



GÖRSEL TEMSİLİDİR · INDICATIVE RENDER

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Gerakas'ta Modern Rezidanslar

Kuzeydoğu Atina · Yunanistan

BELGE NO	TİP	ENVANTER	ALAN	FİYAT ARALIĞI
A0183	Yeni Proje · Rezidans / Daire	Hâlihazırda müsait 10 daire	77-95 m ²	€319.450 – €408.022
ENERJİ	TESLİM			
A+ · Isı Pompalı	Teslime hazır (2026-2027)			

İÇİNDEKİLER

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 01 Yönetici Özeti | 02 Proje Genel Bakış |
| 03 Daire Dağılımı & Fiyatlandırma | 04 Yapı Kalitesi & Enerji Performansı |
| 05 Gösterge Getiri & Kira Analizi | 06 Ödeme & Mülkiyet Notları |
| 07 Risk Analizi & SWOT | 08 Sonuç & Yatırım Kararı |

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu rapor, Kuzeydoğu Atina'nın sakin ve yeşil Gerakas semtinde yer alan modern bir rezidans gelişiminin yatırım fizibilitesini değerlendirmektedir. Gelişimde hâlihazırda müsait 10 daire bulunmakta; bunlar 77-95 m²

arası, 2 ve 3 yatak odalı, A+ enerji sınıfı, ısı pompalı iklimlendirmeye ve akıllı ev altyapısına sahip, teslim hazır konutlardır. Fiyat aralığı €319.450 ile €408.022 arasında konumlanmaktadır.

€319K GİRİŞ FİYATI	IO MÜSAİT DAİRE	77-95m ² ALAN ARALIĞI	A+ ENERJİ SINIFI
-----------------------	--------------------	-------------------------------------	---------------------

YATIRIM TEZİ — ÜÇ SÜTUN

- Modern, düşük işletme maliyetli varlık:** A+ enerji sınıfı, ısı pompası ve net-metering'li fotovoltaik sistem, konutları düşük enerji giderli ve bakım açısından öngörülebilir bir profile yerleştirir.
- İstikrarlı aile-banliyö talebi:** Gerakas, okulları, parkları ve günlük hizmetleriyle Kuzeydoğu Atina'nın olgun aile semtlerinden biridir; hem son-kullanıcı hem uzun dönem kiralama için sağlam bir talep tabanı sunar.
- Teslime hazır giriş:** Konutların teslim hazır olması, yapım riskini ortadan kaldırır ve satın alma sonrası kısa sürede kullanım/kiralama imkânı sağlar.

Konsensüs Değerlendirme: Gelişim, yeni ve enerji-verimli bir konutu istikrarlı bir banliyö konumunda arayan son-kullanıcı aileler ve uzun dönem kira yatırımcıları için dengeli bir profil sunmaktadır. Aşağıdaki bölümlerdeki tüm fiyat ve alan verileri güncel envanterden alınmış olup; getiri rakamları gösterge niteliğindedir.

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Gelişim, Gerakas'ın sakin bir konut aksında, minimalist ve ışık alan bir mimari anlayışla tasarlanmıştır. Geniş cam açıklıkları gün ışığını ve doğal havalandırmayı maksimize ederken; A+ enerji kabuğu konfor ile düşük işletme maliyetini bir araya getirir. Hâlihazırda müsait 10 daire, gelişimin farklı blokları arasında dağılmış olup, 2 ve 3 yatak odalı kompakt-orta ölçekli aile konutlarından oluşur.

Öne Çıkan Nitelikler

- Konum karakteri:** Kuzeydoğu Atina'nın yeşil ve aile-odaklı bir banliyösü olan Gerakas; parklar, okullar ve günlük hizmetlere yürüme mesafesinde, Atina Jokey Kulübü'nün yeşil alanına komşu.
- Mimari:** Modern, sade hatlar; geniş pencereler; ışık dolu iç mekânlar.
- Konfor teknolojisi:** Otonom ısı pompalı ısıtma/soğutma, akıllı ev altyapısı, yüksek ısı ve ses yalıtımlı çift cam.
- Erişim:** Attiki Odos otoyoluna hızlı bağlantı; kuzeydoğu iş koridoru ve şehir merkezine kolay ulaşım (merkez yaklaşık 20-25 dk).
- Durum:** Teslime hazır (2026-2027).

Not: Bu rapor semt (mahalle) düzeyinde hazırlanmıştır; tam adres, sokak ve parsel bilgisi gizlilik gereği paylaşılmamaktadır. Konum değerlendirmesi Gerakas / Kuzeydoğu Atina bağlamındadır.

03 DAİRE DAĞILIMI & FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo, hâlihazırda müsait 10 dairenin tamamını fiyat sırasına göre listeler. €/m² sütunu ilan fiyatı ile net alanın oranından hesaplanmıştır ve bir kalite-fiyat kıyas göstergesidir.

DAİRE KODU	ODA	ALAN (M ²)	FİYAT (€)	€ / M ²
B/GF2	2+1	77	319.450	4.149
D/GF1	2+1	82	340.329	4.150
A/GF5	2+1	86	349.670	4.066
A/GF3	2+1	85	357.500	4.206
D/GF4	2+1	89	364.697	4.098
A/GF4	3+1	89	364.834	4.099
C/GF1	2+1	94	390.439	4.154
D/GF2	3+1	93	398.571	4.286
C/GF5	2+1	95	407.142	4.286
C/GF6	3+1	94	408.022	4.341
10 daire · toplam 884 m ²	7×2+1 · 3×3+1	77–95	319.450 – 408.022	ort. 4.185

Envanter Kompozisyonu

- 2 yatak odalı (2+1): 7 daire, 77–95 m², €319.450'den başlıyor — girişe en uygun fiyat bandı ve en geniş seçenek.
- 3 yatak odalı (3+1): 3 daire, 89–94 m², €364.834 – €408.022 — daha büyük aileler için.
- Birim m² fiyatı: €4.066 – €4.341 aralığında, ortalama ~€4.185/m². Bant oldukça sıkışıktır; bu, gelişim genelinde tutarlı bir fiyatlama ve şeffaf bir kalite-fiyat ilişkisi anlamına gelir.

04 YAPI KALİTESİ & ENERJİ PERFORMANSI

Gelişimin en belirgin farklılaştırıcısı A+ enerji sınıfı kabuğu ve entegre konfor teknolojileridir. Bu nitelikler yalnızca yaşam konforunu değil, aynı zamanda işletme maliyetini ve varlığın gelecekteki likiditesini de olumlu etkiler; enerji-verimli konutlar hem kiracı hem alıcı tarafında giderek daha fazla tercih edilmektedir.

İç Mekân & Konfor

- Otonom ısı pompası: Isıtma ve soğutmada yüksek verim; dairenin bağımsız iklim kontrolü.
- Akıllı ev altyapısı: Konut genelinde akıllı ev kabloları.
- Çift cam: Yüksek ısı ve ses yalıtımı sağlayan geniş açıklıklı doğrama.
- Modern mutfak & banyo: Güncel tasarım ve kaliteli finisaj.
- LED aydınlatma ve güneş enerjili su ısıtıcı.
- Çelik giriş kapısı ve güvenlik alarmı altyapısı.

Enerji & Dış Kabuk

- A+ enerji sınıfı bina — düşük enerji tüketimi, öngörülebilir gider profili.
- Net-metering'li fotovoltaik sistem — öz-tüketimli güneş enerjisi üretimiyle şebeke maliyetlerinde azalma.
- Enerji-verimli alüminyum sistemler ve ısı yalıtımlı cephe.
- Geniş cam açıklıkları — gün ışığı ve doğal havalandırmayı maksimize eder.

A+ enerji sınıfı ve net-metering'li fotovoltaik kombinasyonu, konutu **düşük işletme maliyetli** bir profile taşır. Bu, hem son-kullanıcı için aylık giderleri düşürür hem de kira yatırımcısı için net getiri korunmasına katkı sağlar.

05 GÖSTERGE GETİRİ & KİRA ANALİZİ

Aşağıdaki değerler, Gerakas gibi olgun bir Kuzeydoğu Atina aile banliyösündeki yeni, A+ enerji sınıflı konutların tipik kira piyasası koşulları temelinde hazırlanmış **gösterge niteliğinde tahminlerdir**. Sabit bir net getiri taahhüdü içermez; kira, bina teslim durumu, kiracı profili, mobilya/yönetim modeli ve genel piyasa koşullarına göre değişir.

SEGMENT	FİYAT BANDI (€)	GÖSTERGE BRÜT GETİRİ	ÖRNEK AYLIK KİRA (€) *
2+1 · 77-86 m ²	319K – 358K	~%3,0 – %3,8	~ 850 – 1.100
2+1 · 89-95 m ²	365K – 407K	~%3,0 – %3,8	~ 950 – 1.250
3+1 · 89-94 m ²	365K – 408K	~%3,0 – %3,8	~ 1.000 – 1.300

* Örnek aylık kira rakamları, gösterge brüt getiri bandından türetilmiş *illüstratif* değerlerdir; taahhüt niteliği taşımaz.

Getiri İhtarı: Yukarıdaki getiri ve kira rakamları **gösterge niteliğinde olup piyasa koşullarına bağlıdır**; garanti edilen bir gelir veya net getiri beyanı değildir. Fiili getiri; kira sözleşmesi, doluluk, işletme giderleri (aidat, sigorta, bakım), vergi yükümlülükleri ve döviz kuru hareketlerine göre farklılaşabilir. Net getiri (IRR/NPV) modellemesi için birebir danışmanlık önerilir.

Getiriyi Destekleyen Unsurlar

- Düşük işletme maliyeti:** A+ enerji ve fotovoltaik üretim, net getirinin korunmasına katkı sağlar.
- İstikrarlı talep tabanı:** Aile-odaklı banliyö profili, uzun dönemli kiracı ve düşük boşluk eğilimini destekler.
- Teslime hazır olması:** Satın alma sonrası kısa sürede kira geliri üretimine geçiş imkânı.

06 ÖDEME & MÜLKİYET NOTLARI

Aşağıda Yunanistan'da yabancı yatırımcı için mülk edinim sürecinin **genel çerçevesi** özetlenmiştir. Rakamsal oranlar ve güncel vergi kalemleri işleme özel değişebileceğinden, kesin tutarlar sözleşme öncesi hukuk ve mali danışmanlarla teyit edilmelidir.

AŞAMA	SÜREÇ	AVLA ROLÜ
Hazırlık	Yunan vergi numarası (AFM), yerel banka hesabı, mülk seçimi	Uçtan uca koordinasyon
Sözleşme	Ön sözleşme, hukuki inceleme (due diligence), tapu kontrolü	Hukuk ortakları ile süreç yönetimi
Devir	Noter işlemleri, tapu devri, alım vergileri ve harçlar	İşlem takibi & belge yönetimi
Teslim & Sonrası	Anahtar teslimi, abonelikler, opsiyonel kira yönetimi	Teslimat sonrası destek

Alım maliyeti kalemleri (genel): tapu devir vergisi ve ilgili harçlar, noter ücreti, tapu sicili, avukat ve teknik inceleme masrafları. Bu kalemler mülk bedeline ek olarak bütçelenmelidir. Güncel oranlar için mali müşavir

Risk Matrisi

Piyasa Riski	ORTA OLASILIK	ORTA ETKİ	Atina konut pazarı uzun süredir yükseliş eğiliminde; olası teknik düzeltmeler orta-uzun vadeli tutma (5–7+ yıl) ile amorti edilebilir.
Kira / Doluluk	DÜŞÜK OLASILIK	DÜŞÜK ETKİ	Aile-odaklı banliyö profili istikrarlı talep sunar; A+ enerji ve modern donanım kiracı çekiciliğini güçlendirir.
Likidite Riski	DÜŞÜK OLASILIK	ORTA ETKİ	Yeni ve enerji-verimli konut talebi genişler; yine de banliyö satış süreleri merkez semtlere göre uzayabilir.
Kur Riski	ORTA OLASILIK	DÜŞÜK ETKİ	Fiyatlandırma EUR bazlıdır; TL bazlı yatırımcı için EUR/TRY volatilitesi giriş maliyetini etkiler.
Vergi / Mevzuat	DÜŞÜK OLASILIK	DÜŞÜK ETKİ	Kira geliri ve alım vergileri mevzuata tabidir; güncel oranlar için mali danışmanlık ile planlama önerilir.

SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER

- A+ enerji sınıfı + ısı pompası + net-metering'li fotovoltaik → düşük işletme maliyeti
- Teslime hazır — yapım riski yok
- Akıllı ev, çift cam, modern finisaj
- Aile-odaklı, yeşil ve sakin banliyö konumu
- Sıkışık ve tutarlı €/m² fiyat bandı (şeffaf değerlendirme)

ZAYIF YÖNLER

- Getiri bandı merkez semt stüdyolarına göre daha ölçülü
- Banliyö konumu — şehir merkezine göre ulaşım araç-ağırlıklı
- Sınırlı envanter (yalnız 10 müsait daire)
- Kira geliri mobilya/yönetim modeline duyarlı

FIRSATLAR

- Enerji-verimli konuta artan kiracı/alıcı talebi
- Kuzeydoğu Atina büyüme koridorunun olgunlaşması
- Attiki Odos üzerinden havalimanı ve iş merkezlerine hızlı erişim
- Uzun dönemli aile kira tabanı ile düşük boşluk potansiyeli

TEHDİTLER

- Genel makroekonomik ve faiz ortamı talebi etkileyebilir
- EUR/TRY kur volatilitesi (TL bazlı yatırımcı için)
- Yeni arz artışı yerel kira fiyatlarını baskılayabilir
- Vergi/mevzuat değişiklikleri net getiriyi etkileyebilir

Gerakas'taki bu modern rezidans gelişimi; A+ enerji performansı, teslim hazır olması ve istikrarlı bir aile-banliyö talebinin birleşimiyle, yeni ve düşük işletme maliyetli bir konutu güvenli bir konumda arayan yatırımcı ve son-kullanıcılar için dengeli bir profil ortaya koymaktadır. Fiyatlandırma tutarlı ve şeffaftır; getiri beklentileri ise gösterge niteliğinde ve ölçülüdür.

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: POZİTİF — Yaşam-Odaklı / Defansif

VARLIK KALİTESİ

A+ enerji, ısı pompası ve fotovoltaik ile düşük işletme maliyetli, modern ve teslim hazır bir konut; hem yaşam hem kiralama için hazır.

TALEP İSTİKRARI

Gerakas'ın olgun aile-banliyö profili, uzun dönemli kiracı tabanı ve düşük boşluk eğilimi ile öngörülebilir bir talep sunar.

ŞEFFAF DEĞERLEME

€4.066–4.341/m² sıkışık bandı, gelişim genelinde tutarlı ve şeffaf bir fiyat-kalite ilişkisi ortaya koyar.

Genel Değerlendirme: Bu gelişim, öncelikle yeni ve enerji-verimli bir aile konutunu istikrarlı bir Kuzeydoğu Atina banliyösünde edinmek isteyen son-kullanıcılar ile ölçülü ama istikrarlı getiri hedefleyen uzun dönem kira yatırımcıları için tavsiye edilir. Getiri rakamları gösterge niteliğindedir; kesin net getiri projeksiyonu için Avla ekibi birebir modelleme ve uçtan uca süreç desteği sunmaktadır.

GÖRSELLER · PROJECT VIEWS



GİZLİ — Bu fizibilite raporu Avla Gayrimenkul A.Ş. müşterileri için hazırlanmıştır. İzinsiz çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya üçüncü şahıslarla paylaşılamaz. Rapordaki fiyat ve alan verileri güncel envanterden alınmıştır; getiri, kira ve trend rakamları gösterge/tahmin niteliğinde olup piyasa koşullarına bağlıdır. Yatırım kararı öncesi profesyonel hukuk ve mali danışmanlık alınması tavsiye edilir.

AVLA · GAYRİMENKUL

Avla Gayrimenkul A.Ş. · Atina Gayrimenkul Yatırımı

avlarealestate.com · realestate@avla.com.tr
Belge: A0183 · Fizibilite Raporu · Ağustos 2026