



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Nea Smyrni Yeni Yapı Rezidansları

A0306 · Nea Smyrni · Atina · Yedi Konut Katlı A+ Yeni Yapı

Bu rapor, Nea Smyrni semtindeki on iki konutluk A+ yeni yapı binayı ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi. Rapor, satışta kalan tek ünite olan M1 dubleksine odaklanır.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT	TESLİM	TARİH
A0306	Yeni yapı · tek bina	12 konut (1 müsait)	€365.000 (M1)	2026 Q4	28 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

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

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

A0306, Atina'nın tarihi merkezi ile Atina Rivierası sahili arasında yer alan yerleşik konut semti Nea Smyrni'de, **yedi konut katına yayılan A+ enerji sınıflı yeni yapı bir konut binasıdır**. Bina toplam on iki konuttan oluşur: dokuz adet 2+1 daire ve dördüncü-beşinci katlarda üç adet iki katlı 1+1 dubleks.

Rapor tarihinde on iki konutun onu satılmış, biri (2.2) rezerve durumdadır; **satışta kalan tek ünite M1 dubleksidir**. M1, yaklaşık 66,5 m² iç alan ve 22,3 m² balkon ile iki kata yayılır; bir yatak odası ve iki banyo sunar ve €365.000 fiyatla listelenmiştir. Bu tablo, projenin pazar tarafından hızla emildiğini gösterir; buna karşılık yatırımcı açısından **seçim alanı yoktur** — karar tek bir ünite üzerinden verilir.

Yatırım açısından belirleyici üç unsur şunlardır: **konum** (merkeze ~3,8 km, sahile ~2,6 km), **yakın teslim** (2026'nın 4. çeyreği; sermayenin getirisiz kaldığı süre kısa) ve **ürün tipi** (iki banyolu, geniş balkonlu ve depolu bir 1+1 dubleks). M1 için otopark bilgisi geliştirici belgelerinde çelişkilidir ve teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir.

12

TOPLAM KONUT

1

MÜSAİT ÜNİTE

€365K

M1 FİYATI

2026Q4

TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0306 · Nea Smyrni · Atina
Yapı tipi	Yeni yapı · tek bina · yedi konut katı
Envanter	12 konut — 9 adet 2+1 daire, 3 adet iki katlı 1+1 dubleks
Müsaitlik	1 müsait (M1) · 1 rezerve (2.2) · 10 satıldı
İç alan	61,00 – 70,94 m ²
Balkonlar	17,3 – 55,0 m ² (üst kat 7.1: 55 m ²)
Müsait ünite	M1 · 4.–5. kat · 66,5 m ² iç + 22,3 m ² balkon · 1 yatak odası · 2 banyo · depo
Fiyat	M1 €365.000 (geliştirici sunumu, 28.09.2026) · 2.2 €315.000 (rezerve)
€/m ² iç	M1 5.489 · 2.2 5.164
Enerji ve tesisat	A+ enerji sınıfı · çatıda fotovoltaiik · doğalgazlı bağımsız ısıtma
Donanım	İtalyan mutfak · Grohe vitrifiye · elektrikli araç şarj prizleri
Otopark	1.–2. kat dairelerinde yok · M1 için teyit edilecek
Depo	M1 dahil 10 ünite de var
Teslim	2026 4. çeyrek
Alan toleransı	%3'e kadar

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Bina, Nea Smyrni'nin sakin bir konut sokağında, yedi konut katına yükselen tek bir kütledir. Mimari dil çağdaş ve sadedir: beyaz cephe, her katta derin balkonlar ve bu balkonların önünü yumuşatan bitkili saksılar. Asansör çekirdeği ve merdiven binanın arka tarafında toplanır; daireler sokağa ve arka cepheye açılan iki yönlü balkonlarla ışık alır. Dördüncü ve beşinci katlar, iç merdivenle bağlanan üç iki katlı dubleks olarak kurgulanmıştır.

Tip Dağılımı

TİP	ADET	KATLAR	İÇ ALAN BANDI	BALKON BANDI	MÜSAİT	YAYIMLANAN FİYAT
2+1 daire (1 banyo)	9	1, 2, 3, 6, 7	61,00 – 65,20 m ²	17,3 – 55,0 m ²	0	€315.000 (2.2, rezerve)
1+1 dubleks (2 banyo)	3	4–5	66,45 – 70,94 m ²	22,3 – 23,6 m ²	1	€365.000 (M1)
Bina toplamı	12	1–7	61,00 – 70,94 m ²	17,3 – 55,0 m ²	1	

Geliştirici sunumundaki ünite tablosundan türetilmiştir (12 satır, 28.09.2026). Sunum metni 11 konuttan söz etmektedir; bu raporda tablo esas alınmıştır.

Kat Kurgusu

- 1.–3. katlar. Her katta iki adet 61 m² 2+1 daire (tip plan). Yatak odaları cephelere, mutfak-salon ve banyo çekirdeğe yakın yerleşir; her dairenin iki cephede balkonu vardır.
- 4.–5. katlar. Üç iki katlı dubleks (M1, M2, M3). Alt katta mutfak-yemek, salon ve banyo; üst katta yatak odası ve ikinci banyo yer alır. M1 planında alan dağılımı yaklaşık 38,50 m² (alt kat) + 28,00 m² (üst kat) olarak verilmiştir.
- 6.–7. katlar. 6. katta iki adet 61 m² 2+1 daire; 7. katta 65,2 m² iç alan ve 55 m² dış alanlı tek bir 2+1 üst kat dairesi.

Terminoloji notu. Tablolardaki iç m² sütunu geliştirici sunumundaki iç alanı, balkon m² sütunu balkon alanlarını gösterir. €/m² iç değeri liste fiyatının iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; balkonlu toplam alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatları doğal olarak daha düşük çıkar ve iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo geliştirici sunumundaki 12 ünitenin tamamını içerir. Satılmış ünitelerin fiyatı yayımlanmamıştır; durumlar rapor tarihindeki sunuma göredir ve teyide tabidir.

Tüm Üniteler

DAİRE	KAT	İÇ M ²	BALKON M ²	YATAK / BANYO	OTOPARK	DEPO	LİSTE FİYATI	€/M ² İÇ	DURUM
1.1	1. Kat	61,00	17,30	2 / 1	Yok	Var	—	—	Satıldı
1.2	1. Kat	61,00	17,50	2 / 1	Yok	Var	—	—	Satıldı
2.1	2. Kat	61,00	17,30	2 / 1	Yok	Yok	—	—	Satıldı
2.2	2. Kat	61,00	17,50	2 / 1	Yok	Var	€315.000	5.164	Rezerve
3.1	3. Kat	61,00	17,30	2 / 1	Var	Var	—	—	Satıldı
3.2	3. Kat	61,00	17,50	2 / 1	Var	Var	—	—	Satıldı
M1	4.-5. Kat	66,50	22,30	1 / 2	Var*	Var	€365.000	5.489	Müsait
M2	4.-5. Kat	66,45	23,60	1 / 2	Var	Var	—	—	Satıldı
M3	4.-5. Kat	70,94	22,35	1 / 2	Var	Var	—	—	Satıldı
6.1	6. Kat	61,00	20,30	2 / 1	Var	Var	—	—	Satıldı
6.2	6. Kat	61,00	18,15	2 / 1	Var	Var	—	—	Satıldı
7.1	7. Kat	65,20	55,00	2 / 1	—	—	—	—	Satıldı
Bina (12 ünite)		61,00 – 70,94	17,30 – 55,00				€315.000 – €365.000		1 müsait

Kaynak: geliştirici sunumu (28.09.2026). Otopark ve depo sütunlarında "—" sunumda boş bırakılmış hücreyi gösterir. Alanlarda %3'e kadar fark olabilir. * M1 için ünite tablosunda otopark işaretli, ünite kartında ise "N/A" yazılmıştır; teklif aşamasında yazılı teyit gerekir.

Fiyatlandırma Okuması

- **Tek müsait ünite, tek fiyat.** M1'in €365.000'lik fiyatı i alan üzerinden yaklaşık 5.489 €/m²'ye karşılık gelir. Balkonlar dahil 88,8 m² toplam alan üzerinden bu değer yaklaşık 4.110 €/m²'dir.
- **Dubleks primi.** Rezerve 2.2 dairesi (61 m², 2+1) €315.000 ile 5.164 €/m² seviyesindedir. M1'in ~%6'lık metrekare primi; ikinci banyo, daha geniş balkon, üst kat konumu ve iki katlı kurguya karşılık gelir.
- **Satış hızı.** 12 konutun 10'u satılmış, 1'i rezervedir. Satılmış nitelerin fiyatı yayımlanmadığı için proje içi fiyat bandı tam okunamaz; ancak emilim hızı, fiyat seviyesinin piyasaca kabul gördüğünü gösterir.
- **Pazarlık alanı sınırlı.** Son müsait ünitede geliştiricinin fiyat esnekliği genellikle düşüktür; değer, fiyat indiriminden çok otopark ve teslim koşullarının netleştirilmesinde aranmalıdır.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Bina A+ enerji sınıfında tasarlanmıştır ve çatısında **fotovoltaik paneller** bulunur. Isıtma **doğalgazlı bağımsız sistemle** sağlanır; her konut kendi tüketimini ayrı öder. Bu kurgu, Atina konut stoğunun büyük bölümünü oluşturan eski binalara karşı ölçülebilir bir işletme gideri avantajı yaratır. Kira piyasası açısından etkisi doğrudandır: kiracı, aylık kira ile enerji faturasının toplamına bakarak karar verir.

Donanım

- **Mutfak.** İtalyan mutfak — teslimde kullanıma hazır, kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.
- **Islak hacimler.** Grohe vitrifiye. Dupleks üniteler (M1 dahil) iki banyoludur; daireler tek banyoludur.
- **Isıtma.** Doğalgazlı bağımsız ısıtma. Soğutma sistemi sunumda belirtilmemiştir; teknik şartnamede teyit edilmelidir.
- **Elektrikli araç.** Bina elektrikli araç şarj prizlerine hazırdır.
- **Dış mekân.** Tüm katlarda derin balkonlar; M1'de yaklaşık 22,3 m².

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark (M1)	Belgeler çelişkili	Ünite tablosunda işaretli, ünite kartında "N/A". Nea Smyrni'de sokakta park güçtür; otoparkın dahil olup olmadığı hem kira fiyatlamasına hem yeniden satışa doğrudan yansır.
Depo (M1)	Var	Tablo ve ünite kartı uyumludur. 1+1 üründe depo, kiracı açısından belirgin bir artıdır.
Alan toleransı	%3'e kadar	66,5 m ² iç alanlı M1'de yaklaşık ±2 m ² 'lik sapma anlamına gelir. Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. M1 için otopark yerinin varlığı, varsa hangi bağımsız bölüme tahsisli olduğu ve tapuda ayrı bağımsız bölüm mü yoksa kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Otoparkın hukuki niteliği, ikincil el satışta fiyata doğrudan yansır.

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. Nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Nea Smyrni'de yeni yapı, A+ enerji sınıflı, iki banyolu 1+1 dubleks için gösterge aylık kira bandı **€950 – €1.200** olarak alınmıştır. Referans amaçlı hesaplanan 61 m² 2+1 daire için bant **€900 – €1.100**'dür. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap iki ünite üzerinden kurulmuştur: **M1**, satışıdaki tek ünite; **2.2**, yayımlanmış fiyatı olan tip 2+1 daire (rezerve, yalnız karşılaştırma amaçlı).

KALEM	M1	2.2 (REFERANS)
İç alan	66,50 m ²	61,00 m ²
Dış alan (balkon)	22,30 m ²	17,50 m ²
Liste fiyatı	€365.000	€315.000
€/m ² iç	5.489	5.164
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €394.200	≈ €340.200
Gösterge aylık kira	€950 – €1.200	€900 – €1.100
Gösterge yıllık brüt kira	€11.400 – €14.400	€10.800 – €13.200
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,1 – %3,9	%3,4 – %4,2
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,9 – %3,7	%3,2 – %3,9
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,3 – %2,8	%2,5 – %3,0

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur.

Yorum

Rakamlar, Atina'nın merkeze yakın yerleşik konut semtlerinde beklenen bandın içindedir. Nea Smyrni, kısa dönem turizm talebinden çok **uzun dönem yerleşik kiracıya** dayanan bir semttir; getiri ölçülüdür, buna karşılık boşluk riski ve mevsimsellik düşüktür. İki banyolu 1+1 kurgusu, ev arkadaşı paylaşımına veya evden çalışan çiftlere uygun olmasıyla standart 1+1'e göre daha geniş bir kiracı profiline hitap eder.

Kira garantisi başlığında: geliştirici sunumunda kira garantisi yer almamaktadır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir. Kira seviyesi, kata, otopark durumuna, eşya donanımına ve kira süresine göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2026'nın 4. çeyreğinde planlandığından kira varsayımları teslim yakın dönemde güncel kanıtla yeniden kurulmalıdır.

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.
- **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. İki katlı dubleks üniteler de tek bir bağımsız bölüm olarak tanımlanır; alıcı, bağımsız bölümün tam mülkiyetine ve ortak alanlarda arsa payı oranında hakka sahip olur.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim**: 2026 yılı 4. çeyreği.

- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim yaklaşık bir çeyreklik süre bulunmaktadır. Sermayenin getirisi kaldığı dönem kısadır; bu, projenin getiri hesabında olumlu bir unsurdur.
- **Ek süre:** Geliştirici sunumunda ek süre tanımı yer almamaktadır; teslim takvimi ve olası ek süre yazılı olarak alınmalıdır.
- **Alan toleransı:** %3'e kadar. Sözleşmede tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde ünite için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslime yakın projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve teslim/tapu aşamasına bağlı dilimler halinde kurgulanır; kesin plan daire bazında sözleşmeyle belirlenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. M1 için otopark yerinin varlığı, hukuki niteliği ve tahsisi · 2. Depo biriminin tapudaki tanımı · 3. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 4. Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 5. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması · 6. Soğutma sistemi ve teknik şartnamenin yazılı teyidi · 7. Ortak alan aidat tahmini, enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Nea Smyrni konumu: merkeze ~3,8 km, sahile ~2,6 km, toplu taşımaya ~370 m
- A+ enerji sınıfı ve çatıda fotovoltaik: kiracı açısından düşük fatura yükü
- İki banyolu 1+1 dubleks — standart 1+1'e göre daha geniş kiracı profili
- Yaklaşık 22,3 m² balkon ve ünite ile birlikte depo
- Yakın teslim (2026 Q4): sermayenin getirisiz kaldığı süre kısa
- Teslimde kullanıma hazır donanım: İtalyan mutfak, Grohe vitrifiye
- 12 konutun 11'i yerleşmiş — fiyat seviyesinin pazarca kabulü

ZAYIF YÖNLER

- Tek müsait ünite — yatırımcı için seçim alanı yok
- M1 otopark bilgisi belgelerde çelişkili
- Tek yatak odası; aile talebine yanıt vermez
- Soğutma sistemi sunumda belirtilmemiş
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,3 – %2,8)
- Satılmış ünite fiyatları yayımlanmadığından proje içi karşılaştırma sınırlı

FIRSATLAR

- Merkez ile Riviera arasındaki güney aksında yeni yapı arzının inceliği
- Riviera'daki büyük dönüşüm projelerinin güney semtlerde talebi desteklemesi
- Enerji sınıfı yüksek stoğa yönelik kiracı tercihi, teslimde fiyatlama gücü yaratabilir
- İki banyolu kurgu, paylaşımlı kiralamada birim kirayı destekler
- Yakın teslim sayesinde kira gelirinin 2027 başında başlaması

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski — sunumda ek süre tanımı yok
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi
- Otoparksız çıkması halinde kira ve yeniden satışta görece dezavantaj

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Seçici · Tek Ünite

A0306, Atina'nın merkeze ve sahile yakın yerleşik bir semtinde, A+ enerji sınıflı ve teslimine yakın bir yeni yapıdır. Binanın on iki konutundan on biri yerleşmiştir; satışta kalan M1 dubleks, iki banyosu, geniş balkonu ve deposuyla standart bir 1+1'in üzerinde bir ürün sunar. Karar tek bir ünite üzerinden verilir ve belirleyici başlık otoparktır.

KONUM VE ÜRÜN

Merkeze ~3,8 km, sahile ~2,6 km mesafede, iki banyolu 1+1 dubleks. Ürün, tek kişi, çift ve paylaşımlı kiracı profillerinin tamamına hitap eder.

ZAMANLAMA

2026'nın 4. çeyreğinde planlanan teslim, sermayenin getirisiz kaldığı süreyi kısaltır; kira geliri erken başlar.

İŞLETME PROFİLİ

A+ enerji sınıfı ve fotovoltaiik, kiracının toplam barınma maliyetini düşürür; teslimde kullanıma hazır donanım ek yatırım gerektirmez.

Özet görüş: M1, yakın teslimli, düşük işletme giderli bir kira varlığı arayan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: otopark yerinin yazılı teyidi ve teslim takviminin sözleşmeye bağlanması. Bu iki koşul sağlandığında A0306, Atina'nın güney konut aksında dengeli bir kira varlığı olarak konumlanır.

Mülkün hukuki ve teknik durumu, alım öncesinde avukat ve mühendis incelemesiyle ayrıca teyit edilir; bu belge bir hukuki görüş değildir.

Bu belge Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Fiyatlar 28.09.2026 tarihli geliştirici sunumu üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0306 · Nea Smyrni

28 Eylül 2026