

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Chalandri Rezidansları

A0223 · Chalandri · Kuzey Atina · İki Bloklu Yeni Yapı

Bu rapor, Chalandri semtindeki iki bloklu yeni yapı projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0223	Yeni yapı · iki blok	45 rezidans (41 müsait)	€267.000 – €400.000	2028 Q2 (+3 ay)

TARİH

23 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

A0223, Kuzey Atina'nın yerleşik semti Chalandri'de, peyzajlı bir avlunun çevresine yerleşen **iki bloklu yeni yapı bir konut projesidir**. Toplam 45 rezidans üretilmektedir: 36 adet 1+1 daire ve 9 adet iki katlı dubleks. Ürün karması bilinçli olarak dardır — proje, küçük metrekareli ve yüksek donanımlı bir kira ürünü üretmek üzere kurgulanmıştır.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **giriş bileti**: €267.000'den başlayan liste fiyatı, Kuzey Atina'da yeni yapı ve A enerji sınıflı bir üniteye erişimin alt bandını temsil eder. İkincisi **işletme profili**: A enerji sınıfı ve ısı pompalı sistem, kiracı açısından fatura yükünü düşürerek ürünü mevcut eski stoğa karşı farklılaştırır. Üçüncüsü **kiracı tabanı**: semtteki hastane kümesi, okullar ve kuzey ofis aksı, 1+1 ürünü doğrudan talep eden üç bağımsız istihdam kaynağıdır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **binalarda depo bulunmamaktadır** ve **45 dairenin 33'ünde otopark yeri dahildir** — yani 12 ünite otoparksızdır. Bu iki başlık, hem kira fiyatlaması hem de ikincil el likiditesi

açısından daire seçiminde gözetilmelidir.

45

TOPLAM REZİDANS

41

MÜSAİT ÜNİTE

€267_K

GİRİŞ FİYATI

2028_{Q2}

TESLİM (+3 AY)

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0223 · Chalandri · Kuzey Atina
Yapı tipi	Yeni yapı · iki blok · peyzajlı avlu düzeni
Envanter	45 rezidans — 36 adet 1+1 daire, 9 adet iki katlı dubleks
Müsaitlik	41 müsait · 4 rezerve (A 3.1 · A 3.2 · A 3.7 · A 3.8)
Net iç alan	38,30 – 57,30 m ²
Toplam alan	48,50 – 106,30 m ² (balkon ve zemin kat kullanım alanları dahil)
Dış alanlar	Balkonlar 9 – 27 m ² · zemin katta münhasır kullanımlı bahçe alanları 49 m ² 'ye kadar
Fiyat aralığı	€267.000 – €400.000 (liste, 16.09.2026)
€/m ² net	6.761 – 7.430 · proje ortalaması 7.117
Enerji ve tesisat	A enerji sınıfı · ısı pompalı ısıtma-soğutma
Donanım	Avrupa ankastre mutfak · Grohe vitrifiye ve armatürler
Otopark	45 dairenin 33'ünde dahil
Depo	Yok
Teslim	2028 2. çeyrek · sözleşmesel 3 ay ek süre
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Proje, Chalandri semt merkezinde iki ayrı bloktan oluşur ve bloklar peyzajlı bir avlunun çevresine yerleştirilmiştir. Mimari dil çağdaş ve sakindir: beyaz sıvalı kütleler, derin balkonlar ve bitkilendirilmiş zemin kat alanları. Avlu kurgusu, küçük metrekareli dairelerde sık görülen "cepheye sıkışmış" plan şemasını kırar ve zemin kat ünitelerine kendi kullanım alanını kazandırır.

Blok Dağılımı

BLOK	DAİRE	DUBLEKS	TOPLAM ÜNİTE	NET ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.
A Blok	25	8	33	39,30 – 52,80 m ²	€276.000 – €383.000	7.168
B Blok	11	1	12	38,30 – 57,30 m ²	€267.000 – €400.000	6.976
Proje toplamı	36	9	45	38,30 – 57,30 m ²	€267.000 – €400.000	7.117

Envanter kaydından türetilmiştir (A0223, 45 satır). Ünite sayıları ve fiyatlar 16.09.2026 tarihli liste üzerinden alınmıştır.

Kat Kurgusu

- A Blok.** Zemin katta tek daire, 1., 2. ve 3. katlarda sekizer daire; 4.–5. katlarda sekiz adet iki katlı dubleks. Blok, projenin ürün hacminin yaklaşık dörtte üçünü taşır.
- B Blok.** Zemin katta altı daire, 1. katta beş daire; ayrıca zemin–1. kat kurgusuyla tek bir dubleks. B Blok daha küçük ölçekli ve daha çeşitlidir; projenin hem en düşük hem de en yüksek fiyatlı ünitesi bu bloktadır.
- Dış alanlar.** Üst katlarda balkonlar 9 – 27 m² bandındadır. Zemin katta münhasır kullanımlı bahçe alanları, bazı üniteleri toplamda 100 m²'nin üzerine taşır — B GF.6 net 57,30 m² iç alana karşılık toplam 106,30 m² ile projenin en geniş ünitesidir.

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

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar Avla envanter kaydındaki 45 satırın tamamını içerir. Fiyatlar 16.09.2026 tarihli liste fiyatlarıdır; rezervasyon durumları rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

A Blok — Daireler

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
A GF.1	Zemin	42,30	64,30	€286.000	6.761	Müsait
A 1.1	1. Kat	39,50	52,50	€280.000	7.089	Müsait
A 1.2	1. Kat	39,30	56,30	€284.000	7.226	Müsait
A 1.3	1. Kat	39,50	50,50	€278.000	7.038	Müsait
A 1.4	1. Kat	39,50	48,50	€276.000	6.987	Müsait
A 1.5	1. Kat	39,50	48,50	€276.000	6.987	Müsait
A 1.6	1. Kat	39,50	50,50	€278.000	7.038	Müsait
A 1.7	1. Kat	39,30	56,30	€284.000	7.226	Müsait
A 1.8	1. Kat	39,50	52,50	€280.000	7.089	Müsait
A 2.1	2. Kat	39,50	52,50	€284.000	7.190	Müsait
A 2.2	2. Kat	39,30	56,30	€288.000	7.328	Müsait
A 2.3	2. Kat	39,50	50,50	€282.000	7.139	Müsait
A 2.4	2. Kat	39,50	48,50	€280.000	7.089	Müsait
A 2.5	2. Kat	39,50	48,50	€280.000	7.089	Müsait
A 2.6	2. Kat	39,50	50,50	€282.000	7.139	Müsait
A 2.7	2. Kat	39,30	56,30	€288.000	7.328	Müsait
A 2.8	2. Kat	39,50	52,50	€284.000	7.190	Müsait
A 3.1	3. Kat	39,50	52,50	€288.000	7.291	Rezerve
A 3.2	3. Kat	39,30	56,30	€292.000	7.430	Rezerve
A 3.3	3. Kat	39,50	50,50	€286.000	7.241	Müsait
A 3.4	3. Kat	39,50	48,50	€284.000	7.190	Müsait
A 3.5	3. Kat	39,50	48,50	€284.000	7.190	Müsait
A 3.6	3. Kat	39,50	50,50	€286.000	7.241	Müsait
A 3.7	3. Kat	39,30	56,30	€292.000	7.430	Rezerve
A 3.8	3. Kat	39,50	52,50	€288.000	7.291	Rezerve
A Blok daireler (25)		39,30 – 42,30		€276.000 – €292.000		7.169

A Blok, 25 adet 1+1 daire. Rezerve üniteler A 3.1, A 3.2, A 3.7 ve A 3.8'dir.

B Blok — Daireler

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
B GF.1	Zemin	40,30	49,30	€282.000	6.998	Müsait
B GF.2	Zemin	40,30	52,30	€285.000	7.072	Müsait
B GF.3	Zemin	40,30	48,30	€281.000	6.973	Müsait
B GF.4	Zemin	41,30	50,30	€289.000	6.998	Müsait
B GF.5	Zemin	41,30	54,30	€289.000	6.998	Müsait
B GF.6	Zemin	57,30	106,30	€400.000	6.981	Müsait
B 1.1	1. Kat	40,30	49,30	€281.000	6.973	Müsait
B 1.2	1. Kat	38,30	51,30	€267.000	6.971	Müsait
B 1.3	1. Kat	38,30	55,30	€271.000	7.076	Müsait
B 1.4	1. Kat	38,30	52,30	€268.000	6.997	Müsait
B 1.5	1. Kat	52,30	57,30	€357.000	6.826	Müsait
B Blok daireler (11)		38,30 – 57,30		€267.000 – €400.000	6.987	

B Blok, 11 adet daire. B 1.2 projenin en düşük fiyatlı ünitesi, B GF.6 ise en yüksek fiyatlı ve en geniş toplam alanlı ünitesidir.

Dubleksler

Dokuz dubleksin sekizi A Blok'un en üst iki katında (4.–5. kat) yer alır; iki banyolu olup teras alanları 27 m²'ye ulaşır. Dokuzuncusu B Blok'ta, zemin–1. kat kurgusundadır ve bu yönüyle diğerlerinden ayrışır — daire seçiminde bu fark gözetilmelidir.

DAİRE	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
A M.1	4.-5. Kat	48,30	71,30	€341.000	7.060	Müsait
A M.2	4.-5. Kat	52,80	79,80	€383.000	7.254	Müsait
A M.3	4.-5. Kat	44,80	69,80	€319.000	7.121	Müsait
A M.4	4.-5. Kat	48,80	69,80	€353.000	7.234	Müsait
A M.5	4.-5. Kat	48,80	69,80	€353.000	7.234	Müsait
A M.6	4.-5. Kat	44,80	69,80	€319.000	7.121	Müsait
A M.7	4.-5. Kat	52,80	79,80	€383.000	7.254	Müsait
A M.8	4.-5. Kat	48,30	71,30	€340.000	7.039	Müsait
B M.1	Zemin-1. Kat	42,30	58,30	€290.000	6.856	Müsait
Dubleksler (9)		42,30 – 52,80		€290.000 – €383.000	7.130	

Dubleks ünitelerin tamamı rapor tarihinde müsait görünmektedir.

Fiyatlandırma Okuması

- Kat primi ölçülebilir.** A Blok'ta aynı plan tipinde kat yükseldikçe fiyat kademeli artar: A 1.4 €276.000 → A 2.4 €280.000 → A 3.4 €284.000. Kat başına yaklaşık €4.000'lik bu fark, net metrekare fiyatına %1,5 civarında yansır. Prim ılımlıdır ve bütçe hassas alıcı için alt katlar makul bir giriş noktası oluşturur.
- Balkon büyüklüğü fiyata yansır, net m² fiyatına yansımaz.** A 1.1 ile A 1.4 arasında net alan hemen hemen aynıdır (39,50 m²); fark toplam alandadır (52,50 m² – 48,50 m²) ve fiyata €4.000 olarak yansır. Net metrekare fiyatı bu nedenle balkonu geniş ünitelerde daha yüksek görünür.
- Bant genişliği dar.** €/m² net değerleri 6.761 – 7.430 aralığında toplanır; proje ortalaması 7.117'dir. Bu darlık, fiyatlamanın ünite bazında tutarlı kurulduğunu gösterir ve "ucuz ünite avı" için alan bırakmaz.
- B Blok daha uygun fiyatlıdır.** B Blok net metrekare ortalaması 6.976, A Blok ise 7.168'dir. Fark yaklaşık %2,7'dir; bütçe önceliği olan yatırımcı için B Blok, benzer donanımda daha düşük metrekare maliyeti sunar.
- Dubleks primi sınırlıdır.** Dubleks ortalaması 7.130 €/m² ile daire ortalamasına (7.114) çok yakındır. Dubleksler mutlak fiyatta daha yüksektir (€290.000 – €383.000), ancak metrekare bazında prim taşımaz; ikinci banyo ve geniş teras bu fiyata dahil kazanımdır.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Proje A enerji sınıfında üretilmektedir ve ısıtma-soğutma ısı pompası ile sağlanır. Bu iki unsur birlikte, Atina konut stoğunun büyük bölümünü oluşturan eski binalara karşı ölçülebilir bir işletme gideri avantajı yaratır. Kira piyasası açısından etkisi doğrudandır: kiracı, aylık kira ile enerji faturasının toplamına bakarak karar verir; fatura yükü düşük bir ünite, nominal kirada rekabet gücü kazanır.

Donanım

- **Mutfak.** Avrupa üretimi ankastre mutfak — teslimde kullanıma hazır, kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.
- **Islak hacimler.** Grohe vitrifiye ve armatürler. Dupleks üniteler iki banyoludur; daireler tek banyoludur.
- **Isıtma-soğutma.** Isı pompalı sistem — tek sistemle her iki işlev; ayrı klima yatırımı gerektirmez.
- **Dış mekân.** Üst katlarda 9 – 27 m² balkon; zemin katta münhasır kullanımlı bahçe alanı; dupleks üniteler için 27 m²'ye varan teras.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	45 dairenin 33'ünde dahil	12 ünite otoparksızdır. Chalandri'de araçlı kiracı payı dikkate değerdir; otoparksız ünite hem kira fiyatlamasında hem yeniden satışta görece dezavantajlıdır.
Depo	Projede depo yok	Küçük metrekaireli dairelerde depolama alanı talebi yüksektir. Bu eksiklik, daire içi çözümlerle (gömme dolap, balkon dolabı) telafi edilir ancak tamamen giderilmez.
Alan toleransı	±%3	38,30 m ² net bir üniteye yaklaşık ±1,15 m ² 'lik sapma anlamına gelir. Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. Otopark yerinin hangi daireye tahsisli olduğu, tapuda ayrı bir bağımsız bölüm olarak mı yoksa kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı ve dupleks ünitelerde ikinci bir park yeri imkânı bulunup bulunmadığı, teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Otoparkın hukuki niteliği, ikincil el satışta fiyata doğrudan yansır.

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.

Varsayım. Yeni yapı, A enerji sınıflı, otoparklı 1+1 daire için gösterge aylık kira bandı **€700 – €900** olarak alınmıştır. Dubleks üniteler için band **€950 – €1.250**'dir. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap iki ünite üzerinden kurulmuştur: **B 1.2**, projenin en düşük giriş bileti; **A 2.1**, orta kat standart plan tipi.

KALEM	B 1.2	A 2.1
Net iç alan	38,30 m ²	39,50 m ²
Dış alan (balkon)	13,00 m ²	13,00 m ²
Liste fiyatı	€267.000	€284.000
€/m ² net	6.971	7.190
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €288.400	≈ €306.700
Gösterge aylık kira	€700 – €900	€700 – €900
Gösterge yıllık brüt kira	€8.400 – €10.800	€8.400 – €10.800
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,1 – %4,0	%3,0 – %3,8
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,9 – %3,7	%2,7 – %3,5
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,3 – %2,9	%2,1 – %2,7

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

Yorum

Rakamlar, Kuzey Atina'nın yerleşik semtlerinde beklenen bandın içindedir. Getiri, merkez veya liman aksındaki bazı mahallelere kıyasla daha ölçülüdür; buna karşılık boşluk riski ve mevsimsellik düşüktür. Bu proje, yüksek getiri arayan bir portföy için değil, **öngörülebilir nakit akışı ve düşük dalgalanma** arayan bir portföy için anlamlıdır.

Kira garantisi başlığında: geliştiricinin standart modeli olarak **%3 / 3 yıl** konuşulmaktadır; sözleşmede teyit edilecektir.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir. Kira seviyesi, daire tipine, kata, otopark durumuna, eşya donanımına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2028 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.

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: 2028 yılı 2. çeyreği.

- **Sözleşmesel ek süre:** 3 ay. Bu süre sözleşmede tanımlı bir hak olup, gecikme sayılmaksızın kullanılabilir.
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim tarihine yaklaşık bir buçuk yıldan uzun 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 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. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması ve dilimlerin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Otopark yerinin hukuki niteliği ve hangi bağımsız bölüme tahsisli olduğu · 2. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 3. Teslim tarihi, ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 4. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması · 5. Kira garantisi konuşuluyorsa şart, süre ve teminatının sözleşmeye yazılması · 6. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı · 7. Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- €267.000'den başlayan giriş bileti — Kuzey Atina'da yeni yapı için düşük eşik
- A enerji sınıfı ve ısı pompalı sistem: kiracı açısından düşük fatura yükü, sahip açısından düşük bakım
- Semt içi konum: metroya yürüyerek ~12 dakika, hastane kümesi ~900 m
- Küçük metrekare ürünü, semtin en geniş kiracı tabanına (tek kişi ve çift) hitap eder
- 45 dairenin 33'ünde otopark dahil — kira fiyatlamasında doğrudan avantaj
- Teslimde kullanıma hazır donanım: ankastre mutfak, Grohe ıslak hacim
- İki bloklu avlu düzeni: zemin kat ünitelerine münhasır kullanım alanı kazandırır
- €/m² bandı dar (6.761 – 7.430): fiyatlama ünite bazında tutarlı

ZAYIF YÖNLER

- Projede depo bulunmuyor — küçük dairelerde belirgin bir eksiklik
- 12 ünite otoparksız; bu üniteler kira ve yeniden satışta görece dezavantajlı
- Ürün karması dar: ağırlıkla 1+1; çocuklu aile talebine yanıt vermez
- Teslime yaklaşık bir buçuk yıldan uzun süre — sermaye bu dönemde getiri üretmez
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,1 – %2,9)
- Dairelerde tek banyo; iki banyo yalnız dubleks ünitelerde
- B Blok'taki tek dubleks zemin-1. kat kurgusunda; diğer sekiz dubleksten ayrışır

FIRSATLAR

- Semtte küçük metrekareli yeni yapı arzının inceliği — teslimde rekabet avantajı
- Kat primi ölçülü (kat başına ~€4.000): alt katlar bütçe hassas alıcı için verimli giriş
- B Blok net metrekare maliyeti A Blok'tan ~%2,7 daha uygun
- Dubleks üniteler metrekare bazında prim taşıyor; ikinci banyo ve teras fiyata dahil
- Enerji sınıfı yüksek stoğa yönelik kiracı tercihi, teslimde fiyatlama gücü yaratabilir
- Hastane ve okul kaynaklı talep, uzun süreli sözleşme eğilimini destekler

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski — sözleşmesel 3 ay ek sürenin ötesine taşan senaryolar
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- İnşaat maliyeti artışının fiyat revizyonu veya kapsam daralması olarak yansımaları
- Teslim döneminde semtte eşzamanlı proje tesliminin kısa vadeli kira baskısı yaratması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Defansif · Giriş Segmenti

A0223, Kuzey Atina'da öngörülebilir kira talebi ve düşük işletme gideri arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Proje, iddialı bir getiri vaadi üzerine değil, **doğru semtte doğru ürün tipi** üzerine kuruludur: metroya yürüme mesafesindeki bir konumda, A enerji sınıflı, teslimde kullanıma hazır ve çoğunlukla otoparklı küçük daireler. Fiyatlama ünite bazında tutarlı, €/m² bandı dardır.

GİRİŞ VERİMLİLİĞİ

€267.000'lik giriş bileti, Kuzey Atina'da yeni yapı ve A enerji sınıfı için düşük bir eşiktir. Kat primi ölçülüdür; alt katlar bütçe hassas alıcı için verimli bir giriş sunar.

KİRA DAYANIKLILIĞI

Hastane kümesi, semt okulları ve kuzey ofis aksı, 1+1 ürününü doğrudan talep eden üç bağımsız istihdam kaynağıdır. Talep turistik konjunktüre bağlı değildir.

İŞLETME PROFİLİ

A enerji sınıfı ve ısı pompası, kiracının toplam barınma maliyetini düşürür; teslimde kullanıma hazır donanım, kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.

Özet görüş: proje, **yüksek getiri değil düşük dalgalanma** satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **otoparklı bir ünite seçmek** ve **depo bulunmamasını daire içi çözümlerle karşılayabileceğini kabul etmek**. Bu iki koşul sağlandığında A0223, Kuzey Atina'da defansif bir kira varlığı olarak konumlanır. Teslim 2028 2. çeyrekte olduğundan, sermayenin bu süre boyunca getiri üretmeyeceği ve kira varsayımlarının teslimine yakın dönemde yeniden kurulacağı baştan kabul edilmelidir.

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 16.09.2026 tarihli liste üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0223 · Chalandri

23 Eylül 2026