

GetEmlak.com

SATILIK KONUT ELEKTRONİK DEĞERLEME RAPORU

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@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: Bahçelievler Mah., 7. Cadde No:42, Çankaya, Ankara

Parsel bilgisi: Ankara, Çankaya, Bahçelievler Mah., 2656 Ada, 27 Parsel

Rapor tarihi: 24.05.2026

Konut özellikleri



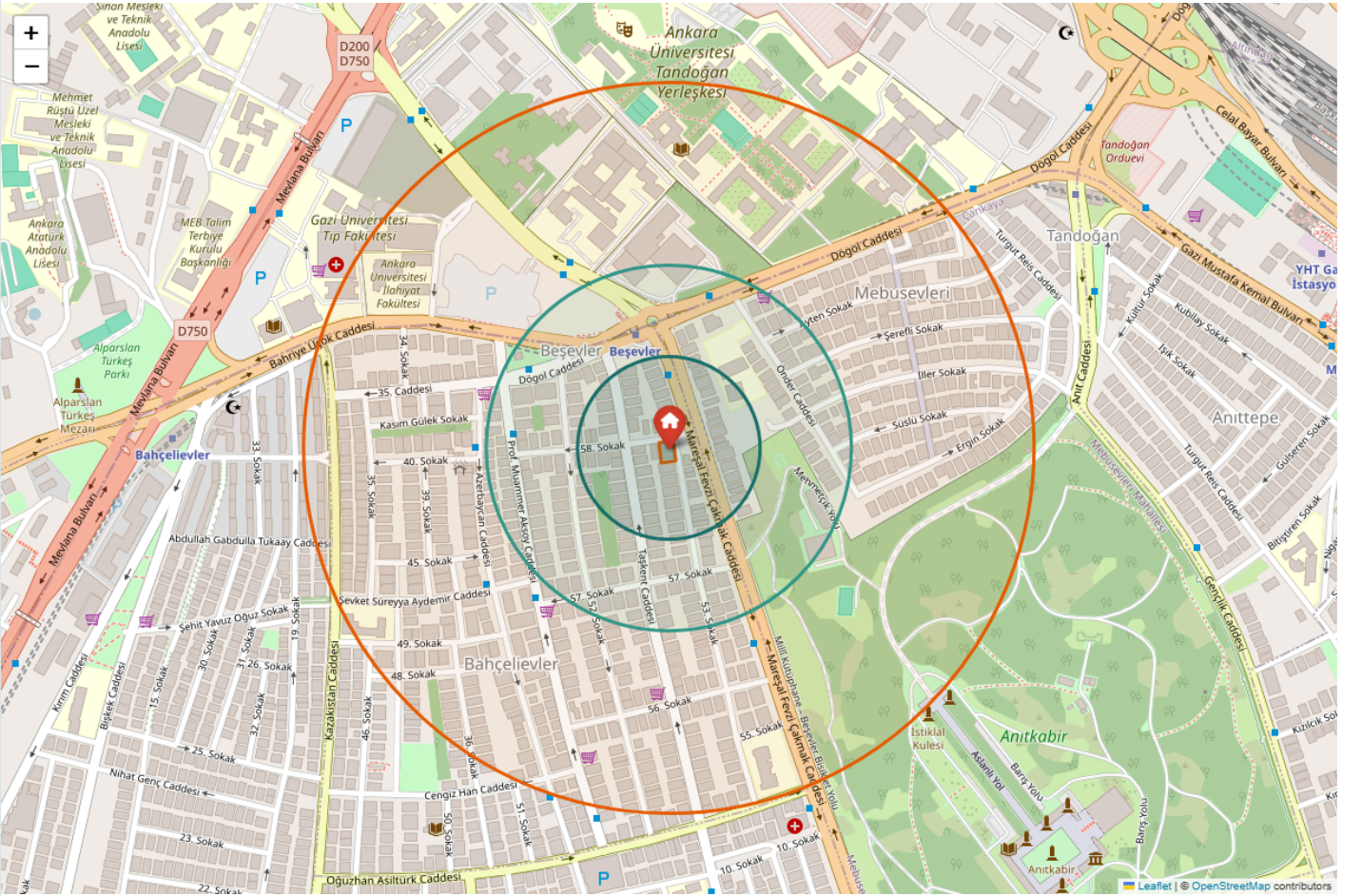
3+1



95 m²



4. kat



Bahçelievler Mah., 7. Cadde No:42, Çankaya, Ankara · 150m / 300m / 600m analiz yarıçapları

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Konut özellikleri

Bölüm / alan / kat	Değer	
Oda sayısı	3	
Salon sayısı	1	
Banyo sayısı	1	
Alan	95 m ²	
Teras alanı	8 m ²	
Bulunduğu kat	4. kat	
Bahçe alanı	—	
Isıtma sistemi	Doğalgaz/Kombi	
Cephe durumu	Kuzey	✓
	Güney	—
	Doğu	✓
	Batı	—
Manzara	İstinat duvarı	—
	Yan bina	—
	Cadde / sokak	✓
	Bahçe	—
	Şehir	✓
	Göl	—
	Deniz	—
	Doğa	—

Bina özellikleri

Özellik	Değer
Konut tipi	Apartman
Anayol üzeri	—
Site içerisinde	✓
Spor sahası / salonu	—
Çocuk oyun parkı	✓
Jeneratör	—
Şömine	—
Bina yaşı	12
Cadde üzeri	✓
Asansör	✓
Bina / site görevlisi	✓
Güvenlik	✓
Isı yalıtımı	✓
Yapı durumu	Standart
Bina kat sayısı	8
Açık otopark	✓
Kapalı otopark	—
Açık havuz	—
Kapalı havuz	—
Klima	✓
Kullanım durumu	Mal sahibi

Taşınmazın değer / fiyat analizi

MİNİMUM FİYAT
8.582.657 ₺
88481 ₺/m²

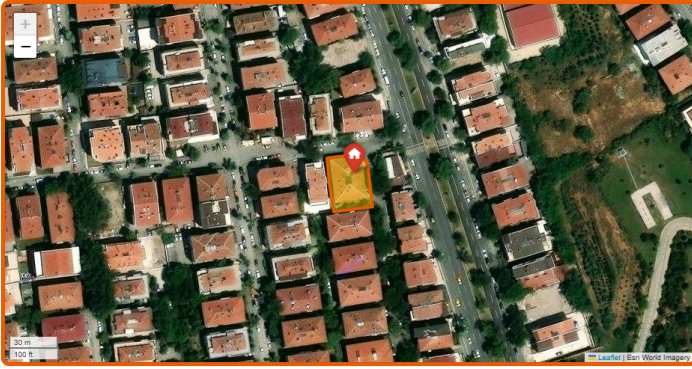
TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ
9.328.975 ₺

MAKSİMUM FİYAT
10.075.293 ₺
103869 ₺/m²

Kira tahmini: 32.436 – 35.851 ₺/ay · **Geri dönüş:** 22-24 yıl

Fiyat hesabı: Mahalle konut satış ortalaması 71.966 ₺/m², özellik düzeltmesi sonrası 96.175 ₺/m² × 97 m²

Düzeltilme	Etki
Kat	+6.0%
Isıtma	+5.0%
Site içi	+7.0%
Asansör	+3.0%
Otopark	+5.0%
Güvenlik	+2.0%
Yalıtım	+2.0%
Klima	+2.0%
Kuzey cephe	-4.0%
Şehir manzarası	+5.0%



Ada / parsel — TKGM kadastro (uydu görünümü)

Ada / parsel bilgileri

Tapu kaydı	Ankara, Çankaya, Bahçelievler Mah.
Mevki	—
Ada / parsel	2656 / 27
Alan (parsel)	792.00 m ²
Pafta	—
Nitelik	Kargir Apartman

Kaynak: TKGM CBS (parsel sorgu).

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Pazardaki değer deęişim projeksiyonu

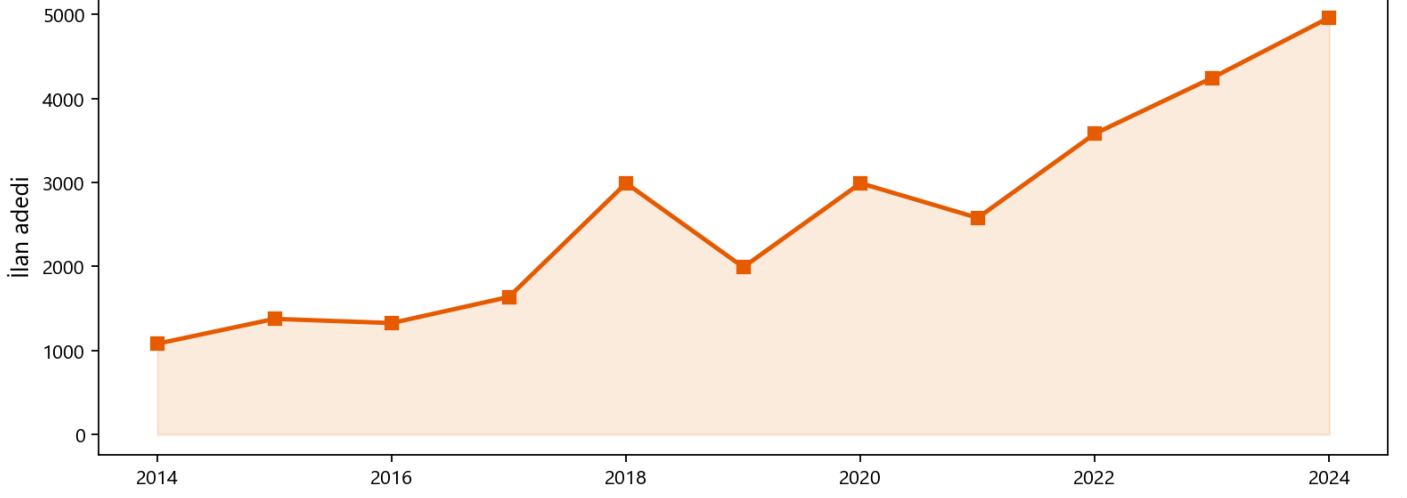
Bekleyen emsal
3308

Güncel ilan
3053

Ort. pazarlama
70 gün

Amortisman
23 yıl

Çankaya / Bahçelievler — yıllık konut ilan hacmi

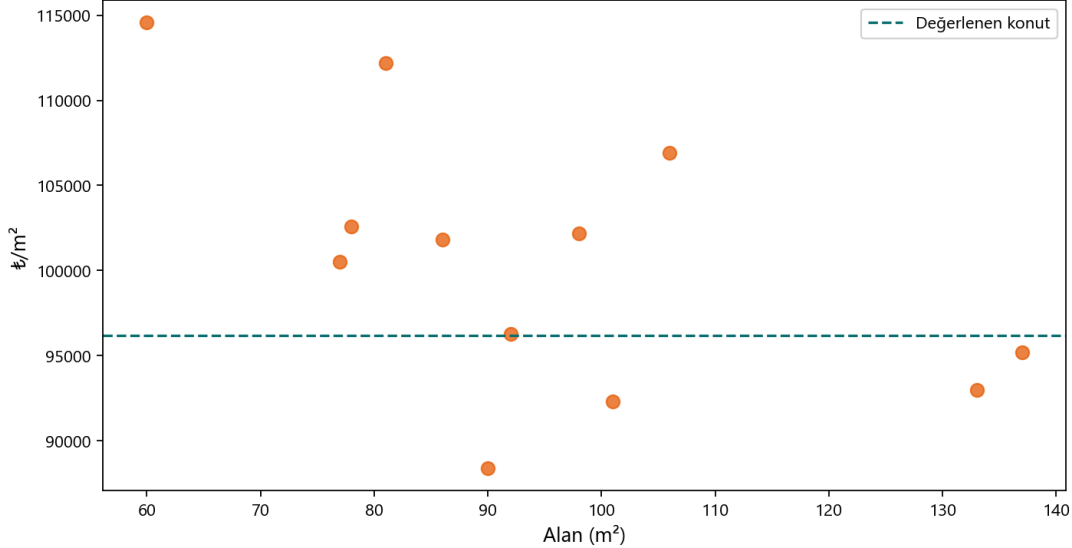


Kaynak: GetEmlak demografi veritabanı — Bahçelievler mahallesi, yıllık konut ilan adedi (Total_Listing_2014...2024).

Deęere esas bazı emsaller

m	Gün	Tip	Mahalle	Yaş	Kat	Alan	Oda	Değer ₺
80	60	Apartman	BahçeliEvler	12	Orta	90	3+1	7.953.480
120	168	Apartman	BahçeliEvler	8	Orta	101	3+1	9.324.320
160	282	Apartman	BahçeliEvler	6	Orta	133	4+1	12.367.138
200	86	Apartman	BahçeliEvler	4	Orta	137	4+1	13.039.523
240	146	Apartman	BahçeliEvler	14	Orta	92	3+1	8.858.036
0	—	Apartman	Bahçelievler	12	4. kat	95	3+1	9.328.975

Emsal birim fiyat dağılımı



Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Demografi

Bahçelievler ~0.58 km² · Çankaya nüfus 947.330

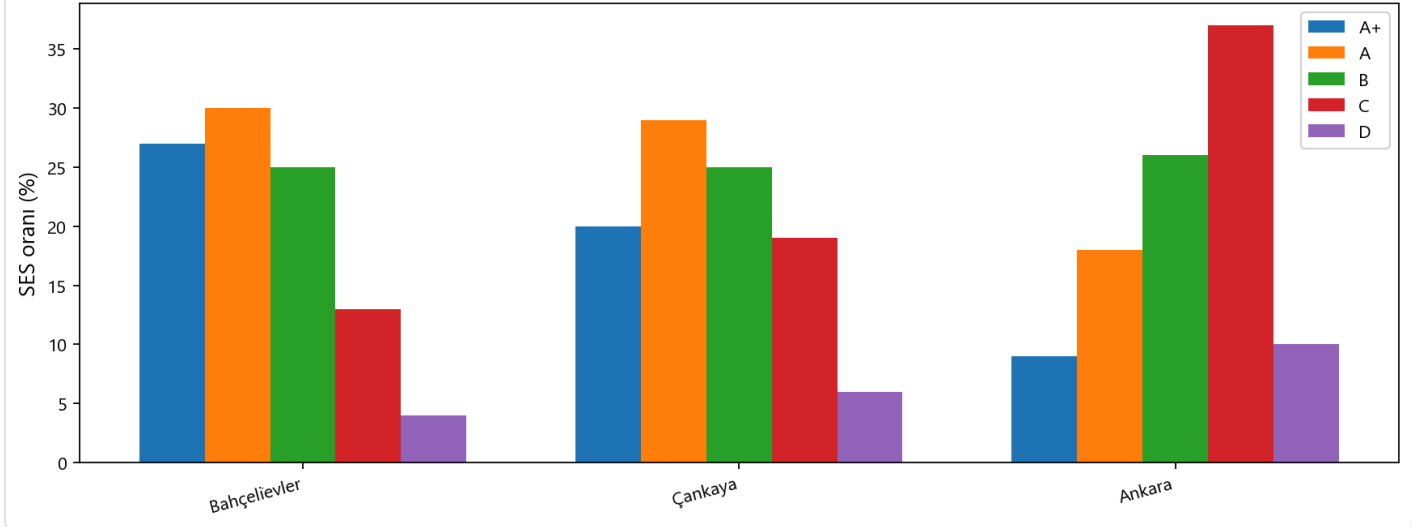
Bölge	Nüfus	Baskın yaş	Z (0-19)	Y (20-39)	X (40-59)	65+	A+ %	A %	B %	C %	D %	Hane geliri	Kişi başı gelir	Kişi başı gider	Konut	İşyeri
Bahçelievler		65+	2.553	5.163	2.689	2.094	27.0%	30.0%	25.0%	13.0%	4.0%	74.786 ₺/ay	32.846 ₺/ay	26.277 ₺/ay	6.589	873
Çankaya		65+	271.307	479.989	196.034	141.518	20.0%	29.0%	25.0%	19.0%	6.0%	59.261 ₺/ay	22.063 ₺/ay	19.444 ₺/ay	493.597	85.877
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	349.088

SES: Sosyo ekonomik statü

Ek demografi göstergeleri (mahalle)

Yazlık konut 3	Hane 4.570	Erkek nüfus 4.417
Kadın nüfus 5.988	Otomobil 4.346	Eczane 20
ATM 19	Banka şubesi 5	E-ticaret kullanıcı 1.477
Mobil kullanıcı 11.960	Alan (km²) 0.58 km ²	Yoğunluk (kişi/km²) 17.837
Mal sahibi (%) 65%	Kiracı (%) 26%	

Sosyo ekonomik statü — mahalle / ilçe / il



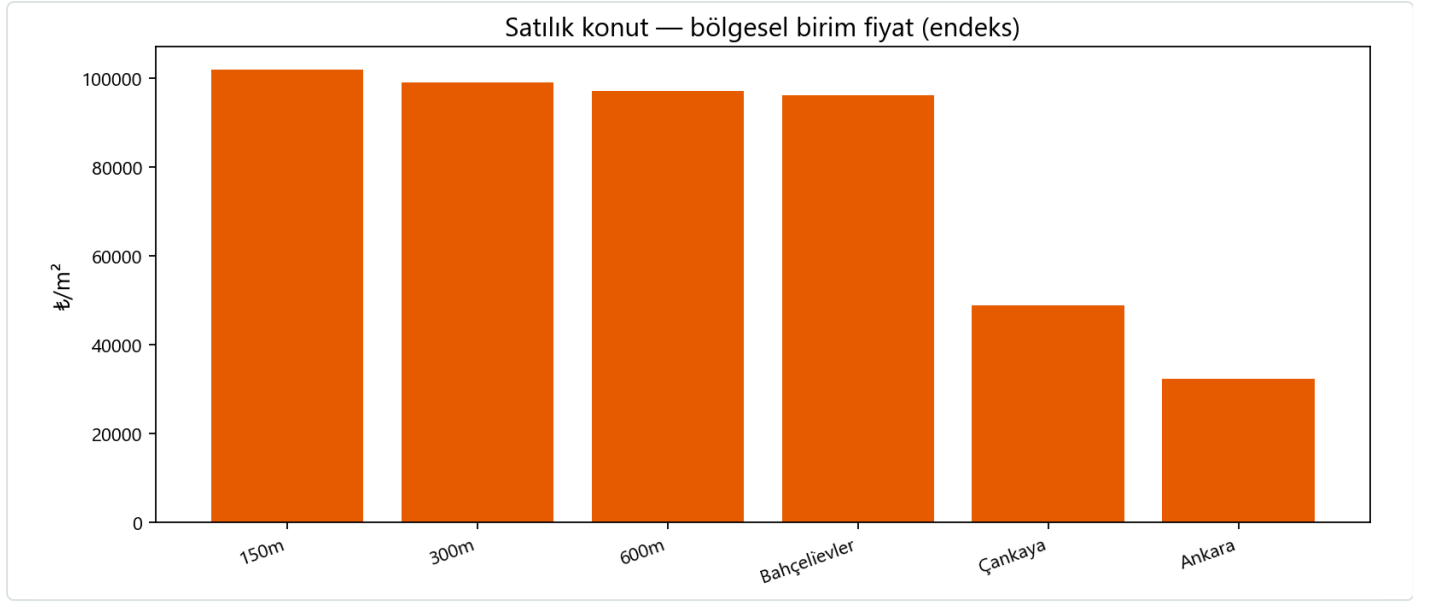
Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Satılık konut bilgileri



Bölge	Ort. alan	Min-mak. ₺/m ²	Ort. ₺/m ²	Ort. fiyat	Amort.	Pazarlama	Stok
150m	90 m ²	67.129 – 82.385	76.283	6.865.470	27 yıl	70 gün	105
300m	96 m ²	65.229 – 80.053	74.124	7.115.904	27 yıl	70 gün	205
600m	101 m ²	63.962 – 78.499	72.685	7.341.185	27 yıl	70 gün	363
Bahçelievler	101 m ²	63.330 – 77.723	71.966	7.268.566	27 yıl	70 gün	587
Çankaya	99 m ²	42.907 – 52.659	48.759	4.827.141	20 yıl	64 gün	20406
Ankara	98 m ²	28.497 – 34.974	32.384	3.173.632	19 yıl	63 gün	109831

Kiralık konut bilgileri

Bölge	Ort. alan	Min-mak. ₺/m ²	Ort. ₺/m ²	Ort. kira	Pazarlama	Stok
150m	75 m ²	237 – 312	279	20.925	56 gün	36
300m	80 m ²	230 – 303	271	21.680	56 gün	70
600m	84 m ²	226 – 297	266	22.344	56 gün	124
Bahçelievler	84 m ²	224 – 295	264	22.176	56 gün	200
Çankaya	82 m ²	205 – 271	242	19.844	60 gün	9085
Ankara	81 m ²	149 – 197	176	14.256	59 gün	48850

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

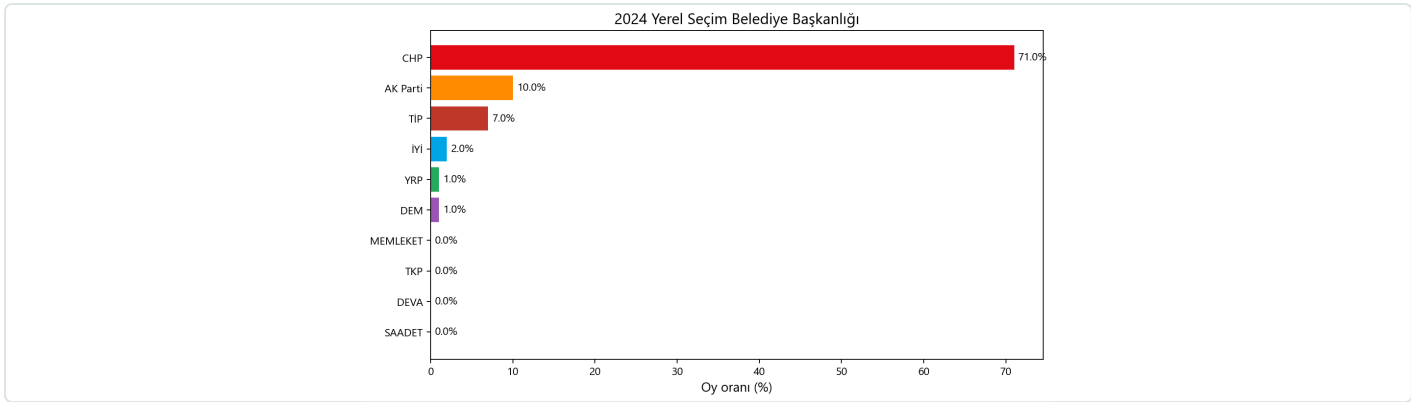
ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Seçim

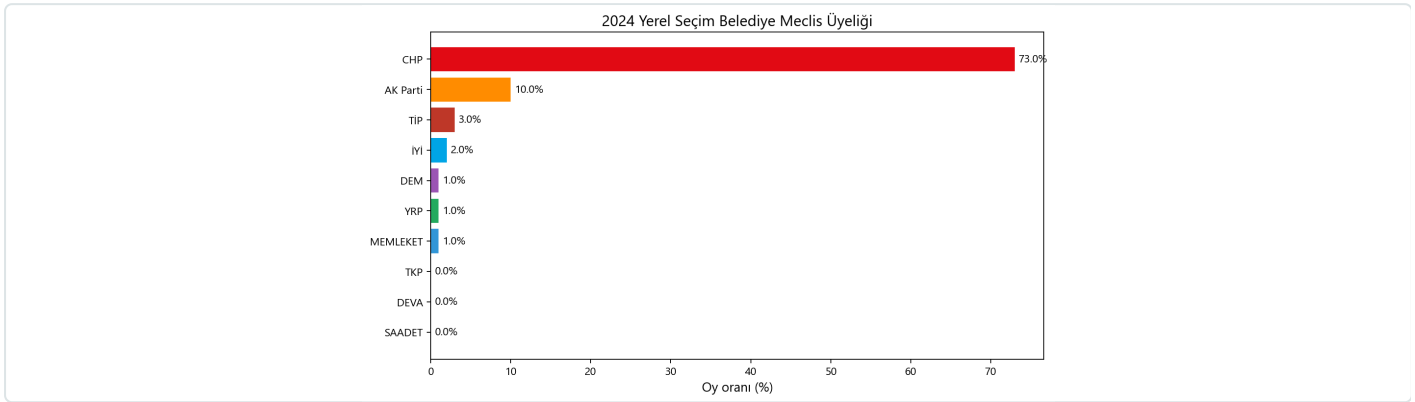
Ankara, Çankaya, Bahçelievler — 2024 yerel seçim (GetEmlak veritabanı).

2024 Yerel Seçim Belediye Başkanlığı



Parti / aday	Oy	%
CHP	4.733	71.00
AK Parti	661	10.00
TİP	441	7.00
İYİ	108	2.00
YRP	56	1.00
DEM	51	1.00

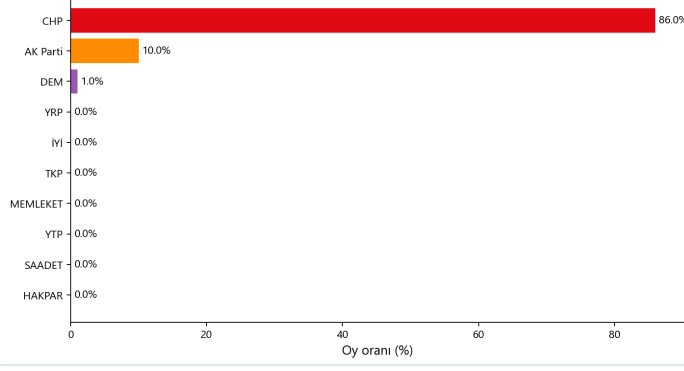
2024 Yerel Seçim Belediye Meclis Üyeliği



Parti / aday	Oy	%
CHP	4.860	73.00
AK Parti	645	10.00
TİP	232	3.00
İYİ	125	2.00
DEM	65	1.00
YRP	61	1.00

2024 Yerel Seçim Büyükşehir Belediye Başkanlığı

2024 Yerel Seçim Büyükşehir Belediye Başkanlığı



Parti / aday	Oy	%
CHP	5.725	86.00
AK Parti	640	10.00
DEM	48	1.00
YRP	32	0.00
İYİ	29	0.00
TKP	21	0.00

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri