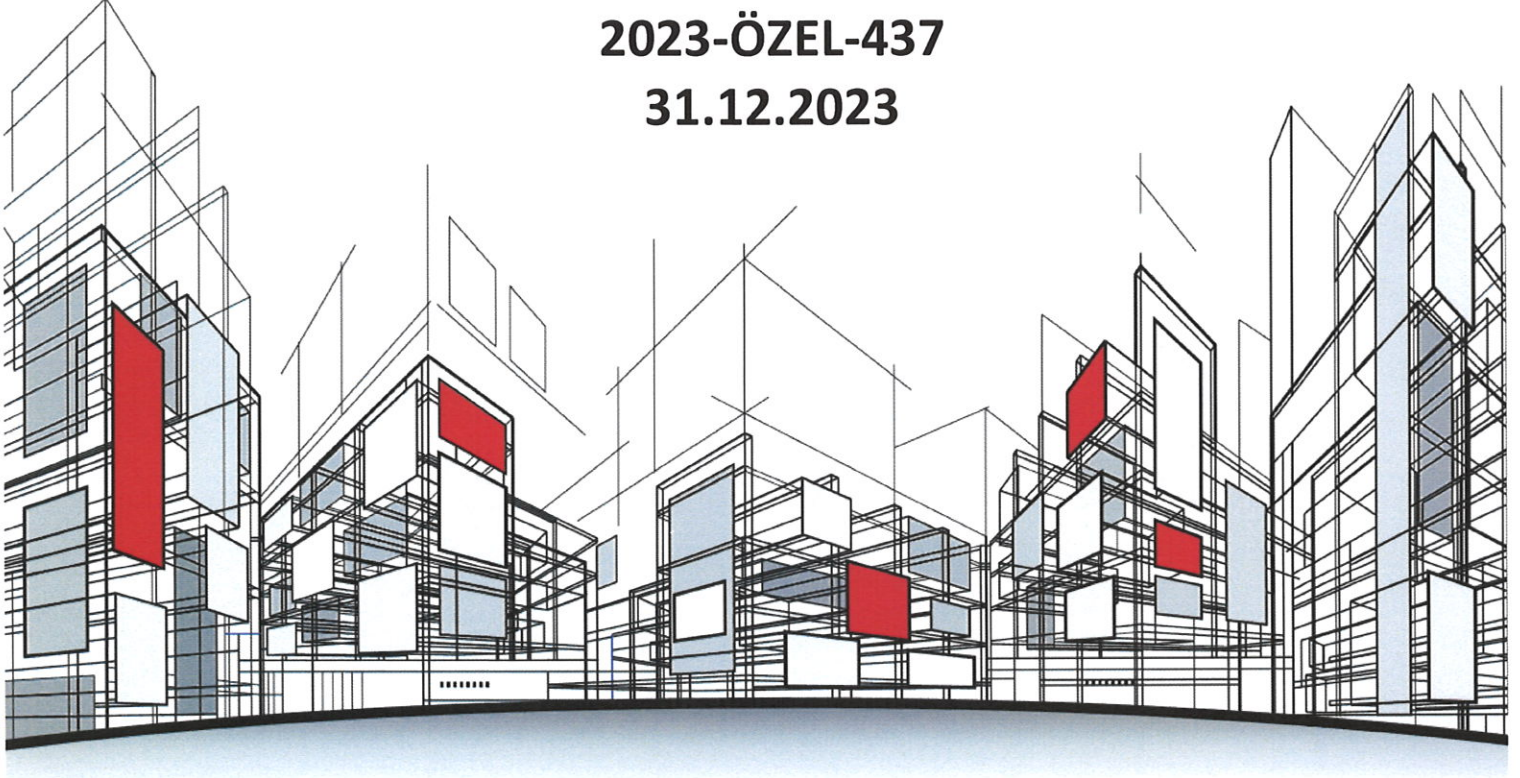


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

KOCAELİ – GEBZE – TAVŞANLI
FABRİKA

2023-ÖZEL-437
31.12.2023



Serkan
YENER



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

Sabri
BÖCEKLİ



Bu belge
kimlik numaralı
Sabri BÖCEKLİ
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/ A331-1
Değer Tarihi	: 31.12.2023
Rapor Tarihi	: 31.12.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-437
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 143 ada 4 parselde yer alan sanayi tesisinin 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	: Müşteri tarafından getirilmiş 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 hazırlanmış bir rapor bulunmamaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 107.000.000-TL YüzYediMilyon-TürkLirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ (KDV Hariç)	: 3.628.189-USD ÜçMilyonAltıYüzYirmiSekizBinYüzSeksenDokuz-AmerikanDoları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 128.400.000-TL YüzYirmiSekizMilyonDörtYüzBin-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) (KDV Dahil)	: 4.353.826-USD DörtMilyonÜçYüzElliÜçBinSekizYüzYirmiAltı-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 SARAC 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 I1315 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 belgelendirmiştir.

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.