1 · Özet

Örnekmahalle, Örnekilçe / İzmir · Ada 9999 Parsel 99 · 16 Kasım 2026 (Europe/Istanbul)
Hazırlayan (örnek): Örnek Danışman · Örnek Ofis

ÖNERILEN ILAN FIYATI

4.731.000 ₺

medyan × alan × 1,07

HEDEF KAPANIŞ BANDI

4.200.000 ₺ – 4.509.000 ₺

medyan × alan × 0,95 … 1,02

ALT SINIR

3.979.000 ₺

medyan × alan × 0,90

Özet tablo

Tapu alanı (forma girilen)	**1.000 m²**
Nitelik (forma girilen)	**Arsa**
Kullanılan emsal ilan sayısı	**5 adet (örnek veri)**
Medyan birim fiyat	**4.421,05 ₺/m²**
Önerilen ilan fiyatı (yuvarlanmış)	**4.731.000 ₺**
Hedef kapanış bandı (yuvarlanmış)	**4.200.000 ₺ – 4.509.000 ₺**
Alt sınır (yuvarlanmış)	**3.979.000 ₺**

2 · Parsel künyesi ve yapılaşma

İl	**İzmir**
İlçe	**Örnekilçe**
Mahalle	**Örnekmahalle**
Ada	**9999**
Parsel	**99**

Tapu alanı	**1.000 m²**
Nitelik	**Arsa**
Emsal / KAKS (kullanıcı girişi)	**0,40**
Kat (kullanıcı girişi)	**2**
Yükseklik (kullanıcı girişi)	**7,50 m**

İnşaat alanı = tapu alanı × emsal

1.000 m² × 0,40 = 400 m²

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

3 · Fiyat senaryoları

Kaynak: yalnızca forma girilen emsal ilanlar (örnek veri). Harici ilan sitesi taranmadı, sayı uydurulmadı.

No	m²	İlan fiyatı	TL/m²	Nitelik	Bağlantı (örnek)
1	950	4.200.000 ₺	4.421,05 ₺/m²	Arsa	https://ornek.parselatlasi.com/ilan/1
2	1.100	5.100.000 ₺	4.636,36 ₺/m²	Arsa	https://ornek.parselatlasi.com/ilan/2
3	880	3.850.000 ₺	4.375,00 ₺/m²	Arsa	https://ornek.parselatlasi.com/ilan/3
4	1.020	4.750.000 ₺	4.656,86 ₺/m²	Arsa	https://ornek.parselatlasi.com/ilan/4
5	1.000	4.400.000 ₺	4.400,00 ₺/m²	Arsa	https://ornek.parselatlasi.com/ilan/5

Hesap (adım adım)

1) Her emsal ilan için birim fiyat = ilan fiyatı ÷ m². Sıralı birim fiyatlar: 4.375,00 ₺/m², 4.400,00 ₺/m², 4.421,05 ₺/m², 4.636,36 ₺/m², 4.656,86 ₺/m².
2) Medyan TL/m² = sıralı listenin ortadaki değeri (5 ilan, tek sayı) = 4.421,05 ₺/m².
3) Önerilen ilan fiyatı = 4.421,05 ₺/m² × 1.000 m² × 1,07
= 4.730.526,32 ₺ → bin TL'ye yuvarlanmış: 4.731.000 ₺.
4) Hedef kapanış bandı = medyan × alan × 0,95 … × 1,02
= 4.200.000,00 ₺ – 4.509.473,68 ₺
→ yuvarlanmış: 4.200.000 ₺ – 4.509.000 ₺.
5) Alt sınır = medyan × alan × 0,90 = 3.978.947,37 ₺
→ yuvarlanmış: 3.979.000 ₺.

Uyarı

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

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. Bu belge örnek veri ile üretilmiş bir deneme çıktısıdır. Parsel Atlası, since 2001, 25 yıldır parsel ve imar bilgisi üretir. Malik, tapu sahibi veya iletişim bilgisi içermez.