



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Pire A+ 1+1 Yeni Daire

A0315 · Pire · Atina · Butik Yeni Yapı

Bu rapor, Pire'nin sakin bir konut bölgesinde yükselen sekiz konutluk butik yeni yapıyı ve binadaki son müsait daireyi 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	TESLİM	TARİH
A0315	Yeni yapı · tek bina	8 konut (1 müsait)	€260.000	2026 Q4	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

A0315, Pire'nin sakin ve az yoğun bir konut bölgesinde, köşe parsel üzerinde yükselen altı seviyeli butik bir yeni yapıdır. Binada yalnızca sekiz konut bulunur: altı adet 1+1 daire ve iki adet 1+1 dubleks. Sekiz konutun yedisi satılmıştır; rapor konusu olan 2.1 numaralı daire binadaki son müsait ünedir.

Daire 2. kattadır; yaklaşık 49,70 m² iç alana ve 18,00 m² balkona sahiptir (toplam 67,70 m²). Liste fiyatı €260.000'dir. Rapor iki hususu baştan kayda geçirir: bu dairede otopark yeri bulunmamaktadır ve depo tanımlı değildir. Buna karşılık metro istasyonu yaklaşık 400 m, liman yaklaşık 900 m mesafededir; bu konum otoparksız bir 1+1 için kira tarafında belirleyici avantajdır.

8 TOPLAM KONUT	1 MÜSAİT ÜNİTE	€260K LİSTE FİYATI	2026Q4 TESLİM
-------------------	-------------------	-----------------------	------------------

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0315 · Pire · Atina
Yapı tipi	Yeni yapı · tek bina · zemin + 5 kat
Envanter	8 konut — 6 adet 1+1 daire, 2 adet 1+1 dubleks
Müsaitlik	1 müsait (2.1) · 7 satıldı
Müsait daire	2. kat · 1 yatak odası · 1 banyo
Net iç alan	49,70 m ²
Toplam alan	67,70 m ² (18,00 m ² balkon dahil)
Liste fiyatı	€260.000 (geliştirici listesi, 28.09.2026)
€/m ² net	5.231 · toplam alan üzerinden 3.840
Enerji ve tesisat	A+ enerji sınıfı · ısı pompası · çatıda fotovoltaik
Donanım	Avrupa ankastre mutfak · Grohe vitrifiye · elektrikli araç şarj prizi
Otopark	2.1 için yok
Depo	Tanımlı değil
Teslim	2026 4. çeyrek
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Bina, Pire'nin sakin bir konut dokusunda, köşe parsel üzerinde konumlanır. Mimari dil çağdaş ve sadedir: beyaz sıvalı kütleler, cam korkuluklu derin balkonlar ve bitkilendirilmiş teraslar. Her katta sınırlı sayıda ünite bulunması, butik ölçekli ve sakin bir ortak yaşam sağlar. Zemin katta iki araçlık otopark alanı yer alır.

Bina Dağılımı

BİNA	DAİRE	DUBLEKS	TOPLAM ÜNİTE	NET ALAN BANDI	FİYAT	€/M ² NET
Tek bina	6	2	8	47,70 – 51,70 m ²	€260.000 (2.1)	5.231
Proje toplamı	6	2	8	47,70 – 51,70 m ²	1 müsait	5.231

Geliştiricinin 28.09.2026 tarihli ünite tablosundan türetilmiştir (8 satır). Satılmış ünitelerin fiyatları listede yer almamaktadır.

Kat Kurgusu

- **Zemin kat.** Tek daire (1.1) — 48,70 m² iç alan ve 27,00 m² münhasır kullanım alanı; ayrıca iki araçlık otopark.
- **1.–4. katlar.** Her katta bir standart 1+1 daire (49,70 m² + 18,00 m² balkon) ve iki katlı dubleks kurgusu: M1 1.–2. katlarda, M2 3.–4. katlarda (her biri 28,00 + 19,70 = 47,70 m² iç alan, 11,00 m² balkon).
- **5. kat.** Tek daire (5.1) — 51,70 m² iç alan ve 45,00 m² dış alan; 4.1 ile birlikte kısmi deniz manzaralı olarak işaretlenmiştir.
- **Müsait daire.** 2.1, 2. kattaki standart plan tipidir: ön balkona açılan açık plan salon-mutfak, bir yatak odası ve bir banyo.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu balkon ve münhasır kullanım alanları dahil toplamı gösterir. **€/m² net** değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; balkonlu alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatı doğal olarak daha düşük çıkar (2.1 için 3.840) ve iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo geliştiricinin ünite tablosundaki 8 satırın tamamını içerir. Fiyat yalnız müsait ünite için listelenmiştir; durumlar 28.09.2026 tarihli listeye göredir ve teyide tabidir.

Tüm Üniteler

DAİRE	KAT · TİP	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
I.1	Zemin · Daire	48,70	75,70	—	—	Satıldı
1.1	1. Kat · Daire	49,70	67,70	—	—	Satıldı
M1	1.–2. Kat · Dupleks	47,70	58,70	—	—	Satıldı
2.1	2. Kat · Daire	49,70	67,70	€260.000	5.231	Müsait
3.1	3. Kat · Daire	49,70	67,70	—	—	Satıldı
M2	3.–4. Kat · Dupleks	47,70	58,70	—	—	Satıldı
4.1	4. Kat · Daire	49,70	67,70	—	—	Satıldı
5.1	5. Kat · Daire	51,70	96,70	—	—	Satıldı
Toplam (8)		47,70 – 51,70		€260.000	5.231	1 müsait

8 konut. Tek müsait ünite 2.1'dir; diğer yedi ünite satılmıştır.

Fiyatlandırma Okuması

- **Emilim hızlı.** Sekiz konutun yedisi teslimden önce satılmıştır. Bu, ürün tipinin (metroya yakın, yeni yapı, küçük metrekareli 1+1) bölgede güçlü alıcı karşılığı bulduğunu gösterir.
- **Net metrekare fiyatı.** 2.1 için net iç alan üzerinden €/m² 5.231, balkon dahil toplam alan üzerinden 3.840'tır. 18 m²'lik balkon, iç alanın yaklaşık üçte biri büyüklüğünde bir dış yaşam alanı ekler.
- **Karşılaştırma sınırlı.** Satılmış ünitelerin fiyatları paylaşılmadığından bina içi kat primi ölçülememektedir; fiyat okuması tek ünite üzerinden yapılmıştır.
- **Otoparksızlık fiyatın içinde okunmalı.** 2.1'e otopark yeri dahil değildir; bu, hem giriş fiyatında hem de yeniden satışta hesaba katılması gereken bir unsurdur.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Bina A+ enerji sınıfı için tasarlanmıştır; ısıtma-soğutma ısı pompası ile sağlanır ve çatıda fotovoltaik paneller bulunur. Bu unsurlar, Pire konut stoğunun büyük bölümünü oluşturan eski binalara karşı ölçülebilir bir işletme gideri avantajı yaratır. 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.
- Islak hacimler. Grohe vitrifiye ve armatürler; dairede tek banyo.
- Isıtma-soğutma. Isı pompalı sistem — tek sistemle her iki işlev.
- Elektrikli araç. Binada elektrikli araç şarj prizi altyapısı.
- Dış mekân. 2.1'de 18,00 m² ön balkon.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	2.1 için yok	Binadaki iki otopark yeri dubleks ünitelere aittir. Metro istasyonunun yaklaşık 400 m mesafede olması, otoparksız bir 1+1 için kiracı tarafında dezavantajı büyük ölçüde dengeler.
Depo	Tanımlı değil	Küçük metrekareli dairelerde depolama talebi yüksektir; daire içi gömme dolap çözümleriyle kısmen telafi edilir.
Alan toleransı	±%3	49,70 m ² net bir üniteye yaklaşık ±1,49 m ² 'lik sapma anlamına gelir. Tolerans ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. Otopark ve depo bulunmadığı, tapu bağımsız bölüm tanımında da teyit edilmelidir. Enerji kimlik belgesinin teslimde A+ sınıfıyla verilmesi ve fotovoltaik sistemin ortak giderlere katkısının nasıl paylaştırılacağı teklif aşamasında yazılı olarak sorulmalıdır.

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'de metroya yakın, yeni yapı, A+ enerji sınıflı, otoparksız 1+1 daire için gösterge aylık kira bandı **€700 – €850** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap binadaki tek müsait ünite olan 2.1 üzerinden kurulmuştur.

KALEM	2.1
Net iç alan	49,70 m ²
Dış alan (balkon)	18,00 m ²
Liste fiyatı	€260.000
€/m ² net	5.231
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €280.800
Gösterge aylık kira	€700 – €850
Gösterge yıllık brüt kira	€8.400 – €10.200
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,2 – %3,9
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,0 – %3,6
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,3 – %2,8

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

Yorum

Pire, liman, üniversite ve hastane kaynaklı istihdamla yıl boyu kiracı talebi üreten bir kent merkezidir. Metroya ve limana yürüme mesafesindeki yeni bir 1+1, tek kişi ve çift kiracı tabanına doğrudan hitap eder. Teslimin 2026 4. çeyreğinde planlanması, sermayenin kısa sürede kira üretmeye başlaması anlamına gelir.

Kira garantisi başlığında: geliştirici belgesinde kira garantisi yer almamaktadır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi; kata, eşya donanımına, sözleşme süresine ve teslim dönemindeki piyasa koşullarına göre bandın dışında oluşabilir.

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: 2026 yılı 4. çeyreği.

- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslimat yalnızca birkaç ay bulunmaktadır; sermaye kısa sürede kira üretmeye başlayabilir.
- **Alan toleransı:** $\pm\%3$. Tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde ünite için standart bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslimat yakın projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve tapu devrinde kapanan dilimler halinde kurgulanır; kesin plan daire bazında belirlenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Otopark ve depo bulunmadığının bağımsız bölüm tanımında teyidi · 2. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 3. Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 4. Ödeme dilimlerinin tapu devri ve teslimle eşleştirilmesi · 5. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı · 6. Teslimde verilecek A+ enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı · 7. Fotovoltaik sistemin ortak giderlere katkısının paylaşılması.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Metro istasyonu ~400 m, liman ~900 m, hastane ~350 m, okul ~300 m
- A+ enerji sınıfı, ısı pompası ve çatıda fotovoltaik: düşük fatura yükü
- Sekiz konutluk butik bina — sakin ortak yaşam
- 18 m² balkon: iç alanın yaklaşık üçte biri büyüklüğünde dış yaşam alanı
- Teslimde kullanıma hazır donanım: Avrupa ankastre mutfak, Grohe ıslak hacim
- Teslim 2026 4. çeyrek — kısa nakit bağlama süresi
- 7/8 satış: ürün tipinin alıcı karşılığı kanıtlanmış

ZAYIF YÖNLER

- Dairede otopark yeri yok
- Depo tanımlı değil
- Tek yatak odası ve tek banyo — çocuklu aile talebine yanıt vermez
- Satılmış ünitelerin fiyatları paylaşılmadığından bina içi karşılaştırma yapılamıyor
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,3 – %2,8)

FIRSATLAR

- Pire'de liman, üniversite ve hastane kaynaklı yıl boyu kiracı talebi
- Bölgede yeni yapı ve yüksek enerji sınıfı küçük daire arzının inceliği
- Enerji verimli stoğa yönelik kiracı tercihi, teslimde fiyatlama gücü yaratabilir
- Liman aksı ve sahil bandındaki kentsel yenileme projelerinin bölge algısına etkisi

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Kira Odaklı · Giriş Segmenti

A0315, Pire'de metroya ve limana yürüme mesafesinde, kısa sürede kira üretmeye başlayacak yeni bir 1+1 arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Binanın yedi ünitesinin teslimden önce satılmış olması ürün tipinin talep gördüğünü gösterir. Otopark ve depo yokluğu fiyat içinde okunmalıdır; konumun ulaşım avantajı bu eksikliği kiracı tarafında büyük ölçüde dengeler.

KONUM

Metro ~400 m, liman ~900 m, hastane ~350 m: araçsız yaşayan kiracı için eksiksiz bir günlük yaşam çevresi.

KİRA DAYANIKLILIĞI

Liman, üniversite ve hastane kaynaklı talep, 1+1 ürününü doğrudan arayan istikrarlı bir kiracı tabanı oluşturur.

İŞLETME PROFİLİ

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

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

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0315 · Pire

28 Eylül 2026