

1 NO'LU TAŞINMAZIN Özellikleri: KONU YER: FEYZ ÇELİK -KONS. GALV. A.Ş. adı altında, çelik malzeme ve galvanizleme tesisleri şeklinde olduğu görülürken, konu tesislerin bulunduğu SARIÇAM İLÇESİ KEPİR MEVKİİ KÜRKÇÜLER MAH. ) YÜREKLİ MAH. 302 nolu parsel şeklinde olup 48450.00m2 şeklindedir. ADRESİ: Adana-Ceyhan 14. Karayolu üzerinde Kürkçüler Cezaevine varmadan yolun solunda Adana Organize sanayine 9. km kadar öncesinde bulunmaktadır .

**PARSELİN TAPU KAYDI:** 1-) Parsel taşınmaz Yüreğir Tapu Sicil Müdürlüğü'nün tapu kaydında Adana İli, SARIÇAM İLÇESİ - KEPİR MEVKİİ (KÜRKÇÜLER Mah ) MEVKİİ YÜREKLİ MAH. 302 nolu parselin MALİKİ 15.10.2012 tarihli satışla PİLON ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET adınadır.

**PARSELİN İMARI:** Konu yerin iman Sanayi alanı içinde olup E= 1,00 yoğunluklu şeklindedir

**PARSELİN MEVKİSİ:** Taşınmaz parseller Adana İli, Sarıçam ilçesi, Ceyhan yolu (D-400 karayolu) üzerinde Kürkçüler Cezaevine varmadan 14. Km de olup Adana Organize sanayi 9 km kadar doğusunda, alt yapısı ve hizmetleri mevcut olup yol üzerinde ve geniş cephelidir. Çevresinde petrol istasyonu ve çeşitli küçük sanayi tesisleri bulunurken güney karşısında Nato jet yakıt tesis bulunmaktadır.

**A)-PARSEL ve ÜZERİNDEKİ FABRİKA ile EKLENTİLERİNİN DURUMUNUN DEĞERİ: 1)- FABRİKA BİNASI:** Parselde ana tesis durumundaki FABRİKA BİNASI (L) şeklinde olup 5400.00 m2. oturma alanıdır. Betonarme prefabrik yüksek (9.50m ) sanayi tesis şeklinde yapılmış, çelik çatı konstrüksiyon makaslı çatısı asbestli atermit oluklu çatı levhası ile kaplıdır. Zeminleri beton şaplı olup arave dışı duvarlar briketten iç ve dışı duvarlar kısmen sıvalı ve galvaniz sac kaplı şeklindedir. 3. Sınıf A grubu Küçük Sanayi Yapıları özellikte olup 475.00" TL/m2 olup, -Konu yapının yaşına bağlı yıpranma yüzdesinden biraz fazlaca yıpranma göstermiş olması yanında teknik özellikleri de dikkate alındığında % 25 alınmıştır. Değeri: 2.019.937,50 TL

**2)-FABRİKA BİNASI YANI EK BİNA:** L şeklindeki fabrika binasının batı tarafında yapılmış kısmen betonarme ve çelik tarzda briket duvarla çelik makaslı çatı ve üzeri trapez sac levha kaplı ön tarafı açık durumdadır 450.00 m2 alanıdır. 2. Sınıf B grup yapı niteliğindedir. Yapı son 10 yıllık durumda olarak %15 yıpranmalıdır. Değeri: 122.495,10 TL

**3)-İDARE VE KALİTE KONTROL BİNASI:** Fabrika binasının güneyine bitişik karayoluna bakar durumdaki bina 2 kısım halinde olup toplam 850.00 m2 alanlı tek katlı betonarme tarzda üzeri sac trapez levha ile kaplı asma tavanlıdır. İçi-dışı sıvalı ve boyalı olup, idari kısım da 7 oda ve wc ile mutfak kısımları bulunmakta olup diğer kalite kontrol ve laboratuvar ile işçi soyunmama wc kısımları ihtiva eden bölümde, zeminler seramik kaplı ve alüminyum pencere ve ahşap kaplı, ıslak hacimler seramik ve fayanslıdır. Değeri: 339.150.00" TL

**4)- 2 KATLI TEKNİK İDARİ BİNA ve Tek katlı EK BİNASI:** Fabrika binasının kuzey tarafında bitişik konumdaki betonarme tarzda 2 katlı yapı 300.00 m2 alanıdır. Fabrika kısmında bu binaya bağlantı bulunmakta çeşitli odalar ve atölye kısımlar ihtiva ederken, binaların Bu binaya bağlantılı Tek katlı 80.00 m2 ikinci bina bulunmaktadır. Binaların İçi dışı sıvalı ve boyalıdır. Değeri: 271.320.00" TL

**5)-ATÖLYE VE DEPO BİNASI:** Parselin batı tarafında bahçe kısmındaki ATÖLYE BİNA 450.00m2 alanlı olup zeminleri mala perdeli beton duvarları kısmen sıvalı ve sıvasız şekilde, çatısı basit makaslı ve üzeri çinko galvaniz oluklu sac kaplıdır. DEPO BİNASI ise 210.00 m2 alanlı olup içi dışı sıvasız briket duvarlıdır. Yapıların teknik durumu ve eksiklerde dikkate alınıp teknik eksikleri ile % 10 değer düşüklüğü verilirken yıpranma % 20 şeklinde belirlenmiştir. Değeri: 152.182,80" TL

**6)- KANTAR BİNASI:** Fabrikanın girişinin 20 mt kadar kuzeyinde çukuru ile birlikte olan yapı tek katlı tek oda şeklinde yapılmış içi dışı sıvalı ve boyalıdır. 10.00 m2 alanlı binanın önündeki 35.00 m2 beton çukuru bulunmaktadır. Değeri: 2.721.60" TL Kantar çukur bedeli değeri: 2.415.00" TL

**7)- BEKÇİ BİNASI:** Fabrika girişinde 2 katlı yapı içi dışı sıvalı ve boyalı olup, zemin seramik , ahşap kapı , pvc pencerelidir. Zeminde ve üstte 2'şer odası bulunup 60.00 m2 alanıdır. Değeri: 50.872.50" TL

**8)- BETON YOLLAR + ÇEVRE ÇİTLER:** (yıpranma % 20) -Konu parsel içinde kalan beton yollar alanı yaklaşık 5.000.00 m2'dir . -Yapısal bedeli (zemin dolgu - sıkıştırma - 0.15 cm beton): 336.000.00" TL Çevre çitler bedeli: 900.00 mt civarında çevre çit bulunmaktadır, Değeri = 28.350.00 TL TOPLAM : 28.350.00" TL+336.000.00 TL = 364.350.00" TL

**9)- ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE AĞAÇLAR:** Taşınmazın fabrika binası ile diğer eklenti binaların etrafındaki toprak saha ile Ceyhan yolu tarafında özellikle bahçe kısım düzeltilmesi, dizaynı ve çevresindeki 10-15-20 yaş gruplarında çam ağaçları bulunmaktadır. Ön bahçe düzenleme masraf: 2.625.00 TL-Parselin çevresindeki çam ağaçları toplam: 430. Adet olup, bunların 140 adeti 5 yaşlarında diğerleri 15-20 yaş arasındadır. -Ayrıca 2 nar, 10 adet fidan çam - 3palmye-6 narenciye - 1 dut ağacı bulunmaktadır. Bedeli: 3.990.00" TL

TOPLAM: 90.825.00" TL+3.990.00" TL+ 2.625.00" TL=97.440.00" TL

**10)- ARSA DEĞERİ:** -Taşınmaz Adana-Ceyhan Yolu üzerinde, taşınmaz arsanın çevresinde çeşitli fabrika ve tesisler olması, şehir merkezine 14 km kadar mesafede olması Kürkçüler Cezaevine varmadan bulunması D-400 yolunun üzerinde geniş cepheli durumda olması alt yapı, iman da dikkate alındığında serbest alım satım rayiçleri de alınarak yapılan araştırma ve değerlendirme neticesinde taşınmaz arsa değeri inşaat işlerinde yaklaşık m2 maliyet artışları % 5 iken arsa fiyatlarında serbest piyasa koşulları dikkate alınıp 70.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Arsa değeri = 48.540,00 m2 x 70,00 /m2 = 3.397.800,00" TL

Yapılar ve ağaçlar = 3.422.885,00" TL

TOPLAM 6.820.685,00" TL

**FABRİKA İLE EKLENTİLERİNDEKİ MAKİNALARIN DURUMUNUN DEĞERİ;** Makine ve aksamlarının toplam değeri alttaki tabloda detaylı olarak hesaplandığı üzere 302.000,00TL olarak belirlenmiştir.

MAKİNANIN ADI	MARKASI	TİPİ	MODEL YILI	ADET	TOPLAM FİYAT
Kesme-Delme oyma makinası	Rus Mali	7626		4	7.200,00 TL
Numaratör Pres	İnalöz	30 Ton		3	4.050,00 TL
Eksentrik Pres	Genç Makine	31 Ton	1982	1	1.350,00 TL
Eksentrik Pres	Genç Makine	30 Ton		1	1.350,00 TL
Eksentrik Pres	Genç Makine	30 Ton	1988	1	1.800,00 TL
Eksentrik Pres	Dirinler	GB-P600	1990	2	3.600,00 TL
Eksentrik Pres	Dirinler	GB-P601	1993	1	1.800,00 TL
Eksentrik Pres	Dirinler	GB-P602	1998	1	2.250,00 TL
Eksentrik Pres	Dirinler	GB-P603		1	1.800,00 TL
Abkant Pres	İnalöz	300 Ton		2	27.000,00 TL
Eksentrik Pres	Dirinler	CD-CS 1250 P	1992	1	3.600,00 TL
Eksentrik Pres	Dirinler	CD/PC 1250	1990	1	2.700,00 TL
Eksentrik Pres		CD/PC 1500	1992	1	3.150,00 TL
Eksentrik Pres	Rus Mali	KB 295	1966	1	2.250,00 TL
Hidrolik Pres	İnalöz	150 ton		1	3.600,00 TL
Kesme-Delme Makinası	Pedding	Hause		1	2.250,00 TL
Giyotin Makas	inanlar	Pinomatik		1	2.700,00 TL
Giyotin Makas	inanlar	Hidrolik		1	3.600,00 TL
Giyotin Makas	Durmazlar	DHGM3020	1988	1	4.500,00 TL
Köşebent Delme Kesme Markalama Mak		VP120 CNC	1991	1	6.300,00 TL
Köşebent Delme Kesme Markalama Mak	Vernet Behringer	VP150CNC	1991	1	6.750,00 TL