

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Azure Bay Rezidansları

A0181 · Kiato · Korint Körfezi · Deniz Kenarı Yeni Yapı

Bu rapor, Korint Körfezi kıyısındaki Kiato'da yer alan deniz kenarı yeni yapı projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, donanım ve envanter kaydında boş kalan başlıklar, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI
A0181	Yeni yapı · tek blok · deniz kenarı	30 rezidans (19 müsait)	€314.000 – €580.000

TESLİM	TARİH
31 Aralık 2026	23 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti	02 Proje Genel Bakış	03 Daire Dağılımı ve Fiyatlandırma
04 Yapı Donanımı ve Kayıt Boşlukları	05 Gösterge Kira ve Brüt Getiri	06 Satın Alma Yan Maliyetleri
07 Ödeme, Mülkiyet ve Teslim	08 SWOT	09 Yatırım Kararı

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

A0181, Korint Körfezi'nin güney kıyısındaki Kiato kasabasında, liman ve sahil yürüyüş yolu hattında konumlanan **tek bloklu bir deniz kenarı konut projesidir**. Zemin kat üzerine altı kat kurgulanmıştır ve toplam 30 rezidans üretilmektedir. Ürün karması tek tiptir: otuz ünitenin tamamı 1+1 ve tek banyoludur. Net iç alanlar 37,0 – 60,1 m², balkon dahil toplam alanlar 40,9 – 64,4 m² bandındadır.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **teslim yakınlığı**: 31 Aralık 2026 hedefiyle, rapor tarihinden itibaren yaklaşık üç aylık bir sermaye bağlama süresi söz konusudur — yapım aşamasındaki tipik projelerle kıyaslandığında belirgin şekilde kısadır. İkincisi **konum niteliği**: doğrudan sahil konumu ve ünitelerin çoğunun körfeze dönük olması, bölgedeki eski yazlık stoğuna karşı ayrıştırıcı bir özelliktir. Üçüncüsü **fiyat yapısı**: liste fiyatları €314.000 ile €580.000 arasında görünse de, çatı katı dairesi dışarıda bırakıldığında band €314.000 – €358.000'e daralır; fiyatlama mutlak tutar ekseninde ve dar bir aralıkta kurulmuştur.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir. Birincisi **pazarın kendisi**: Kiato, Atina metropol pazarı değildir; kiralama talebi mevsimsel, yeniden satış likiditesi Atina'ya kıyasla sınırlıdır. Bu başlık aynı dosyadaki bölge raporunda ayrıca ele alınmıştır ve bu fizibilitenin okunmasında belirleyicidir. İkincisi **envanter kaydındaki boşluklar**: enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, otopark ve depo bilgisi kayıta bulunmamaktadır ve teklif aşamasında yazılı olarak istenmelidir. Üçüncüsü **kira garantisi yoktur**; kayıt otuz ünitenin tamamında bu alanı "yok" göstermektedir.

30 TOPLAM REZİDANS	19 MÜSAİT ÜNİTE	€314 _K GİRİŞ FİYATI	2026 _{Q4} TESLİM
-----------------------	--------------------	-----------------------------------	------------------------------

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0181 · Kiato · Korint Körfezi
Yapı tipi	Yeni yapı · tek blok · zemin üzeri altı kat · deniz kenarı
Envanter	30 rezidans — tamamı 1+1, tek banyolu
Müsaitlik	19 müsait · 6 rezerve · 5 satıldı (envanter kaydı, rapor tarihi)
Net iç alan	37,0 – 60,1 m ²
Toplam alan	40,9 – 64,4 m ² (üst katlarda balkon dahil)
Dış alanlar	Üst katlarda 4 – 13 m ² balkon · zemin katta 16,5 – 42 m ² bahçe (kayıtlı toplam alana dahil değil)
Fiyat aralığı	€314.000 – €580.000 (kayıtlı liste)
Fiyat aralığı — çatı katı hariç	€314.000 – €358.000
€/m ² net	5.740 – 8.238 · çatı katı 11.328 · proje ağırlıklı ortalaması 7.083
Donanım	Ankastre mutfak · mermer görünümlü banyo ve duşakabin · tam boy cam · sıcak ahşap detaylar
Enerji ve tesisat	Envanter kaydında belirtilmemiştir
Otopark ve depo	Envanter kaydında belirtilmemiştir
Kira garantisi	Yok — otuz ünitenin tamamında
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu
Teslim	31 Aralık 2026

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Proje, Kiato'nun liman ve sahil yürüyüş yolu hattında tek bir çağdaş blok olarak kurgulanmıştır. Zemin kat üzerine altı kat yükselir ve en üstte tek bir çatı katı dairesi bulunur. Mimari dil kıyı yapısına uygun biçimde açık ve şeffaftır: tam boy cam yüzeyler, derin balkonlar ve sıcak ahşap detaylar. Ünitelerin çoğu Korint Körfezi'ne dönüktür; zemin katta ise dairelere münhasır kullanımlı bahçe alanları tanımlanmıştır. Tek bloklu ve otuz üniteli ölçek, ortak alan işletmesini sade tutar — mevsimlik kullanılan bir binada bu, doğrudan bir avantajdır.

Kat Dağılımı

KAT GRUBU	ÜNİTE	MÜSAİT	REZERVE	SATILDI	NET ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.
Zemin	5	4	1	0	40,9 – 60,1 m ²	€315.000 – €345.000	6.620
1. – 2. kat	9	6	2	1	38,6 – 51,6 m ²	€318.000 – €338.000	6.834
3. – 4. kat	10	7	2	1	37,0 – 51,6 m ²	€314.000 – €336.000	7.045
5. kat ve çatı katı	6	2	1	3	37,0 – 51,6 m ²	€334.000 – €580.000	8.600
Proje toplamı	30	19	6	5	37,0 – 60,1 m ²	€314.000 – €580.000	7.083

Envanter kaydından türetilmiştir (A0181, 30 satır). €/m² ortalaması, fiyatı kayıtlı olan üniteler üzerinden ağırlıklı olarak (toplam liste fiyatı ÷ toplam net alan) hesaplanmıştır; satılmış üniteler kayıta fiyat taşımadığı için ortalamaya girmez.

Kat Kurgusu

- Zemin kat.** Beş ünite. Kayıta balkon değil, münhasır kullanımlı bahçe tanımlıdır (ilan verisinde 16,5 – 42 m²). Grubun net alan bandı projenin en genişidir (40,9 – 60,1 m²) ve ağırlıklı net metrekare fiyatı projenin en düşüğüdür (6.620).
- Ara katlar (1. – 4.).** On dokuz ünite bu dört kata yayılır ve projenin hacmini taşır. Balkonlar 4 – 13 m² bandındadır; çoğu plan tipinde kat yükseldikçe balkon alanı da büyür. Müsait envanterin on üçü bu gruptadır.
- Beşinci kat.** Beş üniteden üçü satılmış, biri rezervedir; grupta tek müsait ünite kalmıştır. Üst kat seçeneği bu nedenle belirgin şekilde daralmıştır.
- Çatı katı.** Altıncı katta tek bir ünite bulunur (F, net 51,2 m²) ve müsait görünmektedir. Kayıta bu ünite için dış alan tanımlanmamıştır; çatı katı dairesinde teras alanı teklif aşamasında ayrıca teyit edilmelidir.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu balkon dahil toplamı gösterir. €/m² net değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır. Üç nokta özellikle gözetilmelidir: **(1)** zemin kat ünitelerinde kayıtlı toplam alan net alana eşittir — bahçeler toplama dahil edilmemiştir; **(2)** A2, A3 ve çatı katı

F'te de kayıta dış alan bulunmamaktadır; (3) grup ve proje ortalamaları yalnız fiyatı kayıtlı üniteler üzerinden hesaplanmıştır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar Avla envanter kaydındaki 30 satırın tamamını içerir. Fiyatlar kayıtlı liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir. Satılmış beş üniteye kayıt fiyat taşımadığı için ilgili hücreler boş bırakılmış, tire ile gösterilmiştir.

Zemin Kat — Bahçeli Üniteler

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
G1	Zemin	53,2	53,2	€320.000	6.015	Müsait
G2	Zemin	45,6	45,6	€318.000	6.974	Rezerve
G3	Zemin	44,6	44,6	€320.000	7.175	Müsait
G4	Zemin	40,9	40,9	€315.000	7.702	Müsait
G5	Zemin	60,1	60,1	€345.000	5.740	Müsait
Zemin kat (5 ünite)		40,9 – 60,1		€315.000 – €345.000	6.620	

Zemin kat, beş ünite. Kayıta zemin kat ünitelerinde toplam alan net alana eşittir; ilan verisinde bildirilen 16,5 – 42 m² bahçeler kayıtlı toplam alana dahil edilmemiştir.

Birinci ve İkinci Kat

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
A1	1. Kat	50,9	55,2	€338.000	6.640	Müsait
A2	1. Kat	44,4	44,4	€323.000	7.275	Müsait
A3	1. Kat	50,1	50,1	€325.000	6.487	Müsait
A4	1. Kat	50,8	55,1	€329.000	6.476	Müsait
B1	2. Kat	51,6	63,6	€327.000	6.337	Rezerve
B2	2. Kat	45,1	55,1	€324.000	7.184	Müsait
B3	2. Kat	50,7	57,7	€328.000	6.469	Rezerve
B4	2. Kat	38,6	46,6	€318.000	8.238	Müsait
B5	2. Kat	40,6	50,6	—	—	Satıldı
1.-2. kat (9 ünite)		38,6 – 51,6		€318.000 – €338.000	6.834	

Birinci ve ikinci kat, dokuz ünite. B5 satılmıştır ve kayıta fiyatı bulunmamaktadır. A2 ve A3'te kayıtlı toplam alan net alana eşittir; bu iki üniteye balkon alanı kayda geçmemiştir.

Üçüncü ve Dördüncü Kat

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
C1	3. Kat	51,6	64,4	€333.000	6.453	Müsait
C2	3. Kat	45,1	55,1	€328.000	7.273	Müsait
C3	3. Kat	50,7	57,7	€330.000	6.509	Rezerve
C4	3. Kat	37,0	45,5	—	—	Satıldı
C5	3. Kat	42,3	52,3	€329.000	7.778	Rezerve
D1	4. Kat	51,6	64,4	€336.000	6.512	Müsait
D2	4. Kat	45,1	55,1	€331.000	7.339	Müsait
D3	4. Kat	50,7	57,5	€323.000	6.371	Müsait
D4	4. Kat	38,6	47,0	€314.000	8.135	Müsait
D5	4. Kat	42,3	52,6	€321.000	7.589	Müsait
3.-4. kat (10 ünite)		37,0 – 51,6		€314.000 – €336.000	7.045	

Üçüncü ve dördüncü kat, on ünite. C4 satılmıştır ve kayıta fiyatı bulunmamaktadır. Projenin en düşük liste fiyatlı ünitesi (D4) bu gruptadır.

Beşinci Kat ve Çatı Katı

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
E1	5. Kat	51,6	64,4	€358.000	6.938	Rezerve
E2	5. Kat	45,1	55,1	€334.000	7.406	Müsait
E3	5. Kat	46,4	53,2	—	—	Satıldı
E4	5. Kat	37,0	45,4	—	—	Satıldı
E5	5. Kat	40,6	50,6	—	—	Satıldı
F	6. Kat · Çatı Katı	51,2	51,2	€580.000	11.328	Müsait
5. kat ve çatı katı (6 ünite)		37,0 – 51,6		€334.000 – €580.000	8.600	

Beşinci kat ve çatı katı, altı ünite. E3, E4 ve E5 satılmıştır. Çatı katı F, kayıta toplam alanı net alana eşit görünen ve projenin fiyat bandını tek başına genişleten ünite.

Müsaitlik ihtarı. İlan metninde ve ünite bazlı envanter kaydında bildirilen müsait ünite sayıları farklılık gösterebilir. Bu rapor yalnız ünite bazlı kaydı esas almıştır: **19 müsait, 6 rezerve, 5 satıldı.** Teklif öncesinde müsaitlik ünite bazında yazılı olarak teyit edilmelidir.

Fiyatlandırma Okuması

- **Bandın genişliği tek üniteden kaynaklanır.** Liste €314.000 – €580.000 görünür; ancak çatı katı F dışında bırakıldığında band €314.000 – €358.000'e, yani yaklaşık %14'lük bir aralığa iner. F, kendisinden sonraki en yüksek üniteye (€358.000) göre yaklaşık %62 primlidir ve 11.328 €/m² ile projenin geri kalanından kopuk bir noktada fiyatlanmıştır. Projeyi "geniş fiyat bandı" diye tanımlamak bu nedenle yanıltıcıdır; doğru okuma, **dar bir gövde ve tek bir uç üründür.**
- **Fiyat mutlak tutar ekseninde kurulmuştur, metrekare ekseninde değil.** Fiyatı kayıtlı yirmi beş ünitenin yirmi biri €314.000 – €345.000 aralığındadır; oysa net alanlar 38,6 m² ile 60,1 m² arasında değişir. Sonuç doğrudandır: net metrekare fiyatı, ünite büyüdükçe düşer. G5 (60,1 m², €345.000) 5.740 €/m² ile projenin en verimli ünitesidir; B4 ve D4 (38,6 m²) 8.238 ve 8.135 €/m² ile en pahalı metrekareyi taşır. İki uç arasındaki fark yaklaşık %44'tür.
- **Aynı bütçe, farklı alan.** Pratik karşılığı şudur: €314.000 ile 38,6 m² net, €345.000 ile 60,1 m² net alınmaktadır. €31.000'lik ek bütçe yaklaşık %56 daha fazla iç alan getirir. Metrekare verimliliği önceliği olan alıcı için zemin kat ve büyük plan tipleri açık farkla öndedir.
- **Kat primi tutarlı değildir.** Aynı plan hattında prim bazen ölçülebilir, bazen tersine döner. İkinci hatta kademeli bir artış görülür (B2 €324.000 → C2 €328.000 → D2 €331.000 → E2 €334.000, kat başına yaklaşık €3.000). Buna karşılık üçüncü, dördüncü ve beşinci hatlarda dördüncü kat üniteleri alt katlardakilerin altında fiyatlanmıştır: D3 €323.000 < C3 €330.000, D4 €314.000 < B4 €318.000, D5 €321.000 < C5 €329.000. Fiyatlama salt kat mantığıyla okunamaz; **ünite bazında kontrol gerekir.**
- **Dördüncü kat, müsait envanterde en iyi dengeyi taşır.** Beş müsait üniteyle grubun hacmi genişler ve içinde hem projenin en düşük liste fiyatlı ünitesi (D4, €314.000) hem de büyük plan tiplerinde düşük metrekare maliyeti (D3 6.371, D1 6.512) bulunur.
- **Beşinci kat daralmış, çatı katı açıktır.** Beşinci kattaki beş üniteden üçü satılmış, biri rezervedir; geriye tek müsait ünite (E2) kalmıştır. Çatı katı F müsait görünmektedir; ancak metrekare fiyatı projenin geri kalanıyla kıyaslanabilir bir ölçüt değildir ve ünite, manzara, mahremiyet ve konum primini kabul eden bir alıcıya hitap eder.

04 YAPI DONANIMI VE KAYIT BOŞLUKLARI

İç Mekân Donanımı

- **Mutfak.** Ankastre mutfak — teslimde kullanıma hazır; kiraya ya da kullanıma çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.
- **Islak hacim.** Mermer görünümlü yüzeyler, mat siyah armatürler ve duşakabin. Otuz ünitenin tamamı tek banyoludur; iki banyolu seçenek bulunmamaktadır.
- **Plan tipi.** Tamamı 1+1. Ürün; tek kişi, çift ve dönemsel kullanıcı profiline kurgulanmıştır ve çocuklu aile kullanımına yanıt vermez.
- **Cephe ve iç atmosfer.** Tam boy cam yüzeyler ve sıcak ahşap detaylar; ünitelerin çoğu Korint Körfezi'ne dönüktür.

Dış Mekân

- **Balkonlar.** Üst katlarda 4 – 13 m². Alan plan tipine göre değişir; çoğu hatta kat yükseldikçe büyür. Kayıta en geniş balkonlar birinci hatta (12,0 – 12,8 m²) görülmektedir.
- **Zemin kat bahçeleri.** İlan verisinde 16,5 – 42 m² olarak bildirilmiştir ve kayıtlı toplam alana dahil değildir. Bu, zemin kat ünitelerinin gerçek kullanım alanının tabloda görüldüğünden belirgin şekilde geniş olduğu anlamına gelir.
- **Çatı katı.** Kayıta dış alan tanımlanmamıştır; teras varsa ölçüsü teyide tabidir.

Kayıta Bulunmayan Başlıklar — Dürüst Okuma

BAŞLIK	KAYIT DURUMU	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Enerji sınıfı	Kayıtta yok	Enerji kimlik belgesi teslimde verilir; işletme gideri ve kiracı tercihinde belirleyicidir. Teklif aşamasında hedeflenen sınıf yazılı olarak istenmelidir.
Isıtma-soğutma sistemi	Kayıtta yok	Sistem tipi hem ilk yatırım hem işletme gideri farkı yaratır. Kıyı ikliminde yaz soğutma yükü belirleyicidir; sistemin kapasitesi kullanım konforunu doğrudan etkiler.
Otopark	Kayıtta yok	Kıyı kasabasında araçla gelen kullanıcı payı yüksektir. Otopark yerinin varlığı, hangi üniteye tahsisli olduğu ve tapudaki niteliği teyit edilmelidir.
Depo	Kayıtta yok	Mevsimlik kullanımda depolama talebi belirgindir (deniz malzemesi, bisiklet, mobilya). Küçük metrekareli ünitelerde bu başlık kira ve yeniden satışta fark yaratır.
Zemin kat bahçeleri	İlan verisinde 16,5 – 42 m ² ; ünite eşleşmesi kayıta yok	Hangi bahçenin hangi üniteye tahsisli olduğu ve münhasır kullanımın tapuda nasıl tanımlandığı teyit edilmelidir.
Dış alan — A2 · A3 · F	Kayıtta toplam alan net alana eşit	Bu üç ünite de balkon veya teras alanı kayda geçmemiştir. Plan üzerinden kontrol edilmeli, dış alanı olmayan ünite ile kayda geçmemiş dış alan birbirinden ayrılmalıdır.
Alan toleransı	Kayıtta yok	Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.
Kira garantisi	Otuz ünite de "yok"	Projede kira garantisi bulunmamaktadır. Getiri tamamen piyasa kirasına bağlıdır; taahhüt edilmiş bir taban gelir yoktur.

Bu tablo bir eksiklik listesi değil, kayıt boşluğu listesidir: ilgili başlıklar projede bulunmuyor anlamına gelmez, envanter kaydında yer almıyor anlamına gelir.

İnceleme notu. Yukarıdaki sekiz başlığın tamamı teklif aşamasında yazılı olarak istenmelidir. Teyit edilmeden yapılacak bir fiyat karşılaştırması ya da getiri hesabı eksik kalır. Özellikle **enerji sınıfı** ve **otopark**, Atina dışı kıyı stoğunda ikincil el fiyatına doğrudan yansıyan iki başlıktır.

05 GÖSTERGE KİRA VE BRÜT GETİRİ

Bu bölümdeki kira değeri **gösterge bir varsayımdır**. Kesin bir piyasa ölçümü değildir ve kaynak gösterilen bir endekse dayanmaz. Kiato ölçeğinde yayımlanmış bir kira endeksi bulunmadığından **bölgesel veri sınırlıdır**; nihai hesap her ünite için güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Proje dokümantasyonunda uzun dönem gösterge kira için ayda yaklaşık **€1.047** rakamı bildirilmiştir; aşağıdaki hesaplar bu tek rakam üzerinden kurulmuştur. Rakam ünite büyüklüğüne göre farklılaştırılmamıştır — bu nedenle tablo, büyük üniteler açısından muhafazakâr kalır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık **%28'i** olarak alınmıştır; bu oran Atina için kullandığımız **%22** varsayımının üzerindedir ve mevsimsel boşluk payını yansıtır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap üç ünite üzerinden kurulmuştur: **D4**, projenin en düşük giriş bileti; **G5**, metrekare bazında en verimli müsait ünite; **F**, çatı katı daresi.

KALEM	D4	G5	F — ÇATI KATI
Kat	4. Kat	Zemin	6. Kat
Net iç alan	38,6 m ²	60,1 m ²	51,2 m ²
Toplam alan (kayıtlı)	47,0 m ²	60,1 m ²	51,2 m ²
Liste fiyatı	€314.000	€345.000	€580.000
€/m ² net	8.135	5.740	11.328
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €339.100	≈ €372.600	≈ €626.400
Gösterge aylık uzun dönem kira	≈ €1.047	≈ €1.047	≈ €1.047
Gösterge yıllık brüt kira	≈ €12.560	≈ €12.560	≈ €12.560
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%4,0	%3,6	%2,2
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,7	%3,4	%2,0
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,7	%2,4	%1,4

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur. Aynı kira varsayımı üç ünitenin tamamına uygulanmıştır.

Mevsimsellik — Neden Kısa Dönem Senaryosu Sayısallaştırılmadı

Bölgede baskın kiralama modeli yıl boyu değil **sezonluktur**. Korint Körfezi'nde yaz sezonu Mayıs–Ekim aralığında yoğunlaşır ve bu pencerede kısa dönem gecelik oranların uzun dönem eşdeğerinin üzerinde seyrettiği bildirilmektedir. Buna karşılık Avla'da bu mikro pazar için **doluluk oranı ve gecelik ortalama fiyat verisi bulunmamaktadır**. Bu iki girdi olmadan kurulacak bir kısa dönem getiri hesabı, sayısal görünümlü bir

tahminden ibaret kalır; bu nedenle raporda kısa dönem kiralama senaryosu sayısallaştırılmamıştır. Sezonluk model üzerinden bir hesap kurulacaksa, önce sezon doluluğu ve gecelik fiyat için yerel kanıt toplanmalıdır.

Yorum

Uzun dönem varsayımıyla brüt getiri, giriş fiyatlı üniteye %4,0 civarındadır ve Atina'nın yerleşik semtlerinde gözlenen banda yakındır. Ancak iki fark gözden kaçırılmamalıdır. Birincisi **boşluk riski**: Atina'da talebi kurumsal istihdam taşırken, burada kış dönemi talebi kasaba ölçeğindeki yerel nüfusa bağlıdır ve incedir. İkincisi **likidite**: yeniden satışta alıcı havuzu dar olduğundan çıkış süresi daha uzun varsayılmalıdır. Benzer bir brüt getiri rakamı, bu iki nedenle Atina'daki eşdeğeriyle aynı anlamı taşımaz.

Kira garantisi başlığında envanter kaydı nettir: **otuz ünitenin tamamında kira garantisi bulunmamaktadır**. Getiri tamamen piyasa kirasına bağlıdır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir. Hesap tek bir gösterge kira rakamına dayanır ve doğrulanmış bir piyasa ölçümü değildir. Gerçekleşen kira; kata, manzaraya, balkon veya bahçe büyüklüğüne, eşya donanımına, sezona ve sözleşme süresine göre bandın belirgin şekilde dışında oluşabilir.

06 SATIN ALMA YAN MALİYETLERİ

Aşağıdaki oranlar Yunanistan'da konut alımında **genel olarak uygulanan yaklaşık bantlardır**. Nihai tutarlar işlemin yapısına, tapu değerine ve seçilen hizmet sağlayıcılara göre değişir; her alım öncesinde güncel mevzuat ve işlem bazında teyit edilmelidir.

KALEM	YAKLAŞIK ORAN	NOT
Devir vergisi (<i>φόρος μεταβίβασης</i>)	~%3,1	Yeni yapılarda KDV uygulamasının geçerli olup olmadığı yürürlükteki düzenlemeye tabidir ve alım öncesinde teyit edilmelidir.
Noter	~%1,0 – 1,5	Sözleşme tutarına bağlı kademeli tarife.
Avukat	~%1,0 – 1,5	Tapu incelemesi ve işlem takibi dahil.
Tapu sicili / kadastro (<i>Κτηματολόγιο</i>)	~%0,5 – 0,7	Tescil harç ve giderleri.
Aracılık hizmet bedeli	~%2 + KDV	Piyasa standardı.
Toplam yan maliyet (yaklaşık)	~%7 – 9	Hesaplarda %8 varsayılmıştır.

Yaklaşık bantlar. Tutarlar satış bedeli veya vergi değeri üzerinden hesaplanır; hangi tabanın esas alınacağı işlem bazında belirlenir.

İşlem Öncesi Gereklilikler

- **Vergi numarası (ΑΦΜ)**. Yunanistan'da mülk edinmenin ön koşuludur; vekâletle de alınabilir.
- **Banka hesabı**. Ödemelerin banka kanalıyla ve kaynağı belgelenebilir şekilde yapılması esastır.
- **Hukuki ve teknik inceleme**. Tapu geçmişi, imar durumu, ruhsat ve bağımsız bölüm tanımları; yeni yapıda ayrıca yapı ruhsatı ve kat irtifakı kurgusu. Kıyı şeridindeki yapılarda kıyı kenar çizgisi ve ilgili kısıtların incelemede ayrıca ele alınması önerilir.
- **Yıllık yükler**. Emlak vergisi (*ΕΝΦΙΑ*), bina aidatı, sigorta ve kira gelirine ilişkin vergi yükümlülükleri işletme giderine dahildir.

07 ÖDEME, MÜLKİYET VE TESLİM

Mülkiyet Yapısı

Yunanistan'da konut mülkiyeti **tam mülkiyet** esasına dayanır; süreli mülkiyet uygulaması yoktur. Çok bağımsız bölümlü binalarda her ünite, *οριζόντια ιδιοκτησία* (yatay mülkiyet) düzenlemesi kapsamında bağımsız bölüm olarak tanımlanır ve arsa payı buna bağlanır. Alıcı, kendi bağımsız bölümünün tam mülkiyetine ve ortak alanlarda arsa payı oranında hakka sahip olur. Envanter kaydı bu projede **tam mülkiyet tapu** verildiğini göstermektedir.

Teslim ve Süre

— Planlanan teslim: 31 Aralık 2026.

— Nakit bağlama süresi: Rapor tarihinden teslimde yaklaşık üç ay. Yapım aşamasındaki projelere kıyasla belirgin şekilde kısadır; sermayenin getiri üretmediği dönem sınırlıdır ve ünite 2027 yaz sezonuna yetişebilir.

— Sözleşmesel ek süre: Kayıta tanımlı bir ek süre bulunmamaktadır. Sözleşmede gecikme halinde uygulanacak yaptırım ve varsa tanınan ek süre ayrıca aranmalıdır.

— Alan toleransı: Kayıta yok. Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

— Teknik teslim ve iskân: Teslime üç ay kalan bir projede bitiş işlerinin durumu, ortak alanların tamamlanma seviyesi ve iskân süreci yerinde kontrol edilmelidir.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde proje için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslime üç ay kalan projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve teslim–tapu devri ekseninde iki ya da üç dilim halinde kurgulanır; kesin plan daire bazında sözleşmeyle belirlenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve son dilimin fiili teslim ile tapu devrine bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Enerji kimlik belgesi ve hedeflenen enerji sınıfı · 2. Isıtma-soğutma sisteminin tipi ve kapasitesi · 3. Otopark ve depo durumu; varsa hukuki niteliği ve tahsisi · 4. Zemin kat bahçelerinin ünite eşleşmesi ve münhasır kullanımın tapudaki tanımı · 5. A2, A3 ve çatı katı F için dış alan ölçüleri · 6. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 7. Teslim tarihi, varsa ek süre ve gecikme halinde yaptırım · 8. Son ödeme diliminin fiili teslim ve tapu devrine bağlanması · 9. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı — mevsimlik kullanılan bir binada ortak alan işletmesi ayrıca önem taşır.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Teslime yaklaşık üç ay — sermaye bağlama süresi kısa; 2027 yaz sezonuna yetişme imkânı
- Doğrudan sahil konumu; ünitelerin çoğu Korint Körfezi'ne dönük
- Çatı katı hariç fiyat bandı dar: €314.000 – €358.000
- Büyük üniteler belirgin şekilde düşük metrekare maliyeti taşır (G5 5.740, G1 6.015, D3 6.371 €/m²)
- Zemin katta 16,5 – 42 m² münhasır kullanımlı bahçe; üst katlarda 4 – 13 m² balkon
- Teslimde kullanıma hazır donanım: ankastre mutfak, tamamlanmış ıslak hacim
- Tam mülkiyet tapu
- Tek blok ve otuz ünitelik ölçek — sade ortak alan işletmesi
- Kiato banliyö tren istasyonu yakın; Atina'ya aktarmasız tren bağlantısı

ZAYIF YÖNLER

- Ürün karması tek tip: otuz ünitenin tamamı 1+1 ve tek banyolu; aile talebine yanıt vermez
- Kira modeli mevsimsel; yıl boyu talep kurumsal istihdama dayanmaz
- Kira garantisi yok — otuz ünitenin tamamında
- Enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, otopark ve depo envanter kaydında yok
- Çatı katı €580.000 ve 11.328 €/m² ile projenin geri kalanından kopuk fiyatlanmış
- Küçük ünitelerde net metrekare fiyatı 8.000'in üzerine çıkıyor (B4 8.238, D4 8.135)
- Zemin kat bahçeleri kayıtlı toplam alana dahil değil; alan okuması dikkat ister
- Beşinci katta beş üniteden üçü satılmış — üst kat seçeneği daralmış
- Kayıta alan toleransı ve sözleşmesel ek süre tanımlı değil

FIRSATLAR

- Kısa teslim süresi, sermayenin atıl kaldığı dönemi en aza indirir
- Mutlak fiyat bandının darlığı, büyük üniteleri metrekare bazında belirgin şekilde verimli kılar
- Korint Körfezi kıyısında nitelikli ve yeni yapı arzı sınırlıdır; mevcut stok ağırlıkla eski yazlık yapılardan oluşur
- Sezon içi kısa dönem, sezon dışı uzun dönem kiralama birleştiren karma kullanım modeli
- Liman ve sahil yürüyüş yolu konumu, ikinci konut talebinde farklılaştırıcı bir unsurdur
- Atina ağırlıklı bir portföy için coğrafi çeşitlendirme

TEHDİTLER

- Bölgesel likidite Atina'nın altındadır; yeniden satışta süre uzayabilir
- Kiato ölçeğinde fiyat ve kira verisi ince — fiyat keşfi ve değerlendirme zayıf zeminde
- Kıyı bölgesinde mevsimsel talep dalgalanması ve eşzamanlı arz
- Kısa dönem kiralama mevzuatındaki değişiklikler gelir modelini doğrudan etkiler
- Yabancı alıcılara yönelik vergi düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Teslime üç ay kalmışken bitiş işleri ve iskân sürecinde gecikme riski
- Faiz ve kur koşullarının ikinci konut talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: **Koşullu Pozitif — Kullanım Öncelikli · Kısa Teslim**

A0181, Korint Körfezi kıyısında doğrudan sahil konumunda, teslimine yaklaşık üç ay kalmış, tek tip ve dar fiyat bandında kurgulanmış bir üründür. Güçlü yanı **ürünün kendisi ve konumudur**: nitelikli yeni yapı arzının sınırlı olduğu bir kıyı şeridinde, çoğu üniteyi körfeze döndüren, teslimde kullanıma hazır bir bina. Zayıf yanı **ürünün bulunduğu pazardır**: kiralama mevsimsel, alıcı havuzu dar, veri incedir. Bu iki tespit birbirini iptal etmez; kararın hangi ekseninde verileceğini belirler.

TESLİM YAKINLIĞI

31 Aralık 2026 hedefi, sermayenin getirisiz kaldığı dönemi yaklaşık üç aya indirir ve ünitenin 2027 yaz sezonuna yetişmesine imkân verir.

METREKARE VERİMLİLİĞİ

Fiyat mutlak tutar ekseninde kurulduğu için büyük üniteler açık farkla daha düşük metrekare maliyeti taşır: G5 5.740, G1 6.015 ve D3 6.371 €/m².

LİKİDİTE DİSİPLİNİ

Yeniden satış Atina'daki hızda gerçekleşmez. Çıkış ufku uzun tutulmalı ve alım kararı kullanım değeriyle birlikte verilmelidir.

Özet görüş: bu proje, getiri sıralamasında yarışmak için değil, **kullanım değeri ve konum için satın alınır**. Karar aşamasında üç başlık belirleyicidir: **büyük metrekareli üniteyi tercih etmek — aynı bütçe bandında %50'ye varan alan farkı vardır; kayıta bulunmayan enerji, otopark ve depo başlıklarını teklif aşamasında yazılı olarak kapatmak; ve kira gelirinin mevsimsel olduğunu baştan kabul etmek**. Bu üç koşul sağlandığında A0181, Atina ağırlıklı bir portföy için coğrafi çeşitlendirme ve kullanım değeri taşıyan bir varlık olarak konumlanır. Atina'daki defansif kira varlıklarının yerine geçmez; onların yanında, farklı bir amaçla durur.

Golden Visa uygunluğu yürürlükteki mevzuata göre daire bazında ayrıca değerlendirilir; bu belge bir uygunluk beyanı değildir.

Bu belge Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Fiyatlar Avla envanter kaydındaki liste fiyatlarıdır; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0181 · Kiato

23 Eylül 2026