



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Glyfada Maison Rezidansları

A0176 · Glyfada · Atina Rivierası · Butik Ölçekli Yenileme Projesi

Bu rapor, Glyfada semtindeki butik ölçekli rezidans projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, bölge bağlamında fiyatlandırma okuması, teslim standardı ve donanım, gösterge kira ile getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları, işlem öncesi gereklilikler ve risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0176	Yenileme · butik ölçek	5 rezidans (4 müsait)	€500.000 – €510.000	31 Aralık 2026

TARİH

23 Eylül 2026

İÇİNDEKİLER

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

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

A0176, Atina Rivierası'nın merkez semti Glyfada'da, beş katlı bir binanın birinci katında yer alan **butik ölçekli bir rezidans projesidir**. Toplam beş rezidans üretilmektedir ve tamamı aynı ürün tipindedir: 41 – 46 m² bandında, tam mobilyalı teslim edilen 1+1 daireler. Envanter kasıtlı olarak küçüktür; bu, projeyi bir "konut üretimi" olmaktan çok **tekil bir varlık alımı** hâline getirir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **adres**: Glyfada, Riviera'nın ticarî, sosyal ve kiralama açısından en likit alt pazarıdır; alışveriş bölgesi 2 km, sahil şeridi 2,5 km, Ellinikon dönüşüm alanı 4 km mesafededir. İkincisi **zamanlama**: teslim 31 Aralık 2026'dır — rapor tarihinden itibaren yaklaşık üç ay. Sermayenin getiri üretmeden bağlı kalacağı süre, yapım aşamasındaki projelere kıyasla belirgin biçimde kısadır. Üçüncüsü **teslim standardı**: üniteler tam mobilyalı teslim edilir; kiraya çıkış öncesinde ayrıca donanım yatırımı gerektirmez.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir. Birincisi **fiyat bandı**: 11.087 – 12.195 €/m² değerleri semtin üst tarafındadır ve bu fiyatlama kira çarpanıyla değil, adres ve teslim standardıyla savunulur. İkincisi **yapı tipi**: ürün sıfırdan yeni yapı değil, **mevcut bir binanın yenilenmesidir**; binanın özgün yapım yılı elimizdeki kayıta bulunmamaktadır ve geliştiriciden yazılı olarak teyit edilmelidir. Üçüncüsü **kayıttaki boşluklar**: enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, otopark, depo, balkon ve toplam alan verileri kayıta yer almamaktadır. Bu başlıkların hiçbirisi bu raporda tahmin edilmemiş, tamamı teyit kalemi olarak işaretlenmiştir.

5 TOPLAM REZİDANS	4 MÜSAİT ÜNİTE	€500K GİRİŞ FİYATI	2026Q4 TESLİM
----------------------	-------------------	-----------------------	------------------

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0176 · Glyfada · Atina Rivierası
Yapı tipi	Mevcut binanın yenilenmesi · beş katlı bina · birinci katta beş rezidans
Özgün yapım yılı	Kayıta yok — geliştiriciden teyit edilecek
Envanter	5 rezidans — tamamı 1+1 (1 yatak odası, 1 banyo)
Müsaitlik	4 müsait · 1 satıldı (Ünite 05)
İç alan	41 – 46 m ²
Toplam alan	Kayıta yok — balkon ve toplam alan verisi geliştiriciden teyit edilecek
Fiyat aralığı	€500.000 – €510.000 (envanter kaydı, rapor tarihi)
€/m ² iç	11.087 – 12.195 · müsait envanter ortalaması 11.341
Teslim standardı	Tam mobilyalı · açık plan salon ve yemek alanı · ray aydınlatma
Islak hacim	Camekânlı yağmur duşu · arkadan aydınlatmalı LED ayna · mat siyah armatürler
Enerji sınıfı ve tesisat	Kayıta yok — teyit edilecek
Otopark ve depo	Kayıta yok — teyit edilecek
Kira garantisi	Yok
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu
Teslim	31 Aralık 2026

02 PROJE VE KONUM

Yerleşim ve Kurgu

Proje, Glyfada'da çağdaş görünümlü beş katlı bir binada kurgulanmıştır. Satışa konu olan üniteler binanın **birinci katındaki beş rezidanstır**; bu beş ünite, mevcut yapının yenilenmesiyle üretilmektedir. Mimari yaklaşım butik ölçeklidir: az sayıda ünite, tek ürün tipi ve teslim standardında tekdüzelik. Yatırımcı açısından bu kurgunun iki doğrudan sonucu vardır — aynı bina içinde eşzamanlı kiralama rekabeti sınırlıdır, buna karşılık seçenek yelpazesi dardır ve pazarlık alanı büyük ölçekli projelere kıyasla sınırlı kalır.

İç mekân kurgusu, küçük metrekarede algıyı genişletmeye yöneliktir: ray aydınlatmalı açık plan salon ve yemek alanı, sıcak nötr palet, doğal ışığı en üst düzeye çıkaran plan şeması. Islak hacimde camekânlı yağmur duşu, arkadan aydınlatmalı LED ayna ve mat siyah armatürler kullanılmıştır. Tüm üniteler tek banyoludur.

Bina ve Envanter Özeti

KAT	ÜNİTE	ÜRÜN TİPİ	İÇ ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M ² BANDI	MÜSAİT
1. Kat	5	1+1 · tam mobilyalı	41 – 46 m ²	€500.000 – €510.000	11.087 – 12.195	4
Proje toplamı	5	Tek ürün tipi	41 – 46 m ²	€500.000 – €510.000	11.341	4

Avla envanter kaydından türetilmiştir (A0176, 5 satır). Fiyatlar ve müsaitlik rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

Metodoloji notu. Tablolardaki €/m² iç değeri, liste fiyatının kayıttaki iç kullanım alanına bölünmesiyle hesaplanmıştır. Tfoot satırındaki **11.341** değeri, müsait dört ünitenin toplam fiyatının (€2.030.000) toplam iç alanına (179 m²) bölünmesiyle bulunan *ağırlıklı* ortalamadır; ünite bazında basit ortalama 11.364'tür. Satılan Ünite 05 için kayıta fiyat bulunmadığından hiçbir ortalamaya dahil edilmemiştir. Balkon ve toplam alan verisi kayıta yer almadığından, bu rapor boyunca metrekare fiyatları **yalnızca iç alan** üzerinden kurulmuştur.

Konum ve Erişim

NOKTA	MESAFE / SÜRE
Glyfada şehir merkezi ve alışveriş bölgesi	2 km — 5 dakika
Glyfada plajı ve Riviera kıyı şeridi	2,5 km
Glyfada Golf Kulübü	2,5 km
Atina tramvay durağı	2 km
The Ellinikon dönüşüm alanı	4 km
Mediterraneo Hastanesi	4 km
Flisvos Marina	9 km
Sintagma (şehir merkezi)	13 km
American College of Greece (Deree)	20 – 25 dakika
Atina Uluslararası Havalimanı	25 km

Mesafeler semt merkezi referans alınarak verilmiştir. Bu rapor, gizlilik doktrini gereği sokak, kapı numarası veya noktasal konum bilgisi içermez.

Bölge Okuması

Glyfada, Atina Rivierası'nın merkezidir ve Riviera boyunca uzanan sahil aksının içinde **kendi başına bir şehir merkezi işlevi gören tek semttir**. Alışveriş caddesi, restoran ve hizmet yoğunluğu, okullar, sağlık kuruluşları ve golf kulübü aynı alanda toplanır. Bu yoğunluk, semti Riviera'nın yalnızca en pahalı değil, aynı zamanda **en likit** alt pazarı hâline getirir: alıcı da kiracı da yıl boyunca mevcuttur.

Kiracı tabanı açısından belirleyici olan husus, bu talebin turistik konjunktüre bağlı olmamasıdır. Semt; beyaz yakalı profesyoneller, diplomatik ve kurumsal kiracılar ile uzun süreli yerleşik uluslararası sakinlerden oluşan üç ayrı ve birbirinden bağımsız talep kaynağı barındırır. **Alışveriş bölgesine yakın, mobilyalı ve tek yatak odalı stok**, bu pazarın en dar segmentidir ve mevsimsel dalgalanmaya en az maruz kalan segmenttir.

Orta vadeli değer hikâyesinin ana eksenini Ellinikon dönüşüm alanıdır; proje sahasına 4 km mesafededir. Bu yakınlığın bölgesel talebi destekleme potansiyeli gerçektir, ancak **bir beklentidir, taahhüt değildir**. Yatırım kararı, bu dönüşümün gerçekleşme takvimine bağlanmadan da kendi başına savunulabilir olmalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo Avla envanter kaydındaki beş satırın tamamını içerir. Envanter beş üniteden ibarettir; bu rapor, tabloyu genişletmek adına kayıta bulunmayan hiçbir daire, kapı numarası, metrekare veya fiyat üretmemiştir. Fiyatlar rapor tarihindeki kayıt fiyatlarıdır; müsaitlik durumları teyide tabidir.

Ünite Listesi

ÜNİTE	KAT	KURGU	İÇ M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² İÇ	DURUM
Ünite 01	1. Kat	1+1	46	€510.000	11.087	Müsait
Ünite 02	1. Kat	1+1	46	€510.000	11.087	Müsait
Ünite 03	1. Kat	1+1	41	€500.000	12.195	Müsait
Ünite 04	1. Kat	1+1	46	€510.000	11.087	Müsait
Ünite 05	1. Kat	1+1	46	—	—	Satıldı
Müsait envanter (4 ünite)			179	€2.030.000	11.341	

Beş ünitenin tamamı binanın birinci katındadır ve tamamı 1+1 kurgudadır. Ünite 05 rapor tarihinde satılmış görünmektedir; kayıta bu ünite için fiyat bulunmadığından metrekare fiyatı hesaplanmamıştır.

Fiyatlandırma Okuması

- Tek ürün, iki fiyat noktası.** Envanter iki büyüklükten oluşur: 46 m² üniteler €510.000, 41 m² ünite €500.000'dir. Mutlak fiyat bandı yalnızca €10.000 geniştir — giriş fiyatının %2'si. Bu darlık, fiyatlamanın ünite bazında değil, proje bazında tek bir karar olarak kurulduğunu gösterir.
- En düşük fiyat, en yüksek metrekare maliyeti.** Giriş bileti olan 41 m² Ünite 03, metrekare bazında envanterin en pahalı ünitesidir: 12.195 €/m². 46 m² üniteler 11.087 €/m²'dir. Fark %10,0'dır. Yani €10.000 daha düşük bir giriş bileti, metrekare başına onda bir oranında daha yüksek bir maliyetle satın alınmaktadır.
- Marjinal metrekare çok ucuzdur.** 41 m²'den 46 m²'ye geçişte 5 m² için ödenen fark €10.000'dir; bu, metrekaresi €2.000 demektir. Envanter ortalaması 11.341 €/m² olduğuna göre, ek beş metrekare ortalama metrekare fiyatının yaklaşık altıda birine gelmektedir. Bütçe €510.000'i kaldırıyorsa, 46 m² ünite tartışmasız daha verimli alımdır. Bu, bu envanterdeki en net ve en kolay uygulanabilir karardır.
- Kat primi yoktur.** Beş ünitenin tamamı aynı kattadır; dolayısıyla fiyat farkı tamamen alandan doğmaktadır. Buradan çıkan sonuç şudur: **cephe, yön ve manzara farkları fiyata yansıtılmamıştır.** Aynı fiyattan satılan üç adet 46 m² ünite arasında bu açıdan anlamlı fark bulunması olasıdır; hangi ünitenin hangi cepheye baktığı, gürültü kaynağına ve komşu yapılara konumu teklif öncesinde yerinde ya da plan üzerinden mutlaka değerlendirilmelidir. Fiyatın eşit olması, ünitelerin eşdeğer olduğu anlamına gelmez.
- Envanter derinliği yoktur.** Dört müsait ünite, pratikte iki seçenek demektir: 46 m² (üç adet, aynı fiyat) veya 41 m² (tek adet). Bu darlık iki yönlü çalışır — bir yandan aynı binada eşzamanlı kiralama ya da yeniden satış rekabeti sınırlıdır, diğer yandan alıcı için pazarlık kaldırıcı ve alternatif üretme imkânı zayıftır.

Bölge Bağlamında Fiyat Okuması

11.087 – 12.195 €/m² bandı, Glyfada'nın üst tarafında bir fiyatlamadır. Bu bandın nasıl okunması gerektiği, raporun en önemli hükmüdür ve açıkça yazılmalıdır: **bu fiyat kira çarpanıyla savunulamaz**. 05. bölümdeki gösterge hesap, bandın net getiri karşılığının %2 civarında olduğunu göstermektedir. Fiyatın savunması başka üç sütuna dayanır:

- **Adres likiditesi.** Glyfada, Riviera'nın alıcı derinliği en yüksek semtidir. Yüksek metrekare fiyatının karşılığı, çıkışta alıcı bulma süresinin kısalığıdır — bu, düşük fiyatlı ama ince pazarlı semtlerde bulunmayan bir özelliktir.
- **Teslim standardı.** Tam mobilyalı teslim, fiyatın içindedir. 41 – 46 m² bir üniteye nitelikli bir mobilya ve beyaz eşya paketi tek başına kayda değer bir tutardır; bu kalem metrekare fiyatının bir bölümünü açıklar. Paketin kapsamı, marka ve model listesi sözleşme ekinde bağlanmalıdır — aksi hâlde fiyatın bu bileşeni ölçülemez hâle gelir.
- **Zamanlama.** Teslime yaklaşık üç ay kalmıştır. Yapım aşamasındaki bir projede alıcı, iki-üç yıllık bir getirisizlik dönemini fiyattan indirim bekleyerek karşılar. Burada böyle bir bekleme yoktur; sermaye kısa sürede kira üretmeye başlayabilir. Bu, fiyat bandının bir bölümünü meşru biçimde açıklayan bir unsurdur.

Dürüst okuma. Yukarıdaki üç sütun fiyatın *bir bölümünü* açıklar, tamamını değil. Bandın üst tarafı — özellikle 41 m² üniteye 12.195 €/m² — ancak yenileme kapsamının niteliği, enerji performansı ve otopark durumu olumlu yönde teyit edilirse savunulabilir hâle gelir. Bu üç başlık teyit edilmeden fiyat/kalite değerlendirmesi tamamlanmış sayılmaz. 04. bölüm bu teyit kalemlerini tek tek listeler.

04 YAPI, DONANIM VE TESLİM STANDARDI

Yapı Tipi — Kayıttaki Hâliyle

Envanter kaydı, beş ünitenin tamamı için yapı tipini "**mevcut binanın yenilenmesi**" olarak göstermektedir. Bu, sıfırdan yeni yapı üretiminden farklı bir üründür ve fiyat bandı yeni yapı seviyesinde olduğu için yatırımcı açısından doğrudan bir değerlendirme konusudur. Binanın **özgün yapım yılı elimizdeki kayıta bulunmamaktadır** ve bu rapor bu bilgiyi tahmin etmemektedir; geliştiriciden yazılı olarak teyit edilmelidir.

Yenileme projelerinde belirleyici soru, kapsamın nerede başlayıp nerede bittiğidir. İç mekân yenilemesi ile taşıyıcı sistem, çatı, cephe, ana tesisat ve ortak alanları kapsayan bütüncül bir yenileme, hem maliyet hem de ömür açısından bambaşka iki üründür. Bu ayrım fiyattan okunamaz; yalnızca yazılı kapsam belgesinden okunur.

Teslim Standardı ve Donanım

- **Mobilya.** Üniteler tam mobilyalı teslim edilmektedir. Kiraya çıkış öncesinde ayrıca donanım yatırımı gerektirmemesi, teslim ile ilk kira arasındaki süreyi kısaltan en somut unsurdur.
- **Yaşam alanı.** Ray aydınlatmalı açık plan salon ve yemek alanı; sıcak nötr palet ve çağdaş bitişler; doğal ışığı en üst düzeye çıkaracak biçimde kurgulanmış plan şeması.
- **Islak hacim.** Camekânlı yağmur duşu, arkadan aydınlatmalı LED ayna, mat siyah armatürler. Tüm üniteler tek banyoludur.
- **Ölçek.** Beş katlı binanın birinci katında beş rezidans; butik ölçekli, sınırlı sayıda ünite.

Teyide Tabi Başlıklar — Dürüst Okuma

Aşağıdaki tablo, elimizdeki kayıta **bulunmayan** başlıkları listeler. Hiçbiri tahmin edilmemiştir. Bu başlıkların tamamı teklif aşamasında yazılı olarak kapatılmalıdır; bu fizibilitenin sonucu, büyük ölçüde bu tablonun nasıl doldurulacağına bağlıdır.

BAŞLIK	KAYITTAKİ DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Yapı tipi	Mevcut binanın yenilenmesi	Fiyat bandı yeni yapı seviyesindedir. Yenilemenin taşıyıcı sistemi, çatıyı, cepheyi, ana tesisatı ve ortak alanları kapsayıp kapsamadığı yazılı kapsam belgesiyle alınmalıdır.
Özgün yapım yılı	Kayıtta yok — geliştiriciden teyit edilecek	Binanın hangi deprem yönetmeliği döneminde inşa edildiği ve statik durumu doğrudan buna bağlıdır. Bu başlık kapatılmadan bu fiyat bandı değerlendirilemez. Listenin en kritik maddesidir.
Enerji sınıfı	Kayıtta yok — teyit edilecek	Kiracı, kira ile enerji faturasının toplamına bakarak karar verir. Teslimde enerji kimlik belgesi (NEA) talep edilmelidir.
Isıtma-soğutma sistemi	Kayıtta yok — teyit edilecek	Sistem tipi, kapasitesi ve yenileme kapsamına dahil olup olmadığı teyit edilmelidir; işletme giderinin ana kalemidir.
Otopark	Kayıtta yok — teyit edilecek	Glyfada'da araçlı kiracı ve alıcı payı yüksektir; otopark hem kirada hem yeniden satışta doğrudan fiyatlanır. Var olup olmadığı ve hukuki niteliği (bağımsız bölüm mü, kullanım hakkı mı) sorulmalıdır.
Depo	Kayıtta yok — teyit edilecek	41 – 46 m ² bandındaki üründe depolama talebi yüksektir. Bina içinde depo tahsisi olup olmadığı teyit edilmelidir.
Balkon / toplam alan	Kayıtta yok — teyit edilecek	Bu rapordaki tüm metrekare fiyatları yalnızca iç alan üzerinden hesaplanmıştır. Balkon alanı eklendiğinde metrekare fiyatı düşer; iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.
Alan toleransı	Kayıtta yok — teyit edilecek	Sözleşmede tolerans oranı ve tolerans aşımı hâlinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.
Üst katların kullanımı	Kayıtta yok — teyit edilecek	Satışa konu beş ünite birinci kattadır; beş katlı binanın diğer katlarının kullanımı, mülkiyeti ve yönetim planı ortak gider ve yaşam kalitesi açısından teyit edilmelidir.
Kira garantisi	Yok	Bu projede kira garantisi sunulmamaktadır. Getiri tamamen piyasa performansına bağlıdır; 05. bölümdeki hesap bu gerçeğe göre kurulmuştur.

Kayıtta bulunmayan veriler "geliştiriciden teyit edilecek" olarak işaretlenmiştir. Bu rapor bu alanların hiçbirini varsayım yoluyla doldurmamıştır.

İnceleme notu. Kat konumu ayrıca değerlendirilmelidir. Beş ünitenin tamamı **birinci kattadır**. Glyfada'da üst kat, manzara ve ışık primi gerçek bir fiyat bileşenidir; birinci kat üniteler bu primden yararlanmaz ve sokak seviyesine yakınlık nedeniyle gürültü ile mahremiyet açısından ünite bazında farklılaşır. Cephe yönü, komşu yapılarla mesafe ve gürültü kaynaklarına konum, teklif öncesinde yerinde değerlendirilmelidir.

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. Her ünite için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Glyfada'da, alışveriş bölgesine yakın konumda, tam mobilyalı ve yeni teslim edilmiş bir 1+1 daire için gösterge aylık **uzun dönem** kira bandı **€1.100 – €1.500** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık **%22**'si olarak varsayılmıştır. Mobilya paketinin yıpranma ve yenileme maliyeti bu **%22**'nin *içinde değildir* ve ayrıca dikkate alınmalıdır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap envanterdeki iki büyüklük üzerinden kurulmuştur: **Ünite 03**, 41 m² ile giriş bileti; **Ünite 01**, 46 m² ile envanterin çoğunluk tipini temsil eder (aynı hesap Ünite 02 ve 04 için de geçerlidir).

KALEM	ÜNİTE 03 (41 M ²)	ÜNİTE 01 (46 M ²)
İç alan	41 m ²	46 m ²
Liste fiyatı	€500.000	€510.000
€/m ² iç	12.195	11.087
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €540.000	≈ €550.800
Gösterge aylık kira	€1.100 – €1.500	€1.100 – €1.500
Gösterge yıllık brüt kira	€13.200 – €18.000	€13.200 – €18.000
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,6 – %3,6	%2,6 – %3,5
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,4 – %3,3	%2,4 – %3,3
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%1,9 – %2,6	%1,9 – %2,5

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve kayıttaki fiyatlar üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur. Net getiri, yan maliyetler dahil maliyete göre brüt getirinin %78'i olarak hesaplanmıştır.

Yorum

Rakamlar, Atina Rivierası'nın prime semtlerinde beklenen bandın içindedir ve açıkça ölçülüdür. **Bu bir getiri ürünü değildir**. Gösterge net getiri %2 civarındadır; kira, bu fiyat bandını tek başına savunmaz. Yatırım gerekçesi kira çarpanında değil, üç başka yerde aranmalıdır: adresin likiditesi, teslim kalan sürenin kısalığı ve teslim standardının kiraya çıkışı hızlandırması.

Talep tarafında bölgenin en güçlü özelliği **mevsimsellikten bağımsızlığıdır**. Glyfada, Riviera üzerinde yıl boyu en güçlü kira talebini taşıyan semttir; talep beyaz yakalı profesyoneller, diplomatik ve kurumsal kiracılar ile uzun süreli yerleşik uluslararası sakinlerden gelir. Alışveriş bölgesine yakın mobilyalı 1+1 stoğu bu pazarın en

dar segmentidir ve mevsimsel dalgalanmaya en az maruz kalan segmenttir. Boşluk riski bu nedenle düşüktür — ancak düşük boşluk riski, düşük getiriyi telafi etmez; onu yalnızca *öngörülebilir* kılar.

Kira garantisi bulunmamaktadır. Envanter kaydı bu başlıkta açıktır: bu projede kira garantisi sunulmamaktadır. Dolayısıyla yukarıdaki bandın alt ucu da üst ucu da tamamen piyasa performansına bağlıdır ve hiçbir sözleşmesel teminatla desteklenmemektedir.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Gerçekleşen kira; ünitenin cephesine, kat konumuna, otopark durumuna, mobilya paketinin niteliğine ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Mobilyalı kiralamada mobilya yenileme ve yıpranma payı ayrıca hesaba katılmalıdır. Kısa dönem kiralamaya ilişkin yerel düzenlemeler değişkendir; kısa dönem senaryosu üzerine hesap kurulacaksa yürürlükteki düzenleme alım öncesinde güncel olarak teyit edilmelidir.

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	Yenilenmiş veya yeni yapı ünitelerde 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.

Bu bandın bu mülk için nakit karşılığı şudur: €500.000'lik Ünite 03'te yaklaşık €35.000 – €45.000, €510.000'lik ünitelerde yaklaşık €36.000 – €46.000. Hesaplarda %8 varsayıldığında sırasıyla yaklaşık €40.000 ve €40.800'dür. Bu tutar bütçeye baştan eklenmelidir; getiri hesabı da bu maliyet dahil edilmiş rakam üzerinden kurulmuştur.

İşlem Öncesi Gereklilikler

Bu mülkte teslimin yaklaşık üç ay sonra olması, işlem öncesi hazırlığın hızlı yürütülmesini gerektirir. Aşağıdaki kalemlerin bir bölümü süre alır; erken başlatılmaları önerilir.

- Vergi numarası (ΑΦΜ).** Yunanistan'da mülk edinmenin ön koşuludur; vekâletle de alınabilir. Süreç, vekâletnamenin hazırlanma ve apostil süresine bağlıdır.
- Banka hesabı.** Ödemelerin banka kanalıyla ve kaynağı belgelenebilir şekilde yapılması esastır. Hesap açılışı ve kaynak belgelendirmesi, alıcının ikamet ülkesine göre birkaç haftaya yayılabilir; teslim takvimi göz önüne alındığında ilk başlatılacak kalemdir.
- Vekâletname.** Alıcı işlemde bizzat bulunmayacaksa, kapsamı doğru tanımlanmış bir vekâletname hazırlanmalı ve apostil süreci tamamlanmalıdır.
- Hukuki inceleme.** Tapu geçmişi, takyidat ve ipotek kontrolü, imar durumu, bağımsız bölüm tanımları; **yenileme projesinde ayrıca yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve yenileme kapsamının hukuki dayanağı.** Bu mülkte hukuki incelemenin ağırlık merkezi, yenilemenin ruhsatlı ve mevzuata uygun yapıldığının doğrulanmasıdır.

- **Teknik inceleme.** Yenileme kapsamının yerinde görülmesi; taşıyıcı sistem, çatı, cephe ve ana tesisatın durumu. Binanın özgün yapım yılı kayıta bulunmadığından, bağımsız bir teknik incelemenin bu mülkte standart bir tedbirin ötesinde önem taşıdığı değerlendirilmektedir.
- **Mobilya envanteri.** Tam mobilyalı teslim fiyatın içinde olduğundan, paketin kalem kalem envanteri, marka ve model listesi sözleşme ekine bağlanmalıdır. Aksi hâlde teslimde kapsam tartışması doğar ve fiyatın bu bileşeni ölçülemez.
- **Yıllık yükler.** Emlak vergisi (*ENΦIA*), bina aidatı, sigorta ve kira gelirin e ilişkin vergi yükümlölükleri işletme giderine dahildir. Butik ölçekli binalarda ortak gider, ünite başına daha yüksek düşebilir; aidat tahmini yazılı olarak istenmelidir.

07 ÖDEME, MÜLKİYET VE TESLİM

Mülkiyet Yapısı

Yunanistan'da konut mülkiyeti **tam mülkiyet** esasına dayanır; süreli mülkiyet uygulaması yoktur. Envanter kaydı bu mülk için tam mülkiyet tapuyu açıkça belirtmektedir. 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 mülkte ek bir husus vardır: satışa konu beş ünite, beş katlı bir binanın **yalnızca birinci katındadır**. Binanın diğer katlarının kullanımı ve mülkiyeti kayıta yer almamaktadır. Yatay mülkiyet düzenlemesinin (*σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας*) mevcut olup olmadığı, ortak alan paylarının nasıl dağıtıldığı ve yönetim planının içeriği teklif aşamasında incelenmelidir.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** 31 Aralık 2026.
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim yaklaşık üç ay bulunmaktadır. Bu, yapım aşamasındaki projelere kıyasla belirgin bir avantajdır: sermaye kısa süre getirisiz kalır ve ünite 2027 kira sezonuna yetişebilir.
- **Sözleşmesel ek süre:** Kayıta yer almamaktadır — sözleşmede tanımlı ek süre ve gecikme hâlinde uygulanacak yaptırım teyit edilmelidir.
- **Alan toleransı:** Kayıta yer almamaktadır — tolerans oranı ve tolerans aşımı hâlinde fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede aranmalıdır.
- **Teslim kapsamı:** Tam mobilyalı teslim. Kapsamın sözleşme ekine bağlanması esastır.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde proje için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslime yaklaşık üç ay kalmış bir projede ödeme yapısı, yapım aşamasındaki projelerden farklı kurgulanır: dilim sayısı azdır ve ağırlık teslim anına yakındır. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması, ön sözleşme ile tapu devri arasındaki tutarın teminatlandırılması ve kalan dilimlerin teslim şartına bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Binanın özgün yapım yılı ve statik durumu
2. Yenileme kapsamının yazılı dökümü (taşıyıcı sistem, çatı, cephe, ana tesisat, ortak alanlar)
3. Yapı ve tadilat ruhsatları ile yenilemenin hukuki dayanağı
4. Enerji kimlik belgesi (*ITEA*) ve ısıtma-soğutma sisteminin tipi
5. Otopark ve depo — var/yok ve hukuki nitelik
6. Beş katlı binanın diğer katlarının kullanımı, yatay mülkiyet düzenlemesi ve yönetim planı
7. Mobilya paketinin kalem kalem envanteri ve sözleşme ekine bağlanması
8. Balkon ve toplam alan verileri ile alan toleransı ve fiyat düzeltme maddesi
9. Teslim tarihi (31.12.2026), ek süre ve gecikme yaptırımı
10. Ödeme dilimlerinin ilerleme ve teslim şartına bağlanması
11. Ortak gider aidat tahmini ve teslimde verilecek garanti kapsamı.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Adres: Glyfada, Atina Rivierası'nın merkezi ve en likit alt pazarı
- Teslime yaklaşık üç ay — sermaye kısa süre getirisiz kalır, 2027 kira sezonuna yetiştirme imkânı
- Tam mobilyalı teslim: kiraya çıkış öncesi ek donanım yatırımı gerektirmez
- Yıl boyu talep; profesyonel, kurumsal ve diplomatik kiracı tabanı mevsimsellikten bağımsız
- Mobilyalı 1+1 stoğu, Riviera'nın en dar arz segmenti
- Butik ölçek: aynı binada eşzamanlı kiralama ve yeniden satış rekabeti sınırlı
- Tam mülkiyet tapu
- Erişim: alışveriş bölgesi 2 km, sahil 2,5 km, tramvay 2 km, Ellinikon 4 km, havalimanı 25 km
- 46 m² ünite marjinal metrekare maliyeti çok düşük (ek 5 m² için €2.000/m²)

ZAYIF YÖNLER

- Fiyat bandı semtin üst tarafında: 11.087 – 12.195 €/m²; gösterge net getiri yalnızca %1,9 – %2,6
- Ürün sıfırdan yeni yapı değil, mevcut binanın yenilenmesi
- Binanın özgün yapım yılı kayıta yok — fiyat/kalite değerlendirmesinin en kritik boşluğu
- Enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, otopark ve depo verileri kayıta yok
- Beş ünitenin tamamı birinci katta — üst kat, ışık ve manzara primi yok
- Balkon ve toplam alan verisi kayıta yok; metrekare fiyatı yalnız iç alandan kurulabiliyor
- Kira garantisi yok; getiri tamamen piyasa performansına bağlı
- 41 m² ünite en düşük mutlak fiyat ama en yüksek metrekare maliyeti (%10 fark)
- Envanter derinliği yok: dört müsait ünite, pratikte iki seçenek; pazarlık kaldıracı zayıf

FIRSATLAR

- 46 m² ünite tercih edildiğinde metrekare maliyeti %10 düşer — envanterdeki en net kazanım
- Kısa teslim süresi, kira gelirinin erken başlamasına ve getirinin erken ölçülmesine imkân verir
- Ellinikon dönüşüm alanının aşamalı devreye girişi bölge talebini destekleyebilir (beklenti; taahhüt değil)
- Mobilyalı ve hazır teslim ürün, teslim ile ilk kira arasındaki boşluk süresini kısaltır
- Butik ölçek, bina yönetiminde sadelik ve ortak gider öngörülebilirliği sağlayabilir
- Teyit kalemleri olumlu kapanırsa, pazarlık için somut ve belgelendirilebilir bir zemin doğar

TEHDİTLER

- Yenileme kapsamının beklenenden dar çıkması; gizli yapısal veya tesisat maliyetinin sonradan ortaya çıkması
- Yüksek metrekare bandında yeniden satış, aynı motivasyona sahip bir alıcı gerektirir; çıkış likiditesi fiyat bandına duyarlıdır
- AB dışı alıcılara yönelik devir vergisi düzenlemelerine ilişkin gelişmeler; teslim 2026 sonunda olduğundan tapu devrinin hangi rejime tabi olacağı işlem tarihine yakın dönemde teyit edilmelidir
- Kısa dönem kiralama ile ilişkin yerel düzenlemelerdeki değişiklikler
- Mobilya paketinin yıpranma ve yenileme maliyeti; işletme gideri varsayımının dışında kalan bir kalem
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının prime segmentteki alıcı talebi üzerindeki etkisi

Yatırım Kararı: **Koşullu Pozitif — Adres Odaklı · Prime Segment**

A0176, Atina Rivierası'nın en likit semtinde, kısa teslim süresi ve hazır teslim standardıyla öne çıkan bir varlıktır. Ancak bu bir getiri ürünü değildir ve öyle sunulmamalıdır: gösterge net getiri %2 civarındadır. Ürünün gerekçesi kira çarpanında değil, adreste ve zamanlamadadır. Kararın "pozitif" tarafa geçmesi, 04. bölümde listelenen teyit kalemlerinin — özellikle binanın özgün yapım yılı ve yenileme kapsamının — olumlu biçimde kapatılmasına bağlıdır. Bu nedenle rapor kararını koşullu olarak kaydeder.

ADRES KALİTESİ

Glyfada, Riviera'nın alıcı ve kiracı derinliği en yüksek semtidir. Talep; profesyonel, kurumsal ve diplomatik kiracılar ile uzun süreli uluslararası sakinlerden gelir ve turistik konjonktüre bağlı değildir.

ZAMANLAMA AVANTAJI

Teslime yaklaşık üç ay kalmıştır ve üniteler tam mobilyalı teslim edilir. Sermaye kısa süre getirisiz kalır; ünite 2027 kira sezonuna yetişebilir.

GETİRİ GERÇEKLİĞİ

Gösterge net getiri %1,9 – %2,6 bandındadır ve kira garantisi yoktur. Fiyat bandı kira ile değil, adres likiditesi ve teslim standardıyla savunulur; bu, baştan kabul edilmesi gereken bir gerçektir.

Özet görüş: bu mülk, getiri değil adres ve zaman satın alan yatırımcı için anlamlıdır. Karar aşamasında üç başlık belirleyicidir. Birincisi, **46 m² üniteyi tercih etmek** — ek beş metrekare €2.000/m²'ye gelmektedir ve metrekare maliyetini %10 düşürmektedir; envanterdeki en net kazanım budur. İkincisi, **binanın özgün yapım yılını ve yenileme kapsamını yazılı olarak almak** — bu başlık kapatılmadan bu fiyat bandı savunulamaz. Üçüncüsü, **%2 civarındaki net getiriye baştan kabul etmek**. Bu üç koşul sağlandığında A0176, Atina Rivierası'nda kısa teslim süreli, hazır kullanıma uygun ve likit adresli bir varlık olarak konumlanır; sağlanmadığında ise fiyat bandı için yeterli dayanak oluşmaz.

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 envanter kaydına göredir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.