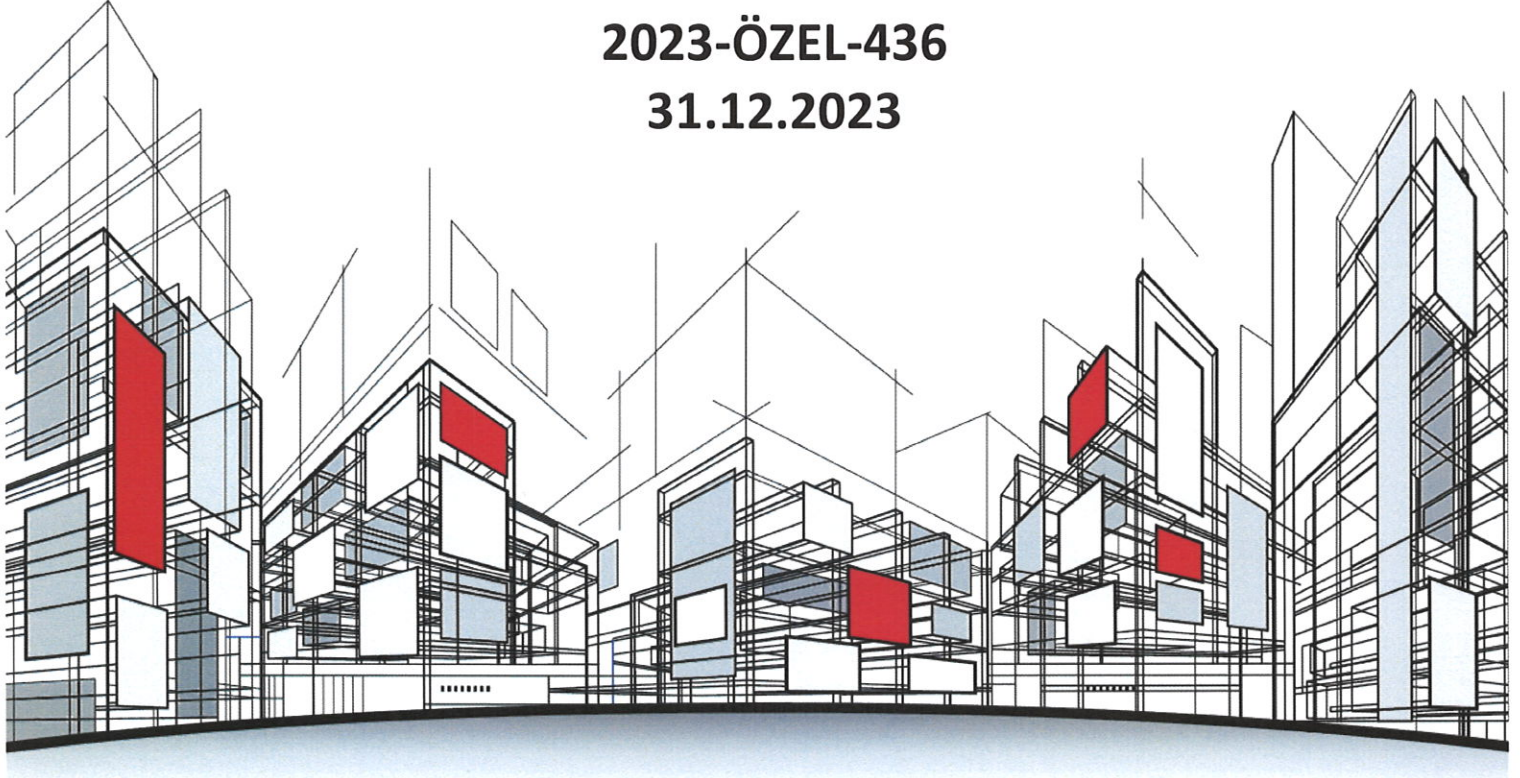


# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

KOCAELİ – KARTEPE– ARSLANBEY  
FABRİKA

2023-ÖZEL-436  
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  
14:44

**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-436                                                                                                                                                                                                                     |
| 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, Kartepe ilçesi, Arslanbey Mahallesi, 218 ada 15 parsel de 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 Oruçoğlu Yağ San ve Tic. A.Ş adına 01.07.2021 tarihinde 2021-ÖZEL-254 numaralı rapor hazırlanmıştır.                     |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri                                                          | : Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.                                                                                                                                     |
| Takdir Edilen Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)                           | : 801.510.000-TL<br>SekizYüzBirMilyonBeşYüzOnBin-TürkLirası                                                                                                                                                                         |
| Takdir Edilen Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (USD) <sup>1</sup> (KDV Hariç)             | : 27.177.846-USD<br>YirmiYediMilyonYüzYetmişYediBinSekizYüzKırkAltı-AmerikanDoları                                                                                                                                                  |
| Takdir Edilen Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)                           | : 961.812.000-TL<br>OtuzikiMilyonAltıYüzOnÜçBinDörtYüzOnBeş-AmerikanDoları                                                                                                                                                          |
| Takdir Edilen Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (USD) (KDV Dahil)                          | : 32.613.415-USD<br>YirmiDokuzMilyonÜçYüzOnYediBinYüzYirmiBir-AmerikanDoları                                                                                                                                                        |
| Müşteri Unvanı                                                                           | : TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.                                                                                                                                                                           |
| Müşteri Adresi                                                                           | : Emek Mah. Nato Yolu Cad. No: 282 Sancaktepe/İstanbul Tuğçelik Alüminyum ve Metal Mamulleri San. ve Tic. A.Ş.                                                                                                                      |
| 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<br>Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023<br>Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL                                                                                                                                  |
| Raporu Hazırlayanlar                                                                     | : Hazırlayan (D.U.): Serkan YENER 408687 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )<br>Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )<br>Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) |

**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 belgelendirilmiştir.

<sup>1</sup>Raporda 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.