

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Pirea Katerina Rezidansları

A0179 · Pire · Atina · Beş Katlı Binada Tek Kat · Beş Adet 2+1

Bu rapor, merkez Pire'de beş katlı bir binanın ikinci katını bütünüyle kapsayan beş üniteli yeni yapı projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, konum ve kiracı tabanı analizi, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları, teyide tabi başlıklar ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0179	Yeni yapı · tek bina, tek kat	5 rezidans (5 müsait)	€285.000 – €362.000	2027 Q1 (Ocak sonu)

TARİH

23 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

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

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

A0179, merkez Pire'de beş katlı bir binanın ikinci katının tamamını oluşturan beş üniteli yeni yapı bir konut ürünüdür. Beş rezidansın tamamı aynı kurgudadır: salon, mutfak, iki yatak odası ve bir banyo. Metrekare bandı 47,33 – 60,83 m², liste fiyat bandı €285.000 – €362.000'dur. Ürün karmaşıklık bilinçli olarak tektir — proje, çeşitlilik değil, tek bir kira ürününü tekrar eden bir kat üretmektedir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **konum**: metro ve tren istasyonuna 500 m, limana 600 m, ticari merkeze 600 m mesafede; merkez Atina metroyla yaklaşık 20 dakika, havalimanı aktarmasız 55–60 dakikadır. İkincisi **kiracı tabanının genişliği**: liman istihdamı, üniversite, devlet hastanesi ve şehir merkezi ofis talebi, birbirinden bağımsız dört talep kaynağıdır — hiçbirisi tek başına belirleyici değildir. Üçüncüsü **kısa nakit bağlama süresi**: teslim Ocak 2027 sonunda planlanmaktadır; rapor tarihinden itibaren yaklaşık dört aylık bir bekleme söz konusudur ki bu, proje aşamasındaki ürünler için olağandışı derecede kısadır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir. Birincisi, iki yatak odalı ünitelerde tek banyo bulunmaktadır; ikincisi, otopark, depo, enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi ve binanın diğer katlarının mülkiyet ve kullanım durumu kayıta yer almamaktadır ve bunların tamamı geliştiriciden yazılı olarak teyit edilecektir. Bu başlıklar hem kira fiyatlaması hem de ikincil el likiditesi açısından karar öncesinde netleştirilmelidir.

5

TOPLAM REZİDANS

5

MÜSAİT ÜNİTE

€285K

GİRİŞ FİYATI

2027_{Q1}

TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0179 · Pire · Atina
Yapı tipi	Yeni yapı · beş katlı bina · ikinci katın tamamı
Envanter	5 rezidans — tamamı 2+1
Müsaitlik	5 müsait (rapor tarihindeki kayda göre; teyide tabi)
Ünite kurgusu	Her ünite salon, mutfak, iki yatak odası ve bir banyo
Net iç alan	47,33 – 60,83 m ² · toplam 270,09 m ²
Toplam alan	Balkon ve dış alan ölçüleri kayıta yok — geliştiriciden teyit edilecek
Fiyat aralığı	€285.000 – €362.000 · kat toplamı €1.622.000
€/m ² net	5.951 – 6.121 · proje ortalaması 6.005 (alan ağırlıklı)
Enerji ve tesisat	Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi kayıta yok — geliştiriciden teyit edilecek
Donanım	Yemek alanlı ankastre mutfak · gömme dolap düzeni · ahşap lamel detaylı çağdaş bitişler
Otopark	Kayıta yok — geliştiriciden teyit edilecek
Depo	Kayıta yok — geliştiriciden teyit edilecek
Kira garantisi	Yok — bu projede kira garantisi önerilmemektedir
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu
Teslim	Ocak 2027 sonu · proje aşamasında
Alan toleransı	Kayıta yok — sözleşmede aranacak ve teyit edilecek

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Ürün, merkez Pire'de beş katlı bir binanın ikinci katını bütünüyle kaplayan beş rezidanstan oluşur. Binanın tamamı değil, yalnızca bu kat Avla portföyünde yer almaktadır. Beş ünitenin tamamı 2+1 kurgudadır; her ünite salon, mutfak, iki yatak odası ve bir banyo bulunur. Yaşam alanları doğal ışık alacak biçimde oranlanmıştır; iç bitişlerde ahşap lamel detaylı çağdaş bir dil kullanılmıştır.

Bu kurgunun yatırımcı açısından iki doğrudan sonucu vardır. Birincisi, **kat bütünlüğü**: beş ünitenin tamamı rapor tarihinde müsaittir ve katın bütün olarak edinilmesi mümkündür. İkincisi, **ürün teklifi**: tek tip bir ürün, kira pazarlamasında tekrar edilebilir bir konumlandırma sağlar; buna karşılık portföy içi çeşitlendirme imkânı sunmaz.

Envanter Özeti

ALAN BANDI	ÜNİTE	TİP	KAT	NET ALAN	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.
Kompakt (47 – 52 m ²)	2	2+1	2. kat	47,33 – 51,30 m ²	€285.000 – €314.000	6.073
Orta (54 – 56 m ²)	2	2+1	2. kat	54,66 – 55,97 m ²	€327.000 – €334.000	5.975
Geniş (57 m ² üzeri)	1	2+1	2. kat	60,83 m ²	€362.000	5.951
Kat toplamı	5	2+1	2. kat	270,09 m²	€1.622.000	6.005

Avla envanter kaydından türetilmiştir (A0179, 5 satır). €/m² değerleri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; bant ortalamaları alan ağırlıklıdır.

Konum ve Erişim

Ürün merkez Pire'de konumlanmaktadır. Erişim verileri ilan kaydından alınmıştır ve semt çemberi düzeyinde verilmiştir.

- Toplu ulaşım.** Metro ve tren istasyonu 500 m — yaklaşık 6 dakika yürüme. Merkez Atina metroyla yaklaşık 20 dakika; havalimanına aktarmasız metro bağlantısı 55–60 dakika.
- Liman ve ticaret.** Pire Limanı 600 m — yaklaşık 7 dakika yürüme. Pire ticari merkezi 600 m; Pire Belediye Tiyatrosu 700 m.
- Kurumsal çevre.** Pire Üniversitesi 1,2 km; Tzaneio Devlet Hastanesi 1,5 km.
- Kıyı ve kültür.** Marina Zeas – Pasalimani 1,7 km; Mikrolimano 2,5 km; Stavros Niarchos Kültür Merkezi 5,5 km.

Bölge Okuması

Merkez Pire, Atina metropolitan alanı içinde kendi başına bir istihdam ve hizmet merkezidir; yatak odası banliyösü değildir. Bu ayırım kira analizi açısından belirleyicidir: talep, merkez Atina'ya gidip gelen bir nüfusa değil, semtin kendi içindeki istihdam ve eğitim kümelerine dayanır. Liman işletmesi ve ona bağlı denizcilik, lojistik ve hizmet firmaları yıl boyu süren bir profesyonel talebi üretir; üniversite öğrenci talebini, devlet hastanesi ise sağlık personeli talebini besler.

Bunun üzerine, aktarmasız metro bağlantısının iki yönlü etkisi eklenir. Bir yönde merkez Atina'ya yaklaşık 20 dakikalık erişim, Pire'yi merkezde çalışan ancak merkez fiyatlarını ödemek istemeyen kiracı için gerçek bir alternatif hâline getirir. Diğer yönde havalimanına aktarmasız bağlantı, kısa dönem konaklama talebini — mevzuatın izin verdiği ölçüde — erişilebilir kılar. Yürüme mesafesindeki istasyon, bu iki etkinin de fiilen kullanılabilmesi için gereken koşuldur.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını gösterir. Bu projede balkon ve dış alan ölçüleri envanter kaydında yer almadığından **toplam m²** sütunu kurulmamıştır; dış alan bulunup bulunmadığı ve ölçüleri geliştiriciden teyit edilecektir. **€/m² net** değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır. Dış alan dahil hesaplanan metrekare fiyatları doğal olarak daha düşük çıkar; iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo Avla envanter kaydındaki beş satırın tamamını içerir. Kayıta beş üniteden fazlası bulunmamaktadır; tablo envanterin bütünüdür. Fiyatlar rapor tarihindeki liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları kayda göredir ve teyide tabidir.

Ünite Listesi

DAİRE	KAT	KURGU	NET M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
B1	2. Kat	2+1	51,30	€314.000	6.121	Müsait
B2	2. Kat	2+1	47,33	€285.000	6.022	Müsait
B3	2. Kat	2+1	55,97	€334.000	5.967	Müsait
B4	2. Kat	2+1	60,83	€362.000	5.951	Müsait
B5	2. Kat	2+1	54,66	€327.000	5.982	Müsait
Kat toplamı (5 ünite)			270,09	€1.622.000	6.005	

Beş ünitenin tamamı ikinci kattadır ve rapor tarihinde müsait görünmektedir. Tüm üniteler 2+1 kurgudadır; teslim Ocak 2027 sonu olarak planlanmıştır.

Fiyatlandırma Okuması

- Bant son derece dardır.** €/m² net değerleri 5.951 ile 6.121 arasında toplanır; uç noktalar arasındaki fark yalnızca %2,9'dur. Alan ağırlıklı proje ortalaması 6.005'tir. Bu darlık, fiyatlamanın ünite bazında tutarlı kurulduğunu ve listede "kaçırılmış" bir ünite bulunmadığını gösterir; ucuz ünite avına alan bırakmaz.
- Kat primi yoktur.** Beş ünitenin tamamı aynı kattadır. A0179'da fiyat farkını yaratan tek değişken alan (ve muhtemelen yön/köşe konumu) olduğundan, başka projelerde görülen kat primi tartışması bu üründe geçerli değildir. Bu, karşılaştırmayı sadeleştirir: alıcı yalnızca metrekare ve konumlanma üzerinden seçim yapar.
- Marjinal metrekare, ortalama metrekareden ucuzdur.** En küçük üniteden (B2 · 47,33 m² · €285.000) en büyük üniteye (B4 · 60,83 m² · €362.000) geçişte 13,50 m² karşılığında €77.000 ödenir — yani **ilave metrekare başına €5.704**. Bu değer, proje ortalaması olan 6.005'in altındadır. Sonuç: büyük üniteler metrekare başına daha verimlidir; bütçesi elveren alıcı için B3 ve B4 daha iyi birim maliyet sunar.
- B1 bandın dışına çıkar ve açıklanmalıdır.** B1, 51,30 m² ile ikinci en küçük ünite olmasına rağmen **6.121 €/m²** ile listenin en yüksek metrekare fiyatını taşır — B4'ün %2,9 üzerinde. Kalan dört üniteye alan büyüdükçe metrekare fiyatı düzenli olarak geriler (6.022 → 5.982 → 5.967 → 5.951); B1 bu eğilimi bozar. Bu farkın gerekçesi (yön, köşe konumu, dış alan, manzara veya plan avantajı) envanter kaydında yer almamaktadır ve **geliştiriciden teyit edilecektir**. Gerekçe belgelenemezse B1, listenin müzakereye en açık ünitesidir.
- Giriş bileti dar bir aralıkta kurulmuştur.** Listenin en düşük ve en yüksek fiyatı arasındaki fark €77.000'dur; bu, beş üniteli bir listede olağan bir genişliktir, ancak mutlak giriş eşiği (€285.000) merkez Pire'de yeni yapı bir 2+1 için alt banda değil, orta banda karşılık gelir. Ürünün fiyat gerekçesi metrekare ucuzluğu değil, konum ve yeni yapı niteliğidir.

Kat Bütünü Alım Senaryosu

Beş ünitenin tamamı müsait olduğundan, katın bütün olarak edinilmesi rapor tarihinde açık bir seçenektir. Toplam bedel **€1.622.000**, toplam net alan **270,09 m²**, ortalama ünite bedeli **€324.400** ve ortalama ünite alanı **54,02 m²**'dir.

Bu senaryonun üç pratik sonucu vardır. Birincisi **müzakere gücü**: tek işlemde beş ünite alımı, liste üzerinden indirim ve ödeme takvimi esnekliği için gerçek bir kaldıraçtır; ancak rapor tarihinde çoklu alım için tanımlanmış bir indirim oranı kayıta bulunmamaktadır ve teklif aşamasında ayrıca müzakere edilecektir. İkincisi **yönetim verimliliği**: aynı kattaki beş ünitenin tek elden kiraya verilmesi, yönetim ve bakım maliyetini ünite başına düşürür. Üçüncüsü **yoğunlaşma riski**: portföyün tamamının tek bina, tek kat ve tek ürün tipinde toplanması, bina düzeyindeki herhangi bir olumsuzluğun beş üniteye birden yansması anlamına gelir.

Kısmi alım notu. Kat bütünü alım zorunlu değildir; üniteler tek tek de edinilebilir. Çoklu alım düşünülüyorsa metrekare verimliliği en yüksek kombinasyon B3 + B4'tür (toplam 116,80 m², €696.000, 5.959 €/m²); en düşük mutlak bedelli kombinasyon B2 + B5'tir (toplam 101,99 m², €612.000, 6.001 €/m²).

04 YAPI KALİTESİ VE DONANIM

İç Mekân ve Donanım

Beş ünitenin tamamı aynı donanım setiyle üretilmektedir. Kayıta yer alan başlıklar aşağıdadır; kayıta bulunmayan hiçbir donanım bu rapora eklenmemiştir.

- **Plan kurgusu.** Her ünite salon, mutfak, iki yatak odası ve bir banyo. 47,33 – 60,83 m² bandında 2+1 kurgu, kompakt fakat kullanılabilir bir dağılım anlamına gelir.
- **Mutfak.** Yemek alanlı ankastre mutfak — teslimde kullanıma hazır, kiraya çıkış öncesi ek mutfak yatırımı gerektirmez.
- **Depolama.** Gömme dolap düzeni. Küçük metrekareli ürünlerde depolama alanı talebi yüksektir; gömme dolap bu talebin daire içi kısmını karşılar.
- **Bitişler.** Ahşap lamel detaylı çağdaş bitişler; doğal ışık için iyi oranlanmış yaşam alanları.
- **Islak hacim.** Ünite başına tek banyo. İki yatak odalı bir üründe tek banyo, ev arkadaşı (paylaşımlı kiracı) segmentinde belirgin bir kısıttır; aile ve çift segmentinde ise kabul edilebilir bir standarttır.

Teyide Tabi Başlıklar — Dürüst Okuma

Aşağıdaki başlıklar envanter ve ilan kaydında bulunmamaktadır. Bu rapor bunlar hakkında tahmin yürütmez; her biri teklif öncesinde geliştiriciden yazılı olarak alınacaktır.

BAŞLIK	KAYITTAKİ DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Kayıtta yok	Merkez Pire'de yoğun bir kentsel doku ve sınırlı sokak parkı söz konusudur. Otopark varsa kira fiyatlamasında doğrudan prim yaratır; yoksa araçlı kiracı segmenti daralır. Teklif öncesinde netleştirilmelidir.
Depo	Kayıtta yok	2+1 ürünlerde bavul, mevsimlik eşya ve bisiklet depolaması talep edilir. Gömme dolap düzeni bu talebi kısmen karşılar; ayrı depo varsa ek değer, yoksa daire içi çözümlerle telafi edilir.
Enerji sınıfı	Kayıtta yok	Kiracı, kira ile enerji faturasının toplamına bakarak karar verir. Yeni yapı olması yüksek bir enerji sınıfı beklentisi doğurur ancak bu beklenti belge yerine geçmez; teslimde verilecek enerji kimlik belgesi sözleşmede aranmalıdır.
Isıtma-soğutma sistemi	Kayıtta yok	Sistemin tipi (ısı pompası, kombi, bireysel klima) hem işletme giderini hem de kiraya çıkış öncesi ek yatırım ihtiyacını belirler.
Dış alan (balkon)	Kayıtta ölçü yok	Merkez konumda balkon, kira fiyatlamasında ölçülebilir bir faktördür. Varlığı ve ölçüsü teyit edilmeden toplam alan hesabı kurulamaz.
Alan toleransı	Kayıtta yok	Proje aşamasındaki alımlarda standart bir maddedir. Tolerans oranı ve aşım halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede aranmalıdır.
Binanın diğer katları	Kayıtta yok	Beş katlı binanın yalnızca ikinci katı portföydedir. Diğer katların mülkiyeti, kullanım amacı (konut / ticari) ve teslim durumu, ortak alan yönetimi ile aidat paylaşımını doğrudan etkiler.

Boş bırakılan alanlar "veri yok" anlamındadır, "yok" anlamında değildir. Doğrulama sonucu bu tablonun yerine geçecektir.

İnceleme notu. Yukarıdaki yedi başlığın tamamı, teklif verilmeden önce geliştiriciden **yazılı olarak** alınmalıdır. Sözlü teyit yeterli değildir: otoparkın hukuki niteliği (ayrı bağımsız bölüm mü, kullanım hakkı mı), enerji kimlik belgesinin teslim şartına bağlanıp bağlanmadığı ve binanın diğer katlarının kullanım amacı, ikincil el satışta fiyata doğrudan yansıyan unsurlardır. Ayrıca merkez ve limana yakın yoğun kentsel bir konumda **yerinde inceleme** ile cephe yönü, gürültü ve manzara koşullarının ünite bazında değerlendirilmesi önerilir.

05 GÖSTERGE KİRA VE BRÜT GETİRİ

Bu bölümdeki kira değerleri **gösterge varsayımlardır**. Kesin bir piyasa ölçümü değildirler ve kaynak gösterilen bir endekse dayanmazlar; amaçları, yatırımcının büyüklük mertebesini görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Kiracı Tabanı

Merkez Pire'de kira talebi tek bir kaynağa bağlı değildir ve bu, A0179'un en güçlü yanıdır. Dört bağımsız kaynak sayılabilir: **liman ve denizcilik istihdamı** (yıl boyu, mevsimsellikten büyük ölçüde bağımsız), **üniversite öğrencisi** (akademik takvime bağlı, iki yatak odalı üründe paylaşımlı kiralamaya yatkın), **merkez Atina'da çalışan profesyoneller** (yürüme mesafesindeki metronun doğrudan sonucu) ve **uluslararası ziyaretçiler** (mevzuatın izin verdiği ölçüde kısa dönem konaklama). Bu dört kaynağın hiçbirisi tek başına belirleyici olmadığından, herhangi birindeki daralma toplam talebi çökertmez.

İki yatak odalı kurgu bu tablonun merkezindedir: tek kişilik bir üründen daha geniş bir kiracı yelpazesine (çift, küçük aile, iki öğrenci, iki profesyonel) hitap eder. Buna karşılık ünite başına tek banyo bulunması, paylaşımlı kiralama senaryosunda elde edilebilecek kirayı sınırlayan bir unsurdur ve kira varsayımında hesaba katılmıştır.

Varsayım. Merkez Pire'de, metroya yürüme mesafesinde, yeni yapı ve tek banyolu 2+1 daire için gösterge aylık kira bandı: **47 – 52 m² üniteler için €800 – €1.000; 54 m² üzeri üniteler için €900 – €1.150**. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır. Yan maliyetler 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap iki ünite üzerinden kurulmuştur: **B2**, listenin giriş bileti ve en küçük ünitesi; **B4**, listenin en geniş ve en yüksek fiyatlı ünitesi. Bu iki uç, aradaki üç ünite için de bandı belirler.

KALEM	B2	B4
Net iç alan	47,33 m ²	60,83 m ²
Kurgu	2+1 · tek banyo	2+1 · tek banyo
Liste fiyatı	€285.000	€362.000
€/m ² net	6.022	5.951
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €307.800	≈ €391.000
Gösterge aylık kira	€800 – €1.000	€900 – €1.150
Gösterge yıllık brüt kira	€9.600 – €12.000	€10.800 – €13.800
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,4 – %4,2	%3,0 – %3,8
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,1 – %3,9	%2,8 – %3,5
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,4 – %3,0	%2,2 – %2,8

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Kira garantisi bulunmadığından hesapta hiçbir taahhütlü getiri kalemi yer almamaktadır.

Yorum

Rakamlar, merkez konumlu ve yeni yapı bir üründen beklenen bandın içindedir. Dikkat çeken nokta, **küçük ünitenin getiri bakımından daha verimli olmasıdır**: B2 liste fiyatına göre %3,4 – %4,2, B4 ise %3,0 – %3,8 üretir. Bunun nedeni kiranın metrekareyle doğrusal artmamasıdır — merkez konumda kira, metrekareden çok konum ve oda sayısına bağlıdır. Dolayısıyla **getiri arayan yatırımcı için küçük üniteler, metrekare verimliliği arayan yatırımcı için büyük üniteler** daha uygundur; bu iki hedef A0179'da birbiriyle çelişir ve alıcının hangisini önceliklendirdiğini baştan belirlemesi gerekir.

Getiri bandı, merkez konumun getirdiği düşük boşluk riski ile birlikte okunmalıdır. Talebin dört bağımsız kaynağa dağılmış olması ve istasyona yürüme mesafesi, boşluk süresini kısaltan unsurlardır. Buna karşılık ürün, iddialı bir getiri vaadi taşımaz; yıllık net getiri gösterge olarak %2,2 – %3,0 bandındadır.

Kira garantisi başlığında: **bu projede kira garantisi önerilmemektedir**. Dolayısıyla getiri riski tamamen yatırımcıdadır ve yukarıdaki hesapta hiçbir taahhütlü gelir kalemi bulunmamaktadır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi; kata, cephe yönüne, otopark durumuna, eşya donanımına, enerji sınıfına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Kısa dönem konaklama senaryosu, yürürlükteki kısa dönem kiralama mevzuatına tabidir ve bu rapordaki hesaplarda **dikkate alınmamıştır**. Teslim Ocak 2027 sonunda olduğundan, kira varsayımlarının teslimine yakın bir dönemde yeniden kurulması gerekir.

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.

Zamanlama uyarısı. Teslim Ocak 2027 sonunda planlandığından, tapu devri büyük olasılıkla **2027 yılı içinde** gerçekleşecektir. Yunanistan'da gayrimenkul devrine ilişkin vergi düzenlemeleri dönemsel olarak değişmektedir ve bu rapordaki oranlar rapor tarihindeki genel uygulamayı yansıtır. Devir anında yürürlükte olacak vergi rejimi, özellikle yabancı alıcılara uygulanacak oranlar bakımından, **sözleşme öncesinde avukat aracılığıyla ayrıca teyit edilmelidir.** Bu başlık, yan maliyet varsayımını tek başına değiştirebilecek güçtedir.

İşlem Öncesi Gereklilikler

- Vergi numarası (ΑΦΜ).** Yunanistan'da mülk edinmenin ön koşuludur; vekâletle de alınabilir. Proje aşamasındaki alımlarda ön sözleşme öncesinde tamamlanmış olması işlem takvimini kısaltır.
- Banka hesabı.** Ödemelerin banka kanalıyla ve kaynağı belgelenebilir şekilde yapılması esastır. Fon kaynağı belgeleri (satış, gelir, miras vb.) önceden hazırlanmalıdır.
- Vekâletname.** Alıcının işlem anında Yunanistan'da bulunmayacağı senaryoda, kapsamı açıkça tanımlanmış bir vekâletname düzenlenmelidir. Teslimin Ocak 2027 sonunda olması, vekâlet hazırlığı için makul bir süre bırakmaktadır.
- Hukuki ve teknik inceleme.** Tapu geçmişi, imar durumu, yapı ruhsatı ve bağımsız bölüm tanımları. Bu üründe ayrıca binanın tamamına ilişkin kat irtifakı / kat mülkiyeti kurgusunun ve ikinci kat ünitelerinin bağımsız bölüm olarak tanımının incelenmesi gerekir.
- Ortak alan ve yönetim.** Beş katlı binanın yalnızca bir katı portföyde olduğundan, yönetim planı, ortak alan tanımları ve aidat paylaşım esasları alım öncesinde incelenmelidir.

- **Yıllık yükler.** Emlak vergisi (*ΕΝΦΙΑ*), bina aidatı, sigorta ve kira gelirine ilişkin vergi yükümlülükleri işletme giderine dahildir ve 05. bölümdeki %22 varsayımının içinde değerlendirilmiştir.

07 ÖDEME, MÜLKİYET VE TESLİM

Mülkiyet Yapısı

Yunanistan'da konut mülkiyeti **tam mülkiyet** esasına dayanır; süreli mülkiyet uygulaması yoktur. Envanter kaydı bu ürün için tam mülkiyet tapuyu teyit etmektedir. 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.

Bu üründe dikkat edilecek özel husus, **binanın yalnızca bir katının portföyde bulunmasıdır**. Yatay mülkiyet düzenlemesinde ikinci kat ünitelerinin arsa payları, ortak alan kullanım hakları ve yönetim planındaki konumları, diğer katların sahipleriyle birlikte belirlenmiş olacaktır. Bu düzenlemenin metni alım öncesinde incelenmelidir.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** Ocak 2027 sonu. Proje rapor tarihinde inşaat aşamasındadır.
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim yaklaşık **dört ay** bulunmaktadır. Bu, proje aşamasındaki ürünler için kısa bir süredir ve A0179'un belirgin bir avantajıdır: sermaye uzun süre getirisiz kalmaz, kira varsayımlarının bugünden teslim kadar büyük ölçüde geçerliliğini koruması beklenir.
- **Sözleşmesel ek süre:** Kayıta ek süre tanımı bulunmamaktadır. Proje aşamasındaki sözleşmelerde standart bir maddedir; süresi ve aşım halinde uygulanacak yaptırım sözleşmede aranmalı ve geliştiriciden teyit edilmelidir.
- **Alan toleransı:** Kayıta yer almamaktadır. Tolerans oranı ve tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede aranmalıdır.
- **İnşaat ilerlemesi:** Teslime dört ay kalmış bir projede, yapının fiili tamamlanma oranı yerinde veya bağımsız teknik raporla doğrulanmalıdır. Kısa teslim süresi, ilerleme doğrulamasını kolaylaştırdığı gibi gerekli de kılar.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde proje için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Yapım aşamasındaki projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve inşaat ilerlemesine bağlı dilimler halinde kurgulanır; kesin plan daire bazında sözleşmeyle belirlenir. Teslime dört ay kalmış bir projede dilim sayısının az ve aralıkların kısa olması beklenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Otopark, depo, enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi ve balkon ölçülerinin yazılı teyidi
2. Binanın diğer katlarının mülkiyet ve kullanım durumu, yönetim planı ve aidat paylaşım esasları
3. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi
4. Teslim tarihi, sözleşmesel ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım
5. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması
6. Devir anında yürürlükte olacak vergi rejiminin

avukat teyidi · 7. Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve yapı garantisinin kapsamı · 8. Çoklu ünite alımı düşünülüyorsa indirim ve ödeme esnekliğinin yazılı müzakeresi.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Metro ve tren istasyonuna 500 m — yaklaşık 6 dakika yürüme; merkez Atina ~20 dakika
- Havalimanına aktarmasız metro bağlantısı — 55–60 dakika
- Kiracı tabanı dört bağımsız kaynağa dağılmış: liman, üniversite, hastane, merkez ofis talebi
- Teslime yaklaşık dört ay — proje aşamasındaki ürünler için olağandışı kısa nakit bağlama
- Tam mülkiyet tapu
- İki yatak odalı kurgu, tek kişilik üründen geniş bir kiracı yelpazesine hitap eder
- €/m² bandı çok dar (5.951 – 6.121, %2,9): fiyatlama ünite bazında tutarlı
- Teslimde kullanıma hazır ankastre mutfak ve gömme dolap düzeni
- Katın tamamı müsait — çoklu ünite veya kat bütünü alımına açık

ZAYIF YÖNLER

- Otopark, depo, enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi kayıta yok — karar öncesi teyit zorunlu
- İki yatak odalı üniteler tek banyolu; paylaşımlı kiralama senaryosunda kira tavanını sınırlar
- Envanter beş üniteyle sınırlı; seçim alanı ve portföy içi çeşitlendirme dar
- Ürün karması tek tip (yalnızca 2+1); farklı talep segmentlerine yönelme imkânı yok
- Binanın yalnızca bir katı portföyde — ortak alan yönetimi ve aidat paylaşımı belirsiz
- Balkon ve dış alan ölçüleri kayıta yok; toplam alan hesabı kurulamıyor
- Kira garantisi yok — getiri riski tamamen yatırımcıda
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,2 – %3,0)
- B1'in yüksek metrekare fiyatının (6.121) gerekçesi belgelenmemiş

FIRSATLAR

- Kat bütünü veya çoklu ünite alımı — tek işlemde beş ünite, indirim ve ödeme esnekliği için gerçek kaldıraç
- Marjinal metrekare ortalamasının altında (€5.704 / m²): büyük üniteler birim maliyette avantajlı
- Küçük üniteler getiri bakımından daha verimli — hedefe göre ünite seçimi mümkün
- Gerekçesi belgelenemezse B1, listenin müzakereye en açık ünitesi
- Kısa teslim süresi, kira varsayımlarının bugünden teslim kadar geçerliliğini koruma ihtimalini artırır
- Aktarmasız havalimanı bağlantısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde kısa dönem konaklama seçeneği bırakır
- Merkez Pire'de yeni yapı arzının sınırlılığı, teslimde konumlandırma avantajı sağlayabilir

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski — sözleşmesel ek süre tanımı kayıta bulunmadığından yaptırım belirsiz
- Devir 2027'de gerçekleşeceğinden, o tarihte yürürlükte olacak devir vergisi rejiminin yan maliyeti değiştirmesi
- Kısa dönem kiralama mevzuatındaki sıkışmanın ilgili talep kaynağını daraltması
- Tek bina ve tek kat yoğunlaşması — bina düzeyindeki herhangi bir olumsuzluğun beş üniteye birden yansması
- Yoğun kentsel dokuda gürültü, cephe yönü ve otopark kısıtlarının kira seviyesine etkisi
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

Yatırım Kararı: Pozitif — Konum Odaklı · Teyit Koşullu

A0179, merkez Pire'de konum kalitesi ve kiracı tabanı genişliği üzerine kurulu tutarlı bir üründür. Proje, iddialı bir getiri vaadi veya zengin bir donanım listesi üzerine değil, **doğru semtte doğru ürün tipi** üzerine kuruludur: istasyona yürüme mesafesinde, yeni yapı, teslimde dört ay kalmış ve teslimde kullanıma hazır iki yatak odalı daireler. Fiyatlama ünite bazında tutarlı, €/m² bandı çok dardır. Buna karşılık karar, envanter kaydında bulunmayan yedi başlığın yazılı teyidine bağlıdır.

KONUM KALİTESİ

Metro ve tren istasyonu 500 m, liman 600 m, ticari merkez 600 m. Merkez Atina ~20 dakika; havalimanına aktarmasız bağlantı 55–60 dakika. Yürüme mesafesindeki istasyon, konumun kira değerini fiilen kullanılabılır kılan unsurdur.

KİRACI TABANI

Liman istihdamı, üniversite, devlet hastanesi ve merkez ofis talebi — dört bağımsız kaynak. Hiçbiri tek başına belirleyici olmadığından, birindeki daralma toplam talebi çökertmez.

KISA NAKİT BAĞLAMA

Teslime yaklaşık dört ay. Sermaye uzun süre getirisiz kalmaz ve kira varsayımlarının teslimde kadar geçerliliğini koruma ihtimali, uzun vadeli projelere kıyasla belirgin biçimde yüksektir.

Özet görüş: ürün, merkez konum ve kısa teslim süresi satın alan yatırımcı için uygundur; yüksek getiri arayan bir portföy için değildir. Karar aşamasında üç başlık belirleyicidir: **birincisi**, otopark, depo, enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, balkon ölçüleri, alan toleransı ve binanın diğer katlarının durumunun geliştiriciden yazılı olarak alınması — bu teyitler olmadan fiyat değerlendirmesi eksik kalır; **ikincisi**, hedefin baştan seçilmesi — getiri önceliği küçük üniteleri (B2, B1), metrekare verimliliği önceliği büyük üniteleri (B3, B4) işaret eder; **üçüncüsü**, devir 2027'de gerçekleşeceğinden o tarihte yürürlükte olacak vergi rejiminin avukat aracılığıyla teyit edilmesi. Bu üç koşul sağlandığında A0179, merkez Pire'de düşük boşluk riskli, ölçülü getirili bir kira varlığı olarak konumlanır.

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 rapor tarihindeki liste üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0179 · Pire

23 Eylül 2026