

**ESENYURT Fİ SIDE PROJESİ
TEKNİK İNCELEMİYE DAYALI UZMAN GÖRÜŞ RAPORU**



TAPU BİLGİLERİ

: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, F21d19d1b pafta, 1539 ada, 2 parsel

GENEL BİLGİLER

: Atıl durumda kalan, hırsızlık ve zamana bağlı meydana gelmiş olan hasarların olduğu şantiyede inşaatın %100 tamamlanma oranına ulaşabilmesi için, yapılacak imalatların 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyle bedel tespiti

İNCELEME

: İş bu rapor, Fi Side projesinde, geçmiş 7 yıllık sürede, şantiyede gerekli önlemler alınmadığı için meydana gelmiş olan hasarın ve yapılmamış imalatların yerinde incelenmesi sonucunda hazırlanmıştır.

RAPOR TARİHİ

: 25.08.2023

BİLİRKİŞİLER

: Zeynep Gül TOKSOY – İnşaat Mühendisi
Şadiye TOPÇU ATEŞ - Y. Mimar
Gürel BAL – Makine Mühendisi
Nihat KAPLAN– Elektrik Y. Mühendisi

An

Y

F

G

1. TALEP :

Fi Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. ‘nin yüklenicisi olduğu; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, F21d19d1b pafta, 1539 ada, 2 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Fi Side Projesinde, atıl durumda kalan şantiyede gerekli önlemler alınmadığı için, hırsızlık ve inşaatın devam etmemesi sebebiyle, zamana bağlı meydana gelmiş olan hasarların oluştuğu şantiyede, inşaatın %100 tamamlanma oranına ulaşabilmesi için yapılacak imalatların 2023 yılı Ağustos ayı yılı itibarıyle bedel tespiti heyetimizden talep edilmiştir.

2. TEKNİK İNCELEME KONULARI :

Fi Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. ‘nin yüklenicisi olduğu; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, F21d19d1b pafta, 1539 ada, 2 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Fi Side Projesinde, 2016 yılına kadar yüklenici tarafından tamamlanmış olan imalatlardan, şantiyenin atıl durumda kaldığı 7 yıllık sürede, şantiyede gerekli önlemler alınmadığı için meydana gelmiş olan hasarlar ve eksik olan imalatlar yerinde incelenip tespiti yapılarak, aşağıdaki uzman görüş raporu heyetimizce düzenlenmiştir.

3. Fİ SIDE PROJE BİLGİLERİ :

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, F21D19D1B pafta, 1539 ada, 2 parsel sayılı, 53.730,78 m² yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde yer alan Fi – Side projesi 20 konut Bloğu ve 1 Ticari bloktan oluşmaktadır.

PROJEDEKİ BLOK VE DAİRE LİSTESİ

PROJE	BLOK	KAT	ADET
Fİ SIDE	A1	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A2	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A3	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A4	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A5	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A6	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A7	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A8	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A9	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	A10	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	128
Fİ SIDE	B1	1.BDR+ZEMİN+26 N.K	166
Fİ SIDE	B2	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	190
Fİ SIDE	B3	1.BDR+ZEMİN+26 N.K	166
Fİ SIDE	B4	1.BDR+ZEMİN+26 N.K	169
Fİ SIDE	B5	1.BDR+ZEMİN+30 N.K	193
Fİ SIDE	B6	1.BDR+ZEMİN+26 N.K	173
Fİ SIDE	C1	30 N.K +ÇATI KATI	153
Fİ SIDE	C2	35 N.K +ÇATI KATI	285
Fİ SIDE	C3	35 N.K +ÇATI KATI	285
Fİ SIDE	C4	30 N.K + ÇATI KATI	153
TOPLAM	20 Blok		3213 Daire ve 83 İşyeri

4. Fİ SİDE PROJE İNSAAT ALANLARI :

12.05.2010 tarihli, 2010/10253 nolu ruhsat eki olan mevcut onaylı projeler incelendiğinde;
A Blok ‘un: 1 Bodrum kat + Zemin kat + Normal katlar + Çatı katından müteşekkil olduğu,
Toplam 10 adet A Blok bulunduğu,
B1 – B3 – B4 – B6 Blok ‘un: 1 Bodrum kat + Zemin kat + Normal katlar + Çatı katından müteşekkil olduğu,
B2 – B5 Blok ‘un: 1 Bodrum kat + Zemin kat + + Normal katlar + Çatı katından müteşekkil olduğu,
Toplam 6 adet B Blok bulunduğu,
C1 – C4 Blok ‘un: Normal katlar + Çatı katından müteşekkil olduğu,
C2 – C3 Blok ‘un: Normal katlar + Çatı katından müteşekkil olduğu,
Toplam 4 adet C Blok bulunduğu,
Çarşı Bloklarının: 2 Bodrum kat + Zemin katından müteşekkil olduğu,

Toplam İnşaat Alanlarının:

A Blok toplam inşaat alanının:

$$\begin{aligned} 535,03 \text{ m}^2 \times 32 \text{ kat} &= 17.120,96 \text{ m}^2 \\ \text{Çatı asansör makine dairesi} &= 535,03 \text{ m}^2 \\ \text{Otopark + sığınak} &= \underline{\underline{4.902,27 \text{ m}^2}} \\ \text{Toplam A Blok} &= 22.558,26 \text{ m}^2 \\ 22.558,26 \text{ m}^2 \times 10 \text{ adet} &= 225.582,60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

B1 – B3 – B4 – B6 Blok toplam inşaat alanının:

$$\begin{aligned} 488,64 \text{ m}^2 \times 28 \text{ kat} &= 13.681,92 \text{ m}^2 \\ \text{Çatı asansör makine dairesi} &= 488,64 \text{ m}^2 \\ \text{Otopark + sığınak} &= \underline{\underline{4.902,27 \text{ m}^2}} \\ \text{Toplam B Blok} &= 19.072,83 \text{ m}^2 \\ 19.072,83 \text{ m}^2 \times 4 \text{ adet} &= 76.291,32 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

B2 – B5 Blok toplam inşaat alanının:

$$\begin{aligned} 488,64 \text{ m}^2 \times 32 \text{ kat} &= 15.636,48 \text{ m}^2 \\ \text{Çatı asansör makine dairesi} &= 488,64 \text{ m}^2 \\ \text{Otopark + sığınak} &= \underline{\underline{4.902,27 \text{ m}^2}} \\ \text{Toplam B Blok} &= 21.027,39 \text{ m}^2 \\ 21.027,39 \text{ m}^2 \times 2 \text{ adet} &= 42.054,78 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

C1 – C4 Blok toplam inşaat alanının:

$$\begin{aligned} 835,11 \text{ m}^2 \times 30 \text{ kat} &= 25.053,30 \text{ m}^2 \\ \text{Çatı asansör makine dairesi} &= 835,11 \text{ m}^2 \\ \text{Otopark + sığınak} &= \underline{\underline{4.902,27 \text{ m}^2}} \\ \text{Toplam C Blok} &= 30.790,68 \text{ m}^2 \\ 30.790,68 \text{ m}^2 \times 2 \text{ adet} &= 61.581,36 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

C2 – C3 Blok toplam inşaat alanının:

737,21 m ² x 35 kat	= 25.802,35 m ²
Çatı asansör makine dairesi	= 737,21 m ²
Otopark + sığınak	= <u>4.902,27 m²</u>
Toplam C Blok	31.441,83 m ²
31.441,83 m ² x 2 adet	= 62.883,66 m ²

Çarşı Blokları toplam inşaat alanının:

7.612,65 m ² x 3 kat	= 22.837,95 m ²
Otopark + sığınak	= <u>4.902,27 m²</u>
Toplam Çarşı Bloğu	27.740,22 m ²

Açık Havuz inşaat alanının = 1.500,00 m²

Sosyal Tesis inşaat alanının = 217,50 m²

Genel toplam inşaat alanının = 500.751,44 m²

Olacak şekilde projelendirilmiş olduğu görülmektedir.

5. Fİ SİDE PROJESİNİN YILLAR BAZINDA GELİŞİM SÜRECİ :

2010 yılında; Mayıs ayında inşaat ruhsatlarının alındığı,

2011 yılında; Temmuz ayında çalışmaların İBB tarafından durdurulmuş olduğu ,

2012 yılında; 04.04.2012 tarihinde İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI tarafından şantiyenin mühürlenmiş olduğu ,
07.12.2012 tarihinde tekrar ruhsat alınarak işe başlanılmış o olduğu ,

2013 yılında; İlk 5 ay şantiye kurulumu ve hasar gören iş güvenlik önlemlerinin tekrar imaline başlanılmış olduğu ,

2014 yılında; Sorunsuz çalışma yapılmış olduğu ,

2015 yılında; 14.01.2015 tarihinde T.C. ÇALIŞMA VE SOSYAL GÜVENLİK BAKANLIĞI tarafından Fi side şantiyesi mühürlenerek çalışmalar durdurulmuş olduğu ,
18.07.2015 tarihinde T.C. ÇALIŞMA VE SOSYAL GÜVENLİK BAKANLIĞI tarafından mühürler kaldırılarak tekrar çalışmaya başlanılmış olduğu ,

2016 yılında; 1 şubat Tarihi itibarı ile Esenyurt Belediyesi tarafından tedbiren mühürlemenin gerçekleşmiş olduğu,
Eylül ayı itibarı ile şirketin Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu'nun yönetimine geçmiş olduğu,

2017 yılında; TMSF SÜRECİ

2018 yılında; TMSF SÜRECİ

2019 yılında; TMSF SÜRECİ

2020 yılında; TMSF SÜRECİ

2021 yılında; TMSF SÜRECİ

2022 yılında; Nisan ayında şirketin mahkeme kararı ile Fikret İNAN'a tekrar geri verilmesi ve ruhsat başvuru sürecinin başlaması, ihtar çekilmesi ve savcılığa suç duyurusunda bulunulması süreçlerinin olduğu ,

2023 yılında; Süresi dolmuş olan inşaat ruhsatları için gerekli başvuruların yapılması ile ilgili süreçlerin devam ettiği,

Toplamda 42 ay aktif çalışma süresi geçirildiği,
Bilgisi tarafımıza verilmiştir

**İNŞAATIN %100 TAMAMLANMA ORANINA ULAŞABİLMESİ İÇİN YAPILACAK
İMALATLARIN 2023 YILI EYLÜL AYI İTİBARIYLE BEDEL TESPİTİ YÖNÜNDEN
YAPILAN DEĞERLENDİRME :**

**Fİ SİDE PROJESİ TAMAMLANMIS, EKSİK KALMIŞ VE HASAR GÖRDÜĞÜ İÇİN
YENİDEN YAPILACAK OLAN İMALATLAR :**

Projenin, 18 Blok kaba inşaatı, A1 ve A2 Bloklarda ise zemin Fore kazık işleri tamamlanmıştır. 2016 Yılı Haziran ayında TMSF Yönetimine geçtiği, TMSF Yönetimi sırasında imalat sürecinin kısa bir süre başlatılmış sonrasında çalışmaların durdurulduğu, şantiyede yaklaşık 7 yıldan beri çalışma olmadığı ve bu süreçte daha önce yapılmış bir çok imalatın zarar gördüğü anlaşılmıştır. Aşağıda B.A imalatlar dışında, bloklarda yapılmış olan ince inşaat imalatlarına yer verilmiştir.

A BLOKLAR :

A1-A2 Blok

B.A imalat ve İnce İmalatlara başlanmamıştır.

A3 Blok:

- Tüm pvc doğrama ve ısı cam imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Pencere Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum cam küpeştelik korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar
- Dış cephe mantolama imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların sökülkerek yeniden yapılması gerektiği,

A4 Blok :

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum cam küpeştelik korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış cephe mantolama imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların sökülkerek yeniden yapılması gerektiği,

A5 Blok :

- Tüm pvc doğrama imalatları,

Oğuz

D

S

G

- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış cephe mantolama imalatları,
- Kısmen yapılan mekanik tesisat imalatları,
- Bazı dairelerde daire içi elektirk tesisatı (kablolama) imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

A6 Blok :

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış cephe mantolama imalatları,
- Kısmen yapılan mekanik tesisat imalatları,
- Bazı dairelerde daire içi elektirk tesisatı (kablolama) imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

A7 Blok :

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış cephe mantolama imalatları,
- Kısmen yapılan mekanik tesisat imalatları,
- Bazı dairelerde daire içi elektirk tesisatı (kablolama) imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

A8 Blok :

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,

Gn

J

T

R

- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış cephe mantolama imalatları,
- Kısmen yapılan mekanik tesisat imalatları,
- Bazı dairelerde daire içi elektirk tesisatı (kablolama) imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

A9 Blok :

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış cephe mantolama imalatları,
- Kısmen yapılan mekanik tesisat imalatları,
- Bazı dairelerde daire içi elektirk tesisatı (kablolama) imalatları,
- Asansör Kapı, Ray imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

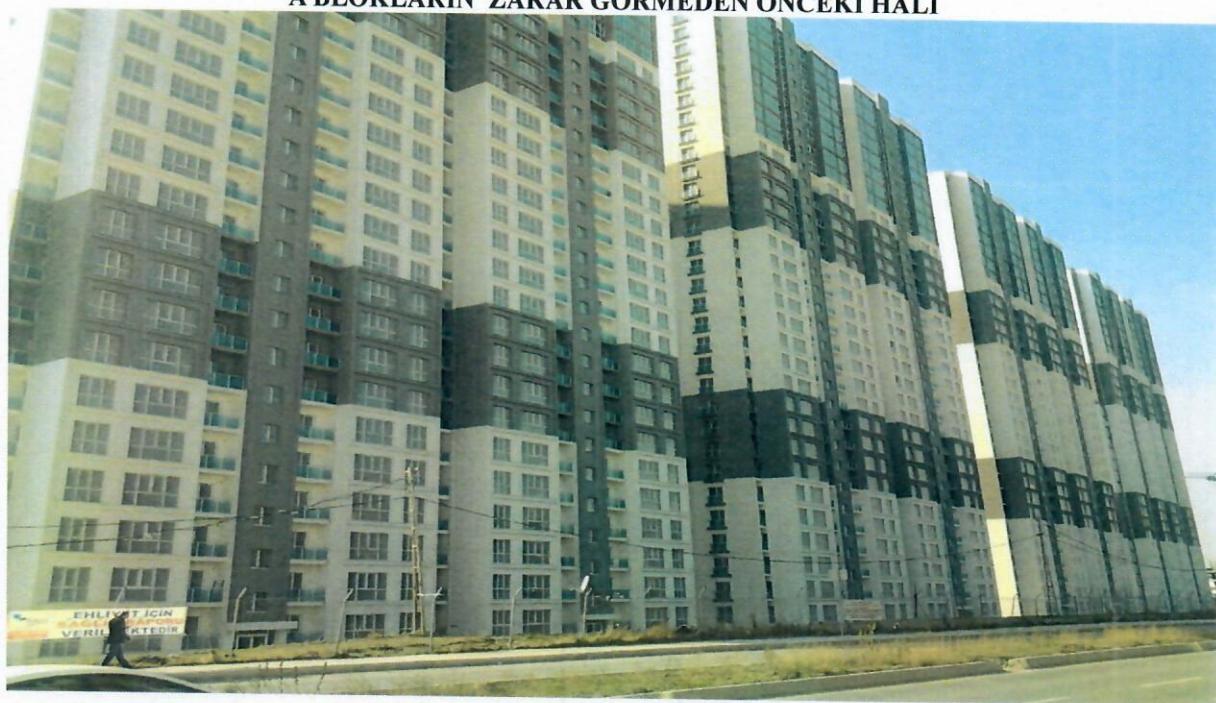
A10 Blok :

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış cephe mantolama imalatları,
- Kısmen yapılan mekanik tesisat imalatları,
- Bazı dairelerde daire içi elektirk tesisatı (kablolama) imalatları,
- Asansör Kapı, Ray imalatları,

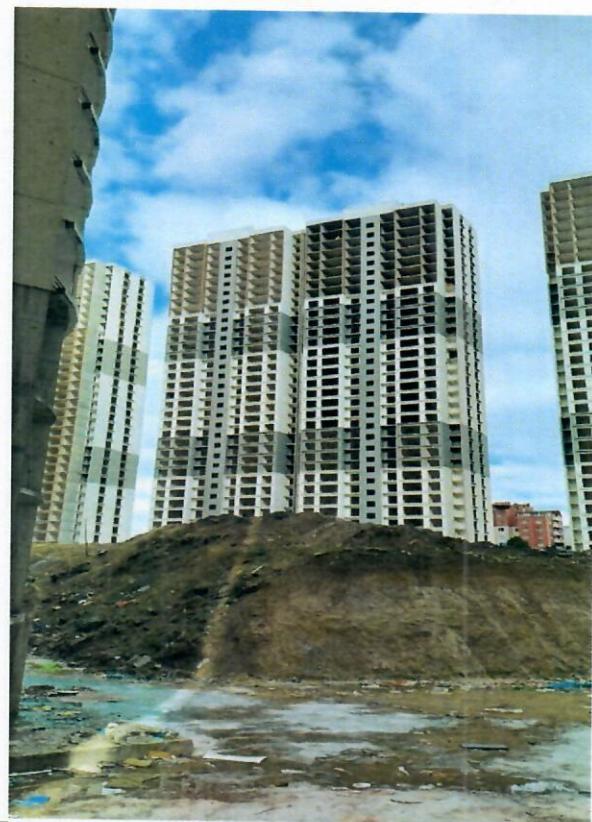
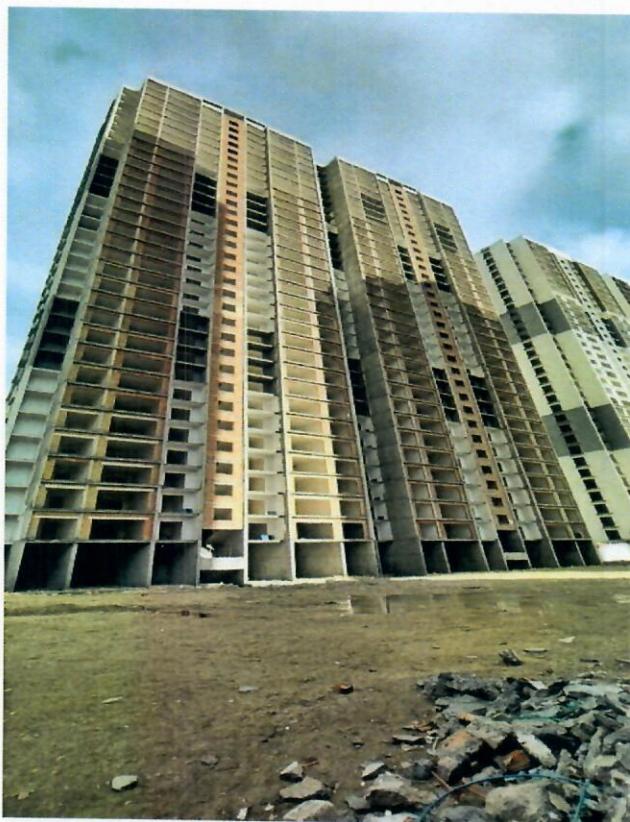
Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

Tespit edilmiştir.

A BLOKLARIN ZARAR GÖRMEDEN ÖNCEKİ HALİ



A BLOKLARIN SON DURUMLARINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



GN

J

T

S



B BLOKLAR :

B1-B2 ve B3 Blok

- Tuğla duvar imalatları,
(yaklaşık %90 oranında)
- Dış cephe mantolama imalatları, (B1 ve B3 Blokta yaklaşık %80 oranında, B2 Blokta ise yaklaşık %10 oranında)
- Denizlik mermer imalatları,
- Kaba alçı sıva imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu denizlik mermer imalatlarının sökülerek yeniden yapılmaları gerektiği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gerektiği,

B4 Blok

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum cam küpeştelik korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,

A

F

N

Q

- Alçı sıva imalatları,
- Mekanik tesisat imalatları,
- Asansör Ray imalatları,
- Dış cephe mantolama imalatı,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

B5 Blok

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelii cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Alçı sıva imalatları,
- Mekanik tesisat imalatları,
- Asansör Kapı, Ray imalatları,
- Dış cephe mantolama imalatı,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

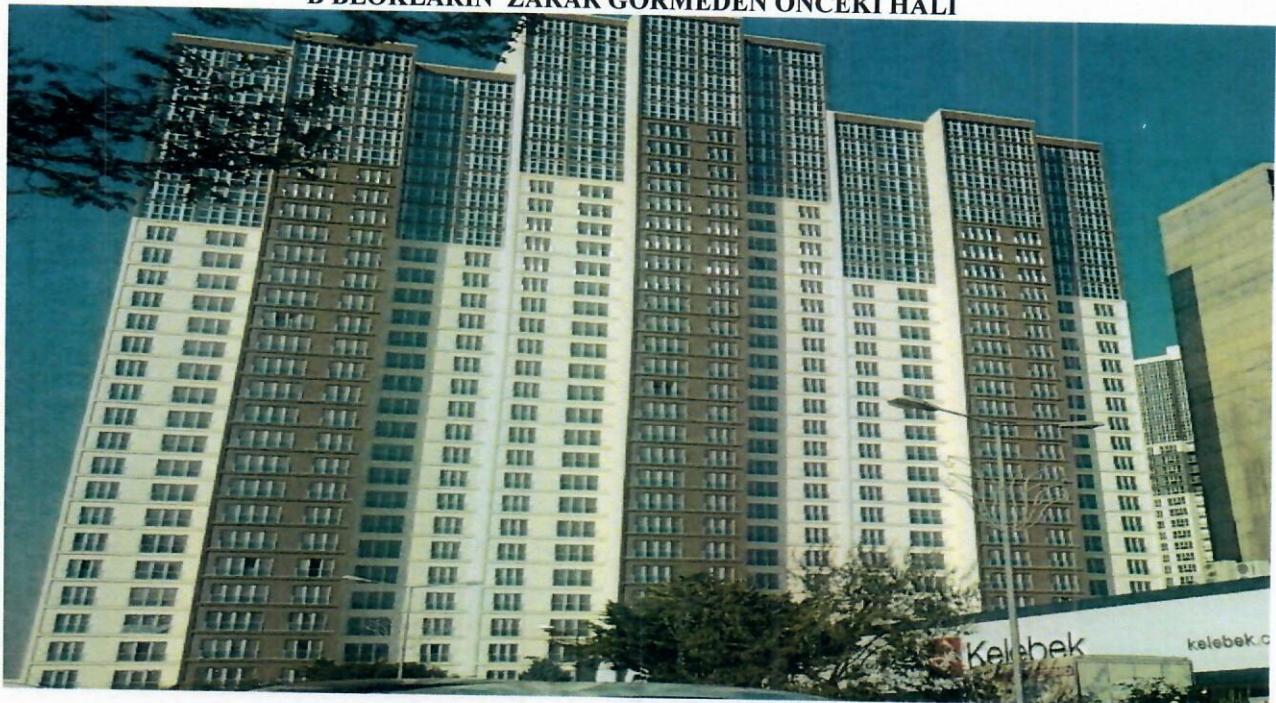
B6 Blok

- Tüm pvc doğrama imalatları,
- Merdiven alüminyum küpeşte imalatları,
- Merdiven basamaklarının mermer kaplama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelii cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Alçı sıva imalatları,
- Çelik kapı imalatları,
- Mekanik tesisat imalatları,
- Asansör Kapı, Ray imalatları,
- Dış cephe mantolama imalatları,

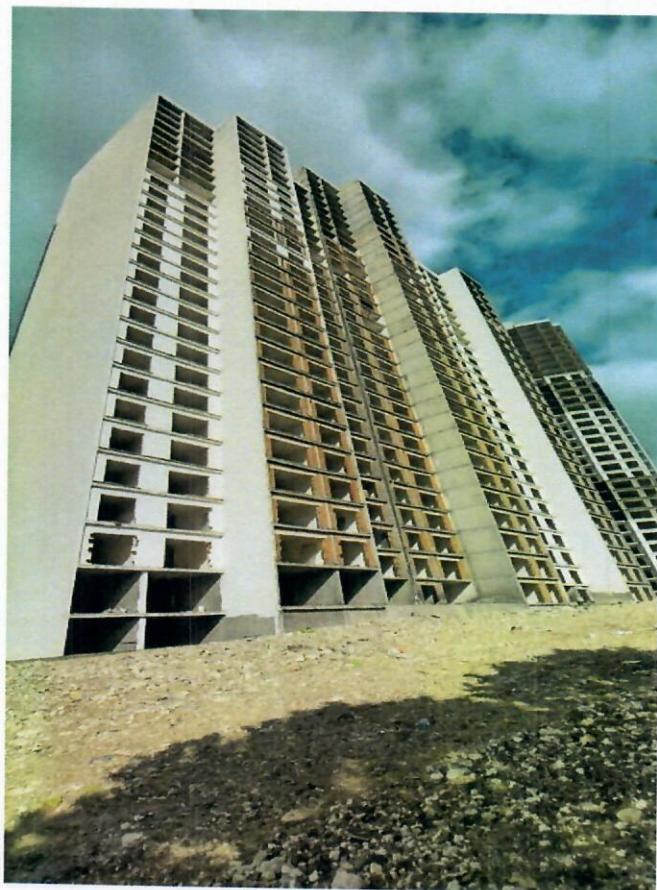
Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların söküllerken yeniden yapılması gereği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gereği,

Tespit edilmiştir.

B BLOKLARIN ZARAR GÖRMEDEN ÖNCEKİ HALİ



B BLOKLARIN SON DURUMLARINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Qn

f

✓

Q

C BLOKLAR

C1 ve C2 Blok

Bu bloklarda sadece Betonarme imalat ile tuğla duvar imalatları yapılmıştır.

C3 Blok

- Tüm pvc doğrama + ısı cam imalatları,
- Pencere Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Blokta yer alan 8 adet örnek daire imalatları,

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların sökülkerek yeniden yapılması gerektiği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gerektiği,

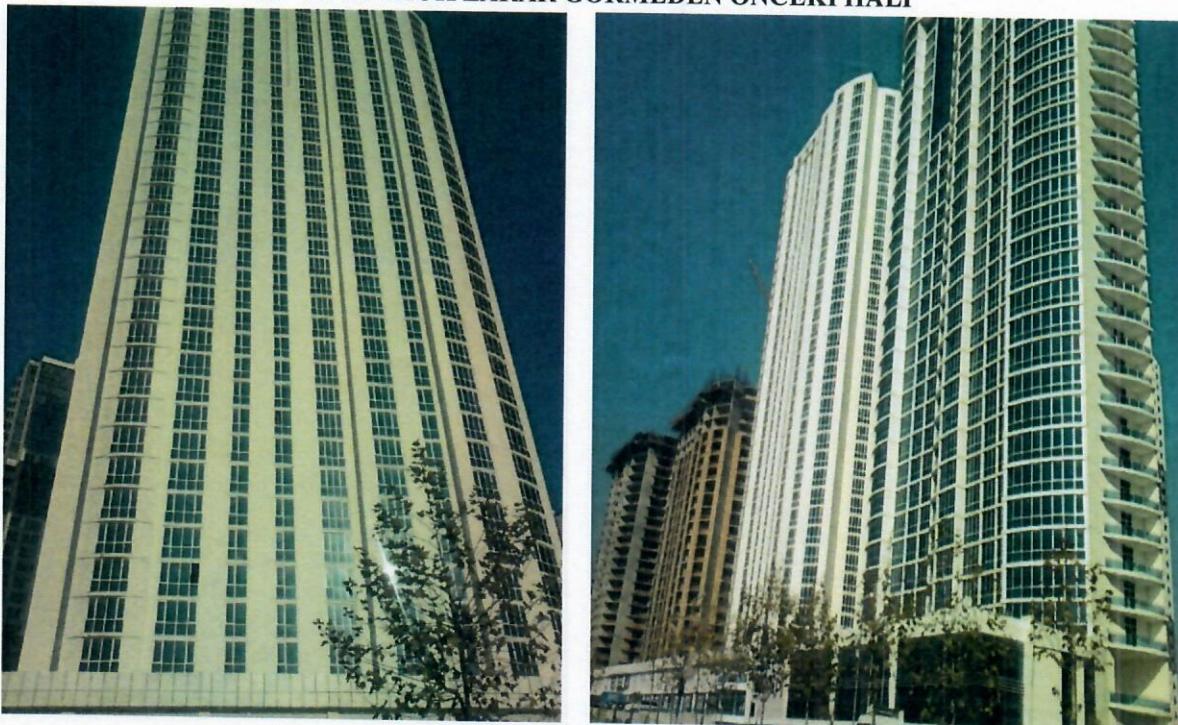
C4 Blok

- Tüm Balkonlarda ve bazı oda pencerelerinde bulunan pvc doğrama imalatları,
- Alüminyum pencere doğrama imalatları,
- Denizlik mermer imalatları,
- Balkonların Mermer denizlik ve alüminyum küpeştelı cam korkuluk imalatları,
- Bloğun iş güvenlik önlemleri ile ilgili imalatlar,
- Dış Cephe alüminyum kompozit giydirme cephe imalatları
- Dış cephedeki kısmi cam kaplama (giydirme) imalatları

Yapılmış olmakla birlikte, zarar görmüş oldukları 19.08.2022 tarihli rapor ile tespit edilen bu imalatların sökülkerek yeniden yapılması gerektiği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gerektiği,

Tespit edilmiştir.

C3 VE C4 BLOK ZARAR GÖRMEDEN ÖNCEKİ HALİ



Gn

J

✓

J

C BLOKLARIN SON DURUMLARINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



İNŞAAT İMALAT MALİYETLERİ YÖNÜNDEN YAPILAN DEĞERLENDİRME:

10.08.2022 tarihinde, Fi Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. 'nin yüklenicisi olduğu; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, F21d19d1b pafta, 1539 ada, 2 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Fi Side Projesinde yapmış olduğumuz incelemeler neticesinde ve detaylarını 19.08.2022 tarihli raporümüzda vermiş olduğumuz hasarların meydana gelmiş olduğu tespit edilmiştir.

Meydana gelmiş hasarların; bir kısmının, bazı malzemelerin çalınması esnasında, malzeme söküldürken, diğer imalatı tamamlanmış iş kalemlerine zarar verilmesi neticesinde oluşmuş olduğu, bir kısmının ise, şantiyenin uzun süre atıl, başıboş kalması sebebiyle, mahallerde imalatı tamamlanmış iş kalemlerinde, havaya, neme, dış etkilere maruz kalması neticesinde oluşmuş olduğu görülmüştür.

Meydana gelmiş olan hasarların büyülüüğü sebebiyle, bu imalatların sökülerken yeniden yapılmaları gerektiği, dış cephe mantolama imalatlarının ise elden geçirilerek tamir edilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

İnşaatın tamamlanmasına ilişkin olarak, işin doğası gereği, bu büyülükte bir şantiyede, zarar görmüş olan inşaat imalat kalemleri ile çalınmış malzemeler sebebiyle yeniden yapılması gereken imalatların ve eksik imalatların fiyatlandırılması için, her bir bloğun inşaat maliyeti üzerinden, eksik imalatların, tüm inşaat maliyetine oranlanarak hesaplama yapılmasının daha sağlıklı olacağı kanaatine varılmıştır.

Her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan ve mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılan yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan, Fi Side projesi inşaatının dahil olduğu VA yapı sınıfının (yapı yüksekliği 51,50 m. 'yi aşan yapılar) m² birim

G

J

F

L

fiyatının 2023 yılı 2. Dönem için: **13.800,00 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri güncellenerek; 12 Ağustos 2023 tarih ve 32277 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, aradan geçen yaklaşık 2 haftalık sürede, enflasyonun etkisi (önceki aylara ve ekonomik verilere bakılarak) dikkate alınarak, **Ağustos 2023** tarihi itibarıyle, **VA** yapı sınıfına dahil inşaatın güncel birim bedeli: **14.900,00 TL/m²** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Eksik yapılacak iş kalemlerinin, tüm inşaat imalat bedeline oranının tespiti için ise, aşağıda detayları yer alan ve genel kabul görmüş olan "KONUT İNŞAATLARININ SEVİYESİNİN BELİRLENMESİ VE HAKEDİŞ DÜZENLENMESİNDE ESAS ALINACAK PUANLAMA TABLOSU" ndan faydalanaacaktır. Bu tabloya göre, inşaatta yer alan imalatların, toplam imalatlar içerisindeki oranları:

İMALATIN CİNSİ		İMALAT %	TOPLAMI %
KABA İNŞAAT	Kalıp	10,5	45
	Demir	10,5	
	Beton	10,5	
	Tuğla	10,5	
ÇATI	Konstrüks.	2,25	3
	Kaplama	0,75	
KASA İÇ SIVA	Pencere kasa	2,1	7
	Kapı kasaları	2,1	
	İç siva	Kaba	
		İnce	
TESİSAT	Temiz su	borular	4,7
		Armatürler	2
	Pis su		1
		boru ferşî	1,5
	Elektrik	kablo	1,5
		Aksesuar	0,5
			11,2
DÖŞEME	Şap	2	
KAPLAMA	Seramik	2,5	
	Yer kaplaması	2,5	7
DIŞ SIVA	Diş siva	2	
	Demir imalatı	Balkon kork.	
		0,9	

DENİZLİK	Merdiven kork.	0,9	5
	Denizlikler	1,2	

DOĞRAMA	Kapılar	4,8	8
	Pencere kanatlar	2,4	
	Madeni aksam	0,8	

CAM BADANA SATEN BOYA	Badana	1	8
	Camlar	2	
	Saten Boya	Astar	
		son kat	
	Mer.Sah. Kaplama	3	

ASANSÖR	Tüm asansör imalatları	1,6	1,6
----------------	------------------------	-----	-----

BORULAR	Boru montajı	1,2	
RADYATÖRLER	Radyatör montajı	0,5	
KOMBİ	Kombi takılması	0,5	2,2

ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Projesine uygun olarak düzenlenmesi	2	2
	Toplam İnşaat Seviyesi (%)	100	100

Olarak kabul edilmektedir.

Yukarıda raporumuzun " Fİ SİDE PROJESİ TAMAMLANMIŞ, EKSİK KALMIŞ VE HASAR GÖRDÜĞÜ İÇİN YENİDEN YAPILACAK OLAN İMALATLAR" başlığı altında tek tek tespit etmiş olduğumuz bloklardaki eksik imalatların giderilmesi bedelleri aşağıda, mimari projede yer alan blok inşaat m2 alanları dikkate alınarak, blok bazında hesaplanacaktır.

A BLOKLAR :

A1-A2 Bloklarda Yapılan İnceleme Sonucunda;

A1 ve A2 bloklarda, inşaata hiç başlanılmıştır. Her bir blok inşaat alanı 22.558,26 m² olup, bu 2 bloğun **her birinin** tamamlanma bedeli:

2023 yılı Ağustos ayı için yılı tamamlanma bedeli: 22.558,26 m² x 14.900,00 TL/m² = 336.118.074,00 TL

Olarak hesaplanmış olup, bu 2 bloğun **2023 yılı Ağustos ayı için, her birinin**, tüm imalat oranlarına dağıtılmış olarak tamamlanma bedeli:

A1 VE A2 BLOKLARIN HER BİRİSİ İÇİN

İMALATIN CİNSİ		İMALAT %	TOPLAMI %	TAMAMLANMA BEDELİ	TOPLAMI
KABA İNSAAT	Kalıp	11,25	45	₺37.813.283,33	₺151.253.133,30
	Demir	11,25		₺37.813.283,33	
	Beton	11,25		₺37.813.283,33	
	Tuğla	11,25		₺37.813.283,33	
ÇATI	Konstrüks.	2,25	3	₺7.562.656,67	₺10.083.542,22
	Kaplama	0,75		₺2.520.885,56	
KASA İÇ SIVA	Pencere kasa	2,1	7	₺7.058.479,55	₺23.528.265,18
	Kapı kasaları	2,1		₺7.058.479,55	
	İç siva	Kaba		₺4.705.653,04	
		İnce		₺4.705.653,04	
TESİSAT	Temiz su	borular	4,7	₺15.797.549,48	₺37.645.224,29
		Armatürler	2	₺6.722.361,48	
	Pis su		1	₺3.361.180,74	
Elektrik		boru ferşî	1,5	₺5.041.771,11	
		kablo	1,5	₺5.041.771,11	
		Aksesuar	0,5	₺1.680.590,37	
DÖŞEME	Şap		2	₺6.722.361,48	₺23.528.265,18
KAPLAMA	Seramik		2,5	₺8.402.951,85	
	Yer kaplaması		2,5	₺8.402.951,85	
DIŞ SIVA	Diş siva		2	₺6.722.361,48	₺16.805.903,70
DEMİR İŞLERİ	Demir imalatı	Balkon kork.	0,9	₺3.025.062,67	
DENİZLİK		Merdiven kork.	0,9	₺3.025.062,67	
	Denizlikler		1,2	₺4.033.416,89	
DOĞRAMA	Kapılar		4,8	₺16.133.667,55	₺26.889.445,92
	Pencere kanatlar		2,4	₺8.066.833,78	
	Madeni aksam		0,8	₺2.688.944,59	
CAM BADANA SATEN BOYA	Badana		1	₺3.361.180,74	
	Camlar		2	₺6.722.361,48	
	Saten Boya	Astar	1	₺3.361.180,74	

**ESENYURT Fİ SİDE PROJESİ
TEKNİK İNCELEME RAPORU- Ağustos 2023**

2023

	son kat	1	8	₺3.361.180,74	₺26.889.445,92
Mer.Sah. Kaplama		3		₺10.083.542,22	

ASANSÖR	Tüm asansör imalatları	1,6	1,6	₺5.377.889,18	₺5.377.889,18
----------------	------------------------	-----	-----	---------------	----------------------

BORULAR	Boru montajı	1,2		₺4.033.416,89	₺7.394.597,63
RADYATÖRLER	Radyatör montajı	0,5		₺1.680.590,37	
KOMBI	Kombi takılması	0,5	2,2	₺1.680.590,37	

ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Projesine uygun olarak düzenlenmesi	2	2	₺6.722.361,48	₺6.722.361,48
	Toplam İnşaat Seviyesi (%)	100	100	₺336.118.074,00	₺336.118.074,00

A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10 Bloklarda Yapılan İnceleme Sonucunda:

A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9 ve A10 bloklarda, kaba inşaat tamamlanmış, ince imalata başlanmıştır. Ancak, yapılmış olan ince iş imalatlarının zarar gördüğü dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır. Her bir blok inşaat alanı 22.558,26 m² olup, bu 8 bloğun **her birinin** tamamlanma bedeli:

2023 yılı Ağustos ayı için yılı tamamlanma bedeli: 22.558,26 m² x 14.900,00 TL/m² x 0,52 = 174.781.398,48 TL Olarak hesaplanmış olup, bu 8 bloğun **2023 yılı Ağustos ayı için, her birinin**, ince imalat oranlarına dağıtılmış olarak tamamlanma bedeli:

A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 VE A10 BLOKLARIN HER BİRİSİ İÇİN

İMALATIN CİNSİ		İMALAT %	TOPLAMI %	TAMAMLANMA BEDELİ	TOPLAMI
KABA İNŞAAT	Kalıp	11,25	45		
	Demir	11,25			
	Beton	11,25			
	Tuğla	11,25			

ÇATI	Konstrüks.	2,25	3		
	Kaplama	0,75			

KASA	Pencere kasa		2,1		₺7.058.479,55	₺23.528.265,18
İÇ SIVA	Kapı kasaları		2,1		₺7.058.479,55	
	İç siva	Kaba	1,4		₺4.705.653,04	
		Ince	1,4	7	₺4.705.653,04	

GJ

J

L

J

TESİSAT	Temiz su	borular	4,7		₺15.797.549,48	
		Armatürler	2		₺6.722.361,48	
	Pis su		1		₺3.361.180,74	
	Elektrik	boru fesri	1,5		₺5.041.771,11	
		kablo	1,5		₺5.041.771,11	
	Aksesuar		0,5		₺1.680.590,37	₺37.645.224,29
DÖŞEME	Şap		2		₺6.722.361,48	
KAPLAMA	Seramik		2,5		₺8.402.951,85	
	Yer kaplaması		2,5	7	₺8.402.951,85	₺23.528.265,18
DIŞ SIVA	Diş siva		2		₺6.722.361,48	
DEMİR İŞLERİ	Demir imalatı	Balkon kork.	0,9		₺3.025.062,67	
DENİZLİK		Merdiven kork.	0,9		₺3.025.062,67	
	Denizlikler		1,2	5	₺4.033.416,89	₺16.805.903,70
DOĞRAMA	Kapılar		4,8		₺16.133.667,55	
	Pencere kanatları		2,4		₺8.066.833,78	
	Madeni aksam		0,8		₺2.688.944,59	₺26.889.445,92
CAM BADANA	Badana		1		₺3.361.180,74	
SATEN BOYA	Camlar		2		₺6.722.361,48	
	Saten Boya	Astar	1		₺3.361.180,74	
		son kat	1		₺3.361.180,74	
	Mer.Sah. Kaplama		3	8	₺10.083.542,22	₺26.889.445,92
ASANSÖR	Tüm asansör imalatları		1,6	1,6	₺5.377.889,18	₺5.377.889,18
BORULAR	Boru montajı		1,2		₺4.033.416,89	
RADYATÖRLER	Radyatör montajı		0,5		₺1.680.590,37	
KOMBI	Kombi takılması		0,5	2,2	₺1.680.590,37	₺7.394.597,63
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Projesine uygun olarak düzenlenmesi		2	2	₺6.722.361,48	₺6.722.361,48
	Toplam İnşaat Seviyesi (%)		100	100	₺174.781.398,48	₺174.781.398,48

B BLOKLAR :

B1-B2-B3-B4-B5-B6 Bloklarda Yapılan İnceleme Sonucunda;

Tüm B bloklarda, kaba inşaat tamamlanmış, ince imalata başlanmıştır. Ancak, yapılmış olan ince iş imalatlarının zarar gördüğü dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır. B1 – B3 – B4 – B6 Blok inşaat alanı 19.072,83 m², B2 ve B5 bloğun inşaat alanı 21.027,39 m² olup, bu 6 bloğun **her birinin** tamamlanma bedeli:

B1 – B3 – B4 – B6 Blokların her biri için, **2023 yılı Ağustos ayı için, her birinin** tamamlanma bedeli:

$$19.072,83 \text{ m}^2 \times 14.900,00 \text{ TL/m}^2 \times 0,52 = 147.776.286,84 \text{ TL}$$

Olarak hesaplanmış olup, bu 4 bloğun **2023 yılı Ağustos ayı için, her birinin**, ince imalat oranlarına dağıtılmış olarak tamamlanma bedeli:

B1, B3, B4 VE B6 BLOKLARIN HER BİRİSİ İÇİN

İMALATIN CİNSİ		İMALAT %	TOPLAMI %	TAMAMLANMA BEDELİ	TOPLAMI
KABA İNŞAAT	Kalıp	11,25	45		
	Demir	11,25			
	Beton	11,25			
	Tuğla	11,25			

ÇATI	Konstrüks.	2,25			
	Kaplama	0,75	3		

KASA İÇ SIVA	Pencere kasa	2,1		₺5.967.888,51	
	Kapı kasaları	2,1		₺5.967.888,51	
İÇ SIVA	İç siva	Kaba	1,4	₺3.978.592,34	
		İnce	1,4	7 ₺3.978.592,34	₺19.892.961,69

TESİSAT	Temiz su	borular	4,7		₺13.356.702,85	
		Armatürler	2		₺5.683.703,34	
	Pis su		1		₺2.841.851,67	
	Elektrik	boru ferşî	1,5		₺4.262.777,51	
		kablo	1,5		₺4.262.777,51	
		Aksesuar	0,5	11,2	₺1.420.925,84	₺31.828.738,70

DÖŞEME	Şap		2		₺5.683.703,34	
KAPLAMA	Seramik		2,5		₺7.104.629,18	
	Yer kaplaması		2,5	7	₺7.104.629,18	₺19.892.961,69

DIŞ SIVA	Diş siva		2		₺5.683.703,34	
DEMİR İŞLERİ	Demir imalatı	Balkon kork.	0,9		₺2.557.666,50	

Qn

J

F

R

ESENYURT FİSİDE PROJESİ
TEKNİK İNCELEME RAPORU- Ağustos 2023

2023

DENİZLİK	Merdiven kork.	0,9		₺2.557.666,50	
	Denizlikler	1,2	5	₺3.410.222,00	₺14.209.258,35

DOĞRAMA	Kapılar	4,8		₺13.640.888,02	
	Pencere kanatlar	2,4		₺6.820.444,01	
	Madeni aksam	0,8	8	₺2.273.481,34	₺22.734.813,36

CAM BADANA SATEN BOYA	Badana	1		₺2.841.851,67	
	Camlar	2		₺5.683.703,34	
	Saten Boya	1		₺2.841.851,67	
	Astar	1		₺2.841.851,67	
	son kat	1		₺8.525.555,01	₺22.734.813,36

ASANSÖR	Tüm asansör imalatları	1,6	1,6	₺4.546.962,67	₺4.546.962,67
----------------	------------------------	-----	-----	---------------	----------------------

BORULAR	Boru montajı	1,2		₺3.410.222,00	
RADYATÖRLER	Radyatör montajı	0,5		₺1.420.925,84	
KOMBI	Kombi takılması	0,5	2,2	₺1.420.925,84	₺6.252.073,67

ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Projesine uygun olarak düzenlenmesi	2	2	₺5.683.703,34	₺5.683.703,34
	Toplam İnşaat Seviyesi (%)	100	100	₺147.776.286,84	₺147.776.286,84

B2 ve B5 Blokların her biri için, **2023 yılı Ağustos ayı** tamamlanma bedeli:

21.027,39 m² x 14.900,00 TL/m² x 0,52 = 162.920.217,72 TL

Olarak hesaplanmış olup, bu 4 bloğun **2023 yılı Ağustos ayı için, her birinin**, ince imalat oranlarına dağıtılmış olarak tamamlanma bedeli:

B2 VE B5 BLOKLARIN HER BİRİSİ İÇİN

İMALATIN CİNSİ			İMALAT %	TOPLAMI %	TAMAMLANMA BEDELİ	TOPLAMI
KABA İNŞAAT	Kalıp		11,25	45		
	Demir		11,25			
	Beton		11,25			
	Tuğla		11,25			

gn

b

f

t

ESENYURT FİSİDE PROJESİ
TEKNİK İNCELEME RAPORU- Ağustos 2023

2023

ÇATI	Konstrüks.	2,25	3		
	Kaplama	0,75			
KASA İÇ SIVA	Pencere kasa	2,1		₺6.579.470,33	
	Kapı kasaları	2,1		₺6.579.470,33	
	İç siva	Kaba	1,4	₺4.386.313,55	
		İnce	1,4	7 ₺4.386.313,55	
					₺21.931.567,77
TESİSAT	Temiz su	borular	4,7	₺14.725.481,22 ₺6.266.162,22 ₺3.133.081,11 ₺4.699.621,67 ₺4.699.621,67 ₺1.566.540,56	
		Armatürler	2		
	Pis su		1		
	Elektrik	boru ferşî	1,5		
		kablo	1,5		
		Aksesuar	0,5	11,2	
					₺35.090.508,43
DÖŞEME	Şap		2	₺6.266.162,22	
KAPLAMA	Seramik		2,5	₺7.832.702,78	
	Yer kaplaması		2,5	7 ₺7.832.702,78	
					₺21.931.567,77
DIŞ SIVA	Diş siva		2	₺6.266.162,22	
DEMİR İŞLERİ	Demir imalatı	Balkon kork.	0,9	₺2.819.773,00	
DENİZLİK		Merdiven kork.	0,9	₺2.819.773,00	
	Denizlikler		1,2	5 ₺3.759.697,33	
					₺15.665.405,55
DOĞRAMA	Kapılar		4,8	₺15.038.789,33 ₺7.519.394,66 ₺2.506.464,89	
	Pencere kanatlar		2,4		
	Madeni aksam		0,8	8 ₺2.506.464,89	
					₺25.064.648,88
CAM	Badana		1	₺3.133.081,11	
BADANA	Camlar		2	₺6.266.162,22	
SATEN BOYA	Saten Boya	Astar	1	₺3.133.081,11	
		son kat	1	₺3.133.081,11	
	Mer.Sah. Kaplama		3	8 ₺9.399.243,33	
					₺25.064.648,88
ASANSÖR	Tüm asansör imalatları	1,6	1,6	₺5.012.929,78	₺5.012.929,78
BORULAR	Boru montajı	1,2		₺3.759.697,33	
RADYATÖRLER	Radyatör montajı	0,5		₺1.566.540,56	

KOMBI	Kombi takılması	0,5	2,2	₺1.566.540,56	₺6.892.778,44
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Projesine uygun olarak düzenlenmesi	2	2	₺6.266.162,22	₺6.266.162,22
	Toplam İnşaat Seviyesi (%)	100	100	₺162.920.217,72	₺162.920.217,72

C BLOKLAR

C1 ve C4 Bloklarda Yapılan İnceleme Sonucunda:

C1 ve C4 bloklarda yapılan inceleme sonucunda, sadece betonarme ve tuğla duvar imalatları yapılmış olduğu görülmüştür. C2 ve C3 Bloklarda ince iş imalatlarına başlanmış olmakla birlikte, yapılmış olan ince iş imalatlarının zarar gördüğü dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır. C1 ve C4 blokların inşaat alanı 30.790,68 m², C2 ve C3 blokların inşaat alanı 31.441,83 m² olup, bu 4 bloğun tamamlanma bedeli:

C1 ve C4 Blokların **her biri** için, **2023 yılı Ağustos ayı** tamamlanma bedeli:

$$30.790,68 \text{ m}^2 \times 14.900,00 \text{ TL/m}^2 \times 0,52 = 238.566.188,64 \text{ TL}$$

Olarak hesaplanmış olup, bu 2 bloğun **2023 yılı Ağustos ayı için, her birinin**, ince imalat oranlarına dağıtılmış olarak tamamlanma bedeli:

C1 VE C4 BLOKLARIN HER BİRİSİ İÇİN

İMALATIN CİNSİ		İMALAT %	TOPLAMI %	TAMAMLANMA BEDELİ	TOPLAMI
KABA İNŞAAT	Kalıp	11,25	45		
	Demir	11,25			
	Beton	11,25			
	Tuğla	11,25			

ÇATI	Konstrüks.	2,25	3		
	Kaplama	0,75			

KASA İÇ SIVA	Pencere kasa	2,1	7	₺9.634.403,77	
	Kapı kasaları	2,1		₺9.634.403,77	
	İç siva	1,4		₺6.422.935,85	
	Kaba	1,4		₺6.422.935,85	₺32.114.679,24

TESİSAT	Temiz su	borular	4,7	11,2	₺21.562.713,20	
		Armatürler	2		₺9.175.622,64	
	Pis su		1		₺4.587.811,32	
		boru ferşî	1,5		₺6.881.716,98	
	Elektrik	kablo	1,5		₺6.881.716,98	
		Aksesuar	0,5		₺2.293.905,66	

DÖŞEME	Şap	2		₺9.175.622,64	₺32.114.679,24
KAPLAMA	Seramik	2,5		₺11.469.528,30	
	Yer kaplaması	2,5	7	₺11.469.528,30	

DIŞ SIVA DEMİR İŞLERİ DENİZLİK	Diş siva	2		₺9.175.622,64	₺22.939.056,60
	Demir imalatı	Balkon kork.	0,9	₺4.129.030,19	
		Merdiven kork.	0,9	₺4.129.030,19	
		Denizlikler	1,2	₺5.505.373,58	

DOĞRAMA	Kapılar	4,8		₺22.021.494,34	₺36.702.490,56
	Pencere kanatlar	2,4		₺11.010.747,17	
	Madeni aksam	0,8	8	₺3.670.249,06	

CAM BADANA SATEN BOYA	Badana	1		₺4.587.811,32	₺36.702.490,56
	Camlar	2		₺9.175.622,64	
	Saten Boya	Astar	1	₺4.587.811,32	
		son kat	1	₺4.587.811,32	
	Mer.Sah. Kaplama		3	₺13.763.433,96	

ASANSÖR	Tüm asansör imalatları	1,6	1,6	₺7.340.498,11	₺7.340.498,11
---------	------------------------	-----	-----	---------------	---------------

BORULAR	Boru montajı	1,2		₺5.505.373,58	₺10.093.184,90
RADYATÖRLER	Radyatör montajı	0,5		₺2.293.905,66	
KOMBİ	Kombi takılması	0,5	2,2	₺2.293.905,66	

ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Projesine uygun olarak düzenlenmesi	2	2	₺9.175.622,64	₺9.175.622,64
	Toplam İnşaat Seviyesi (%)	100	100	₺238.566.188,64	₺238.566.188,64

C2 ve C3 Blokların her biri için, 2023 yılı Ağustos ayı tamamlanma bedeli:

31.441,83 m² x 14.900,00 TL/m² x 0,52 = 243.611.298,84 TL

Olarak hesaplanmış olup, bu 2 bloğun 2023 yılı Ağustos ayı için, her birinin, ince imalat oranlarına dağıtılmış olarak tamamlanma bedeli:

C2 VE C3 BLOKLARIN HER BİRİSİ İÇİN

İMALATIN CİNSİ		İMALAT %	TOPLAMI %	TAMAMLANMA BEDELİ	TOPLAMI
KABA İNŞAAT	Kalıp	11,25	45		
	Demir	11,25			
	Beton	11,25			
	Tuğla	11,25			

ÇATI	Konstrüks.	2,25	3		
	Kaplama	0,75			

KASA İÇ SIVA	Pencere kasa	2,1	7	₺9.838.148,61	
	Kapı kasaları	2,1		₺9.838.148,61	
	İç siva	1,4		₺6.558.765,74	
	İnce	1,4		₺6.558.765,74	

TESİSAT	Temiz su	borular	4,7	11,2	₺22.018.713,55	₺52.470.125,90
		Armatürler	2		₺9.369.665,34	
	Pis su		1		₺4.684.832,67	
	Elektrik	boru ferşî	1,5		₺7.027.249,01	
		kablo	1,5		₺7.027.249,01	
	Aksesuar		0,5		₺2.342.416,34	

DÖŞEME	Şap	2		₺9.369.665,34	₺32.793.828,69
KAPLAMA	Seramik	2,5		₺11.712.081,68	
	Yer kaplaması	2,5	7	₺11.712.081,68	

DİS SIVA DEMİR İŞLERİ DENİZLİK	Dış siva		2	5	₺9.369.665,34	₺23.424.163,35
	Demir imalatı	Balkon kork.	0,9		₺4.216.349,40	
		Merdiven kork.	0,9		₺4.216.349,40	
	Denizlikler		1,2		₺5.621.799,20	

DOĞRAMA	Kapılar		4,8	8	₺22.487.196,82	₺37.478.661,36
	Pencere kanatlar		2,4		₺11.243.598,41	
	Madeni aksam		0,8		₺3.747.866,14	

CAM BADANA SATEN BOYA	Badana		1		₺4.684.832,67	
	Camlar		2		₺9.369.665,34	
	Saten Boya	Astar	1		₺4.684.832,67	

ESENYURT Fİ SİDE PROJESİ
TEKNİK İNCELEME RAPORU- Ağustos 2023

2023

	son kat	1		₺4.684.832,67	
Mer.Sah. Kaplama		3	8	₺14.054.498,01	₺37.478.661,36
ASANSÖR	Tüm asansör imalatları	1,6	1,6	₺7.495.732,27	₺7.495.732,27
BORULAR	Boru montajı	1,2		₺5.621.799,20	
RADYATÖRLER	Radyatör montajı	0,5		₺2.342.416,34	
KOMBI	Kombi takılması	0,5	2,2	₺2.342.416,34	₺10.306.631,87
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Projesine uygun olarak düzenlenmesi	2	2	₺9.369.665,34	₺9.369.665,34
	Toplam İnşaat Seviyesi (%)	100	100	₺243.611.298,84	₺243.611.298,84

Havuz ve sosyal tesislerde yapılan inceleme sonucunda;

Açık Havuz inşaat alanı = 1.500,00 m²

Sosyal Tesis inşaat alanı = 217,50 m²

Toplam = 1.717,50 m² olup, bu yapıların IVA yapı grubuna dahil oldukları dikkate alınarak, tamamlanma bedelleri:

2023 yılı Ağustos ayı için: 1.717,50 m² x 10.900,00 TL/m² = 18.720.750,00 TL
olarak hesaplanmıştır.

BLOKLAR	BLOK SAYISI	HER BİR BLOK TAMAMLANMA MALİYETİ	2023 YILI AUSTOS AYINDA BİTİRİLMESİ HALİNDE, Ağustos 2023 İTİBARIYLE TAMAMLANMA MALİYETİ
A1-A2 BLOKLAR	2	₺336.118.074,00	₺672.236.148,00
A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10 BLOKLAR	8	₺174.781.398,48	₺1.398.251.187,84
B1-B3-B4-B6 BLOKLAR	4	₺147.776.286,84	₺591.105.147,36
B2-B5 BLOKLAR	2	₺162.920.217,72	₺325.840.435,44
C1-C4 BLOKLAR	2	₺238.566.188,64	₺477.132.377,28
C2-C3 BLOKLAR	2	₺243.611.298,84	₺487.222.597,68
HAVUZ VE SOSYAL TESİS	1	₺18.720.750,00	₺18.720.750,00

TOPLAM	₺3.970.508.643,60
--------	-------------------

Netice olarak;

Fi Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. 'nin yüklenicisi olduğu; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, F21d19d1b pafta, 1539 ada, 2 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Fi Side Projesinde, atıl durumda kalan şantiyede gerekli önlemler alınmadığı için, hırsızlık ve inşaatın devam etmemesi sebebiyle, zamana bağlı meydana gelmiş olan hasarlarınoluştugu şantiyede, inşaatın %100 tamamlanma oranına ulaşabilmesi için yapılacak imalatların 2023 yılı Ağustos ayı itibariyle toplam bedeli **3.970.508.64360 TL** olarak hesap ve tespit edilmiştir.

Görüş ve kanaatimizi sunarız. Saygılarımlızla. 25.08.2023

Zeynep Gül TOKSOY

İnşaat Mühendisi

Gürel BAL
Makine Mühendisi

Şadiye TOPÇU ATES

Y. Mimar

Nihat KAPLAN

Elektrik Y. Mühendisi