

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri :

A) ARSA ve YAPI İNCELEMESİ

Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Marmaracık Köyü, Çorlu Suyu Kumluca Mevki, 894 ada, 6 parselde kayıtlı, 2.829,00 m² taşınmaz üzerinde bulunan üç katlı tekdersan deri sanayi ve ticaret a.ş. deri fabrikası, T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (Mülga T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı)'na 29.05.2007 tarihinde onaylanan Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi İmar Planlarına göre inşaat tarzı ayrık nizam, ön bahçe mesafesi 8 m., arka bahçe mesafesi 7 m., yan bahçe mesafesi 7 m., sanayi imar bölgesinde, TAKS:0,50, KAKS:1,5, hmax= 12.50 m. (su basman dahil)'dir. Kıymet takdiri istenen taşınmaz, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, Organize Deri Sanayi Bölgesi arıtmasına dahil olup ve organize sanayi olmanın müspet avantajlardan istifade etmektedir. Taşınmaz Kuzey Caddesi'ne cepheli, ulaşım, elektrik, su ve altyapı hizmetlerinden faydalanan çevresinde benzer deri fabrikaları bulunan bir konumda yer almaktadır. Tapu kaydında "Bu gayrimenkulün tamamında Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü Lehine 99 Yıl Müddetle Daimi İrtifak Hakkı Vardır (Başlama tarihi: 11.03.1992, bitiş tarihi: 11.03.2091)" denilmektedir. Fabrika binasının yapı ruhsat tarihi 01.03.1990 olup 27.05.1991 tarihinde 4.700,00 m² üzerinden yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. 23.07.1993 tarihinde ise 353,00 m²'lik depo için yapı ruhsatı alınmıştır. Betonarme fabrika binası, zemin kat + asma kat +iki normal kattan oluşmaktadır. Yapının dış cephesindeki boyalar bakımsızlık nedeni ile dökülmeye başlamıştır. Fabrikanın dış cephesi pencere ve kapı doğramaları kısmen pvc, kısmen demir doğramadır. Fabrikanın çevresi yaklaşık 2 mt. yüksekliğindeki boyalı dökülmüş çevre duvarları ile çevrilidir. Betonarme kolon, giriş ve döşemeden yapılmış olan fabrikanın zemin kat zemin mozaik beton, duvar ve tavanları badanalıdır. Zemin katta bulunan tuvaletlerin zemin ve duvar kaplaması seramiklidir. Duvarlarda kısmi boya dökülmeleri mevcuttur. Üst ve asma kata çıkışlar betonarme merdiven ile yapılmaktadır. Asma katta pencere ve kapı doğraması demir olan yemekhane bulunmaktadır. Yemekhanenin zemin mozaik beton, duvar ve tavanları badanalıdır. Benzer şekilde 1. Normal kat zemin mozaik beton, duvar ve tavanları badanalı olup duvarlarda kısmi boya dökülmeleri mevcuttur. 2. normal katın da zemin mozaik beton, duvar ve tavanları kara sıvalıdır. Binanın çatısında çelik makaslı ve trapez oluklu saçtan imal çatı örtüsü bulunmaktadır. Piyasada yapılan araştırma, taşınmazın ilçe merkezine yakınlığı, Kuzey Caddesi'ne cepheli olması, imar uygulaması göreceği olması, imar durumu, yıpranma payı, muhiti ve çevresindeki konumu da göz önünde bulundurularak;

-m2 fiyatının 400,00 TL, toplam fiyatının 400,00 TL x 2.829,00 m² = 1.131.600,00 TL (Bir milyon yüz otuz bir bin altı yüz Türk Lirası);

-fabrikasının fiyatının 5.053,00 m² x 490,00 TL/m² x 0,80 = 1.980.776,00 TL (Bir milyon dokuz yüz seksen bin yetmiş altı yüz Türk Lirası) olacağı,

-taşınmaz ve fabrika binasının toplam fiyatının 1.131.600,00 TL + 1.980.776,00 TL = 3.112.376,00 TL (Üç milyon yüz on iki bin üç yüz yetmiş altı Türk Lirası) olacağı kanaat ve sonucuna varılmıştır.

B) ELEKTRİK İNCELEMESİ:

TEKDERSAN ait fabrika tesisinin alt ve üst yapı elektrik tesisatları yerinde görülüp incelenmiştir.

1. Tesis Tredaş'a ait trafo postası üzerinden AG yeraltı çıkışlı olup fabrika elektriği kesik, Tredaş'a bağlantı noktası Tredaş denetiminde olduğundan kapısının kapalı ve kilitleti olduğu,

2. Ana Fabrika içerisindeki zemin kat üretim holü incelendiğinde; zemin kata ait kuvvet panosu ana şalterlerinin açık tip şalter olduğu, makina çıkışlarının ise bıçaklı sigortalar üzerinden beslemelerinin yapıldığı, makina bağlantıları için seçilen besleme kablolarının genelde tavandan kablo taşıma kanalları içerisinde taşındığı, makina enerji kablo bağlantılarının yer yer duvardan kroşelerle tutturulmak sureti ile yapıldıkları, ana ve tali kuvvet dağıtım panoları ve içerisinde kullanılan açık tip koruma sistemleri teknolojisinin eski olduğu, motor besleme kablolarının yeni olmadığı, elektrik panosu içerisinde bazı teçhizatların (bıçaklı sigorta, pako şalter vb) yerinde olmadığı, genel aydınlatma sisteminde sınırlı sayıda civa buharlı armatürlerin ve yer yer floresan armatürlerin kullanıldığı, aydınlatma tesisinin yeni olmadığı,

3. Ana Fabrika içerisindeki 1 ve 2 kat üretim holleri incelendiğinde; bu katlara ait kuvvet panosu ana şalterlerinin açık tip şalter olduğu, makina çıkışlarının ise bıçaklı sigortalar üzerinden beslemelerinin yapıldığı, makina bağlantıları için seçilen besleme kablolarının genelde tavandan kablo taşıma kanalları içerisinde taşındığı, hollerde yer alan üretim makinalarına inen enerji kablolarının yer yer kanal içersine alınarak taşındığı, üretim katlarına ait kuvvet dağıtım panolarının ve içerisinde kullanılan açık tip koruma sistemleri teknolojisinin eski olduğu, pano içerisinde bazı teçhizatların yerinde olmadığı, genel aydınlatma sisteminde sınırlı sayıda 2*20W ve 2*40 W'lık floresan armatürlerin kullanıldığı, aydınlatma tesisinin eski olduğu, Yönetim binası ve yemekhane bölümü olarak kullanılan bölümler ve diğer bağımsız bölümlerin elektrik tesisatlarının eski olduğu, Fabrikaya ait halihazır elektrik tesisatı yerinde tesbit ve gözlemlerim doğrultusunda kullanılan malzemelerin cinsi, elektrik tesisatlarının halihazır durumu, seçilen malzemelerin özellikleri, üretim şartlarına bağlı olarak ortam şartlarının elektrik sistemlerine etkileri ve yıpranmaları vb. çerçevesinde değerlendirilmiş ve elektrik tesisleri kıymetleri toplamının 20.000,00 TL (Yirmibin Türk Lirası) olacağı kanaat ve sonucuna varılmıştır.

C) MEKANİK İNCELEMESİ

TEKDERSAN FABRİKASI MAKİNE VE TEÇHİZATLARININ PİYASA RAYİÇ BEDELLERİ :

ZEMİN KAT:

MAKİNE ADI

MAKİNE ADI	ADEDİ	B.FİYATI	TUTARI(TL)
Doğalgaz basınç düşürme istasyonu ve tesisatı	1	25.000	25000
Mekanik Kantar	1	1.000	1000
Boylar	1	3.000	3000
Paslanmaz Karıştırıcı (Mikser)	1	15000	15000
Danış Buhar Kazanı, 2003 model, 20 M2	1	12000	12000
Buhar Kazanı, 100 m2	1	35.000	35000
Gökçe Brülör	1	8000	8000
Sütünlü Matkap, Hürsan	1	3500	3500
Boru Bükme Makinası	1	500	500
El Gyotin Saç Kesme Makası	1	400	400
Sabit Taş Motoru	1	200	200
Derin Kuyu ve Pompası	1	50000	50000
Santrifüj Pompa Grubu	1	12000	12000
Traş-Rizzi 1,60 mt	1	45000	45000
Deneme Deri Ahşap Dolabı	1	4500	4500
Ahşap Deri Dolabı	7	20000	140000
Yarma Makinası, 2,40 mt	1	35000	35000
Sıkma	1	15000	15000
Deneme Deri Ahşap Dolabı	1	4500	4500
Elektronik Kantar	1	3000	3000
Forklift-Fiat-3 ton	1	15000	15000
Sıkmalı Açkı, Rizzi, 2,75	1	15000	15000