GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Pire Zea Marinası Bahçeli Daire

A0307 · Pire · Zea Marinası çevresi · Butik Yeni Yapı

Bu rapor, Pire'de Zea Marinası'na 140 metre mesafedeki yedi konutlu butik yeni yapı binasını ve binanın müsait son ünitesi olan zemin kat bahçeli daireyi inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT	TESLİM	TARİH
A0307	Yeni yapı · tek bina	7 konut (1 müsait)	€275.000	2027 Q2	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

A0307, Pire'nin merkezine bitişik sakin bir sokakta, Zea Marinası'na yalnızca 140 metre mesafede yükselen **sekiz seviyeli, yedi konutlu butik bir yeni yapıdır**. Bina altı adet 1+1 daire ve en üst iki katta 1+1 bir dubleksten oluşur. Yedi konuttan altısı satılmıştır; müsait tek ünite, yaklaşık 30 m² özel kullanımlı bahçeye açılan **zemin kat I.1 dairesidir**.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **konum**: Pire, Akdeniz'in yolcu trafiğine göre en büyük limanı ve Yunan denizcilik sektörünün merkezidir; marina, okul, mağaza ve restoranlar birkaç yüz metre içindedir. İkincisi **ürün**: A enerji sınıfı, ısı pompası ve kullanıma hazır donanımla teslim edilen yeni yapı bir 1+1, Pire'nin ağırlıkla eski konut stoğu içinde ayrışır. Üçüncüsü **dış alan**: 45,20 m² iç alana eklenen 30 m² özel kullanımlı bahçe, şehir merkezinde nadir bulunan bir kullanım kazancıdır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **dairenin otopark yeri ve deposu yoktur** ve **net metrekare fiyatı (€6.084) Pire için üst banttadır** — fiyatın önemli bir kısmı bahçe alanını ve yeni yapı niteliğini karşılar. Bu iki başlık, kira fiyatlaması ve ikincil el likiditesi açısından karar aşamasında gözetilmelidir.

7	1	€275K	2027Q2
TOPLAM KONUT	MÜSAİT ÜNİTE	LİSTE FİYATI	PLANLANAN TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0307 · Pire · Zea Marinası çevresi
Yapı tipi	Yeni yapı · tek bina · zemin + 7 seviye
Envanter	7 konut — 6 adet 1+1 daire, 1 adet 1+1 dubleks (6.–7. kat)
Müsaitlik	1 müsait (I.1) · 6 satıldı
Net iç alan	I.1: 45,20 m² (binada 45,20 – 60,00 m²)
Toplam alan	I.1: 75,20 m² (binada 66,20 – 87,00 m²)
Dış alanlar	I.1: 30 m² özel kullanımlı bahçe · üst katlarda balkonlar 10 – 18 m² · dubleks 27 m²
Fiyat	€275.000 (liste, 28.09.2026)
€/m² net	6.084 · toplam alan üzerinden 3.657
Enerji ve tesisat	A enerji sınıfı · ısı pompası
Donanım	Avrupa üretimi mutfak · Grohe vitrifiye
Otopark	Yok
Depo	Yok
Teslim	2027 2. çeyrek
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Bina, Pire'nin merkezine bitişik sakin bir konut sokağında yer alır. Mimari dil çağdaş ve sadedir: beyaz sıvalı kütle, cam korkuluklu derin balkonlar ve bitkilendirilmiş teraslar. Her katta tek daire bulunan kurgu, binayı butik ölçekte tutar; ortak alan kullanımı sınırlı, komşu sayısı azdır. Zemin kattaki I.1 dairesi, binanın arka cephesindeki özel kullanımlı bahçeye açılır; üst katlar ise balkonları üzerinden geliştirici verisine göre kısmi ya da tam deniz manzarası alır. Sahil yürüyüş hattı metro istasyonundan limanı, Deniz Harp Okulu'nu, Peiraiki'yi ve Zea Marinası'nı izleyerek Mikrolimano'ya uzanır.

Tip Dağılımı

TİP	ADET	MÜSAİT	SATILDI	NET ALAN BANDI	TOPLAM ALAN BANDI	FİYAT
1+1 daire	6	1	5	45,20 – 57,20 m²	66,20 – 75,20 m²	€275.000 (I.1)
1+1 dubleks	1	0	1	60,00 m²	87,00 m²	—
Bina toplamı	**7**	**1**	**6**	**45,20 – 60,00 m²**	**66,20 – 87,00 m²**	

Geliştirici fiyat ve müsaitlik tablosundan türetilmiştir (7 satır, 28.09.2026). Satılmış ünitelerin fiyatları yayımlanmamıştır.

Kat Kurgusu

- **Zemin kat.** I.1 dairesi — 45,20 m² iç alan, 30 m² özel kullanımlı bahçe; açık plan salon, yemek alanı ve mutfak, çift kişilik yatak odası, banyo. Binanın müsait tek ünitesidir.
- **1.–5. katlar.** Her katta birer adet 1+1 daire; iç alanlar 48,70 – 57,20 m², balkonlar 10 – 18 m². Tamamı satılmıştır.
- **6.–7. katlar.** 36,50 + 23,50 m² iç alanlı, iki banyolu 1+1 dubleks ve 27 m² dış alan. Satılmıştır.

> **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 liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; bahçeli I.1 dairesinde toplam alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatı (3.657) belirgin biçimde daha düşüktür.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo geliştiricinin fiyat ve müsaitlik tablosundaki yedi satırın tamamını içerir. Fiyat 28.09.2026 tarihli listedir; müsaitlik rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

Bina — Tüm Üniteler

DAİRE	KAT	NET M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
I.1	Zemin	45,20	75,20	€275.000	6.084	Müsait
1.1	1. Kat	56,20	66,20	—	—	Satıldı
2.1	2. Kat	57,20	69,20	—	—	Satıldı
3.1	3. Kat	57,20	69,20	—	—	Satıldı
4.1	4. Kat	57,20	69,20	—	—	Satıldı
5.1	5. Kat	48,70	66,70	—	—	Satıldı
M.1	6.–7. Kat	60,00	87,00	—	—	Satıldı
Bina (7)		**45,20 – 60,00**		**€275.000**	**6.084**	

Yedi konut. Müsait tek ünite I.1'dir; diğer altı ünite satılmıştır ve fiyatları yayımlanmamıştır.

Fiyatlandırma Okuması

- **Tek ünite, tek fiyat.** Karşılaştırma bina içinde değil, semt ölçeğinde yapılmalıdır. €275.000'lik liste fiyatı 45,20 m² iç alan için €6.084/m²'ye karşılık gelir; bu değer Pire'nin yeni yapı 1+1 ürünü için üst banttadır.
- **Bahçe fiyatın parçasıdır.** 30 m² özel kullanımlı bahçe dahil toplam alan 75,20 m²'dir; toplam alan üzerinden metrekare fiyatı €3.657'ye iner. Üst kat dairelerinde dış alan 10 – 18 m² ile sınırlıdır — I.1, binanın en geniş dış alanlı dairesidir.
- **Satış hızı talebi gösterir.** Yedi konuttan altısının teslimden önce satılmış olması, bu konum ve ürün tipine olan talebin somut bir göstergesidir.
- **Zemin kat okuması.** Zemin kat daireler genellikle üst katlara göre manzara ve mahremiyette geride kalır; bu dairede bahçe alanı bu farkı büyük ölçüde telafi eder. Geliştirici tablosu I.1 için kısmi deniz manzarası belirtir; yerinde teyit edilmelidir.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Bina **A enerji sınıfında** üretilmektedir ve ısıtma-soğutma **ısı pompası** ile sağlanır. Bu iki unsur birlikte, Pire 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; yeni yapı ve yüksek enerji sınıfı bu toplamı düşürür.

Donanım

- **Mutfak.** Avrupa üretimi mutfak — teslimde kullanıma hazır, kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.
- **Islak hacimler.** Grohe vitrifiye. Daireler tek banyoludur; dubleks iki banyoludur.
- **Isıtma-soğutma.** Isı pompalı sistem — tek sistemle her iki işlev.
- **Dış mekân.** I.1'de 30 m² özel kullanımlı bahçe; üst katlarda 10 – 18 m² balkon; dublekste 27 m² dış alan.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Yok	Pire merkezinde sokak parkı sınırlıdır; araçlı kiracı için dezavantajdır. Buna karşılık metro 850 m, marina ve çarşı yürüme mesafesindedir; hedef kiracı profili araçsız yaşamaya uygundur.
Depo	Yok	Küçük metrekareli dairelerde depolama talebi yüksektir. Bahçe alanı kısmen bu ihtiyaca yanıt verebilir; daire içi gömme dolap çözümleri ayrıca değerlendirilmelidir.
Alan toleransı	±%3	45,20 m² net bir ünitede yaklaşık ±1,36 m²'lik sapma anlamına gelir. Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. Bahçenin tapuda *αποκλειστική χρήση* (özel kullanım hakkı) olarak mı tanımlandığı, sınırları ve ortak alanlarla ilişkisi teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Özel kullanım alanının 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.** Pire'de Zea Marinası çevresinde, yeni yapı, A enerji sınıflı, bahçeli ve otoparksız 1+1 daire için gösterge aylık kira bandı **€750 – €950** 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 olan **I.1** üzerinden kurulmuştur.

KALEM	I.1
Net iç alan	45,20 m²
Dış alan (özel kullanımlı bahçe)	30,00 m²
Liste fiyatı	€275.000
€/m² net	6.084
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €297.000
Gösterge aylık kira	€750 – €950
Gösterge yıllık brüt kira	€9.000 – €11.400
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,3 – %4,1
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,0 – %3,8
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,4 – %3,0

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

Yorum

Rakamlar, Pire merkezinde yeni yapı küçük daire için beklenen bandın içindedir. Liman ve denizcilik sektörü, üniversite ve hastane kaynaklı kiracı tabanı yıl boyu talep üretir; marina çevresi ayrıca kısa süreli iş ve turizm konaklaması talebi görür. Getirinin üst bandı, bahçenin kira fiyatına ne ölçüde yansıtılabildiğine bağlıdır.

Geliştirici belgelerinde bu daire için bir kira garantisi yer almamaktadır; hesaplar serbest piyasa kira varsayımına dayanır.

> **İhtar.** Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi, eşya donanımına, sözleşme süresine ve kiracı profiline göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2027 2. çeyrekte olduğundan, kira varsayımlarının teslim tarihine

> 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 (*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. Alıcı, kendi bağımsız bölümünün tam mülkiyetine ve ortak alanlardaki payına sahip olur; zemin kat bahçesi gibi özel kullanım alanları bu düzenlemede ayrıca tanımlanır.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** 2027 yılı 2. çeyreği.

- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslime yaklaşık dokuz ay bulunmaktadır. Bu süre boyunca sermaye kira üretmez; getiri hesabı bu gecikmeyi dikkate almalıdır.
- **Alan toleransı:** ±%3. Sözleşmede tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde bu daire 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. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.**

> SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ
>
> **1.** Özel kullanımlı bahçenin hukuki niteliği ve sınırları · **2.** Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · **3.** Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · **4.** Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması · **5.** Enerji sınıfı sertifikasının (*ΠEA*) teslimde sunulması · **6.** Bina aidatı ve ortak gider paylaşımı.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Zea Marinası'na 140 m; okul 150 m, mağaza ve restoranlar 300 m
- 30 m² özel kullanımlı bahçe — şehir merkezinde nadir dış alan
- A enerji sınıfı ve ısı pompası: düşük fatura yükü, düşük bakım
- Butik bina: her katta tek daire, az komşu
- Teslimde kullanıma hazır donanım: Avrupa üretimi mutfak, Grohe ıslak hacim
- Yedi konuttan altısının satılmış olması talebi doğrular

ZAYIF YÖNLER

- Otopark yeri ve depo yok
- Net metrekare fiyatı (€6.084) Pire için üst bantta
- Zemin kat: üst katlara göre manzara ve mahremiyet sınırlı
- Tek yatak odası, tek banyo — aile talebine yanıt vermez
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,4 – %3,0)

FIRSATLAR

- Liman, denizcilik şirketleri ve üniversite kaynaklı yıl boyu kiracı tabanı
- Pire sahil şeridinde süren kentsel yenilenme ve değer artışı eğilimi
- Bahçenin kira fiyatına yansıtılmasıyla getirinin üst banda taşınması
- Teslime yaklaşık dokuz ay — kısa nakit bağlama süresi

TEHDİTLER

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

09 YATIRIM KARARI

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Konum Odaklı · Tek Ünite

A0307, Pire'nin marina aksında yeni yapı, düşük işletme giderli ve dış alanlı bir 1+1 arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Değer önerisi **konum ve bahçe** üzerine kuruludur: Zea Marinası'na 140 metre, metroya yürüme mesafesi, A enerji sınıfı ve 30 m² özel kullanımlı bahçe. Net metrekare fiyatı üst bantta olsa da toplam alan üzerinden okunduğunda fiyat, bahçenin kullanım değerini karşılar.

KONUM

Marina, okul, çarşı ve metro birkaç yüz metre içinde; Pire'nin denizcilik ve liman ekonomisi, yıl boyu kiracı talebinin kaynağıdır.

ÜRÜN FARKI

Ağırlıkla eski konut stoğu içinde yeni yapı, A enerji sınıflı ve bahçeli bir daire; kiracı ve ikincil el alıcısı için belirgin ayrışma.

İŞLETME PROFİLİ

Isı pompası ve A enerji sınıfı kiracının toplam barınma maliyetini düşürür; kullanıma hazır donanım kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.

Özet görüş: bu daire, **konum ve dış alan için prim ödemeyi kabul eden** yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **otoparksız bir ünitenin hedef kiracı profiline uygunluğu** ve **bahçenin hukuki niteliğinin tapuda teyidi**. Binadaki son müsait ünite olduğundan müsaitlik hızla değişebilir.

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