

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Pire Liman Yakını 1+1 Daire

A0314 · Pire · Liman Aksı · Dokuz Seviyeli Yeni Yapı

Bu rapor, Pire merkezinde limana 100 metre mesafedeki dokuz seviyeli yeni yapı konut binasını ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, müsait tek ünitenin fiyat okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT	TESLİM	TARİH
A0314	Yeni yapı · tek bina	15 konut (1 müsait)	€275.000	Teyit edilecek	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

A0314, Pire merkezinde, limana 100 metre mesafede sakin ve az yoğun bir sokakta yer alan **dokuz seviyeli yeni yapı bir konut binasıdır**. Binada 15 konut bulunur: 14 adet 1+1 daire ve üst iki katta 1+1 bir dubleks. Ürün karması bilinçli olarak tektir — bina, liman ve şehir merkezine yürüme mesafesinde küçük metrekareli bir kira ürünü üretmek üzere kurgulanmıştır.

Satış hızı projenin en güçlü göstergesidir: **15 konuttan 14'ü satılmıştır** ve müsait tek ünite zemin kattaki 1.1 dairesidir. Bu daire iki yönden ayrışır. Birincisi **dış alan**: yaklaşık 18 m² ön ve arka özel kullanım alanı, üst katlardaki 8 m²'lik balkonların iki katından fazladır. İkincisi **otopark ve depo**: binada otopark ve depo yalnızca bu üniteye tahsislidir (P2 ve SR12); Pire merkezinde küçük bir dairede ikisinin birlikte bulunması nadirdir.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **teslim tarihi sunum belgesinde yer almamaktadır ve zemin kat konumu** manzara ve mahremiyet açısından üst katlardan farklı bir ürün profili üretir. Her iki başlık teklif aşamasında yazılı olarak netleştirilmelidir.

15

TOPLAM KONUT

1

MÜSAİT ÜNİTE

€275K

LİSTE FİYATI

100m

LİMANA MESAFE

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0314 · Pire · liman aksı
Yapı tipi	Yeni yapı · tek bina · dokuz seviye (zemin + 8)
Envanter	15 konut — 14 adet 1+1 daire, 1 adet 1+1 dubleks
Müsaitlik	1 müsait (I.1, zemin kat) · 14 satıldı
Net iç alan	49,70 m ² (I.1) · binada 41,20 – 49,70 m ²
Toplam alan	67,70 m ² (I.1, özel kullanım alanı dahil)
Dış alanlar	I.1: ~18 m ² ön ve arka özel kullanım alanı · üst katlarda 8 – 36 m ² balkon/teras
Fiyat	€275.000 (geliştirici listesi, 28.09.2026 itibarıyla)
€/m ² net	5.533 · toplam alan üzerinden 4.062
Enerji ve tesisat	A enerji sınıfı · ısı pompalı ısıtma-soğutma
Donanım	Avrupa üretimi mutfak · Grohe vitrifiye
Otopark	I.1'e dahil (P2)
Depo	I.1'e dahil (SR12)
Teslim	Sunum belgesinde belirtilmemiştir — teyit edilecek

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Bina, Pire merkezinde liman ile şehir merkezi arasındaki dar şeritte, sakin bir sokakta yükselir. Mimari dil çağdaş ve aydınlıktır: beyaz cepheler, cam korkuluklar ve bitkilendirilmiş balkonlar. Zemin katta, bina kütlesinin altında otopark yerleri ve ortak giriş; aynı seviyede ön ve arka cepheye açılan tek bir daire (I.1) yer alır. Üst katlarda her seviyede bir veya iki 1+1 daire, en üstte ise iki katlı bir dubleks ve teraslı bir daire bulunur.

Konum ve Mesafeler

NOKTA	MESAFE	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Pire limanı	100 m	Denizcilik şirketleri, feribot terminalleri ve liman ekonomisi kaynaklı kiracı tabanı
Mağaza ve restoranlar	350 m	Günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinde
Okul	400 m	Uzun süreli kiracı profili için destekleyici
Şehir merkezi	450 m	Pire'nin ticari ve idari merkezi
Metro istasyonu	500 m	Atina merkezine raylı bağlantı
Hastane	1,1 km	Sağlık personeli kaynaklı ek talep
Havalimanı	36 km	Uluslararası erişim

Mesafeler geliştirici sunumundaki konum sayfasından alınmıştır.

Kat Kurgusu

- Zemin kat.** Tek daire (I.1), otopark yerleri ve bina girişi. I.1, ön ve arka cephede toplam ~18 m² özel kullanım alanına sahiptir.
- 1.-6. katlar.** 1.-5. katlarda ikişer, 6. katta bir adet 1+1 daire; balkonlar 8 m², 6. katta 13 m².
- 6.-8. katlar (üst bölüm).** 6.-7. katlarda iki katlı bir dubleks (39 m² dış alan), 7. ve 8. katlarda birer daire; 8. kattaki daire 36 m² terasa sahiptir.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu balkon ve zemin kat özel kullanım alanları dahil toplamı gösterir. **€/m² net** değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; toplam alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatı doğal olarak daha düşük çıkar ve iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo geliştirici sunumundaki 15 ünitenin tamamını içerir. Satılmış ünitelerin fiyatları paylaşılmamıştır; müsaitlik rapor tarihindeki geliştirici bilgisine göre ve teyide tabidir.

Tüm Üniteler

DAİRE	KAT	TİP	NET M ²	BALKON / ÖZEL KULLANIM M ²	TOPLAM M ²	YATAK / BANYO	OTOPARK	DEPO	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
I.1	Zemin	Daire	49,70	18,00	67,70	1 / 1	Var	Var	€275.000	5.533	Müsait
1.1	1. Kat	Daire	49,70	8,00	57,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
1.2	1. Kat	Daire	48,20	8,00	56,20	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
2.1	2. Kat	Daire	49,70	8,00	57,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
2.2	2. Kat	Daire	48,20	8,00	56,20	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
3.1	3. Kat	Daire	49,70	8,00	57,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
3.2	3. Kat	Daire	48,20	8,00	56,20	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
4.1	4. Kat	Daire	48,70	8,00	56,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
4.2	4. Kat	Daire	48,70	8,00	56,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
5.1	5. Kat	Daire	48,70	8,00	56,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
5.2	5. Kat	Daire	48,70	8,00	56,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
6.1	6. Kat	Daire	48,70	13,00	61,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
M.1	6.–7. Kat	Dubleks	30,50 + 17,50 = 48,00	39,00	87,00	1 / 2	—	—	—	—	Satıldı
7.1	7. Kat	Daire	41,20	11,00	52,20	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
8.1	8. Kat	Daire	42,70	36,00	78,70	1 / 1	—	—	—	—	Satıldı
Toplam 15 ünite			41,20 – 49,70		52,20 – 87,00				€275.000	5.533	1 müsait

Kaynak: geliştirici sunumu, daire tablosu. Otopark ve depo yalnızca I.1'e tahsislidir.

Fiyatlandırma Okuması

- **Tek ünite, tek fiyat.** Müsait tek ünite I.1'dir; liste fiyatı €275.000, net iç alan üzerinden €5.533/m², özel kullanım alanı dahil toplam alan üzerinden €4.062/m²'dir.
- **Fiyatın içinde otopark ve depo var.** Binadaki diğer ünitelerde otopark ve depo bulunmaz. Pire merkezinde bir otopark yerinin ve deponun ayrı piyasa değeri düşünüldüğünde, daire bedelinin bir bölümü bu iki eke karşılık gelir; net metrekare fiyatı bu nedenle salt daire bazında olduğundan yüksek görünür.
- **Zemin kat primi yerine dış alan primi.** Zemin kat daireleri genellikle üst katlara göre indirimli fiyatlanır; I.1'de bu etkiyi ~18 m² özel dış alan ve otopark-depo paketi dengeler.
- **Satış hızı bir fiyat kanıtıdır.** 15 ünitenin 14'ünün satılmış olması, bina fiyat seviyesinin piyasa tarafından kabul gördüğünü gösterir; ancak satılmış ünitelerin fiyatları paylaşılmadığından ünite bazında karşılaştırma yapılamaz.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Bina A enerji sınıfında üretilmektedir ve ısıtma-soğutma ısı pompası ile sağlanır. Pire merkezindeki konut stoğunun büyük bölümü 1960–1980 dönemi binalardan oluşur; bu stoğa karşı yeni yapı ve yüksek enerji sınıfı, kiracının toplam barınma maliyetinde ölçülebilir bir avantaj yaratır.

Donanım

- **Mutfak.** Avrupa üretimi mutfak, açık plan salonla bütünleşik.
- **Islak hacimler.** Grohe vitrifiye. Daireler tek banyoludur; dubleks iki banyoludur.
- **Isıtma-soğutma.** Isı pompalı sistem — tek sistemle her iki işlev.
- **Dış mekân.** I.1'de ön ve arka cephede ~18 m² özel kullanım alanı; üst katlarda 8 – 36 m² balkon ve teras.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	I.1'e dahil (P2)	Pire merkezinde sokakta park yeri bulmak zordur; otoparklı ünite hem kira fiyatlamasında hem yeniden satışta avantajlıdır.
Depo	I.1'e dahil (SR12)	Küçük metrekareli dairede depolama ihtiyacını daire dışında karşılar.
Zemin kat	Ön ve arka özel kullanım alanı	Dış alan kazancı karşılığında manzara ve mahremiyet üst katlardan farklıdır; perdeleme ve peyzaj çözümleri kiracı algısını belirler.

İnceleme notu. Otopark yeri ve deponun tapuda ayrı bağımsız bölüm olarak mı yoksa kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı, ön ve arka özel kullanım alanlarının hukuki niteliği ve alan ölçülerinin teslimdeki toleransı teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir.

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. Pire merkezinde, limana yakın, yeni yapı, A enerji sınıflı, otoparklı ve özel dış alanlı 1+1 daire için gösterge aylık kira bandı **€750 – €900** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Ünite Hesabı

Hesap müsait tek ünite I.1 üzerinden kurulmuştur.

KALEM	I.1
Net iç alan	49,70 m ²
Dış alan (özel kullanım)	18,00 m ²
Liste fiyatı	€275.000
€/m ² net	5.533
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €297.000
Gösterge aylık kira	€750 – €900
Gösterge yıllık brüt kira	€9.000 – €10.800
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,3 – %3,9
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,0 – %3,6
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,4 – %2,8

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

Yorum

Rakamlar Pire merkezinde yeni yapı küçük daireler için beklenen bandın içindedir. Liman ekonomisi — denizcilik şirketleri, feribot işletmeleri, liman hizmetleri — ile şehir merkezinin ticari ve idari istihdamı, 1+1 ürününe yıl boyu talep üretir. Otopark ve depo, kiracı seçiminde ünitenin öne çıkmasını sağlar.

Kira garantisi başlığında: geliştirici sunumunda kira garantisine ilişkin bir ifade yer almamaktadır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi, eşya donanımına, sözleşme süresine ve piyasa koşullarına göre bandın dışında oluşabilir. Teslim tarihi teyit edilmediğinden, kira varsayımlarının teslim tarihi netleştğinde 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.

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. 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**: geliştirici sunumunda belirtilmemiştir; teklif aşamasında yazılı olarak alınmalıdır.
- **İnşaat durumu**: sunum yalnızca render görselleri içerir; binanın güncel inşaat aşaması yerinde veya belgeyle teyit edilmelidir.

- **Nakit bağlama süresi:** teslim katar geçen dönemde sermaye kira üretmez; getiri hesabı teslim tarihi netleştiğinde bu süreyi dikkate almalıdır.
- **Alan ölçüleri:** geliştirici belgelerine dayanır; teslimdeki tolerans ve sapma halinde 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. Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 2. Otopark yeri (P2) ve deponun (SR12) hukuki niteliği ve l.1'e tahsisi · 3. Ön ve arka özel kullanım alanlarının tapudaki tanımı · 4. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 5. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması · 6. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı · 7. Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Limana 100 m, şehir merkezine 450 m, metroya 500 m — Pire'nin en likit kira aksı
- Otopark ve depo fiyata dahil — binada bu paket yalnızca bu ünite
- ~18 m² ön ve arka özel dış alan: üst katlardaki 8 m² balkonların iki katından fazla
- A enerji sınıfı ve ısı pompası: kiracı açısından düşük fatura yükü
- 15 ünitenin 14'ü satılmış — fiyat seviyesinin piyasada kabul gördüğünün göstergesi
- Avrupa üretimi mutfak ve Grohe vitrifiye

ZAYIF YÖNLER

- Teslim tarihi sunum belgesinde yer almıyor
- Zemin kat: manzara ve mahremiyet üst katlardan farklı
- Tek banyo, tek yatak odası — aile talebine yanıt vermez
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,4 – %2,8)
- Satılmış ünite fiyatları paylaşılmadığından bina içi karşılaştırma yapılamıyor

FIRSATLAR

- Liman ekonomisi ve kruvaziyer trafiği kaynaklı yıl boyu kiracı talebi
- Pire merkezinde yeni yapı ve yüksek enerji sınıfı küçük daire arzının inceliği
- Pire sahil şeridi ve eski sanayi alanlarında süren kentsel dönüşüm projeleri
- Otoparklı ünitenin yeniden satışta ayrışan likiditesi

TEHDİTLER

- Teslim takviminin belirsizliği ve olası gecikme
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Liman çevresinde trafik ve gürültü algısı
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Kira Odaklı · Tek Ünite

A0314, Pire'nin liman ve merkez aksında otoparklı ve depolu küçük bir kira ürünü arayan yatırımcı için tutarlı bir fırsattır. Binanın neredeyse tamamı satılmıştır; müsait tek ünite, zemin kat konumunu özel dış alan, otopark ve depo ile dengeleyen, binanın en donanımlı paketidir.

KONUM LİKİDİTESİ

Limana 100 m, metroya 500 m. Pire'nin kira talebi turizme değil liman ekonomisine ve şehir merkezinin istihdamına dayanır; talep yıl boyu sürer.

PAKET DEĞERİ

Otopark ve depo fiyata dahildir; binada bu paket yalnızca bu üniteye bulunur. Özel dış alan zemin kat dezavantajını dengeler.

İŞLETME PROFİLİ

A enerji sınıfı ve ısı pompası, kiracının toplam barınma maliyetini düşürür; eski stoğa karşı kira rekabet gücü sağlar.

Özet görüş: ünite, merkezi konumda düşük boşluk riskli bir kira varlığı arayan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: teslim tarihinin yazılı olarak alınması ve otopark, depo ve özel kullanım alanlarının tapudaki tanımının teyidi. Bu iki koşul sağlandığında A0314, Pire merkezinde donanımlı bir 1+1 kira varlığı olarak konumlanır.

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

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0314 · Pire

28 Eylül 2026