

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Arditos Rezidansları

A0177 · Vyronas · Atina · Butik Yenileme · Dört Rezidans

Bu rapor, Vyronas semtindeki dört rezidanslık butik yenileme projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı niteliği, bölge ve erişim değerlendirme, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0177	Yenileme · butik blok	4 rezidans (tamamı müsait)	€440.000 – €500.000	31 Ekim 2026

TARİH

23 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti	02 Proje ve Bölge Genel Bakış	03 Rezidans Dağılımı ve Fiyatlandırma
04 Yapı Niteliği 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

A0177, Atina'nın Vyronas semtinde — Vyronas ile Imittos sınırındaki oturmuş yerleşim dokusunda — mevcut bir binanın baştan sona yenilenmesiyle üretilen **dört rezidanslık butik bir projedir**. Dört ünite ayrı ayrı adlandırılmıştır ve tek bir ortak girişten hizmet alır. Ürün tek tiptir: **2+1 kurgu, 62,65 – 69,64 m² kullanım alanı, rezidans başına bir banyo**. Rapor tarihinde dört ünitenin tamamı müsaittir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **teslim takvimi**: teslim 31 Ekim 2026 olarak kayıtlıdır — rapor tarihinden yaklaşık beş hafta sonrası. Yapım aşamasındaki projelerde yıllarla ölçülen nakit bağlama süresi, bu üründe haftalarla ölçülür ve inşaat riski buna bağlı olarak sınırlıdır. İkincisi **ürün formatı**: 60 m² üzeri iki yatak odalı üniteler, merkez çeperindeki kira piyasasında kıt üründür; envanter kaydı bu üniteleri merkez Atina portföyünün en geniş kullanım alanları olarak tanımlamaktadır. Üçüncüsü **ölçek**: dört üniteli bir bina, ortak alan yükü ve yönetim karmaşası bakımından hafiftir — ancak aynı ölçek, seçim esnekliğini ve iç kıyas tabanını daraltır.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir. Ünite bazında metrekare, kat ve dış alan bilgisi envanter kaydında yer almamaktadır; bu nedenle bu raporda hiçbir ünite için tek bir €/m² değeri verilmemiş, yalnızca band hesaplanmıştır. Yapı yeni değil, yenilemedir ve orijinal yapım yılı kayıta bulunamamıştır. En yakın metro istasyonu 2 km mesafededir; konum, metro kapısındaki bir üründen farklı bir kiracı havuzuna işaret eder. Bu üç başlık, teklif aşamasında geliştiriciden yazılı olarak teyit edilmelidir.

4

REZİDANS · TAMAMI
MÜSAİT

€440K

GİRİŞ FİYATI

7.030

PROJE ORT. €/M²
(GÖSTERGE)

2026_{Q4}

TESLİM · 31 EKİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0177 · Vyronas · Atina
Yapı tipi	Mevcut binanın yenilenmesi · butik blok · dört üniteye hizmet eden ortak giriş
Envanter	4 rezidans — tamamı 2+1, ayrı ayrı adlandırılmış
Müsaitlik	4 müsait (rapor tarihi itibarıyla)
Kullanım alanı	62,65 – 69,64 m ²
Oda kurgusu	2 yatak odası · 1 banyo · açık ve aydınlık salon-yemek alanı
Fiyat aralığı	€440.000 – €500.000 (envanter kaydındaki liste fiyatları)
€/m ² bandı	6.318 – 7.982 · proje ortalaması ≈ 7.030
Enerji sınıfı	Kayıta yok — geliştiriciden teyit edilecek
Orijinal bina yılı	Kayıta bulunamadı — geliştiriciden teyit edilecek
Otopark ve depo	Kayıta yer almamaktadır — geliştiriciden teyit edilecek
Kira garantisi	Yok
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu
Teslim	31 Ekim 2026

02 PROJE VE BÖLGE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Proje, Vyronas–Imittos sınırındaki yerleşik bir konut dokusunda, mevcut bir binanın yenilenmesiyle üretilmektedir. Kurgu bilinçli olarak küçüktür: dört özel rezidanslık bir koleksiyon ve dört üniteye hizmet eden tek bir ortak giriş. Mimari dil, envanter kaydında *baştan sona doğal malzemeler ve kısık tonlar, zamansız bitişlerle temiz çağdaş çizgiler* ve *açık ve aydınlık salon ve yemek alanları* olarak tanımlanmaktadır.

Yenileme projelerinde bina kabuğu ve taşıyıcı sistem korunur; iç kurgu, bitişler ve tesisat yeniden üretilir. Bu, teslim takvimini kısaltan ve inşaat riskini azaltan bir kurgudur; buna karşılık yenilemenin kapsamı ve korunan yapı unsurlarının niteliği, fizibilitenin merkezindeki sorudur. Envanter kaydı bu iki başlığı içermemektedir ve 04. bölümde ayrıca ele alınmaktadır.

Ünite Kurgusu

- **Tek ürün tipi.** Dört rezidansın tamamı 2+1 kurgudadır. Kullanım alanı bandı 62,65 – 69,64 m²'dir; bu, bandın tabanı ile tavanı arasında yaklaşık %11'lik bir alan farkı anlamına gelir.
- **Ortak giriş.** Dört üniteye tek giriş hizmet eder. Ortak alan yükü dar bir paydaya bölünür — aidat öngörülebilir kalır; buna karşılık bakım ve yenileme kararları dört malikin mutabakatına bağlanır.
- **Adlandırma.** Üniteler *The Agora*, *The Atelier*, *The Corner Residence* ve *The Garden Residence* olarak ayrı ayrı adlandırılmıştır. Adlandırma, ünitelerin birbirinden ayrıştığına işaret eder; ancak hangi üniteye hangi konum, kat veya dış alan özelliğinin bağlı olduğu ve ünite bazında metrekare dağılımı envanter kaydında yer almamaktadır ve geliştiriciden teyit edilecektir.
- **Banyo kurgusu.** Her rezidansta bir banyo bulunur. İki yatak odalı bir üründe tek banyo, aile kiracısı açısından sınırlayıcı bir unsurdur ve kira fiyatlamasında gözetilmelidir.

Konum ve Erişim

Proje, merkez Atina'nın hemen çeperinde konumlanır. Aşağıdaki mesafeler envanter kaydındaki konum bilgisinden alınmıştır.

NOKTA	MESAFE	NOT
Metro 2. Hat — Agios Ioannis	2 km	Sintagma'ya aktarmasız bağlantı
Metro 2. Hat — Dafni	2,5 km	Alternatif istasyon, aynı hat
Panathinaiko Stadyumu	2,5 km	7–10 dakika
Ulusal Bahçe	3 km	Merkez yeşil aks
Sintagma Meydanı	3,5 km	İdari ve ticari merkez
Akropolis ve tarihi merkez	4 km	Turistik ve kültürel aks
Kolonaki	4 km	Üst segment perakende ve ofis
Stavros Niarchos Kültür Merkezi	8,5 km	Kültür ve etkinlik odağı
Flisvos Marina	9 km	Sahil aksının başlangıcı
Glifada ve Riviera	11 – 12 km	Güney sahil bandı
Pire Limanı	13 – 14 km	Adalara feribot bağlantısı
Atina Uluslararası Havalimanı	29 – 31 km	Çevre otoyolu bağlantısıyla

Envanter kaydındaki konum bilgisinden alınmıştır. Mesafeler yaklaşıktır ve güzergâha göre değişir.

Erişim Okuması

- Merkeze yakınlık gerçektir.** Sintagma 3,5 km, Ulusal Bahçe 3 km, Akropolis ve Kolonaki 4 km. Proje, merkez Atina'nın günlük yaşam yarıçapının içindedir; bu, uzun dönem kiracı açısından işe gidiş süresini doğrudan kısaltan bir konum avantajıdır.
- Metro yürüme mesafesinde değildir.** En yakın istasyon 2 km'dedir. Günlük kullanımda otobüs veya araç devreye girer. Bu, "metro kapıda" konumlanan ürünlere kıyasla farklı bir kiracı havuzuna işaret eder: araç kullanan veya kısa mesafeli işe gidiş kalıbına sahip yerleşik kiracı. Fiyatlamada ve kira beklentisinde bu fark kayda geçirilmelidir.
- Aktarmasız hat avantajı.** İstasyona ulaşıldığında 2. Hat, Sintagma'ya aktarmasız bağlanır; merkeze erişim tek hatla tamamlanır.
- Doku niteliği.** Vyronas–İmittos sınırı, envanter kaydında oturmuş bir yerleşim dokusu olarak tanımlanmaktadır. Bu, kısa dönem turistik kiralamaya değil, uzun dönem yerleşik kiracıya uygun bir profildir; havalimanına 29–31 km'lik mesafe de aynı okumayı destekler.
- Sahil ve liman aksı.** Flisvos 9 km, Glifada 11–12 km, Pire 13–14 km. Proje sahil ürünü değildir; sahil erişimi hafta sonu yarıçapı içindedir, günlük yarıçapın dışındadır.

Terminoloji notu. Envanter kaydında alan tek bir band olarak verilmiştir: **62,65 – 69,64 m²**. Bu bandın net iç alanı mı yoksa balkon ve dış alanlar dahil toplamı mı gösterdiği kayıttan anlaşılmamaktadır ve geliştiriciden teyit edilecektir. Bu rapordaki tüm €/m² değerleri bu band üzerinden kurulmuştur; tabanın değişmesi halinde tüm metrekare fiyatları yeniden hesaplanmalıdır.

03 REZİDANS DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo Avla envanter kaydındaki dört satırın tamamını içerir. Fiyatlar envanter kaydındaki liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumu rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

REZİDANS	KURGU	KULLANIM ALANI	LİSTE FİYATI	€/M ² BANDI	TESLİM	DURUM
The Atelier	2+1 · 1 banyo	62,65 – 69,64 m ²	€440.000	6.318 – 7.023	31.10.2026	Müsait
The Corner Residence	2+1 · 1 banyo	62,65 – 69,64 m ²	€450.000	6.462 – 7.183	31.10.2026	Müsait
The Agora	2+1 · 1 banyo	62,65 – 69,64 m ²	€470.000	6.749 – 7.502	31.10.2026	Müsait
The Garden Residence	2+1 · 1 banyo	62,65 – 69,64 m ²	€500.000	7.180 – 7.982	31.10.2026	Müsait
Proje toplamı (4)	2+1	62,65 – 69,64 m ²	€440.000 – €500.000	6.318 – 7.982	31.10.2026	4 müsait

Envanter kaydından türetilmiştir (A0177, 4 satır). €/m² bandı, ilgili ünitenin liste fiyatının proje genelindeki alan bandının uç değerlerine (69,64 m² ve 62,65 m²) bölünmesiyle hesaplanmıştır. Ünite bazında metrekare kayıta yer almadığından tek bir €/m² değeri verilememektedir.

Yöntem uyarısı. Ünite bazında metrekare, kat ve dış alan bilgisi envanter kaydında bulunmadığından, yukarıdaki tabloda her ünite için proje geneline ait alan bandı gösterilmiştir. Bu, dört ünitenin aynı büyüklükte olduğu anlamına *gelmez*; aksine, ünitelerin band içinde farklı noktalarda konumlandığı varsayılmalıdır. Kesin metrekare fiyatı, yalnızca geliştiriciden alınacak ünite kütüğüyle kurulabilir.

Fiyatlandırma Okuması

- Fiyat bandı ile alan bandı birbirine yakındır.** Alan bandının genişliği %11,2'dir (62,65 → 69,64 m²); fiyat bandının genişliği %13,6'dır (€440.000 → €500.000). İki oranın yakınlığı, fiyatlamanın büyük ölçüde alanla orantılı kurulmuş olabileceğine işaret eder. Ancak bu bir çıkarımdır: en pahalı ünitenin en geniş ünite olduğu kayıtle doğrulanmamıştır.
- İki senaryo, iki farklı sonuç.** Fiyat sıralaması alan sıralamasıyla birebir örtüşüyorsa proje €/m² değerleri ≈ 7.030 civarında toplanır ve ünite bazında sapma dar kalır. Örtüşmüyorsa — örneğin en pahalı ünite orta ölçekli, fakat bahçe kullanımlı veya köşe konumlu ise — gerçekleşen €/m² 7.982'ye kadar açılabilir. Aynı bütçeyle alınan metrekare bakımından iki senaryo arasındaki fark belirleyicidir.
- Adlandırma bir fiyat ipucudur, kanıt değildir.** *The Garden Residence* bandın tepesinde (€500.000), *The Atelier* tabanındadır (€440.000). Adlandırma, bahçe kullanımı veya köşe konumu gibi ayırıştırıcı unsurların fiyata yansıdığını düşündürür; ancak bu unsurların kapsamı — bahçenin münhasır kullanımlı olup olmadığı, büyüklüğü, köşe konumunun cephe kazancı — kayıtle tanımlı değildir. Teklif öncesinde her ünite için yazılı tanım alınmalıdır.
- Giriş noktası.** €440.000'lik taban, merkez Atina çeperinde 60 m² üzeri yenilenmiş bir 2+1 ürününe erişimin giriş bileti olarak okunmalıdır. Bu rapor bu seviyeyi bir bölge emsal kıyaslamasıyla değil, projenin kendi iç yapısıyla değerlendirmektedir; bölge kıyaslaması, değerlendirme aşamasında güncel emsallerle ayrıca kurulmalıdır.

- **Bant içi aralık dardır.** Dört ünite arasındaki toplam fiyat farkı €60.000'dir. Bu, "ucuz ünite avı" için alan bırakmayan, ünite bazında tutarlı kurulmuş bir fiyatlamaya işaret eder; seçim, fiyattan çok ünite niteliğine göre yapılacaktır.
- **Pazarlık alanı ölçeğe bağlıdır.** Dört üniteli bir envantere satıcının tekil ünite fiyatındaki esnekliği, çok üniteli projelere kıyasla daha sınırlı olma eğilimindedir. Buna karşılık dört ünitenin tamamının müsait olması, teslim tarihinin yakınlığıyla birleştiğinde, birden fazla ünitenin tek seferde alımı için görüşme alanı yaratabilir. Bu bir tespit değil, teklif stratejisine ilişkin bir seçenektir.
- **Kira garantisi fiyata dahil değildir.** Envanter kaydında bu proje için kira garantisi bulunmadığı belirtilmiştir. Liste fiyatı, garantili getiri içeren ürünlerle karşılaştırılırken bu fark gözetilmelidir.

04 YAPI NİTELİĞİ VE DONANIM

Yapı Tipi: Yenileme

Proje yeni yapı değildir; **mevcut bir binanın yenilenmesiyle** üretilmektedir. Bu, fizibilite açısından üç sonuç doğurur. Birincisi olumludur: teslim takvimi kısadır ve inşaat riski, yapım aşamasındaki projelere kıyasla büyük ölçüde geride kalmıştır. İkincisi koşulludur: bina kabuğunun, taşıyıcı sistemin ve tesisat altyapısının niteliği, yenilemenin kapsamına bağlıdır. Üçüncüsü belirleyicidir: **orijinal yapım yılı**, deprem yönetmeliği kuşağı, sigorta koşulları, enerji performansı ve ileride yapılacak bakım bütçesi bakımından fiyatın arkasındaki temel değişkendir.

Envanter kaydında orijinal bina yılı bulunmamaktadır. Bu bilgi olmadan, yenilenmiş bir ürünün ikinci el piyasasındaki konumu ve uzun vadeli bakım yükü öngörülemez. Bilgi geliştiriciden teyit edilecektir.

İç Donanım

- **Ürün tipi.** 2+1 kurgu, 62,65 – 69,64 m² kullanım alanı.
- **Malzeme dili.** Baştan sona doğal malzemeler ve kısıp tonlar; zamansız bitişlerle temiz çağdaş çizgiler.
- **Yaşam alanı.** Açık ve aydınlık salon ve yemek alanları — iki yatak odalı bir planda ortak alanın hacmi, kiracı tercihinde belirleyici olur.
- **Islak hacim.** Rezidans başına bir banyo. İki yatak odalı üründe tek banyo, çocuklu aile veya iki kişilik paylaşımlı kiracı talebinde sınırlayıcıdır.
- **Kullanım alanı avantajı.** Envanter kaydı, bu üniteleri merkez Atina portföyündeki en geniş kullanım alanları olarak tanımlamaktadır. Format avantajı, ürünün asıl ayrışma noktasıdır.

Teyit Edilecek Başlıklar — Dürüst Okuma

BAŞLIK	KAYITTAKİ DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Orijinal bina yılı	Bulunamadı	Deprem yönetmeliği kuşağı, sigortalanabilirlik, bakım bütçesi ve ikincil el fiyatı doğrudan buna bağlıdır. Fizibilitedeki en kritik açık başlıktır.
Yenileme kapsamı	Tanımlı değil	Taşıyıcı sistem, çatı, cephe, su yalıtımı, elektrik ve sıhhi tesisatın yenilenip yenilenmediği; teslim sonrası beklenmeyen gider riskini belirler.
Enerji sınıfı ve enerji kimlik belgesi	Kayıtta yok	Kiracı açısından fatura yükü, satış ve kiralama işleminde belge zorunluluğu.
Isıtma-soğutma sistemi	Kayıtta yok	İşletme gideri ve kiracı tercihi; yenilemede sistemin tamamen değiştirilip değiştirilmediği önemlidir.
Otopark	Kayıtta yok	En yakın metro 2 km'de olduğundan bu konumda araçlı kiracı payı dikkate değerdir; otopark kira fiyatına doğrudan yansır.
Depo	Kayıtta yok	60 m ² üzeri bir üründe depolama talebi, küçük dairelere göre daha yönetilebilir; yine de kira ve yeniden satışta fark yaratır.
Dış alan (balkon · teras · bahçe)	Yalnız ünite adlarından çıkarım	Kira ve yeniden satış priminin başlıca kaynağı; alan bandının dış alanı içerip içermediğiyle birlikte teyit edilmelidir.
Ünite bazında m ² ve kat	Kayıtta yok	Fiyat karşılaştırmasının ön koşuludur; bu bilgi olmadan €/m ² band olarak kalır.
Alan toleransı ve ölçüm yöntemi	Kayıtta yok	€/m ² hesabının tabanını belirler; sözleşmede sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Aşağıdaki başlıkların tamamı envanter kaydında yer almamaktadır. Rapor bunları tahmin yürütmek yerine açık bir liste olarak kayda geçirmektedir.

İnceleme notu. Yenileme projelerinde tadilat ruhsatı, kullanım izni (iskân) ve yenileme sonrası güncellenmiş kat mülkiyeti kurgusunun teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmesi gerekir. Teslim tarihi rapor tarihine yakın olduğundan, **fiziki tamamlanma seviyesinin yerinde görülmesi** bu projede belge incelemesi kadar önemlidir: beş hafta sonra teslim edilecek bir ürünün tamamlanma düzeyi, yerinde tek bir ziyaretle doğrulanabilir.

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 ünite için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Yenilenmiş, 62,65 – 69,64 m², 2+1 kurgulu ve tek banyolu bir rezidans için gösterge aylık kira bandı **€900 – €1.200** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur. Otopark, eşya donanımı ve dış alan kayıta tanımlı olmadığından hesaba dahil edilmemiştir.

Kiracı Tabanı Okuması

Envanter kaydı, bölgenin kira profilini şöyle tanımlar: Vyronas ve Pangrati aksı, merkezî bir adresten çok alan ve kısa işe gidiş mesafesi arayan yerleşik bir yerel kiracı tabanına — ailelere, akademisyenlere ve profesyonellere — kiralanır. 60 m² üzerindeki iki yatak odalı üniteler bu piyasada kıt üründür ve merkezdeki küçük stoğa göre kiracıyı daha uzun süre elde tutar.

Bu profilin iki pratik sonucu vardır. Birincisi, talep turistik konjonktüre bağlı değildir; boşluk riski ve mevsimsellik, kısa dönem kiralamaya dayalı ürünlere göre düşüktür. İkincisi, sözleşme süreleri daha uzundur; bu, yönetim yükünü ve yeniden kiralama maliyetini azaltır — buna karşılık kirayı piyasaya göre yukarı revize etme sıklığını da azaltır.

Ünite Bazında Gösterge Hesap

KALEM	THE ATELIER	THE CORNER RESIDENCE	THE AGORA	THE GARDEN RESIDENCE
Liste fiyatı	€440.000	€450.000	€470.000	€500.000
€/m ² bandı	6.318 – 7.023	6.462 – 7.183	6.749 – 7.502	7.180 – 7.982
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €475.200	≈ €486.000	≈ €507.600	≈ €540.000
Gösterge aylık kira	€900 – €1.200	€900 – €1.200	€900 – €1.200	€900 – €1.200
Gösterge yıllık brüt kira	€10.800 – €14.400	€10.800 – €14.400	€10.800 – €14.400	€10.800 – €14.400
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,5 – %3,3	%2,4 – %3,2	%2,3 – %3,1	%2,2 – %2,9
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,3 – %3,0	%2,2 – %3,0	%2,1 – %2,8	%2,0 – %2,7
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%1,9 – %2,6	%1,9 – %2,5	%1,8 – %2,4	%1,7 – %2,3

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve envanter kaydındaki liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. €/m² bandı, liste fiyatının 69,64 m² ve 62,65 m²'ye bölünmesiyle bulunmuştur.

Hedef Getiri İçin Gereken Kira

Aşağıdaki tablo hesabı tersten kurar: kira varsayımından getiriye gitmek yerine, liste fiyatı üzerinden belirli bir brüt getiriye ulaşmak için gereken aylık kirayı verir. Böylece varsayımın yükü rapordan alıcıya geçer — piyasada bu kira gerçekleşiyorsa hedef tutar, gerçekleşmiyorsa tutmaz.

REZİDANS	LİSTE FİYATI	%3,0 BRÜT GETİRİ İÇİN	%3,5 BRÜT GETİRİ İÇİN	%4,0 BRÜT GETİRİ İÇİN
The Atelier	€440.000	€1.100 / ay	€1.283 / ay	€1.467 / ay
The Corner Residence	€450.000	€1.125 / ay	€1.313 / ay	€1.500 / ay
The Agora	€470.000	€1.175 / ay	€1.371 / ay	€1.567 / ay
The Garden Residence	€500.000	€1.250 / ay	€1.458 / ay	€1.667 / ay

Liste fiyatı üzerinden hesaplanmıştır; yan maliyetler dahil değildir. Yan maliyetler dahil edildiğinde gereken kira yaklaşık %8 oranında yukarı taşınır.

Yorum

Gösterge band, liste fiyatı üzerinden %2,2 – %3,3 arasında bir brüt getiri üretmektedir. Bu, kira verimi odaklı bir portföy için ölçülü bir banttır ve raporun bunu açıkça kayda geçirmesi gerekir: **A0177'nin yatırım gerekçesi kira verimi değildir.** Gerekçe üç başlıkta toplanır — kıt ürün formatı (60 m² üzeri 2+1), teslim takviminin yakınlığı (sermayenin bağlı kalacağı süre haftalarla ölçülür) ve merkeze 3–4 km bandındaki yerleşik bir dokuda tam mülkiyet.

Getiri bandının yukarı taşınması üç yoldan mümkündür ve her üçü de teyide tabidir. **Eşyalı teslim ve orta vadeli kiralama kurgusu** kira seviyesini yukarı çeker. **Ünite bazında otopark bulunması**, araç kullanımının yaygın olduğu bir konumda kira fiyatına doğrudan yansır. **Dış alan** — bahçe veya geniş teras — aynı metrekarede kira primi üretir. Üç başlığın hiçbirisi envanter kaydında tanımlı olmadığından bu rapor bunları hesaba katmamıştır; teyit edilmeleri halinde yukarıdaki tablonun yeniden kurulması gerekir.

Kira garantisi başlığında: envanter kaydında bu proje için **kira garantisi bulunmamaktadır**. Getiri hesabı bu nedenle tamamen piyasa kirası üzerinden kurulmuştur; garantili getiri sunan ürünlerle karşılaştırma yapılırken bu fark gözetilmelidir.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir. Kira seviyesi, ünite niteliğine, kata, otopark durumuna, eşya donanımına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Buna karşılık teslim 31 Ekim 2026'da olduğundan, rapor tarihi ile teslim arasındaki süre kısadır ve kira varsayımının zaman içinde sapma riski, uzun teslimli projelere kıyasla düşüktür.

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	Yenilenmiş bir binada hangi vergi rejiminin uygulanacağı 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 Gereklikler

- **Vergi numarası (ΑΦΜ).** Yunanistan'da mülk edinmenin ön koşuludur; vekâletle de alınabilir.
- **Banka hesabı.** Ödemelerin banka kanalıyla ve kaynağı belgelenebilir şekilde yapılması esastır.
- **Hukuki inceleme.** Tapu geçmişi, imar durumu, bağımsız bölüm tanımları ve ortak alan payları. Yenileme projesinde ayrıca tadilat ruhsatı, kullanım izni (*iskân*) ve yenileme sonrası güncellenmiş kat mülkiyeti kurgusu incelenmelidir.
- **Teknik inceleme.** Yenileme kapsamının kalem kalem dökümü; taşıyıcı sistem, çatı, cephe, yalıtım, elektrik ve sıhhi tesisatın hangilerinin yenilendiği. Bu döküm, teslim sonrası bakım bütçesinin tek dayanağıdır.
- **Fiziki tamamlanma kontrolü.** Teslim tarihinin yakınlığı nedeniyle, teklif aşamasında yerinde inceleme yapılması ve tamamlanma seviyesinin görülmesi önerilir.
- **Ünite kütüğü.** Her rezidans için metrekare, kat, dış alan, otopark ve depo bilgisinin yazılı olarak alınması — bu rapordaki €/m² bandının tek bir değere indirgenmesi buna bağlıdır.
- **Yıllık yükler.** Emlak vergisi (*ΕΝΦΙΑ*), bina aidatı, sigorta ve kira gelirin'e ilişkin vergi yükümlülükleri işletme giderine dahildir.
- **Golden Visa değerlendirmesi.** Program kapsamındaki eşik, zon ve başvuru rotası, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ünite bazında hukuki değerlendirmeye tabidir; bu rapor bir uygunluk değerlendirmesi içermemektedir.

07 ÖDEME, MÜLKİYET VE TESLİM

Mülkiyet Yapısı

Yunanistan'da konut mülkiyeti **tam mülkiyet** esasına dayanır; süreli mülkiyet uygulaması yoktur. Envanter kaydı bu proje için tam mülkiyet tapu öngörmektedir. 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.

Dört üniteli bir binada bu yapının iki pratik sonucu vardır. Ortak alan payları ve aidat yükü dar bir paydaya bölünür; yönetim gideri öngörülebilir kalır. Buna karşılık cephe, çatı veya ortak tesisat gibi kalemlerde alınacak kararlar dört malikin mutabakatına bağlanır — bu, çok üniteli binalardaki profesyonel yönetim kurgusuna kıyasla daha kırılğan bir düzendir. Yönetim planının sözleşme öncesinde incelenmesi önerilir.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** 31 Ekim 2026 (envanter kaydı).
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihi ile teslim arasında yaklaşık beş haftalık bir dönem bulunmaktadır. Sermaye bu süre boyunca getiri üretmez; ancak süre, yapım aşamasındaki projelere kıyasla kıyaslanamayacak kadar kısadır ve inşaat riski bu ölçüde sınırlıdır. Bu, projenin en güçlü tarafıdır.
- **Sözleşmesel ek süre:** Envanter kaydında ek süre maddesi bulunmamaktadır. Sözleşmede tanımlı olup olmadığı ve süresi teyit edilecektir.
- **Alan toleransı:** Kayıta yer almamaktadır. Sözleşmede tolerans oranı ve aşım halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.
- **Kabul ve teslim tutanağı:** Teslim tarihinin yakınlığı nedeniyle, eksik iş listesinin (*punch list*) tutanağa bağlanması ve bakiye ödemenin bu listenin kapanmasına bağlanması önerilir.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde proje için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslime yakın projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve teslimde bakiye şeklinde kurgulanır; kesin plan ünite bazında sözleşmeyle belirlenir. Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve bakiye ödemenin fiziki teslim ile kabul tutanağına bağlanması önerilir.

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Ünite bazında metrekare, kat ve dış alan kütüğü · 2. Orijinal yapım yılı ve yenileme kapsamının kalem kalem dökümü · 3. Enerji kimlik belgesi ve enerji sınıfı · 4. Tadilat ruhsatı ve kullanım izni (iskân) · 5. Otopark ve depo bulunup bulunmadığı, varsa hukuki niteliği ve hangi üniteye tahsisli olduğu · 6. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 7. Teslim tarihi, ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 8. Bakiye ödemenin fiziki teslim ve kabul tutanağına bağlanması · 9. Dört malikli yönetim planı ve ortak alan aidat tahmini · 10. Teslimde verilecek garanti kapsamı ve süresi.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Teslim 31 Ekim 2026 — sermayenin bağlı kalacağı süre haftalarla ölçülür, inşaat riski büyük ölçüde geride
- 60 m² üzeri 2+1 format: merkez çeperindeki kira piyasasında kıt ürün
- Merkez erişimi 3–4 km bandında: Sintagma, Ulusal Bahçe, Akropolis, Kolonaki
- 2. Hat üzerinden Sintagma'ya aktarmasız bağlantı
- Tam mülkiyet tapu
- Dört üniteli butik kurgu: ortak alan yükü ve aidat öngörülebilir
- Envanter kaydına göre merkez Atina portföyündeki en geniş kullanım alanları
- Giriş bileti €440.000 ile bandın tabanında; dört ünite arasındaki toplam fark €60.000
- Oturmuş yerleşim dokusu: talep turistik konjonktüre bağlı değil, boşluk riski düşük

ZAYIF YÖNLER

- Ünite bazında metrekare, kat ve dış alan kayıta yok — €/m² band olarak kalıyor (6.318 – 7.982)
- Orijinal yapım yılı bulunamadı; yenileme kapsamı tanımlı değil
- Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi kayıta yok
- Otopark ve depo bilgisi kayıta yok
- Rezidans başına tek banyo — iki yatak odalı üründen sınırlayıcı
- Metro yürüme mesafesinde değil; en yakın istasyon 2 km
- Gösterge brüt getiri bandı ölçülü (%2,2 – %3,3)
- Kira garantisi yok
- Dört üniteli envanter: seçim esnekliği ve iç kıyas tabanı dar

FIRSATLAR

- Dört ünitenin tamamının müsait olması, yakın teslimle birleştiğinde çoklu ünite alımı için görüşme alanı yaratır
- Eşyalı teslim ve orta vadeli kiralama kurgusu getiri bandını yukarı taşıyabilir
- Otopark veya dış alan teyit edilirse kira ve yeniden satış priminde doğrudan kazanım
- 60 m² üzeri formatın kıtlığı, kiracıyı uzun süre elde tutma ve yeniden kiralama maliyetini düşürme eğilimi yaratır
- Butik ölçek, tüm bloğun tek elde toplanması gibi bir portföy kurgusuna açıktır
- Pangrati–Vyronas aksının yerleşik kiracı tabanı mevsimsellik taşımaz

TEHDİTLER

- Yenileme kapsamının belgelenmemesi halinde teslim sonrası beklenmeyen bakım gideri
- Orijinal yapım yılının bilinmemesi: deprem yönetmeliği kuşağı, sigortalanabilirlik ve ikincil el fiyatı üzerinde etki
- Teslime beş hafta kala fiziki tamamlanmanın beklenenin gerisinde çıkması
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Dört üniteli binada ortak alan kararlarının malik mutabakatına bağlı olması
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

Yatırım Kararı: Koşullu Pozitif — Ünite Kütüğüne Bağlı

A0177, kira verimi üzerine değil, ürün formatı ve teslim takvimi üzerine kurulu bir yatırım önerisidir. Merkez Atina'nın 3–4 km çeperinde, oturmuş bir yerleşim dokusunda, 60 m² üzeri iki yatak odalı dört rezidans — ve beş hafta sonra teslim. Proje, iddialı bir getiri vaadi taşımaz; taşıdığı şey, yapım aşamasındaki projelerin en büyük iki riskini (inşaat ve gecikme) büyük ölçüde geride bırakmış olmasıdır.

TESLİM YAKINLIĞI

31 Ekim 2026. Sermayenin getiri üretmeden bekleyeceği süre haftalarla ölçülür. Yapım aşamasındaki projelerde taşınan inşaat ve gecikme riski bu üründe büyük ölçüde geride kalmıştır.

FORMAT KİTLİĞİ

60 m² üzeri 2+1 format, Vyronas–Pangrati aksının kira piyasasında kıt üründür; kiracıyı merkezdeki küçük stoğa göre daha uzun süre elde tutar ve yeniden kiralama maliyetini düşürür.

VERİ AÇIĞI

Ünite bazında metrekare, kat, dış alan, otopark, enerji sınıfı ve orijinal yapım yılı envanter kaydında yer almamaktadır. Karar, bu kütüğün geliştiriciden yazılı olarak alınmasına bağlıdır.

Özet görüş: proje, kira getirisi arayan bir portföy için değil, merkez çeperinde kıt formatlı ve kısa sürede teslim alınabilir bir varlık arayan alıcı için anlamlıdır. Karar üç koşula bağlanmalıdır: (1) ünite bazında metrekare, kat ve dış alan kütüğünün yazılı olarak alınması; (2) orijinal yapım yılının, yenileme kapsamının ve enerji kimlik belgesinin belgelenmesi; (3) fiziki tamamlanma seviyesinin teslim tarihinden önce yerinde görülmesi. Bu üç koşul karşılandığında A0177, dar ölçekli ancak konum ve format bakımından savunulabilir bir varlık olarak konumlanır. Karşılanmadığı takdirde fiyatlamamanın doğruluğu — €/m² değerinin 6.318 ile 7.982 arasında değişebildiği bir kurguda — denetlenemez ve karar veri üzerine değil varsayım üzerine kurulmuş olur.

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 envanter kaydındaki liste fiyatlarıdır; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0177 · Vyronas

23 Eylül 2026