



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Velar Living Rezidansları

A0180 · Merkez Atina · Servisli Konut · Proje Aşamasında

Bu rapor, merkez Atina'daki servisli konut projesini ünite düzeyinde inceler: 53 rezidansın tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı ve donanım, envanter kaydındaki kira garantisine dayalı getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile proje aşaması riskinin değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0180	Yeni yapı · servisli konut	53 rezidans (50 müsait)	€320.000 – €380.000	31.03.2027 · Off Plan

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

A0180, merkez Atina'nın üniversite ve müze aksında konumlanan **servisli konut kurgusunda yeni yapı bir rezidans projesidir**. Yedi konut katı ve bir çatı katı üzerinde toplam 53 rezidans üretilmektedir. Ürün karması bilinçli olarak dardır: envanterin tamamı stüdyo ve tek yatak odalı kurgulardan oluşur ve net iç alanlar 18,95 m² ile 40,27 m² arasındadır. Proje, konut satışından çok **işletilen bir kira ürünü** üretmek üzere kurgulanmıştır.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **konum dayanağı**: büyük bir teknik üniversite kampüsü 250 metre mesafededir; öğrenci ve akademik kiracılık, turistik konjonktüre bağlı olmayan ve yıllık döngüsü öngörülebilir bir talep tabanı oluşturur. İkincisi **servis katmanı**: resepsiyon, lonj, çamaşır servisi, spor salonu ve sauna gibi bina içi hizmetler, yurt dışında yerleşik bir sahibin uzaktan kiralama yükünü büyük ölçüde binanın işletmesine devreder. Üçüncüsü **envanter kaydındaki kira garantisi**: kayıta ilk beş yıl için %4 garantili ROI, on yıllık bir program içinde tanımlanmıştır — bu taahhüdün kapsamı ve teminatı sözleşmeyle teyit edilecektir.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir. Proje **Off Plan** olarak kayıtlıdır ve kayıtlı teslim tarihi 31.03.2027'dir; rapor tarihinden itibaren yaklaşık altı aylık bir pencere söz konusudur ve bu sürenin 53 üniteli bir servisli binada gerçekliği, inşaat ilerlemesinin belgeli olarak doğrulanmasını gerektirir. **€/m² bandı olağandışı geniştir**: 9.429 ile 18.334 arasında, yani yaklaşık 1,9 kat. Aynı binada ünite seçimi, bu projede getirinin kendisinden daha belirleyicidir. Son olarak, **en küçük yedi ünite balkonsuzdur** ve aynı zamanda en yüksek metrekare fiyatını taşımaktadır.

53

TOPLAM REZİDANS

50

MÜSAİT ÜNİTE

€320K

GİRİŞ FİYATI

2027_{Q1}

TESLİM (OFF PLAN)

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0180 · Merkez Atina
Yapı tipi	Yeni yapı · servisli konut · yedi kat artı çatı katı
Envanter	53 rezidans — stüdyo ve tek yatak odalı kurgular
Müsaitlik	50 müsait · 3 satıldı (D1 · D2 · D3, 4. kat)
Net iç alan	18,95 – 40,27 m ²
Toplam alan	18,95 – 46,52 m ² (balkon dahil)
Dış alanlar	53 ünitenin 46'sında balkon; 7 üniteye balkon yok
Fiyat aralığı	€320.000 – €380.000 (envanter kaydı)
€/m ² net	9.429 – 18.334 · proje ortalaması 14.195
Ürün kademeleri	City · Superior · Premium · Signature — fiyat kat ve cepheye göre yükselir
Ortak alanlar	Resepsiyon ve lonj · spor salonu ve sauna · çatı barı · çamaşır servisi · otomat
Enerji sınıfı	Kayıtta yer almıyor — geliştiriciden teyit edilecek
Otopark	Kayıtta "otopark desteği" olarak tanımlı; üniteye tahsis geliştiriciden teyit edilecek
Depo	Ayrı depo kaydı yok; ünite içi entegre depolama belirtilmiştir
Kira garantisi	%4 garantili ROI, ilk 5 yıl (10 yıllık program) — sözleşmeyle teyit edilecek
Teslim	31.03.2027 · proje aşamasında (Off Plan)
Alan toleransı	Kayıtta yer almıyor — geliştiriciden teyit edilecek
Mülkiyet	Tam mülkiyet tapu

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Proje, merkez Atina'nın üniversite ve müze çekirdeğinde tek bir servisli konut binasından oluşur: yedi konut katı ve üzerinde ortak kullanıma ayrılmış bir çatı katı. Mimari dil, cephede bitkilendirilmiş heykelsi balkonlar üzerine kuruludur; iç mekânlarda sıcak malzemeler ve entegre depolama çözümleri, küçük metrekarede yaşanabilirliği ayakta tutmak üzere tercih edilmiştir. Çatı katında Akropolis, Likavitos ve deniz yönüne bakan bir bar ve teras düzenlenmiştir; bu alan üniteye ait değil, binanın ortak donanımıdır.

Kurgunun ayırt edici yanı, ürünün bir **servisli konut** olarak tasarlanmış olmasıdır. Resepsiyon ve sakın lonj, spor salonu ve sauna, çamaşır servisi, otomat ve otopark desteği, binanın işletme katmanını oluşturur. Bu katman, yurt dışında yerleşik sahip için pratikte en ağır yük olan gündelik kiralama yönetimini büyük ölçüde devralır — envanter kaydındaki ticari argümanın esası budur.

Kat Dağılımı

KAT	ÜNİTE	MÜSAİT	SATILDI	NET ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.
1. Kat	8	8	0	18,95 – 24,91 m ²	€320.000 – €335.000	14.141
2. Kat	8	8	0	19,09 – 24,82 m ²	€320.000 – €340.000	14.424
3. Kat	8	8	0	19,09 – 24,82 m ²	€320.000 – €345.000	14.613
4. Kat	8	5	3	19,09 – 24,82 m ²	€335.000 – €355.000	15.074
5. Kat	8	8	0	19,09 – 24,82 m ²	€340.000 – €365.000	15.400
6. Kat	7	7	0	19,09 – 39,77 m ²	€350.000 – €375.000	13.908
7. Kat	6	6	0	19,09 – 40,27 m ²	€350.000 – €380.000	11.833
Proje toplamı	53	50	3	18,95 – 40,27 m ²	€320.000 – €380.000	14.195

Envanter kaydından türetilmiştir (A0180, 53 satır). Ünite sayıları, alanlar ve fiyatlar rapor tarihindeki kayıt üzerinden alınmıştır. €/m² değerleri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmış, kat ortalamaları alan ağırlıklı alınmıştır.

Kat Kurgusu

- **1.–5. katlar.** Her katta sekiz ünite, tekrar eden bir plan şemasıyla. Alanlar 18,95 – 24,91 m² bandında yoğunlaşır. Bu beş kat, envanterin 40 ünitesini yani dörtte üçünden fazlasını taşır ve projenin standart ürünüdür.
- **6. kat.** Yedi ünite. Plan şeması kısmen değişir: bu katta 27,30 m² ve 39,77 m²'lik iki daha geniş ünite yer alır. Kat, standart ürün ile üst kat ürünü arasındaki geçiş katıdır.
- **7. kat.** Altı ünite ve projenin en geniş kurguları — 33,97 m²'den 40,27 m²'ye kadar. Bu katta metrekare fiyatı projenin en düşük seviyesine iner; mutlak fiyat ise en yükseğe çıkar.
- **Dış alanlar.** 53 ünitenin 46'sında balkon bulunur. Balkon, toplam alanı net iç alanın üzerine taşıyan tek kalemdir; en geniş fark 7. katta 40,27 m² net iç alana karşılık 46,52 m² toplam alanla ortaya çıkar. Yedi ünite (A8 · B8 · C8 · D8 · E8 · Z7 · H6) net iç alan ile toplam alan birbirine eşittir, yani bu üniteler balkonsuzdur.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m²** sütunu balkon 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. **Kapı no** sütunu binanın iç ünite numarasıdır.

Kayıt tutarsızlığı — teyit gerektirir. Vitrin listesindeki fiyat bandı €320.000 – €375.000, envanter kaydının üst ucu ise €380.000'dir; vitrindeki alan bandı 24,7 – 42,1 m², envanter kaydındaki bant ise 18,95 – 40,27 m²'dir. Bu rapor boyunca **envanter kaydı esas alınmıştır**. Ayrıca vitrin metninde yedinci kat ünitelerinin satışa çıkışta fiyatlanacağına dair bir not bulunmasına karşın envanter kaydında bu ünitelerin fiyatları tanımlıdır. Her üç başlık da teklif öncesinde geliştiriciden yazılı olarak teyit edilmelidir.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki dört tablo, Avla envanter kaydındaki 53 satırın tamamını içerir; hiçbir ünite dışarıda bırakılmamıştır. Tablolar kat gruplarına bölünmüştür. Fiyatlar rapor tarihindeki envanter kaydından alınmıştır; müsaitlik durumları teyide tabidir.

1. ve 2. Kat — Standart Ürün

KAPI NO	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
A1	1. Kat	24,28	27,40	€330.000	13.591	Müsait
A2	1. Kat	24,28	27,21	€330.000	13.591	Müsait
A3	1. Kat	22,08	25,01	€325.000	14.719	Müsait
A4	1. Kat	22,78	25,71	€325.000	14.267	Müsait
A5	1. Kat	24,91	30,65	€335.000	13.448	Müsait
A6	1. Kat	24,31	29,70	€335.000	13.780	Müsait
A7	1. Kat	24,75	30,94	€335.000	13.535	Müsait
A8	1. Kat	18,95	18,95	€320.000	16.887	Müsait
B1	2. Kat	24,37	27,48	€335.000	13.746	Müsait
B2	2. Kat	22,10	25,03	€330.000	14.932	Müsait
B3	2. Kat	22,15	25,08	€330.000	14.898	Müsait
B4	2. Kat	22,82	25,75	€330.000	14.461	Müsait
B5	2. Kat	24,82	28,10	€340.000	13.699	Müsait
B6	2. Kat	24,42	27,44	€335.000	13.718	Müsait
B7	2. Kat	24,65	27,88	€340.000	13.793	Müsait
B8	2. Kat	19,09	19,09	€320.000	16.763	Müsait
1.-2. Kat (16) (16)		18,95 – 24,91	18,95 – 30,94	€320.000 – €340.000	14.281	

1. ve 2. kat, 16 ünite. Projenin giriş bileti bu gruptadır: A8 ve B8, €320.000 ile en düşük mutlak fiyatlı ünitelerdir — buna karşılık her ikisi de balkonsuzdur ve metrekare fiyatı en yüksek seviyededir.

3. ve 4. Kat — Orta Kat Bandı

KAPI NO	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
C1	3. Kat	24,37	27,48	€340.000	13.952	Müsait
C2	3. Kat	22,10	25,03	€335.000	15.158	Müsait
C3	3. Kat	22,15	25,08	€335.000	15.124	Müsait
C4	3. Kat	22,82	25,75	€335.000	14.680	Müsait
C5	3. Kat	24,82	28,10	€345.000	13.900	Müsait
C6	3. Kat	24,42	27,44	€340.000	13.923	Müsait
C7	3. Kat	24,65	27,88	€345.000	13.996	Müsait
C8	3. Kat	19,09	19,09	€320.000	16.763	Müsait
D1	4. Kat	24,37	27,48	€350.000	14.362	Satıldı
D2	4. Kat	22,10	25,03	€345.000	15.611	Satıldı
D3	4. Kat	22,15	25,08	€345.000	15.576	Satıldı
D4	4. Kat	22,82	25,75	€345.000	15.118	Müsait
D5	4. Kat	24,82	28,10	€355.000	14.303	Müsait
D6	4. Kat	24,42	27,44	€350.000	14.333	Müsait
D7	4. Kat	24,65	27,88	€355.000	14.402	Müsait
D8	4. Kat	19,09	19,09	€335.000	17.548	Müsait
3.-4. Kat (16) (16)		19,09 – 24,82	19,09 – 28,10	€320.000 – €355.000	14.844	

3. ve 4. kat, 16 ünite. Projenin satılmış üç ünitesi (D1, D2, D3) bu gruptadır ve üçü de 4. kattadır.

5. ve 6. Kat — Üst Bant

KAPI NO	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
E1	5. Kat	24,37	27,48	€360.000	14.772	Müsait
E2	5. Kat	22,10	25,03	€350.000	15.837	Müsait
E3	5. Kat	22,15	25,08	€350.000	15.801	Müsait
E4	5. Kat	22,82	25,75	€350.000	15.337	Müsait
E5	5. Kat	24,82	28,10	€365.000	14.706	Müsait
E6	5. Kat	24,42	27,44	€360.000	14.742	Müsait
E7	5. Kat	24,65	27,88	€365.000	14.807	Müsait
E8	5. Kat	19,09	19,09	€340.000	17.810	Müsait
Z1	6. Kat	24,37	27,48	€365.000	14.977	Müsait
Z2	6. Kat	27,30	30,23	€370.000	13.553	Müsait
Z3	6. Kat	39,77	45,63	€375.000	9.429	Müsait
Z4	6. Kat	24,82	28,10	€370.000	14.907	Müsait
Z5	6. Kat	24,42	27,44	€365.000	14.947	Müsait
Z6	6. Kat	24,65	27,88	€370.000	15.010	Müsait
Z7	6. Kat	19,09	19,09	€350.000	18.334	Müsait
5.-6. Kat (15) (15)		19,09 – 39,77	19,09 – 45,63	€340.000 – €375.000	14.654	

5. ve 6. kat, 15 ünite. 6. katta plan şeması genişler: Z2 (27,30 m²) ve Z3 (39,77 m²) standart şemanın dışındadır. Z3, projenin en düşük metrekare fiyatına sahip ünitesidir.

7. Kat — En Üst Konut Katı

KAPI NO	KAT	NET M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
H1	7. Kat	35,00	38,11	€370.000	10.571	Müsait
H2	7. Kat	33,97	39,83	€375.000	11.039	Müsait
H3	7. Kat	23,28	26,21	€360.000	15.464	Müsait
H4	7. Kat	35,15	38,43	€375.000	10.669	Müsait
H5	7. Kat	40,27	46,52	€380.000	9.436	Müsait
H6	7. Kat	19,09	19,09	€350.000	18.334	Müsait
7. Kat (6) (6)		19,09 – 40,27	19,09 – 46,52	€350.000 – €380.000	11.833	

7. kat, 6 ünite. Projenin en geniş kurguları ve en düşük metrekare fiyatları bu kattadır; H6 ise bu katın tek balkonsuz ve en küçük ünitesi olarak bandın dışında kalır.

Fiyatlandırma Okuması

- Kat primi ölçülebilir ve düzenlidir.** Aynı plan tipi katlar boyunca izlenebilir: 24,37 m²'lik şemada B1 €335.000 → C1 €340.000 → D1 €350.000 → E1 €360.000 → Z1 €365.000. Beş kat boyunca €30.000'lik artış, kat başına yaklaşık €7.500 yani %2,2 demektir. Prim tutarlıdır ve bütçe hassas alıcı için alt katlar makul bir giriş noktası oluşturur.
- Metrekare bandı olağandışı geniştir.** €/m² net değerleri 9.429 ile 18.334 arasında dağılır; en pahalı ünite metrekare bazında en ucuzunun yaklaşık 1,9 katıdır. Proje ortalaması 14.195'tir. Bu genişlik, dar bantlı projelerin aksine ünite seçimine doğrudan değer yükler: aynı binada aynı sermaye, taşıdığı metrekareye göre iki katına yakın fark üretir.
- En küçük üniteler en pahalı metrekaredir.** 18,95 – 19,09 m²'lik yedi ünite (A8 · B8 · C8 · D8 · E8 · Z7 · H6) 16.763 – 18.334 €/m² bandındadır ve bunların tamamı balkonsuzdur. Mutlak fiyatları düşük olduğu için "giriş bileti" gibi görünürler; metrekare maliyeti açısından ise projenin en pahalı ürünüdür.
- En verimli metrekare üst katlardadır.** Z3 (39,77 m², €375.000, 9.429 €/m²) ve H5 (40,27 m², €380.000, 9.436 €/m²) projenin en verimli iki ünitesidir. H1, H4 ve H2 de 10.571 – 11.039 bandındadır. Mutlak fiyat farkı Z3 ile A8 arasında yalnızca €55.000 iken, alınan net iç alan iki kattan fazladır.
- Balkon toplam alana yansır, metrekare fiyatına yansımaz.** Balkonlu ünitelerde €/m² net değeri yalnız iç alan üzerinden hesaplandığı için, balkon bedelsiz bir kazanım gibi değil, iç alan metrekare fiyatının içinde saklı bir kalem olarak durur. Balkonsuz yedi ünite net ve toplam alan eşit olduğundan iki yöntem aynı sonucu verir.
- Kat ortalaması 7. katta kırılır.** Alan ağırlıklı €/m² ortalaması 1. kattan 5. kata kadar düzenli yükselir (14.141 → 15.400), 6. katta 13.908'e, 7. katta 11.833'e iner. Bu kırılma bir indirim değil, plan şemasının genişlemesinin sonucudur: üst katlarda satılan ürün farklıdır.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Proje yeni yapı olarak kayıtlıdır ve bu niteliğiyle yürürlükteki yapı ve enerji mevzuatına tabidir. Buna karşılık envanter kaydında bir enerji sınıfı belirtilmemiştir; ısıtma-soğutma sisteminin tipi de kayıta yer almamaktadır. Her iki başlık da geliştiriciden teyit edilecektir ve bu rapor bunlara ilişkin bir varsayım kurmamaktadır. Enerji kimlik belgesinin teslimde verilecek belgeler arasında yer alması, sözleşme aşamasında aranmalıdır.

Bu bilginin eksikliği önemsiz değildir. Servisli bir binada ortak alan işletmesi (spor salonu, sauna, resepsiyon, çamaşır servisi) enerji tüketiminin önemli bir bölümünü oluşturur ve aidata yansır; küçük metrekareli ünitelerde aidat, kira gelirinin görece yüksek bir oranına denk gelir. Bina enerji performansı bu nedenle doğrudan net getiri kalemidir.

Donanım

- Ünite içi. Stüdyo ve tek yatak odalı kurgular, 18,95 – 40,27 m² net iç alan. Sıcak malzemeler ve entegre depolama çözümleri; seçili ünitelerde mutfak nişi düzeni. Hangi üniteye hangi mutfak kurgusunun uygulandığı kayıta ünite bazında tanımlı değildir — teyit edilecektir.
- Ürün kademeleri. Envanter dört kademeye ayrılmıştır: City, Superior, Premium ve Signature. Fiyat, kat ve cephe yönüne göre kademeli yükselir. Hangi kapı numarasının hangi kademeye ait olduğu kayıta ünite bazında eşleştirilmemiştir — teyit edilecektir.
- Ortak alanlar. Resepsiyon ve sakın lonj; spor salonu ve sauna; çamaşır servisi ve otomat; çatı katında bar ve teras.
- Dış mekân. 53 ünitenin 46'sında balkon; cephede bitkilendirilmiş heykelsi balkon düzeni. Çatı terası ünitelere ait değil, ortak kullanımdadır.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Kayıtta "otopark desteği" olarak tanımlı	Bu ifade, üniteye tahsisli bir park yeri anlamına gelmez. Hiçbir üniteye tapuya bağlı park yeri kaydı bulunmamaktadır. Park hakkının niteliği — bağımsız bölüm mü, kullanım hakkı mı, ücretli hizmet mi — geliştiriciden teyit edilecektir. Merkez Atina'da otoparkın hukuki niteliği ikincil el satışta fiyata doğrudan yansır.
Depo	Ayrı depo kaydı yok	Kayıtta yalnız ünite içi entegre depolama belirtilmiştir. 19 m ² bandındaki ünitelerde depolama talebi yüksektir; bu eksiklik daire içi çözümlerle kısmen telafi edilir ancak tamamen giderilmez.
Balkon	53 ünitenin 46'sında var	Yedi ünite (A8 · B8 · C8 · D8 · E8 · Z7 · H6) balkonsuzdur. Merkez Atina'da dış alan, küçük metrekareli üründe kira fiyatlamasına ölçülebilir biçimde yansır.
Enerji sınıfı	Kayıtta yok	Geliştiriciden teyit edilecektir. Servisli binada ortak alan tüketimi aidata yansıdığından, bu başlık net getiriyi doğrudan etkiler.
Alan toleransı	Kayıtta yok	Geliştiriciden teyit edilecektir. 19 m ² bandındaki bir üniteye yüzde birkaçlık bir sapma dahi metrekare fiyatına belirgin yansır; sözleşmede tolerans oranı ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.
Orijinal bina yılı	Yeni yapı	Kayıtta orijinal bina yılı bulunmamaktadır; ürün dönüşüm değil yeni yapı olarak tanımlıdır. Yapı ruhsatı ve kat irtifakı kurgusu incelemede doğrulanmalıdır.

İnceleme notu. Otopark hakkının hukuki niteliği, enerji kimlik belgesi, alan toleransı maddesi, ürün kademelerinin (City · Superior · Premium · Signature) ünite bazında eşleşmesi ve ortak alan işletmesinin aidat tahmini — bu beş başlığın hiçbiri envanter kaydında tanımlı değildir ve teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Servisli bir binada aidat kalemi, standart bir apartmana kıyasla belirgin biçimde yüksektir ve net getiri hesabının en duyarlı değişkenidir.

05 GÖSTERGE KİRA VE BRÜT GETİRİ

Bu bölümün dayanağı, envanter kaydında tanımlı kira garantisidir: ilk beş yıl için %4 garantili ROI, on yıllık bir program içinde. Rapor bu oranı bir piyasa ölçümü olarak değil, **kayıtta beyan edilmiş bir taahhüt** olarak ele alır ve hesabı bunun üzerine kurar. Serbest piyasa kira seviyesi envanter kaydında tanımlı değildir; bu rapor bunun için bir bant tahmini yürütmemektedir — nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım ve kapsam. Aşağıdaki hesap, yalnızca kayıtta beyan edilen %4 oranının aritmetik sonucunu gösterir. Oranın **brüt mü net mi** olduğu, işletme giderlerinin (aidat, emlak vergisi, sigorta, boşluk payı) hangi tarafa ait olduğu, ödemenin hangi tarihten itibaren başlayacağı ve taahhüdün teminatı kayıtta tanımlı değildir; **tamamı geliştiriciden ve sözleşmeden teyit edilecektir**. Beşinci yıldan sonrası için kayıtta bir oran bulunmamaktadır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap iki ünite üzerinden kurulmuştur: **A8**, projenin en düşük mutlak fiyatlı ve metrekare bazında en pahalı ünitesi; **Z3**, metrekare bazında en verimli ünitesi. İkisi arasındaki karşılaştırma, bu projede kararın nerede verildiğini gösterir.

KALEM	A8 (1. KAT)	Z3 (6. KAT)
Net iç alan	18,95 m ²	39,77 m ²
Toplam alan (balkon dahil)	18,95 m ²	45,63 m ²
Liste fiyatı	€320.000	€375.000
€/m ² net	16.887	9.429
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €345.600	≈ €405.000
Beyan edilen garanti oranı (ilk 5 yıl)	%4	%4
Garantiye göre yıllık gelir	€12.800	€15.000
Garantiye göre aylık karşılık	≈ €1.067	≈ €1.250
Getiri — liste fiyatına göre	%4,00	%4,00
Getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,70	%3,70
Net getiri (işletme gideri sonrası)	Teyit edilecek	Teyit edilecek
6. yıl ve sonrası	Kayıtta tanımlı değil	Kayıtta tanımlı değil

Tüm değerler envanter kaydındaki fiyatlar ve kayıtta beyan edilen %4 oranı üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %8 varsayımıyla uyumludur. Hiçbir satır taahhüt değildir.

Yorum

Tablonun en öğretici satırı, getiri satırlarının **iki ünite de aynı çıkmasıdır**. Garanti, fiyatın sabit bir yüzdesi olarak tanımlandığı için, hangi üniteyi alırsanız alın ilk beş yılın getirisi aynıdır. Dolayısıyla **garanti dönemi ünite**

seçimini fiyatlamaz. Ünite seçimi kendini iki yerde gösterir: garanti bittikten sonraki serbest piyasa kirasında ve ikincil el satışta. Her ikisi de sahip olunan metrekareye bağlıdır.

Bu çerçevede €55.000'lik fark karşılığında A8 yerine Z3 alan bir yatırımcı, ilk beş yıl aynı yüzdeyi alırken, altıncı yıldan itibaren iki kattan fazla iç alan üzerinden kira üretir ve ikincil el satışta çok daha geniş bir alıcı kitlesine hitap eder. Bu, raporun ünite seçimine ilişkin ana bulgusudur.

Kira garantisi başlığında: kayıta %4 / ilk 5 yıl, on yıllık program tanımlanmıştır; oranın niteliği, teminatı ve program yapısı sözleşmede teyit edilecektir.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi Avla tarafından verilen bir taahhüt değildir; beyan edilen bir oranın aritmetik sonucudur. Bir kira garantisi, ancak taahhüdü veren tarafın mali gücü kadar güvenlidir; taahhüdün teminatı, banka garantisi veya eşdeğer bir güvence bulunup bulunmadığı sözleşme aşamasında incelenmelidir. Teslim 31.03.2027 olduğundan, garanti dönemi sonrasına ilişkin 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; proje aşamasındaki bir yapıda ayrıca yapı ruhsatı, kat irtifakı kurgusu ve inşaat ilerleme seviyesi.
- **Yıllık yükler**. Emlak vergisi (*ΕΝΦΙΑ*), bina aidatı, sigorta ve kira gelirine ilişkin vergi yükümlülükleri işletme giderine dahildir. Servisli bir binada aidat kalemi standart apartmana kıyasla yüksektir; teklif aşamasında tahmini aidat yazılı olarak istenmelidir.

07 ÖDEME, MÜLKİYET VE TESLİM

Mülkiyet Yapısı

Yunanistan'da konut mülkiyeti **tam mülkiyet** esasına dayanır; süreli mülkiyet uygulaması yoktur. Envanter kaydında da ürün **tam mülkiyet tapu** olarak tanımlanmıştır. 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. Servisli bir binada ortak alanların (spor salonu, sauna, lonj, çatı terası) mülkiyet ve işletme statüsünün yönetim planında nasıl tanımlandığı ayrıca incelenmelidir.

Teslim ve Süre

- **Kayıtlı teslim tarihi:** 31.03.2027. Proje, envanter kaydında **Off Plan** — yani inşaat aşamasında — olarak işaretlidir.
- **Kalan süre:** Rapor tarihinden teslim yaklaşık altı ay bulunmaktadır. 53 üniteli, ortak alanları ve servis katmanı bulunan bir binada bu pencere dardır; **inşaat ilerleme seviyesinin yerinde veya belgeli olarak doğrulanması, bu projede tek başına en kritik inceleme başlığıdır.**
- **Sözleşmesel ek süre:** Kayıta tanımlı değildir. Proje aşamasındaki satışlarda geliştirici lehine bir ek süre hakkı olağandır; süresi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım sözleşmeden teyit edilecektir.
- **Nakit bağlama süresi:** Teslime kadar sermaye kira üretmez. Kısa teslim penceresi bu açıdan bir avantajdır; buna karşılık gecikme senaryosunda bağlama süresi öngörülenin katı kadar uzayabilir.
- **Alan toleransı:** Kayıta tanımlı değildir — teyit edilecektir. Küçük metrekareli üründe tolerans, orantısal olarak daha ağır sonuç doğurur.

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.** Teslime altı ay kalmış bir projede, kalan ödemelerin büyük bölümünün teslim anına yakın bir dilime bağlanması alıcı lehinedir.

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. İnşaat ilerleme seviyesinin belgeli doğrulanması ve 31.03.2027 tarihinin gerçekçiliği
2. Kira garantisinin oranı, brüt/net niteliği, başlangıç tarihi, süresi ve teminatı
3. Otopark hakkının hukuki niteliği ve hangi bağımsız bölüme bağlandığı
4. Enerji kimlik belgesi ve teslimde verilecek garanti kapsamı
5. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi
6. Servis katmanının (resepsiyon, spor salonu, sauna, çamaşır) işletme modeli, tahmini aidat ve bu hizmetlerin süresiz taahhüt olup olmadığı
7. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması
8. Ünitenin hangi ürün kademesine (City · Superior · Premium · Signature) ait olduğunun sözleşmede tanımlanması.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Büyük bir teknik üniversite kampüsü 250 m — öğrenci ve akademik talep yıllık döngüsü öngörülebilir
- Servisli konut kurgusu: resepsiyon, lonj, spor salonu, sauna, çamaşır servisi — uzaktan sahiplikte işletme yükünü azaltır
- Envanter kaydında %4 garantili ROI, ilk 5 yıl (10 yıllık program) — teslim sonrası gelir belirsizliğini ilk dönemde kapatır
- Üst katlarda metrekare fiyatı belirgin biçimde düşük (9.429 – 11.039): aynı binada ölçülebilir değer farkı
- Çatı katı ortak alanı ve manzara, ürünü aynı fiyat bandındaki standart stoktan ayırır
- 53 ünitenin 46'sında balkon; cephede bitkilendirilmiş balkon düzeni
- Yeni yapı ve tam mülkiyet tapu; dönüşüm değil sıfır ürün
- Merkez konum: müze, meydan ve tarihi aksa yürüme mesafesi; havalimanına 34 km

ZAYIF YÖNLER

- €/m² bandı olağandışı geniş (9.429 – 18.334, ~1,9 kat): yanlış ünite seçimi doğrudan değer kaybı üretir
- En küçük yedi ünite balkonsuzdur ve aynı zamanda en yüksek metrekare fiyatını taşır
- Ürün karması dar — envanterin tamamı stüdyo ve tek yatak odalı; aile talebine yanıt vermez
- Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi kayıta tanımlı değil
- Alan toleransı maddesi ve sözleşmesel ek süre kayıta tanımlı değil
- Otopark "destek" olarak tanımlı; üniteye tahsisli park yeri kaydı yok
- Ödeme planı kayıta paylaşılmamış
- Vitrin fiyat ve alan bandı ile envanter kaydı arasında tutarsızlık (€375.000/€380.000 · 24,7 m²/18,95 m²)
- Ürün kademeleri (City · Superior · Premium · Signature) ünite bazında eşleştirilmemiş

FIRSATLAR

- Üst kat geniş üniteler metrekare başına projenin en verimli girişini sunar; mutlak fiyat farkı sınırlıdır
- Kat primi düzenli ve ölçülü (kat başına ~€7.500 · %2,2): alt katlar bütçe hassas alıcı için verimli giriş
- Teslime altı ay: sermaye bağlama penceresi, tipik proje satışlarına kıyasla dar
- Servis katmanı, yurt dışında yerleşik sahip için yönetim maliyetini bina işletmesine içselleştirir
- Üniversite ve müze aksında kurumsal ve akademik kiracılık, turistik konjonktüre bağlı olmayan talep üretir
- Garanti dönemi, teslim sonrası ilk dönemdeki boşluk ve kiraya çıkış riskini yatırımcıdan uzaklaştırır

TEHDİTLER

- Proje aşaması (Off Plan) riski: 31.03.2027 tarihine altı ay kalmış bir 53 üniteli serviste gecikme senaryosu ciddiyle değerlendirilmelidir
- Garanti veren tarafın kredi riski — %4 taahhüdü, ancak taahhüdü verenin mali gücü kadar güvenlidir
- Beşinci yıl sonunda serbest piyasa kirasına geçiş; bu seviye kayıta tanımlı değildir
- Yabancı alıcıya yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; 2027 teslimli bir işlemde alım öncesi güncel teyit şarttır
- Merkez konumda kısa ve orta dönem kiralama düzenlemelerinin değişmesi
- Servisli binada ortak alan işletme giderinin aidata yansımaları; küçük metrekarede aidat, kira gelirinin yüksek bir oranına denk gelir
- 18 – 19 m² bandındaki ürünün ikincil el likiditesi yerel talep döngüsüne bağlıdır
- İnşaat maliyeti artışının fiyat revizyonu veya kapsam daralması olarak yansımaları

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Koşullu · Ünite Seçimi Belirleyici

A0180, merkez Atina'da kurumsal ve akademik talep tabanına yaslanan, işletme yükü düşük bir kira ürünüdür. Proje, konum ve servis katmanı üzerine tutarlı biçimde kuruludur: üniversite kampüsüne yürüme mesafesi, bina içi hizmetler ve ilk beş yıl için kayda geçmiş bir gelir çerçevesi, yurt dışında yerleşik sahip için gerçek bir kolaylık üretir. Buna karşılık bu proje, kalıp bir "evet" ile alınmaz — kararın tamamı hangi ünitenin alındığına bağlıdır.

KONUM DAYANAĞI

Büyük bir teknik üniversite kampüsü 250 metre mesafededir; müze ve tarihi aks yürüme mesafesindedir. Talep tabanı akademik takvime bağlıdır, turistik konjonktüre değil.

GETİRİ ÇERÇEVESİ

Kayıtta ilk beş yıl için %4 garantili ROI tanımlıdır. Bu oran fiyatın sabit yüzdesi olduğundan ünite seçimini fiyatlamaz; teslim sonrası ilk dönemin belirsizliğini kapatır, sonrasını kapatmaz.

İŞLETME MODELİ

Resepsiyon, lonj, spor salonu, sauna ve çamaşır servisi, gündelik kiralama yükünü bina işletmesine devreder. Aynı katman aidatı yükselttiğinden, tahmini aidat teklif aşamasında yazılı istenmelidir.

Özet görüş: proje, işletilen bir kira varlığı arayan ve teslim sonrası ilk dönemde gelir öngörülebilirliğine değer veren yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında üç koşul belirleyicidir: **birincisi**, metrekare bazında verimli bir ünite seçmek — €/m² bandı 9.429 ile 18.334 arasında olduğundan, en düşük mutlak fiyatlı ünite projenin en pahalı metrekaresidir ve bu tuzağa düşülmemelidir; **ikincisi**, 31.03.2027 teslim tarihinin gerçekçiliğini inşaat ilerleme kanıtıyla doğrulamak, zira proje Off Plan'dır ve pencere dardır; **üçüncüsü**, %4 taahhüdünün niteliğini, teminatını ve beşinci yıl sonrasını sözleşmede yazılı olarak görmek. Bu üç koşul sağlandığında A0180, merkez Atina'da düşük işletme yüklü bir kira varlığı olarak konumlanır. Koşullar sağlanmadığında, aynı sermaye aynı binada belirgin biçimde daha az metrekare satın alabilir.

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 ve alanlar rapor tarihindeki envanter kaydı üzerindendir; mülklik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0180 · Merkez Atina

23 Eylül 2026