



TOBB SEİK DASK-DEPREM HASAR TESPİT REHBERİ

Sıra	SORU	CEVAP
1	Güneş Enerji sistemi teminata girer mi?	Binaya ait ayrılmaz parça olacağından teminattadır.
2	Kombi teminata girer mi?	Binaya ait ayrılmaz parça olacağından teminattadır.
3	Asansör teminata girer mi?	Binaya ait ayrılmaz parça olacağından teminattadır.
4	Kombi Dolabı, Portmanto eşya mıdır? Bina mıdır?	Binaya ait ayrılmaz parça olacağından teminattadır.
5	Davlumbaz eşya mıdır? Bina mıdır? Avize Eşya mıdır? Bina mıdır?	Dask uygulamasında davlumbaz ve avize her koşulda eşyadır. Bina inşa maliyeti hesabında da yer almamaktadır. Taşınmaz satın alındığında var olsa bile binaya ait sayılmaz.
6	Havuz Dask kapsamında mıdır? Örn. sarnıç, heykel vb..	Kapsam dışıdır. DASK, uygulamada; sitelerdeki ortak alan havuzlarını kapsam dışı, bireysel mesken havuzlarını -sigorta bedeli / sigorta değerine uygunsu- kapsamda saymaktadır.
7	Bahçe Duvarı/ İstinat Duvarı ve Duvar Üzeri Teller teminata mıdır?	Genel Şartlara göre teminattadır.
8	Çatı / Kömürlük vb Eklentiler Teminata Girer mi?	Girer. Tüm ortak alanlar ve müştemilatlar teminattadır.
9	Deprem anında devrilen/düşen eşyaların, bina kıymetlerine ekstra zarar vermesi teminata mıdır?	Kök sebep deprem olduğundan; deprem anında düşen bina/eşya parçasının bina kıymetinde oluşturduğu zarar doğrudan zarar kabul edilir. Örn. güneş enerjisi sisteminden sızan suyun verdiği leke, rutubet vb zararlar, mutfak dolabının yıkılmasının vereceği zararlar, düşen sıvanın deldiği parke zararı, avizenin düşüp parkeyi delmesi, dolabın devrilmesi ve duvarı kırması, dolaptaki sıvıların dökülmesi ve parkeyi kabartması vb.
10	Açık/Kapalı balkon içi hasarlar Ortak Alandan mı? Mesken içi hasardan mı yazılacaktır?	Açık balkon olsa dahi balkon duvarlarında oluşan hasar konut içi hasar kapsamındadır. Camla çevrili açık/kapalı balkonlarda da durum aynıdır. Örn. cam kırılır ise konut içi hasar olarak alınacaktır. Normalde; açık balkonlar ve dış cepheler ortak alandır, istediğiniz aksiyonu alamazsınız. Örn. camla çevrili ise cam rengini değiştiremez, istediğiniz renk çerçeve ile kapatamazsınız. Örn. balkon içini binadan ayrı bina krem iken kırmızıya boyayamazsınız. Ancak Dask sigortalı lehine uygulama yapmaktadır.

Sıra	SORU	CEVAP
		*Sigortalı ortak alan olduğunda ısrarcı ise; rapora not düşülerek, mümkünse yazılı beyanı eklenerek ortak alandan da bakılabilir. Bu istisnaidir.
11	Tablete kırmızı alan dosyası olsun olmasın tüm dosyalarda DIŞ CEPHE FOTOĞRAFI çekilmeli midir?	Hayır. Yazılımda, Gri dosyaların Kırmızı Dosyadan bina dış cephe fotoğrafını alabilmesi uygulaması halen geliştirilememiştir. Saha trafiğini hafifletmek adına kırmızı dosyada binanın dış cephesinden bolca fotoğraf koyulması yeterlidir. Gri dosyalarda bina dış cephe fotoğrafı yüklenmesine tekrar gerek yoktur.
12	Kırmızı Ortak Alan / Gri Mesken dosyaları arasındaki bağlantı nedir? Önce / sonra kapatılması arasında fark var mıdır?	Kırmızı Ortak Alan dosyası kapanmadan, binadaki diğer bağımsız bölümlerin (Gri dosya) hasarları ödenememektedir. Öncelik kırmızı dosyaların kapatılması olmalıdır (Ortak alan hasarından düşen pay kırmızı dosyada tespit edilmektedir).
13	Dış Cephede Ortak Alan Hasar Yüzdesi belirlenirken kıstas ne olmalıdır? Örn. 5 katlı, ayırık nizam ve 4 cephesi açık olan bir bina düşünelim. Sadece 1 cephesinde 2. Kata kadar hasar mevcut ise; hasarlı cephenin tamamını mı yani %25 i mi yoksa, hasarlı kısma kadar olan alanı mı yani %10 veya %12,5 mu belirtilmelidir.	Dış cephe hasarlarında iskele kurulum maliyeti, bölge zorlukları, güncel ekonomik fiyat artışları baz alındığında; ve dışta gözle görünenden daha da ilerlemiş yüzey hasarı olabileceğinden bahisle; Hasarlı cephenin tamamı yani %25 hasar yüzdesi kabul edilebilir. Ancak soldaki örnekteki kat sayısı 20 olsa ve ayrıca örn. bina dış cephesi komple cam olsa ve 2. Kata kadar camlar kırılmış olsa; oranlamada tüm cephe dikkate alınmamalıdır. Sadece kırık cam cephe yüzdesi ele alınmalıdır.
14	Sıva Çatlağı mı ? Boya çatlağı mı? Seçilmelidir.	Çok kılcal ve yüzeysel çatlak olmadıkça her zaman SIVA ÇATLAĞI seçilmelidir.
15	Tek Mekanda mı? Birden Çok Mekanda mı? Seçilmelidir.	Sadece bir oda da hasar var ise tek mekan, her odada hasar var ise birden çok mekan seçilmelidir.
16	Tüm evde sıva/boya çatlağı varsa; her oda m2 si ayrı ayrı mı yazılmalıdır? Yoksa odaların m2 si açıklamada belirtilerek toplamı tek seferde mi yazılmalıdır?	Her oda için ölçüm yapılmalı ve hasar girişi tek tek yapılmalı, fotoğraflanmalıdır. Dairedeki hasarlı odaların m2 si toplanarak tek bir giriş yapılmamalıdır. *Bu yöntem tablet kullanım süresini uzatmaktadır. Ancak hem fotoğraf sayısı, artçı deprem hasarını ayırt etmede kolaylık, tüm dairelerin her katta aynı tür ve miktarda hasara sahip olmaması sebebiyle DASK ın talebidir.
17	Tablette Merdiven kovası hasarları genellikle düşük çıkmaktadır. Merdiven giriş hasarları ise daha yüksek çıkmaktadır. m2 ye göre hasar tutarı bariz düşük çıktığında ne yapılmalıdır?	Tablet yazılımı bu noktada realite ile bazen örtüşmediğinden çıkan hasar maliyeti kontrol edilmelidir. Zemin kat merdiven kovası ve merdiven girişin duvarları farklı yapı malzemeleri ile kaplı olabilir. Yahut özellikli boyalar kullanılmış olabilir (Lüks inşaat sınıfındaki binalarda). Böyle durumlarda yaklaşık hesap edeceğimiz hasar tutarına karşılık gelebilecek tutara ulaşmak için not düşmek kaydı ile metraj takdiren yükseltilebilir.

Sıra	SORU	CEVAP
18	1 adet seramik bile kırılrsa m2 nin tamamı mı yazılmalıdır?	DASK'ın yaklaşımı 1 seramik kırıldığında dahi tüm duvar/tabana seramiklerinin tümünün değişmesi gerektiğinin kabulüdür. (depremde hepsinin altının oynamış olacağı kabul edildiğinden) Aynı binaya farklı eksperlerin de gidebileceği durumlarda komşular arasında eşitsizlik/farklılık olmaması açısından da m2 olduğu hali ile dikkate alınmalıdır.
19	Tesisatta bir kırılma veya güneş enerji sisteminden, depolardan sızan suyun verdiği zarar teminatta mıdır?	Depremde kırılan tesisattan sızan suyun konut içine verdiği zararlar teminattadır. Deprem in direkt sonucu sayılarak DASK tarafından sigortalı lehine yorum geliştirilmiştir.3. şahıslara verdiği zararlar teminatta yer almaz.
20	Toptan bina göçmesi dışındaki, çatı çökme hasarları nasıl yazılmalıdır?	Genellikle çatılar komple zarar görmez. Çatılar aktarılabilir. Dikmeler, kiremitler, mahyalar, aşıklar ve kaplama tahtası genelde kullanılmayacak kadar zarar görmez. Sigortalılar ise komple yenilenmesini talep eder. Talep/teklif beklemeden görülen hasar için onarım bedeli dikkate alınmalıdır. Tablette rayiçlere göre çok düşük hasar çıkması durumunda; m2/hasar yüzdesi yüksek tutularak, rapor içine de not düşülerek lehe yorum yapılmalıdır.
21	Çatı Tespitinde tehlike durumları nelerdir? İllaki çatı üzerine çıkılmalı mıdır?	Çatı altında bacalar kırık, asansör boşluk duvarı kırık ise, Ayrıca bina merdiven kovanı çatı bölümünde duvarlar hep kırıldıysa, Aşağıdan bakılınca saçaklar bozulmuş ise; yerinden oynamış çatı olarak değerlendirilmelidir. Bu tür durumlarda çatı üzerine çıkmadan tespit yapılması, bu durumun raporda belirtilmesi, önce can güvenliğinin gözetilmesi gerekir.
22	Tablette Yönetim ofisi, kapıcı dairesi, kömürlük başlıkları yok. Nereden yazılmalı?	Hasar maliyetlendirme alanında bodrum, sığınak veya garaj seçilebilir. Açıklamaya “..TL hasar kalemi, kapıcı dairesi hasarı için dikkate alınmıştır.” gibi ifade eklenmelidir.
23	Tablette Duvar Kağıdı, parke, granit taş seramik gibi başlıklar yok. Nereden yazılmalı?	Betonarme binalarda mümkünse DASK tan ek maliyet alanının açılması talep edilmelidir. Ancak katastrofik hasarlarda dosya açtırmalarda gecikme olacağından; rapor açıklamasına not düşülerek ve mutlaka fotoğraflanarak; hasar alanında farklı bir isim seçilerek belirtilmelidir. Örn. “Tablette parke seçeneği olmadığından parke Hasarı, ‘4.000 TL lik DUVAR KIRIĞI’ başlığı altında ayrıca dikkate alınmıştır.” şeklinde belirtilebilir. **Duvar kırığı başlığı altında parke gibi bazı seçenekler de mevcuttur.
24	İki bitişik odanın arasındaki duvarda “Duvar Kırığı” olduğunda; iki odanın da m2 alanı, ayrı ayrı, duvar kırığı adı ile girilmeli midir? Yoksa sadece en büyük taban alanı olan odanın alanı için mi duvar kırığı seçilmelidir?	Sadece iki hacmi ayıran duvarda kırık varsa; taban alanı büyük olan odada duvar kırığı, küçük olan odada diğer duvarlardaki hasarın niteliği (örneğin sıva çatlağı) girilmelidir.

Sıra	SORU	CEVAP
25	Betonarme olmayan diğer yapılarda örn. ahşap yapılarda; tam ziya durumunda m2 maliyeti ne kadar alınmalıdır?	Betonarme olmayan yapılarda; betonarme yapı birim fiyatını aşmamak kaydıyla hasarın gerçekleştiği bölge rayiçleri araştırılarak değerlendirme yapılmalıdır. Açıklanan br maliyetler 2023 yılı; Betonarme yapı: 3.016 TL Diğer yapılar 2.080 TL dir. (3.016 aşılmamalıdır.)
26	Aynı meskene iki ayrı poliçeden dosya açılmış ise; Örn. yeni inşa edilmiş bir bina var ve müteahhit kendi poliçesinden dosya açtırmış, aynı zamanda yeni satın alan kişi de kendi poliçesinden dosya açtırmış ise her iki dosyadan da ayrı ayrı tespit yapılmalı mıdır?	Hayır. Kural; satıştan dolayı Zorunlu Deprem Sigortası iptal edilemeyeceğidir. Bu tür durumlarda sonradan tanzim edilen ikinci poliçe iptal edilip, meskeni satın alan kişi adına mevcut poliçe üzerinde “menfaat değişikliği zeyili” yapılması gereklidir. Ancak uygulamada yine de iki poliçe varsa ve iki dosya açılmış ise; Hasar tarihinde tapu kimin adına ise o poliçeden değerlendirme yapılacaktır. Diğer mükerrer dosya; “Güncel tapu/hak sahibine ait ... nolu dosyadan değerlendirme yapıldığından; bu dosyada tekrar değerlendirme yapılmamıştır.” Gibi bir notla kapatılabilir.
27	Ekspertiz Ücretlendirmesi Nasıl Yapılıyor?	Üç kademeli ücret tarifesi mevcuttur. Ücret, olay bazında ve atanan dosya sayısına göre bu kademe aralığına göre hesap edilmektedir. Dosya başına ödenecek masraf için de geçerlidir.
28	Tablette örneğin hasar başlığı ‘konut içi hasar’ seçilip hasar fotoğrafları da çekildi ve hasar tutarı da hesaplandı. Sekme tamamlandı. Ancak sehven yanlış alana kayıt yapıldığını ya da yanlış başlıktan girdiğinizi fark ettiniz. Örn. ‘konut içi hasar’ ‘ortak alan hasarı’ olarak değiştirmek isteniyor. Bu durumda fotoğraflar siliniyor ve tekrar çekmek gerekiyor. Ne yapabiliriz? Örn. balkon camı kırık, önce konut içi hasardan yazıldı, ancak sigortalı ısrar etti ortak alan hasar başlığına dönüştürdünüz. Satır içi fotoğraflar silinmekte. Ne yapılmalı?	Bu durumda silip düzeltme işlemi yapmadan önce sahada internete bağlanıp gönder / al yapılmalıdır. Gönder/al yapıldığında çekilmiş fotoğraflar kaydedilmiş olmaktadır. Kaybolmaz. Sahada internete bağlanmak zor ya da imkansız ise yeniden fotoğraf alınmalıdır.
29	Çevre ve Şehirciliğin ağır hasar verdiği binalar ile ilgili binaya girilip tespit yapılmalı mıdır? Aynı fikirde değilseniz onarım mı yazalım?	SEİK tarafından yayınlanan, “ZORUNLU DEPREM SİGORTASI HASAR TESPİTİ UYGULAMA USUL VE ESASLARI İLE SÜREÇ KILAVUZU” ndaki kurallar dikkate alınmalıdır. Bkz. KILAVUZ
30	Sigortalıların; “Binamız sağlam mı? Binamızda oturulur mu? Sizce binamız riskli mi?” soruları nasıl yanıtlanmalıdır?	“Beklentinizi çok iyi anlıyorum. Ancak Sigorta eksperisi olarak bu yönde bilgi verme yetkimiz bulunmamaktadır. Sigorta eksperisi olarak görevimiz; sadece, deprem sonucunda binada oluşan zarar meblağının tespit edilmesidir. Belirttiğiniz yönde bilgiler hakkında yetkili merciler olan ÇŞB vb. resmi kurumlardan bilgi alabilirsiniz.”
31	Tablette GPS/ Bina Konum Bilgileri görülsün iyi olur. Neden aktif değil?	Geçmiş Elazığ Depreminde uygulanan bina konum bilgisi ekspertiz süreçlerinde rahatlık sağladığından

Sıra	SORU	CEVAP
		İzmir/Düzce depremleri de dahil olmak üzere Maraş depremi için de talep Dask'a iletilmiştir. Bu talebi sağlama yönünde çalışma devam etmektedir. GPS verileri aktif hale geldiğinde tarafınıza bilgi verilecektir.