

GetEmlak.com

SATILIK KONUT ELEKTRONİK DEĞERLEME RAPORU

GetEmlak Admin

GetEmlak

contact@getemlak.com

Bu rapordaki fiyat aralıkları, demografi ve piyasa göstergeleri GetEmlak.com veri modelleriyle üretilmiş öngörülerdir; güncel piyasa koşulları veya eksik veriler nedeniyle gerçekleşen işlemlerden farklı olabilir. Belge hukuki ekspertiz, tapu tespiti veya satış taahhüdü yerine geçmez. Kararlarınızı yalnızca bu rapora dayanarak vermeyin; yerinde inceleme ve profesyonel danışmanlık almanızı öneririz.

Bu rapor gayrimenkul danışmanınızın talebi üzerine üretilmiştir.

Adres: Başkent Emlak Konutları no:1, İlbahar Mahallesi, Ankara, Çankaya, Ankara, İç Anadolu Bölgesi, Türkiye

Parsel bilgisi: Ankara, Çankaya, Mühye Mah., 29396 Ada, 11 Parsel

Rapor tarihi: 10.06.2026

Konut özellikleri



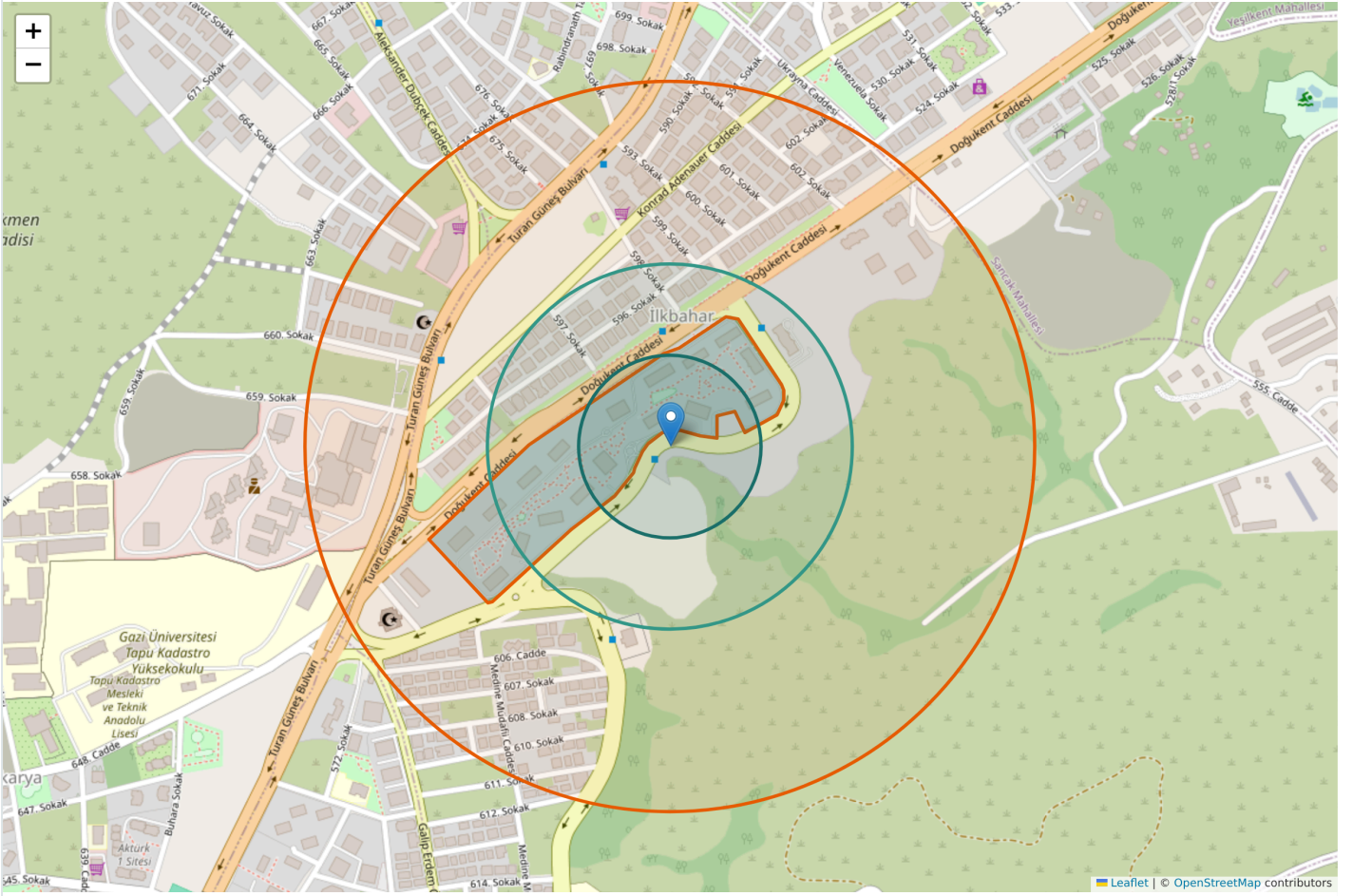
3+1



120 m²



5. kat



Başkent Emlak Konutları no:1, İlkbahar Mahallesi, Ankara, Çankaya, Ankara, İç Anadolu Bölgesi, Türkiye · 150m / 300m / 600m analiz yarıçapları

GetEmlak

contact@getemlak.com

GetEmlak

Konut özellikleri

Bölüm / alan / kat	Değer	
Oda sayısı	3	
Salon sayısı	1	
Banyo sayısı	2	
Alan (balkon/teraz hariç)	120 m ²	
Balkon sayısı	1	
Balkon alanı (toplam)	10 m ²	
Teras / çatı terası	—	
Bulunduğu kat	5. kat	
Bahçe alanı	—	
Isıtma sistemi	Doğalgaz/Kombi	
Cephe durumu	Kuzey	—
	Güney	—
	Doğu	Var
	Batı	—
Manzara	İstinat duvarı	—
	Yan bina	—
	Cadde / sokak	—
	Bahçe	Var
	Şehir	—
	Göl	—
	Deniz	—
	Doğa	—

Bina özellikleri

Özellik	Değer
Konut formu	Apartman dairesi
Kullanım segmenti	Sürekli konut
Anayol üzeri	—
Site içerisinde	Var
Spor sahası / salonu	Var
Çocuk oyun parkı	Var
Jeneratör	Var
Şömine	—
Bina yaşı	4
Cadde üzeri	—
Asansör	Var
Bina / site görevlisi	Var
Güvenlik	Var
Isı yalıtımı	Var
Yapı durumu	Lüks
Bina kat sayısı	11
Açık otopark	—
Kapalı otopark	Var
Açık havuz	—
Kapalı havuz	Var
Klima	—
Kullanım durumu	Mal sahibi
Yakın çevre	
Market	Süpermarket / zincir market — Yürüme mesafesi (≤150 m); Mahalle bakkalı / küçük market — Yürüme mesafesi (≤150 m)
Toplu taşıma	Otobüs hattı — Yürüme mesafesi (≤150 m)
Sağlık tesisi	Aile sağlığı / poliklinik — Uzak (800 m+); Özel hastane — Uzak (800 m+)
Park / yeşil alan	Yürüme mesafesi (≤150 m)
Okul	Yürüme mesafesi (≤150 m)

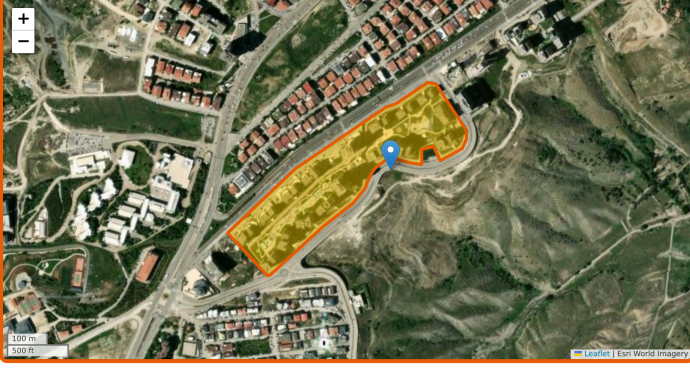
Taşınmazın değer / fiyat analizi

MİNİMUM FİYAT
12.258.067 TL
100475 ₺/m²

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ
13.323.986 TL

MAKSİMUM FİYAT
14.389.904 TL
117950 ₺/m²

Kira tahmini: 68.496 - 75.707 TL/ay · Geri dönüş: 15-16 yıl



Ada / parsel — TKGM kadastro (uydu görünümü)

Ada / parsel bilgileri

Tapu kaydı	Ankara, Çankaya, Mühye Mah.
Mevki	—
Ada / parsel	29396 / 11
Alan (parsel)	89.502.19 m ²
Pafta	—
Nitelik	17 Katlı A1 Blok, 19 Katlı A2 Blok, 13 Katlı B1 Blok, 15 Katlı B2 Blok, 32 Katlı C1 Blok, 29 Katlı C2 Betonarme Bloklar Mesken Ve Ofis Ve İşyeri, 20 Katlı D1 Blok, 22 Katlı D2 Blok, 22 Katlı D3 Blok, 20 Katlı D4 Blok, 22 Katlı D5 Blok, 17 Katlı E Blok, 12 Katlı F1 Blok, 14 Katlı F2 Blok, 13 Katlı G Blok, 6 Katlı H Blok, 14 Katlı I Blok, 24 Katlı J1 Blok, 25 Katlı J2 Betonarme Bloklar Mesken Ve Arsası

Kaynak: TKGM CBS (parsel sorgu).

GetEmlak

contact@getemlak.com

GetEmlak

Sayfa 3

Fiyat düzeltmeleri

Fiyat hesabı: Mahalle konut satış ortalaması 52.826 ₺/m², özellik düzeltmesi sonrası 109.213 ₺/m² x 122 m²

Düzeltilme	Etki
Bina yaşı	+14.0%
Isıtma	+5.0%
Banyo sayısı (2)	+2.0%
Kat	+4.8%
Asansör	+3.0%
Site içi	+7.0%
Spor alanı	+2.0%
Çocuk parkı	+2.0%
Kapalı otopark	+5.0%
Kapalı havuz	+5.0%
Güvenlik	+2.0%
Yalıtım	+2.0%
Jeneratör	+2.0%
Site görevlisi	+2.0%
Yapı kalitesi	+8.0%
Market (Süpermarket / zincir market, Yürüme mesafesi (≤150 m); Mahalle bakkalı / küçük market, Yürüme mesafesi (≤150 m))	+3.6%
Ulaşım (Otobüs hattı, Yürüme mesafesi (≤150 m))	+1.0%
Sağlık tesisi uzak	-1.5%
Park / yeşil alan (Yürüme mesafesi (≤150 m))	+3.0%
Okul (Yürüme mesafesi (≤150 m))	+2.0%
Bahçe manzarası	+1.0%
Toplam	+106.7%

Demografi

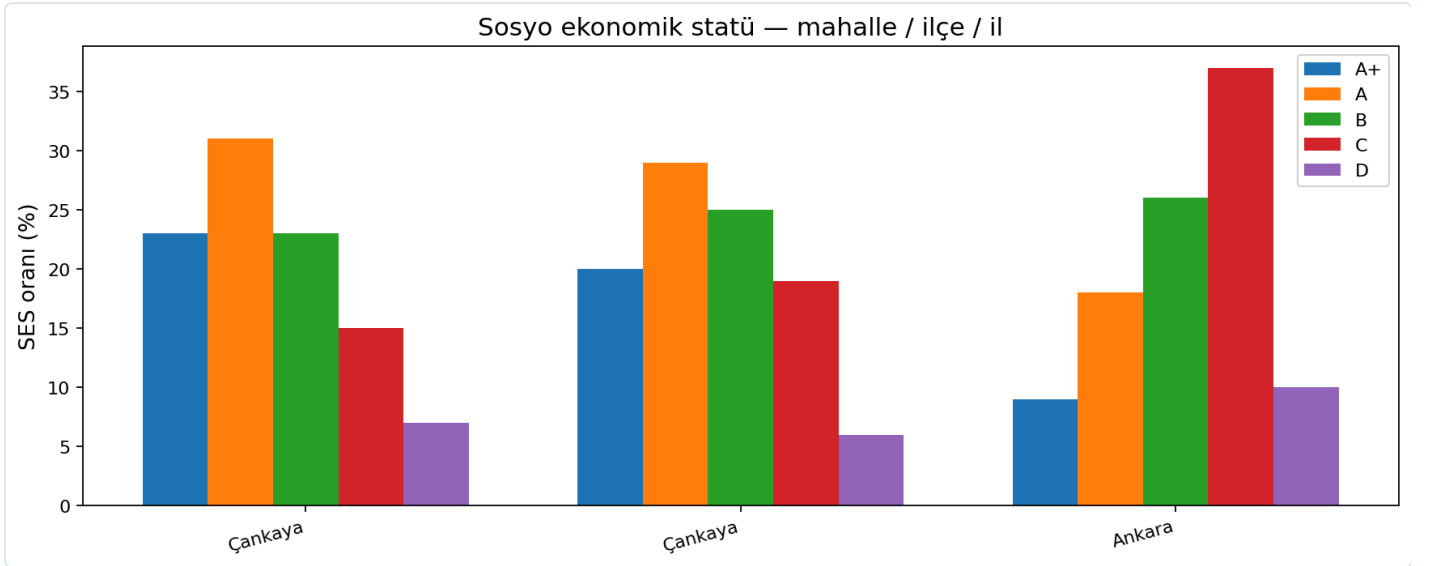
Çankaya ~1.79 km² · Çankaya nüfus 947.330

Bölge	Nüfus	Baskın yaş	Z (0-19)	Y (20-39)	X (40-59)	65+	A+ %	A %	B %	C %	D %	Hane geliri	Kişi başı gelir	Kişi başı gider	Konut	i
Çankaya		65+	2.221	3.607	1.732	1.325	23.0%	31.0%	23.0%	15.0%	7.0%	69.886 ₺/ay	27.806 ₺/ay	22.245 ₺/ay	4.202	:
Çankaya		65+	271.307	479.989	196.034	141.518	20.0%	29.0%	25.0%	19.0%	6.0%	59.261 ₺/ay	22.063 ₺/ay	19.444 ₺/ay	493.597	8!
Ankara		65+	1.945.965	3.005.906	912.178	610.643	9.0%	18.0%	26.0%	37.0%	10.0%	28.572 ₺/ay	9.513 ₺/ay	8.443 ₺/ay	2.676.547	34!

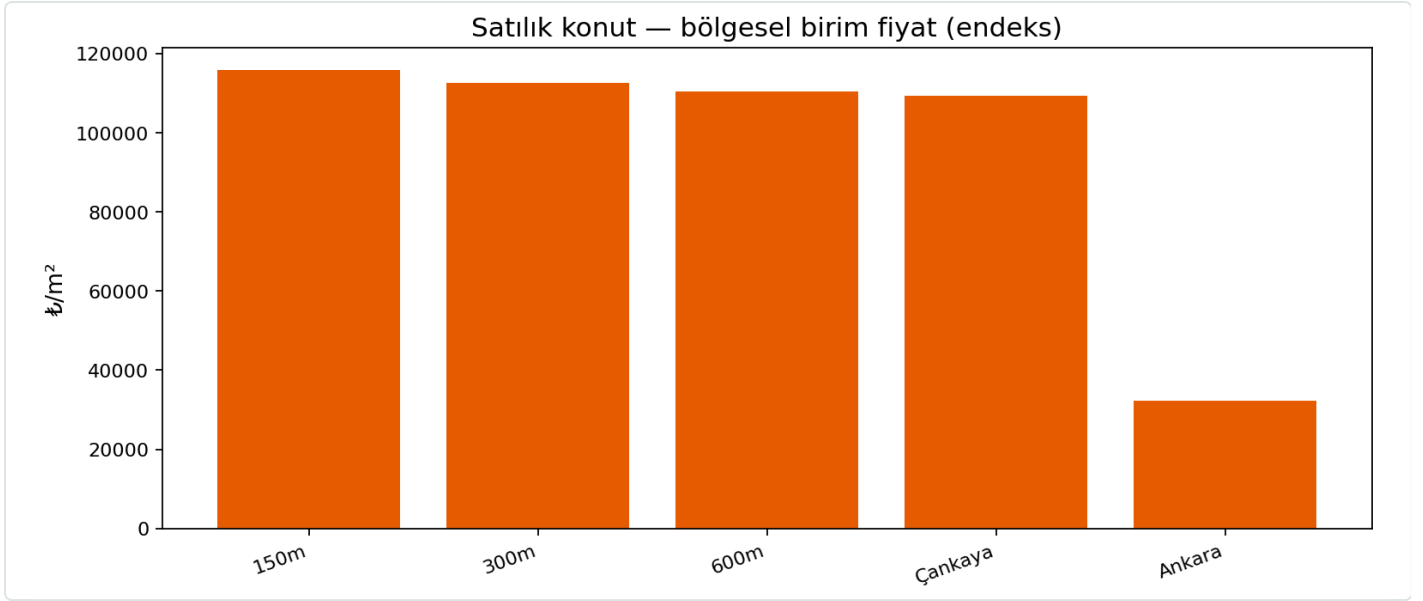
SES: Sosyo ekonomik statü

Ek demografi göstergeleri (mahalle)

Hane 3.008	Erkek nüfus 3.896	Kadın nüfus 3.664
Otomobil 3.137	Eczane 4	ATM 20
Banka şubesi 11	E-ticaret kullanıcı 1.043	Mobil kullanıcı 8.646
Alan (km²) 1.79 km ²	Yoğunluk (kişi/km²) 4.215	Mal sahibi (%) 65%
Kiracı (%) 27%		



Satılık konut bilgileri



Bölge	Ort. alan	Min-mak. ₺/m²	Ort. ₺/m²	Ort. fiyat	Amort.	Pazarlama	Stok
150m	106 m²	49.275 - 60.474	55.995	5.935.470	20 yıl	62 gün	21
300m	113 m²	47.880 - 58.762	54.410	6.148.330	20 yıl	62 gün	40
600m	118 m²	46.951 - 57.622	53.354	6.295.772	20 yıl	62 gün	72
Çankaya	118 m²	46.486 - 57.052	52.826	6.233.468	20 yıl	62 gün	117
Çankaya	117 m²	42.907 - 52.659	48.759	5.704.803	22 yıl	64 gün	20406
Ankara	115 m²	28.497 - 34.974	32.384	3.724.160	20 yıl	63 gün	109831

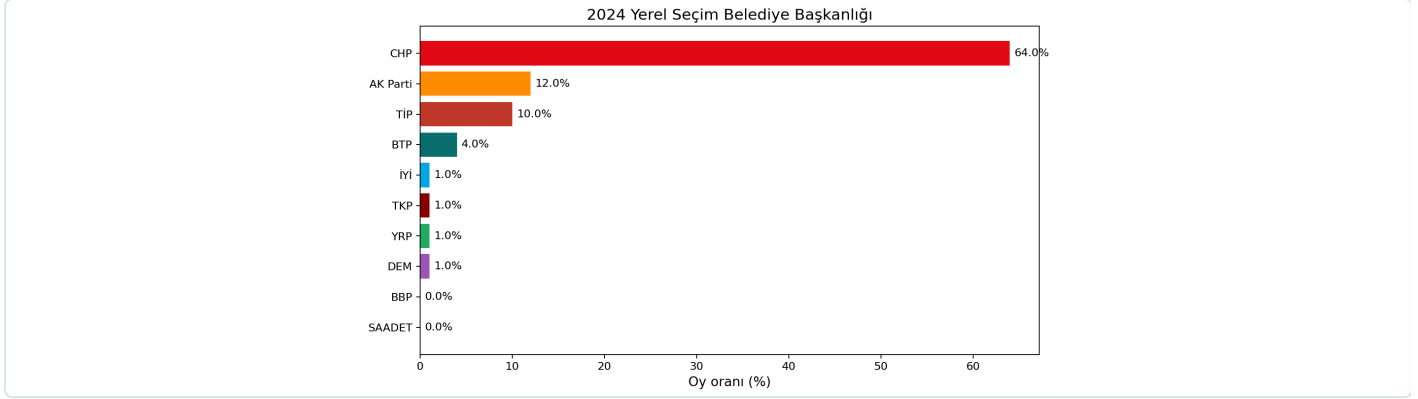
Kiralık konut bilgileri

Bölge	Ort. alan	Min-mak. ₺/m²	Ort. ₺/m²	Ort. kira	Pazarlama	Stok
150m	81 m²	257 - 339	303	24.543	62 gün	9
300m	87 m²	249 - 329	294	25.578	62 gün	18
600m	91 m²	244 - 322	288	26.208	62 gün	32
Çankaya	91 m²	243 - 320	286	26.026	62 gün	52
Çankaya	91 m²	205 - 271	242	22.022	60 gün	9085
Ankara	89 m²	149 - 197	176	15.664	59 gün	48850

Seçim

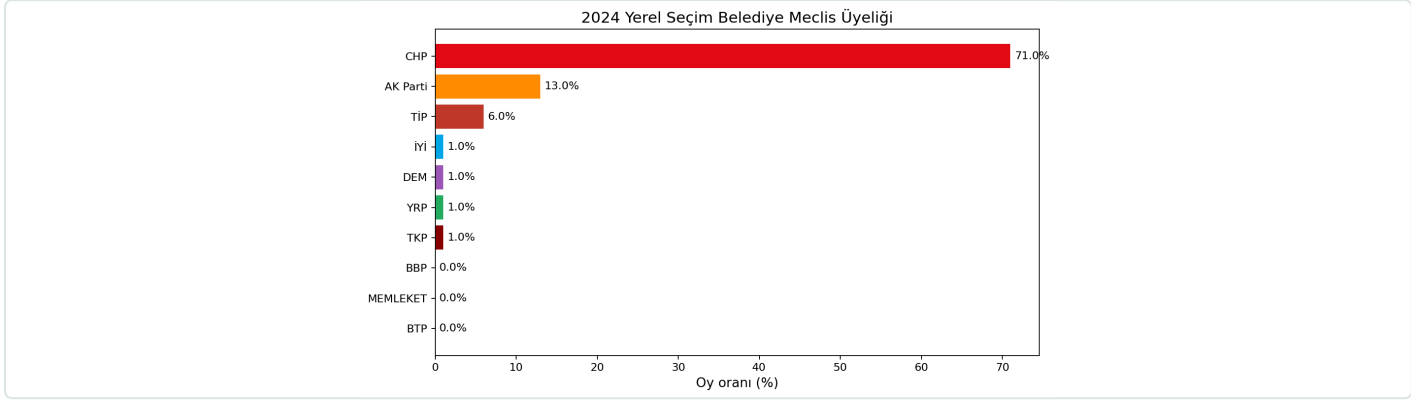
Ankara, ankaya, ankaya — 2024 yerel seçim (GetEmlak veritabanı).

2024 Yerel Seçim Belediye Başkanlığı



Parti / aday	Oy	%
CHP	2.588	64.00
AK Parti	506	12.00
TİP	412	10.00
BTP	163	4.00
İYİ	52	1.00
TKP	39	1.00

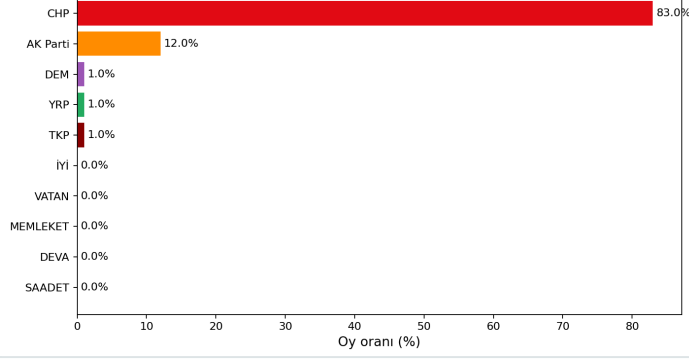
2024 Yerel Seçim Belediye Meclis Üyelięi



Parti / aday	Oy	%
CHP	2.907	71.00
AK Parti	523	13.00
TİP	227	6.00
İYİ	59	1.00
DEM	54	1.00
YRP	40	1.00

2024 Yerel Seçim Büyükşehir Belediye Başkanlığı

2024 Yerel Seçim Büyükşehir Belediye Başkanlığı



Parti / aday	Oy	%
CHP	3.405	83.00
AK Parti	500	12.00
DEM	48	1.00
YRP	26	1.00
TKP	22	1.00
İYİ	18	0.00

GetEmlak

contact@getemlak.com

GetEmlak

Sayfa 7