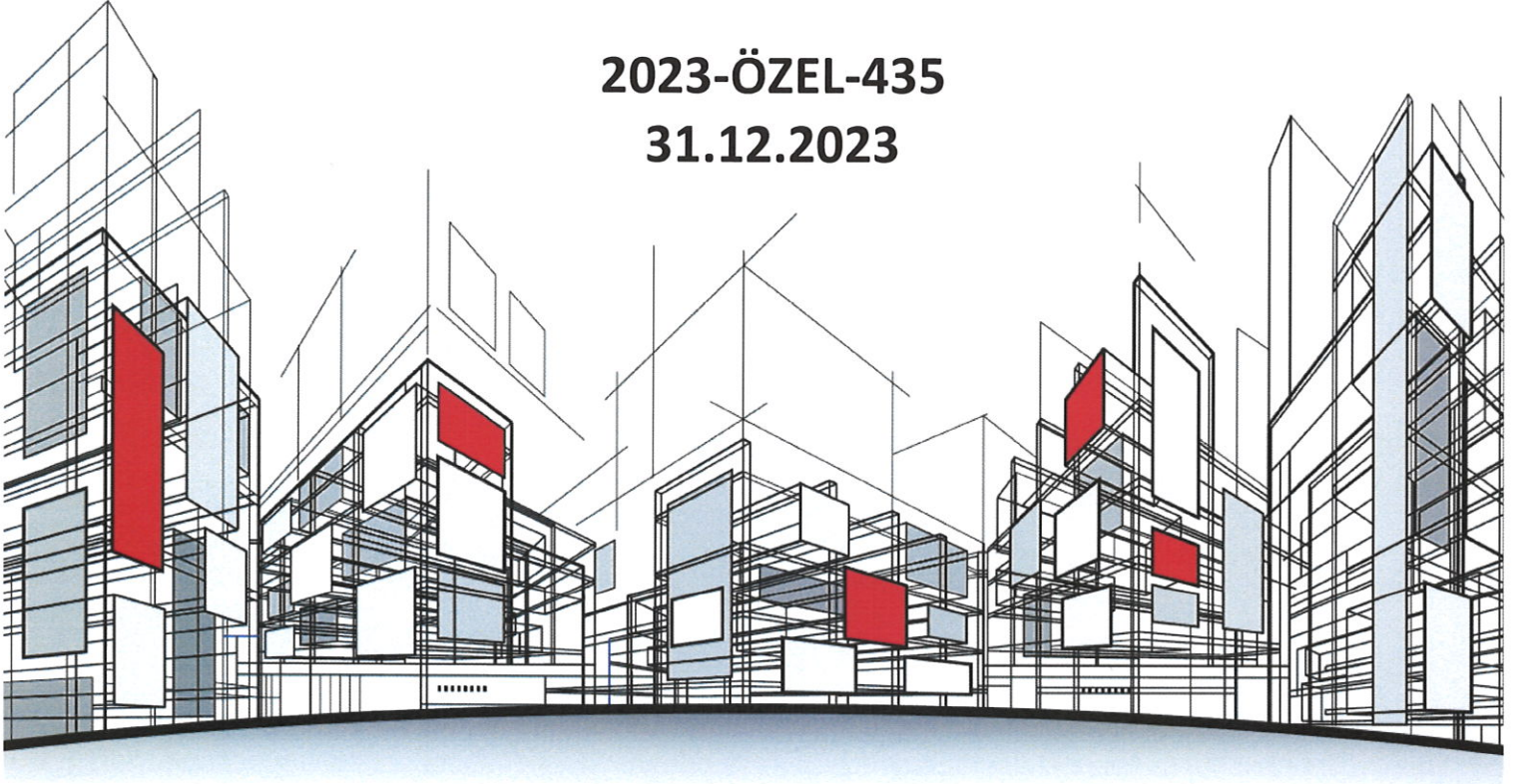


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.

ANKARA – KAHRAMANKAZAN – SARAY(I)
3623 ADA 10 VE 11 PARSEL

2023-ÖZEL-435
31.12.2023



Serkan
YENER

Bu belge kimlik numaralı Serkan YENER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 25/01/2024
13:17

Sabri
BÖCEKLI

Bu belge kimlik numaralı Sabri BÖCEKLI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 24/01/2024
14:37

Erhan
SARAC

Bu belge kimlik numaralı Erhan SARAC tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 24/01/2024
14:43

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 18.10.2023/A331
Değer Tarihi	: 31.12.2023
Rapor Tarihi	: 31.12.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-435
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Saray(l) mahallesi, 3623 ada 10 parsel no.lu "Prefabrik İmalathane ve Arsası" vasıflı taşınmaz ile 3623 Ada 11 parselde yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu "İmalathane" vasıflı 2 adet taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	: 60.275.000-TL AltmışMilyonikiYüzYetmişBeşBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD) ¹	: 2.043.823-USD İkiMilyonKırkÜçBinSekizYüzYirmiÜç-AmerikanDoları
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	: 72.330.000-TL YetmişikiMilyonÜçYüzOtuzBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: 2.452.588-USD İkiMilyonDörtYüzElliikiBinBeşYüzSeksenSekiz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Tuğçelik Alüminyum ve Metal Mamulleri San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Emek Mah. Nato Yolu Cad. No: 282 Sancaktepe/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Serkan YENER 408687 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla 11315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 29.12.2023 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 32.6326-TL, USD satış kuru 29.4913-TL olarak kabul edilmiştir.