

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



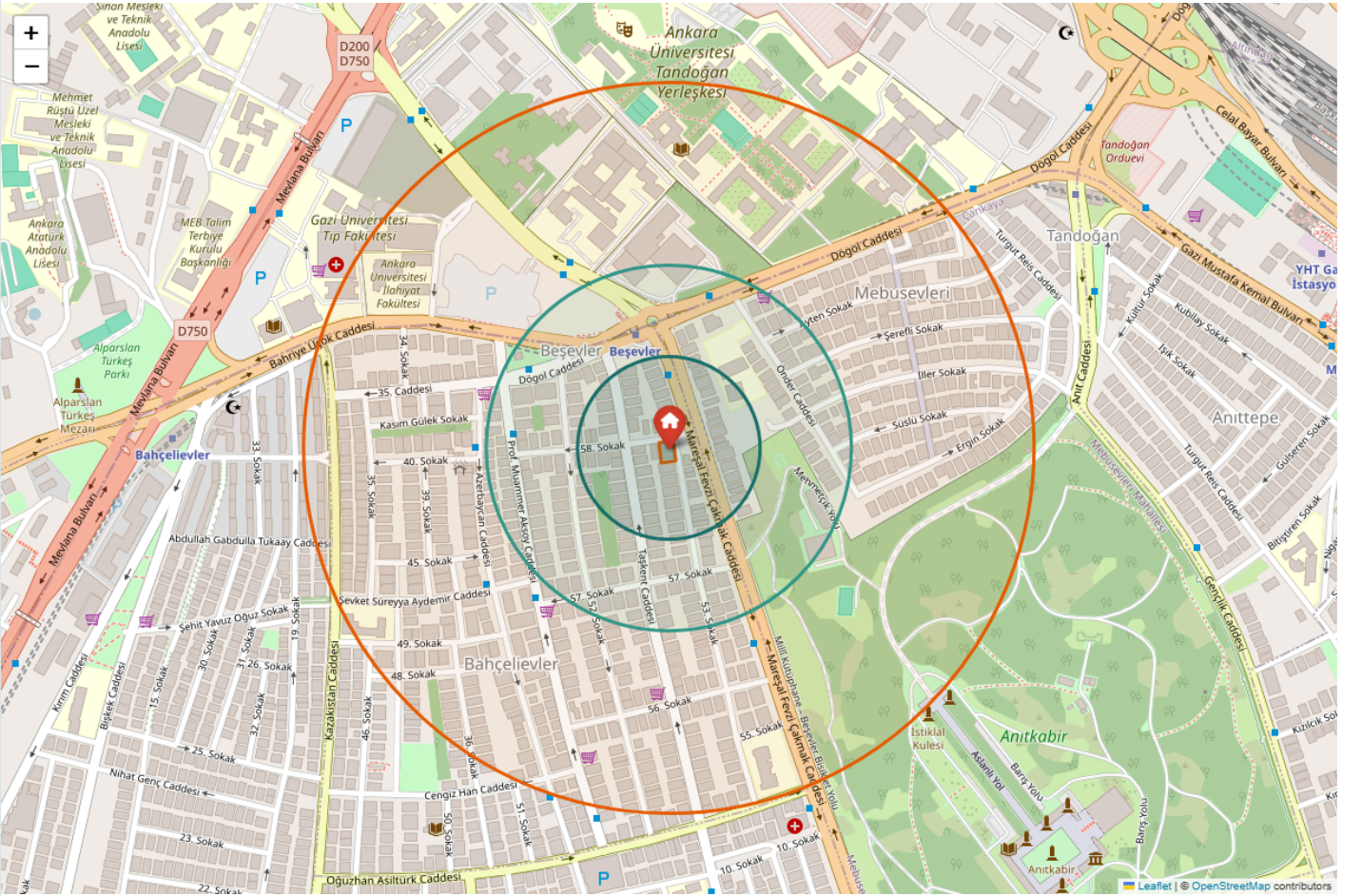
3+1



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

Danışman

Ayşe Yılmaz
+90 312 555 01 23
ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Hakkımda

Geniş portföy ve sektör tecrübesi ile konut ihtiyaçlarınızı profesyonel yaklaşımla karşılıyorum.

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 ₺

0-3 ay · 88481 ₺/m²

TAHMINİ PİYASA DEĞERİ

9.328.975 ₺

3-6 ay

MAKSİMUM FİYAT

10.075.293 ₺

6-12 ay · 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%
Cadde cephesi (gürültü)	-3.0%

Ada / parsel bilgileri

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

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Piyasa analizi

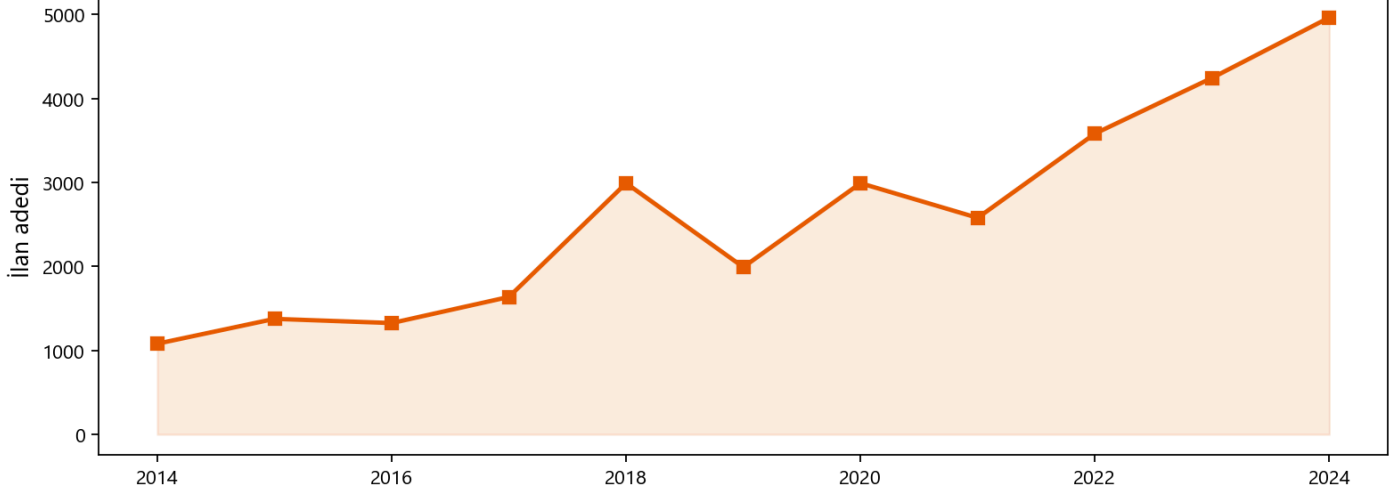
Bekleyen emsal
3308 ad.

Güncel ilan
3053 ad.

Ort. pazarlama
70 gün

Fiyat değişimi
%16.93

Çankaya / Bahçelievler — yıllık konut ilan hacmi

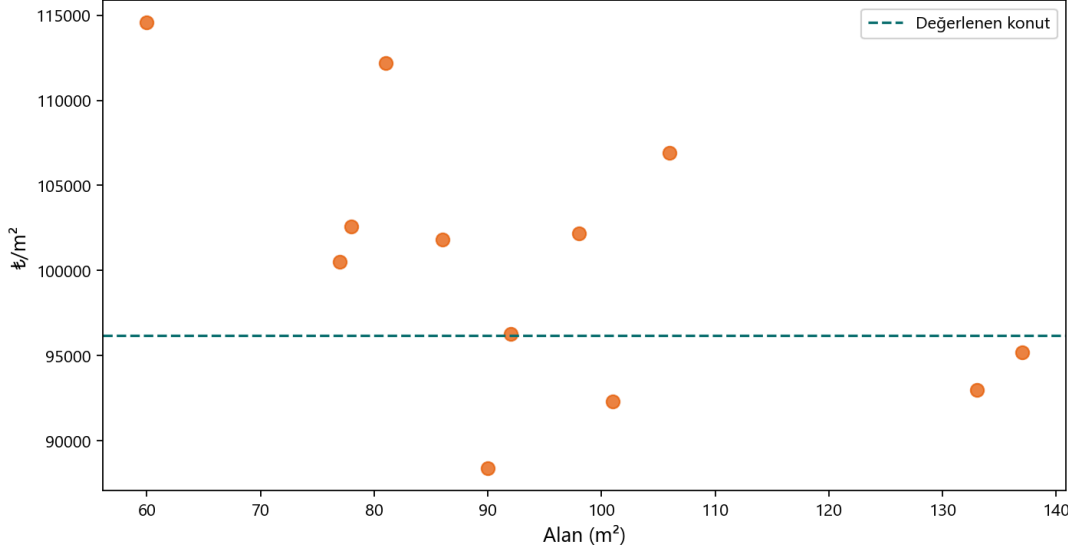


Kaynak: GetEmlak demografi veritabanı — Bahçelievler mahallesi, yıllık konut ilan adedi (Total_Listing_2014...2024).

Değere esas bazı emsaller

Mesafe (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

Uzun zamandır satılmayı bekleyen emsaller

3 aydan fazla süredir satışta olan emsal ilanlar.

BahçeliEvler — 3+1 satılık konut

3+1 · 8 yaş · 101 m² · Kat 7

9.324.320 ₺ · 92320 ₺/m² · 168 gün

BahçeliEvler — 3+1 satılık konut

3+1 · 14 yaş · 92 m² · Kat 11

8.858.036 ₺ · 96283 ₺/m² · 146 gün

BahçeliEvler — 2+1 satılık konut

2+1 · 9 yaş · 86 m² · Kat 1

8.758.240 ₺ · 101840 ₺/m² · 143 gün

BahçeliEvler — 3+1 satılık konut

3+1 · 10 yaş · 98 m² · Kat 6

10.014.032 ₺ · 102184 ₺/m² · 330 gün

BahçeliEvler — 4+1 satılık konut

4+1 · 6 yaş · 133 m² · Kat 9

12.367.138 ₺ · 92986 ₺/m² · 282 gün

BahçeliEvler — 1+1 satılık konut

1+1 · 5 yaş · 60 m² · Kat 5

6.873.180 ₺ · 114553 ₺/m² · 331 gün

Yakın zamanda pazara girmiş emsaller

Son 3 ay içinde pazara giren emsal ilanlar:

BahçeliEvler — 3+1 satılık konut

3+1 · 12 yaş · 90 m² · Kat 2

7.953.480 ₺ · 88372 ₺/m² · 60 gün

BahçeliEvler — 2+1 satılık konut

2+1 · 5 yaş · 78 m² · Kat 7

8.000.616 ₺ · 102572 ₺/m² · 67 gün

BahçeliEvler — 2+1 satılık konut

2+1 · 10 yaş · 81 m² · Kat 4

9.087.390 ₺ · 112190 ₺/m² · 60 gün

BahçeliEvler — 3+1 satılık konut

3+1 · 6 yaş · 106 m² · Kat 5

11.330.976 ₺ · 106896 ₺/m² · 80 gün

BahçeliEvler — 4+1 satılık konut

4+1 · 4 yaş · 137 m² · Kat 10

13.039.523 ₺ · 95179 ₺/m² · 86 gün

BahçeliEvler — 2+1 satılık konut

2+1 · 7 yaş · 77 m² · Kat 5

7.740.810 ₺ · 100530 ₺/m² · 35 gün

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

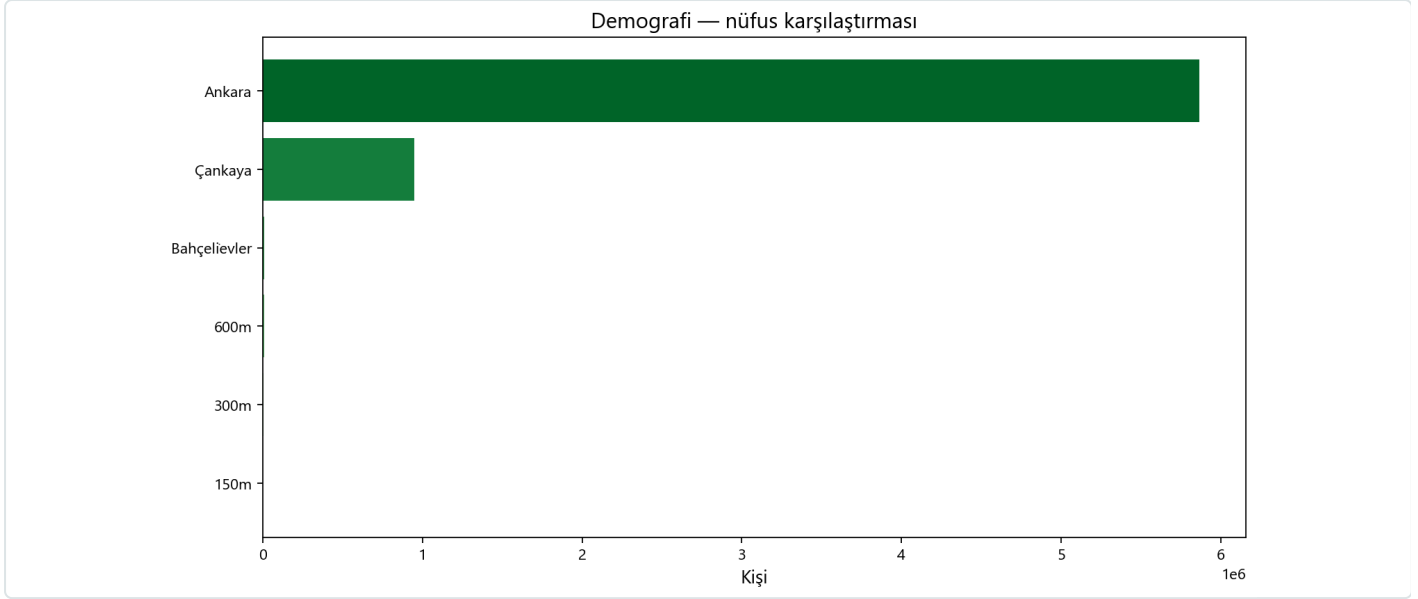
GetEmlak Veri

Emsal sıralaması (m² birim fiyat)

#	Alan	Oda	Değer ₺	₺/m ²
1	90 m ²	3+1	7.953.480	88372
2	101 m ²	3+1	9.324.320	92320
3	133 m ²	4+1	12.367.138	92986
4	137 m ²	4+1	13.039.523	95179
★ Bu konut	97 m²	3+1	9.328.975	96175
6	92 m ²	3+1	8.858.036	96283
7	77 m ²	2+1	7.740.810	100530
8	86 m ²	2+1	8.758.240	101840
9	98 m ²	3+1	10.014.032	102184
10	78 m ²	2+1	8.000.616	102572
11	106 m ²	3+1	11.330.976	106896
12	81 m ²	2+1	9.087.390	112190
13	60 m ²	1+1	6.873.180	114553

Demografi

Bahçelievler mahallesi (~0.58 km²); Çankaya ilçe nüfusu 947.330

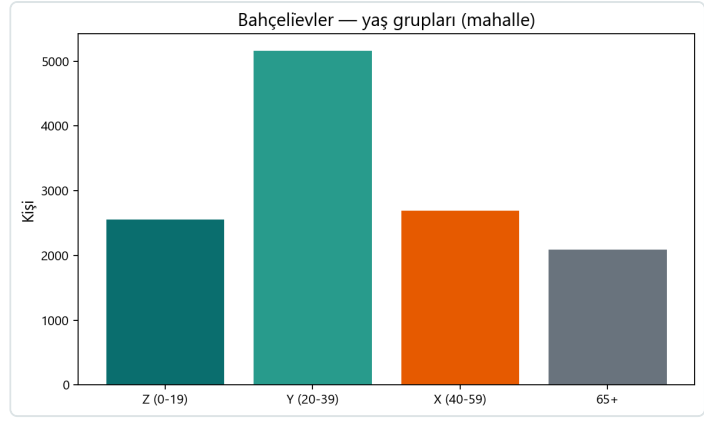
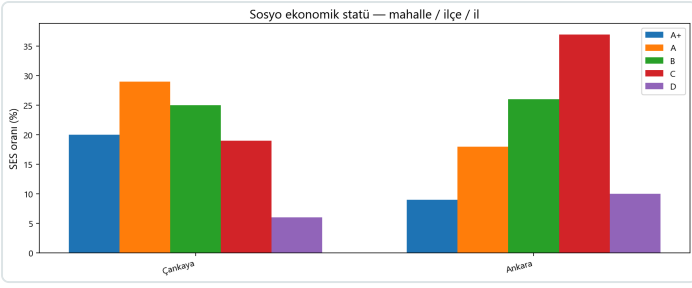


Bölge	Nüfus	Baskın yaş	Z (0-19)	Y (20-39)	X (40-59)	65+	A+ %	A %	B %	C %	D %	Hane geliri	Kişi başı gelir	Kişi başı gider	Konut	İşyeri
150m		65+	309	625	325	253	27.0%	30.0%	25.0%	13.0%	4.0%	74.786 ₺/ay	32.846 ₺/ay	26.277 ₺/ay	6.589	873
300m		65+	1.237	2.502	1.303	1.014	27.0%	30.0%	25.0%	13.0%	4.0%	74.786 ₺/ay	32.846 ₺/ay	26.277 ₺/ay	6.589	873
600m		65+	2.675	5.411	2.818	2.194	27.0%	30.0%	25.0%	13.0%	4.0%	74.786 ₺/ay	32.846 ₺/ay	26.277 ₺/ay	6.589	873
Bahçelievler (mahalle)		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%	



Ayşe Yılmaz

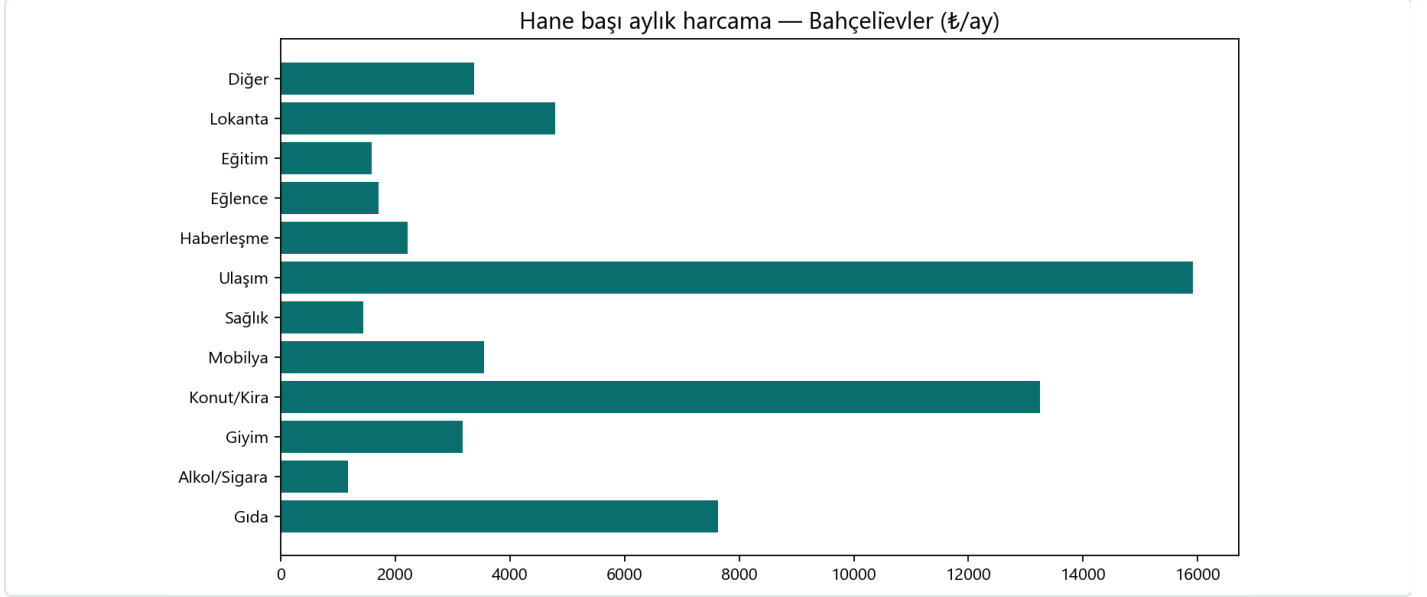
+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri

Hane başına tüketim harcamaları (₺/ay)

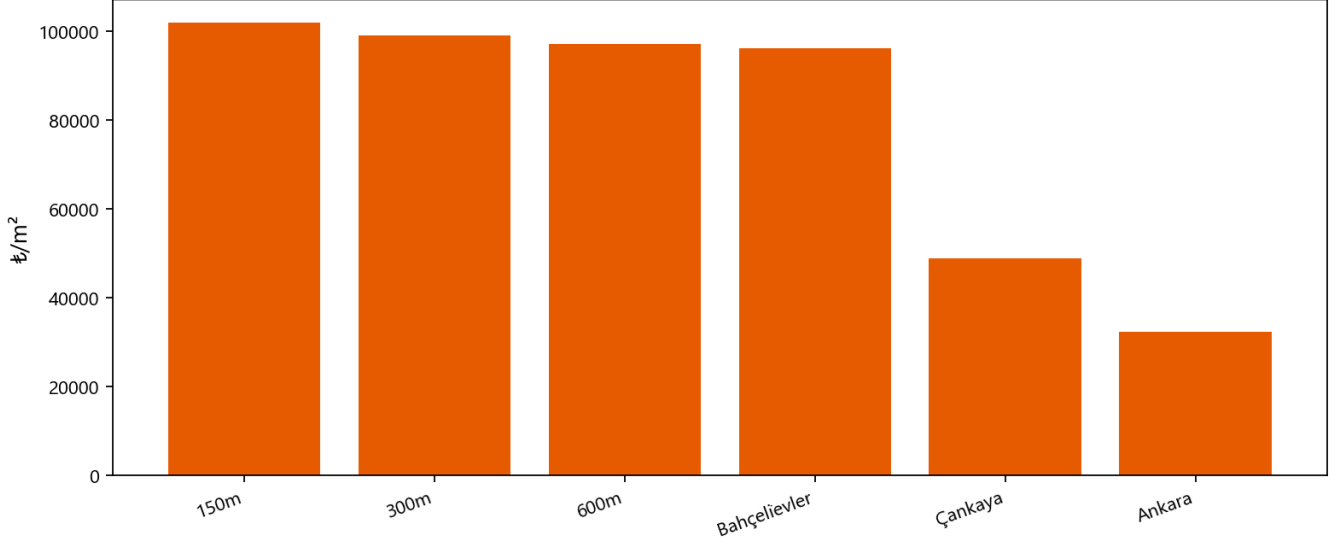
Bahçelievler — ortalama hane aylık harcama (GetEmlak veritabanı). Ortalama hane toplamı ≈ 59.829 ₺/hane/ay; 4.570 hane.



Kalem	Hane başı (₺/ay)	Mahalle toplamı (₺/ay)
Gıda	7.634	34.887.380
Alkol/Sigara	1.173	5.360.610
Giyim	3.183	14.546.310
Konut/Kira	13.246	60.534.220
Mobilya	3.554	16.241.780
Sağlık	1.442	6.589.940
Ulaşım	15.920	72.754.400
Haberleşme	2.214	10.117.980
Eğlence	1.705	7.791.850
Eğitim	1.591	7.270.870
Lokanta	4.798	21.926.860
Diğer	3.380	15.446.600

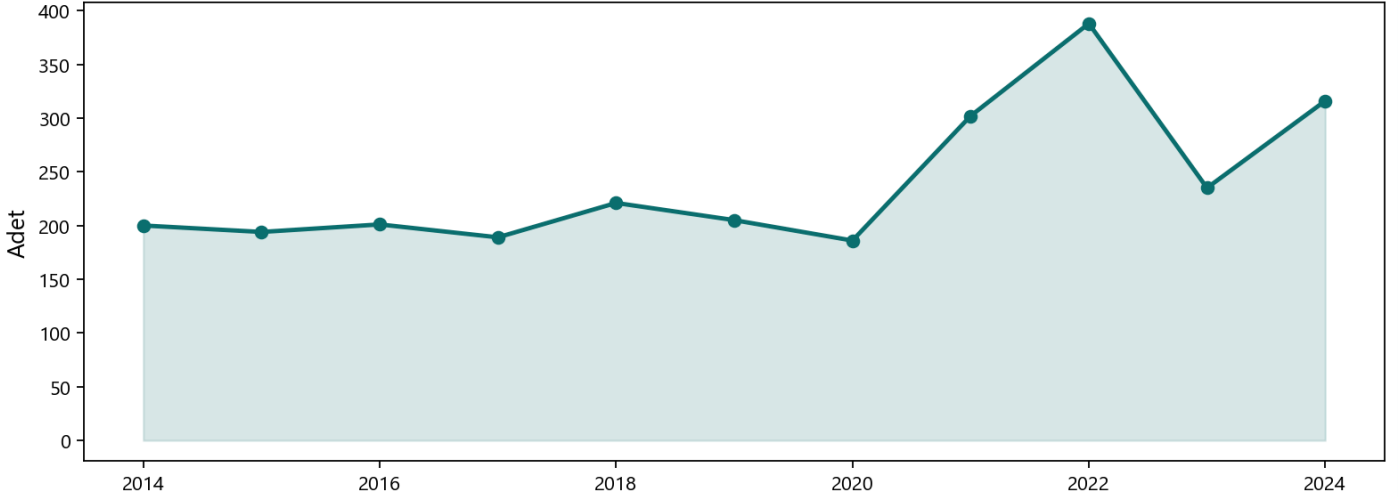
Satılık konut bilgileri

Satılık konut — bölgesel birim fiyat (endeks)



Bölge	Ort. alan	Min-mak. ₺/m²	Ort. ₺/m²	Ort. fiyat	Amort.	Pazarlama	Stok
150m	90 m²	67.129 – 82.385	76.283	6.865.470 ₺	27 yıl	70 gün	105
300m	96 m²	65.229 – 80.053	74.124	7.115.904 ₺	27 yıl	70 gün	205
600m	101 m²	63.962 – 78.499	72.685	7.341.185 ₺	27 yıl	70 gün	363
Bahçelievler	101 m²	63.330 – 77.723	71.966	7.268.566 ₺	27 yıl	70 gün	587
Çankaya	99 m²	42.907 – 52.659	48.759	4.827.141 ₺	20 yıl	64 gün	20406
Ankara	98 m²	28.497 – 34.974	32.384	3.173.632 ₺	19 yıl	63 gün	109831

Bahçelievler — yıllık konut satış adedi (tapu)



Kiralık konut bilgileri

Bölge	Ort. alan	Min-mak. ₺/m²	Ort. ₺/m²	Ort. kira	Pazarlama	Stok
150m	75 m²	237 – 312	279	20.925 ₺	56 gün	36
300m	80 m²	230 – 303	271	21.680 ₺	56 gün	70
600m	84 m²	226 – 297	266	22.344 ₺	56 gün	124
Bahçelievler	84 m²	224 – 295	264	22.176 ₺	56 gün	200
Çankaya	82 m²	205 – 271	242	19.844 ₺	60 gün	9085
Ankara	81 m²	149 – 197	176	14.256 ₺	59 gün	48850

Özet

Bahçelievler Mah., 7. Cadde No:42, Çankaya, Ankara

3+1 · 95 m² · Tahmini değer **9.328.975 ₺**

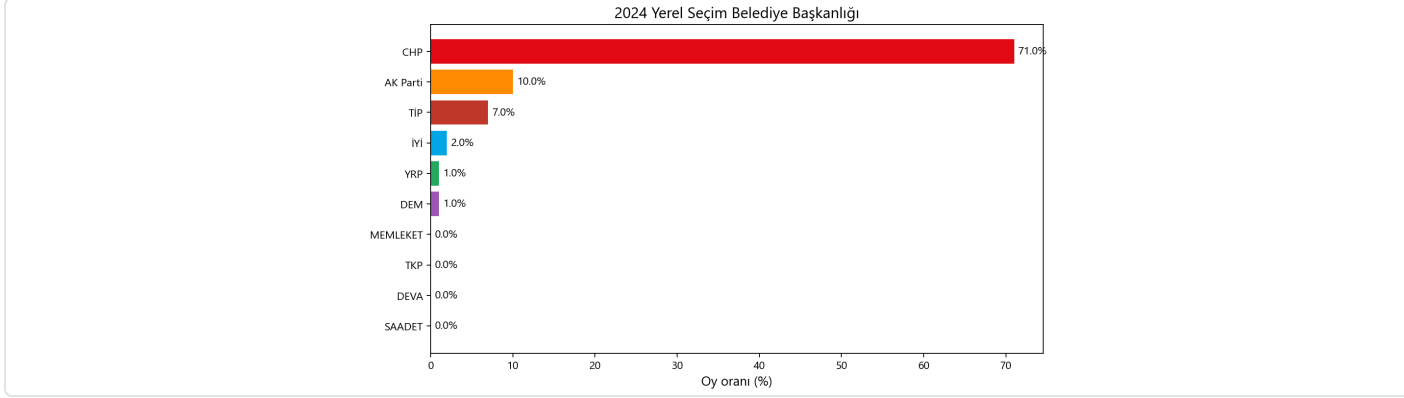
Bahçelievler nüfus: **10.405** · Hane geliri: **74786 ₺/ay** · SES A+/A: **57.0%**

Seçim

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

2024 Yerel Seçim Belediye Başkanlığı

Kayıtlı seçmen: 8.704 · Kullanılan oy: 6.818 · Geçerli oy: 6.636

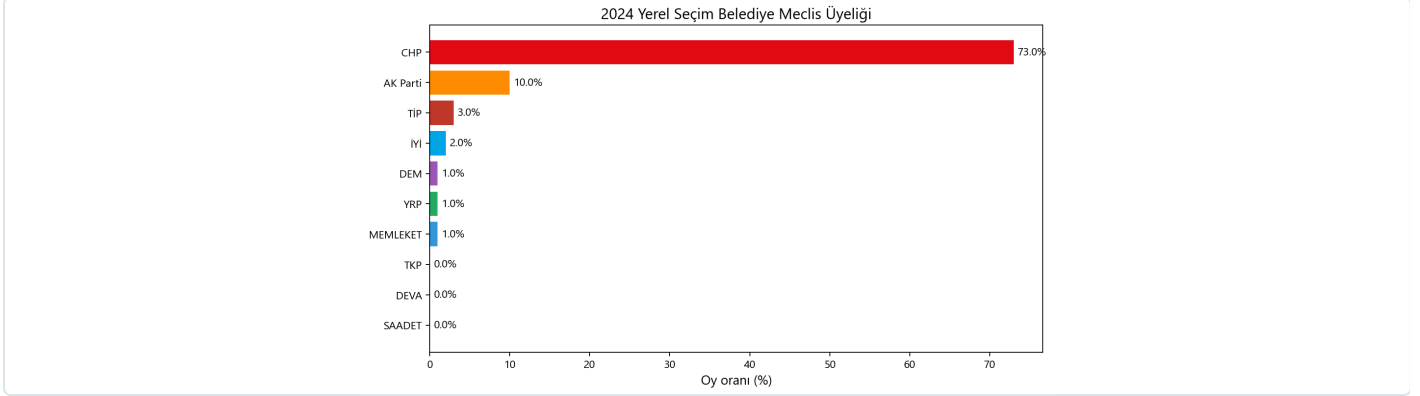


Parti / aday	Oy	%
CHP	4.733	71.00
AK Parti	661	10.00
TİP	441	7.00
İYİ	108	2.00
YRP	56	1.00
DEM	51	1.00
MEMLEKET	30	0.00
TKP	24	0.00
DEVA	24	0.00
SAADET	16	0.00
BTP	14	0.00
BBP	14	0.00
VATAN	12	0.00
HKP	10	0.00
DP	9	0.00
EMEP	7	0.00
YTP	6	0.00
SOL	6	0.00
ANAP	3	0.00
AP	3	0.00
HÜDAPAR	3	0.00
DSP	2	0.00
MİLLET	2	0.00
MİLLİ YOL	1	0.00
ZAFER	0	0.00
TKH	0	0.00
ADP	0	0.00
GELECEK	0	0.00
GBP	0	0.00
HAKPAR	0	0.00

OCAK	0	0.00
ABP	0	0.00
MHP	0	0.00

2024 Yerel Seçim Belediye Meclis Üyeliği

Kayıtlı seçmen: 8.704 - Kullanılan oy: 6.818 - Geçerli oy: 6.661

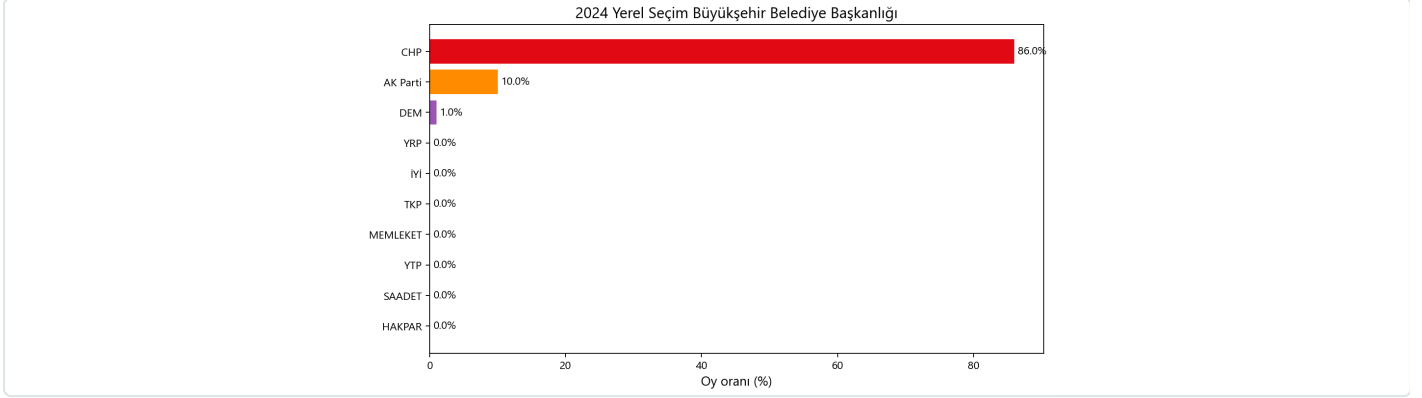


Parti / aday	Oy	%
CHP	4.860	73.00
AK Parti	645	10.00
TİP	232	3.00
İYİ	125	2.00
DEM	65	1.00
YRP	61	1.00
MEMLEKET	37	1.00
TKP	32	0.00
DEVA	23	0.00
SAADET	17	0.00
BTP	16	0.00
BBP	15	0.00
VATAN	12	0.00
YTP	12	0.00
HKP	10	0.00
SOL	10	0.00
DP	7	0.00
EMEP	5	0.00
TKH	4	0.00
HÜDAPAR	4	0.00
ANAP	2	0.00
DSP	2	0.00
MİLLET	2	0.00
AP	1	0.00
ZAFER	0	0.00
ADP	0	0.00
GELECEK	0	0.00
GBP	0	0.00
HAKPAR	0	0.00

MİLLİ YOL	0	0.00
OCAK	0	0.00
ABP	0	0.00
MHP	0	0.00

2024 Yerel Seçim Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Kayıtlı seçmen: 8.704 · Kullanılan oy: 6.818 · Geçerli oy: 6.688



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
MEMLEKET	13	0.00
YTP	11	0.00
SAADET	8	0.00
HAKPAR	7	0.00
VATAN	6	0.00
DEVA	5	0.00
ANAP	3	0.00
MİLLET	1	0.00
OCAK	1	0.00
ZAFER	0	0.00
TKH	0	0.00
BTP	0	0.00
DSP	0	0.00
BBP	0	0.00
HKP	0	0.00
EMEP	0	0.00
AP	0	0.00
ADP	0	0.00
GELECEK	0	0.00
DP	0	0.00
GBP	0	0.00
HÜDAPAR	0	0.00

MİLLİ YOL	0	0.00
ABP	0	0.00
MHP	0	0.00
TİP	0	0.00
SOL	0	0.00

Ayşe Yılmaz

+90 312 555 01 23

ayse.yilmaz@getemlak.com

GetEmlak Veri