

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Nexus Athens Residences

A0174 · Metaxourgio · Merkez Atina · Dört Katlı Bina · Tam Yenileme

Bu rapor, Metaxourgio semtinde tam yenileme ile konuta dönüştürülen dört katlı binayı ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı ve donanım durumu, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile veri boşluklarının dürüst dökümü.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0174	Tam yenileme · tek bina	14 daire (11 müsait)	€270.000 – €310.000	31 Aralık 2026

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

A0174, merkez Atina'nın Metaxourgio semtinde, dört katlı bir binanın **altyapısı sıfırdan kurulan kapsamlı bir yenileme ile konuta dönüştürülmesidir**. Toplam 14 daire üretilmektedir ve envanterin tamamı 1+1 kurgudadır. Net iç alanlar 29,20 – 45,50 m² bandında toplanır. Ürün karması bilinçli olarak tek tiptir: bina, merkezde en likit kira ürününü — küçük metrekareli, tek yatak odalı, yürünebilir konumlu daireyi — üretmek üzere kurgulanmıştır.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **giriş bileti**: €270.000'lik liste fiyatı, merkez Atina portföyümüzdeki en düşük giriş seviyesini temsil eder. İkincisi **konum**: metro istasyonu 300 metre — dört dakikalık yürüme mesafesi. Bu ürün grubunda kiracının fiyatladığı tek en güçlü unsur budur ve bina bu unsuru doğrudan taşır. Üçüncüsü **zaman profili**: teslim 31 Aralık 2026 olarak kayıtlıdır; rapor tarihinden itibaren yaklaşık üç ay. Yapım aşamasındaki tipik bir üründe iki yılı bulan nakit bağlama süresi, burada bir çeyreğe inmektedir.

Buna karşılık rapor dört hususu baştan kayda geçirir. Birincisi, **14 dairenin 10'unda dış alan bulunmamaktadır**; balkon yalnız iki ünite (13,00 m² ve 32,50 m²), çatı terası yalnız en üst kattaki iki ünite (35,30 m² ve 39,40 m²). İkincisi, **dış alan taşıyan dört üniteden ikisi piyasadan çıkmıştır** — en üst kattaki iki ünitenin biri satılmış, biri rezervedir. Üçüncüsü, **otopark, depo, enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi ilan verisinde yer almamaktadır**; bu başlıkların tamamı geliştiriciden teyit edilecektir. Dördüncüsü, **hiçbir ünite kira garantisi sunulmamaktadır**; gelir tamamen açık piyasaya bağlıdır.

14

TOPLAM DAİRE

11

MÜSAİT ÜNİTE

€270_K

GİRİŞ FİYATI

300_m

METRO MESAFESİ

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0174 · Metaxourgio · Merkez Atina
Yapı tipi	Tam yenileme · tek bina · dört kat · altyapı sıfırdan
Envanter	14 daire — tamamı 1+1 kurgu
Müsaitlik	11 müsait · 2 rezerve (C3 · D2) · 1 satıldı (D1)
Net iç alan	29,20 – 45,50 m ²
Toplam alan	29,20 – 78,00 m ² (balkon ve çatı terası dahil)
Dış alanlar	Balkon 13,00 m ² ve 32,50 m ² (iki ünite) · çatı terası 35,30 m ² ve 39,40 m ² (en üst kat iki ünite) · diğer on ünite dış alan yok
Fiyat aralığı	€270.000 – €310.000 (liste, rapor tarihi)
€/m ² net	6.374 – 10.169 · müsait stok ortalaması 6.959 · proje ortalaması 7.320
Yapı işleri	Altyapı sıfırdan · yeni asansör sistemi · güncel standartlara göre yenilenen enerji verimli cephe · gece aydınlatmalı cephe · tam ısı ve ses yalıtımı
İç donanım	Açık plan salon ve mutfak · baştan sona çağdaş bitişler
Enerji sınıfı	Belirtilmemiştir — geliştiriciden teyit edilecek
Otopark / depo	İlan verisinde yer almıyor — geliştiriciden teyit edilecek
Kira garantisi	Sunulmuyor
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu
Teslim	31 Aralık 2026 (envanter kaydında 14 ünitenin tamamı için aynı tarih)
Alan toleransı	Belirtilmemiştir — sözleşmede tanımlanmalıdır

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Yapı, dört kat üzerinde on dört daire taşıyan tek bir binadır. Müdahale kozmetik bir tazeleme değil, **altyapısı sıfırdan kurulan kapsamlı bir yenilemedir**: tesisat ve altyapı yeniden kurulmakta, binaya yeni bir asansör sistemi konulmakta, cephe güncel enerji verimliliği standartlarına göre yenilenmektedir. Cephe ayrıca gece aydınlatmalıdır — merkezde bina kimliğini görünür kılan, ikincil el satışta küçük ama ölçülebilir bir fark yaratan bir ayrıntıdır. Daire içlerinde açık plan salon ve mutfak kurgusu, baştan sona çağdaş bitişler ve tam ısı ve ses yalıtımı uygulanmaktadır.

Yatırımcı açısından yenilemede belirleyici olan kalemler, sonradan değiştirilemeyecek olanlardır: kolon ve döşeme sistemi, dikey tesisat şaftları, elektrik altyapısı, asansör, yalıtım ve cephe. Tanımlanan kapsam bu kalemlerin tamamına dokunmaktadır; geriye bunların belgelenmesi kalmaktadır. Bu başlık 04. ve 07. bölümlerde ayrıntılı ele alınmaktadır.

Konum ve Ulaşım

Metaxourgio, tarihi merkezin batı kenarında yer alan, son yıllarda kültür ve gastronomi odaklı bir dönüşüm yaşayan bir semttir. Semtin yatırım açısından tanımlayıcı özelliği, merkezi konuma rağmen giriş fiyatlarının merkezin doğu ve güney akslarına kıyasla belirgin biçimde düşük kalmasıdır.

- **Metro.** Semt metro istasyonu 300 metre — yaklaşık dört dakikalık yürüme. Bu ürün grubunda kiracının en çok fiyatladığı tek unsurdur; havalimanına metroyla ulaşım yaklaşık 35 dakikadır.
- **Yüzey ulaşımı.** En yakın otobüs durağı 250 metre; ana tren garı 1,1 km mesafededir.
- **Komşu semtler.** Gazi ve Psirri 5 – 10 dakikalık yürüme mesafesindedir. Bu iki semt, Atina'nın yerleşik gece hayatı ve gastronomi aksını oluşturur ve kiracı talebinin önemli bir bölümünü doğrudan besler.
- **Merkez.** Monastiraki 1,5 km; tarihi merkezin alışveriş aksı yaklaşık 1,8 km; Akropolis Müzesi 2,3 km. Ulusal Tiyatro yürüme mesafesindedir.

Konumun kira ürünü açısından okuması nettir: **üç bağımsız talep kaynağı aynı anda çalışır**. Yakın üniversitelerin öğrencileri, merkezde çalışan genç profesyoneller ve kısa süreli ziyaretçiler. Bu üç kaynak farklı konjonktürlere bağlıdır; biri zayıfladığında diğer ikisi ayakta kalır. Bu ürün grubunda boşluk süreleri kısa, kira yenileme hızı yüksektir.

Kat Dağılımı

KAT	DAİRE	NET ALAN BANDI	TOPLAM ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.	DURUM
A Katı	4	33,90 – 45,50 m ²	33,90 – 78,00 m ²	€285.000 – €300.000	7.044	4 müsait
B Katı	4	33,90 – 45,50 m ²	33,90 – 45,50 m ²	€270.000 – €300.000	6.924	4 müsait
C Katı	4	29,20 – 43,10 m ²	29,20 – 50,60 m ²	€270.000 – €290.000	7.344	3 müsait · 1 rezerve
D Katı (üst)	2	29,50 – 39,10 m ²	68,90 – 74,40 m ²	€300.000 – €310.000	8.892	1 rezerve · 1 satıldı
Bina toplamı	14	29,20 – 45,50 m ²	29,20 – 78,00 m ²	€270.000 – €310.000	7.320	11 müsait

Envanter kaydından türetilmiştir (A0174, 14 satır). €/m² ortalamaları, kattaki toplam liste bedelinin kattaki toplam net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır.

Kat Kurgusu

- A ve B katları — özdeş plan şeması.** Her iki katta dörder daire bulunur ve net alanlar birebir aynıdır: 42,60 · 44,10 · 33,90 · 45,50 m². Sekiz ünitenin yalnız biri (A4) balkon taşır — 32,50 m² ile binanın en geniş balkonudur. Kalan yedi üniteye dış alan yoktur.
- C katı — farklılaşan şema.** Dört daire: 42,60 · 43,10 · 29,20 · 37,60 m². C3, 29,20 m² ile binanın en küçük ünitesidir ve rapor tarihinde rezervedir. C4 ise 13,00 m² balkon taşır ve dış alanlı iki müsait üniteye biridir.
- D katı — en üst kat.** Yalnız iki ünite bulunur ve her ikisi de çatı terasına sahiptir: D1 için 35,30 m², D2 için 39,40 m². Bu iki ünite, iç alanlarına oranla en yüksek dış alanı taşıyan ürünlerdir. Rapor tarihinde D1 satılmış, D2 rezerve edilmiştir — **en üst kat fiilen kapanmıştır.**
- Dış alan dağılımı.** On dört ünitenin yalnız dördü dış alan taşır; bunların ikisi de piyasadan çıkmıştır. Dış alanı önceliklendiren alıcı için rapor tarihinde seçenek A4 ve C4 ile sınırlıdır.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu balkon ve çatı terası dahil toplamı gösterir. **€/m² net** değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; dış alan dahil toplam alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatları doğal olarak daha düşük çıkar. Bu binada iki yöntem arasındaki fark alışılmışın üzerindedir ve karşılaştırma yapılırken iki yöntem kesinlikle karıştırılmamalıdır — ayrıntı 03. bölümdedir.

Kayıt notu. Envanter kaydında katlar A – D harfleriyle kodlanmıştır ve D katının en üst kat olduğu, yalnız bu kattaki iki üniteye çatı terası bulunmasından anlaşılmaktadır. A katının sokak kotunda mı yoksa bir üst seviyede mi konumlandığı, giriş kotunda ticari kullanım bulunup bulunmadığı ve dolayısıyla kat harflerinin fiili kat numaralarına karşılığı veride yer almamaktadır; teklif aşamasında geliştiriciden teyit edilmelidir. Bu ayrım, zemin kotuna yakın ünitelerin kira fiyatlamasında doğrudan etkilidir.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar Avla envanter kaydındaki 14 satırın tamamını içerir. Fiyatlar rapor tarihindeki liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir. Hiçbir ünite tablolardan çıkarılmamış, hiçbir ünite eklenmemiştir.

A ve B Katları — Standart Planlar

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
A1	A Katı	42,60	42,60	€290.000	6.808	Müsait
A2	A Katı	44,10	44,10	€295.000	6.689	Müsait
A3	A Katı	33,90	33,90	€285.000	8.407	Müsait
A4	A Katı	45,50	78,00	€300.000	6.593	Müsait
B1	B Katı	42,60	42,60	€290.000	6.808	Müsait
B2	B Katı	44,10	44,10	€300.000	6.803	Müsait
B3	B Katı	33,90	33,90	€270.000	7.965	Müsait
B4	B Katı	45,50	45,50	€290.000	6.374	Müsait
A ve B katları (8 ünite)		33,90 – 45,50		€270.000 – €300.000	6.984	8 müsait

A ve B katları özdeş plan şemasını taşır. Sekiz ünitenin tamamı rapor tarihinde müsaittir; yalnız A4 dış alan (32,50 m² balkon) taşır.

C Katı

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
C1	C Katı	42,60	42,60	€275.000	6.455	Müsait
C2	C Katı	43,10	43,10	€290.000	6.729	Müsait
C3	C Katı	29,20	29,20	€270.000	9.247	Rezerve
C4	C Katı	37,60	50,60	€285.000	7.580	Müsait
C katı (4 ünite)		29,20 – 43,10		€270.000 – €290.000	7.344	3 müsait

C katı plan şeması A ve B katlarından ayrışır. C3 binanın en küçük ünitesidir; C4, 13,00 m² balkon taşır.

D Katı — Çatı Teraslı Üniteler

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
D1	D Katı	39,10	74,40	€310.000	7.928	Satıldı
D2	D Katı	29,50	68,90	€300.000	10.169	Rezerve
D katı (2 ünite)		29,50 – 39,10		€300.000 – €310.000	8.892	Müsait yok

En üst kattaki iki ünitenin ikisi de rapor tarihinde piyasada değildir. Değerler karşılaştırma tabanı olarak tabloda bırakılmıştır.

Dış Alan Taşıyan Üniteler

Dış alan, bu binada fiyatlamamanın en yanıltıcı değişkenidir. Aşağıdaki tablo, dış alan taşıyan dört üniteyi ve bunların net ile toplam alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatlarını yan yana koyar.

DAİRE	NET M ²	TOPLAM M ²	DIŞ ALAN	TİP	€/M ² NET	€/M ² TOPLAM	DURUM
A4	45,50	78,00	32,50 m ²	Balkon	6.593	3.846	Müsait
C4	37,60	50,60	13,00 m ²	Balkon	7.580	5.632	Müsait
D1	39,10	74,40	35,30 m ²	Çatı terası	7.928	4.167	Satıldı
D2	29,50	68,90	39,40 m ²	Çatı terası	10.169	4.354	Rezerve

Dış alan, toplam alan ile net iç alan farkından türetilmiştir. Envanter kaydında kalan on üniteye toplam alan net iç alana eşittir; bu ünitelerde dış alan bulunmamaktadır.

Fiyatlandırma Okuması

- Net metrekare bandı geniştir — ancak tutarsızlıktan değil.** €/m² net değerleri 6.374 ile 10.169 arasında dağılır; üst uç alt ucun yaklaşık %60 üzerindedir. Bu genişlik rastgele değildir: iki ayrı etkiden doğar. Birincisi küçük ünite primi, ikincisi net alana yansımayan dış alanlar. Bu iki etki ayrıştırıldığında fiyatlama tutarlı görünmektedir.
- Dış alan, net metrekare fiyatını yanıltıcı kılar.** D2, net alana göre binanın en pahalı ünitesidir (10.169 €/m²); toplam alana göre ise en ucuz ikinci ünitesidir (4.354 €/m²). Aynı çelişki A4'te tersine işler: net alana göre en ucuz ikinci ünite (6.593), toplam alana göre binanın en ucuz ünitesidir (3.846). Dış alanlı üniteler net metrekare üzerinden diğerleriyle karşılaştırılmaz.
- Marjinal alan fiyatı, ortalama metrekare fiyatının çok altındadır.** B katında aynı şema içinde: B3, 33,90 m² için €270.000; B4, 45,50 m² için €290.000. Aradaki 11,60 m² için ödenen fark yalnız €20.000'dir — metrekare başına yaklaşık **€1.724**. Oysa aynı katın ortalama metrekare fiyatı 6.924 €/m²'dir. Bu, binanın en önemli fiyatlama bulgusudur: alan, marjinde ortalamanın dörtte birinden ucuza satın alınmaktadır.
- Aynı hesap A katında da geçerlidir ve üstüne balkon ekler.** A3 (33,90 m²) €285.000; A4 (45,50 m²) €300.000. €15.000 fark karşılığında hem 11,60 m² iç alan hem 32,50 m² balkon gelmektedir. Ürün karşılaştırması bu iki ünite arasında yapıldığında A4 belirgin biçimde verimlidir.
- Kat primi tek yönlü değildir.** Özdeş 42,60 m² planında A1 ve B1 aynı fiyattadır (€290.000), ancak C1 — daha üst katta olmasına rağmen — €275.000'dir; €15.000 düşük. Aynı kırılma 33,90 m² planında da görülür: A3 €285.000, B3 €270.000. Bu farklar alan farkıyla açıklanamaz; cephe yönü, ışık alma ve iç plan farklılıklarından kaynaklanıyor olması muhtemeldir ancak veride gerekçe yer almamaktadır ve ünite seçiminden önce geliştiriciden teyit edilmelidir.

- **En üst kat kapanmıştır ve bu bir talep sinyalidir.** Dış alan taşıyan dört üniteden, en geniş dış alanlı ikisi (D1, D2) piyasadan çıkmıştır. Bina henüz teslim edilmemişken en üst katın tükenmiş olması, bu üründe dış alana ödenen primin gerçek olduğunu gösterir. Kalan iki dış alanlı ünitenin (A4, C4) ikincil el likiditesi, dış alansız on ünitenin üzerinde beklenmelidir.
- **Müsait stok, proje ortalamasından ucuzdur.** Müsait 11 ünitenin ağırlıklı ortalaması 6.959 €/m², bina genelinin ortalaması ise 7.320 €/m²'dir. Aradaki fark, en yüksek metrekare fiyatlı üç ünitenin (C3, D1, D2) piyasadan çıkmış olmasından doğar. Bugün alım yapan yatırımcı için geçerli kıyas tabanı 6.959'dur; 7.320 tarihsel bir değerdir.
- **Giriş fiyatı ile en iyi metrekare değeri aynı ünite de değildir.** En düşük liste fiyatlı müsait ünite B3'tür (€270.000) ancak metrekare fiyatı 7.965 ile müsait stokun en pahalılarından. En düşük metrekare fiyatlı ünite B4'tür (6.374) ve €290.000'dir. Aradaki €20.000'lik fark karşılığında 11,60 m² fazladan iç alan alınmaktadır.

04 YAPI KALİTESİ VE DONANIM

Yenileme Kapsamı

Envanter kaydı bu binayı **RENOVASYON** olarak sınıflandırmaktadır ve tanımlanan kapsam, altyapısı sıfırdan kurulan kapsamlı bir yenilemedir. Yenilemede yatırımcı açısından tek gerçek ayrım şudur: müdahale yalnız görünen yüzeylere mi yapılmıştır, yoksa binanın sonradan değiştirilemeyecek kalemlerine de dokunulmuş mudur? Tanımlanan kapsam ikinci gruba girmektedir — altyapı, asansör, cephe ve yalıtım kalemlerinin tamamı kapsam içindedir.

- **Altyapı.** Sıfırdan kurulmaktadır. Yenilemede en pahalı ve sonradan en zor müdahale edilen kalem budur; kapsam içinde olması, binanın teslimden sonraki on yıllık bakım profilini doğrudan belirler.
- **Asansör.** Yeni sistem. Merkez Atina'nın eski stoğunda asansör, hem kullanım hem bakım maliyeti açısından kronik bir sorun kalemidir; yeni sistem üst kat ünitelerinin kira değerini doğrudan destekler.
- **Cephe.** Güncel standartlara göre yenilenen enerji verimli cephe. Ayrıca gece aydınlatmalıdır.
- **Yalıtım.** Tam ısı ve ses yalıtımı. Merkez konumda **ses yalıtımı belirleyici konfor kalemidir**; binanın gece hayatı aksına yürüme mesafesinde olması, bu kalemi tercih sebebinden öte bir zorunluluk haline getirir. Tam ses yalıtımının uygulanmış olması, merkez konumun tek büyük itirazını doğrudan karşılamaktadır.
- **İç mekân.** Açık plan salon ve mutfak kurgusu; baştan sona çağdaş bitişler. Açık plan, 29 – 45 m² bandındaki ünitelerde algılanan hacmi büyüten tek etkili tasarım kararıdır.
- **Dış mekân.** İki ünite baskon (13,00 m² ve 32,50 m²), en üst kattaki iki ünite çatı terası (35,30 m² ve 39,40 m²). Kalan on ünite dış alan bulunmamaktadır.

Enerji Performansı

Veride **enerji kimlik belgesi sınıfı belirtilmemiştir**. Tanımlanan işler — güncel standartlara göre yenilenen enerji verimli cephe ve tam ısı yalıtımı — merkez Atina'nın mevcut stoğuna göre anlamlı bir iyileşmeye işaret eder; ancak enerji sınıfı bir belge konusudur ve belge görülmeden sınıf beyan edilemez. **Isıtma ve soğutma sisteminin tipi de veride yer almamaktadır**. Her iki başlık geliştiriciden teyit edilecektir. Bu rapor, tanımlanmamış bir sınıf veya sistem üzerine hesap kurmamaktadır.

Veri Boşlukları — Dürüst Okuma

Aşağıdaki tablo, bu ürün için elimizdeki veride **bulunmayan** başlıkları ve her birinin yatırım kararı açısından ağırlığını kayda geçirir. Tabloda hiçbir tahmin yer almamaktadır.

BAŞLIK	VERİDEKİ DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	İlan verisinde yer almıyor	Merkez Atina'nın bu semtinde otopark kıttır. Otopark yeri sunulup sunulmadığı, sunuluyorsa hukuki niteliğinin ne olduğu (bağımsız bölüm mü, kullanım hakkı mı) hem kira fiyatlamasını hem ikincil el likiditesini doğrudan etkiler. Yazılı teyit gerekir.
Depo	İlan verisinde yer almıyor	45 m ² altındaki ünitelerde depolama talebi yüksektir. Depo yoksa açık plan kurguda gömme dolap çözümleri kısmen telafi eder; ancak bu bir tasarım kararıdır ve teslim şartnamesinde görülmelidir.
Enerji kimlik belgesi	Sınıf belirtilmemiş	Teslimde verilecek belgenin sınıfı, hem kiracıya sunulacak işletme gideri argümanını hem ikincil el anlatısının bir bölümünü belirler. Cephe ve yalıtım işleri güçlü bir sınıfa işaret eder; belge görülmeden beyan edilemez.
Isıtma-soğutma sistemi	Tip belirtilmemiş	Sistem tipi (ısı pompası, split, merkezi) kiracının aylık faturasını belirler. Merkezde nominal kira ile fatura toplamı birlikte fiyatlanır; sistem tipi kira rekabet gücünün parçasıdır.
Orijinal bina yılı	Kayıtlarımızda yok	Yenilemede taşıyıcı sistem orijinal binadan devralınır. İnşa yılı, hangi deprem yönetmeliği döneminde yapıldığını ve dolayısıyla statik değerlendirmenin kapsamını belirler. Bu rapordaki en yüksek ağırlıklı veri boşluğudur.
Beyaz eşya / ankastre	Belirtilmemiş	Teslimde mutfak donanımının hangi seviyede verileceği, kiraya çıkış öncesi ek yatırım ihtiyacını belirler. Bu bandın ünitelerinde eşyalı kiralama yaygındır.
Alan toleransı	Belirtilmemiş	Yenilemelerde ölçü sapması yeni yapıya kıyasla daha sık görülür. Sözleşmede tolerans oranı ve aşım halinde fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.
Kira garantisi	Sunulmuyor (kayıtlı)	Bu bir boşluk değil, kayda geçmiş bir bilgidir: envanter kaydında 14 ünitenin tamamında kira garantisi "yok" olarak işaretlidir. Gelir tamamen açık piyasaya bağlıdır ve hesaplar buna göre kurulmuştur.

Tüm satırlar teklif aşamasında yazılı olarak kapatılmalıdır. Kapatılmayan bir satır, kararın ertelenmesi için yeterli gerekçedir.

İnceleme notu — yenilemeye özgü. Bir yenilemede taşıyıcı sistem satın alınan binadan devralınır ve bitiş kalitesi, altındaki çerçeve hakkında hiçbir şey söylemez. Sözleşme öncesinde orijinal binanın statik değerlendirme raporu, yenileme ruhsatı ve tamamlanan işlere ilişkin belgeler yazılı olarak talep edilmelidir. Mümkünse yapı denetimi tarafımızdan seçilecek bağımsız bir teknik uzmanla teslim öncesinde yapılmalıdır. **Görünür bitiş kalitesi, yapısal inceleme yerine geçmez.**

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 mertebisini görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır. Envanter kaydında 14 ünitenin hiçbirinde kira garantisi bulunmamaktadır; aşağıdaki hesapların hiçbirisi taahhüt edilmiş bir gelire dayanmamaktadır.

Varsayım. Bu ürün için kayda geçmiş talep profili — yakın üniversitelerin öğrencileri, merkezde çalışan genç profesyoneller ve kısa süreli ziyaretçiler, ve kiracının en çok fiyatladığı unsur olarak 300 metrelik metro yürümesi — esas alınmıştır. Gösterge aylık kira bantları: **kompakt üniteler (29 – 38 m²) €650 – €850; standart üniteler (42 – 46 m²) €750 – €950**. Belirgin dış alan taşıyan ünitelerde banda yaklaşık %10 – 15 prim uygulanmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır. Hesap uzun dönem kira rejimi üzerine kuruludur.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap üç müsait ünite üzerinden kurulmuştur: **B3**, en düşük giriş bileti; **B4**, müsait stokun en düşük metrekare fiyatı; **A4**, dış alan taşıyan iki müsait üniteden geniş olanı.

KALEM	B3	B4	A4
Net iç alan	33,90 m ²	45,50 m ²	45,50 m ²
Dış alan	Yok	Yok	32,50 m ² balkon
Toplam alan	33,90 m ²	45,50 m ²	78,00 m ²
Liste fiyatı	€270.000	€290.000	€300.000
€/m ² net	7.965	6.374	6.593
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €291.600	≈ €313.200	≈ €324.000
Gösterge aylık kira	€650 – €850	€750 – €950	€830 – €1.050
Gösterge yıllık brüt kira	€7.800 – €10.200	€9.000 – €11.400	€9.960 – €12.600
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,9 – %3,8	%3,1 – %3,9	%3,3 – %4,2
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,7 – %3,5	%2,9 – %3,6	%3,1 – %3,9
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,1 – %2,7	%2,2 – %2,8	%2,4 – %3,0

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

Yorum

Birinci gözlem: getiri sıralaması, fiyat sıralamasının tersidir. En ucuz ünite (B3, €270.000) hesapta en düşük getiriyi üretir; en pahalısı (A4, €300.000) en yüksekini. Bunun nedeni basittir — küçük ünite primi satın alma

tarafında ödenir ancak kira tarafında aynı oranda geri alınmaz. Bu binada **en düşük giriş bileti, en iyi yatırım değeridir**; ayrım kararda açıkça yapılmalıdır.

İkinci gözlem: bant, merkez Atina'nın ürettiği değerlerin orta-alt kuşağındadır. Karşılığında elde edilen, düşük boşluk profilidir. Üç bağımsız talep kaynağı (öğrenci, genç profesyonel, kısa süreli ziyaretçi) ve 300 metrelik metro yürümesi birlikte, boşluk sürelerinin kısa ve kira yenileme hızının yüksek olduğu bir ürün tanımlar. Bu proje, yüksek getiri arayan bir portföy için değil, **kısa boşluk ve hızlı yeniden kiralama** arayan bir portföy için anlamlıdır.

Üçüncü gözlem: zaman ufku bu hesabı diğerlerinden ayırır. Teslim 31 Aralık 2026 olarak kayıtlıdır — rapor tarihinden yaklaşık üç ay. Yapım aşamasındaki tipik bir üründe kira varsayımının iki yıl ayakta kalması gerekir; burada varsayım bir çeyrek içinde piyasada test edilecektir. Bu, hesabın hata payını yapısal olarak daraltan tek unsurdur.

Kısa dönem kiralama üzerine. Ürünün talep profilinde kısa süreli ziyaretçiler de yer almaktadır ve konum bu kullanıma açıktır. Ancak kısa dönem kiralama rejimi kayıt ve düzenlemeye tabidir ve düzenleme değişkendir. Yukarıdaki hesapların tamamı uzun dönem kira varsayımı üzerine kurulmuştur; kısa dönem işletme senaryosu ayrı bir çalışma gerektirir ve bu raporun kapsamı dışındadır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir; envanter kaydında hiçbir üniteye kira garantisi bulunmamaktadır. Kira seviyesi daire tipine, kata, dış alan durumuna, teslim edilecek bitiş ve donanım seviyesine, eşya durumuna ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Bu bir yenileme olduğundan, fiilen elde edilecek kira büyük ölçüde teslim edilen bitiş kalitesine bağlıdır; bitiş seviyesi sözleşme öncesinde yerinde görülmelidir.

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	Yenileme ve kullanım değişikliği yoluyla üretilen konutlarda hangi rejimin (devir vergisi veya KDV) uygulanacağı yürürlükteki düzenlemeye tabidir ve alım öncesinde teyit edilmelidir.
Noter	~%1,0 – 1,5	Sözleşme tutarına bağlı kademeli tarife.
Avukat	~%1,0 – 1,5	Tapu incelemesi ve işlem takibi dahil.
Tapu sicili / kadastro (<i>Κτηματολόγιο</i>)	~%0,5 – 0,7	Tescil harç ve giderleri.
Aracılık hizmet bedeli	~%2 + KDV	Piyasa standardı.
Toplam yan maliyet (yaklaşık)	~%7 – 9	Hesaplarda %8 varsayılmıştır.

Yaklaşık bantlar. Tutarlar satış bedeli veya vergi değeri üzerinden hesaplanır; hangi tabanın esas alınacağı işlem bazında belirlenir.

İşlem Öncesi 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; yenilemede ayrıca orijinal binanın yapı ruhsatı, yenileme ruhsatı ve kat irtifakı kurgusu.
- **Yıllık yükler**. Emlak vergisi (*ΕΝΦΙΑ*), bina aidatı, sigorta ve kira gelirine ilişkin vergi yükümlülükleri işletme giderine dahildir.

07 ÖDEME, MÜLKİYET VE TESLİM

Mülkiyet Yapısı

Yunanistan'da konut mülkiyeti **tam mülkiyet** esasına dayanır; süreli mülkiyet uygulaması yoktur. Çok bağımsız bölümlü binalarda her ünite, *οριζόντια ιδιοκτησία* (yatay mülkiyet) düzenlemesi kapsamında bağımsız bölüm olarak tanımlanır ve arsa payı buna bağlanır. Alıcı, kendi bağımsız bölümünün tam mülkiyetine ve ortak alanlarda arsa payı oranında hakka sahip olur. Bu binada üniteler **tam mülkiyet tapu** ile devredilmektedir.

Dönüşüm ve Ruhsat Yapısı

Bina, mevcut yapının **kullanım değişikliği yoluyla konuta dönüştürülmesi** kurgusuyla sunulmaktadır. Alıcı açısından bunun anlamı, sıradan bir yeni yapı alımına kıyasla üç ek belgenin ünite bazında görülmesi

gerektiğidir: (1) kullanım değişikliğine ilişkin ruhsat, (2) yenileme işlerinin tamamlanmasına ilişkin belge, (3) her dairenin yatay mülkiyet düzenlemesi içinde ayrı bağımsız bölüm olarak tanımlandığını gösteren tapu kaydı ve arsa payı tahsisi.

Bu üç belge dosyada görülmeden, ünitenin hukuki durumuna dayanan hiçbir değerlendirme yapılamaz. Belgelerin ünite bazında — bina genelinde değil, satın alınacak daire için ayrı ayrı — doğrulanması esastır. Bu rapor, söz konusu belgeleri görmemiştir ve dolayısıyla ünitelerin hukuki durumu hakkında bir beyanda bulunmamaktadır.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** 31 Aralık 2026. Envanter kaydında 14 ünitenin tamamı aynı teslim tarihini taşımaktadır.
- **Rapor tarihine göre süre:** yaklaşık üç ay. Nakit bağlama süresi, yapım aşamasındaki tipik ürünlere kıyasla belirgin biçimde kısadır ve getiri hesabındaki en büyük yapısal avantajdır.
- **Sözleşmesel ek süre:** veride tanımlanmamıştır — geliştiriciden teyit edilecektir. Teslime yalnız bir çeyrek kalan bir üründe bu maddenin ağırlığı, uzun vadeli projelere kıyasla daha yüksektir; kısa ufukta yaşanacak bir gecikme, hesabın tamamını orantısız biçimde etkiler.
- **Alan toleransı:** veride tanımlanmamıştır. Sözleşmede tolerans oranı ve aşım halinde fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Veri çelişkisi — yazılı olarak giderilmelidir. İlan künyesinde teslim için *2026 üçüncü çeyrek* ibaresi yer alırken, ünite bazındaki envanter kaydı ve mülk tanımı *31 Aralık 2026* tarihini vermektedir. Bu rapor, 14 ünitenin tamamında tutarlı olan ünite bazındaki tarihi (31 Aralık 2026) esas almıştır. Çelişki, sözleşme öncesinde geliştiriciden yazılı olarak giderilmelidir; teslim tarihi bu üründe getiri hesabının en duyarlı değişkenidir.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde bina için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Tamamlanmaya yaklaşan yenileme projelerinde ödeme genellikle ön sözleşme ve iş ilerlemesine bağlı dilimler halinde kurgulanır; teslime yakın ürünlerde bakiye payı görece yüksektir. Kesin plan daire bazında sözleşmeyle belirlenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin iş ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Kullanım değişikliği ruhsatı ve yenileme işlerinin tamamlanma belgesi
2. Bağımsız bölüm (yatay mülkiyet) tanımları ve arsa payı tahsisi — satın alınacak ünite için ayrı ayrı
3. Orijinal binanın inşa yılı ve statik değerlendirme raporu
4. Teslim tarihindeki çelişkinin yazılı giderilmesi, sözleşmesel ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım
5. Otopark ve depo durumu; varsa hukuki niteliği ve hangi bağımsız bölüme tahsisli olduğu
6. Enerji kimlik belgesi ile ısıtma-soğutma sisteminin tanımı
7. Teslim edilecek bitiş ve donanım listesi (malzeme şartnamesi) ve garanti kapsamı
8. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi
9. Ödeme dilimlerinin iş ilerlemesine bağlanması
10. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı.

GÜÇLÜ YÖNLER

- €270.000'lik giriş bileti — merkez Atina portföyümüzdeki en düşük giriş seviyesi
- Metro istasyonu 300 m / dört dakika — bu ürün grubunda kiracının en çok fiyatladığı tek unsur
- Teslim 31 Aralık 2026 — rapor tarihinden yaklaşık üç ay; nakit bağlama süresi kısa
- Altyapısı sıfırdan kurulan kapsamlı yenileme: tesisat, asansör, cephe ve yalıtım kapsam içinde
- Tam ses yalıtımı — merkez konumun tek büyük itirazını doğrudan karşılar
- Üç bağımsız talep kaynağı: öğrenci, genç profesyonel, kısa süreli ziyaretçi
- Marjinal alan fiyatı çok düşük: B3 → B4 hattında ek 11,60 m² yalnız €20.000 (≈ €1.724/m²)
- Gazi ve Psirri yürüme mesafesinde; ana tren garı 1,1 km; havalimanı metroyla 35 dakika
- Tam mülkiyet tapu
- Açık plan kurgu, 29 – 45 m² bandında algılanan hacmi büyütür

ZAYIF YÖNLER

- 14 dairenin 10'unda dış alan yok — merkez kirada belirgin dezavantaj
- Dış alanlı dört üniteden ikisi (en üst kat) satılmış veya rezerve; seçenek A4 ve C4 ile sınırlı
- Otopark ve depo durumu ilan verisinde yer almıyor
- Enerji kimlik belgesi sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi tipi belirtilmemiş
- Orijinal bina yılı kayıtlarımızda yok — yenilemede taşıyıcı sistem devralındığı için belirleyici
- Kira garantisi sunulmuyor; gelir tamamen açık piyasaya bağlı
- Aynı plan tipinde veride gerekçesi bulunmayan fiyat farkları (A3 / B3 arasında €15.000)
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,1 – %3,0)
- Sözleşmesel ek süre ve alan toleransı tanımlanmamış
- Ürün karması tek tip: tamamı 1+1; aile talebine yanıt vermez

FIRSATLAR

- Marjinal alan fiyatının düşüklüğü, büyük üniteleri orantısız verimli kılar — B4 hem en düşük €/m² hem müsait
- Müsait stok ortalaması (6.959 €/m²) bina genelinin (7.320) altında; bugünkü alıcı için taban daha uygun
- Merkezde 300 m metro mesafesinde, altyapısı yenilenmiş stok arzı sınırlıdır
- Kısa teslim ufku, kira varsayımlarının bir çeyrek içinde piyasada test edilmesini sağlar
- Dış alanlı ünitelerin hızla tükenmesi, kalan iki ünitenin (A4, C4) ikincil el likiditesini destekler
- Gazi – Psirri aksının yürünebilirliği, ürünü birden fazla kiralama rejimine açık tutar
- Semtin kültür ve gastronomi odaklı dönüşümü, orta vadeli değer artışı için zemin oluşturur

TEHDİTLER

- Yenilemede gizli yapısal kalem riski — sözleşme öncesi bağımsız teknik inceleme şart
- Kısa teslim ufkunda dahi gecikme; sözleşmesel ek süre maddesi tanımlı değil
- Teslim tarihindeki veri çelişkisinin sözleşmeye taşınması
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Kısa dönem kiralama düzenlemelerindeki değişikliklerin merkez talebe etkisi
- Merkezde eşzamanlı yenileme arzının kısa vadeli kira baskısı yaratması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Otopark bulunmaması ihtimalinin ikincil el likiditesine etkisi

Yatırım Kararı: Pozitif — Koşullu · Merkez Giriş Segmenti

A0174, merkez Atina'da düşük giriş bileti, kısa teslim ufku ve yüksek yürünebilirlik arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Proje, iddialı bir getiri vaadi üzerine değil, **doğru konumda doğru ürün tipi ve doğru zamanlama** üzerine kuruludur: metroya dört dakika yürüme mesafesinde, altyapısı sıfırdan kurulan, tam ses yalıtımlı, üç ay içinde teslim edilecek küçük daireler. Kararın pozitif kalması, 04. bölümdeki veri boşluklarının sözleşme öncesinde yazılı olarak kapatılmasına bağlıdır — bu nedenle görüş **koşulludur**.

GİRİŞ VERİMLİLİĞİ

€270.000, merkez Atina portföyümüzdeki en düşük giriş seviyesidir. Daha önemlisi, marjinal alan fiyatı ($\approx$ €1.724/m²) ortalama metrekare fiyatının dörtte birinden düşüktür; bu, büyük üniteleri orantısız biçimde verimli kılar.

KONUM DAYANIKLILIĞI

Metro 300 metre. Talep öğrenci, genç profesyonel ve kısa süreli ziyaretçi olmak üzere üç bağımsız kaynaktan gelir; tek bir konjonktüre bağlı değildir. Boşluk süreleri kısa, kira yenileme hızı yüksektir.

ZAMAN PROFİLİ

Teslim yaklaşık üç ay sonradır. Sermaye uzun süre bağlı kalmaz ve kira varsayımı uzak bir ufka değil, bir çeyrek içinde test edilecek bir tarihe kuruludur. Hata payı yapısal olarak dardır.

Özet görüş: bu üründe satın alınan şey yüksek getiri değil, **konum ve zamanlamadır**. Karar iki koşula bağlıdır. Birincisi: **veri boşlukları sözleşme öncesinde yazılı olarak kapatılmalıdır** — otopark, depo, enerji kimlik belgesi, ısıtma-soğutma sistemi, orijinal binanın inşa yılı ve statik değerlendirmesi, kullanım değişikliği ruhsatı ve alan toleransı. Bunlar kapanmadan verilecek bir karar, yenilemenin doğrulanmamış kalemlerini üstlenmek anlamına gelir. İkincisi: **seçim en düşük bilet üzerinden değil, marjinal alan değeri üzerinden yapılmalıdır** — B4 ve A4, en ucuz ünitelerden belirgin biçimde daha iyi metrekare değeri taşır ve dış alanlı iki müsait üniteden biri A4'tür. Bu iki koşul sağlandığında A0174, merkez Atina'da likit ve kısa ufuklu bir kira varlığı olarak konumlanır. Sağlanmadığında karar ertelenmelidir.

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.