GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Pire Liman Yakını 1+1 Zemin Kat Daire

A0309 · Pire · Liman Aksı · Zemin + 8 Katlı Yeni Yapı

Bu rapor, Pire merkezinde limana ve metroya yürüme mesafesindeki yeni yapı konut binasını ünite düzeyinde inceler: binanın 18 konutluk envanteri, tek müsait ünitenin fiyat okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT	TESLİM	TARİH
A0309	Yeni yapı · tek bina	18 konut (1 müsait)	€170.000	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

A0309, Yunanistan'ın en büyük limanı ve denizcilik sektörünün merkezi Pire'de, şehir merkezinin hemen yanında sakin bir sokakta yükselen **zemin + 8 katlı yeni yapı bir konut binasıdır**. Binada toplam 18 konut bulunur: 13 adet 1+1 daire ve 5 adet iki katlı dubleks. Konutların 17'si satılmıştır; rapor tarihinde **müsait tek ünite, zemin kattaki I.1 dairesidir**.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **giriş bileti**: €170.000'lık fiyat, Pire merkezinde yeni yapı ve A enerji sınıflı bir konuta erişimin alt bandındadır. İkincisi **konum**: yolcu limanı yaklaşık 170 m, metro istasyonu yaklaşık 200 m, dükkân ve restoranlar kapının önündedir. Üçüncüsü **işletme profili**: A enerji sınıfı ve ısı pompalı sistem, kiracının fatura yükünü düşürerek ürünü semtteki eski stoğa karşı farklılaştırır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: I.1 dairesinde **otopark ve depo bulunmamaktadır** ve daire **zemin kattadır** — 9,5 m² özel kullanım alanı bir kazanım olmakla birlikte, zemin kat konumunun manzara ve mahremiyet açısından üst katlardan farklı olduğu daire seçiminde gözetilmelidir.

18	1	€170K	2026Q4
TOPLAM KONUT	MÜSAİT ÜNİTE	FİYAT	TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0309 · Pire · liman aksı
Yapı tipi	Yeni yapı · tek bina · zemin + 8 kat
Envanter	18 konut — 13 adet 1+1 daire, 5 adet iki katlı dubleks
Müsaitlik	1 müsait (I.1) · 17 satıldı
Müsait ünite	I.1 · zemin kat · 1+1 · 1 banyo
Net iç alan	35,00 m²
Toplam alan	44,50 m² (9,50 m² özel kullanım alanı dahil)
Fiyat	€170.000 (geliştirici listesi, 28.09.2026)
€/m² net	4.857
Enerji ve tesisat	A enerji sınıfı · ısı pompalı ısıtma-soğutma
Donanım	Avrupa ankastre mutfak · Grohe vitrifiye · asansör
Otopark	Yok
Depo	I.1'de yok
Teslim	2026 4. çeyrek
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Bina, Pire merkezinin hemen yanında sakin bir sokakta yer alır. Mimari dil çağdaştır: beyaz sıvalı cephe, her katta cam korkuluklu ve bitkilendirilmiş balkonlar, üst katlarda geri çekilerek kademelenen yeşil teraslar. Zemin katta ortak giriş ve arka tarafta özel kullanım alanlı tek bir daire yer alır; üst katlar daireler ve iki katlı dubleksler arasında paylaşılır.

Ürün Dağılımı

TİP	ADET	SATILDI	MÜSAİT	NET ALAN BANDI	TOPLAM ALAN BANDI	FİYAT
1+1 daire	13	12	1	35,00 – 46,00 m²	44,50 – 54,50 m²	€170.000 (I.1)
İki katlı dubleks	5	5	0	42,50 – 59,70 m²	50,50 – 83,70 m²	—
Bina toplamı	**18**	**17**	**1**	**35,00 – 59,70 m²**	**44,50 – 83,70 m²**	**€170.000**

Geliştirici daire tablosundan türetilmiştir (A0309, 18 satır). Alanlar ±%3 toleranslıdır.

Kat Kurgusu

- **Zemin kat.** Ortak giriş, asansör ve merdiven çekirdeği ile tek daire (I.1); dairenin arka tarafında yaklaşık 9,5 m² özel kullanım alanı bulunur.
- **1.–6. katlar.** Her katta iki adet 1+1 daire (yaklaşık 42 – 46 m² net, 6 – 8,5 m² balkon) ve katlar arasına yerleşen üç iki katlı dubleks (M.1 · M.2 · M.3).
- **7.–8. katlar.** Binanın tepesinde, 24 m² dış alanlı iki adet 2+1, iki banyolu dubleks (M.4 · M.5).

> **Terminoloji notu.** Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu balkon ve zemin kat özel kullanım alanları dahil toplamı gösterir. **€/m² net** değeri fiyatın net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; toplam alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatı doğal olarak daha düşük çıkar (I.1 için 3.820 €/m²) ve iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar geliştiricinin daire tablosundaki 18 satırın tamamını içerir. Satılmış ünitelerin fiyatları paylaşılmamıştır; müsaitlik durumu rapor tarihindeki listeye göredir ve teyide tabidir.

Daireler

DAİRE	KAT	NET M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
I.1	Zemin	35,00	44,50	€170.000	4.857	Müsait
1.1	1. Kat	45,50	45,00	—	—	Satıldı
1.2	1. Kat	46,00	54,50	—	—	Satıldı
2.1	2. Kat	45,00	53,50	—	—	Satıldı
2.2	2. Kat	45,50	54,00	—	—	Satıldı
3.1	3. Kat	45,00	53,50	—	—	Satıldı
3.2	3. Kat	45,50	54,00	—	—	Satıldı
4.1	4. Kat	45,00	53,50	—	—	Satıldı
4.2	4. Kat	45,50	54,00	—	—	Satıldı
5.1	5. Kat	43,60	52,10	—	—	Satıldı
5.2	5. Kat	43,90	52,40	—	—	Satıldı
6.1	6. Kat	42,00	48,00	—	—	Satıldı
6.2	6. Kat	42,00	48,00	—	—	Satıldı
Daireler (13)		**35,00 – 46,00**		**€170.000**	**4.857**	

13 adet 1+1 daire. Müsait tek ünite I.1'dir. 1.1 dairesinin toplam alanı geliştirici tablosundaki haliyle verilmiştir.

Dubleksler

Beş dubleksin üçü (M.1 · M.2 · M.3) orta katlarda iki kata yayılan 1+1 ünitelerdir; M.4 ve M.5 binanın en üst iki katında 24 m² dış alanlı, iki yatak odalı ve iki banyolu ünitelerdir. Dubleks ünitelerin tamamı satılmıştır.

DAİRE	KAT	NET M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
M.1	1.–2. Kat	45,50	52,00	—	—	Satıldı
M.2	3.–4. Kat	48,00	52,00	—	—	Satıldı
M.3	5.–6. Kat	42,50	50,50	—	—	Satıldı
M.4	7.–8. Kat	57,70	81,70	—	—	Satıldı
M.5	7.–8. Kat	59,70	83,70	—	—	Satıldı
Dubleksler (5)		**42,50 – 59,70**		**—**	**—**	

Dubleks ünitelerin tamamı rapor tarihinde satılmış görünmektedir.

Fiyatlandırma Okuması

- **Satış hızı güçlü.** 18 konutun 17'si teslimden önce satılmıştır. Bu oran, binanın ürün tipi ve konumunun piyasada karşılık bulduğunu gösterir.
- **Tek ünite, tek fiyat.** I.1 için €170.000, net iç alan üzerinden 4.857 €/m², özel kullanım alanı dahil toplam alan üzerinden 3.820 €/m²'ye karşılık gelir.
- **Daire binanın en küçük ünitesidir.** 35 m² net alanla I.1, üst kat dairelerinin (42 – 46 m²) altında kalır; buna karşılık balkon yerine yaklaşık 9,5 m² özel kullanım alanına sahiptir.
- **Karşılaştırma verisi sınırlı.** Satılmış ünitelerin fiyatları paylaşılmadığından bina içi kat primi veya €/m² bandı hesaplanamamaktadır; fiyat okuması bu nedenle semt düzeyindeki yeni yapı fiyatlarıyla birlikte değerlendirilmelidir.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Bina **A enerji sınıfında** üretilmektedir ve ısıtma-soğutma **ısı pompası** ile sağlanır. Pire merkezindeki konut stoğunun büyük bölümü eski binalardan oluştuğundan, bu iki unsur ölçülebilir bir işletme gideri avantajı yaratır. Kira piyasası açısından etkisi doğrudandır: kiracı, aylık kira ile enerji faturasının toplamına bakarak karar verir.

Donanım

- **Mutfak.** Avrupa üretimi ankastre mutfak — teslimde kullanıma hazır.
- **Islak hacimler.** Grohe vitrifiye. I.1 tek banyoludur.
- **Isıtma-soğutma.** Isı pompalı sistem — tek sistemle her iki işlev.
- **Dikey ulaşım.** Tüm katlara hizmet veren asansör.
- **Dış mekân.** I.1'de salona açılan yaklaşık 9,5 m² özel kullanım alanı; üst katlarda 6 – 8,5 m² balkonlar, en üst dublekslerde 24 m² dış alan.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Binada otopark yeri yok	Pire merkezinde kiracı profili ağırlıkla toplu taşıma kullanıcısıdır; metroya ~200 m mesafe bu eksikliği büyük ölçüde telafi eder.
Depo	I.1'de depo yok	Küçük metrekareli dairelerde depolama talebi yüksektir; daire içi gömme dolap çözümleriyle karşılanır.
Alan toleransı	±%3	35 m² net bir ünitede yaklaşık ±1,05 m²'lik sapma anlamına gelir. Sözleşmede tolerans maddesi kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. Zemin kattaki özel kullanım alanının tapuda nasıl tanımlandığı (münhasır kullanım hakkı), kullanım koşulları ve ortak alan yönetim planındaki yeri teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir.

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.** Pire merkezinde yeni yapı, A enerji sınıflı, eşyalı 1+1 daire için gösterge aylık uzun dönem kira bandı **€650 – €800** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap, binanın müsait tek ünitesi **I.1** üzerinden kurulmuştur.

KALEM	I.1
Net iç alan	35,00 m²
Dış alan (özel kullanım)	9,50 m²
Liste fiyatı	€170.000
€/m² net	4.857
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €183.600
Gösterge aylık kira	€650 – €800
Gösterge yıllık brüt kira	€7.800 – €9.600
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%4,6 – %5,6
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%4,2 – %5,2
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%3,3 – %4,1

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

Yorum

Rakamlar, Atina'nın liman aksındaki küçük metrekareli yeni yapılarda beklenen bandın içindedir. Düşük giriş bileti, getiri oranını Kuzey Atina'nın yerleşik semtlerine kıyasla yukarı taşır. Kiracı tabanı çeşitlidir: liman ve denizcilik ofisleri, üniversite ve Atina merkezine metroyla ulaşan çalışanlar.

> **İhtar.** Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi, eşya donanımına, zemin kat konumuna ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Kısa dönem kiralama seçeneği yürürlükteki kayıt ve belediye kurallarına tabidir ve ayrıca değerlendirilmelidir.

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 (*φόρος μεταβίβασης*)	~%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 (*Κτηματολόγιο*)	~%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. Zemin kattaki özel kullanım alanı, bu düzenleme içinde münhasır kullanım hakkı olarak tanımlanır.

Teslim ve Süre

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

- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslime yalnızca birkaç ay vardır; sermaye kısa sürede kira üretmeye başlar.
- **Alan toleransı:** ±%3. Sözleşmede tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslime yakın projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve tapu devri aşamalarına bölünür; kesin plan daire bazında sözleşmeyle belirlenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması önerilir.**

> SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ
>
> **1.** Özel kullanım alanının hukuki tanımı ve kullanım koşulları · **2.** Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · **3.** Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · **4.** Ödeme takvimi · **5.** Eşya ve beyaz eşya kapsamı · **6.** Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı · **7.** Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- €170.000'lık giriş bileti — Pire merkezinde yeni yapı için düşük eşik
- Yürüme mesafesinde her şey: liman ~170 m, metro ~200 m, okul ~140 m
- A enerji sınıfı ve ısı pompalı sistem: düşük fatura yükü, düşük bakım
- Yaklaşık 9,5 m² özel kullanım alanı — küçük dairede ek yaşam alanı
- 18 konutun 17'si satılmış: ürün piyasada karşılık bulmuş
- Teslime birkaç ay — kısa nakit bağlama süresi

ZAYIF YÖNLER

- Otopark ve depo yok
- Zemin kat konumu: manzara ve mahremiyet üst katlardan sınırlı
- 35 m² net alan — binanın en küçük ünitesi
- Satılmış ünite fiyatları paylaşılmadığından bina içi karşılaştırma yapılamıyor
- Tek banyo, tek yatak odası: aile talebine yanıt vermez

FIRSATLAR

- Liman aksında süren kentsel yenilenme ve kruvaziyer trafiği
- Denizcilik ofisleri ve üniversite kaynaklı sürekli kiracı talebi
- Semtte yeni ve enerji verimli küçük daire arzının sınırlı olması
- Metro ile Atina merkezine doğrudan bağlantı — merkeze göre daha düşük giriş fiyatı

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Kısa dönem kiralama kurallarındaki olası sıkılaştırmalar
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Giriş Segmenti · Kira Odaklı

A0309, Pire merkezinde düşük giriş bileti ve kısa teslim süresiyle kira geliri arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Dairenin gücü **konum ve işletme profilindedir**: limana ve metroya yürüme mesafesi, A enerji sınıfı, teslimde kullanıma hazır mutfak ve küçük dairede ek yaşam alanı sağlayan özel kullanım alanı.

GİRİŞ VERİMLİLİĞİ

€170.000'lık fiyat, Pire merkezinde yeni yapı ve A enerji sınıfı için düşük bir eşiktir; gösterge brüt getiri %4,6 – %5,6 bandındadır.

KİRA DAYANIKLILIĞI

Liman, denizcilik ofisleri, üniversite ve metro bağlantısı, 1+1 ürününü doğrudan talep eden bağımsız kiracı kaynaklarıdır.

ZAMANLAMA

Teslim 2026 4. çeyrekte planlanmıştır; sermaye kısa sürede kira üretmeye başlar ve bekleme maliyeti sınırlıdır.

Özet görüş: daire, **düşük bütçeyle merkezi konumda kira varlığı** arayan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **zemin kat konumunu** ve **otopark ile deponun bulunmamasını** kabul etmek. Binadaki tek müsait ünite olduğundan, karar süresinin kısa tutulması önerilir.

Alanlar ve teknik özellikler geliştirici belgelerine dayanır ve ±%3 tolerans taşır; görseller temsilidir.

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