



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



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	MUSTAFA KEMAL Mah. 2159 Cad. DURU Apt. No: 6 / 8 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Tapunun; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 803,00 m ² yüzölçümlü 28400 Ada 3 Parsel no'lu "Çatı Aralıklı Mesken" nitelikli gayrimenkuldür.
Sahibi	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis
Parsel Yüzölçümü	28400 ada 3 parsel: 803,00 m ²
Tapu İncelemesi	TKGM TAKBİS Partalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmamaktadır.
İmar Durumu	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.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	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)

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

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Zafer BOŞNAK (SPK Lisans No: 404203)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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: dunyagrupgd@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 Teskil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	12
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınip - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaatı 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: dunyagrupgd@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 Örneklerinin 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 SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	37

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

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri.....	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 Değerler 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 m² yüzölçümlü 28400Ada 3 Parsel no'lu "ÇATI ARALI MESKEN" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme 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

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

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme 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: dunyagrupgd@gmail.com

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağıöveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB	: http://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	: 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.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 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

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

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.firmasının talebi üzerine Ankaraİli, Çankayaİlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerleme 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 ya da değerlendirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki 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: dunyagrupgd@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

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

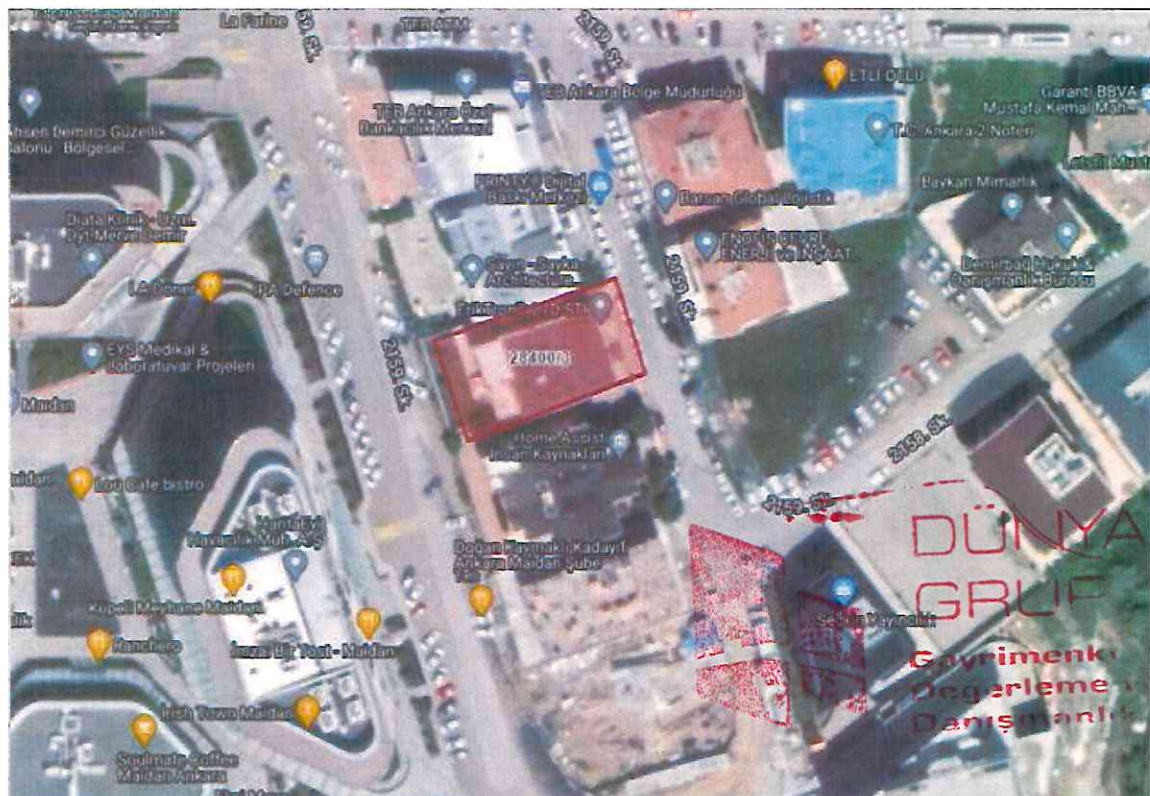
Konu taşınmaza, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Bilkent kavşağı mevkiinde sağa 2118. Cadde yönüne dönülür. 2118. Cadde üzerinde 260 m ilerledikten sonra sağa 2120 Cadde yönüne dönülür. Bu cadde üzerinde doğu istikametinde 170 m ilerledikten sonra 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 konumlanmaktadır.



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



Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@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
ANÂ TAŞINMAZ NİTELİĞİ : Apartman-Beton
HİSSESİ : 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ : 803,00m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Çatı Aralı Mesken
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO: /3//8
ARSA PAY/PAYDA : 506/3212
YEVİMİYE 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 m² 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 İmar planında "Konut" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax:4 kat(12,50 m) Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 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 Ortaklığı Yönetmeliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföyüne alacak taşınmazlarda ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi 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:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@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 28493 ada 3 parselde yer almaktadır.

Ankara; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık şehri ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimler hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü en büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeriyle 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: dunyagrupgd@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 hızla 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



Ankara'nın kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan taştan, keşisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, güğdemil, yerel yemekleri ile Ankara'nın taşıması ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ile Ankara'da tatılabilir.

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: duniyagrpgd@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. Evvelen 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 Sincan 1988'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 kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O-4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O-20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D-200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D-750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D-200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam -

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıröveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@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 (Beyazır - 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 km²'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 batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² 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 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'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 km²'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) ila 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^[60]

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 başkent in 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]

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: 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					2019 yılı sonunda Ankara il ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
Yıl	Toplam	Şehir	Fark	Şehir - Kırsal	İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Şehir Sayı	Alanı km ² (1/4)	Yoğunluk
1927 ⁽¹⁾	404.581	2	%24	60.000	305.516	%70						
1935 ⁽²⁾	534.025	2	%32	80.000	381.300	%71						
1940 ⁽³⁾	602.065	2	%13	93.100	414.540	%69						
1945 ⁽⁴⁾	695.526	2	%15	100.000	410.000	%60						
1950 ⁽⁵⁾	819.693	2	%18	110.000	471.141	%57						
1955 ⁽⁶⁾	1.120.064	2	%37	140.000	560.000	%51						
1960 ⁽⁷⁾	1.321.380	2	%18	160.000	537.500	%41						
1965 ⁽⁸⁾	1.644.302	2	%24	180.000	574.541	%35						
1970 ⁽⁹⁾	2.041.658	2	%24	190.000	574.364	%28						
1975 ⁽¹⁰⁾	2.585.293	2	%27	200.000	587.313	%23						
1980 ⁽¹¹⁾	2.854.688	2	%10	220.000	610.722	%22						
1985 ⁽¹²⁾	3.306.327	2	%16	230.000	588.118	%17						
1990 ⁽¹³⁾	3.236.626	2	%2	230.000	589.007	%18						
2000 ⁽¹⁴⁾	4.007.669	2	%24	240.000	487.338	%12						
2007 ⁽¹⁵⁾	4.460.756	2	%11	240.000	525.888	%7						
2008 ⁽¹⁶⁾	4.548.938	2	%2	240.000	553.051	%3						
2009 ⁽¹⁷⁾	4.650.802	2	%2	240.000	553.001	%3						
2010 ⁽¹⁸⁾	4.771.716	2	%3	240.000	553.000	%3						
2011 ⁽¹⁹⁾	4.890.893	2	%2	240.000	553.000	%3						
2012 ⁽²⁰⁾	4.965.642	2	%2	240.000	553.000	%3						
2013 ⁽²¹⁾	5.045.083	2	%2	240.000	553.000	%3						
2014 ⁽²²⁾	5.150.072	2	%2	240.000	553.000	%3						
2015 ⁽²³⁾	5.270.575	2	%2	240.000	553.000	%3						
2016 ⁽²⁴⁾	5.346.518	2	%1	240.000	553.000	%3						
2017 ⁽²⁵⁾	5.445.026	2	%2	240.000	553.000	%3						
2018 ⁽²⁶⁾	5.593.995	2	%3	240.000	553.000	%3						
					</							

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: dunyagrupgd@gmail.com