



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

6 Adet Arsa

Bala / Ankara

2025REVB295 / 30.06.2025

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Esentepe Mahallesi Ali Kaya Sokak No: 3 Apa Nef Plaza Kat: 5 Şişli / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bala'da konumlu olan **"6 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2025REVB295** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 253.391 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	501.960.000 TL	Beşyüzbirmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL*
Pazar Değeri (KDV Dahil)	552.156.000 TL	Beşyüzellikimilyonyüzellialtıbin.-TL

* Konu taşınmazların tam mülkiyetli olması durumundaki değeridir. Değerleme konusu taşınmazların Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. hissesine düşen toplam pazar değeri 452.090.000 olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 30.05.2025 tarih, ORD-2025-00620 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Atifetnur ERSOY

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	23
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	46

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet (759 ada 1 parsel) Hisseli mülkiyet (755 ada 1 parsel, 756 ada 1 parsel, 758 ada 1 parsel, 769 ada 1 parsel ve 831 ada 1 parsel)		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 30.06.2025 tarihli değeri takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Beynam Mahallesi 755 ada 1 no.lu, 756 ada 1 no.lu, 758 ada 1 no.lu, 759 ada 1 no.lu, 769 ada 1 no.lu ve 831 ada 1 no.lu parseller Bala / Ankara		
TAPU KAYDI	Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam-İmar Mahallesi 755 ada 1 no.lu, 756 ada 1 no.lu, 758 ada 1 no.lu, 759 ada 1 no.lu, 769 ada 1 no.lu ve 831 ada 1 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	32.625 m² (755 ada 1 no.lu parsel) 13.084 m² (756 ada 1 no.lu parsel) 41.445 m² (758 ada 1 no.lu parsel) 7.090 m² (759 ada 1 no.lu parsel) 68.868 m² (769 ada 1 no.lu parsel) 90.279 m² (831 ada 1 no.lu parsel)		
İMAR DURUMU (759 ada 1 no.lu parsel)	Lejant: Sağlık Alanı	KAKS: 1,00	
İMAR DURUMU (Diğer parseller)	Lejant: Tercihli Konut Alanı	KAKS: 0,30	Hmaks: 7 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sağlık Alanı (759 ada 1 no.lu parsel), Tercihli Konut Alanı (Diğer parseller)		

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERLERİ

2.350.-TL/m² (755 ada 1 no.lu parsel)
2.400.-TL/m² (756 ada 1 no.lu parsel)
2.175.-TL/m² (758 ada 1 no.lu parsel)
1.525.-TL/m² (759 ada 1 no.lu parsel)
2.025.-TL/m² (769 ada 1 no.lu parsel)
1.700.-TL/m² (831 ada 1 no.lu parsel)

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM

Pazar Yaklaşımı

DEĞER TARİHİ

30.06.2025

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

501.960.000.-TL

PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

552.156.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde, 2025REVB295 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam-İmar Mahallesi 755 ada 1 parsel, 756 ada 1 parsel, 758 ada 1 parsel, 759 ada 1 parsel, 769 ada 1 parsel ve 831 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 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 hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Atifetnur ERSOY yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.05.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.06.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam-İmar Mahallesi 755 ada 1 parsel, 756 ada 1 parsel, 758 ada 1 parsel, 759 ada 1 parsel, 769 ada 1 parsel ve 831 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 30.06.2025 tarihli değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2024	2024REV413	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	340.880.000
Rapor 2	31.12.2024	2024REV591	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	427.660.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Esentepe Mahallesi Ali Kaya Sokak No: 3 Apa Nef Plaza Kat: 5 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

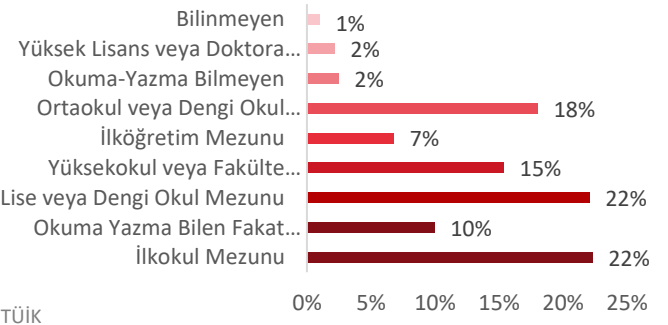
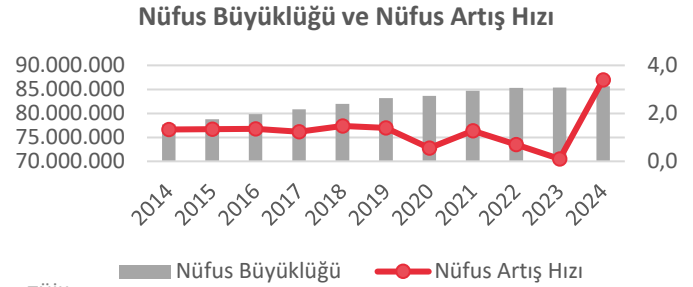
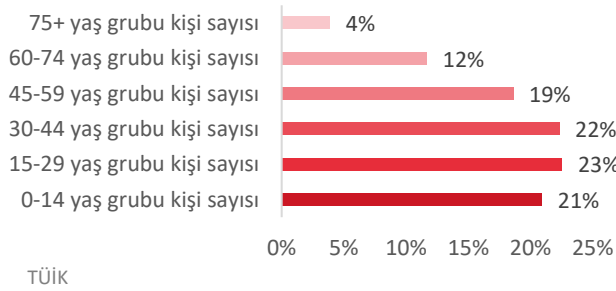
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

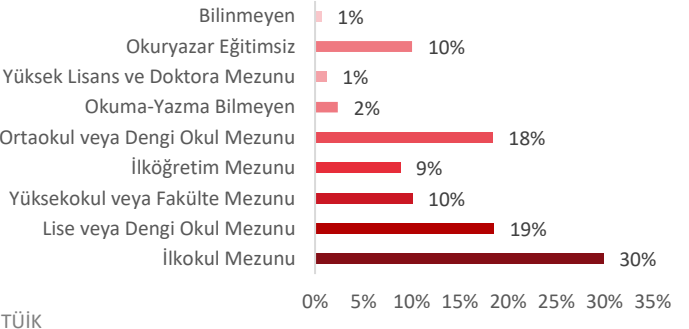
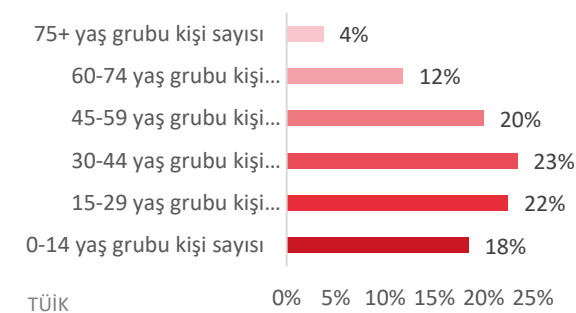
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’si (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,11 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



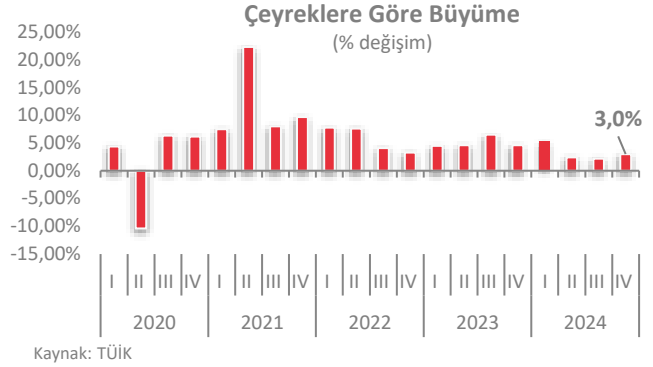
Ankara

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %6,85’inin ikamet ettiği Ankara, 5.864.049 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2024 yılında yaklaşık %1,04 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

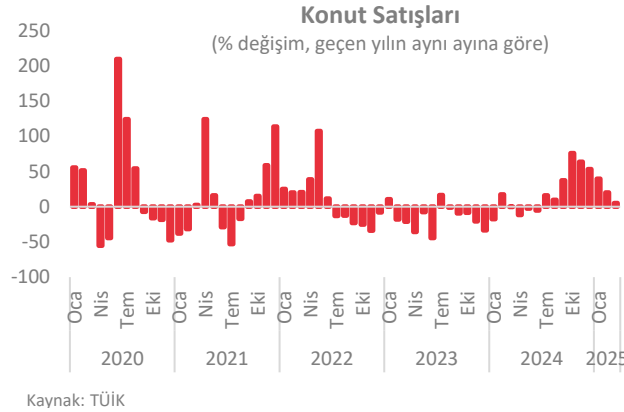


2.2 Ekonomik Veriler¹

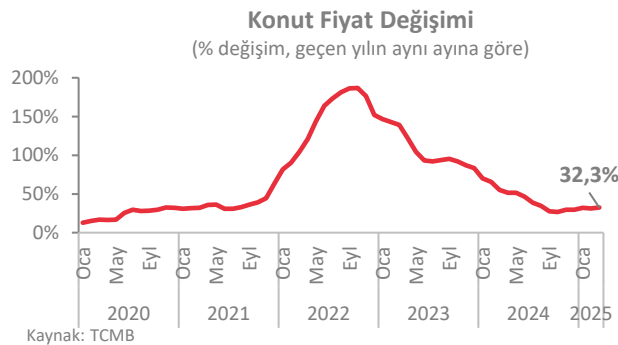
2024 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,7 genişlemiştir. İkinci çeyrek rakamı da -%0,2'den -%0,1'e güncellenmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,0'dan %3,1'e, arındırılmamış seride de %2,2'den %3,0'a yükselmiştir. Bu sonuçlarla 2024 yıl genelinde büyüme %3,2 seviyesinde oluşmuştur. Dolar bazında GSYH 2024 yılında 1 trilyon 322 milyar, kişi başına GSYH 15 bin 463 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.



Mart ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,5 artarken, yıllık enflasyon şubat ayındaki %39,1'den %38,1'e inmiştir. Aylık enflasyon, hizmet ve mal fiyatlarında ayrışma gösterirken çekirdek göstergelerde bir önceki aya kıyasla düşüş kaydetmiştir. Şubat ayında manşet enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelirken giyim harcamaları grubu enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %1,9 artarken yıllık enflasyon şubat'taki %25,2'den %23,5'e inmiştir.



Konut satışları mart ayında yıllık %5,1 artış göstermiştir. Bir önceki ay ise yıllık değişim %20,1 seviyesinde kaydedilmişti. Alt gruplarda, Eylül 2024'ten bu yana olduğu gibi, en fazla artış %41,5 ile ipotekli satışlarda görülmüştür. Çalışma günü başına satışlar ise mart ayında da uzun dönem ortalamasının üzerinde kalmıştır. Böylece satışlar art arda 10 ay boyunca uzun dönem satışların üzerinde gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise gerilemeyi sürdürmüştür. Yıllık %11,5 azalış ile son bir yıllık dönemde yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içinde payı %1,5 olmuştur.



Konut fiyatları mart ayında aylık bazda %2,0 yıllık bazda ise %32,3 oranında artış kaydetmiştir. Yıllık artış seviyesi şubat ayında ise %31,3 seviyesinde kaydedilmişti. Ülke genelinde konut fiyatlarının reel eğilimi ise aralık ayında %1,3 seviyesine ulaşmıştı. Bununla birlikte mart ayında bir önceki ay olduğu gibi negatif bölgede kalmıştır. Türkiye için -%0,7 olan bu eğilim İstanbul'da -%1,3, Ankara'da -%0,6 ve İzmir'de ise -%0,3 seviyesinde ölçülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara		
İlçesi	Bala		
Mahallesi	Beynam-İmar		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	755	756	758
Parsel No	1	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	32.625 m ²	13.084 m ²	41.445 m ²
Malik / Hisse	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş./ 1007381/1087500 *	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş./ 1247279/1308400 *	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş./ 1021036/1036125 *

İli	Ankara		
İlçesi	Bala		
Mahallesi	Beynam-İmar		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	759	769	831
Parsel No	1	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.090 m ²	68.868 m ²	90.279 m ²
Malik / Hisse	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş./Tam	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş./ 6404123/6886800 *	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş./ 796151/10 03100 *

* Konu taşınmazlar çok hisseli mülkiyete sahip olup diğer hissedarlara ait bilgiler ekte detaylı olarak yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.06.2025 tarih, saat 20.30-20.33 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

755 ada 1 parsel, 758 ada 1 parsel, 769 ada 1 parsel ve 831 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde

- Kağıthane Tapu Müdürlüğü'ne 14/05/2025 tarih 2025/11140 sayı ile yetki verilmiştir. (Kısıtlı Malik: Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.) (Bila tarih ve Bila yevmiye no)

831 ada 1 parsel

- Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Kısıtlı Malik: Ayhan Polat (Bila tarih ve Bila yevmiye no)

755 ada 1 parsel

Rehinler Hanesinde

- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 1.472.710,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Ezgi Zorba (10.03.2025 tarih ve 7748 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 453.290,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Mehmet Atakan (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)

756 ada 1 parsel

Rehinler Hanesinde

- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 509.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Gülender Erzar (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)

758 ada 1 parsel

Rehinler Hanesinde

- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 816.394,60 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Orçun Alp (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)

769 ada 1 parsel

Rehinler Hanesinde

- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 827.168,80 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Sevim Gündüz (10.03.2025 tarih ve 7748 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 861.111,10 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Gülcan Esra Özçelik (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 800.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Derya Hamiye Khaze Shahgoli (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 833.333,46 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Susanne Tenekecioğlu (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 1.172.100,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Sercan Çetinkaya (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 951.750,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Muhsin Eren Ergüden (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 853.888,92 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Mohammad Ranjbari (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 930.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Ezgi Zorba (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)

831 ada 1 parsel

Rehinler Hanesinde

- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 375.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Lütfiye Umacı (03.12.2024 tarih ve 33821 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 350.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Servet Mullaoğlu (03.12.2024 tarih ve 33821 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 375.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Yiğithan Ataseven (27.12.2024 tarih ve 37519 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 325.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Nermin Yıldırım Kara (03.03.2025 tarih ve 6935 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 325.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Oğuzhan Aslan (03.03.2025 tarih ve 6935 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 530.250,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: İlkay İhsan Önal (03.03.2025 tarih ve 6935 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 312.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Özgür Barış Yücel (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 416.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: Yıldız Mete Mıcık (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)
- Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. lehine 450.000,00 TL tutarında kanuni faizli kanuni rehin bulunmaktadır. Borçlu Malik: GÜR-YA İnşaat Proje Ve Restorasyon Sanayi Ticaret Limited Şirketi (21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 759 ada 1 parsel hariç diğer parseller üzerinde kanuni rehin bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 30.11.2025 tarih, saat 20.30-20.33 aralığı itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 755 ada 1 no.lu parselin 1007381/1087500 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile "satış" nedeniyle, 756 ada 1 no.lu parselin 1247279/1308400 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile "satış" nedeniyle, 758 ada 1 no.lu parselin 1021036/1036125 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile "satış" nedeniyle, 759 ada 1 no.lu parselin 25.11.2024 tarih ve 22749 yevmiye no ile "satış" nedeniyle, 769 ada 1 no.lu parselin 6404123/6886800 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile "satış" nedeniyle, 831 ada 1 no.lu parselin 796151/1003100 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile "satış" nedeni ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki kayıtlara ulaşılamamıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda taşınmazların kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak taşınmazların imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, E: 0,30 konut imarlı arsalar ve tarım alanları bulunmaktadır.

Bala Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.05.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durum bilgileri aşağıda belirtilmiştir

755 ada 1 parsel, 756 ada 1 parsel, 758 ada 1 parsel, 769 ada 1 parsel ve 831 ada 1 parsel

Plan Adı: Beynam (Bala) Cimşit Mevkii 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 21.10.2013

Lejandı: Tercihli Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 0,30
- H_{maks}: 7 m

755 ada 1 parsel;

- Çekme mesafeleri: 15 metrelik yoldan 10 m, diğer cephelerden 5'er m'dir.



756 ada 1 parsel

- Çekme mesafeleri: Tüm cephelerden 5'er m'dir.



758 ada 1 parsel

- Çekme mesafeleri: Tüm cephelerden 5'er m'dir.



769 ada 1 parsel

- Çekme mesafeleri; 15 metrelik yollardan 10'ar m, diğer cephelerinden 5'er m'dir.



831 ada 1 parsel

- Çekme mesafeleri: Yoldan 10 m, diğer cephelerden 5'er m'dir.



759 ada 1 parsel

Plan Adı: Beynam (Bala) Cimşit Mevkii 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 21.10.2013

Lejandi: Sağlık Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 1,00
- Çekme mesafeleri: 15 metrelik yoldan 10 m, diğer cephelerden 5'er m'dir.



Plan Notları

Tercihli Konut Alanları

- Tercihli konut alanında E: 0,30, H_{maks}:7 m olacaktır.
- Bu planda ana ulaşım akslarına cephesi (ana yol servis yolları da dahil) olan ve planda (T) ile belirtilen konut adalarında tercihen konut ve/veya ticaret kullanımları yer alabilir. Tercihli kullanım hakkı sadece parselasyon planlarında ana ulaşım akslarına cephe (ana yol servis yolları da dahil) veren parsellerde geçerlidir.
- Yapılama koşulları (9.1) maddesindeki koşullar ile aynıdır. Bu parsellerde yer alacak ticaret kullanımları ile birlikte yer alma hususunda yürürlükteki mevzuatlar açısından çelişki oluşturmayacak, kirletici ve tehlikeli unsurlar içermeyen her türlü ticari kullanımlar olabilir.

Sağlık Tesisi Alanları

- Sağlık tesisi alanında; E: 1,00, H_{maks} proje özelliklerine göre belirlenecektir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Bala Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ilişkin son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir hukuki durum değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Bala Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.05.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değer tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Ancak taşınmazlar üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında yapılmış herhangi bir sözleşme kaydı bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

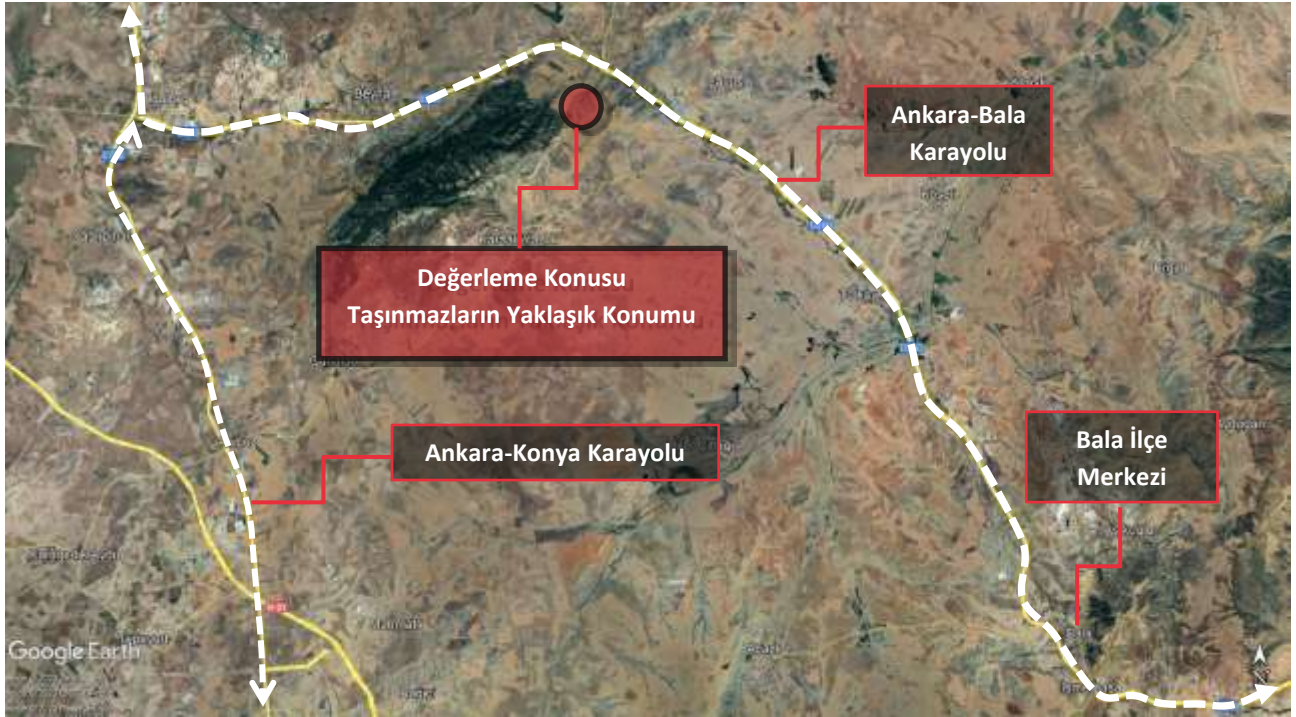
Gayrimenkullerin açık adresi: Beynam Mahallesi 755 ada 1 no.lu, 756 ada 1 no.lu, 758 ada 1 no.lu, 759 ada 1 no.lu, 769 ada 1 no.lu ve 831 ada 1 no.lu parseller Bala / Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Bala ilçesinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Bala ilçesi Ankara'nın güneydoğusunda yer almakta olup şehir merkezine yaklaşık 70 km mesafededir. Söz konusu ilçe, doğusunda Kırşehir iline bağlı Kaman ilçesi ile Kırıkkale iline bağlı Karakeçili ilçesi, batısında Haymana ve Gölbaşı ilçeleri, güneyinde Şereflikoçhisar ilçesi ve kuzeyinde Elmadağ ilçesi ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar Bala'nın Beynam-İmar Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Beynam-İmar Mahallesi'nde nüfus yoğunluğu düşük olup bölge gelişmekte olan bir bölgedir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Beynam Manzara Villaları, Gizkent Sitesi, Ankara-Bala Karayolu ve boş arsalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara-Bala Karayolu	1,50 km
Bala İlçe Merkezi	18 km
Ankara İl Merkezi	70 km

** Değerleme konusu taşınmazlardan 831 ada 1 parsel dikkate alınmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 755 ada 1 no.lu, 756 ada 1 no.lu, 758 ada 1 no.lu, 759 ada 1 no.lu, 769 ada 1 no.lu ve 831 ada 1 no.lu parsellerdir. Söz konusu taşınmazlar toplam 253.391 m² yüz ölçümüne ve “Arsa” vasfına sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

755 ada 1 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak çokgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamakta olup parsel Ankara-Bala Karayolu’na yaklaşık 580 m mesafededir. Konu taşınmazın mevcut durumda imar yolu henüz açılmamıştır.



756 ada 1 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak üçgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamakta olup parsel Ankara-Bala Karayolu’na yaklaşık 1 km mesafededir. Konu taşınmazın mevcut durumda imar yolu henüz açılmamıştır.



758 ada 1 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak çokgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamakta olup parsel Ankara-Bala Karayolu'na yaklaşık 1 km mesafededir. Konu taşınmazın mevcut durumda imar yolu henüz açılmamıştır.



759 ada 1 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak çokgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamakta olup parsel Ankara-Bala Karayolu'na yaklaşık 1,20 km mesafededir. Konu taşınmazın mevcut durumda imar yolu henüz açılmamıştır.



769 ada 1 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak çokgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamakta olup parsel Ankara-Bala Karayolu'na yaklaşık 800 m mesafededir. Konu taşınmazın mevcut durumda imar yolu henüz açılmamıştır.



831 ada 1 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak çokgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamakta olup parsel Ankara-Bala Karayolu'na yaklaşık 1 km mesafededir. Konu taşınmazın mevcut durumda imar yolu henüz açılmamıştır.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar terkleri yapılmış, net imar parselidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 759 ada 1 parsel tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Ankara-Bala Karayolu'na yakın mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 755 ada 1 parsel, 756 ada 1 parsel, 758 ada 1 parsel, 769 ada 1 parsel ve 831 ada 1 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa stoku fazladır.
- Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda imar yolu henüz açılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 759 ada 1 no.lu parsel "Sağlık Alanı" lejandına sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, Ankara-Bala Karayolu'na yakın, gelişime açık bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazların proje geliştirilmesine yönelik yeterli sayı ve nitelikte verilere ulaşamıyor olması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Konut Alanı-Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Sahibinden	Borsan Gayrimenkul	Royal Brokers	Burak Fındıkcı Arsa Ofisi
		506 561 61 61	532 780 26 73	542 415 39 23	542 668 04 87
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		2.290.000	2.500.000	89.500.000	2.500.000
Yüz Ölçümü (m²)		1.200	1.000	38.000	1.000
Birim Fiyatı (TL/m²)		1.908	2.500	2.355	2.500
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2024 Aralık ayında satılmıştır.	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	18%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Hisseli
		0%	0%	0%	10%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,30	0,30	0,30	0,30
		0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Çok Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı
		20%	10%	0%	10%
	Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük	Daha Küçük
		-15%	-15%	5%	-15%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.364	2.256	2.349	2.482

* Konu taşınmazlardan 755 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki arsa m² birim değerlerinin yapılaşma koşullarına, konumu, yüz ölçümü, topografik ve geometrik yapıları gibi faktörler göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu doğrultusunda taşınmazların m² birim satış değerlerinin **“Tercihli Konut Alanı”** lejantına sahip parsellerde büyük yüz ölçümlü arsalar için 1.600-2.100 TL/m² daha küçük yüz ölçümlü arsalar için 2.100-2.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Sağlık Alanı-Arsa Emsalleri / Satış

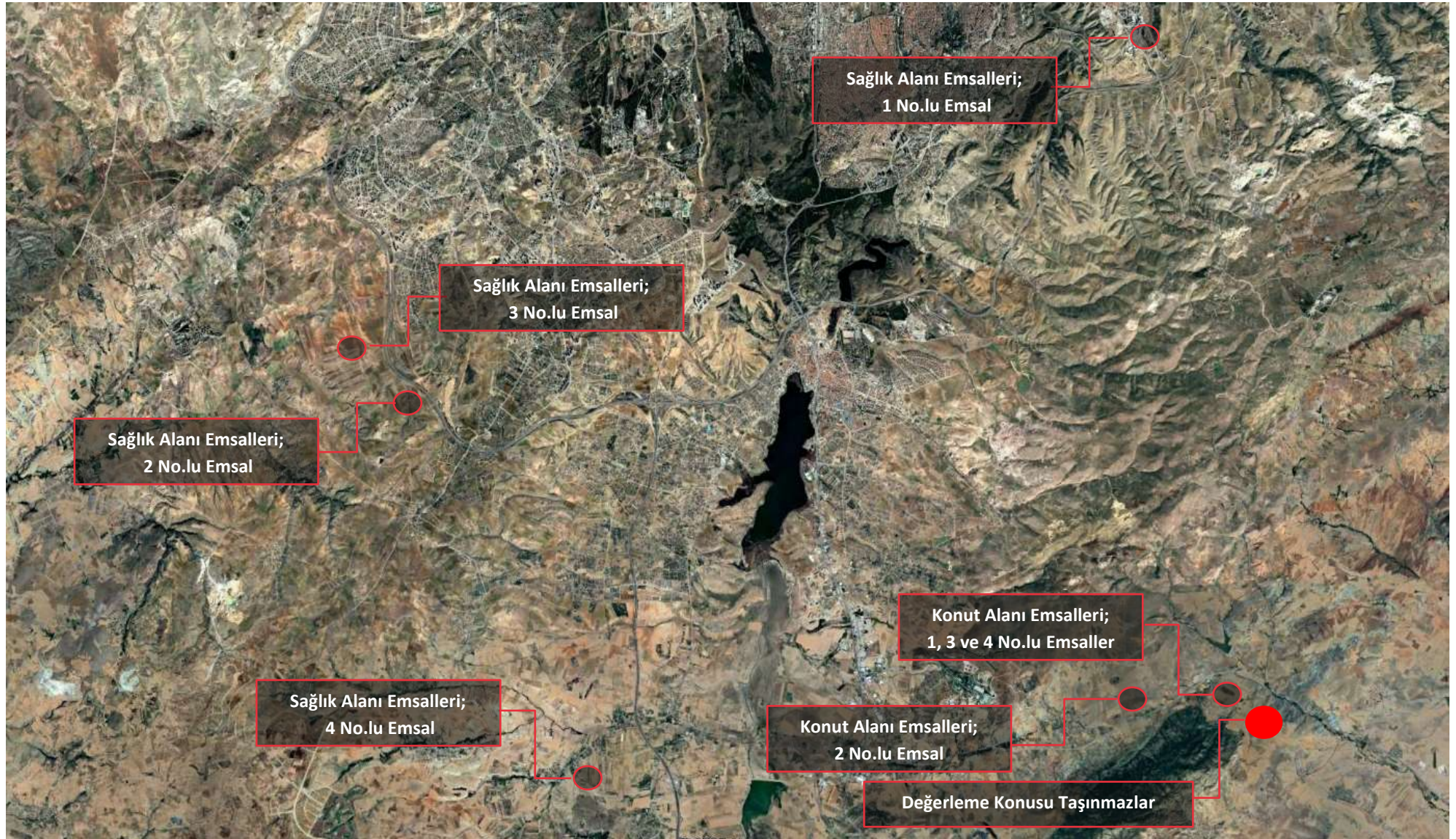
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Saray Emlak	Bozkurt Gayrmenkul	Bünyamin Taşbeyaz Gayrimenkul	Coldwell Banker Elit Gayrimenkul	
		533 819 60 21	535 276 62 69	536 476 52 66	544 894 02 94	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	400.000		2.500.000	950.000	925.000
	Yüz Ölçümü (m²)	295		1.500	556	921
	Birim Fiyatı (TL/m²)	1.356		1.667	1.709	1.004
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2025 Ocak ayında satılmış.		Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	15%		0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%		-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Hisseli	Hisseli	Hisseli
		0%		10%	10%	10%
	Satış Koşulları	Standart		Standart	Standart	Standart
		0%		0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır		Hayır	Hayır	Hayır
		0%		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	1,00		1,00	1,20	0,50
		0%		0%	-14%	70%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%		0%	0%	0%
	Konum	Avantajlı		Çok Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer
		-10%		-20%	-5%	0%
	Yüz Ölçümü	Büyük		Daha Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Küçük
		10%		15%	5%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart		Standart	Standart	Standart
		0%		0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.559	1.568	1.455	1.521	

* Konu taşınmazlardan 759 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki arsa m² birim değerlerinin yapılaşma koşullarına, konumu, yüz ölçümü, topografik, imar durumu ve geometrik yapıları gibi faktörler göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu doğrultusunda taşınmazın imar durumunun **“Sağlık Alanı”** lejantına sahip olması dikkate alınarak 1.475-1.550 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlar göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsaların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. hissesine düşen
755 ada 1 no.lu parsel	32.625,00	2.350	76.670.000	1007381/1087500	71.020.000
756 ada 1 no.lu parsel	13.084,00	2.400	31.400.000	1247279/1308400	29.935.000
758 ada 1 no.lu parsel	41.445,00	2.175	90.145.000	1021036/1036125	88.830.000
759 ada 1 no.lu parsel	7.090,00	1.525	10.810.000	1/1	10.810.000
769 ada 1 no.lu parsel	68.868,00	2.025	139.460.000	6404123/6886800	129.685.000
831 ada 1 no.lu parsel	90.279,00	1.700	153.475.000	796151/1003100	121.810.000
TOPLAM DEĞERİ			501.960.000		452.090.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 759 ada 1 parsel için “Sağlık Alanı”, diğer parseller için ise “Tercihli Konut Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi ya da bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için “Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş” bilgisine yer verilmemiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 30.11.2025 tarih, saat 20.30-20.33 aralığı itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 755 ada 1 no.lu parselin 1007381/1087500 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile “satış” nedeniyle, 756 ada 1 no.lu parselin 1247279/1308400 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile “satış” nedeniyle, 758 ada 1 no.lu parselin 1021036/1036125 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile “satış” nedeniyle, 759 ada 1 no.lu parselin 25.11.2024 tarih ve 22749 yevmiye no ile “satış” nedeniyle, 769 ada 1 no.lu parselin 6404123/6886800 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile “satış” nedeniyle, 831 ada 1 no.lu parselin 796151/1003100 no.lu hissesinin 21.04.2025 tarih ve 12269 yevmiye no ile “satış” nedeni ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki kayıtlara ulaşılamamıştır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 759 ada 1 parsel hariç diğer parseller üzerinde kanuni rehin bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlama getirmemektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında taşınmazlar için pazar yaklaşımı uygulanmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	501.960.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazların proje geliştirilmesine yönelik yeterli sayı ve nitelikte verilere ulaşamıyor olması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, yeterli sayı ve nitelikte satılık/ satılmış verilere ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	501.960.000 TL	Beşyüzbirmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	552.156.000 TL	Beşyüzelliikimilyonyüzellialtıbin.-TL

* Konu taşınmazların tam mülkiyetli olması durumundaki değeridir. Değerleme konusu taşınmazların Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. hissesine düşen toplam pazar değeri 452.090.000 olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Atifetnur ERSOY

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri (Müşteriden beklenmektedir.)
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumları
4	Plan Notları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri (Müşteriden beklenmektedir.)

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-6-2025-20:31



Kaydı Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	755/1
Taşınmaz Kimlik No:	85540532	AT Yüzölçümü(m2):	32625.00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	30/2938	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
868294037	(SN:176172736) FURKAN TUNCER : ISMET Oğlu	-	30052/815 625	1202.08	32625.00	Satış 10-03-2025 7748	-
868294038	(SN:175306586) EZGİ ZORBA : EKREM Kızı	-	15026/815 625	601.04	32625.00	Satış 10-03-2025 7748	-

1 / 4

873366625	(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1007381/1 087500	30221.43	32625.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366626	(SN:161237051) MEHMET ATAKAN : AZİZ Oğlu	-	4003/2175 00	600.45	32625.00	Satış 21-04-2025 12269	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kağıthane Tapu Müdürlüğü ne 14/05/2025 tarih 2025/11140 sayı ile yetki verilmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	1472710.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 10-03-2025 11:41 - 7748
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 755 Ada - 1 Parsel	15026/815 625	(SN:175306586) EZGİ ZORBA : EKREM Kızı	1472710.00 TL	Kağıthane - 10-03-2025 11:41 - 7748		

3 / 4

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	453290.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 755 Ada - 1 Parsel	4003/2175 00	(SN:161237051) MEHMET ATAKAN : AZİZ Oğlu	453290.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tD_XyBBY9I4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLDİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-6-2025-20:31



Kaydı Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	756/1
Tapınmaz Kimlik No:	85540533	AT Yüzölçümü(m2):	13084.00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Oran/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	30/2939	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Statüsü No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeremiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeremiye
873366627	(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1247279/1308400	12472.79	13084.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366628	(SN:165331671) GÜLENDER ERZAR HÜSEYİN Kızı	-	61121/1308400	611.21	13084.00	Satış 21-04-2025 12269	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yeri
(SN:5519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	500000.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yeri	Terkin Sebabi Tarih Yeri	
Bala - BEYNAM-IMAR Mah. - (Aksf) - 756 Ada - 1 Parsel	61129/130 8400	(SN:165331671) GÜLENDER ERZAR HÜSEYİN KUB	500000.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TmL-v0FZfea kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-6-2025-20:31



Kaydı Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	758/1
Tasınmaz Kimlik No:	85540535	AT Yüzölçümü(m2):	41445.00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2941	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
873366629	(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1021036/1 036125	40841.44	41445.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366630	(SN:195651555) ORÇUN ALP : SEDAT KÜRŞAT Oğlu	-	15089/103 6125	603.56	41445.00	Satış 21-04-2025 12269	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kağıthane Tapu Müdürlüğü ne 14/05/2025 tarih 2025/11140 sayı ile yetki verilmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	816394.60 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-IMAR Mah. - (Aktif) - 758 Ada - 1 Parsel	15089/103 6125	(SN:195651555) ORÇUN ALP : SEDAT KÜRŞAT Oğlu	816394.60 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R4xEPDJ3xTQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-6-2025-20:33

**Kayıd Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	759/1
Taşınmaz Kimlik No:	85540536	AT Yüzölçümü(m2):	7090.00
İl/ilçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2942	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
850555804	(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7090.00	7090.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-11-2024 22749	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _G5OV8bd1A0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-6-2025-20:30



Kaydı Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	769/1
Tasınmaz Kimlik No:	85540548	AT Yüzölçümü(m2):	68868.00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2954	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
868294042	(SN:28493541) SEVİM GÜNDÜZ : MUSTAFA Kızı	-	30037/344 3400	600.74	68868.00	Satış 10-03-2025 7748	-
873366634	(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	6404123/6 886800	64041.23	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-

1 / 11

873366636	(SN:107261243) GÜLCAN ESRA ÖZÇELİK : MEHMET Kızı	-	30041/344 3400	600.82	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366638	(SN:195651599) DERYA HAMİYE KHAZE SHAHGÖLÜ : ŞÜKRÜ MUHTEŞEM Kızı	-	60761/688 6800	607.61	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366639	(SN:195651591) SUSANNE TENKEKİOĞLU : SİDDİK Kızı	-	30037/344 3400	600.74	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366640	(SN:185696575) SERCAN ÇETİNKAYA : ŞAHİN Oğlu	-	60761/688 6800	607.61	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366641	(SN:189347684) MUHSİN EREN ERGÜDEN : DURAN Oğlu	-	30041/344 3400	600.82	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366642	(SN:195651648) MOHAMMAD RANJARI : HABİBOLLAH Oğlu	-	60761/688 6800	607.61	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-
873366643	(SN:175306586) EZGİ ZORBA : EKREM Kızı	-	30041/344 3400	600.82	68868.00	Satış 21-04-2025 12269	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kağıthane Tapu Müdürlüğü ne 14/05/2025 tarih 2025/11140 sayı ile yetki verilmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME			

2 / 11

		YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	827168.80 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 10-03-2025 11:41 - 7748
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Balo - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	30037/344 3400	(SN:28493541) SEVİM GÜNDÜZ - MUSTAFA Kızı	827168.80 TL	Kağıthane - 10-03-2025 11:41 - 7748		

4 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	861111.10 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	30041/344 3400	(SN:107261243) GÜLCAN ESRA ÖZÇELİK : MEHMET Kızı	861111.10 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

5 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	800000.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	60761/688 6800	(SN:195651599) DERYA HAMİYE KHAZE SHAHGÖLİ : ŞÜKRÜ MUHTEŞEM Kızı	800000.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

6 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	833333.46 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-IMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	30037/344 3400	(SN:195651591) SUSANNE TENEKECİOĞLU : SİDDİK Kızı	833333.46 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269	-	

7 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	1172100.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-IMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	60761/688 6800	(SN:185696575) SERCAN ÇETİNKAYA : ŞAHİN Oğlu	1172100.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269	-	

8 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	951750.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-IMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	30041/344 3400	(SN:189347684) MUHSİN EREN ERGÜDEN ; DURAN Oğlu	951750.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

9 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	853888.92 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-IMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	60761/688 6800	(SN:195651648) MOHAMMAD RANJARI ; HABİBOLLAH Oğlu	853888.92 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

10 / 11

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	930000.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 769 Ada - 1 Parsel	30041/344 3400	(SN:175306586) EZGİ ZORBA : EKREM Kızı	930000.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oG-Zph4WDr5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 14 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-6-2025-20:30

**Kayıd Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	831/1
Taşınmaz Kimlik No:	85540869	AT Yüzölçümü(m2):	90279.00
İl/ilçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3277	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
851937815	(SN:100958934) ABDULKADİR ORMAN : HACI ALİ Oğlu	-	60059/9027900	600.59	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
851937816	(SN:166249660) LÜTFİYE UMACI : ALİ RIZA Kızı	-	20021/3009300	600.63	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-

1 / 14

851937817	(SN:98025622) SEDAT ASLANTAŞ : İZZET Oğlu	-	5008/752325	600.96	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
851937818	(SN:184400074) ERDİN ARAT : ÜLKÜ Oğlu	-	60059/9027900	600.59	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
851937819	(SN:194267585) AHMET BALLICA : MUSTAFA Oğlu	-	30031/4513950	600.62	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
851937820	(SN:102864869) MUSTAFA BALLICA : AHMET Oğlu	-	30031/4513950	600.62	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
851937821	(SN:111055692) MURAT ÇAN : DURSUN Oğlu	-	60059/9027900	600.59	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
851937822	(SN:183019873) SERVET MULLAOĞLU : MEMET Oğlu	-	30029/4513950	600.58	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
851937823	(SN:182795021) ENGİN ALTAY : KAZIM Oğlu	-	60059/9027900	600.59	90279.00	Satış 03-12-2024 33821	-
854615248	(SN:161883777) REMZİYE TANRIKULU : RECEP OĞUR Kızı	-	5008/752325	600.96	90279.00	Satış 16-12-2024 35598	-
854615249	(SN:193384859) EVREN BALLICA : ZÜLFÜKAR Kızı	-	30031/2256975	1201.24	90279.00	Satış 16-12-2024 35598	-
854615250	(SN:181631001) EYUP EMRE GÜNEŞ : CUMA Oğlu	-	30029/4513950	600.58	90279.00	Satış 16-12-2024 35598	-
854615251	(SN:194171640) AYHAN POLAT : KAYA Oğlu	-	8579/1289700	600.53	90279.00	Satış 16-12-2024	-

2 / 14

854615252	(SN:188065976) NURHAYAT GEÇGEL : ZEYNEL Kızı	-	10007/150 4650	600.42	90279.00	35598 Satış 16-12-2024 35598	-
854615253	(SN:174199693) EBRU POLAT : DURSUN Kızı	-	2003/3009 30	600.90	90279.00	35598 Satış 16-12-2024 35598	-
857178510	(SN:37324745) ALI EKBER TAŞDELEN : HÜSEYİN Oğlu	-	10007/150 4650	600.42	90279.00	37519 Satış 27-12-2024 37519	-
857178511	(SN:173316826) YİĞİTHAN ATASEVEN : MESUT Oğlu	-	60059/902 7900	600.59	90279.00	37519 Satış 27-12-2024 37519	-
857178512	(SN:6579345) BEKROM MADENCİLİK ENERJİ NAKLİYE İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	5008/7523 25	600.96	90279.00	37519 Satış 27-12-2024 37519	-
867207752	(SN:192368133) NERMIN YILDIRIM KARA : OSMAN Kızı	-	60059/902 7900	600.59	90279.00	6935 Satış 03-03-2025 6935	-
867207753	(SN:47827873) PERRİN OĞUN EMRE : SABAHATTİN Kızı	-	60139/902 7900	601.39	90279.00	6935 Satış 03-03-2025 6935	-
867207754	(SN:177851913) OĞUZHAN ASLAN : ALİ Oğlu	-	5008/7523 25	600.96	90279.00	6935 Satış 03-03-2025 6935	-
867207755	(SN:181770636) İLKAY İHSAN ÖNAL : AHMET İRFAN Oğlu	-	60637/902 7900	606.37	90279.00	6935 Satış 03-03-2025 6935	-
867207756	(SN:162471884) MUSTAFA FEYZİ KOÇ : MEHMET NAFİZ Oğlu	-	8579/1289 700	600.53	90279.00	6935 Satış 03-03-2025 6935	-
867207757	(SN:105023630) MEHMET	-	30029/451	600.58	90279.00	Satış	-

3 / 14

	GÜZELMANSUR : ALAMİDDİN Oğlu		3950			03-03-2025 6935	
873366646	(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	796151/10 03100	71653.59	90279.00	12269 Satış 21-04-2025 12269	-
873366648	(SN:193387056) ÖZGÜR BARIŞ YÜCEL : MEHMET Oğlu	-	60023/902 7900	600.23	90279.00	12269 Satış 21-04-2025 12269	-
873366649	(SN:189433040) YILDIZ METE MİCİK : RIZA Kızı	-	10009/150 4650	600.54	90279.00	12269 Satış 21-04-2025 12269	-
873366650	(SN:102874044) ALİ MAHİR BAŞARIR : ABDULLAH Oğlu	-	60059/902 7900	600.59	90279.00	12269 Satış 21-04-2025 12269	-
873366651	(SN:8083050) GÜR-YA İNŞAAT PROJE VE RESTORASYON SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	10007/501 550	1801.26	90279.00	12269 Satış 21-04-2025 12269	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra	AYHAN POLAT			

4 / 14

	müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)				
Beyan	Kağıthane Tapu Müdürlüğü ne 14/05/2025 tarih 2025/11154 sayı ile yetki verilmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	375000.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 03-12-2024 10:57 - 33821
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-IMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	20021/300 9300	(SN:166249660) LÜTFİYE UMACI : ALI RIZA Kızı	375000.00 TL	Kağıthane - 03-12-2024 10:57 - 33821	-	

6 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	350000.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 03-12-2024 10:57 - 33821
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	30029/451 3950	(SN:183019873) SERVET MULLAOĞLU : MEMET OĞLU	350000.00 TL	Kağıthane - 03-12-2024 10:57 - 33821	-	

7 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	375000.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 27-12-2024 13:23 - 37519
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	60059/902 7900	(SN:173316826) YİĞİTHAN ATASEVEN : MESUT OĞLU	375000.00 TL	Kağıthane - 27-12-2024 13:23 - 37519	-	

8 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	325000.00 TL	Kanuni	D/D	F.B.K.	Kağıthane - 03-03-2025 13:12 - 6935
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	60059/902 7900	(SN:192368133) NERMIN YILDIRIM KARA : OSMAN Kızı	325000.00 TL	Kağıthane - 03-03-2025 13:12 - 6935		

9 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	325000.00 TL	Kanuni	D/D	F.B.K.	Kağıthane - 03-03-2025 13:12 - 6935
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	5008/7523 25	(SN:177851913) OĞUZHAN ASLAN : ALI Oğlu	325000.00 TL	Kağıthane - 03-03-2025 13:12 - 6935		

10 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müsterak Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	530250.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 03-03-2025 13:12 - 6935
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	60637/902 7900	(SN:181770636) İLKAY İHSAN ÖNAL : AHMET İRFAN Oğlu	530250.00 TL	Kağıthane - 03-03-2025 13:12 - 6935		

11 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müsterak Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.8519919) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	312000.00 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	60023/902 7900	(SN:193387056) ÖZGÜR BARIŞ YÜCEL : MEHMET Oğlu	312000.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

12 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	416000.00 TL	Kanuni	D/D	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	10009/150 4650	(SN:189433040) YILDIZ METE MİCİK : RIZA Kızı	416000.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

13 / 14

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8519919) TIMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8440447962	Hayır	450000.00 TL	Kanuni	D/D	F.B.K.	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Bala - BEYNAM-İMAR Mah. - (Aktif) - 831 Ada - 1 Parsel	10007/501 550	(SN:8083050) GÜR-YA İNŞAAT PROJE VE RESTORASYON SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	450000.00 TL	Kağıthane - 21-04-2025 14:05 - 12269		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iwgeJRCG2Y6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



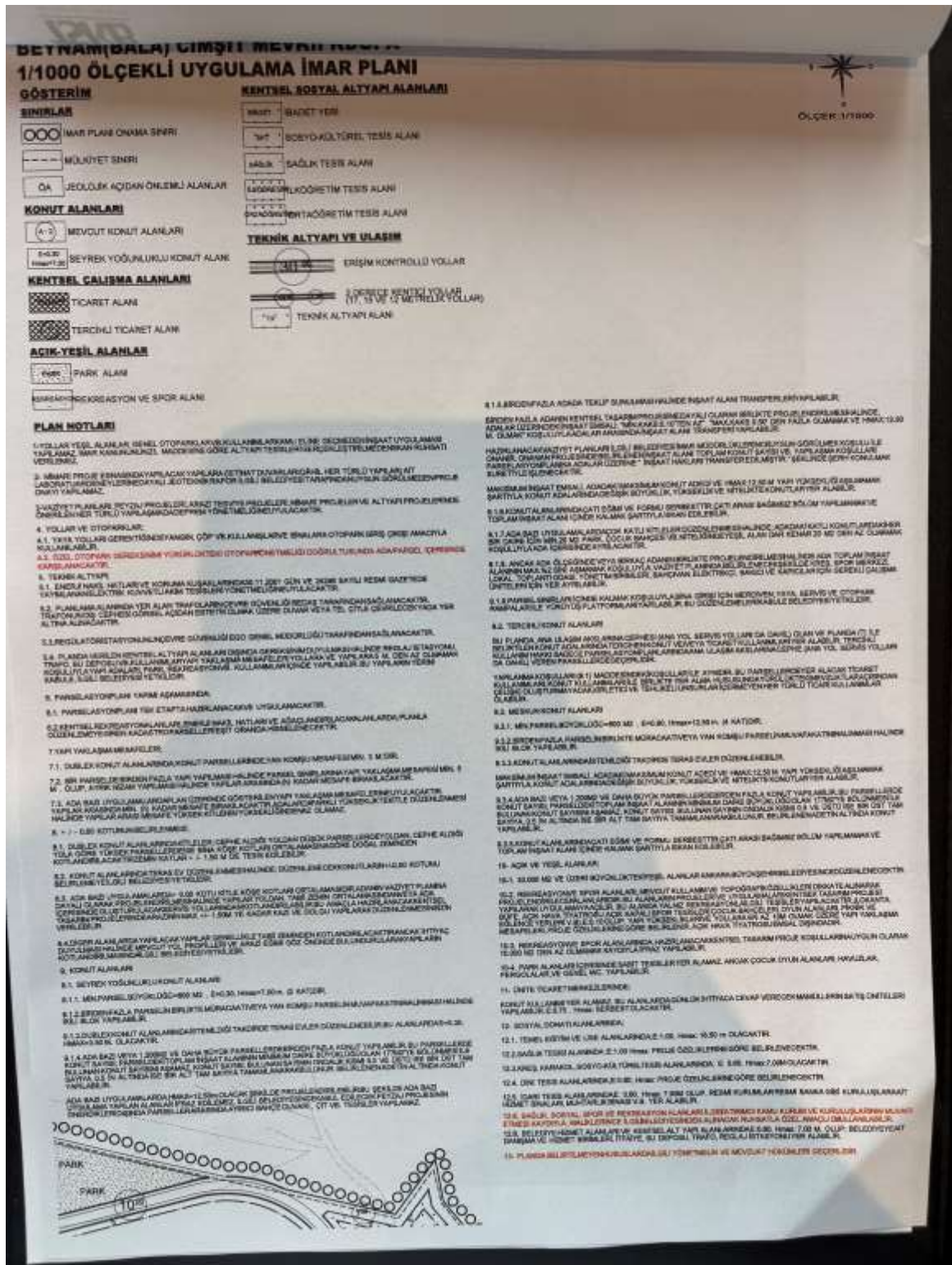
14 / 14

Ek 3: İmar Durumları









Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Şube Müdürü		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / 2009		
İş Tecrübesi	2024-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şube Müdürü/Özel Projeler
	2019-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunandan İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan