



## DEĞERLEME RAPORU

### ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA – ÇANKAYA – MUSTAFA KEMAL

(28400 ada 3 parsel )  
"ÇATI ARALIKLI KONUT"

2020-SPK-0029



DÜNYA  
GRUP  
Gayrimenkul  
Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Talep tarihi</b>	06.10.2020
<b>Değerleme Süresi</b>	5Gün
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam
<b>Raporun Konusu</b>	Aşağıda adresi ve tapu bilgileri belirtilen, tapu kayıtlarında "Çatı Aralıklı Mesken" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti.
<b>Rapor Tarihi</b>	14.10.2020

## Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

<b>Adresi</b>	MUSTAFA KEMAL Mah. 2159 Cad. DURU Apt. No: 6 / 8 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Tapunun; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 803,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 28400 Ada 3 Parsel no'lu "Çatı Aralıklı Mesken" nitelikli gayrimenkuldür.
<b>Sahibi</b>	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	Ofis
<b>Parsel Yüzölçümü</b>	28400 ada 3 parsel: 803,00 m <sup>2</sup>
<b>Tapu İncelemesi</b>	TKGM TAKBİS Partalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax:4 kat(12,50 m), Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m yapılaşma şartlarına haizdir.
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak mevcut kullanım şeklinin ofis en etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	<b>Konu Taşınmazın Değeri</b>
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	KDV Hariç; 1.450.000,00.-TL (Bir Milyon Dört Yüz Elli Bin.-TL)
<b>Nihai Sonuç</b>	KDV Hariç; 1.450.000,00.-TL (Bir Milyon Dört Yüz Elli Bin.-TL)

## Raporu Hazırlayanlar

<b>Değerleme Uzmanı</b>	Zafer BOŞNAK (SPK Lisans No: 404203)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ.....	6
I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020.....	6
I.3 RAPOR NUMARASI .....	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ .....	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : .....	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ: .....	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ .....	6
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....	6
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ .....	7
Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır. ....	7
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	8
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	11
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....	11
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki.....	11
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	12
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teski Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	12
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaatına Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup - Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	12

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 .....	13
IV. DEğERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUğU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER13	
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler.....	19
IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri; .....	19
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	29
IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri .....	29
IV.4.1 Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	29
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	30
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	30
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	30
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....	34
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....	34
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi .....	34
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi.....	34
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneğlerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	35
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	36
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	36
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	37
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	37
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	37
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	37
V. ANALİZ SONUğLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	37
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuğlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amağla İzlenecek Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	37

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEğERLEME DANIŞMANLIK A.Ő.

Aşağı öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	37
V.3. Yasal Gerekerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş....	38
VI. SONUÇ.....	39
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
VI.2. Nihai Değer Takdiri.....	39
VII.RAPOR EKLERİ : .....	40



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

## I.RAPOR BİLGİLERİ

**I.2. RAPORUN TARİHİ:**14.10.2020

**I.3 RAPOR NUMARASI:**2020/SPK/0029

### I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 803,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 28400Ada 3 Parsel no'lu "ÇATI ARALI MESKEN" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Zafer BOŞNAK tarafından hazırlanmış,Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

**I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:**AYHAN DÜZGÜN

**I.7. DEĞERLEME TARİHİ:**08/10/2020

### I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 06/10/2020tarih, - sayı nolu teklif talebi yazınız.
- 06/10/2020tarih, 59 sayı nolu teklif yazımız.
- 06/10/2020tarihli sözleşme.

### I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Aşağıöveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 72-73
<b>FAKS NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 74
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.dunya-grup.com.tr">http://www.dunya-grup.com.tr</a>
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 09 Mayıs 2007
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL

**Not:** Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.  
-Şirket 24.10.2013 tarih 5560 sayılı yazı ile BDDK tarafından Değerleme yetkisi verilmiştir.



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

## II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>MÜŞTERİ NO</b>	: -
<b>ÜNVANI</b>	: ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Mustafa Kemal Mahallesi 2159 Sokak No:6/806530 Çankaya / ANKARA
<b>İRTİBAT BİLGİLERİ</b>	: -
<b>Telefon</b>	: (0312) 219 80 95
<b>Faks</b>	: +90 312 219 80 93
<b>Web</b>	: <a href="https://elitenaturel.com/">https://elitenaturel.com/</a>
<b>KURULUŞ YILI</b>	: --
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: -- TL
<b>KAYITLI SERMAYESİ</b>	: -- TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ</b>	: --TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % .....
<b>FAALİYET KONUSU</b>	:
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN</b>	:
<b>BAZI GAYRİMENKULLER</b>	:

## II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.firmasının talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesine bağlıdır. Değerleme veya bu değerlendirme tasarımlarının kullanımıyla doğrudan ilgili sonuçları bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

#### III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlerine konu taşınmaz; Ankara İl, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2159 Cad. DURU Apt. No. 6 / 8 MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Bilkent kavşağı mevkiinde sağa 2118. Cadde yönüne dönülür. 2118. Cadde üzerinde 260 m ilerledikten sonra sağa 2120 Cadde yönüne dönülür. Bu cadde üzerinde doğu istikametinde 170 m ilerledikten sonra sağa 2159. Cadde yönüne dönülür. Cadde üzerinde 75 m ilerledikten ekspertize konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kol üzerinde 28400 ada 3 parselde yer almaktadır.

Taşınmaz 39.9095 - 32.7656 ortalama koordinatlarında konumudur.



#### DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

**III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER**

**SAHİBİ** : ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
**İLİ-İLÇESİ** : Ankara - Çankaya  
**MAH./KÖY** : Mustafa Kemal Mahallesi  
**MEVKİİ** : ---  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 28400  
**PARSEL NO** : 3  
**ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ** : Apartman-Beton  
**HİSSESİ** : 1/1  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 803,00m<sup>2</sup>  
**BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ** : Çatı Aralı Mesken  
**BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO:** /3//8  
**ARSA PAY/PAYDA** : 506/3212  
**YEVMIYE NO** : 12205  
**CİLT NO** : 10  
**SAHİFE NO** : 941  
**TAPU TARİHİ** : 25.10.2017

**III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR****III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki**

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup, bu belgeye göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat/kayıt bulunmaktadır.

**Beyan;**

Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (11.07.2007 – 12205 )

Yönetim Planı: 24/07/2006 ( 24.07.2006-11823 )

**III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar**

Taşınmazla ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

18.01.2005 tarih ve Bila no'lu mimari proje, 17.05.2005 tarih ve 201 no'lu yeni yapı ruhsatı, 27.06.2007 tarih ve 278 no'lu yapı kullanım izin belgesi, bulunmaktadır. Ruhsat ve iskan yol katı altı 1, yol kotu üstü 4 ve çatı katı olmak üzere toplam 5 katlı, 2.045 m<sup>2</sup> alanlı, 8 adet konut ibaret B.A.K. yapı için düzenlenmiştir. Dosyasında olumsuz evrak bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax:4 kat(12,50 m) Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m yapılaşma şartlarına haizdir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

### III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınan takyidat/TAKBİS belgesine göre taşınmaz 25.10.2017 tarihinde ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

### III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Taşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat/kayıt olmadığından Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.

### III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Yönetmeliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföyüne alacak taşınmazlarda ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şartı olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu tebliğe göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

takyidat/kayıt olmaması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.

### III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapı/bina Yapı Denetim Kanunu'nun çerçevesinde Gök-Den Yapı Denetim Şirketi tarafından denetim ve inceleme yapılmıştır.

### III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel için proje geliştirme hesabı yapılmamıştır.

## IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2159 Cad. Duru Apt. No: 6 / 8 Merkez-Merkez / Çankaya / Ankaraposta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Bilkent kavşağı mevkiinde sağa 2118. Cadde yönüne dönülür. 2118. Cadde üzerinde 260 m ilerledikten sonra sağa 2120 Cadde yönüne dönülür. Bu cadde üzerinde doğu istikametinde 170 m ilerledikten sonra sağa 2159. Cadde yönüne dönülür. Cadde üzerinde 75 m ilerledikten ekspertize konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kol üzerinde 28499 nolu parselde yer almaktadır.

**Ankara;** Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık şehri olup, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunmakta ve Ege Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimler hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü en büyük şehri olarak değerlendirilmektedir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında gelişir. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını



Alan tayfani, kesisi ve kedisi dünya gapında çölinir, armudu, güdehil, yerel yemekleri, Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu çeşitlerinde bulunur.



**DÜNYA**  
**GRUP**  
**Gayrimenkul**  
**Değerleme v**  
**Danışmanlık A.Ş.**

**İdari;**Ankara ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun çökmesine kadar Ankara vilayeti sınırları içindeydi. 13 Ekim 1923'te Ankara şehrinin Türkiye'nin başkenti olmasının

### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

ardından[172] ilde nüfus hızla artmaya başlamış ve buna bağlı olarak yıllar içinde ilin idari yapısı değişime uğramıştır. Çankaya 1936 yılında Ankara Merkez ilçesinden ayrılmış ve yeni bir ilçe haline gelmiştir.1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Etimesgut, 1968 yılına kadar kaza olarak kalmış, daha sonra Ankara şehrine ait bir mahalleye dönüştürülmüş, 1990 yılında ise ilçe yapılmış ve belediye teşkilatı kurulmuştur. 1983'te bir grup yeni ilçe daha oluşmuştur. Evvelden Altındağ ilçesine ait olan Keçiören, Çankaya'ya bağlı bir mahalle olan Mamak,1923'ten beri bir kaza olan Gölbaşı ve daha evvel bir kaza olan Sincan1988'de Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınarak metropol ilçe konumuna getirilmiştir. Daha önce birer kasaba olan Kahramankazan(1987'de), Akyurt (1990'da) ve Pursaklar(2008'de) ilçe olmuştur.

Bu süreç içinde Ankara iline bağlı olan bazı bölgeler de ilden kopmuştur. 1989'a kadar ile bağlı olan Kırıkkale ilçesi, 1989'da ve 3578 sayılı yasa gereğince ayrı bir il olmuştur. Ankara ili Şereflikoçhisar ilçesine bağlı bir kasaba olan Ağaçoören 1989'da çevresindeki köylerle birlikte bir ilçe olup Aksaray iline bağlanmıştır.Halihazırda ilin toplam 25 ilçesi vardır.



**Ulaşım;** İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar. Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en

önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam -

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com

Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Çankaya - Kırıkkale), D70 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir)dir.

İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi'nin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir. Şu an inşaatı süren iki adet metro ağı vardır.

TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti başkenti Kayaş ve Sincan kentleri ve aradaki istasyonlara bağlar.

Başkent ve çoğu ilçe merkezinde günlük ulaşımında belediye tarafından işletilen otobüsler çalışır. Ayrıca belediyenin özel sektöre ücret karşılığı verdiği özel halk otobüs hatları vardır. Halk arasında bu servisler sıkıntıya yol açsa da belediye bu hizmet anlayışından vazgeçmemektedir. Dolmuşlar hemen her kentte bulunan bir diğer toplu taşımacılık alternatifidir.

**Coğrafya;** Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup>'dir. Doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1.355 kilometre uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ile ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 838 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

## **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



**İklimi;**İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz iklimi nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir.Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 7 Ocak 2016'da görmüştür.

Ankara iklimi													[gizle]
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16.6	20.4	27.8	31.1	33.0	37.0	41.0	40.4	36.0	33.3	24.4	20.4	41.0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4.4	6.6	11.6	17.3	22.2	26.6	30.2	30.3	26.0	19.8	12.9	6.6	17.8
Ortalama sıcaklık (°C)	0.4	1.9	6.0	11.3	16.1	20.1	23.6	23.4	18.8	13.0	7.0	2.6	12.0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-3	-2.2	0.9	5.6	9.7	13.0	15.9	16.0	11.8	7.2	2.4	-0.7	6.3
En düşük sıcaklık (°C)	-24.4	-22.2	-19.2	-6.7	-1.6	3.8	4.5	6.3	2.5	-5.3	-13.4	-18	-24.4
Ortalama yağış (mm)	42.1	36.6	40.3	46.5	52.0	36.7	14.2	10.9	18.7	29.1	32.0	43.1	366.2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü<sup>[60]</sup>

**Depremsellik;**Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkentün güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Bu dönemde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938 Kırşehir depremi Ankara il sınırları içinde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

**Nüfusu;**Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) birbuçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %7'si sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).[76]

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Ankara'nın nüfusu 2019 yılı itibarıyla 5.639.076 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir. Üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara il nüfus bilgileri				
Yıl	Toplam	Şehir	Fark	Şehir - Kırsal
1927 <sup>[11]</sup>	404.531	2	%24	60.000
1935 <sup>[12]</sup>	534.025	2	%32	152.005
1940 <sup>[13]</sup>	602.065	2	%13	106.410
1945 <sup>[14]</sup>	695.526	2	%15	276.491
1950 <sup>[15]</sup>	819.693	2	%18	348.557
1955 <sup>[16]</sup>	1.120.064	2	%37	351.384
1960 <sup>[17]</sup>	1.321.380	2	%18	783.361
1965 <sup>[18]</sup>	1.644.302	2	%24	1.000.701
1970 <sup>[19]</sup>	2.041.658	2	%24	1.467.304
1975 <sup>[20]</sup>	2.585.293	2	%27	1.907.090
1980 <sup>[21]</sup>	2.854.689	2	%10	2.236.007
1985 <sup>[22]</sup>	3.306.327	2	%16	2.737.209
1990 <sup>[23]</sup>	3.238.026	2	%2	2.838.719
2000 <sup>[24]</sup>	4.007.690	2	%24	3.540.522
2007 <sup>[25]</sup>	4.468.756	2	%11	4.140.000
2008 <sup>[26]</sup>	4.548.938	2	%2	4.306.688
2009 <sup>[27]</sup>	4.650.802	2	%2	4.513.021
2010 <sup>[28]</sup>	4.771.716	2	%3	4.641.205
2011 <sup>[29]</sup>	4.890.893	2	%2	4.792.110
2012 <sup>[30]</sup>	4.965.642	2	%2	4.842.139
2013 <sup>[31]</sup>	5.045.083	2	%2	5.000
2014 <sup>[32]</sup>	5.150.072	2	%2	5.100
2015 <sup>[33]</sup>	5.270.575	2	%2	5.100
2016 <sup>[34]</sup>	5.346.618	2	%1	5.100
2017 <sup>[35]</sup>	5.445.026	2	%7	5.100
2018 <sup>[36]</sup>	5.593.995	2	%1	5.100

  

2019 yılı sonunda Ankara il ve ilçelerinin yerleşim alanı ve nüfusla ilgili sayısal bilgiler							
İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artış %	Mah. Say.	Alanı km <sup>2</sup> [14]	Yoğunluk
Ağrı	34.588	36.123	1.535	4,44	26	369	98
Altındağ	370.824	389.519	18.696	5,27	29	123	3.167
Ayaz	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
Bala	33.644	30.286	-3.358	-10,00	55	1.851	18
Beypazarı	48.274	48.371	97	0,20	78	1.697	28
Camlıdere	15.148	9.826	-5.322	-35,14	48	782	12
Çankaya	929.890	944.008	14.118	2,50	124	483	1.958
Çankırı	89.848	90.784	936	1,05	84	1.195	76
Elazığ	45.349	45.527	178	0,40	30	647	70
Elazığ	570.727	587.022	16.295	2,86	36	273	2.150
Evren	3.696	3.097	-599	-16,21	13	222	14
Göbbaşı	134.376	136.844	2.468	1,84	54	1.364	102
Güdül	19.074	6.892	-12.182	-63,87	31	540	16
Haymana	45.933	30.930	-15.003	-32,66	78	2.184	14
Kahramanmaraş	83.522	94.936	11.414	13,67	46	547	100
Kalecik	13.480	13.234	-246	-1,83	57	1.110	17
Keçiören	989.707	999.161	9.454	0,96	51	159	5.907
Kızılcahamam	32.647	28.360	-4.287	-13,13	108	1.023	17
Mamak	647.252	665.978	18.726	2,90	64	321	2.075
Nallıhan	28.991	27.579	-1.412	-4,87	84	2079	13
Piçli	122.287	126.075	3.788	3,10	95	3618	25
Pursaklar	143.655	150.488	6.833	4,76	71	109	894
Sincan	510.893	535.837	24.944	4,88	58	970	909
Sereflihisar	34.292	33.821	-471	-1,37	64	2.155	16
Yenimahalle	662.500	687.093	24.593	3,71	57	219	3.137
ANKARA	5.583.986	5.839.076	255.090	4,57	1426	26.632	220

**ÇANKAYA;** Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 913.715 kişi itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. İlçede 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 710.283 kişi (% 77) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 30.111 kişi ile Birlik mahallesidir. Çankaya'nın nüfusu 2017 yılında % 0,31 artmıştır.



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com