştür. Kamu kaynağı kullanan Şirketin tasarrufundaki araçların görev mahalli dışında kullanılması kaynak israfı olarak değerlendirilebilecek olup araçların, kazaya karışması veya kural ihlalleri gibi riskli hallerin meydana gelmesi durumunda Şirket cezai müeyyideye maruz kalabilecektir. Kamu kaynağı kullanan Şirketin basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi ve kaynaklarını etkili, ekonomik ve verimli kullanması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; şirket araçlarının görevlendirme olmaksızın şehir dışında kullanımı neticesinde oluşan otoyol, köprü geçiş ücretlerinin ilgili personelin maaşlarından kesinti yapılmak sureti ile tahsil edildiğini, Şirket araçlarının şehir dışında herhangi bir istasyondan şirket nam ve hesabına yakıt almadığını belirtmiştir.

Şirket, araçların görevlendirme yazısı olmaksızın il dışında kullanıldığını kabul etmekle birlikte, araçlara il dışında yakıt dolumu yapılamadığını belirtilse de, Şirket araçlarının HGS gider mevkileri ve yakıt dolum bilgileri incelendiğinde bir çok aracın, Şirkete tanımlı taşıt tanıma sistemi aracılığıyla il dışına çıkmadan önce yakıt depolarını doldurduğu dolayısıyla yakıt masraflarının şirket bütçesinden karşılandığı görülmüştür.

Sonuç olarak, Şirket araçları ile il dışına çıkışların takibinin yapılması, görevlendirme onayları bulunmayan araçlara ilişkin olarak gider yapılmaması ve kurallara riayet etmeyen personel hakkında gerekli işlemlerin yapılmasında Şirket menfaati olduğu değerlendirilmektedir.

BULGU 3: Şirketin Tarafı Olduğu Düzenleme Şeklindeki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Tasfiye Bedeli Belirlenirken Şirket Zararına Yol Açacak Hesaplamalara Yer Verilmesi

Şirketin, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve KİPTAŞ'ın da tarafı olduğu düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzaladığı, imzalanan sözleşmeye istinaden kendi edimlerini zamanında yerine getirdiği, satış vaadine konu proje alanındaki imar planlarının mahkemece iptali sebebiyle düzenleme şeklindeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin fesih ve tasfiyesine karar verildiği ancak fesih ve tasfiye sonunda şirket alacağının hesaplanması yönteminin şirket zararına yol açacak şekilde belirlendiği tespit edilmiştir.

Şirket ile İBB ve KİPTAŞ arasında mülkiyeti İBB'ye ait olan Afet Riski Altındaki İstanbul İli Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 2011 Ada, 272 (Eski 29 ve 271) Parsel sayılı taşınmazda hayata geçirilecek projede 206 adet kat irtifaklı bağımsız bölümlerin İMAR AŞ'ye satışının vaat edilmesi konulu İstanbul 17. Noterliğinin, 31.12.2018 tarih ve 59097 yevmiye numaralı “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi” ve bu sözleşmeye ek olarak yapılan İstanbul 17. Noterliğinin 18.02.2019 tarih ve 07962 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ek Sözleşmesi imzalanmıştır.

Satış vaadi sözleşmesinde belirlenen toplam 931.676.046,00 TL satış bedelinin 500.000.000,00 TL'si 31.12.2018 tarihinde, 270.000.000,00 TL'si 8.01.2019 tarihinde ve 161.676.046,00 TL'si 11.01.2019 tarihinde Şirket tarafından İBB hesabına gönderilerek İmar AŞ için sözleşmesinde belirlenen edim Şirketçe yerine getirilmiştir.

Süreç içerisinde sözleşmelere konu parsellerin imar planlarının iptaline ilişkin dava açılmış, mahkemece imar planının iptaline karar verilmiş, proje hafriyat aşamasında kalmıştır. Temyiz süreci devam eden kararın kesinleşeceği tarihin belirsizliği de göz önüne alınarak taşınmaz yatırımının ne kadar sürede geri döneceği öngörülemediğinden taraflar düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesinin fesih ve tasfiyesine karar vermişlerdir. Buna ilişkin “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Fesih ve Tasfiyesine İlişkin Sözleşme” adi şekilde düzenlenerek 07.05.2021 tarihinde taraflarca imza altına alınmıştır.

Sözleşmenin tasfiye edilmesi ile ilgili İmar AŞ'ye iade edilecek bedelin hesaplanması açısından İBB tarafından bir değerlendirme komisyonu kurulmuş ve komisyonca söz konusu projedeki tüm bağımsız bölümlerin toplam bedelinin 3.275.000.000,00 TL olarak takdir edildiği bildirilmiştir.

Projenin güncel değeri olan 3.275.000.000,00 TL üzerinden İmar AŞ'nin projedeki payına tekabül eden %35,0248085439 (yüzde otuzbeş tam onmilyarda ikiyüzkırksekmilyon seksenbeşbin dörtyüz otuzdokuz) hissesi için 1.147.062.479,81 TL İBB tarafından İmar AŞ'ye fesih ve tasfiye sözleşme tarihinden itibaren 12 ay içinde takas, trampa, satış ve/veya nakit şeklinde ödenerek mahsuplaşma sağlanacağı sözleşme ile bağitlanmıştır.

Yapılan incelemede; Şirketin İBB'den olan alacaklarının tahsilatı amacıyla İBB'nin mülkiyetinde bulunan Beşiktaş ilçesi Rumeli Hisarı mahallesi 6 Ada 4 Parsel, Beşiktaş ilçesi Rumeli Hisarı mahallesi 1400 Ada 269 Parsel ve Beşiktaş ilçesi Rumeli Hisarı mahallesi Fenerli Hiristo mevki 1400 Ada 9 Parsel sayılı taşınmazların toplam 845.350.054,60 TL bedel karşılığında Şirkete devredildiği görülmüştür.

Ayrıca, Şirket İBB Mülkiyetinde bulunan Beşiktaş ilçesi Dikilitaş mahallesi 25 Ada 77 Parsel sayılı taşınmazın İBB tarafından satılmasına ilişkin ihaleye katılarak en avantajlı teklifi vermiş, bu sayede taşınmazın yeni maliki haline gelmiştir. İhalede oluşan 176.500.000,00 TL tutarındaki teklif bedeli Şirketin İBB'den olan alacaklarının mahsubunda kullanılarak toplam alaktan satış bedeli kadar tutar düşülmüştür.

17.11.2021 tarihinde ise toplam 30.000.000,00 TL nakit para şirket hesabına gönderilmiştir. Buna göre İmar AŞ'nin İBB'den alacağı olan toplam 1.147.062.479,81 TL'nin 1.056.500.000,00 TL'lik kısmı nakden, trampa ve satış yoluyla tahsil edilmiş ancak işin tasfiyesine ilişkin taraflar arasında adi şekilde düzenlenen tasfiye ve fesih sözleşmesine göre fesih ve tasfiye sözleşmesinin imza altına alındığı tarih olan 07.05.2021 tarihinden itibaren 12 ay içinde mahsuplaşma işleminin tamamlanacağı düzenlenmişse de kalan 90.562.479,81 TL'lik kısmı 12 aylık süre dolduktan sonra tahsil edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen projenin güncel değeri üzerinden İmar AŞ'ye ödenecek tutar ile bu tutara ilişkin zaman içindeki mahsuplaşmalara ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 3: İBB ile Yapılan Mahsuplaşmaya İlişkin Hesap Tablosu

	Projenin Güncel Değerine Göre İmar AŞ'ye Ödenecek Tutar	1.147.062.479,81
8.07.2021	Beşiktaş ilçesi Rumeli Hisarı mahallesi 6 Ada 4 Parsel	664.508.404,00
8.07.2021	Beşiktaş ilçesi Rumeli Hisarı mahallesi 1400 Ada 269 Parsel	(120.027.728,00)
8.07.2021	Beşiktaş ilçesi Rumeli Hisarı mahallesi Fenerli Hiristo mevki 1400 Ada 9 Parsel	(65.463.868,00)
14.07.2021	Beşiktaş ilçesi Dikilitaş mahallesi 25 Ada 77 Parsel	(176.500.000,00)
17.11.2021	Nakit Tahsilat	(30.000.000,00)

07.05.2022 tarihinden sonra yapılan tahsilat	SÜRESİNDE TAHSİL EDİLMEYEN TUTAR	90.562.479,81
--	---	----------------------

İşin tasfiyesine ilişkin taraflar arasında adi şekilde düzenlenen tasfiye ve fesih sözleşmesine göre fesih ve tasfiye sözleşmesinin imza altına alındığı tarih olan 07.05.2021 tarihinden itibaren 12 ay içinde mahsuplaşma işleminin tamamlanacağı düzenlenmişse de sözleşme süresi içerisinde mahsuplaşma işlemi tamamlanamamış ve 90.562.479,81 TL tutarındaki alacak mahsup süresinden sonra tahsil edilmiştir.

Ayrıca, fesih ve tasfiye sözleşmesi kapsamında İmar AŞ'nin ödediği ve tasfiye sürecinde geri alması gereken bedelin hesaplanmasında şirket zararına yol açacak uygulamaya gidildiği anlaşılmıştır. Fesih ve tasfiye sözleşmesinde mahsuplaşmaya esas alınan bedelle ilgili olarak İmar AŞ'nin kendi hissesine düşen payla ilgili herhangi bir değerlendirme çalışması yapmadığı, değerlemeye ilişkin iş ve işlemlerin İBB tarafından yürütüldüğü ve İBB'nin belirlediği mahsuplaşmaya ilişkin bedelin Şirket tarafından kayıtsız şartsız kabul edildiği anlaşılmaktadır.

İBB'nin taşınmazın değerlemesine ilişkin yürüttüğü çalışmalar Belediyeden edinilerek incelenmiş olup değerlendirme çalışmalarının nihayete erdirilmesi için İBB tarafından Değerleme Raporu oluşturulmak üzere değerlendirme komisyonu kurulduğu görülmüştür. Komisyonun kararına esas alınmak üzere SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketinden ayrıca değerlendirme raporu alındığı da görülmüştür.

Belediyece oluşturulan değerlendirme komisyonunun raporunda; 2018 yılında sözleşmeye konu proje için Belediye tarafından belirlenen toplam pazar değerinin 2.660.000.000,00 olduğu, bu değer belirlendiği 2018 yılı ile tasfiyenin gerçekleştirildiği 2021 yılları arasındaki enflasyon verilerine göre toplam pazar değeri güncellendiğinde projenin güncel pazar değerinin 3.594.930.455,00 TL olması gerektiği, SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketine tasfiye tarihi itibarıyla yaptırılan değerlemede ise projenin güncel pazar değerinin toplam 3.392.844.000,00 TL olarak takdir edildiği ifade edilmiştir. Ancak, ekonomik koşullar, gayrimenkul pazarına olan talep vb. somut veriye ve bilimsel açıklamalara dayanmayan genel geçer sebeplerle projenin güncel değeri 3.275.000.000,00 TL olarak takdir edilmiştir. Fesih ve tasfiye sözleşmesi de bu bedel üzerinden imzalanmıştır.

Yukarıda yer alan açıklamalardan da görüldüğü üzere İBB tarafından oluşturulan komisyon, proje bedelinin enflasyona göre güncel değerinin 3.594.930.455,00 TL olabileceğini değerlendirmiş, lisanslı firmadan aldığı rapora göre ise güncel değerin 3.392.844.000,00 TL

olabileceğini öngörmüştür. Ancak tüm bu değerlendirme yöntemleri esas alınmayarak 3.275.000.000,00 TL tutarında değerlendirme yapılarak işlem tesis edilmiştir.

Buna göre tasfiye ve fesih sözleşmesinde projenin toplam güncel değeri 3.275.000.000,00 TL belirlenmekle, İmar AŞ'nin projeye ortaklık oranına göre hissesine düşen iade alacağı bedel 1.147.062.479,81 TL olarak imza altına alınmıştır.

Ancak, tasfiye ve fesih sözleşmesinde projenin toplam güncel değeri bilimsel veriler ışığında hazırlanan SPK lisanslı firma tarafından belirlenen 3.392.844.000,00 TL olarak esas alınmış olsa idi, İmar AŞ'nin projeye ortaklık oranına göre hissesine düşen iade alacağı bedel 1.188.337.115,19 TL olarak belirlenecekti.

Gayrimenkul değerlendirme konusunda uzman, SPK lisanslı firma tarafından belirlenen toplam proje bedeli yerine, Belediye tarafından oluşturulan bir komisyonca bilimsel verilere dayalı olmayan tahmini bir proje bedeli belirlenmesi suretiyle İmar AŞ toplam 41.274.635,38 TL (1.188.337.115,19 - 1.147.062.479,81 TL = 41.274.635,38 TL) daha az tutarda bedelin iade alınmasına onay vermiştir.

Dolayısıyla, tarafların bir araya gelerek bir bedel tespit etmek yerine, İBB'nin tek taraflı olarak belirlediği bedelin itiraz edilmeden kabul edilmiş olması Şirketin zarara uğramasına sebep olmuştur.

İmar AŞ'nin sözleşme tarihi olan 31.12.2018 tarihi itibarıyla kendi hissesine düşen 931.676.046,00 TL ödemenin tasfiye ve fesih tarihi olan 2021 yılı Mayıs ayına TÜİK verileri esas alınarak güncellenmesi halinde;

-Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksi esas alınarak yapılan güncellemeye göre 1.270.327.562,97 TL

-Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi esas alınarak yapılan güncellemeye göre 1.468.842.556,18 TL

-Yurtiçi Üretici ve Tüketici Fiyat Endekslerinin ortalaması esas alınarak yapılan güncellemeye göre ise 1.369.585.059,58 tutarında parasal değerden mahrum kaldığı görülmektedir.

Tablo 4: 2018 Yılındaki Parasal Değerin Fesih Tarihindeki TÜİK Verilerine Göre Güncel Değeri

Sözleşme Tarihinde İmar AŞ Tarafından Ödenen Tutar (TL)	Temel Endeks Ayı	Güncel Endeks Ayı	Güncellemeye Esas Alınan TÜİK Verisi	İmar AŞ Tarafından Sözleşme Tarihinde Ödenen Tutarın Güncel Parasal Değeri (TL)
931.676.046,00	Ara.18	May.21	Yİ-TÜFE	1.270.327.562,97
931.676.046,00	Ara.18	May.21	Yİ-ÜFE	1.468.842.556,18
931.676.046,00	Ara.18	May.21	(Yİ-ÜFE + Yİ-TÜFE) / 2	1.369.585.059,58

Yukarıda yer verilen açıklamalardan da görüleceği üzere düzenleme şeklindeki satış vaadi sözleşmesinin imzalandığı tarih olan 31.12.2018 tarihinde İmar AŞ'nin edimi 931.676.046,00 TL'nin İBB'ye ödenmesinden ibarettir. Söz konusu edim sözleşmede belirtilen süre içerisinde ifa edilerek yerine getirilmiştir. Tasfiye ve fesihe ilişkin olarak Şirketin iade alması gereken tutar en azından SPK lisansı gayrimenkul değerlendirme şirketince belirlenen tutara göre hesaplanan güncel değer üzerinden hesaplanması gerekirken böyle bir yöntemin uygulanmadığı tespit edilmiştir. Bu yöntem yerine İBB tarafından bilimsel bir çalışmaya dayanmaksızın belirlenen tutarın esas alınması neticesinde şirket en az 41.274.635,38 TL gelirden mahrum kalmıştır. 931.676.046,00 TL'nin yukarı yer alan TÜİK verilerine göre güncel değeri hesaplandığında ise mahrum kalınan bedelin 41.274.635,38 TL'nin çok daha üzerinde olduğu görülmektedir.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle;

- Şirket ile İBB ve KİPTAŞ arasında mülkiyeti İBB'ye ait olan afet riski altındaki İstanbul İli Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 2011 Ada, 272 (Eski 29 ve 271) Parsel sayılı taşınmazda hayata geçirilecek projede 206 adet kat irtifaklı bağımsız bölümlerin İMAR AŞ'ye satışının vaat edilmesi konulu İstanbul 17. Noterliğinin, 31.12.2018 tarih ve 59097 Yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi" ve bu sözleşmeye ek olarak yapılan İstanbul 17. Noterliğinin 18.02.2019 tarih ve 07962 Yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ek Sözleşmesinin imzalandığı,
- Bağımsız bölümlerin teslim süresinin inşaat ruhsatı alınan 01.11.2018 tarihinden itibaren 36 ay olarak belirlendiği, sözleşme tarihinde projenin ruhsatının alındığı ve kat irtifakı kurulduğu,
- Ancak ilerleyen süreçte sözleşmeye dayalı ödemelerin gerçekleşmediği, sözleşmeye konu parselin imar planlarının iptali için açılan davada imar planlarının iptaline karar verildiği, davanın temyiz aşamasında olduğu ve şantiye sahasında çalışma olmadığının

görüldüğü,

- Sözleşmenin tarafları ile yapılan görüşmelerde projenin gerçekleştirilmesinin zora girdiği ve sözleşmenin feshine karşılık takas yapılabileceği veya İmar AŞ'nin belediyeden taşınmaz satın alması halinde bunun mahsuplaşma suretiyle değerlendirilebileceğinin bildirildiği,
- İBB tarafından şirkete iade edilecek tutarın belirlenmesine yönelik SPK lisanslı değerleme firmasına değerleme yaptırıldığı, bu değerleme ile İBB Başkanlık Kıymet Takdir Komisyonunca söz konusu projedeki tüm bağımsız bölümlerin toplam bedelinin 3.275.000.000,00 TL olarak takdir edildiği, İmar AŞ hissesinin karşılığının belirlenen bu bedel üzerinden hesaplanacağını bildirildiği,
- İBB'nin yazılı bildiriminin şirket tarafından olumlu değerlendirilerek, İBB tarafından öngörülen ve iletilen 3.275.000.000,00 TL üzerinden İmar AŞ payının %35,0248085439 hissesine karşılık alacağının 1.147.062.479,81 TL olduğu ve Şirketin payının aynı veya nakdi olarak ödenmesi hususlarının uygun görüldüğü,
- Buna istinaden Satış Vaadi sözleşmesinin, 07.05.2021 tarih ve 2021/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 07.05.2021 tarihli "Fesih ve Tasfiye Sözleşmesi" ile feshedildiği,
- Fesih ve tasfiye işlemlerinde tasfiye bedeli hesaplamasının İBB Kıymet Takdir Komisyonu tarafından SPK lisanslı değerleme firması raporu, enflasyon rakamları ile olumlu ve olumsuz faktörler de göz önünde bulundurularak belirlendiği,
- Kıymet Takdiri Komisyonu kararının dayanağı olan analiz ve değerleme raporunda değerlemeyi etkileyen olumsuz faktörler içinde ülke genelinde gayrimenkul sektöründe yaşanacak belirsizlik ve krizler, değerleme konusu projenin cepheli olduğu yolların 3. derece taşıt yolu olması, değerlemeye konu projenin henüz gerçekleşmemiş olmasından kaynaklı belirsizlik durumunun yer aldığı,
- SPK lisanslı firmaya yaptırılan raporda ise Projenin imarlı ve ruhsatlı bir proje olduğu baz alınarak değerleme yapıldığı, oysaki henüz hayata geçmemiş proje değerlendirilirken imar planlarının iptal edilmiş olduğu, ruhsatının plan iptali nedeniyle hükümsüz kalabileceği, yeniden imar planı yapılmasındaki belirsizlik süreci göz önünde bulundurulmadığı,
- Ayrıca değerleme raporunun sonuç cümlesi ve değerleme takdiri başlıklı 9.1. maddesinde önemli not olarak imar planının mahkeme kararıyla iptal edildiği ve parsel üzerinde farklı

bir proje geliştirilmesi durumunda zikredilen değerin farklı olacağının açıkça belirtildiği,

- Bu nedenlerle SPK lisanslı değerlendirme firmasının yaptığı değer takdirinin reel piyasa koşullarını yansıtmadığının Şirket tarafından değerlendirildiği,
- Şirket bünyesinde, alanında tecrübeli, SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve sektör profesyonellerinin bulunduğu, bu ekip tarafından yapılan değerlendirme ile imar planlarının iptal edilmiş ve davanın temyiz sürecinde olduğu göz önünde bulundurulduğunda, İBB Kıymet Takdir Komisyonu tarafından düzenlenen raporun şirket menfaatine uygun olduğu kararına varıldığı,
- Ayrıca SPK lisanslı değerlendirme raporunun, Kıymet Takdir Komisyonu tarafından göz önünde bulundurulan olumsuz faktörler dikkate alınmaksızın hazırlandığı, bu konuda 12.06.2023 tarihli alınan SPK lisanslı değerlendirme firması görüşünde, söz konusu imar planlarının iptali hususunun değere negatif etkisinin %20-30 bandında olabileceği öngörüsü bulunduğu,
- Normal şartlarda sözleşmeye göre projenin 36 ay içinde (31.10.2021 tarihine kadar) bitirilmiş olması ve bu 36 aylık süreçte satıştan elde edilen hasılatın İMAR A.Ş. hissesinin verilmesi gerekirken, sürenin bitimine 6 ay kalmasına karşın bunların hiçbirinin gerçekleşmediği, sözleşme kurulduğunda inşaat ruhsatı, imar planları olan ve kat irtifakı kurulmuş olan taşınmazın imar planların iptal edildiği, plan iptali nedeniyle mevcut ruhsat ve kat irtifakının artık geçersiz hale geleceği, sahada inşaat çalışmalarının olmadığı hususlarının bulguda göz önünde bulundurulmadığı,
- Projenin halen hayata geçmemiş olması, imar planlarının iptal edilmesi ve yargılamanın devam etmesi, fesih kararının yerinde bir karar olduğunun bir göstergesi olduğu,
- Fesih karşılığında İBB'den takas suretiyle alınan taşınmazlarda projeler gerçekleştirilmeye başlandığı, bu projelerden hasılat getirisi elde edildiği,
- Tüm bu işlemler yapılırken Şirket menfaatinin gözetilerek kar etme amacının hedef alındığı, bu suretle basiretli tacir sıfatıyla hareket edildiği, şirketi zarara uğratan herhangi bir işlem yapılmadığı

ifade edilmiştir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, Şirketin bulguya vermiş olduğu cevapta fesih ve tasfiye

sözleşmesinin 12 aylık süresi içerisinde İBB tarafından İmar AŞ'ye ödenmesi gereken 90.562.479,81 TL'nin vadesinde tahsil edilmemiş olmasına ilişkin hiçbir açıklama bulunmamaktadır. Söz konusu tutarın vadesi dolduktan sonra tahsil edilebilmesine rağmen geciken tutara ilişkin faiz işletilmemiş ve bu suretle Şirket menfaatleri korunmamıştır.

Bununla birlikte yine bulguya verilen cevapta fesih ve tasfiye kararının doğru ve yerinde bir karar olduğu, bu suretle Şirketin menfaatlerinin korunduğu, gerçekleşmesi belirsiz bir projeden çıkılarak elde edilen kazanımlarla getirisi olan yatırımlar yapıldığı belirtilmektedir. Ancak, belirtmek gerekir ki Sayıştay tarafından bulgu konusu yapılan husus fesih ve tasfiye kararının doğru ve yerinde bir karar olup olmadığı hususu değildir. Zaten, Sayıştay tarafından yerindelik denetimi yapılmamaktadır. Bu bağlamda Ticaret Kanununa göre faaliyet gösteren İmar AŞ'nin bir sözleşmenin tarafı olma veya tarafı olduğu sözleşmeden dönme ehliyeti bulunmaktadır. Bu açıdan Şirketin sözleşmenin feshine yönelik gösterdiği irade bulgunun konusu değildir. Bulgu konusu yapılan husus fesih ve tasfiye işlemleri sonucunda Şirketin tahsil edeceği tasfiye bedelinin belirlenmesi yöntemi ve bu yöntem nedeniyle Şirketin elde etmesi gereken tutardan daha düşük bir bedel üzerinde anlaşarak Şirketin elde etmesi muhtemel gelirden daha düşük düzeyde gelir elde etmesine sebep olunması hususudur.

Sözleşmeyi fesih ve tasfiyeye götüren süreç incelendiğinde; gayrimenkul projesinin yer aldığı parselin de içerisinde bulunduğu imar planının 06.05.2013 tarihinde iptali için dava açıldığı, iki adet bilirkişi raporunda da planların şehircilik ve hukuka aykırı olduğunun tespit edildiği, ancak İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 30.10.2018 tarihinde davanın reddine karar verdiği, bu kararın istinaf edildiği, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 20.09.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verdiği görülmektedir. Söz konusu karar sonrası bu karara karşı Danıştay'da temyiz yoluna başvurulmuş olup dava sürecinin devam ettiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda anlatılanlardan da görüleceği üzere imar planlarının ihtilafı ve dava sürecinde olması yeni ortaya çıkmış bir durum değildir. Bu durum taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması sırasında sözleşmenin tüm taraflarınca da bilinmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine esas proje değeri hesaplanırken değerlendirme raporunda imar planlarının mahkeme sürecinin devam ettiği belirtilmiş, hesaplamalar bu riskler göz önüne alınmaksızın projenin hayata geçmesi halindeki pazar değerinin hesaplanması üzerinden yürütülmüştür. Esasen bu yöntem, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kapsamında projeden taşınmaz satın alan İMAR AŞ'nin ödemesi gereken bedelin belirlenmesinde kullanılan bir yöntemdir. Bu açıdan projenin

gerçekleşmesi halindeki proje değeri üzerinden hesaplama yapılması doğru ve makul bir yaklaşımdır.

İBB, KİPTAŞ ve İMAR AŞ arasında mülkiyeti İBB'ye ait olan Afet Riski Altındaki İstanbul İli Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 2011 Ada, 272 (Eski 29 ve 271) Parsel sayılı taşınmazda hayata geçirilecek projede 206 adet kat irtifaklı bağımsız bölümlerin İMAR AŞ'ye satışının vaat edilmesi konulu İstanbul 17. Noterliğinin, 31.12.2018 tarih ve 59097 Yevmiye numaralı “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi” ve bu sözleşmeye ek olarak yapılan İstanbul 17. Noterliğinin 18.02.2019 tarih ve 07962 Yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ek Sözleşmesi imzalanması öncesinde söz konusu projeden taşınmaz satın alacak olan İMAR AŞ'nin ödeyeceği bedelin belirlenmesi için İBB Tarafından Bedel Takdir Komisyonu kurulmuştur. Komisyon, kararına esas olmak üzere lisanslı bir firmaya projenin pazar değerini takdir etmesini istemiştir.

SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 2011 Ada, 272 Parsel (Eski 2011 ada 29 ve 271 parsellerin tevhidinden oluşmuştur) üzerinde geliştirilen projede yer alması planlanan 509 adet konut, 26 adet dükkan ve 1 adet otel nitelikli olmak üzere toplam 536 adet bağımsız bölümün tamamlanmış olması durumunda bugünkü güncel pazar değerinin takdirine yönelik gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlamıştır. Bu rapora göre gayrimenkulün pazar değerinin 2.306.665.000,00 TL olabileceği ortaya konulmuştur.

İBB tarafından kurulan Bedel Takdir Komisyonu ise projenin pazar değerinin lisanslı firmanın 2.306.665.000,00 TL'lik değerlemesine rağmen 2.660.000,00TL olarak belirleyerek, İMAR AŞ'nin %35,0248085439'lik payına karşılık 931.676.046,00 TL ödemesi gerektiğine karar vermiştir.

Gerek lisanslı firmanın değerlendirme raporunda gerekse İBB'nin değerlendirme için kurduğu komisyon raporunda gayrimenkulün konumu, ulaşım ve çevre özellikleri göz önüne alınmış, piyasa değeri belirlerken gayrimenkul sektörü ve ekonominin genel durumu üzerinde de durularak piyasa bedeli belirlenmiştir. Tüm bu değerlendirme işlemleri yapılırken projenin üzerinde bulunduğu parselin imar durumunun ihtilaflı olduğu, imar planına ilişkin mahkeme süreçlerinin devam ettiği, planların iptal edilme riskinin bulunduğu sözleşmenin tüm taraflarınca bilinmekteydi. Gayrimenkulün pazar değerinin belirlenmesindeki amaç zaten projenin gerçekleşmesi halinde gayrimenkullerin değerinin ne olacağının tespit edilmesidir. İmar planlarının mahkemece iptali riski bilinmekte ve bu risk göz ardı edilerek bir pazar değeri tespit

edilmektedir. Belirlenen pazar değerine istinaden de sözleşme taraflarının hisseleri oranında projeye yatıracakları bedel belirlenmektedir.

Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesince sözleşmenin her bir tarafına düşen edimler farklılık göstermektedir. İMAR AŞ'nin edimi ise kendisi için takdir edilen bedeli ödemesi ve sözleşme sonunda hissesine düşen oranda taşınmazı teslim almasıdır. Burada bulgu konusu yapılan husus ise işin tasfiye edilmesi sonrasında tasfiye bedelinin belirlenmesine yöneliktir.

İmar AŞ, 2018 yılı aralık ayında gayrimenkullerin toplam pazar değerinin kendi payına isabet eden tutarında ödemede bulunmuştur. Ödeme yaptığı bedeli tasfiye ve fesih tarihi olan 2021 yılı mayıs ayında geri alırken hangi tutarda geri alacağı önem arz etmektedir. Buna göre taşınmazın teslimi mümkün olmadığından sözleşmenin taraflarının borcu artık İMAR AŞ'den tahsil ettikleri parayı geri iade etmektir. Buna göre paranın İBB'ye ödendiği tarih ile tasfiye ve fesih işlemlerinin yapıldığı tarih arasındaki geçen süredeki enflasyon oranında paranın güncel satın alma değerinin hesaplanarak güncellenme yapılması bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. İkinci bir yöntem ise İmar AŞ'nin ödeyeceği bedelin belirlenmesinde kullanılan yöntem olan gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi suretiyle hissesine düşen tutarın kendisine iade edilmesi yöntemidir. Tasfiye ve fesih sözleşmesi ile bedel takdir komisyon raporlarından görüldüğü kadarıyla geri ödenecek tutarın belirlenmesinde ikinci yöntem tercih edilmiştir.

Buna göre, İmar AŞ'ye ödenecek bedelin belirlenmesinde İBB tarafından bir komisyon kurulduğu, bu komisyon marifeti ile lisanslı bir firmaya gayrimenkulün güncel pazar değerinin hesaplatıldığı görülmüştür.

SPK lisanslı gayrimenkul değerleme firması tarafından hazırlanan raporda proje konusu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplandığı, projenin yapıldığı parselin de dahil olduğu imar planının mahkeme kararı ile iptal edildiği, temyiz sürecinin devam etmesi sebebiyle projenin toplam değerinin değişmesinin gerekebileceği ifade edilerek projenin tamamlanmış olması halindeki güncel pazar değerinin 3.392.844.000,00 TL olduğu ifade edilmiştir.

İBB Değer Takdir Komisyonu raporunda ise 2018 yılındaki İBB Değerleme Komisyon Raporunda gayrimenkullerin piyasa değerinin 2.660.000.000,00 TL olarak belirlendiği, bu tutarın fesih tarihine göre enflasyon oranında güncellenmesi sonucunda projenin güncel

değerinin 3.594.930.455,00 TL olacağı, değerleme şirketinin projenin güncel değeri için 3.392.844.000,00 TL güncel pazar değeri belirlediği, ancak kullanım imkanları, mevcut yapılaşma, ekonomik koşullar vb. göz önünde bulundurulduğunda projenin değerinin 3.275.000.000,00 TL olacağı kanaatinin hasıl olduğu ifade edilmiştir. Bir başka deyişle, İmar AŞ'ye geri ödenecek bedelin belirlenmesine yukarıda belirtilen iki yöntemden hiçbiri uygulanmamış, ne 2018 yılında ödenen bedelin 2021 yılındaki satın alma gücüne göre bir enflasyon güncellemesi yapılarak tasfiye bedeli belirlenmiş ne de lisanslı firma tarafından bilimsel veriler ışığında belirlenen güncel pazar değeri üzerinden İmar AŞ hissesine isabet eden tutar hesaplanmıştır. Değerleme Komisyonu tarafından herhangi bir hesaplama yöntemi gösterilmeksizin projenin güncel değerinin 3.275.000.000,00 TL olduğu ifade edilmiştir.

Bu tutarın, İmar AŞ'nin payına düşen karşılığı olarak 1.147.062.479,81 TL'nin, İBB tarafından İmar AŞ'ye iade edilecek tutar olarak fesih ve tasfiye sözleşmesine konu edilmesi uygun görülmüştür.

Bulgu konusu yapılan husus aslında tam olarak da budur. İmar AŞ'nin 2018 yılı aralık ayında ödediği toplam 931.676.046,00 TL'nin satın alma gücü fesih ve tasfiyenin yapıldığı 2021 yılı Mayıs ayındaki TÜFE verilerine göre güncellendiğinde 1.270.327.562,97 TL, ÜFE verilerine göre güncellendiğinde 1.468.842.556,18 TL, ÜFE ve TÜFE'nin ortalaması alınmak suretiyle güncellendiğinde ise 1.369.585.059,58 TL etmektedir.

Bu yöntemin uygulanması kabul görmüyorsa projeye giriş bedelinin belirlenmesinde izlenen projenin bitirildiğindeki pazar değeri hesaplaması yapılarak bu bedel üzerinden fesih ve tasfiye yapılması da uygun bir yol olacaktır. Buna göre lisanslı gayrimenkul değerleme firmasının 2021 yılında yapmış olduğu değerlemede projenin güncel değeri 3.392.844.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutarın İmar AŞ payına isabet eden kısmı ise 1.188.337.115,19 TL olmaktadır. Ancak, İBB tarafından kurulan Değerleme Komisyon Raporu hiçbir bilimsel gerekçeye dayanmaksızın projenin güncel değerini 3.275.000.000,00 TL olarak tayin etmiş ve bu değerden İmar AŞ hissesine düşen kısmı 1.147.062.479,81 TL olarak belirlemiştir. Arada 41.274.635,38 TL tutarında önemli bir farklılık bulunmaktadır. Söz konusu tutar TÜFE ve ÜFE verilerine göre hesaplanmış olsaydı bu farkın daha da büyük olacağı bulgu metninden de anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer alan açıklamalardan da görüleceği üzere, sözleşmenin fesih ve tasfiyesine ilişkin bedelin belirlenmesi hususunda İmar AŞ'nin menfaatlerini koruyacak adımlar atılmamış, fesih ve tasfiyenin olması gereken bedelden daha düşük bir bedel ile

gerçekleşmesine sebep olunarak şirket menfaatlerine zarar verilmiştir. Tüm bunlarla birlikte İBB'den geri alınması gereken tutarın bir kısmı, fesih ve tasfiye sözleşmesinde belirtilen vade tarihinden sonra tahsil edilmesine rağmen geç ödemeye ilişkin herhangi bir faiz işletilmemiştir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 18'inci maddesinin 2'nci fıkrası gereğince, tacir, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli iş adamı gibi hareket etmesi gerekmektedir. Mezkûr sözleşmenin tasfiye ve fesih işlemlerinde şirketin kendi değerlendirme çalışmasını yapmaması, iade alınması gereken bedelin tespitine ilişkin tüm sürecin sözleşmenin diğer taraflarına bırakılması, fesih ve tasfiye sözleşmesi gereğince tahsil edilmesi gereken bedelin vadesinde tahsilinin sağlanamamasına rağmen faiz işletilmemesi basiretli bir iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğü ile bağdaşmamaktadır.

BULGU 4: Bazı Şirket Çalışanları ve Aile Fertlerinin Özel Sağlık Sigortası Bedellerinin Şirket Bütçesinden Karşılanması

Şirkette görev yapan genel müdür, yönetim kurulu üyeleri, müşavirler, müdür ve şefler ile bunların aile fertleri için tamamlayıcı sağlık sigortası yaptırılarak poliçe bedellerinin Şirket bütçesinden karşılandığı görülmüştür.

Şirket tarafından 1.616.692 TL sözleşme bedelli 2024 yılı Grup Sağlık Sigortası Hizmeti Alımı yapılmak suretiyle, Şirket personeli ve bunların aile efradı 77 kişi için özel sağlık sigortası yaptırılmıştır. Bu doğrultuda, yılı içerisinde eklenerek sağlık sigorta poliçesi yapılan veya zeyilname düzenlenmek suretiyle ayrılan personelle birlikte toplam 119 kişi için ilgili sigorta şirketine 2024 yılında 1.743.007,46 TL ödeme yapılmıştır.

Yıl içerisinde tamamlayıcı sağlık sigortasından, eklenen ve ara vermeden yararlanan personel ile Zeyilname düzenlenmek suretiyle ayrılan şirket personeline ait detaylı bilgiler unvan bazında aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 5: Yıl İçerisinde Tamamlayıcı Sağlık Sigortasından Faydalananların Sayısı

Unvan	Yıl İçerisinde Ayrılan Kişi Sayısı	Yıl İçerisinde Eklenen Kişi Sayısı	Ara Vermeden Devam Eden Kişi Sayısı
Yönetim Kurulu Başkanı	1	1	0
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	0	0	1
Yönetim Kurulu Üyesi	2	4	9
Genel Müdür	0	0	0
Genel Müdür Yardımcısı	0	2	0

Müdür	3	1	2
Hukuk Müşaviri	0	0	1
Genel Müdür Danışmanı	1	2	0
Özel Kalem	0	0	0
Şef	5	11	2
Aile Fertleri (Eş, Çocuk)	17	27	27
Toplam	29	48	42
Genel Toplam	119		

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu’nun 4’üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; hizmet akdi ile bir veya birden fazla işveren tarafından çalıştırılanların, madde kapsamında sigortalı sayılacakları ifade edilmiştir. Aynı Kanun’un 60’ıncı maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; 4’üncü maddenin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında sigortalı sayılanların, genel sağlık sigortalısı sayılacakları belirtilmiştir.

Buna göre, İhale kapsamında özel sağlık sigortası yaptırılan tüm personel ile bunların bakmakla yükümlü olduğu kişiler, 5510 sayılı Kanunu’nun 60’ıncı maddesi kapsamında genel sağlık sigortalısı sayılmaktadır ve kendileri için Sosyal Güvenlik Kurumuna genel sağlık sigorta primi ödemesinde bulunmaktadır. Dolayısıyla bu kişiler ve aile fertleri için özel sağlık sigortası yaptırılması, ilgililer için mükerrer sağlık sigortası uygulaması anlamına geldiğinden, durumun Şirket kaynaklarının etkin, ekonomik ve verimli kullanımı açısından yersiz olduğu değerlendirilmektedir.

Kamu kaynağı kullanmayan anonim şirketlerde üst düzey yöneticiler için özel sağlık sigortası ya da tamamlayıcı sağlık sigortası yapılabilmekte ve bu uygulama özel sektör mantığı gereği bir teşvik unsuru olabilmektedir. Bu durumda dahi, kapsam üst düzey yönetici vasfını haiz personel ile sınırlandırılmakta ve genel olarak aile fertleri dikkate alınmamaktadır. Aile fertleri uygulamasında ise genel olarak, indirimli bedellerin personel tarafından karşılanması suretiyle sigorta yapılmaktadır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun “Tacir olmanın hükümleri” başlıklı 18’inci maddesinde her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, kamu kaynağı kullanan Şirketin, kaynaklarını ekonomik kullanması konusunda özen yükümlülüğü de bulunmaktadır.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; özel sağlık sigortası yaptırılmasının Şirket iç mevzuatına uygun olduğu, Şirket çalışanlarına sağlanan bu imkânın,

çalışma hayatı içerisinde yoğun iş temposu ile birlikte, personellerinin yönetim ve denetim sorumluluğunu da üstlenmiş bulunan yönetici grubu ve aile üyeleri için yoğun çaba ve emekleri karşılığında bir teşvik unsuru olduğu, profesyonel anonim şirketlerde üst düzey yöneticilerin motivasyonlarını arttırarak şirketin menfaatine olacak şekilde daha etkin ve verimli olmalarını sağlamak amacıyla özel sağlık sigortası yaptırılabilirdiği, ayrıca 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 89'uncu maddesi kapsamında, özel sağlık sigortası harcamalarının belirli şartlar altında gelir vergisi matrahından indirilebileceğinin düzenlendiği, madde hükmünden anlaşılacağı üzere Devletin özel sağlık sigortası yaptırılmasını teşvik ettiği belirterek herhangi bir hukuka aykırılık söz konusu olmadığı ifade edilmiş olsa da; 193 sayılı Kanun'da yer alan söz konusu düzenlemeler, ücretliler için getirilmiş olan ve sigorta primi ödemelerinin ücretlilerin kendisi tarafından karşılandığı teşvik düzenlemeleridir. Bu düzenlemelerin, şirket personelinin ve aile fertlerinin anılan sigorta bedellerinin şirketlerce ödenmesine yönelik bir teşvik unsuru içermediği ortadadır.

Sonuç olarak, ödenen SGK primleri ile personelin alacağı sağlık hizmetlerinin Devletin sunmuş olduğu standartlar çerçevesinde karşılandığı dikkate alınarak, bu standartlar dışında alınmak istenen sağlık hizmet giderlerinin kamu kaynakları ile karşılanmaması ve hiçbir şirket çalışanı ve aile ferdi için özel sağlık sigortası giderlerinin Şirket kaynaklarından ödenmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

BULGU 5: Kiraya verilen Taşınmazların Depozitolarının Güncellenmemesi

Şirket tarafından kiraya verilen taşınmazlar için alınan depozitolarının mevcut kira bedeline göre güncellenmediği görülmüştür.

Şirketin aşağıdaki tabloda gösterilen kira sözleşmelerinde, kira bedeli değiştiği takdirde depozito bedelinin de aylık kira bedeline uygun hale getirileceği hüküm altına alınmıştır. Fakat yapılan incelemelerde kira kontratlarının yenilendiği, kira bedellerinin değiştiği fakat kiracılardan alınan depozito bedellerinin aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere güncellenmediği görülmüştür.

Tablo 6: Kiraya Verilen Taşınmazlardan Depozito Bedelleri Güncellenmeyenler

Cari Hesap Kodu	Güncel Kira Bedeli (TL)	Alınan Depozito Bedeli (TL)	Güncel Kiraya Göre Depozito Bedeli (TL)	Fark (TL)
120 10 4 081	70.000,00	18.290,00	84.000,00	65.710,00
120 10 4 027	326.940,00	58.000,00	653.880,00	595.880,00
120 10 4 060	3.469.968,13	3.044.295,50	13.879.872,52	10.835.577,02

120 10 4 075	2.723.000,00	1.522.200,00	9.802.800,00	8.280.600,00
120 10 4 094	400.000,00	288.000,00	480.000,00	192.000,00

Sonuç olarak; kiralanan taşınmazların tahribatı veyahut kira alacağının tahsil edilememesi gibi durumlarda güvence sağlanması açısından sözleşme hükümlerine uygun olarak kira depozito bedellerinin güncellenmesinin Şirket menfaatine olduğu düşünülmektedir.

BULGU 6: Vaktinde Tahsil Edilemeyen Kira Alacaklarına Karşı Hukuki İşlemlerin Geç Başlatılması

Şirket tarafından üçüncü kişiye kiralınmış bulunan taşınmazın kira bedelleri defalarca vaktinde ödenmemesine rağmen hukuki işlemlerin geç başlatılması sebebiyle alacağın tahsilinin güç duruma düştüğü görülmüştür.

Kira sözleşmesinin 4'üncü maddesinde; kira bedellerinin aylık peşin olarak her ayın ilk beş günü içerisinde ödeneceği, 7'nci maddesinde ise aynı dönem içerisinde kira bedeli ödenmediği takdirde o takvim yılı içerisindeki ödenmemiş kiralara muaccel hale geleceği, ödenmeyen kira bedellerinin temerrüt tarihindeki en yüksek banka mevduat faizine göre hesaplanarak faiziyle birlikte ödenmesinin kiracı tarafından peşinen kabul edildiği ve muacceliyet şartının kiracının taşınmazı işgal ettiği sürece geçecek her kira yılı için aynen uygulanacağı düzenlenmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "*Kira Sözleşmesi*" başlıklı dördüncü bölümünün "*D. Kiracının Borçları*" kısmında yer verilen 313, 314 ve 315'inci maddelerinde düzenlediği haliyle; kiracının kira borcunu ödemekle yükümlü olduğu, kiracı, sözleşmede aksine hüküm yoksa kira bedelini ayın sonunda ya da en geç kira sözleşmesinin sonunda ödemekle yükümlü olduğu ve kiracının temerrüde düşmesi halinde kiraya veren yazılı olarak süre verip bu sürede itfa edilmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebileceği hükümlerine yer verilmiştir.

İcra İflas Kanunu'nun "*Adi kira ve hasılat kiralari için ödeme emri ve itiraz müddeti*" başlıklı 269'uncu maddesinde ise ödeme emrinde verilen süre sonuna kadar kiracı borcunu tam olarak ödemez yahut 7 günlük itiraz süresi içerisinde itiraz etmez ise İcra Mahkemesinde tahliye talepli dava açılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yapılan incelemede, 01.04.2016 tarihinde kiralınmış bulunan taşınmaza ait kira borcunun Eylül 2018'den itibaren vadesinde ödenmediği halde kira borçları, muaccel hale gelen

gelecek dönemdeki kira bedelleri ile birlikte talep edilmemiş aradan 2 seneden fazla süre geçtikten sonra (süreçte sadece 6 aylık kira bedeli tutarında farklı zamanlarda ödeme yapılmıştır) 17.11.2020 tarihinde kiracıya ödeme emri gönderilmiş, 11.12.2021 tarihinde kiracının itirazı üzerine 17.01.2021 tarihinde İcra Mahkemesinde dava açılmıştır. Dava şirket lehine sonuçlanmış ve kiracının 05.03.2023 tarihinde taşınmazdan tahliyesi sağlanmıştır. Süreçte borçlu iflas edip konkordato ilan ettiği için haciz sırasında öncelikli alacaklılar bulunması sebebiyle kira borçlarının tahsilatı hala yapılamamış, Şirket alacağını zora sokan ilgililerin sorumluluğuna da gidilmemiştir.

Yukarıda yer alan denetim tespiti üzerine Şirket tarafından özetle; söz konusu kiracının, kira ödemelerini üst üste değil belli aralıklarla aksattığı ve dönem dönem geciken kira borçlarını ödediği için kira alacağına karşı hukuki işlemlerin belli süre sonra başlatıldığı, kiracı şirket hakkında konkordato ilan edilmiş olması nedeniyle kira alacağının geciktiği ve alacaklara faiz işletildiği ifade edilmiştir.

Şirket, kiracının belli aralıklarla kira borçlarını ödediğini belirtse de kira ödemeleri incelendiğinde kiracının iki yıllık süreçte hiçbir zaman borcunun tamamını ödemediği, küçük miktarlarda ödemelerde bulunduğu, davanın ise kiracının mevcut borcu o anki kira bedelinin yaklaşık on beş katına ulaştığında açıldığı görülmüştür. Bununla birlikte; dönem içerisinde vadesinde ödenmeyen kira bedeli olduğu için kira sözleşmesine göre o takvim yılı içerisindeki ödenmemiş kira bedellerinin hepsi muaccel hale gelmiştir, fakat Şirket muaccel hale gelen kira bedelleri için herhangi bir tahakkuk işlemi gerçekleştirmemiştir.

Netice itibarıyla; Şirket alacaklarının tahsil edilebilme kabiliyetinin zor duruma düşmemesi açısından gerekli hukuki işlemlerin zamanında yapılması, şirket alacağını zora sokarak şirketin zararına yol açan kişiler hakkında gerekli disiplin hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

T.C. SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

06520 Balgat / ANKARA

Tel: 0 312 295 30 00; Faks: 0 312 295 48 00

e-posta: sayistay@sayistay.gov.tr

<https://www.sayistay.gov.tr>

8. EKLER**EK 1: BULGULARA İLİŞKİN İZLEME TABLOSU**

Önceki Yıl/Yıllar Sayıştay Denetim Raporuna İlişkin İzleme Tablosu			
Bulgu Adı	Yıl	İdare Tarafından Yapılan İşlem	Açıklama
Bazı Yazılım Alımlarının Hatalı Muhasebeleştirilmesi	2022	Yerine Getirilmedi	2024 yılı Sayıştay Denetim Raporunun (Taslak) “Denetim Görüşünün Dayanakları ” bölümünde “Bazı Yazılım Alımlarının Hatalı Muhasebeleştirilmesi” başlığıyla yer almaktadır.
Bazı Şirket Çalışanları ve Aile Fertlerinin Özel Sağlık Sigortası Bedellerinin Şirket Bütçesinden Karşılanması	2022	Yerine Getirilmedi	2024 yılı Sayıştay Denetim Raporunun (Taslak) “Diğer Bulgular” bölümünde “Bazı Şirket Çalışanları ve Aile Fertleri İçin Yapılan Özel Sağlık Sigortası Bedellerinin Şirket Bütçesinden Karşılanması” başlığıyla yer almaktadır.
Sarf Malzemelerinin Hatalı Muhasebeleştirilmesi	2022	Yerine Getirilmedi	2024 yılı Sayıştay Denetim Raporunun (Taslak) “Denetim Görüşünün Dayanakları” bölümünde “Sarf Malzemelerinin Hatalı Muhasebeleştirilmesi” başlığıyla yer almaktadır.
Şirketin Tarafı Olduğu Düzenleme Şeklindeki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Tasfiye Bedeli Belirlenirken Şirket Zararına Yol Açacak Hesaplamalara Yer Verilmesi	2022	Kısmen Yerine Getirildi	2024 yılı Sayıştay Denetim Raporunun (Taslak) “Diğer Bulgular” bölümünde “Şirketin Tarafı Olduğu Düzenleme Şeklindeki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Tasfiye Bedeli Belirlenirken Şirket Zararına Yol Açacak Hesaplamalara Yer Verilmesi” başlığıyla yer almaktadır.