1 · Özet

Denizli, Urla / İzmir · Ada 9999 Parsel 1 · 16 Kasım 2026 (Europe/Istanbul)

ÖNERİLEN İLAN FİYATI
14.380.000 ₺
medyan × alan × 1,07

HEDEF KAPANİŞ BANDI
12.768.000 ₺ – 13.708.000 ₺
medyan × alan × 0,95 … 1,02

ALT SINIR
12.096.000 ₺
medyan × alan × 0,90

Özet tablo

Tapu alanı (forma girilen)	**1.000 m²**
Nitelik (forma girilen)	**Tarla**
Kullanılan emsal ilan sayısı	**10 adet**
Medyan birim fiyat	**13.439,66 ₺/m²**
Medyan ilanda kalma süresi	**10 gün (10 ilanın tarihinden, rapor tarihine göre)**
Önerilen ilan fiyatı (yuvarlanmış)	**14.380.000 ₺**
Hedef kapanış bandı (yuvarlanmış)	**12.768.000 ₺ – 13.708.000 ₺**
Alt sınır (yuvarlanmış)	**12.096.000 ₺**

2 · Parsel künyesi ve yapılaşma

İl	**İzmir**
İlçe	**Urla**
Mahalle	**Denizli**
Ada	**9999**
Parsel	**1**

Tapu alanı	**1.000 m²**
Nitelik	**Tarla**
Emsal / KAKS (kullanıcı girişi)	**Girilmedi**
Kat (kullanıcı girişi)	**Girilmedi**
Yükseklik (kullanıcı girişi)	**Girilmedi**

İnşaat alanı hesaplanamadı: emsal/KAKS girilmedi. Değer uydurulmadı.

Künye ve yapılaşma bilgileri danışmanın forma yazdığı değerlerdir. Resmî tapu kaydı veya imar durumu belgesi yerine geçmez.

3 · Fiyat senaryoları

Kaynak: Danışman Masası ilan kayıtları. Ön inceleme. Harici ilan sitesi taranmadı, sayı uydurulmadı. İlan tarihi raporda gösterilir; "gün" = rapor tarihi − ilan tarihi.

No	m²	İlan fiyatı	TL/m²	Nitelik	İlan tarihi	Kaynak / bağlantı
1	1.128	22.500.000 ₺	19.946,81 ₺/m²	Tarla	08.11.2026 · 8 gün	Emlakjet · aynı mahalle emlakjet.com/…/urla-denizli-mahallesinde-satilik-arsa-…
2	4.365	62.500.000 ₺	14.318,44 ₺/m²	Tarla	08.11.2026 · 8 gün	Hepsiemlak · aynı mahalle hepsiemlak.com/…/107888-3438
3	5.003	69.500.000 ₺	13.891,67 ₺/m²	Tarla	06.10.2026 · 41 gün	Hepsiemlak · aynı mahalle hepsiemlak.com/…/66414-1794
4	5.288	71.000.000 ₺	13.426,63 ₺/m²	Tarla	10.09.2026 · 67 gün	Hepsiemlak · aynı mahalle hepsiemlak.com/…/107888-3433
5	1.784	26.500.000 ₺	14.854,26 ₺/m²	Tarla	31.08.2026 · 77 gün	Emlakjet · aynı mahalle emlakjet.com/…/urla-denizli-mahallesinde-lokasyonu-cok…
6	1.260	9.900.000 ₺	7.857,14 ₺/m²	Tarla	09.11.2026 · 7 gün	Emlakjet · aynı ilçe emlakjet.com/…/urla-kadiovacik-ta-koy-merkezine-yakin-…
7	4.999	67.250.000 ₺	13.452,69 ₺/m²	Tarla	08.11.2026 · 8 gün	Hepsiemlak · aynı ilçe hepsiemlak.com/…/107888-3668
8	861	5.250.000 ₺	6.097,56 ₺/m²	Tarla	08.11.2026 · 8 gün	Hepsiemlak · aynı ilçe hepsiemlak.com/…/144713-61
9	398	2.150.000 ₺	5.402,01 ₺/m²	Tarla	05.11.2026 · 11 gün	Emlakjet · aynı ilçe emlakjet.com/…/16-urla-bademler-de-satilik-arsa-19165595
10	8.622	60.000.000 ₺	6.958,94 ₺/m²	Tarla	05.11.2026 · 11 gün	Emlakjet · aynı ilçe emlakjet.com/…/kekliktepe-nin-en-guzel-deniz-manzarali…

Hesap (adım adım)

1) Her emsal ilan için birim fiyat = ilan fiyatı ÷ m². Sıralı birim fiyatlar: 5.402,01 ₺/m², 6.097,56 ₺/m², 6.958,94 ₺/m², 7.857,14 ₺/m², 13.426,63 ₺/m², 13.452,69 ₺/m², 13.891,67 ₺/m², 14.318,44 ₺/m², 14.854,26 ₺/m², 19.946,81 ₺/m².
2) Medyan TL/m² = sıralı listenin iki ortadaki değerin ortalaması (10 ilan) = 13.439,66 ₺/m².
3) Önerilen ilan fiyatı = 13.439,66 ₺/m² × 1.000 m² × 1,07 = 14.380.434,52 ₺ → bin TL'ye yuvarlanmış: 14.380.000 ₺.
4) Hedef kapanış bandı = medyan × alan × 0,95 … × 1,02 = 12.767.675,51 ₺ – 13.708.451,60 ₺ → yuvarlanmış: 12.768.000 ₺ – 13.708.000 ₺.
5) Alt sınır = medyan × alan × 0,90 = 12.095.692,59 ₺ → yuvarlanmış: 12.096.000 ₺.

Uyarı. Tüm fiyatlar ilan fiyatıdır, gerçekleşmiş satış değeri değildir. Ön inceleme niteliğindedir, yatırım tavsiyesi değildir.

Elenen ilanlar (medyana girmedi)

50 ilan birim fiyatı aykırı bulunduğu için hesaba katılmadı. Grup medyanı (aynı mahalle + nitelik grubu): 14.318,44 ₺/m² — alınan aralık 3.579,61 ₺/m² – 57.273,77 ₺/m² (0,25–4 kat).

Konum	Nitelik	TL/m²	Gerekçe
Kadıovacık · aynı ilçe	Tarla	1.648,94 ₺/m²	Birim fiyat grup medyanının 0,25 katının altında
Kadıovacık · aynı ilçe	Tarla	1.639,25 ₺/m²	Birim fiyat grup medyanının 0,25 katının altında
Kadıovacık · aynı ilçe	Tarla	1.109,20 ₺/m²	Birim fiyat grup medyanının 0,25 katının altında
Rüstem · aynı ilçe	Tarla	3.010,42 ₺/m²	Birim fiyat grup medyanının 0,25 katının altında
Barbaros · aynı ilçe	Bağ & Bahçe	3.418,33 ₺/m²	Birim fiyat grup medyanının 0,25 katının altında

Ve 45 ilan daha elendi; tam liste formdaki CRM özetinde.

Kamu satış / ihale değeri *(hesaba katılmadı, piyasa ilanı değildir)*

TOKİ veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığı duyurularındaki ihale / tespit değerleridir. Medyan ve önerilen ilan fiyatına karıştırılmaz.

Konum	Nitelik	Değer	Alan	TL/m²	Dönem	Kaynak
Denizli · aynı mahalle	Kısmen tarım alanı, kısmen yol	28.200.000 ₺	3.522,88 m²	8.004,81 ₺/m²	11 Aralık 2025	Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bintso.org.tr/…/11-12 Aralık 2025 Müzayedesi Lotlu List…
Denizli · aynı mahalle	Kısmen tarım alanı, kısmen yol	28.200.000 ₺	3.522,88 m²	8.004,81 ₺/m²	18–19 Kasım 2025	Kentsel Dönüşüm Başkanlığı gso.org.tr/…/1743.html
Gülbahçe · aynı ilçe	Günübirlik tesis alanı	6.927.249 ₺	782,74 m²	8.850,00 ₺/m²	29–30 Eylül 2026	TOKİ toki.gov.tr/…/WEB SATIŞ LİSTESİ(6).pdf

4 · Satışa hazırlık adımları

- [ ] 1. Tapu kaydı, ada/parsel numarası ve niteliği güncel belgeden teyit edin.
- [ ] 2. Belediyeden imar durumu ve plan notunu doğrulayın; bu rapordaki emsal/KAKS, kat ve yükseklik yalnızca forma yazılan değerlerdir, resmî belge yerine geçmez.
- [ ] 3. Girdiğiniz emsal ilanların hâlâ yayında olduğunu, alan ve niteliğinin doğru olduğunu kontrol edin.
- [ ] 4. İlan fotoğrafı, kroki ve konum bilgilerini hazırlayın.
- [ ] 5. Önerilen ilan fiyatını, hedef kapanış bandını ve alt sınırı satıcıyla yazılı olarak netleştirin.
- [ ] 6. Malikin kimliği ve satış yetkisi (vekalet vb.) ayrı teyit edilmelidir. Bu rapor malik veya kişisel veri içermez.
- [ ] 7. Vergi, harç ve komisyon kalemlerini ayrı hesaplayın; bu rapor net satış tutarı vermez.
- [ ] 8. İlan metninde ön inceleme kaydını ve “ilan fiyatıdır, gerçekleşmiş satış değildir” notunu koruyun.

Yasal kayıt. Tüm fiyatlar ilan fiyatıdır, gerçekleşmiş satış değeri değildir. Ön inceleme niteliğindedir, yatırım tavsiyesi değildir. Parsel Atlası, since 2001, 25 yıldır parsel ve imar bilgisi üretir. Malik, tapu sahibi veya iletişim bilgisi içermez.