

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Faliro Signature Residences

A0173 · Paleo Faliro · Athens Riviera · Dönüşüm Projesi

Bu rapor, Paleo Faliro'daki sekiz üniteli dönüşüm projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, iki plan tipinin fiyat okuması, yapı geçmişi ve donanım durumu, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0173	Dönüşüm · tek bina	8 rezidans (5 müsait)	€325.000 – €365.000	31 Ekim 2026

TARİH

23 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti	02 Proje ve Konum Genel Bakış	03 Daire Dağılımı ve Fiyatlandırma
04 Yapı, Donanım 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

A0173, Athens Riviera'nın kuzey ucundaki Paleo Faliro semtinde, 2006 tarihli bir yapının konut dışı kullanımdan dönüştürülmesiyle üretilen sekiz üniteli küçük ölçekli bir konut projesidir. Bina zemin üzeri dört katlıdır ve her katta iki daire yer alır. Ünitelerin tamamı aynı programı taşır: iki yatak odası, ayrı salon ve bir banyo. Ürün tek bir amaç etrafında kurgulanmıştır — teslimde anahtar teslim kiraya hazır, sahil şeridinde ve toplu ulaşımaya yürüme mesafesinde bir kira varlığı.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **teslim ufku**: teslim 31 Ekim 2026'dır, yani rapor tarihinden yaklaşık beş hafta sonrası. Yapım aşamasındaki projelerin iki-üç yıllık nakit bağlama süresi burada yoktur; sermaye kısa sürede gelir üretmeye başlayabilir. İkincisi **teslim biçimi**: üniteler tam mobilyalı ve donanımlı, tüm beyaz eşya kurulu olarak devredilmektedir; kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerekmez. Üçüncüsü **ürün tipi**: iki yatak odalı ve ayrı salonlu plan, sahil şeridinin stüdyo ve tek yatak odalı stoğundan daha geniş bir kiracı tabanına — çiftlere, küçük ailelere ve ev arkadaşı düzenine — aynı anda hitap eder.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir: **proje yeni yapı değil, 2006 tarihli bir yapının dönüşümüdür** — taşıyıcı sistem, çatı ve cephenin yaşı yirmi yıla yaklaşmaktadır; **sekiz üniteden üçü satılmıştır** ve satılanlar orta katlarda yoğunlaşmıştır; **otopark yalnız seçili ünitelerde bulunmaktadır** ve tahsisin hangi üniteye ait olduğu kayıta ünite bazında belirtilmemiştir. Bu üç başlık, daire seçiminde ve teklif öncesi incelemede öncelikli olarak ele alınmalıdır.

8

TOPLAM REZİDANS

5

MÜSAİT ÜNİTE

€325K

GİRİŞ FİYATI

2026Q4

TESLİM (31 EKİM)

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0173 · Paleo Faliro · Athens Riviera
Yapı tipi	Dönüşüm · tek bina · zemin + 4 kat · katta iki daire
Orijinal bina yılı	2006 — konut dışı kullanımdan dönüşüm
Envanter	8 rezidans — 4 adet kompakt plan, 4 adet geniş plan
Müsaitlik	5 müsait (A1 · A2 · B1 · D1 · D2) · 3 satıldı (B2 · C1 · C2)
Ünite programı	İki yatak odası · ayrı salon · bir banyo
Toplam alan	48,50 m ² (kompakt plan) ve 59,10 m ² (geniş plan)
Net iç alan	Kompakt planda 48,30 m ² · geniş planda kayıta yok, teyit edilecek
Fiyat aralığı	€325.000 – €365.000 (envanter kaydı, 23.09.2026)
€/m ² toplam alan	5.922 – 7.113 · proje ortalaması 6.448
Teslim biçimi	Tam mobilyalı ve donanımlı · tüm beyaz eşya kurulu
İklimlendirme	Tüm mekânlarda merkezi klima
Cephe ve doğrama	Isı ve ses yalıtımlı çift cam · çelik giriş kapısı · geniş pencereler
Ortak alan	Tüm katlara hizmet eden asansör
Otopark	Seçili ünitelerde — tahsis ünite bazında teyit edilecek
Depo	Kayıta bilgi yok — teyit edilecek
Kira garantisi	Sunulmuyor
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu
Teslim	31 Ekim 2026
Enerji kimlik belgesi	Sınıf kayıta yok — teyit edilecek
Alan toleransı	Kayıta yok — teyit edilecek

02 PROJE VE KONUM GENEL BAKIŞ

Konum ve Çevre

Paleo Faliro, Atina'nın güney sahil şeridinin merkeze en yakın yerleşik semtidir. Semt, tatil bölgesi değil yıl boyu yaşanan bir konut semtidir: sahil promenadeı, marina, parklar ve okullar günlük yaşamın parçasıdır; talebin büyük bölümü turistik konjonktüre değil, merkeze ve limana çalışan nüfusa dayanır. Bu ayırım yatırım açısından belirleyicidir — mevsimsel boşluk riski, yaz odaklı sahil bölgelerine kıyasla düşüktür.

Proje, sahil şeridinin sosyal odağı olan marinaya yürüme mesafesindedir. Tramvay ve metro bağlantısı da yürüme mesafesinde olduğundan ünite, araç sahibi olmayan kiracı için erişilebilir kalır; bu, mobilyalı stokta kiralama hızını doğrudan etkileyen bir özelliktir. Merkez ve Pire aksının her ikisine de günlük ulaşım makul sürelerdedir, dolayısıyla kiracı tabanı tek bir istihdam odağına bağlı değildir.

ÇEVRE UNSURU	MESAFE	YATIRIM AÇISINDAN ANLAMI
Flisvos Marina	850 m	Sahil şeridinin sosyal ve ticari odağı. Yürüme mesafesi, hem kira talebinde hem yeniden satışta fiyatlanan bir özelliktir.
Flisvos Parkı	900 m	Günlük kullanım alanı; çocuklu kiracı profilinde tercih sebebi.
Averof Zırhlısı Deniz Müzesi	1,3 km	Sahil promenadeının kültürel durağı; yaya aksının canlılığını destekler.
Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi	2,0 km	Bölgenin en büyük kültür ve etkinlik odağı. Çevresindeki istihdam ve ziyaretçi akışı, yıl boyu talebi besleyen bağımsız bir kaynaktır.
Pire Limanı	6,5 km	Kiracı tabanının ikinci istihdam kaynağı; liman ve denizcilik sektörü çalışanları.
Akropolis / tarihî merkez	6,7 km	Merkeze günlük ulaşım makul; merkez ofis aksında çalışan kiracı için semt erişilebilir bir alternatiftir.
Tramvay ve metro	Yürüme mesafesi	Araçsız kiracı için belirleyici. Toplu ulaşımaya yakın mobilyalı stok daha hızlı kiralanır ve kış aylarında doluluk tutar.
Sahil promenadeı, plajlar, restoranlar ve alışveriş	Yakın çevre	Günlük ihtiyaçların yürüyerek karşılanması, uzun dönem kiracıda sözleşme yenileme eğilimini artırır.

Mesafeler ilan kaydındaki konum bilgilerinden alınmıştır. Bu belgede yalnız semt ve çevre bilgisi kullanılmakta; adres ve parsel bilgisi paylaşılmamaktadır.

Bina Kurgusu

Bina zemin üzeri dört katlıdır ve her katta iki daire bulunur; toplam sekiz konut ünitesi 1.–4. katlara dağılmıştır. Tüm katlara hizmet eden bir asansör mevcuttur. Zemin katta konut ünitesi bulunmamaktadır; zemin katın kullanımı (ticari alan, ortak alan veya otopark) envanter kaydında belirtilmemiştir ve geliştiriciden teyit edilecektir.

Sekiz üniteli ölçek iki yönlü okunmalıdır. Olumlu tarafı, ortak alan yönetiminin sade, yoğunluğun düşük ve bina içi kullanım profilinin homojen olmasıdır — sekiz benzer üniteli bir binada kiracı profili ve aidat yapısı öngörülebilir kalır. Olumsuz tarafı, olası ortak gider ve onarım yükünün daha az ünite arasında paylaşılmasıdır:

2006 tarihli bir yapıda çatı, cephe veya asansör yenilemesi gündeme geldiğinde ünite başına düşen pay, büyük ölçekli bir binaya kıyasla yüksektir.

Kat Dağılımı

KAT	ÜNİTELER	PLAN TİPLERİ	TOPLAM ALAN	FİYAT BANDI	DURUM
Zemin	—	Konut ünitesi yok	—	—	Kullanım kayıta yok
1. Kat	A1 · A2	Kompakt + geniş	48,50 / 59,10 m ²	€325.000 – €350.000	2 müsait
2. Kat	B1 · B2	Kompakt + geniş	48,50 / 59,10 m ²	€335.000 – €355.000	1 müsait · 1 satıldı
3. Kat	C1 · C2	Kompakt + geniş	48,50 / 59,10 m ²	€340.000 – €360.000	2 satıldı
4. Kat	D1 · D2	Kompakt + geniş	48,50 / 59,10 m ²	€345.000 – €365.000	2 müsait
Proje toplamı	8 ünite	4 kompakt · 4 geniş	430,40 m ²	€325.000 – €365.000	5 müsait · 3 satıldı

Envanter kaydından türetilmiştir (A0173, 8 satır). Fiyatlar ve müsaitlik rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

Terminoloji notu. Tablolardaki **toplam m²** sütunu envanter kaydındaki toplam alanı, **net m²** sütunu ise kayıtlı net iç kullanım alanını gösterir. Net iç alan yalnız kompakt plan için kayıtlıdır (48,30 m²); geniş plan için kayıta yalnız 59,10 m² toplam alan bulunmaktadır ve net iç alan geliştiriciden teyit edilecektir. İki plan tipini karşılaştırılabilir kılmak için bu raporda **€/m² değerleri toplam alan üzerinden** hesaplanmıştır. Kompakt planda net iç alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatları 6.729 – 7.143 bandındadır; iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar Avla envanter kaydındaki sekiz satırın tamamını içerir. Fiyatlar rapor tarihli envanter kaydındaki liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları aynı kayda göredir ve teyide tabidir. Projede iki plan tipi vardır ve her ikisi de her katta birer adet tekrar eder.

Tam Envanter

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² TOPLAM	DURUM
A1	1. Kat	48,30	48,50	€325.000	6.701	Müsait
A2	1. Kat	Teyit edilecek	59,10	€350.000	5.922	Müsait
B1	2. Kat	48,30	48,50	€335.000	6.907	Müsait
B2	2. Kat	Teyit edilecek	59,10	€355.000	6.007	Satıldı
C1	3. Kat	48,30	48,50	€340.000	7.010	Satıldı
C2	3. Kat	Teyit edilecek	59,10	€360.000	6.091	Satıldı
D1	4. Kat	48,30	48,50	€345.000	7.113	Müsait
D2	4. Kat	Teyit edilecek	59,10	€365.000	6.176	Müsait
Proje toplamı (8 ünite)		48,30 (kompakt)	430,40	€2.775.000	6.448	5 müsait

A0173 envanteri, 8 ünite. Satılan üniteler B2, C1 ve C2'dir. €/m² değerleri toplam alan üzerinden hesaplanmıştır.

Plan Tipi Karşılaştırması

PLAN TİPİ	ÜNİTELER	ADET	MÜSAİT	TOPLAM ALAN	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.
Kompakt plan	A1 · B1 · C1 · D1	4	3	48,50 m ²	€325.000 – €345.000	6.933
Geniş plan	A2 · B2 · C2 · D2	4	2	59,10 m ²	€350.000 – €365.000	6.049
Proje toplamı	8 ünite	8	5	430,40 m ²	€325.000 – €365.000	6.448

Ortalama €/m² değerleri, tipin toplam liste bedelinin toplam alanına bölünmesiyle hesaplanmıştır.

Kat Primi

Envanter kaydında fiyatların kat yükseldikçe arttığı belirtilmektedir; tablo bu artışın ölçüsünü gösterir. Prim, her iki plan tipinde de düzenli ve ölçülüdür.

KAT	KOMPAKT PLAN	€/M ² TOPLAM	GENİŞ PLAN	€/M ² TOPLAM	BİR ÖNCEKİ KATA GÖRE FARK
1. Kat	A1 · €325.000	6.701	A2 · €350.000	5.922	— (taban)
2. Kat	B1 · €335.000	6.907	B2 · €355.000	6.007	+€10.000 / +€5.000
3. Kat	C1 · €340.000	7.010	C2 · €360.000	6.091	+€5.000 / +€5.000
4. Kat	D1 · €345.000	7.113	D2 · €365.000	6.176	+€5.000 / +€5.000
1. kattan 4. kata toplam prim	+€20.000	+%6,2	+€15.000	+%4,3	

Kat farkı sütunu, bir önceki kata göre fiyat artışını gösterir (kompakt / geniş plan).

Fiyatlandırma Okuması

- **Geniş plan, metrekare başına belirgin biçimde daha ucuzdur.** Aynı katta geniş plan, kompakt plana göre €20.000 (yalnız 1. katta €25.000) daha pahalıdır; karşılığında 10,60 m² ek alan gelir. Ek alanın marjinal maliyeti bu durumda yaklaşık **€1.900 – €2.400/m²**'dir — projenin ortalama metrekare fiyatının ($\approx$ €6.450) üçte biri kadar. Bütçesi yeten alıcı için geniş plan, metrekare verimliliği açısından net biçimde üstündür.
- **Kat primi ölçülü ve düzenlidir.** Kompakt planda 1.→2. kat arasında €10.000, sonraki iki katta €5.000'er artış vardır; geniş planda her katta €5.000. Dört kat boyunca toplam prim kompakt planda %6,2, geniş planda %4,3'tür. Üst katlarda ışık ve manzara kazanımı göz önüne alındığında prim ucuzdur; bütçe hassas alıcı için alt katlar da makul bir giriş noktası oluşturur.
- **Metrekare fiyatı bandı geniş görünür, ancak bu taban farkından kaynaklanır.** Toplam alan üzerinden €/m² değerleri 5.922 – 7.113 bandındadır; bandın genişliği plan tipinden gelir (kompakt ortalama 6.933, geniş ortalama 6.049). Her bir plan tipi kendi içinde dardır — kompaktta 6.701 – 7.113, genişte 5.922 – 6.176. Bu darlık, fiyatlamamanın tip bazında tutarlı kurulduğunu gösterir.
- **Satılan üniteler orta katlarda yoğunlaşmıştır.** B2, C1 ve C2 — yani 2. ve 3. katlar. Kalan beş ünite 1. kat (en düşük fiyat) ve 4. kat (en yüksek fiyat) uçları ağırlıktadır; orta bant seçeneği kompakt planda yalnız B1 ile sınırlıdır. Orta kat arayan alıcı için envanter daralmıştır.
- **Kompakt planda net ile toplam alan farkı yalnız 0,20 m²'dir.** 48,30 m² net iç alana karşılık 48,50 m² toplam alan kayıtlıdır. Bu fark, kompakt planda balkon veya münhasır dış alanın kayda girmediğine ya da bulunmadığına işaret eder. Dış alan bulunup bulunmadığı, varsa büyüklüğü ve toplam alana nasıl yansıdığı teklif öncesi yazılı olarak teyit edilmelidir.
- **Geniş planda net iç alan kayıta yoktur.** Bu ünitelerin metrekare fiyatı yalnız 59,10 m² toplam alan üzerinden hesaplanabilmiştir. Net iç alan teyit edildiğinde geniş planın net bazlı metrekare fiyatı yukarı doğru düzelecektir; karşılaştırma bu nedenle tek bir tabana (toplam alan) sabitlenmiştir.

04 YAPI, DONANIM VE ENERJİ

Dönüşüm ve Yapı Geçmişi

Proje, 2006 tarihli bir yapının konut dışı kullanımdan konut kullanımına dönüştürülmesiyle üretilmektedir. Yatırımcı açısından bu, "sıfırdan yeni yapı" ile "yenilenmiş mevcut stok" arasında bir konumdur ve her iki yönü de doğru okunmalıdır. Olumlu tarafı, teslim süresinin kısa ve maliyetin öngörülebilir olmasıdır: inşaat riski, yapım aşamasındaki bir projeye kıyasla belirgin biçimde düşüktür. Olumsuz tarafı, taşıyıcı sistemin, çatının, cephenin ve bina altyapısının 2006 tarihli olmasıdır — iç mekân ve tesisat yenilense de bu bileşenlerin yaşı yirmi yıla yaklaşmaktadır.

Dönüşüm projelerinde yatırımcının incelemesi gereken başlıklar, yeni yapıdakinden farklıdır. Kullanım değişikliği izni, güncellenmiş yapı ruhsatı, statik yeterlilik değerlendirmesi ve dönüşüm sonrası kat/yatay mülkiyet düzenlemesinin ünite bazında tapu kaydıyla örtüşmesi — bunların tamamı teklif öncesi belge üzerinden doğrulanmalıdır. Bu rapor bir belge incelemesi değildir ve herhangi bir ruhsat veya sertifikanın varlığını teyit etmez.

Enerji ve Yalıtım

Envanter kaydında enerji kimlik belgesi sınıfına ilişkin bir bilgi bulunmamaktadır; teslimde verilecek belgenin ve sınıfının geliştiriciden teyit edilmesi gerekir. Bu rapor, bulunmayan bir sınıf değeri üzerinden hesap kurmaz.

Kayıtta yer alan yalıtım unsurları şunlardır: ısı ve ses yalıtımlı çift cam ve tüm mekânlarda merkezi klima. Merkezi klima, ısıtma ve soğutmayı tek sistemle karşılar; kiracı için ayrı bir klima yatırımı gerekmez. Ses yalıtımı sahil şeridinde ayrıca kayda değerdir — promenad ve sahil aksının hareketliliği, yalıtımsız stoğu üst katlarda dahi etkileyebilir. Bir dönüşüm projesinde asıl belirleyici olan, iç mekân donanımı kadar cephe ve çatının yalıtım performansıdır; bu nedenle enerji kimlik belgesinin teslim dosyasında yer alması sözleşmeyle güvenceye alınmalıdır.

Donanım ve Teslim Biçimi

- **Teslim biçimi.** Tam mobilyalı ve donanımlı; tüm beyaz eşya kurulu. Bu, kira varlığı olarak satın alan yatırımcı için doğrudan bir avantajdır: teslimden kiraya çıkışa kadar ek yatırım ve zaman gerekmez. Paleo Falıro'da mobilyalı stok, boş stoğa kıyasla daha hızlı kiralanır.
- **Ünite programı.** Her üniteye iki yatak odası, ayrı salon ve bir banyo. Ayrı salon, iki yatak odalı planlarda kiracı açısından belirleyici bir ayrımdır — salonun yatak odasına dönüştürülmediği plan, aile ve çift kiracı için daha caziptir.
- **İklimlendirme.** Tüm mekânlarda merkezi klima — tek sistemle ısıtma ve soğutma.
- **Cephe ve doğrama.** Isı ve ses yalıtımlı çift cam; geniş pencereler. Üst katlarda ışık ve manzara belirgin biçimde artar; fiyat kademesi bunu yansıtır.
- **Güvenlik.** Çelik giriş kapısı.
- **Ortak alan.** Tüm katlara hizmet eden asansör. Dört katlı bir binada asansör, üst kat ünitelerinin kira değerini koruyan temel unsurdur.

Otopark, Depo ve Belgeler — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Seçili ünitelerde	Hangi ünitelerin park yeri taşıdığı kayıta ünite bazında belirtilmemiştir. Sahil şeridinde sokak parkı kısıtlıdır; park yeri hem kira fiyatına hem yeniden satışa doğrudan yansır. Tahsis ve hukuki niteliği (bağımsız bölüm mü, kullanım hakkı mı) teklif öncesi yazılı olarak teyit edilmelidir.
Depo	Kayıta yok	Mobilyalı ve iki yatak odalı bir ünite de depolama talebi, stüdyo stoğuna kıyasla düşüktür; yine de depo bulunup bulunmadığı teyit edilmelidir.
Banyo sayısı	Her ünite de bir banyo	İki yatak odasına tek banyo düşmektedir. Çift ve küçük aile talebinde sorun değildir; ev arkadaşları düzeni ve kalabalık aile talebinde görece dezavantajdır.
Enerji kimlik belgesi	Sınıf kayıta yok	Teslimde verilecek belge ve sınıfı teyit edilmelidir. Kiracı kararını kira ile fatura yükünün toplamına göre verir; sınıf bilgisi kira fiyatlamasında kullanılabilir bir argümandır.
Alan toleransı	Kayıta yok	Sözleşmede tolerans oranı ve sapma halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır. Geniş plan ünitelerde net iç alan da kayıta bulunmadığından bu madde ayrıca önemlidir.
Zemin kat kullanımı	Kayıta yok	Konut üniteleri 1.–4. katlardadır. Zemin katın kullanımı (ticari alan, ortak alan veya otopark), 1. kat ünitelerinin gürültü ve mahremiyet konforu ile bina aidat yapısını etkiler; teyit edilmelidir.
Kira garantisi	Sunulmuyor	Envanter kaydında sekiz ünitenin tamamı için kira garantisi bulunmadığı belirtilmektedir. Getiri hesabı bu nedenle tamamen piyasa kirası varsayımına dayanır; garanti kaynaklı bir taban gelir yoktur.

Bu tablo, envanter kaydında bulunmayan veya eksik olan başlıkları açıkça işaretler. "Kayıta yok" ifadesi, unsurun bulunmadığı anlamına gelmez; yalnız kayıta belirtilmediğini ve teyide tabi olduğunu gösterir.

İnceleme notu. Dönüşüm projelerinde asıl risk fiyatta değil, belgededir. Kullanım değişikliği izni, güncellenmiş yapı ruhsatı ve dönüşüm sonrası bağımsız bölüm tanımlarının tapu kaydıyla ünite bazında örtüşmesi, bağımsız bir avukat tarafından teklif öncesi doğrulanmalıdır. Ayrıca 2006 tarihli yapı için statik yeterlilik ve tesisat durumu raporu talep edilmesi önerilir; bu raporlar, orta vadeli ortak gider yükünün öngörülmesinde de kullanılır.

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 mertebelerini görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır. Envanter kaydında sekiz ünitenin hiçbirisi için kira garantisi bulunmadığından, aşağıdaki bantlar tamamen piyasa kirası varsayımdır.

Varsayım. Tam mobilyalı, merkezi klimalı ve toplu ulaşımaya yürüme mesafesindeki iki yatak odalı bir ünite için gösterge aylık kira bandı, kompakt planda (48,50 m²) **€900 – €1.150**, geniş planda (59,10 m²) **€1.050 – €1.350** olarak alınmıştır. Hesap **uzun dönem kiralama** esasına göre kurulmuştur. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim, mobilya yenileme karşılığı ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık **%22'si** olarak varsayılmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık **%8** varsayımıyla uyumludur.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap, müsait envanterin iki ucu üzerinden kurulmuştur: **A1**, projenin en düşük giriş bileti ve 1. kat kompakt plan; **D2**, en yüksek fiyatlı ünite ve 4. kat geniş plan.

KALEM	A1	D2
Plan tipi ve kat	Kompakt · 1. kat	Geniş · 4. kat
Toplam alan	48,50 m ²	59,10 m ²
Net iç alan	48,30 m ²	Teyit edilecek
Liste fiyatı	€325.000	€365.000
€/m ² toplam alan	6.701	6.176
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €351.000	≈ €394.200
Gösterge aylık kira	€900 – €1.150	€1.050 – €1.350
Gösterge yıllık brüt kira	€10.800 – €13.800	€12.600 – €16.200
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,3 – %4,2	%3,5 – %4,4
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,1 – %3,9	%3,2 – %4,1
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,4 – %3,1	%2,5 – %3,2

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. €/m² değerleri toplam alan üzerinden alınmıştır.

Yorum

Rakamlar, Athens Riviera'nın merkeze yakın yerleşik semtlerinde beklenen bandın içindedir. Dikkat çeken nokta, **geniş planın hem mutlak kira hem getiri oranı açısından kompakt planın önünde çıkmasıdır**: ek alanın marjinal maliyeti düşük olduğu için, daha yüksek fiyat daha yüksek kirayla fazlasıyla karşılanır. Bu, fiyatlandırma okumasındaki bulguyu getiri tarafında da doğrular.

İkinci belirleyici unsur **teslim ufkudur**. Yapım aşamasındaki bir projede sermaye iki-üç yıl boyunca getiri üretmez ve bu süre efektif getiriye belirgin biçimde aşağı çeker. A0173'te teslim rapor tarihinden yaklaşık beş hafta sonradır; üniteler mobilyalı ve donanımlı teslim edildiğinden, kira geliri teslim çeyreğinde başlayabilir. Aynı nominal getiri oranı, bu nedenle yapım aşamasındaki bir projenin aynı oranından daha değerlidir.

Kiracı tabanı açısından semt, yıl boyu uzun dönem kiracı çeken bir profil sunar: merkeze ve limana çalışan profesyoneller, küçük aileler, marina ve çevresindeki hizmet ve sağlık kümesinde çalışanlar. Tramvaya yakın, mobilyalı ve iki yatak odalı stok hızlı kiralanır ve kış aylarında da doluluk tutar — net getiri açısından bu, yaz sezonundaki zirve fiyatlardan daha belirleyicidir.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir; projede kira garantisi sunulmamaktadır. Gerçekleşen kira; plan tipine, kata, otopark durumuna, mobilya donanımının seviyesine ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Mobilyalı kiralama mobilya ve beyaz eşyanın yıpranma ve yenileme gideri, işletme gideri payı içinde ayrıca gözetilmelidir. Teslim yakın olduğundan, kira varsayımı teslim sonrası ilk üç ayda gerçek piyasa kanıtıyla 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	Dönüşüm yoluyla üretilen ünitelerde devir vergisi ile KDV uygulamasından hangisinin geçerli olacağı, yapının ruhsat ve kullanım geçmişine ve yürürlükteki düzenlemeye tabidir; 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. Dönüşüm projelerinde inceleme kapsamı daha geniştir.
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, ruhsatlar ve bağımsız bölüm tanımları; dönüşüm projesinde ayrıca kullanım değişikliği izni, güncellenmiş yapı ruhsatı ve dönüşüm sonrası yatay mülkiyet düzenlemesi.
- **Mobilya ve donanım envanteri.** Mobilyalı teslimde, mobilya ve beyaz eşyanın adet ve nitelik olarak listelenmiş bir ek belgeyle sözleşmeye bağlanması; garanti sürelerinin yazıya geçirilmesi.
- **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. Envanter kaydında A0173 ünitelerinin tam mülkiyet tapu ile devredileceği belirtilmektedir. 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.

Dönüşüm projelerinde bu düzenleme ayrı bir dikkat gerektirir: yapı konut dışı kullanımda üretildiği için özgün yatay mülkiyet tablosu farklı bir bölümlenmeye dayanıyor olabilir. Dönüşüm sonrası güncellenmiş tablonun, satın alınacak ünitenin tapu kaydıyla ve fiilî sınırlarıyla örtüştüğü doğrulanmalıdır.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** 31 Ekim 2026 (2026 4. çeyrek).
- **Nakit bağlama süresi:** rapor tarihinden teslim'e yaklaşık beş hafta. Bu, yapım aşamasındaki projelere kıyasla belirgin biçimde kısadır ve efektif getiriye doğrudan olumlu etkiler.
- **Sözleşmesel ek süre:** envanter kaydında belirtilmemiştir. Gecikme halinde uygulanacak ek süre ve yaptırımın sözleşmede tanımlı olup olmadığı teyit edilmelidir.
- **Alan toleransı:** envanter kaydında belirtilmemiştir. Sözleşmede tolerans oranı ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.
- **Teslim biçimi:** tam mobilyalı ve donanımlı, tüm beyaz eşya kurulu. Mobilya ve beyaz eşya envanterinin sözleşmeye ek liste olarak bağlanması önerilir.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde proje için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslime yakın aşamadaki dönüşüm projelerinde ödeme genellikle ön sözleşme ile bir kapora ve tapu devrinde bakiye şeklinde kurgulanır; yapım aşamasındaki projelerde görülen uzun dilimli taksit yapısı burada beklenmez. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması, kaporanın hangi koşullarda iade edileceğinin ve son ödemenin teslim ile tapu devrine bağlanmasının sözleşmede açıkça yer alması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Kullanım değişikliği izni, güncellenmiş yapı ruhsatı ve dönüşüm sonrası bağımsız bölüm tanımlarının tapu kaydıyla ünite bazında örtüşmesi ·
2. Otopark tahsisinin hangi üniteye ait olduğu ve hukuki niteliği ·
3. Geniş plan ünitelerde net iç alanın yazılı teyidi, alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi ·
4. Mobilya ve beyaz eşya envanterinin adet ve nitelik listesiyle sözleşmeye eklenmesi, garanti süreleri ·
5. Enerji kimlik belgesinin teslim dosyasında yer alması ·
6. Teslim tarihi, ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım; son ödemenin tapu devrine bağlanması ·
7. Ortak alan aidat tahmini, yönetim planı ve 2006 tarihli yapıya ilişkin statik ve tesisat durum raporu.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Teslim 31 Ekim 2026 — rapor tarihinden yaklaşık beş hafta; sermaye kısa sürede gelir üretmeye başlayabilir
- Tam mobilyalı ve donanımlı teslim, tüm beyaz eşya kurulu: kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerekmez
- İki yatak odası ve ayrı salon — sahil şeridinin stüdyo ve 1+1 stoğundan daha geniş kiracı tabanı
- Athens Riviera konumu: marinaya 850 m, sahil promenade ve plajlar yakın çevrede
- Tramvay ve metro yürüme mesafesinde — araçsız kiracı için belirleyici, kiralama hızını artırır
- Tüm mekânlarda merkezi klima; ısı ve ses yalıtımlı çift cam; çelik giriş kapısı
- Tam mülkiyet tapu; tüm katlara hizmet eden asansör
- Geniş plan ünitelerde ek alanın marjinal maliyeti düşük ($\approx$ €1.900 – €2.400/m²)
- Sekiz üniteli küçük bina: sade ortak alan yönetimi, düşük yoğunluk, homojen kullanım profili
- Talep turistik konjonktüre değil, merkez ve liman aksındaki istihdama dayanır

ZAYIF YÖNLER

- Yeni yapı değil: 2006 tarihli yapının dönüşümü; taşıyıcı sistem, çatı ve cephe yirmi yıla yaklaşmış durumda
- Sekiz üniteden üçü satılmış; kalan envantere orta kat seçeneği kompakt planda tek üniteyle sınırlı
- İki yatak odasına tek banyo — ev arkadaşı ve kalabalık aile talebinde görece dezavantaj
- Geniş plan ünitelerde net iç alan kayıta yok; karşılaştırma toplam alanla sınırlı kalıyor
- Enerji kimlik belgesi sınıfı kayıta yok; fatura yükü argümanı sayısal olarak kurulamıyor
- Otopark yalnız seçili ünitelerde ve tahsis ünite bazında belirtilmemiş
- Kira garantisi sunulmuyor — taban gelir yok, hesap tamamen piyasa kirasına dayanıyor
- Küçük envanter: çoklu ünite pazarlığı ve portföy içi çeşitlendirme alanı sınırlı
- Sözleşmesel ek süre ve alan toleransı kayıta tanımlı değil

FIRSATLAR

- Teslim penceresinin yakınlığı, kira varsayımlarının kısa sürede gerçek piyasa kanıtıyla doğrulanmasını mümkün kılar
- Geniş plan, metrekare verimliliği açısından belirgin biçimde avantajlı; bütçesi yeten alıcı için öncelikli tercih
- Kat primi ölçülü (kat başına €5.000): üst katta ışıık ve manzara kazanımı görece ucuz
- Kalan beş ünite 1. ve 4. kat uçlarının birlikte bulunması, farklı bütçelere aynı binada yanıt verir
- Mobilyalı ve ulaşımına yakın iki yatak odalı stok, kış aylarında da doluluk tutar
- Kültür merkezi ve marina çevresindeki istihdam ve etkinlik yoğunluğu uzun dönem kiracı tabanını besler
- Küçük bina ölçeğinde aidat ve yönetim yapısının alıcı tarafından erken dönemde şekillendirilebilmesi

TEHDİTLER

- Dönüşüm izni, ruhsat ve tapu kayıtlarında ünite bazında uyumsuzluk riski — teklif öncesi hukuki inceleme şart
- 2006 tarihli yapı altyapısında (çatı, cephe, tesisat, asansör) orta vadeli yenileme gideri; sekiz üniteli binada ünite başına pay yüksek
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Sahil şeridinde eşzamanlı arz artışının kısa vadeli kira baskısı yaratması
- Mobilyalı teslimde mobilya ve beyaz eşyanın yıpranma ve yenileme gideri
- Teslim tarihinde gecikme halinde sözleşmesel yaptırımın kayıta tanımlı olmaması
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi ve yeniden satış likiditesi üzerindeki etkisi

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Gelir Odaklı · Yakın Teslim

A0173, Athens Riviera'da hızlı gelire geçmek isteyen kira odaklı yatırımcı için tutarlı bir üründür. Proje, iddialı bir getiri vaadi veya yeni yapı prestiji üzerine değil, üç somut unsur üzerine kuruludur: teslimde yaklaşık beş hafta kalması, ünitelerin tam mobilyalı ve donanımlı devredilmesi ve iki yatak odalı ayrı salonlu planın semtteki en geniş kiracı tabanına hitap etmesi. Buna karşılık ürün, yeni yapı değil 2006 tarihli bir yapının dönüşümüdür; karar, bu gerçeğin ve buna bağlı belge incelemesinin kabul edilmesine dayanır.

TESLİM YAKINLIĞI

Teslim 31 Ekim 2026'dır. Yapım aşamasındaki projelerin iki-üç yıllık nakit bağlama süresi burada yoktur; mobilyalı teslim sayesinde kira geliri teslim çeyreğinde başlayabilir. Aynı nominal getiri oranı bu nedenle daha değerlidir.

KİRACI TABANI

Merkeze ve limana çalışan profesyoneller, küçük aileler ve marina çevresindeki hizmet kümesi — üç bağımsız istihdam kaynağı. Talep turistik konjonktüre bağlı değildir; kış aylarında da doluluk tutar.

METREKARE VERİMLİLİĞİ

Geniş plan, kompakt plana göre yalnız €20.000 farkla 10,60 m² ek alan getirir; ek alanın marjinal maliyeti proje ortalamasının üçte biri kadardır. Bütçesi yeten alıcı için tercih nettir.

Özet görüş: proje, gecikmesiz nakit akışı satın alan yatırımcı için uygundur; yeni yapı arayan veya belge incelemesine zaman ayırmak istemeyen alıcı için uygun değildir. Karar aşamasında üç başlık belirleyicidir: dönüşüm izni ile tapu kaydının ünite bazında örtüştüğünün bağımsız avukat tarafından doğrulanması, otopark tahsisinin yazılı olarak teyit edilmesi ve bütçe yetiyorsa geniş plan ünitelerin tercih edilmesi. Bu üç koşul sağlandığında A0173, Athens Riviera'da kısa teslim ufuklu ve anahtar teslim bir kira varlığı olarak konumlanır. Enerji kimlik belgesi sınıfı, alan toleransı ve sözleşmesel ek süre kayıta bulunmadığından, bu başlıkların sözleşme öncesinde yazıya geçirilmesi şarttır.

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 ve müsaitlik rapor tarihli envanter kaydı üzerindendir ve teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0173 · Paleo Faliro

23 Eylül 2026