



Tarih:27.05.2024

## FİRMA: BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Ankara İli Kahramankazan İlçesi Saray Mahallesi 220430 Ada 2 Parsel parselde konumlu bulunan "Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsa" nitelikli taşınmazı içermektedir.

### Uygunluk Beyanı

*Değerleme raporuna ilişkin olarak aşağıdaki hususları beyan ederiz.*

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

#### **RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:9/9 Muratpaşa/ANTALYA  
Tel : 0242 503 34 06 Gsm: +90 (549) 783 06 62 Web : [www.rasyoneldegerleme.com.tr](http://www.rasyoneldegerleme.com.tr)



- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgede detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu, bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2.Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

**RASYONEL GRUP**  
**TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**  
Çağlayan Mh. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Sit.  
No:9/9 Muratpaşa/ANTALYA  
Ant. Kurumlar M.D: 7340658923  
Mersis No: 0734 0658 9230 0018

**RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:9/9 Muratpaşa/ANTALYA  
Tel : 0242 503 34 06 Gsm: +90 (549) 783 06 62 Web : [www.rasyoneldegerleme.com.tr](http://www.rasyoneldegerleme.com.tr)



Tarih:27.05.2024

## FİRMA: BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Kırıkkale İli Yahşiyân İlçesi Hacıbalı Köyü Mahallesi 864 Ada 16 parselde konumlu bulunan "İki Katlı Prefabrik Ofis ve İşyeri ile Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazı içermektedir.

### Uygunluk Beyanı

*Değerleme raporuna ilişkin olarak aşağıdaki hususları beyan ederiz.*

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

#### **RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:9/9 Muratpaşa/ANTALYA  
Tel : 0242 503 34 06 Gsm: +90 (549) 783 06 62 Web : [www.rasyoneldegerleme.com.tr](http://www.rasyoneldegerleme.com.tr)



- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerın düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgede detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu, bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2.Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

**RASYONEL GRUP**  
**TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**  
Çağlayan Mh. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Sit.  
No:9/9 Muratpaşa/ANTALYA  
Ant. Kurumlar M.D. 7340658923  
Mersis No: 0734 0658 9230 0018

**RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:9/9 Muratpaşa/ANTALYA  
Tel : 0242 503 34 06 Gsm: +90 (549) 783 06 62 Web : [www.rasyoneldegerleme.com.tr](http://www.rasyoneldegerleme.com.tr)



27.05.2024

**BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.;**

Şirketimiz Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve iş bu izahnamenin bir parçası olan "Kırıkkale İli, Yahşiyân İlçesi, Hacıbali Mahallesi, 864 ada 16 parselde kain "İki Katlı Prefabrik Ofis ve İşyeri ile Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde bulunan tesis dahilinde yer alan maddi duran varlık olan "makine ve teçhizat, taşıtlar ile demirbaşlar" için hazırlanan 22.04.2024 tarih 2024-ÖZL-61 sayılı varlık değerlendirme raporunda yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tim bilgileri çerçevesinde tüm önemli yönleri ile gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Mehmet KASAB  
Y. K. Başbakan  
ÇINAR  
Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.  
Demirciler Sitesi Aydaş İş Merkezi B Blok  
Kat: 5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL  
Tel.: (0212) 400 01 10 pbx - www.cinardegerleme.com.tr  
Davutpaşa V.D. : 251 026 85 37 - Ticaret Sicil No: 629145  
Mersis No: 0251020063700011