



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Kaminia Luxury Residences

A0178 · Kaminia · Pire · Beş Katlı Yeni Yapı

Bu rapor, Pire'nin Kaminia semtindeki beş katlı yeni yapı projesini ünite düzeyinde inceler: yirmi rezidansın tamamı, plan tipi bazında fiyatlandırma okuması, yapı ve donanım özellikleri, gösterge kira ile kira garantisinin karşılaştırılması, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0178	Yeni yapı · tek bina · beş kat	20 rezidans (18 müsait)	€280.000 – €338.000	Mart 2027

TARİH

23 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti	02 Proje Genel Bakış	03 Daire Dağılımı ve Fiyatlandırma
04 Yapı Kalitesi 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

A0178, Pire'nin yerleşik semti Kaminia'da yer alan **tek bloklu, beş katlı yeni yapı bir konut projesidir**. Bina, zemin kat dahil beş seviyede ve her seviyede dört rezidans olmak üzere toplam yirmi ünite üretir. Ürün karmaşı dar ve tekrarlıdır: her katta aynı dört plan tipi bulunur — üç adet 1+1 (42,39 / 52,22 / 55,81 m²) ve bir adet 2+1 (77,20 m²). Bu tekrar, hem fiyatlamayı okunaklı kılar hem de yatırımcıya aynı plan tipini beş farklı kat seviyesinde karşılaştırma imkânı verir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **kısa nakit bağlama süresi**: teslim Mart 2027'dir; rapor tarihinden itibaren yaklaşık altı aylık bir dönem söz konusudur. Yapım aşamasındaki Atina ve Pire projelerinde iki yıla yaklaşan teslim vadelerinin sık görüldüğü düşünülüğünde, altı ay belirgin biçimde kısadır ve sermayenin getirisiz kaldığı süreyi daraltır. İkincisi **plan tipine göre keskinleşen metrekare fiyatı**: 42,4 m²'lik ünite net metrekare maliyeti 6.604 €, 77,2 m²'lik ünite 4.275 €'dur. En küçük ile en büyük ünite arasındaki fiyat farkı yalnızca €50.000 iken alan farkı 34,8 m²'dir — yani ek alanın marjinal maliyeti metrekare başına yaklaşık €1.437'dir. Üçüncüsü **kiracı tabanı**: Pire, liman ve denizcilik istihdamı, üniversite öğrencileri ile

hastane ve stadyum çevresindeki çalışan kümesi sayesinde Attika'nın merkez dışındaki en derin yıl boyu kira piyasasına sahiptir. Kaminia mevsimsel ziyaretçiye değil, uzun dönemli yerel kiracıya çalışır; bu da doluluğu yıl içinde düzleştirir.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **otopark fiyata dahil değildir** — çift park yeri başına ayrıca €30.000 talep edilmektedir ve binada toplam on üç çift yer (yirmi altı araç kapasitesi) bulunmaktadır; yerler çift olarak satıldığından yirmi ünitenin tamamına birer yer tahsisi mümkün görünmemektedir. İkinci husus, **enerji sınıfı ve enerji kimlik belgesine ilişkin bir kaydın envanterde bulunmamasıdır**; bu başlık geliştiriciden teyit edilecektir. Her iki konu da hem kira fiyatlaması hem ikincil el likiditesi açısından daire seçiminde gözetilmelidir.

20

TOPLAM REZİDANS

18

MÜSAİT ÜNİTE

€280_K

GİRİŞ FİYATI

2027_{Q1}

TESLİM (MART)

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0178 · Kaminia · Pire
Yapı tipi	Yeni yapı · tek bina · beş kat · kat başına dört rezidans
Envanter	20 rezidans — 15 adet 1+1, 5 adet 2+1
Müsaitlik	18 müsait · 2 rezerve (A4 · D1)
Net iç alan	42,39 – 77,20 m ²
Plan tipleri	1+1: 42,39 m ² · 52,22 m ² · 55,81 m ² — 2+1: 77,20 m ²
Fiyat aralığı	€280.000 – €338.000 (liste)
€/m ² net	4.275 – 6.794 · proje ağırlıklı ortalaması 5.364
Kat primi	Kat başına sabit €2.000 (tüm plan tiplerinde aynı)
Cephe ve iç mekân	Tam boy camlı kavisli cephe · açık plan salon-yemek · ahşap lamel duvar detayı ve entegre aydınlatma
Islak hacim	Duşakabinli modern banyolar
Dış alan	Zemin kat ünitelerinde bahçe erişimi
Otopark	Fiyata dahil değil — 13 çift yer (26 araç), çift başına €30.000
Depo	Envanterde kayıt yok — geliştiriciden teyit edilecek
Enerji sınıfı	Envanterde kayıt yok — geliştiriciden teyit edilecek
Kira garantisi	%3 · 4 yıl (tüm ünitelerde kayıtlı; şart ve teminatı sözleşmede teyit edilecek)
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu
Teslim	Mart 2027 · proje aşamasında
Alan toleransı	Envanterde kayıt yok — sözleşmede aranmalıdır

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Proje, Pire'nin Kaminia semtinde tek bir bina olarak kurgulanmıştır. Mimari dil çağdaş ve dışa dönüktür: **tam boy camlı, kavisli bir cephe** binaya kimliğini verir ve iç mekânlarda gün ışığı alımını artırır. Küçük metrekaresi konutlarda gün ışığı, algılanan ferahlığın en belirleyici unsurudur; kavisli cephe kurgusu, dar derinlikli plan şemasının sıkışıklık hissini kırar. İç mekânda salon ve yemek alanı açık plan çözülmüş, duvarlarda ahşap lamel detayları ve bu detaylara entegre aydınlatma kullanılmıştır — teslimde ek iç mimari yatırımı gerektirmeyen, kiraya hazır bir yüzey kalitesi anlamına gelir.

Bina beş seviyeye yayılır ve her seviyede dört rezidans bulunur. Bu düzen, kat başına dört kapılı sakin bir ortak alan trafiği üretir; küçük metrekaresi projelerde sık görülen kat başına sekiz-on kapılı yoğun kullanım burada yoktur. Zemin kattaki üniteler bahçe erişimine sahiptir ve bu, dört zemin kat ünitesini üst katlardaki muadillerinden ayıştıran tek yapısal farktır.

Konum Okuması

Kaminia, Pire'nin idari ve ticari çekirdeğine bitişik, yerleşik bir konut semtidir. Semt, üç bağımsız erişim katmanı üzerinde durur: **banliyö treni** yürüyerek 5–10 dakika mesafededir; **Metro 1. Hat** merkez Atina'ya ve aktarmayla havalimanına bağlantı sağlar; **Pire Limanı** — Yunanistan'ın en büyük limanı ve adalara açılan kapı — semtin hemen yanındadır. Günlük yaşam altyapısı yürüme ölçeğindedir: ilkokullar yaklaşık iki dakika, liseler yaklaşık beş dakika, zincir süpermarket 5–10 dakika yürüme mesafesindedir. Kültür ve rekreasyon tarafında Pire Arkeoloji Müzesi birkaç dakika, Marina Zeas ve sahil yürüyüş yolu ile Barış ve Dostluk Stadyumu çevresindeki park alanı yakın çevrededir; tarihi balık hâli arabayla yaklaşık on beş dakikadır.

Bu karma, kira talebi açısından belirleyicidir. Liman ve denizcilik sektörü çalışanı, üniversite öğrencisi ve hastane-stadyum kümesindeki personel, birbirinden bağımsız üç istihdam kaynağıdır ve üçü de **yıl boyu** talep üretir. Kaminia'nın kiracı profili mevsimsel ziyaretçi değil, uzun dönemli yerel kiracıdır; bu, doluluk oranını yıl içinde düzleştirir ve gelir tahminini kolaylaştırır.

Kat Dağılımı

KAT	2+1	1+1	TOPLAM ÜNİTE	NET ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.
Zemin Kat	1	3	4	42,40 – 77,20 m ²	€280.000 – €330.000	5.294
1. Kat	1	3	4	42,39 – 77,20 m ²	€282.000 – €332.000	5.329
2. Kat	1	3	4	42,39 – 77,20 m ²	€284.000 – €334.000	5.364
3. Kat	1	3	4	42,39 – 77,20 m ²	€286.000 – €336.000	5.399
4. Kat	1	3	4	42,39 – 77,20 m ²	€288.000 – €338.000	5.434
Proje toplamı	5	15	20	42,39 – 77,20 m ²	€280.000 – €338.000	5.364

Avla envanter kaydından türetilmiştir (A0178, 20 satır). €/m² ortalaması, kattaki dört ünitenin toplam fiyatının toplam net alana bölünmesiyle bulunan ağırlıklı ortalamadır.

Kat Kurgusu

- **Tekrarlı tipoloji.** Beş katın her birinde aynı dört plan tipi bulunur. Bu, yatırımcı açısından nadir bir avantajdır: aynı planın beş farklı kat seviyesindeki fiyatı doğrudan karşılaştırılabilir ve kat priminin gerçek tutarı görülebilir. Prim, tüm plan tiplerinde **kat başına sabit €2.000**'dur.
- **Zemin kat.** Dört ünite bahçe erişimine sahiptir ve projenin en düşük fiyatlı dört ünitesini oluşturur (€280.000 – €330.000). Bahçe erişimi, üst katlardaki muadillerine göre ek bir kullanım alanı sunar; buna karşılık zemin kat üniteleri mahremiyet ve güvenlik algısı bakımından bazı kiracı profillerinde tercih sırasında geride kalabilir.
- **Üst katlar.** 4. kat üniteleri en yüksek fiyat seviyesindedir (€288.000 – €338.000). Kat priminin toplamı zeminden 4. kata €8.000'dır — en düşük fiyatlı üniteye yaklaşık %2,9'luk bir fark. Manzara, gürültü ve gün ışığı farkı düşünüldüğünde bu prim ölçülüdür.
- **Rezerve üniteler.** Rapor tarihinde A4 (1. kat, 42,39 m²) ve D1 (4. kat, 77,20 m²) rezervedir. Dikkat çekicidir ki rezerve edilen iki ünite, bandın iki ucunu temsil eder: en küçük plan tipinin bir örneği ile en büyük plan tipinin en üst kattaki örneği.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını gösterir. Envanter kaydında bu projede iç alan ile toplam alan aynı değerde kayıtlıdır; balkon ve bahçe alanlarının ayrı ayrı ne kadar olduğu belge üzerinden teyide tabidir. **€/m² net** değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır. Balkon ve bahçe alanı dahil edilerek hesaplanan metrekare fiyatları doğal olarak daha düşük çıkar; iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar Avla envanter kaydındaki 20 satırın tamamını içerir. Bu projede envanter kaydı, geliştiricinin fiyat listesiyle kapı kapı karşılaştırılmış ve yirmi kapının yirmisinde de birebir eşleşme doğrulanmıştır. Rezervasyon durumları rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

Plan Tipi Özeti

PLAN TİPİ	ODA	NET M ²	ÜNİTE SAYISI	FİYAT BANDI	€/M ² BANDI	€/M ² AĞIRLIKLI
T1	1+1	42,39 – 42,40	5	€280.000 – €288.000	6.604 – 6.794	6.699
T2	1+1	52,20 – 52,22	5	€295.000 – €303.000	5.651 – 5.802	5.726
T3	1+1	55,80 – 55,81	5	€300.000 – €308.000	5.376 – 5.519	5.447
T4	2+1	77,20	5	€330.000 – €338.000	4.275 – 4.378	4.326
Proje toplamı		42,39 – 77,20	20	€280.000 – €338.000	4.275 – 6.794	5.364

T1 – T4 etiketleri bu rapora özgü sıralama etiketleridir; geliştirici belgelerindeki resmî tip adları değildir. Ağırlıklı €/m², tipteki beş ünitenin toplam fiyatının toplam net alana bölünmesiyle bulunur.

1+1 Üniteler

ÜNİTE	KAT	PLAN	NET M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
GF4	Zemin	T1 · 1+1	42,40	€280.000	6.604	Müsait
A4	1. Kat	T1 · 1+1	42,39	€282.000	6.653	Rezerve
B4	2. Kat	T1 · 1+1	42,39	€284.000	6.700	Müsait
C4	3. Kat	T1 · 1+1	42,39	€286.000	6.747	Müsait
D4	4. Kat	T1 · 1+1	42,39	€288.000	6.794	Müsait
GF2	Zemin	T2 · 1+1	52,20	€295.000	5.651	Müsait
A2	1. Kat	T2 · 1+1	52,22	€297.000	5.687	Müsait
B2	2. Kat	T2 · 1+1	52,22	€299.000	5.726	Müsait
C2	3. Kat	T2 · 1+1	52,22	€301.000	5.764	Müsait
D2	4. Kat	T2 · 1+1	52,22	€303.000	5.802	Müsait
GF3	Zemin	T3 · 1+1	55,80	€300.000	5.376	Müsait
A3	1. Kat	T3 · 1+1	55,81	€302.000	5.411	Müsait
B3	2. Kat	T3 · 1+1	55,81	€304.000	5.447	Müsait
C3	3. Kat	T3 · 1+1	55,81	€306.000	5.483	Müsait
D3	4. Kat	T3 · 1+1	55,81	€308.000	5.519	Müsait
1+1 üniteler (15)			42,39 – 55,81	€280.000 – €308.000	5.897	

On beş adet 1+1 ünite, plan tipine ve kat sırasına göre listelenmiştir. A4 rapor tarihinde rezervedir.

2+1 Üniteler

Beş adet 2+1 ünite, her katta birer adet olmak üzere yerleşmiştir. Plan tipi projenin en geniş ürünüdür ve metrekare maliyeti bakımından en uygun olanıdır. D1 rapor tarihinde rezervedir.

ÜNİTE	KAT	PLAN	NET M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
GF1	Zemin	T4 · 2+1	77,20	€330.000	4.275	Müsait
A1	1. Kat	T4 · 2+1	77,20	€332.000	4.301	Müsait
B1	2. Kat	T4 · 2+1	77,20	€334.000	4.326	Müsait
C1	3. Kat	T4 · 2+1	77,20	€336.000	4.352	Müsait
D1	4. Kat	T4 · 2+1	77,20	€338.000	4.378	Rezerve
2+1 üniteler (5)			77,20	€330.000 – €338.000	4.326	

2+1 ünitelerin banyo sayısı envanter kaydında ayrıca belirtilmemiştir; geliştiriciden teyit edilecektir.

Fiyatlandırma Okuması

- Bu projenin fiyatlaması alan üzerinden değil, ünite üzerinden kurulmuştur. En belirleyici bulgu budur. Yirmi ünitenin fiyat bandı yalnızca €58.000 genişliğindedir (€280.000 – €338.000), oysa alan bandı 42,39 m²'den 77,20 m²'ye — yani %82 artışla — uzanır. Sonuç olarak €/m² bandı çok geniştir: 4.275 – 6.794. Fiyatlar, alıcının ödemeye razı olacağı toplam bütçe etrafında sıkıştırılmış, metrekare ile orantılı kurulmamıştır.
- Ek alanın marjinal maliyeti çarpıcı biçimde düşüktür. Aynı katta 42,4 m²'lik GF4 (€280.000) ile 77,2 m²'lik GF1 (€330.000) arasında 34,8 m² fark vardır ve bu farkın bedeli €50.000'dur — metrekare başına yaklaşık €1.437. Bu tutar, aynı ünitenin ortalama metrekare maliyetinin (5.294 €) dörtte birinden azdır. Bütçesi €330.000'a uzanabilen alıcı için 2+1 ünite, projedeki en verimli alan satın alımıdır.
- Kat primi sabit ve ölçülüdür. Her plan tipinde kat başına tam olarak €2.000 artış uygulanır. En küçük ünite bu, kat başına %0,7'lik bir farktır; zeminden 4. kata toplam €8.000 (%2,9). Prim, kat farkının kira ve yeniden satıştaki gerçek değerinin altında kalabilir; üst kat tercih edildiğinde ödenen bedel sınırlıdır.
- Tipler arası geçişlerin maliyeti birbirine yakındır. Zemin kat üzerinden hesaplandığında: T1 → T2 geçişinde 9,80 m² ek alan için €15.000 (metrekare başına €1.531), T2 → T3 geçişinde 3,60 m² için €5.000 (metrekare başına €1.389), T3 → T4 geçişinde 21,40 m² için €30.000 (metrekare başına €1.402) ödenir. Üç geçişin de marjinal maliyeti €1.389 – €1.531 bandında toplanır; yani alan eklemek, hangi tipten hangisine geçilirse geçilsin, benzer ve düşük bir maliyetle mümkündür. Bu da bütçenin izin verdiği en büyük plan tipine yönelmeyi rasyonel kılar.
- En küçük ünite en pahalı metrekaredir. T1 tipinde ağırlıklı metrekare maliyeti 6.699 €'dur ve proje ortalamasının (5.364 €) %25 üzerindedir. Bu, küçük ünitelerde her zaman görülen bir olgudur — ıslak hacim ve mutfak maliyeti alana bölünmez — ancak bu projede fark olağan bandın üstündedir. Giriş bileti düşük olsa da, metrekare verimliliği aranıyorsa T1 doğru seçim değildir.
- Otopark fiyatı hesabı değişir. €30.000'luk çift park yeri, €280.000'lık T1 ünitesine eklendiğinde toplam bedeli €310.000'a (+%10,7), net metrekare maliyetini ise 6.604 €'dan 7.311 €'ya taşır. Aynı ek, €330.000'lık T4 ünitesinde toplamı €360.000'a, metrekare maliyetini 4.275 €'dan 4.663 €'ya taşır. Otopark, küçük üniteyi orantısız biçimde pahalılaştırır.

04 YAPI KALİTESİ VE DONANIM

Yapı ve Cephe

Proje sıfır yapı olarak üretilmektedir; envanter kaydında yapı tipi yirmi ünitenin tamamında "yeni yapı" olarak kayıtlıdır ve orijinal bina yılı kaydı bulunmamaktadır — yani bina bir dönüşüm veya yenileme değil, tamamen yeni bir inşaattır. Bu, yatırımcı açısından iki pratik sonuç doğurur: teslimde bakım ve yenileme kalemi sıfırdır; ve bina, yürürlükteki güncel yapı ve deprem yönetmeliklerine göre inşa edilmektedir.

Binanın mimari kimliğini **tam boy camlı kavisli cephe** belirler. Kavisli geometri, dar derinlikli plan şemalarında görüş açısını genişletir ve gün ışığını iç mekânın daha derinine taşır. Küçük metrekareli konutlarda algılanan ferahlık, fiili alan kadar gün ışığına bağlıdır; bu cephe kurgusu, 42 – 56 m² bandındaki ünitelerin kiracı gözündeki algısını doğrudan destekler.

Donanım

- **Yaşam alanı.** Çağdaş açık plan salon ve yemek alanı. Küçük metrekarede bölünmemiş yaşam alanı, hem kullanım esnekliği hem algılanan genişlik sağlar.
- **İç mekân detayı.** Ahşap lamel duvar detayları ve bu detaylara entegre aydınlatma. Teslimde hazır bir yüzey kalitesi anlamına gelir; kiraya çıkış öncesinde dekorasyon yatırımı beklenmez.
- **Islak hacimler.** Duşakabinli modern banyolar. 1+1 ünitelerde tek banyo kayıtlıdır; 2+1 ünitelerin banyo sayısı envanterde ayrıca belirtilmemiş olup geliştiriciden teyit edilecektir.
- **Dış alan.** Zemin kat ünitelerinde bahçe erişimi bulunmaktadır. Üst katlardaki balkon alanlarının metrekaresi envanter kaydında ayrıca yer almamaktadır; kat planları üzerinden teyit edilecektir.
- **Isıtma-soğutma ve enerji sınıfı.** Sistem tipi ve enerji sınıfı envanter kaydında yer almamaktadır. Her ikisi de geliştiriciden teyit edilecektir; bu başlık, işletme gideri ve kiracı tercihi açısından belirleyici olduğundan teklif aşamasında yazılı olarak istenmelidir.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Fiyata dahil değil — çift başına €30.000	Binada 13 çift park yeri (26 araç kapasitesi) bulunmaktadır. Yerler çift olarak satıldığından, yirmi ünitenin tamamına birer yer tahsisi matematiksel olarak mümkün görünmemektedir. Hangi ünitelerin öncelikli olduğu ve tahsis sırasının nasıl işlediği teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir.
Otoparkın fiyata etkisi	+ %10,7 (T1) · + %9,1 (T4)	€30.000'lık ek, en küçük üniteyi orantısız biçimde pahalılaştırır: T1'de net metrekare maliyeti 6.604 €'dan 7.311 €'ya çıkar. T4'te aynı ek, maliyeti 4.275 €'dan 4.663 €'ya taşır.
Depo	Envanterde kayıt yok	Küçük metrekareli dairelerde depolama alanı talebi yüksektir. Projede depo bulunup bulunmadığı, varsa fiyata dahil olup olmadığı geliştiriciden teyit edilecektir.
Enerji kimlik belgesi	Envanterde kayıt yok	Enerji sınıfı, kiracının aylık fatura yükünü ve dolayısıyla ödeyebileceği kirayı doğrudan etkiler. Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve sınıfı sözleşme öncesinde teyit edilmelidir.
Alan toleransı	Envanterde kayıt yok	Yapım aşamasındaki projelerde alan toleransı standart bir sözleşme maddesidir. Tolerans oranı ve sapma halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede aranmalıdır.

Otopark verileri envanter kaydındaki dış mekân özelliklerinden alınmıştır. Tahsis esası ve hukuki nitelik teyide tabidir.

İnceleme notu. Otopark yerinin hangi üniteye tahsisli olduğu, tapuda ayrı bir bağımsız bölüm olarak mı yoksa kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı ve çift yerin tek alıcıya satılıp satılmadığı, teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Otoparkın hukuki niteliği ikincil el satışta fiyata doğrudan yansır. Ayrıca, on üç çift yerin yirmi üniteye nasıl dağıtılacağı — satış sırası mı, ünite tipi mi esas alınıyor — alıcıya sözleşme öncesinde açıklanmalıdır.

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 mertebesinde görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Pire'de yeni yapı 1+1 daire için gösterge aylık kira bandı, 42 m² dolayındaki T1 tipinde **€650 – €800**, 52 – 56 m² bandındaki T2 ve T3 tiplerinde **€700 – €900** olarak alınmıştır. 77,2 m²'lik 2+1 T4 tipinde band **€950 – €1.200**'dür. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır. Hesaplar otopark bedeli hariç, liste fiyatı üzerinden kurulmuştur.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap üç ünite üzerinden kurulmuştur: **GF4**, projenin en düşük giriş bileti; **C3**, orta kat 1+1 standart plan tipi; **GF1**, en geniş plan tipinin giriş seviyesindeki örneği.

KALEM	GF4 · T1	C3 · T3	GF1 · T4
Plan	1+1 · Zemin	1+1 · 3. Kat	2+1 · Zemin
Net iç alan	42,40 m ²	55,81 m ²	77,20 m ²
Liste fiyatı	€280.000	€306.000	€330.000
€/m ² net	6.604	5.483	4.275
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €302.400	≈ €330.500	≈ €356.400
Gösterge aylık kira	€650 – €800	€700 – €900	€950 – €1.200
Gösterge yıllık brüt kira	€7.800 – €9.600	€8.400 – €10.800	€11.400 – €14.400
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,8 – %3,4	%2,7 – %3,5	%3,5 – %4,4
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,6 – %3,2	%2,5 – %3,3	%3,2 – %4,0
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,0 – %2,5	%2,0 – %2,6	%2,5 – %3,1

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur. Otopark bedeli hesaba dahil değildir.

Kira Garantisinin Okunması

Envanter kaydında yirmi ünitenin tamamı için **%3 oranında, 4 yıl süreli garantili kira** kayıtlıdır. Bu, projenin en ayırt edici ticari unsurudur ve gösterge hesaplara karşılaştırıldığında anlamı netleşir.

ÜNİTE	LİSTE FİYATI	%3 YILLIK GARANTİ	AYLIK KARŞILIĞI	GÖSTERGE BAND (AYLIK)	YAN MALİYET DAHİL GETİRİ
GF4 · T1	€280.000	€8.400	€700	€650 – €800	%2,8
C3 · T3	€306.000	€9.180	€765	€700 – €900	%2,8
GF1 · T4	€330.000	€9.900	€825	€950 – €1.200	%2,8

Garanti oranı liste fiyatına uygulandığında, yan maliyetler dahil maliyete göre getiri her üç ünite de %2,8'e denk gelir.

Garanti oranının hangi taban üzerinden (satış bedeli mi, ayrı bir değer mi) hesaplandığı sözleşmede teyit edilmelidir. Aşağıdaki hesap, oranın liste fiyatı üzerinden uygulandığı varsayımıyla kurulmuştur.

Yorum

Üç okuma öne çıkar. **Birincisi**, garanti küçük ünitelerde koruyucu, büyük ünite de sınırlayıcıdır. T1 ve T3 tiplerinde %3'lük garanti, gösterge bandın orta-üst kısmına denk gelir; yani garanti, serbest piyasada elde edilmesi muhtemel kiranın altında değildir ve ilk dört yıl için boşluk ve kira tahsilat riskini ortadan kaldırır. Buna karşılık T4 tipinde garantinin aylık karşılığı (€825), gösterge bandın alt sınırının (€950) altındadır — en geniş ünite de garanti, serbest kiralamaya kıyasla gelir bırakabilir.

İkincisi, garanti dört yıl sürelidir ve teslim Mart 2027'dedir; yani koruma 2031 başına kadar uzanır. Bu, satın alma kararını kira piyasası tahmininden büyük ölçüde bağımsızlaştırır. **Üçüncüsü**, garantinin değeri tamamen teminatına bağlıdır: garantiyi kimin verdiği, ödemenin hangi takvimle yapılacağı, yükümlülüğün devredilip devredilmediği ve temerrüt halinde alıcının hangi hakka sahip olduğu sözleşmede açıkça yazılı olmalıdır. Yazılı teminatı olmayan bir garanti, hesap tablosunda yer almamalıdır.

Genel olarak rakamlar, Pire'nin yerleşik semtlerinde beklenen bandın içindedir. Getiri, merkez veya turistik aks yerine yerel kiracıya dayandığından daha ölçülüdür; buna karşılık boşluk riski ve mevsimsellik düşüktür. Bu proje, yüksek getiri arayan bir portföy için değil, **öngörülebilir nakit akışı ve kısa nakit bağlama süresi** arayan bir portföy için anlamlıdır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi; daire tipine, kata, otopark durumuna, eşya donanımına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Kira garantisi ise yalnızca sözleşmede yazılı hale geldiği ve teminatlandırıldığı ölçüde bir gelir kalemidir. Teslim Mart 2027'de 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	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 (<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.

Mevzuat uyarısı. Yabancı — özellikle AB dışı — alıcılara yönelik devir vergisi oranlarında değişiklik yönünde düzenleme tartışmaları gündemdedir. Bu projenin teslimi Mart 2027'ye denk geldiğinden, tapu devrinin gerçekleşeceği tarihte yürürlükte olacak oranın alım öncesinde ayrıca teyit edilmesi zorunludur. Bu rapor, yukarıdaki oranların devir tarihinde de geçerli olacağı yönünde bir beyan içermez.

Otopark Alımının Maliyet Etkisi

Otopark ayrı bir bedel olarak fiyatlandırıldığından, yan maliyet hesabında ayrıca değerlendirilmelidir. Çift park yerinin tapuda ayrı bir bağımsız bölüm olarak devredilmesi halinde, bu devir kendi vergi, noter ve tescil maliyetini doğurur; kullanım hakkı olarak tanımlanması halinde ise farklı bir hukuki yapı söz konusu olur. €30.000'lık bedelin hangi kapsamda ve hangi yan maliyetlerle devredileceği, teklif aşamasında yazılı olarak sorulmalıdır.

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. Envanter kaydında bu proje için mülkiyet tipi tam mülkiyet tapu olarak belirtilmiştir. 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.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** Mart 2027. Envanter kaydında yirmi ünitenin tamamı için aynı teslim tarihi görünmektedir.
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim yaklaşık altı ay bulunmaktadır. Bu süre, yapım aşamasındaki projelerde alışılmışın belirgin biçimde altındadır ve projenin en güçlü yapısal avantajıdır: sermaye kısa süre getirisiz kalır, kira garantisi ise teslimden hemen sonra devreye girer.
- **Sözleşmesel ek süre:** Envanter kaydında ek süre bilgisi bulunmamaktadır. Teslim tarihine yakın bir projede bu madde kritik önemdedir; ek sürenin varlığı, uzunluğu ve aşılması halinde uygulanacak yaptırım sözleşmede aranmalıdır.
- **İnşaat ilerleme durumu:** Proje rapor tarihinde yapım aşamasındadır. Teslime altı ay kaldığı düşünüldüğünde, inşaat ilerlemesinin yerinde veya güncel fotoğraf/rapor üzerinden doğrulanması önerilir; bu, teslim tarihinin gerçekçiliğine dair en doğrudan göstergedir.
- **Alan toleransı:** Envanter kaydında yer almamaktadır. Tolerans oranı ve tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede aranmalıdır.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde proje 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. Teslime altı ay kalmış bir projede dilim sayısının sınırlı, dilimler arası sürenin ise kısa olması beklenir. Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.

Golden Visa Çerçevesi

Golden Visa uygunluğu; yürürlükteki eşik tutarı, mülkün bulunduğu imar zonu ve seçilen başvuru rotası birlikte değerlendirilerek **ünite bazında** belirlenir. Bu rapor bir uygunluk beyanı içermez; ilgilenen alıcı için değerlendirme, seçilen ünite ve güncel mevzuat üzerinden ayrıca yapılmalıdır.

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Kira garantisinin oranı, süresi, hesap tabanı, ödeme takvimi, teminatı ve temerrüt halinde alıcının hakları · 2. Otopark tahsis esası, hukuki niteliği ve on üç çift yerin yirmi üniteye dağıtım kuralı · 3. Enerji sınıfı ve teslimde verilecek enerji kimlik belgesi · 4. Isıtma-soğutma sistem tipi · 5. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 6. Teslim tarihi, sözleşmesel ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 7. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması · 8. Depo bulunup bulunmadığı ve fiyata dahil olup olmadığı · 9. 2+1 ünitelerde

banyo sayısı ve balkon alanları · 10. Ortak alan aidat tahmini, yönetim planı ve teslimde verilecek garanti kapsamı.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Teslime yaklaşık altı ay — yapım aşamasındaki projelerde nadir görülen kısa nakit bağlama süresi
- Yirmi ünitenin tamamında %3 · 4 yıl kira garantisi kaydı; küçük ünitelerde gösterge bandın orta-üst kısmına denk gelir
- 2+1 ünite metrekare maliyeti 4.275 €'dan başlar — projedeki en verimli alan satın alımı
- Ek alanın marjinal maliyeti yaklaşık 1.437/m² — ortalama metrekare maliyetinin dörtte birinden az
- Pire'nin yıl boyu süren yerel kira talebi: liman ve denizcilik, üniversite, hastane ve stadyum kümesi
- Üç bağımsız ulaşım katmanı: banliyö treni yürüme mesafesinde, Metro 1. Hat ile merkez ve havalimanı bağlantısı, liman
- Günlük yaşam altyapısı yürüme ölçeğinde: ilkokul ~2 dakika, lise ~5 dakika, zincir süpermarket 5–10 dakika
- Sıfır yapı: teslimde bakım ve yenileme kalemi yok, güncel yapı yönetmeliklerine göre inşa
- Kat primi sabit ve ölçülü (kat başına 2.000; zeminden 4. kata %2,9)
- Kat başına yalnızca dört rezidans — sakin ortak alan kullanımı
- Tam boy camlı kavisli cephe: küçük metrekarede gün ışığı ve algılanan ferahlık avantajı

ZAYIF YÖNLER

- Otopark fiyata dahil değil; çift yer başına 30.000 € ek bedel
- 13 çift park yeri yirmi üniteye yetmez — bazı üniteler otoparksız kalacaktır
- Otopark eklendiğinde en küçük ünitenin metrekare maliyeti 6.604 €'dan 7.311 €'ya çıkar
- Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistem tipi envanterde kayıtlı değil — işletme gideri öngörülemiyor
- En küçük plan tipinde metrekare maliyeti proje ortalamasının %25 üzerinde (6.699 € / 5.364 €)
- Ürün karması dar: yirmi ünitenin on beşi 1+1; çocuklu aile talebine sınırlı yanıt
- Depo bulunup bulunmadığı envanterde kayıtlı değil
- Alan toleransı ve sözleşmesel ek süre bilgisi envanterde yok
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,0 – %3,1)
- En geniş ünite %3 garanti, gösterge kira bandının alt sınırının altında kalıyor
- Balkon alanları ayrıca kayıtlı olmadığından net/brüt alan ayrımı belge üzerinden doğrulanmalı

FIRSATLAR

- Fiyatlandırma alan üzerinden değil bütçe üzerinden kurulmuş; büyük ünite metrekare avantajı belirgin
- Kat primi düşük olduğundan üst kat tercihi sınırlı bir bedelle mümkün
- Kira garantisi 2031 başına kadar uzanır — satın alma kararını kira piyasası tahmininden büyük ölçüde bağımsızlaştırır
- Rezerve iki ünite bandın iki ucunda; talebin hem giriş hem üst segmentte oluştuğunu gösterir
- Teslime yakınlık, inşaat ilerlemesinin yerinde doğrulanabilmesi imkânını verir — teslim riski ölçülebilir hale gelir
- Pire'nin liman ve lojistik ekosistemindeki istihdam derinliği, uzun dönemli kiracı sözleşmelerini destekler
- Bahçe erişimli zemin kat üniteleri, aynı fiyat bandında ek kullanım alanı sunar

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski — sözleşmesel ek süre bilgisi olmadığından yaptırım çerçevesi belirsiz
- Kira garantisinin teminatsız kalması; garantiyi veren tarafın yükümlülüğünü yerine getirememesi
- Yabancı ve AB dışı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; devir tarihinde yürürlükte olacak oranın teyidi şart
- Garanti süresinin (4 yıl) sonunda serbest piyasa kirasının garanti seviyesinin altında kalması
- Otopark tahsisinde yeterli yer bulunamaması halinde kira ve yeniden satış değerinin etkilenmesi
- Enerji sınıfının düşük çıkması halinde işletme giderinin ve kiracı tercihinin olumsuz etkilenmesi
- Teslim döneminde Pire'de eşzamanlı proje tesliminin kısa vadeli kira baskısı yaratması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler

- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Gelir Odaklı · Kısa Vadeli Teslim

A0178, Pire'de öngörülebilir kira talebi ve kısa nakit bağlama süresi arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Proje, iddialı bir sermaye kazancı vaadi üzerine değil, hızlı devreye giren ve sözleşmeyle korunan bir gelir akışı üzerine kuruludur: teslimi yaklaşık altı ay, yirmi ünitenin tamamında %3 · 4 yıl kira garantisi kaydı ve Attika'nın merkez dışındaki en derin yıl boyu kira piyasası. Fiyatlama ise alan üzerinden değil bütçe üzerinden kurulmuştur; bu, doğru plan tipini seçen alıcıya belirgin bir avantaj bırakır.

ZAMAN VERİMLİLİĞİ

Teslime yaklaşık altı ay kalmıştır. Sermaye kısa süre getirisiz kalır, kira garantisi teslimden hemen sonra devreye girer ve inşaat ilerlemesi karar öncesinde yerinde doğrulanabilir.

GELİR GÖRÜNÜRLÜĞÜ

%3 · 4 yıl garanti kaydı, ilk dört yılın gelirini büyük ölçüde öngörülebilir kılar. Küçük ünitelerde garanti, gösterge kira bandının orta-üst kısmına denk gelir.

ALAN VERİMLİLİĞİ

Metrekare maliyeti 4.275 € ile 6.794 € arasında değişir. Ek alanın marjinal maliyeti yaklaşık €1.437/m²'dir; bütçesi uzanan alıcı için 2+1 ünite en verimli alımdır.

Özet görüş: proje, yüksek getiri değil, erken ve korunaklı gelir satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında üç başlık belirleyicidir: kira garantisinin sözleşmede teminatlandırılmış olduğunu yazılı olarak görmek, otopark tahsisini baştan çözmek — on üç çift yer yirmi üniteye yetmez ve €30.000'lik ek, küçük üniteyi orantısız pahalılaştırır — ve enerji sınıfı ile ısıtma-soğutma sistemini teyit etmek. Bu üç koşul sağlandığında A0178, Pire'de gelir odaklı bir kira varlığı olarak konumlanır. Plan tipi tercihinde ise rapor açık bir okuma sunar: metrekare verimliliği aranıyorsa 2+1 üniteler, düşük giriş bileti aranıyorsa T1 tipi doğru adrestir; ikisi aynı üründe bir arada bulunmaz.

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 rapor tarihindeki liste üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0178 · Kaminia

23 Eylül 2026