

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Peristeri Çatı Katı Dairesi

A0316 · Peristeri · Batı Atina · Yeni Yapı · Tek Ünite

Bu rapor, Peristeri'de altı seviyeli yeni bir konut binasının en üst katındaki tek daireyi ünite düzeyinde inceler: bina kurgusu, ünite ve fiyatlandırma okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT	TESLİM	TARİH
A0316	Yeni yapı · 6 seviye	13 konut (sunulan: 1)	€100.000	2027 Q2	28 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

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

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

A0316, Yunanistan'ın dördüncü büyük belediyesi Peristeri'de, sakin ve seyrek yapılaşmış bir köşe parselde yükselen **altı seviyeli yeni yapı bir konut binasının en üst katındaki tek dairedir**. Binada toplam 13 konut bulunur: bir adet 1+1 daire, dokuz adet 2+1 daire ve üç adet 1+1 dubleks. Bu rapor, geliştirici sunumunda fiyatıyla yer alan tek üniteyi — en üst kattaki 1+1 daireyi — inceler.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **giriş bileti**: €100.000'lik fiyat, Atina havzasında yeni yapı bir konuta erişimin en alt bandındadır. İkincisi **dış alan oranı**: 21 m²'lik kompakt iç alana 30 m² balkon ve özel kullanımlı dış alan eşlik eder; toplam 51 m²'dir ve ünite, en üst kat konumuyla çevre çatıların üzerinde açık bir dış mekân sunar. Üçüncüsü **semt dokusu**: park 50 m, mağazalar 250 m, okullar 450 m mesafededir; 2. metro hattı Peristeri'yi şehir merkezine bağlar.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir: **iç alan 21 m² ile küçüktür** ve net metrekare fiyatı bu nedenle yüksek görünür; **ünitede otopark ve depo yoktur**; enerji sınıfı **B+**'dir. Bu başlıklar hem kira fiyatlaması hem de ikincil el likiditesi açısından kararda gözetilmelidir.

13

BİNADAKİ KONUT

1

SUNULAN ÜNİTE

€100K

FİYAT

2027^{Q2}

TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0316 · Peristeri · Batı Atina
Yapı tipi	Yeni yapı · 6 seviye · köşe parsel
Bina envanteri	13 konut — 1 adet 1+1 daire, 9 adet 2+1 daire, 3 adet 1+1 dubleks
Sunulan ünite	En üst kattaki 1+1 daire (6. seviye)
Net iç alan	21,00 m ²
Toplam alan	51,00 m ² (30,00 m ² balkon ve özel kullanımlı dış alan dahil)
Oda / banyo	1 yatak alanı · 1 banyo
Fiyat	€100.000 (geliştirici sunumu, 28.09.2026)
€/m ²	4.762 net · 1.961 toplam alan üzerinden
Enerji ve tesisat	B+ enerji sınıfı · bağımsız doğalgaz ısıtma
Donanım	Avrupa üretimi mutfak · Grohe vitrifiye · binada elektrikli araç şarj prizi
Otopark	Yok
Depo	Yok
Teslim	2027 2. çeyrek
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Bina, Peristeri'nin sakin ve seyrek yapılaşmış bir bölümünde, iki sokağın kesiştiği bir köşe parselde yer alır. Mimari dil sade ve çağdaştır: beyaz kütleler, her katı saran derin balkonlar ve bitkilendirilmiş parapetler. Kütle üst katlarda geri çekilir; en üst seviyede yalnızca tek bir daire bulunur ve bu daire, alt katın çatısı üzerinde geniş bir dış alana açılır.

Bina Dağılımı

KONUT TİPİ	ADET	SUNULAN	NET ALAN	TOPLAM ALAN	FİYAT	€/M ² NET
1+1 daire	1	1	21,00 m ²	51,00 m ²	€100.000	4.762
2+1 daire	9	—	—	—	—	—
1+1 dubleks	3	—	—	—	—	—
Bina toplamı	13	1	21,00 m²	51,00 m²	€100.000	4.762

Geliştirici sunumundan (28.09.2026) türetilmiştir. Sunumda yalnızca en üst kattaki daire fiyatıyla yer almaktadır; diğer konutların alan ve fiyat bilgisi paylaşılmamıştır.

Kat Kurgusu

- **Alt seviyeler.** Dokuz adet 2+1 daire ve üç adet 1+1 dubleks alt seviyelere dağılır; her katta cepheyi saran derin balkonlar bulunur.
- **En üst seviye (6).** Tek bir 1+1 daire. Kat planında daire, merdiven çekirdeğinin hemen yanında yer alır ve çevresindeki çatı yüzeyine açılır.
- **Dış alan.** Sunulan dairenin 30 m²'lik dış alanı, geliştirici tablosunda "balkon / özel kullanım" olarak tanımlanır. Dış alanın tapuda nasıl tanımlandığı (bağımsız bölüme bağlı özel kullanım hakkı) işlem öncesinde teyit edilmelidir.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu balkon ve özel kullanımlı dış alan dahil toplamı gösterir. **€/m² net** değeri fiyatın net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; bu üniteye dış alan iç alandan büyük olduğundan toplam alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatı (1.961) çok daha düşük çıkar ve iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo geliştirici sunumunda yer alan ünite tablosunun tamamını içerir. Fiyat 28.09.2026 tarihli geliştirici sunumundandır; müsaitlik rapor tarihindeki bilgiye göredir ve teyide tabidir.

En Üst Kat — Daire

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
6.1	6. Kat	21,00	51,00	€100.000	4.762	Müsait
Sunulan ünite (1)		21,00	51,00	€100.000	4.762	

Sunumda fiyatıyla yer alan tek ünite. Otopark ve depo: yok. Alan toleransı $\pm$ %3.

Fiyatlandırma Okuması

- Mutlak bilet düşük.** €100.000, Atina havzasında yeni yapı bir konut için en alt bantlardandır. Yatırımcı açısından bu, sermayenin küçük bir kısmıyla yeni yapı kira ürününe giriş anlamına gelir.
- Net metrekare fiyatı yüksek görünür.** 21 m²'lik iç alan üzerinden 4.762 €/m², Batı Atina'daki yeni yapı fiyat seviyesinin üzerinde bir değerdir. Bu fark, fiyatın önemli bir bölümünün 30 m²'lik dış alanı karşıladığını gösterir.
- Toplam alan üzerinden okuma.** Dış alan dahil 51 m² üzerinden hesaplandığında metrekare fiyatı 1.961'e iner. Gerçek değer, dış alanın kullanım kalitesine (güneş, mahremiyet, manzara) ve tapudaki tanımına bağlıdır.
- Karşılaştırma yapılamaz.** Binadaki diğer 12 konutun fiyatı paylaşılmadığından bina içi kat primi veya tip karşılaştırması yapılamamaktadır.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Bina B+ enerji sınıfında üretilmektedir ve ısıtma bağımsız doğalgaz sistemiyle sağlanır. Bağımsız sistem, kiracının tüketimini doğrudan kendisinin ödemesini ve ortak gider tartışmasının azalmasını sağlar. B+ sınıfı, Atina'nın eski konut stoğuna göre belirgin bir iyileşmedir; ancak A ve A+ sınıflı yeni projelerin gerisindedir. 21 m²'lik küçük hacim, enerji tüketimini mutlak değerde düşük tutar.

Donanım

- **Mutfak.** Avrupa üretimi kompakt mutfak, ankastre fırın ile — teslimde kullanıma hazır.
- **Islak hacim.** Grohe vitrifiye ve armatürler; tek duş odası.
- **Isıtma.** Bağımsız doğalgaz. Soğutma sistemi sunumda belirtilmemiştir; kiraya çıkış öncesi klima yatırımı gerekebilir.
- **Dış mekân.** 30 m² balkon ve özel kullanımlı dış alan — en üst kat konumuyla açık hava kullanımına elverişli.
- **Elektrikli araç.** Binada elektrikli araç şarj prizleri bulunur; ancak sunulan üniteye otopark yeri yoktur.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Yok	Peristeri'de sokakta park imkânı sınırlıdır. Küçük daire kiracısı çoğunlukla toplu taşıma kullanır; yine de otoparksız ünite yeniden satışta görece dezavantajlıdır.
Depo	Yok	21 m ² 'lik iç alanda depolama kapasitesi kısıtlıdır. Gömme dolap ve yatak altı çözümler gereklidir; dış alanda depolama dolabı imkânı araştırılabilir.
Alan toleransı	±%3	21 m ² net bir üniteye yaklaşık ±0,63 m ² 'lik sapma anlamına gelir. Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. 30 m²'lik dış alanın tapuda bağımsız bölüme bağlı özel kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı, çatı yüzeyinin hangi kısmını kapsadığı ve üzerinde yapılabilecek düzenlemelerin (pergola, saksı, gölgelik) yönetim planında nasıl düzenlendiği teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Dış alanın hukuki niteliği, bu ünitenin değerinin önemli bir kısmını belirler.

05 GÖSTERGE KİRA VE BRÜT GETİRİ

Bu bölümdeki kira değerleri **gösterge varsayımlardır**. Kesin bir piyasa ölçümü değildirler ve kaynak gösterilen bir endekse dayanmazlar; amaçları, yatırımcının büyüklük mertebesini görmesini sağlamaktır. Nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Batı Atina'da yeni yapı, geniş dış alanlı, otoparksız kompakt 1+1 daire için gösterge aylık kira bandı **€450 – €550** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap, sunulan tek ünite olan **6.1** üzerinden kurulmuştur.

KALEM	6.1
Net iç alan	21,00 m ²
Dış alan (balkon / özel kullanım)	30,00 m ²
Liste fiyatı	€100.000
€/m ² net	4.762
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €108.000
Gösterge aylık kira	€450 – €550
Gösterge yıllık brüt kira	€5.400 – €6.600
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%5,4 – %6,6
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%5,0 – %6,1
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%3,9 – %4,8

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

Yorum

Düşük giriş bileti, küçük ünitelerde tipik olarak görülen daha yüksek brüt getiri oranını üretir. Peristeri; öğrenciler, genç çalışanlar ve tek kişilik haneler için metro erişimli, görece uygun kiralı bir semttir ve kompakt ürüne talep geniştir. Buna karşılık 21 m²'lik iç alan, kiracı profilini tek kişiyle sınırlar; 30 m²'lik dış alan ise bu segmentte belirgin bir farklılaştırıcıdır.

Kira garantisi başlığında: geliştirici belgelerinde kira garantisi yer almamaktadır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir. Kira seviyesi, eşya donanımına, klima varlığına, dış alanın kullanım koşullarına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2027 2. çeyrekte 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. Düşük bedelli işlemlerde noter ve avukat ücretlerinde asgari tutarlar devreye girebileceğinden oran bandın üst ucuna yaklaşabilir.

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; asgari ücret uygulanabilir.
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, yapı ruhsatı ve bağımsız bölüm tanımları; bu ünite de ayrıca dış alanın özel kullanım hakkı olarak tanımı.
- **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; çatı üzerindeki dış alanlar genellikle bağımsız bölüme bağlı özel kullanım hakkı olarak tanımlanır.

Teslim ve Süre

- Planlanan teslim: 2027 yılı 2. çeyreği.
- Ek süre: Geliştirici sunumunda ek süre belirtilmemiştir; teslim tarihi ve gecikme koşulları sözleşmede aranmalıdır.
- Nakit bağlama süresi: Rapor tarihinden teslim yaklaşık 6 – 9 aylık bir dönem bulunmaktadır. Bu süre boyunca sermaye kira üretmez; getiri hesabı bu gecikmeyi dikkate almalıdır.
- Alan toleransı: $\pm\%3$. Sözleşmede tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde ünite 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. Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. 30 m²'lik dış alanın tapudaki tanımı ve kapsamı
2. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi
3. Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım
4. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması
5. Teslim kapsamı: mutfak, klima ve eşya durumu
6. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı
7. Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- €100.000 giriş bileti — Atina havzasında yeni yapı için en alt bantlardan
- 30 m² balkon ve özel kullanımlı dış alan — iç alandan büyük, segmentinde nadir
- En üst kat konumu: katta tek daire, çevre çatıların üzerinde açıklık
- Park 50 m, mağazalar 250 m, okullar 450 m — günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinde
- Bağımsız doğalgaz ısıtma ve küçük hacim: düşük işletme gideri
- Teslimde kullanıma hazır donanım: Avrupa mutfağı, Grohe ıslak hacim
- Gösterge brüt getiri bandı (%5,4 – %6,6) küçük ünite profiline uygun

ZAYIF YÖNLER

- 21 m² iç alan — kiracı profili tek kişiyle sınırlı
- Net metrekare fiyatı (4.762) semt yeni yapı seviyesinin üzerinde
- Otopark ve depo yok
- Enerji sınıfı B+ — A / A+ sınıflı yeni projelerin gerisinde
- Soğutma sistemi sunumda belirtilmemiş
- Binadaki diğer konutların fiyatı paylaşılmadığından bina içi karşılaştırma yapılamıyor

FIRSATLAR

- Peristeri'de öğrenci ve genç çalışan kaynaklı kompakt konut talebi
- Dış alanın düzenlenmesi (gölgeleme, yeşillendirme) ile kira farklılaştırması
- 2. metro hattı ile merkeze doğrudan erişim — merkeze göre daha uygun kira seviyesi arayan kiracılar
- Kısa teslim süresi (2027 Q2): sermayenin kira üretmediği dönem görece kısa
- Düşük bilet, portföy çeşitlendirmesinde küçük bir dilimle yeni yapı ürününe erişim sağlar

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Çok küçük ünitelere yönelik ikincil el talebinin sınırlı olabilmesi
- Dış alanın kullanım koşullarının yönetim planıyla kısıtlanması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Düşük Bilet · Kompakt Kira Ürünü

A0316, Batı Atina'da düşük sermayeyle yeni yapı bir kira ürününe girmek isteyen yatırımcı için anlamlı bir seçenektir. Ünitenin değeri iç alanından çok konumu ve dış alanından gelir: katta tek daire, en üst seviye ve 30 m²'lik açık alan. Net metrekare fiyatı yüksek görünse de mutlak bilet düşüktür ve gösterge brüt getiri küçük ünite profiline uygundur.

GİRİŞ VERİMLİLİĞİ

€100.000'lik bilet, Atina havzasında yeni yapı için en alt bantlardandır. Sermayenin küçük bir kısmıyla yeni yapı ve teslimde kullanıma hazır bir ürüne erişim sağlar.

KİRA DAYANIKLILIĞI

Peristeri, metro erişimli ve görece uygun kiralı yapısıyla tek kişilik hanelerin geniş bir talep tabanına sahiptir. 30 m²'lik dış alan, kompakt ürünler arasında belirgin bir farklılaştırıcıdır.

İŞLETME PROFİLİ

Küçük hacim ve bağımsız doğalgaz ısıtma, kiracının enerji giderini düşük tutar. Otopark ve depo olmaması aidat yükünü de sınırlar.

Özet görüş: ünite, geniş metrekare değil düşük bilet ve dış alan satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: dış alanın tapudaki tanımının teyidi ve 21 m²'lik iç alanın tek kişilik kiracı profiliyle sınırlı olduğunun kabulü. Bu iki koşul sağlandığında A0316, Batı Atina'da küçük ölçekli, yüksek brüt getirili bir kira varlığı olarak konumlanır. Teslim 2027 2. çeyrekte olduğundan kira varsayımlarının teslimde yakın dönemde yeniden kurulması gerekir.

Alanlar ve teknik özellikler geliştirici belgelerine dayanır ve $\pm\%3$ tolerans taşır; görseller temsildir.

Bu belge Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Fiyat 28.09.2026 tarihli geliştirici sunumundandır; müsaitlik ve fiyat teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0316 · Peristeri

28 Eylül 2026