

2005/3616 ESAS

**Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :**

Konya ili, Ereğli ilçesi, Şinasi Mahallesi, 923 ada, 69 parselde kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kaydında Kargir Mandıra, Buzhan İdare Binası ve Arsası olarak görünmektedir. Taşınmaz üzerinde ayrıca ipotek eklentisinde bulunan elektrik aksamı ve makine aksamı bulunmaktadır.

**I) ARSANIN VE ÜZERİNDEKİ YAPILARIN ÖZELLİKLERİ**

Taşınmaz 8.898,88 m<sup>2</sup> alanlıdır, üzerinde Kargir Mandıra, Buzhane, İdare Binası bulunmaktadır. İmar planında konut dışı kentsel çalışma alanında kalmaktadır. Konya-Adana devlet yolu kenarında ve bu yola 100 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde idari bina ve fabrika binasından oluşan ana yapı ile müşterilatif olarak süt alımı, kazan dairesi ve soğutucu, jeneratör, kantar satış reyonu yapıları ile ön bahçede kilitli taş kaplamalı kısım bulunmaktadır. Arsanın takdir edilen değeri 622.921,60 TL'dir.

**A) ANA YAPI ;** idari bina ile bitişik nizam ve bağlantılı olarak ayrı bölümler halinde inşa edilen fabrika binasından oluşmaktadır. Ana binanın yola bakan cephesi giydirme cephedir.

**a-1) idari bina:** betonarme karkas yapı tarzında, subasmanlı olarak zemin + 1 katlı inşa edilen binanın zemin katında, soğuk hava depoları bulunmakta, 1. katı idari bölüm olarak kullanılmaktadır. Toplam alanı 806,00 m<sup>2</sup>'dir. İdari bölümde genel müdür odası yönetim kurulu başkan odası, muhasebe ofisleri, arşiv, depo, misafirhane, yemekhane, doktor odası, bay ve bayan soyunma odaları, mescid ve lavabolar bulunmaktadır. Islak alanlar seramik ve mermer kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Diğer yerlerin tabanları seramik ve laminant parke kaplı, duvarlar alçı üzeri saten boyalı ve asma tavanlıdır. Pencereler PVC ve alüminyum, kapılar PVC ve ahşap doğramadır. Kloriferlidir. III. sınıf A grubu yapı sınıfına girmektedir. Yıpranma payı % 15'tir. Toplam yapı bedeli 325.422,50 TL'dir.

**a-2) Fabrika Binası:** prefabrik betonarme yapı tarzında, su basmanlı olarak tek katlı ve zemin + 1 katlı olarak inşa edilmiş fabrika binasının toplam alanı 4.517 m<sup>2</sup>'dir. Tesislere girişte sağ tarafta bulunan bölümde koridor, süt kabul, pastörizasyon, peynir imalatı ve paketleme bölümlerinden oluşan binanın zemin kaplaması seramik ve dökme mozaik, duvar kaplamaları fayans kaplama, tavanı bir kısmı PVC asma tavan, diğer kısmı alüminyum sandviç paneldir. Tesislere girişte sol tarafta bulunan bölümde süt alımı ve imalatı üniteleri, soğuk odalar, eritme peyniri ve tereyağ üniteleri, 3 adet depo bölümlerinden oluşan binanın zemin kaplaması asite dayanıklı seramik, duvar kaplamaları fayans kaplama, tavanı alüminyum sandviç paneldir. Fabrikada yük asansörü vardır. II. sınıf C grubu yapı sınıfına girmektedir. Yıpranma payı %20'dir. Toplam yapı bedeli 1.300.896,00 TL'dir.

**B) SÜT ALIMI YAPISI;** ana yapının sol arka bölümüne bitişik, su basmanlı, tek katlı, kargir olarak inşa edilmiş, tek eğim çelik çatı örtülü ve üzeri galvaniz sac kaplı süt alımı binası 50 m<sup>2</sup> alanlıdır. Tabanı mozaik kaplamalı, içindeki bölüm duvarları fayans kaplı, kapı ve pencereleri PVC doğramadır. II. sınıf A grubu yapı sınıfına girer. Yıpranma payı % 25'tir. Toplam yapı bedeli 8.437,5 TL'dir.

**C) KAZAN DAİRESİ VE SOĞUTUCU YAPISI;** ana yapının sol yan bölümüne bitişik tek katlı yapı olarak inşa edilmiş, tek eğimli basit çatısının üzeri galvaniz sac kaplı yapı 145 m<sup>2</sup>'dir. Tabanı beton kaplama, briket duvardan yapı ve sıvasızdır. Kapı ve penceresi bulunmamaktadır. I. sınıf B grubu yapı sınıfına girer. Yıpranma payı %50'dir. Toplam yapı bedeli 10.150,00 TL'dir.

**D)JENERATÖR YAPISI;** ana yapının önünde ve giriş kısmında beton kaplamalı zemin üzerine tamamen PVC malzeme ile yapılmış tek katlı ve basit çatılı yapı 8 m<sup>2</sup> alanlıdır. II. sınıf B grubu yapı sınıfına girer. Yıpranma payı %10'dur. Toplam yapı bedeli 2.196,00 TL'dir.

**E) KANTAR YAPISI;** ana yapının önünde ve giriş kısmında beton kaplamalı zemin üzerine tamamen PVC malzeme ile yapılmış tek katlı ve basit çatılı yapı 4,50 m<sup>2</sup> alanlıdır. II. sınıf B grubu yapı sınıfına girer. Yıpranma payı %10'dur. Toplam yapı bedeli 1.235,2 TL'dir.

**F) SATIŞ REYONU YAPISI;** ana yapının önünde ve giriş kısmında beton kaplamalı zemin üzerine betonarme kargir yapı üzerine PVC malzeme ile yapılmış tek katlı ve basit çatılı yapı 23,50 m<sup>2</sup> alanlıdır. Tabanı ve taşıyıcı kolonları içi ve dışı seramik kaplıdır. II. sınıf C grubu yapı sınıfına girer. Yıpranma payı % 15'dir. Toplam yapı bedeli 7.191,00 TL'dir.

**G) KİLİTLİ TAŞ KAPLAMA;** ana yapının önünde ve sol tarafında kalan 2.900 m<sup>2</sup> alan kilitli taş ile kaplıdır. I. Sınıf A grubu yapılara girer. Yıpranma payı %70'tir. Toplam yapı bedeli 92.800,00 TL'dir.

**II) TAŞINMAZDA BULUNAN ELEKTRİK TESİSATI VE SİSTEMLERİNİN ÖZELLİKLERİ**

**a)15,8 KV gerilimli, 400 KVA trafo, 630 amper ana şalter, 2 çıkışlı (döngüli şalterle) panodan oluşan direk tipi trafo postasıdır. Trafo etiketi kısmen silinmiş, 1998 imal yılı, markasızdır. Genleşme depoludur. Trafo, pano ve sayaçların ikinci el kullanım sınırlıdır. Değeri 10.000,00 TL'dir.**

**b) İmal yılı 2000, markası İşbir olan, otomatik devreye girme özelliği bulunan, enversör panosu mevcut, kabinsiz, 220 KVA'lık faal halde bulunan Jeneratör mevcuttur. Değeri 8.000,00 TL'dir.**

**c) Fabrika içindeki 2 adet dağıtım panosu, 1 adet tall dağıtım panosundan oluşan panoların içinde Siemens marka, 22E mode kontaktör, trifaze otomatik sigortalı 31F45, 31F46 Siemens kontaktörleri, tesisin toplam 200 KW'lık otomatik kompanzasyon sistemi, 250 A otomatik şalter, 125 A otomatik şalter, 170 A otomatik şalter, 80 A, 63 A otomatik şalter, 7 kademeli reaktif güç kontrol rölesi mevcuttur. Değeri 10.000,00 TL'dir.**

**III) TAŞINMAZDA BULUNAN ÜRETİM MAKİNELERİ VE MUŞTEMLATİ**

45.500,00 TL	değerinde, Terkan marka, 13 adet Soğutma ünitesi
1.500,00 TL	değerinde, markasız, 3 adet, paslanmaz çelik tekne
1.000,00 TL	değerinde, Alarko marka, 2 adet, Isıtıcı Fan
16.000,00 TL	değerinde, Gemak marka, 2 adet, Pastörizatör
12.000,00 TL	değerinde, markasız, 4 adet, 2 ton kapasiteli Silo
36.000,00 TL	değerinde, markasız, 3 adet, 18 ton kapasiteli Çiğ Süt Depolama Silosu
42.000,00 TL	değerinde, markasız, 7 adet, 6 ton kapasiteli Süt Pişirme Kazanı
40.000,00 TL	değerinde, Gemak marka, 1 adet, Evaporatör
15.000,00 TL	değerinde, Gemak marka, 1 adet, Homonizatör
4.000,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, Süt Tozu Mikseri
10.000,00 TL	değerinde, markasız, 10 adet, Paslanmaz Çelik Yoğurt Taşıma Aracı
15.000,00 TL	değerinde, Pak Dolum marka, 1 adet, 3 sütunlu Yoğurt Dolum ve Paketleme Makinesi
13.000,00 TL	değerinde, Pak Dolum marka, 1 adet, 2 sütunlu Yoğurt Dolum ve Paketleme Makinesi
10.000,00 TL	değerinde, Pak Dolum marka, 1 adet, Ayrı Dolum ve Paketleme Makinesi
1.000,00 TL	değerinde, Gemak marka, 1 adet, Eşanjör
6.000,00 TL	değerinde, markasız, 8 adet, Paslanmaz Çelik Taşıma Arabası
500,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, Süzme Makinesi
10.000,00 TL	değerinde, Kromel marka, 1 adet, Tereyağı Yayık Makinesi
3.000,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, Tereyağı Gramajlama Makinesi
2.500,00 TL	değerinde, Kota Altın Ambalajlama marka, 1 adet, Ambalajlama Makinesi
250,00 TL	değerinde, Alfan marka, 1 adet, Havalandırma Fanı
500,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, Peynir İndirme Makinesi / Tambur
1.000,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, (kullanım dışı) 1 ton kapasiteli kazan
1.000,00 TL	değerinde, markasız, 2 adet, Paslanmaz Çelik 1 ton kapasiteli Peynir Mayalama Teknesi
400,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, Paslanmaz Çelik 250 kg'lık Tereyağı Taşıma Teknesi
500,00 TL	değerinde, markasız, 2 adet, Traspalet
5.000,00 TL	değerinde, Willet marka, 1 adet, Kaşar Markalama ve Tarihleme Makinesi
1.000,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, Tarih Kodlama Makinesi Atasmanı Konveyör
4.000,00 TL	değerinde, Uzvaç/Uzgiderler marka, 1 adet, Kaşar Vakumlama Makinesi
8.000,00 TL	değerinde, Pak-For marka, 1 adet, Otomatik Kaşar Paketleme Makinesi
7.500,00 TL	değerinde, Erkul marka, 1 adet, Krem Peynir Eritme Makinesi
10.000,00 TL	değerinde, Asıl marka, 1 adet, Kaşar Paketleme Makinesi
2.000,00 TL	değerinde, markasız, 1 adet, Kaşar Eritme Makinesi
7.000,00 TL	değerinde, Krom Mak marka, 1 adet, Kaşar Gramajlama Makinesi
5.000,00 TL	değerinde, Krom Mak marka, 1 adet, Kaşar Shink Makinesi
18.750,00 TL	değerinde, markasız, 25 adet, Paslanmaz Çelik Kaşar Koyma ve Taşıma Arabası