



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Terra Gardens Rezidansları

A0175 · Peristeri · Batı Atina · Özel Bahçeli Zemin Kat Rezidansları

Bu rapor, Peristeri semtindeki üç üniteli zemin kat rezidans projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, iki ayrı taban üzerinden fiyatlandırma okuması, teslim donanımı, bölge ve ulaşım profili, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi. Envanter üç üniteden oluştuğu için ağırlık, ünite sayısına değil analiz derinliğine verilmiştir.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI
A0175	Kullanım değişikliği dönüşümü · zemin kat	3 rezidans (3 müsait)	€320.000 – €329.000

TESLİM	TARİH
31.12.2026	23 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

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

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

A0175, Batı Atina'nın yerleşik semti Peristeri'de, mevcut bir yapının **kullanım değişikliği dönüşümü** yoluyla üretilen üç üniteli bir zemin kat rezidans dizisidir. Üç rezidansın tamamı iki yatak odalı ve tek banyoludur; her birine 23 – 30 m² arasında duvarla çevrili özel bir arka bahçe ve ayrı bir özel sokak girişi tahsis edilmiştir. Teslim tam mobilyalı ve donanımlı yapılmaktadır.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **ürün kıtlığı**: Atina konut stoğunda hâkim ürün üst kat dairesidir; zemin katta, iki yatak odalı, kendi bahçesi ve bağımsız sokak girişi olan bir ünite bölgesel arz içinde nadirdir ve doğrudan aile kiracıya hitap eder. İkincisi **kısa nakit bağlama süresi**: teslim 31 Aralık 2026 olarak kayıtlıdır; rapor tarihinden itibaren yaklaşık on beş aylık bir süre, yapım aşamasındaki emsallerin çoğundan belirgin biçimde kısadır. Üçüncüsü **teslim standardı**: tam mobilyalı ve donanımlı teslim, kiraya çıkış öncesi ek yatırımı ortadan kaldırır ve ilk kiracıya ulaşma süresini kısaltır.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir. Birincisi, **envanter üç üniteyle sınırlıdır**; tek bir rezervasyon seçim alanının üçte birini kapatır. İkincisi, **üç ünitenin tamamı zemin kattadır**; mahremiyet, güvenlik ve dış gürültü başlıkları üst kat ürününe göre farklı bir risk profili oluşturur. Üçüncüsü, kayıtlarda **enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, otopark, depo, alan toleransı ve orijinal bina yılı tanımlı değildir**; bu başlıkların tamamı teklif aşamasında geliştiriciden yazılı olarak teyit edilmelidir.

3	3	€320K	2026Q4
TOPLAM REZİDANS	MÜSAİT ÜNİTE	GİRİŞ FİYATI	TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0175 · Peristeri · Batı Atina
Yapı tipi	Kullanım değişikliği dönüşümü · zemin kat rezidans dizisi
Envanter	3 rezidans — tamamı iki yatak odalı, tek banyolu
Müsaitlik	3 müsait · rapor tarihinde rezerve ünite yok
Net iç alan	46,4 – 50,6 m ²
Toplam alan	69,4 – 80,6 m ² (özel bahçe dahil)
Dış alanlar	Rezidans başına 23 – 30 m ² duvarla çevrili özel arka bahçe
Giriş kurgusu	Her rezidansa ayrı özel sokak girişi
Fiyat aralığı	€320.000 – €329.000
€/m ² net	6.502 – 6.897 · proje ortalaması 6.671
€/m ² toplam alan	4.082 – 4.611 · proje ortalaması 4.354
Teslim standardı	Tam mobilyalı ve donanımlı
Enerji sınıfı	Kayıtlarda tanımlı değil — geliştiriciden teyit edilecek
Otopark ve depo	Kayıtlarda tanımlı değil — geliştiriciden teyit edilecek
Kira garantisi	Yok
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu · üniteler tek tek satın alınabilir
Teslim	31 Aralık 2026
Alan toleransı	Kayıtlarda tanımlı değil — sözleşmede aranacak

02 PROJE VE BÖLGE GENEL BAKIŞ

Ürün Kurgusu

Proje, üç bağımsız rezidanstan oluşur ve tamamı zemin kattadır. Kurgu, çok katlı bir apartman düzeninden ziyade sıra ev mantığına yakındır: her rezidansın kendi sokak girişi, kendi duvarla çevrili arka bahçesi ve bahçeye yatak odasından doğrudan çıkışı vardır. Cephe, koyu zeytin-bronz panjur kaplamalı bej sıvadır; iç mekânda açık plan yaşam alanı, kemerli oluklu cam pencereler ve adaçayı yeşili dolap işçiliği tercih edilmiştir.

Bu kurgunun yatırım açısından anlamı şudur: ürün, Atina kira piyasasında hâkim olan üst kat dairesinden ayrışır. Ortak merdiven ve asansör kullanımı bulunmayan, kendi dış mekânına sahip bir ünite; küçük çocuklu aile, evcil hayvan sahibi kiracı ve uzun süreli kiralama arayan kiracı gruplarında belirgin bir tercih avantajı yaratır. Aynı özellik, ünitenin talep tabanını dar ama sadık bir segmente bağlar.

Bölge ve Ulaşım

Peristeri, Batı Atina'nın nüfusça en büyük yerleşik semtlerinden biridir; konut dokusu ağırlıkla orta ölçekli apartmanlardan oluşur ve kiracı profili merkez semtlere göre daha yerleşik, daha az mevsimseldir. Aşağıdaki mesafeler, ilan kaydındaki yaklaşık değerlerdir ve semt ölçeğinde verilmiştir.

ERİŞİM NOKTASI	YAKLAŞIK MESAFE	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Bournazi Meydanı	1,5 km	Semt ticari ve sosyal çekirdeği; günlük ihtiyaç, yeme-içme ve hizmet dokusunun yoğunlaştığı nokta. Kiracı için yürüme-kısa araç mesafesinde tam donanımlı bir merkez.
Peristeri Parkı	2,2 km	Bölgenin ana yeşil alanı. Aile kiracı segmentinde doğrudan çekim unsuru; bahçeli ürünle birlikte konumlandırıldığında tutarlı bir yaşam vaadi oluşturur.
Anthoupoli metro istasyonu	~2 km	Merkeze raylı erişim. Otomobilsiz kiracı için birincil ulaşım bağlantısı; kira talebinin genişliğini doğrudan etkiler.
Peristeri metro istasyonu	~2,3 km	İkinci raylı erişim noktası. İki istasyon seçeneği, tek istasyona bağımlılığı azaltır.
Omonia / Monastiraki / Sintagma	6,5 / 7 / 8 km	Merkez iş, idare ve turizm aksı. Ofis çalışanı kiracı için makul bir günlük gidiş-geliş bandı.
Batı Attika Üniversitesi	4 km	Öğrenci, akademik ve idari personel kaynaklı talep. İki yatak odalı ürün, paylaşımlı kiralama senaryosuna da uygundur.
Ziraat Üniversitesi	5 km	İkinci kampüs kaynaklı talep. İki bağımsız eğitim kurumu, kiracı tabanını tek kaynağa bağımlı olmaktan çıkarır.
Atina Uluslararası Havalimanı	~38 km	Uzun mesafe erişim. Yurt dışında ikamet eden mülk sahibi için ulaşılabilirlik ölçütü.

Mesafeler ilan kaydındaki yaklaşık değerlerdir ve semt ölçeğindedir; noktasal konum bilgisi içermez. Nihai erişim süreleri trafik ve güzergâha göre değişir.

Kiracı Tabanı Okuması

Peristeri, Batı Atina genelinde çalışan hizmet ve kamu personeli ile yerleşik ailelere istikrarlı biçimde kiralanan bir semttir. Talep, merkez ve sahil aksındaki semtlerin aksine turistik konjonktüre bağlı değildir; bu, kira gelirinde mevsimsellik ve boşluk dalgalanmasını sınırlar. Buna karşılık aynı yapı, birim kira seviyelerinin Kuzey Atina ve sahil aksına kıyasla daha düşük kalması anlamına gelir. Bu iki gerçek birlikte okunmalıdır: **istikrar yüksek, birim getiri ölçülüdür.**

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu özel bahçe dahil toplamı gösterir. **€/m² net** değeri liste fiyatının net iç alana, **€/m² toplam** değeri ise liste fiyatının bahçe dahil toplam alana bölünmesiyle hesaplanmıştır. Bu projede bahçe payı yüksek olduğundan iki yöntem arasındaki fark büyüktür ve karşılaştırmalarda karıştırılmamalıdır.

03 ÜNİTE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo Avla envanter kaydındaki üç satırın tamamını içerir. Rapor tarihinde üç ünitenin tamamı müsait görünmektedir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir.

Envanterin Tamamı

ÜNİTE	KAT	NET M ²	BAHÇE M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
A1	Zemin	50,6	30,0	80,6	€329.000	6.502	Müsait
A2	Zemin	46,4	23,0	69,4	€320.000	6.897	Müsait
A3	Zemin	49,0	24,7	73,7	€325.000	6.633	Müsait
Proje toplamı (3)		146,0	77,7	223,7	€974.000	6.671	

Envanter kaydından türetilmiştir (A0175, 3 satır). Bahçe alanı, toplam alan ile net iç alan farkından hesaplanmıştır. €/m² net değerleri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle elde edilmiştir.

İki Taban Üzerinden Metrekare Maliyeti

Bahçe payının toplam alan içindeki ağırlığı üniteden üniteye değiştiğinden, metrekare maliyeti iki ayrı tabanda hesaplanmıştır. İki sıralama birbirini doğrulamaktadır.

ÜNİTE	LİSTE FİYATI	€/M ² NET İÇ ALAN	€/M ² TOPLAM ALAN	BAHÇENİN TOPLAM ALAN PAYI	METREKARE MALİYETİ SİRALAMASI
A1	€329.000	6.502	4.082	%37,2	En uygun (her iki tabanda)
A3	€325.000	6.633	4.410	%33,5	Orta
A2	€320.000	6.897	4.611	%33,1	En yüksek (her iki tabanda)
Proje ortalaması	€324.667	6.671	4.354	%34,7	

€/m² net = liste fiyatı ÷ net iç alan. €/m² toplam = liste fiyatı ÷ (net iç alan + özel bahçe). Değerler tam sayıya yuvarlanmıştır.

Fiyatlandırma Okuması

- En düşük fiyat, en pahalı metrekaredir. A2, €320.000 ile projenin en düşük giriş biletidir; ancak 6.897 €/m² net ile aynı zamanda en yüksek birim maliyetli ünitedir. A1 ise €329.000 ile en yüksek mutlak fiyata sahiptir fakat 6.502 €/m² ile en uygun birim maliyeti sunar. Bütçe kısıtı olmayan alıcı için karar, mutlak fiyata değil birim maliyete bakılarak verilmelidir.
- Büyümenin bedeli ucuzdur. A2'den A1'e geçiş 4,2 m² net iç alan ve 7,0 m² bahçe kazandırır; fark yalnızca €9.000'dir. Bu, ilave iç alanın metrekaresine yaklaşık €2.143, ilave toplam alanın metrekaresine yaklaşık €804 ödemek anlamına gelir — her ikisi de proje ortalamalarının (6.671 ve 4.354) çok altındadır. Envanterde yukarı basamak, aşağı basamaktan daha verimlidir.

- **Fiyat bandı son derece dardır.** Üç ünite arasında €9.000, yani en düşük fiyatın %2,8'i kadar fark vardır. Bu darlık, "ucuz ünite avı" için alan bırakmaz; seçim fiyat üzerinden değil, bahçe büyüklüğü, yönelme ve iç plan tercihi üzerinden yapılmalıdır.
- **Bahçe payı fiyata tam yansımamıştır.** A1'in bahçesi A2'ninkinden %30 büyüktür (30,0 m² – 23,0 m²); ancak A1'in bahçe dahil metrekare maliyeti A2'ninkinden %11,5 daha düşüktür. Bahçe alanının fiyatlamaya iç alanla aynı katsayıda girmediği anlaşılmaktadır — bu, dış mekâna değer veren alıcı için A1 lehine bir asimetridir.
- **Birim fiyat bölge ortalamasının üzerindedir.** 6.502 – 6.897 €/m² bandı, Batı Atina'nın yerleşik konut stoğu için üst banttır ve ürünün dönüşüm, tam mobilyalı teslim, özel bahçe ve bağımsız giriş özelliklerinden kaynaklanan bir ürün primi taşır. Bu prim, yatırımcı açısından kira tarafında karşılığını bulduğu ölçüde savunulabilir; ikincil el satışta ise alıcının aynı primi ödemeye hazır olmasına bağlıdır.
- **Üç ünitenin tamamı tek elde toplanabilir.** Envanterin tamamı €974.000 tutarındadır ve üniteler tek tek satın alınabilir. Tek yönetim altında üç kiralık ünite, yönetim giderini birim başına düşürür ve boşluk riskini üç ünite arasında dağıtır. Bu senaryoda toplu alım için fiyat ve ödeme koşullarında indirim talebi **müzakereye açık bir başlıktır.**

04 YAPI, DONANIM VE TESLİM STANDARDI

Yapı Tipi

Proje, sıfırdan inşa edilen bir yapı değil, mevcut bir yapının kullanım değişikliği yoluyla konuta dönüştürülmesi esasına dayanır. Dönüşüm projelerinde yatırımcı açısından belirleyici olan üç teknik başlık vardır: taşıyıcı sistemin yaşı ve durumu, kullanım değişikliği ruhsatının hangi aşamada olduğu, ve tapuda bağımsız bölümlerin nasıl tanımlandığı. **Kayıtlarda orijinal bina yılı bulunamamıştır**; bu bilgi, taşıyıcı sistem değerlendirmesi ve deprem yönetmeliği uyumu açısından teklif aşamasında geliştiriciden temin edilmelidir.

İç Mekân Donanımı

- **Plan.** Her rezidansda iki yatak odası ve bir banyo; 46,4 – 50,6 m² net iç alan. Açık plan yaşam alanı, kemerli oluklu cam pencerelerle bölümlenmiştir.
- **Teslim standardı.** Tam mobilyalı ve donanımlı teslim. Kiraya çıkış öncesi ek mobilya veya beyaz eşya yatırımı gerektirmez; ilk kiracıya ulaşma süresi kısaldır.
- **Dolap ve depolama.** Adaçayı yeşili dolap işçiliği ve LED aydınlatma entegre ahşap raf sistemi. Küçük metrekareli üründe iç depolama çözümlerinin projelendirilmiş olması, ayrı depo bulunmaması ihtimaline karşı kısmi bir telafi sağlar.
- **Islak hacim.** Meşe lavabo dolaplı traverten görünümlü banyo, oluklu seramik duş. Üç ünitenin tamamında tek banyo bulunur.
- **Ana yatak odası.** LED arkadan aydınlatmalı tam boy ahşap başlık; yatak odasından özel avluya doğrudan çıkış.

Dış Mekân ve Cephe

- **Özel bahçe.** Rezidans başına 23 – 30 m² duvarla çevrili özel arka bahçe. Duvarla çevrili olması, zemin kat ürününde mahremiyet açısından belirleyicidir.
- **Gölgeleme ve oturma.** Yelken gölgelik ve betonarme oturma bankı — sabit ve bakım gerektirmeyen donatı.
- **Dış mekân mutfağı.** Dış mekân yemek düzeni ve beton tezgâhlı mangal ünitesi. Kiralamada ilan görselliğine ve kira fiyatlamasına doğrudan katkı sağlayan bir unsurdur.
- **Giriş kurgusu.** Her rezidansa ayrı özel sokak girişi; ortak merdiven ve asansör kullanımı bulunmaz.
- **Cephe.** Koyu zeytin-bronz panjur kaplamalı bej sıva.

Kayıtlarda Tanımlı Olmayan Başlıklar — Dürüst Okuma

Aşağıdaki başlıklar rapor tarihindeki kayıtlarda bulunmamaktadır. Bunlar olumsuz bulgu değil, **eksik veri** olarak kayda geçirilmiştir; teklif aşamasında yazılı teyit alınmadan yatırım kararı olgunlaştırılmamalıdır.

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Enerji sınıfı	Kayıtlarda tanımlı değil	Enerji kimlik belgesi, Yunanistan'da kiralama ve satışta zorunlu bir belgedir. Dönüşüm projelerinde sınıf, yalıtım ve pencere sistemine bağlı olarak geniş bir bantta oluşabilir; kiracının fatura yükünü ve ürünün rekabet gücünü doğrudan etkiler.
Isıtma-soğutma sistemi	Kayıtlarda tanımlı değil	Sistem tipi (ısı pompası, klima, doğalgaz) hem işletme giderini hem teslim sonrası ek yatırım ihtiyacını belirler. Mobilyalı teslim vaadinin iklimlendirmeyi kapsayıp kapsamadığı ayrıca sorulmalıdır.
Otopark	Kayıtlarda tanımlı değil	Batı Atina'da araçlı kiracı payı yüksektir. Otopark yerinin bulunup bulunmadığı, bulunuyorsa tapuda bağımsız bölüm mü yoksa kullanım hakkı mı olduğu, kira fiyatlamasına ve ikincil el likiditesine doğrudan yansır.
Depo	Kayıtlarda tanımlı değil	İki yatak odalı ancak 50 m ² civarındaki bir üretilen depolama talebi yüksektir. Projelendirilmiş iç raf ve dolap sistemleri kısmi telafi sağlar; ayrı depo bulunup bulunmadığı teyit edilmelidir.
Alan toleransı	Kayıtlarda tanımlı değil	Yapım aşamasındaki projelerde alan toleransı sözleşmeye yazılır. 46,4 m ² net bir üniteye %3'lük bir tolerans yaklaşık ±1,4 m ² 'ye karşılık gelir. Tolerans oranı ve aşım halinde fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede aranmalıdır.
Orijinal bina yılı	Kayıtlarda bulunamadı	Dönüşüm projesinde taşıyıcı sistemin yaşı, hangi deprem yönetmeliği döneminde inşa edildiği ve yapılan güçlendirmenin kapsamı belirleyicidir. Teknik inceleme raporu talep edilmelidir.
Kira garantisi	Yok	Geliştirici tarafından kira garantisi sunulmamaktadır. Nakit akışı riski tamamen yatırımcıdır; getiri hesabı bu varsayım ile kurulmuştur.
Ortak alan aidatı	Kayıtlarda tanımlı değil	Üç üniteli bir yapıda ortak gider düşüktür ancak sıfır değildir. Yönetim planı ve tahmini aylık gider, işletme gideri hesabına girmek üzere talep edilmelidir.

İnceleme notu. Kullanım değişikliği dönüşümlerinde ruhsat süreci, tapu tanımı ve bağımsız bölüm kurgusu ünite bazında farklılaşabilir. Teklif aşamasında yapı ruhsatı, kullanım değişikliği izni, onaylı mimari proje ve tapu kayıtlarının birer örneği talep edilmeli; bunlar bağımsız bir avukat ve inşaat mühendisi tarafından incelenmelidir. Belgeler ünite bazında ayrı ayrı doğrulanmadan ödeme yapılmamalıdır.

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 mertebesi görüşmesini sağlamaktır. Her ünite için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Peristeri'de, tam mobilyalı, iki yatak odalı, özel bahçeli ve bağımsız girişli bir zemin kat rezidansı için gösterge aylık kira bandı **€800 – €1.000** olarak alınmıştır. Band, mobilyasız emsal kiralara göre yukarı, Kuzey Atina ve sahil aksındaki eşdeğer ürüne göre aşağı konumlandırılmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim, mobilya yenileme ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Ünite Bazında Hesap

Envanter üç üniteden oluştuğu için hesap, temsili ünite seçilmeden **üçünün tamamı** üzerinden kurulmuştur.

KALEM	A1	A2	A3
Net iç alan	50,6 m ²	46,4 m ²	49,0 m ²
Özel bahçe	30,0 m ²	23,0 m ²	24,7 m ²
Liste fiyatı	€329.000	€320.000	€325.000
€/m ² net	6.502	6.897	6.633
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €355.300	≈ €345.600	≈ €351.000
Gösterge aylık kira	€800 – €1.000	€800 – €1.000	€800 – €1.000
Gösterge yıllık brüt kira	€9.600 – €12.000	€9.600 – €12.000	€9.600 – €12.000
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,9 – %3,6	%3,0 – %3,8	%3,0 – %3,7
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,7 – %3,4	%2,8 – %3,5	%2,7 – %3,4
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,1 – %2,6	%2,2 – %2,7	%2,1 – %2,7

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur. Kira bandı üç ünite için aynı alınmıştır; gerçekleşen kira, bahçe büyüklüğü ve yönlenebilirliğe göre ünite bazında farklılaşabilir.

Portföy Senaryosu

Üç ünitenin tamamının tek elde toplanması halinde liste bedeli €974.000, yan maliyetler dahil yaklaşık maliyet €1.052.000 olur. Gösterge yıllık brüt kira €28.800 – €36.000 bandına, gösterge net getiri ise %2,1 – %2,7 bandına oturur. Bu senaryonun tekil alıma göre iki avantajı vardır: yönetim gideri birim başına düşer ve boşluk riski üç ünite arasında dağılır. Buna karşılık sermaye tek bir yapıya ve tek bir mikro konuma yoğunlaşır; portföy çeşitlendirmesi açısından bu bir dezavantajdır.

Yorum

Rakamlar, Batı Atina'nın yerleşik semtlerinde beklenen bandın içindedir ancak bandın üst ucunda değildir. Bunun nedeni açıktır: ürün, bölge ortalamasının üzerinde bir birim fiyattan satılmakta, buna karşılık kira bölge seviyelerinde oluşmaktadır. **Ürün primi satın alma tarafında tam olarak ödenmekte, kira tarafında ise kısmen geri alınmaktadır.**

Bu tablo, projenin yatırım mantığını netleştirir: A0175 **getiri maksimizasyonu için değil, düşük boşluk riski ve düşük işletme yükü için** alınan bir varlıktır. Tam mobilyalı teslim ilk kiracıya ulaşma süresini kısaltır; özel bahçe ve bağımsız giriş, kiracı devir hızını düşürerek yeniden kiralama maliyetini azaltır. Kısa teslim süresi de sermayenin atıl kalma dönemini sınırlar.

Kira garantisi başlığında: **geliştirici tarafından kira garantisi sunulmamaktadır.** Yukarıdaki hesaplar bu varsayımla kurulmuştur; garanti varsayımıyla kurulmuş bir emsalle karşılaştırılırken bu fark dikkate alınmalıdır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi; bahçe büyüklüğüne, yönlenebilirliğe, mobilya kalitesine, sözleşme süresine ve teslim tarihindeki piyasa koşullarına göre bandın dışında oluşabilir. Mobilyalı kiralamada mobilya yenileme gideri periyodik bir yük oluşturur ve işletme gideri varsayımına dahil edilmiştir. Teslim 2026 yılı sonunda 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 (<i>φόρος μεταβίβασης</i>)	~%3,1	Kullanım değişikliği dönüşümlerinde 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. Dönüşüm projelerinde ruhsat incelemesi nedeniyle kapsam genişleyebilir.
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 inceleme.** Tapu geçmişi, takyidat ve ipotek kontrolü, imar durumu ve bağımsız bölüm tanımları. Dönüşüm projesinde ayrıca kullanım değişikliği izni ve onaylı mimari proje incelenmelidir.
- **Teknik inceleme.** Taşıyıcı sistemin yaşı ve durumu, yapılan güçlendirmenin kapsamı, yalıtım ve tesisat yenilemesinin düzeyi. Bağımsız bir inşaat mühendisi raporu talep edilmelidir.
- **Donanım envanteri.** Tam mobilyalı teslimde, teslim edilecek mobilya ve beyaz eşyanın marka-model düzeyinde listelenmesi ve sözleşme ekine bağlanması gerekir. Aksi halde teslimde kapsam tartışması doğar.
- **Yıllık yükler.** Emlak vergisi (*ΕΝΦΙΑ*), bina ortak gideri, 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 alanlarda arsa payı oranında hakka sahip olur. Bu projede envanter kaydı **tam mülkiyet tapu ve ünitelerin tek tek satın alınabildiğini** belirtmektedir.

Özel bahçelerin hukuki niteliği ayrıca teyit edilmelidir: bahçe alanı tapuda bağımsız bölümün eklentisi olarak mı, yoksa ortak alanda münhasır kullanım hakkı olarak mı tanımlanmıştır? İki tanım, ikincil el satışta ve ortak gider paylaşımında farklı sonuçlar doğurur.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** 31 Aralık 2026 (envanter kaydı).
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim yaklaşık on beş ay bulunmaktadır. Bu süre, yapım aşamasındaki emsallerin çoğundan kısadır ve sermayenin atıl kalma dönemini sınırlar — projenin ölçülebilir bir avantajıdır.
- **Sözleşmesel ek süre:** Kayıtlarda tanımlı değildir. Sözleşmede ek süre hakkı, süresi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım aranmalıdır.
- **Alan toleransı:** Kayıtlarda tanımlı değildir. Tolerans oranı ve aşım halinde fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede aranmalıdır.
- **Teslim kapsamı:** Tam mobilyalı ve donanımlı teslim vaadi, sözleşme ekinde kalem kalem listelenmelidir.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde proje için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Yapım ve dönüşüm aşamasındaki projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve ilerlemeye bağlı dilimler halinde kurgulanır; kesin plan ünite bazında sözleşmeyle belirlenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin ruhsat ile inşaat ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.** Üç ünitenin birlikte alınması senaryosunda ödeme koşulları ayrıca müzakere edilebilir.

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Kullanım değişikliği izni, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projenin ünite bazında doğrulanması
2. Orijinal bina yılı, taşıyıcı sistem raporu ve güçlendirme kapsamı
3. Özel bahçenin tapudaki hukuki niteliği (eklenmesi mi, münhasır kullanım hakkı mı)
4. Otopark ve depo durumu ile bunların tapu tanımı
5. Enerji kimlik belgesi ve ısıtma-soğutma sisteminin tipi
6. Tam mobilyalı teslim kapsamının marka-model düzeyinde sözleşme ekine bağlanması
7. Alan toleransı, ek süre ve gecikme yaptırımı maddeleri
8. Ödeme dilimlerinin ruhsat ve ilerleme kanıtına bağlanması
9. Üç üniteli yapıda yönetim planı ve tahmini ortak gider
10. Teslimde verilecek garanti kapsamı ve süresi.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Üç ünitenin tamamı iki yatak odalı — Atina'nın ağırlıkla tek yatak odalı yeni ürün arzından ayrışır
- Rezidans başına 23 – 30 m² duvarla çevrili özel bahçe; zemin katta gerçek bir dış mekân
- Her rezidansa ayrı özel sokak girişi; ortak merdiven ve asansör kullanımı yok
- Tam mobilyalı ve donanımlı teslim — kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez
- Teslim 31.12.2026; nakit bağlama süresi yaklaşık on beş ay — emsallerine göre kısa
- Fiyat bandı çok dar (€320.000 – €329.000); ünite bazında tutarlı fiyatlama
- Bahçe dahil metrekare maliyeti 4.082 – 4.611 € bandında; dış mekân primi ölçülü
- Üç ünitenin tamamı müsait; tekil veya toplu alım için tam seçim serbestisi
- İki ayrı metro istasyonuna yaklaşık 2 – 2,3 km; tek hatta bağımlılık yok
- İki üniversite kampüsü ve semt merkezi kaynaklı çok kanallı kiracı tabanı

ZAYIF YÖNLER

- Envanter yalnızca üç üniteden oluşuyor; tek rezervasyon seçim alanının üçte birini kapatır
- Üç ünitenin tamamı zemin kat — mahremiyet, güvenlik ve dış gürültü farklı bir risk profili oluşturur
- İki yatak odasına karşılık tek banyo; aile kullanımında darboğaz
- Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi kayıtlarda tanımlı değil
- Otopark ve depo durumu kayıtlarda tanımlı değil
- Orijinal bina yılı bulunamadı; dönüşümde taşıyıcı sistem yaşı belirleyicidir
- Kira garantisi sunulmuyor; nakit akışı riski tamamen yatırımcıda
- Birim fiyat (6.502 – 6.897 €/m²) Batı Atina için üst bantta; ürün primi kira tarafında kısmen karşılanır
- Alan toleransı ve sözleşmesel ek süre kayıtlarda tanımlı değil

FIRSATLAR

- Zemin kat + özel bahçe + iki yatak odası kombinasyonu bölgesel arzda kıt bir üründür
- Mobilyalı teslim, orta vadeli ve kurumsal kiracı segmentine erişim sağlar
- Bahçeli ürün, evcil hayvan sahibi ve küçük çocuklu aile kiracıda devir hızını düşürür
- Yukarı basamak ucuzdur: A2'den A1'e geçişin ilave metrekare maliyeti proje ortalamasının çok altında
- Üç ünitenin tek elde toplanması halinde yönetim gideri düşer, boşluk riski dağılır
- Toplu alım senaryosunda fiyat ve ödeme koşulları müzakereye açıktır
- Dış mekân mutfak ve gölgelik donatısı, ilan görseelliği ve kira fiyatlamasında ayrıştırıcıdır
- Teslimin yakınlığı, kira varsayımlarının piyasa koşullarına yakın bir tarihte doğrulanmasına imkân verir

TEHDİTLER

- Kullanım değişikliği izin sürecinin tamamlanmasına ilişkin belirsizlik; ruhsat aşaması teyit edilmeden ödeme yapılmamalı
- Teslim gecikmesi riski — sözleşmesel ek süre tanımlı olmadığından yaptırım zemini zayıf olabilir
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Zemin kat ürününün ikincil el likiditesinin üst kat ürününe göre dar kalması
- Bölge birim kira seviyelerinin, ödenen ürün primini uzun vadede karşılamaması
- Mobilyalı kiralamada mobilya yıpranma ve yenileme giderinin öngörülenin üzerine çıkması
- Kira geliri vergilendirmesi ve ortak gider yüklerindeki değişiklikler
- Teslim döneminde bölgede eşzamanlı arzın kısa vadeli kira baskısı yaratması

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Koşullu Pozitif — Niş Ürün · Sınırlı Envanter

A0175, getiri maksimizasyonu üzerine değil ürün farklılığı üzerine kurulu bir yatırımdır. Atina kira piyasasında hâkim ürün üst kat dairesidir; bu projede sunulan iki yatak odalı, duvarla çevrili özel bahçeli, ayrı sokak girişli ve tam mobilyalı zemin kat rezidansı, bölgesel arz içinde nadir bir konumdadır. Bu nadirlik, kiracı devir hızını düşürme ve boşluk süresini kısaltma potansiyeli taşır. Buna karşılık birim fiyat, Batı Atina'nın yerleşik stoğu için üst banttadır ve ödenen ürün primi kira tarafında yalnızca kısmen geri alınmaktadır.

ÜRÜN FARKLILIĞI

Zemin kat, özel bahçe, bağımsız sokak girişi ve iki yatak odası bir arada; bölgesel arzda kıt bir kombinasyon. Aile ve evcil hayvan sahibi kiracı segmentinde doğrudan tercih avantajı.

HIZLI DEVREYE ALMA

Teslim 31.12.2026 — yaklaşık on beş aylık nakit bağlama. Tam mobilyalı teslim, kiraya çıkış öncesi ek yatırımı ve ilk kiracıya ulaşma süresini ortadan kaldırır.

ÖLÇÜLÜ GETİRİ

Gösterge net getiri %2,1 – %2,7 bandındadır. Ürün primi satın almada tam ödenir, kirada kısmen karşılanır; bu bir istikrar varlığıdır, getiri varlığı değildir.

Özet görüş: proje, düşük boşluk riski ve düşük işletme yükü satın alan yatırımcı için anlamlıdır; yüksek getiri arayan portföy için değildir. Ünite seçiminde tercih A1'den yana kurulmalıdır: en yüksek mutlak fiyata sahip olmasına rağmen hem net iç alan hem bahçe dahil toplam alan tabanında en uygun metrekare maliyetini sunar ve en geniş bahçeye sahiptir. Kararın koşullu olmasının nedeni veri eksikliğidir: enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, otopark, depo, alan toleransı ve orijinal bina yılı teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmeden karar olgunlaştırılmamalıdır. Kullanım değişikliği izni ve onaylı mimari proje ünite bazında doğrulanmadan ödeme yapılmamalıdır. Bu altı başlık olumlu kapandığında A0175, Batı Atina'da niş ve savunmacı bir kira varlığı olarak konumlanır.

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 tarihindeki Avla envanter kaydı üzerindendir ve teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0175 · Peristeri

23 Eylül 2026