

## GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

## Peristeri Çatı Katı Dupleks

A0308 · Peristeri · Batı Atina · Yeni Yapı · Tek Ünite

Bu rapor, Peristeri'de metroya yürüme mesafesindeki yedi seviyeli yeni yapı binanın en üst iki katında yer alan 1+1 dupleksi ünite düzeyinde inceler: alan ve fiyat verisi, fiyatlandırma okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

| REFERANS | TİP                 | ENVANTER           | FİYAT    | TESLİM  | TARİH         |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------|---------------|
| A0308    | Yeni yapı · dupleks | 1 ünite (1 müsait) | €310.000 | 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

A0308, Batı Atina'nın en büyük belediyelerinden Peristeri'de, sakin ve seyrek yapılaşmış bir sokakta yükselen yedi seviyeli yeni yapı bir konut binasının en üst iki katındaki 1+1 dupleksidir. Bina altı konuttan oluşur: beş adet 1+1 daire ve en üstte tek bir dupleks. Bu rapor, fiyatı ve alanları paylaşılan tek ünite olan dupleksi (M.1) inceler.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **konum**: metro istasyonu yaklaşık 150 m mesafededir; park, mağaza ve restoranlar 400 m, hastane 550 m, okul ve semt merkezi 600 m içindedir. İkincisi **ürün**: 61,00 m<sup>2</sup> iç alan iki seviyeye yayılır ve 27,40 m<sup>2</sup> balkonla toplam 88,40 m<sup>2</sup>'ye ulaşır; iki banyo (banyo + WC) ve otopark yeri dahildir. Üçüncüsü **zamanlama**: teslim 2026 4. çeyrekte planlandığından sermayenin getiri üretmeden bekleyeceği süre kısadır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **net iç alan üzerinden €/m<sup>2</sup> değeri 5.082'dir** ve Peristeri'nin ikinci el stoğunun belirgin biçimde üzerindedir; fiyat, yeni yapı, A+ enerji sınıfı, çatı katı konumu ve geniş balkonlarla gerekçelendirilmektedir. Ayrıca **geliştirici tablosunda depo "N/A" olarak işaretlidir**. Bu iki başlık karar aşamasında gözetilmelidir.

1

SUNULAN ÜNİTE

88,4m<sup>2</sup>

TOPLAM ALAN

€310K

LİSTE FİYATI

2026Q4

TESLİM

## HIZLI BAKIŞ

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Referans             | A0308 · Peristeri · Batı Atina                                               |
| Yapı tipi            | Yeni yapı · yedi seviye · altı konut                                         |
| Envanter             | Binada 5 adet 1+1 daire + 1 adet 1+1 dubleks; sunulan ünite: dubleks M.1     |
| Müsaitlik            | M.1 müsait (geliştirici tablosu, 28.09.2026)                                 |
| Net iç alan          | 38,50 + 22,50 = 61,00 m <sup>2</sup> (iki seviye)                            |
| Toplam alan          | 88,40 m <sup>2</sup> (balkon ve münhasır kullanım alanları dahil)            |
| Dış alanlar          | Balkonlar / münhasır kullanım 27,40 m <sup>2</sup> · her iki seviyede balkon |
| Fiyat                | €310.000 (liste, 28.09.2026)                                                 |
| €/m <sup>2</sup> net | 5.082 · toplam alan üzerinden 3.507                                          |
| Enerji ve tesisat    | A+ enerji sınıfı · ısı pompası · çatıda fotovoltaiik panel                   |
| Donanım              | Avrupa ankastre mutfak · Grohe vitrifiye · elektrikli araç şarj prizi        |
| Otopark              | Dahil                                                                        |
| Depo                 | Belirtilmemiş (tabloda N/A)                                                  |
| Teslim               | 2026 4. çeyrek                                                               |
| Alan toleransı       | ±%3                                                                          |

## 02 PROJE GENEL BAKIŞ

### Yerleşim ve Kurgu

Bina, Atina merkezinin güneybatı yönündeki Peristeri'de, metro istasyonuna yakın, sakin ve seyrek yapılaşmış bir sokakta yer alır. Mimari dil çağdaş ve sadedir: beyaz sıvalı döşeme alınları, cam korkuluklu derin balkonlar, yeşil tonlu düşey bir cephe elemanı ve bitkilendirilmiş zemin kat girişi. Bina yedi seviyeye yükselir; en üst iki seviye, iç merdivenle bağlanan tek bir dubleks olarak kurgulanmıştır.

### Bina Kurgusu

| ÜNİTE TİPİ        | ADET | YATAK ODASI | KONUM           | NET ALAN             | FİYAT        | €/M <sup>2</sup> NET |
|-------------------|------|-------------|-----------------|----------------------|--------------|----------------------|
| 1+1 daire         | 5    | 1           | Alt seviyeler   | Paylaşılmadı         | Paylaşılmadı | –                    |
| 1+1 dubleks (M.1) | 1    | 1           | 6. ve 7. seviye | 61,00 m <sup>2</sup> | €310.000     | 5.082                |
| Bina toplamı      | 6    |             | Yedi seviye     |                      |              |                      |

Geliştirici sunumundan (28.09.2026) derlenmiştir. Belgede yalnız M.1 dubleks için alan ve fiyat verisi paylaşılmıştır; diğer beş daire için veri yoktur.

### Kat Kurgusu

- 6. seviye (dubleksin alt katı).** Açık plan salon, mutfak ve yemek alanı, misafir WC'si ve salonun önünde balkon. Bina ortak merdiveni ve asansör bu seviyeye ulaşır.
- 7. seviye (dubleksin üst katı).** İç merdivenle çıkılan yatak odası, ana banyo ve ikinci balkon. Yatak odası bölümü, iç görsellerde alt kata bakan galeri korkuluğuyla tasarlanmıştır.
- Dış alanlar.** İki seviyedeki balkonlar ve münhasır kullanım alanları toplam 27,40 m<sup>2</sup>'dir; bu, 61,00 m<sup>2</sup> iç alana oranla yaklaşık %45'lik bir dış alan demektir.

**Terminoloji notu.** Tablolardaki **net m<sup>2</sup>** sütunu iç kullanım alanını, **toplam m<sup>2</sup>** sütunu balkon ve münhasır kullanım alanları dahil toplamı gösterir. **€/m<sup>2</sup> net** değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; balkonlu alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatı (3.507) doğal olarak daha düşük çıkar ve iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

### 03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo geliştiricinin 28.09.2026 tarihli ünite tablosundaki tek satırı içerir. Fiyat liste fiyatıdır; müsaitlik rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

#### Dubleks

| DAİRE       | KAT       | NET M <sup>2</sup> | TOPLAM M <sup>2</sup> | LİSTE FİYATI | €/M <sup>2</sup> NET | DURUM  |
|-------------|-----------|--------------------|-----------------------|--------------|----------------------|--------|
| M.1         | 6.-7. Kat | 61,00              | 88,40                 | €310.000     | 5.082                | Müsait |
| Dubleks (1) |           | 61,00              | 88,40                 | €310.000     | 5.082                |        |

Geliştirici ünite tablosu. Ölçüler ±%3 değişebilir.

#### Ünite Detayı

| KALEM                      | M.1                                  | NOT                           |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| İç alan                    | 38,50 + 22,50 = 61,00 m <sup>2</sup> | İki seviyeye yayılır          |
| Balkon / münhasır kullanım | 27,40 m <sup>2</sup>                 | Her iki seviyede balkon       |
| Toplam                     | 88,40 m <sup>2</sup>                 |                               |
| Yatak odası                | 1                                    | Üst seviyede                  |
| Banyo                      | 2                                    | Üst katta banyo, alt katta WC |
| Otopark                    | Var                                  | Tabloda "YES"                 |
| Depo                       | Belirtilmemiş                        | Tabloda "N/A"                 |

Geliştirici ünite tablosu ve kat planlarından derlenmiştir.

#### Fiyatlandırma Okuması

- İki ölçü, iki okuma. Net iç alan üzerinden 5.082 €/m<sup>2</sup>, balkonlar dahil toplam alan üzerinden 3.507 €/m<sup>2</sup>. Dış alanın iç alana oranı yüksek olduğundan (≈%45), iki değer arasındaki fark belirgindir.
- Çatı katı primi fiyata dahil. Ünite binanın en üst iki seviyesini tek başına kullanır; üstte komşu yoktur, iki cepheden balkon alır. Bu nitelikler fiyatın bir kısmını açıklar.
- Semt ikinci el stoğunun üzerinde. Peristeri'de mevcut konut stoğunun büyük bölümü eski yapıdır; yeni yapı, A+ enerji sınıflı bir ünite bu stoğun belirgin biçimde üzerinde fiyatlanır. Karşılaştırma yapılırken yeni yapı ile eski stok aynı sepete konmamalıdır.
- Karşılaştırma verisi sınırlı. Aynı binadaki beş dairenin fiyatları paylaşılmadığından bina içi kat primi ve daire-dubleks farkı ölçülememektedir. Talep halinde bu veriler geliştiriciden istenebilir.

## 04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

### Enerji Performansı

Bina A+ enerji sınıfında üretilmektedir; ısıtma-soğutma ısı pompası ile sağlanır ve çatıda fotovoltaik paneller bulunur. Bu unsurlar, Batı 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.

### Donanım

- Mutfak. Avrupa üretimi ankastre mutfak — teslimde kullanıma hazır, kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.
- Islak hacimler. Grohe vitrifiye. Üst katta tam banyo, alt katta misafir WC'si.
- Isıtma-soğutma. Isı pompalı sistem — tek sistemle her iki işlev.
- Elektrikli araç. Şarj prizleri — elektrikli araç kullanan kiracı ve alıcı için doğrudan kullanım değeri.
- Dış mekân. İki seviyede toplam 27,40 m<sup>2</sup> balkon.

### Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

| BAŞLIK         | DURUM               | YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI                                                                                |
|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Otopark        | Dahil               | Yoğun yapılaşmış Peristeri'de otoparklı ünite hem kira fiyatlamasında hem yeniden satışta avantaj sağlar. |
| Depo           | Belirtilmemiş (N/A) | Tabloda depo sütunu "N/A" olarak işaretlidir; depo bulunup bulunmadığı yazılı olarak teyit edilmelidir.   |
| Alan toleransı | ±%3                 | 61,00 m <sup>2</sup> net iç alanda yaklaşık ±1,8 m <sup>2</sup> 'lik sapma anlamına gelir.                |

**İnceleme notu.** Otopark yerinin tapuda ayrı bir bağımsız bölüm olarak mı yoksa kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı ve depo durumu, 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 mertebesini görmesini sağlamaktır. Nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

**Varsayım.** Metroya yakın, yeni yapı, A+ enerji sınıflı, otoparklı ve geniş balkonlu 1+1 dubleks için gösterge aylık kira bandı **€750 – €950** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

### Ünite Hesabı

Hesap, sunulan tek ünite olan **M.1** dubleks üzerinden kurulmuştur.

| KALEM                                            | M.1                  |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Net iç alan                                      | 61,00 m <sup>2</sup> |
| Dış alan (balkon)                                | 27,40 m <sup>2</sup> |
| Liste fiyatı                                     | €310.000             |
| €/m <sup>2</sup> net                             | 5.082                |
| Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)      | ≈ €334.800           |
| Gösterge aylık kira                              | €750 – €950          |
| Gösterge yıllık brüt kira                        | €9.000 – €11.400     |
| Brüt getiri — liste fiyatına göre                | %2,9 – %3,7          |
| Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre | %2,7 – %3,4          |
| Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)     | %2,1 – %2,7          |

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

### Yorum

Getiri bandı ölçülüdür; bunun ana nedeni net iç alan üzerinden yüksek giriş fiyatıdır. Buna karşılık metroya 150 m mesafe, hastane ve okulların yürüme mesafesinde olması ve semtin kalabalık yerleşik nüfusu, boşluk riskini sınırlayan unsurlardır. Bu ünite, yüksek getiri arayan bir portföy için değil, kısa teslim süresi ve düşük işletme gideriyle öngörülebilir kira arayan bir portföy için anlamlıdır.

Kira garantisi başlığında: geliştirici belgelerinde kira garantisi yer almamaktadır.

**İhtar.** Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir. Kira seviyesi, eşya donanımına, sözleşme süresine ve teslim dönemindeki piyasa koşullarına göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2026 4. çeyrekte olduğundan, kira

varsayımları teslimden önce güncel yerel ilanlarla yeniden kurulmalıdır.

## 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 teslimde yaklaşık bir çeyreklik süre bulunmaktadır; sermayenin getiri üretmeden bekleyeceği dönem kısadır.
- **Alan toleransı:**  $\pm\%3$ . Tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

## Ödeme Planı

Bu rapor tarihinde ünite için bir taksit tablosu paylaşılmamıştır. Teslime yakın projelerde ödeme genellikle ön sözleşme ve teslimde tapu devri aşamalarına bölünür; kesin plan sözleşmeyle belirlenir. **Teklif aşamasında ödeme takviminin yazılı olarak alınması önerilir.**

### SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Otopark yerinin hukuki niteliği ve bağımsız bölüme tahsisi · 2. Depo durumunun yazılı teyidi · 3. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 4. Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 5. Ödeme dilimlerinin takvimi · 6. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı · 7. Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı.

## 08 SWOT

### GÜÇLÜ YÖNLER

- Metro istasyonuna yaklaşık 150 m — semtin en güçlü kira argümanı
- Binanın en üst iki seviyesi: üstte komşu yok, iki seviyede balkon
- 27,40 m<sup>2</sup> balkon — iç alana oranla  $\approx$ %45 dış alan
- A+ enerji sınıfı, ısı pompası ve çatıda fotovoltaik: düşük işletme gideri
- İki banyo (banyo + WC) ve otopark yeri dahil
- Teslim 2026 4. çeyrek: kısa nakit bağlama süresi
- Hastane 550 m, okul ve semt merkezi 600 m

### ZAYIF YÖNLER

- Net iç alan üzerinden €/m<sup>2</sup> (5.082) semt ikinci el stoğunun belirgin üzerinde
- Tek yatak odası; aile talebine yanıt vermez
- Depo tabloda "N/A" — teyit gerektirir
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,1 – %2,7)
- Bina içi karşılaştırma verisi yok: diğer beş dairenin fiyatları paylaşılmadı

### FIRSATLAR

- Semtte yeni yapı arzının inceliği — teslimde rekabet avantajı
- Metro hattıyla merkeze doğrudan erişim, merkezde çalışan kiracı tabanına hitap eder
- Enerji sınıfı yüksek stoğa yönelik kiracı tercihi, teslimde fiyatlama gücü yaratabilir
- Elektrikli araç şarj altyapısı, gelecekteki talep eğilimiyle uyumlu

### TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski
- Semtte eski stoğun düşük fiyat seviyesi, yeniden satışta fiyat baskısı yaratabilir
- 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: **Nötr-Pozitif** — Konum Odaklı · Kısa Teslim

A0308, Peristeri'de metroya 150 m mesafede, binanın en üst iki seviyesini kullanan yeni yapı bir 1+1 dubleksidir. Ünitenin değeri konum, çatı katı niteliği ve kısa teslim süresinden gelir; net iç alan üzerinden fiyat ise semt ortalamasının üzerindedir ve getiri bandı ölçülü kalır.

| KONUM                                                                                                                                                                      | ÜRÜN NİTELİĞİ                                                                                                          | İŞLETME PROFİLİ                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Metro 150 m, park ve çarşı 400 m, hastane 550 m. Kira talebi, merkeze doğrudan metro erişimi olan yerleşik bir semt nüfusuna dayanır; turistik konjonktüre bağlı değildir. | Çatı katı dubleks, iki seviyede balkon, iki banyo ve otopark: aynı semtteki standart 1+1 dairelerden ayrılan bir ürün. | A+ enerji sınıfı, ısı pompası ve fotovoltaik, kiracının toplam barınma maliyetini düşürür; teslimde kullanıma hazır donanım ek yatırım gerektirmez. |

**Özet görüş:** ünite, yüksek getiri değil kısa teslim ve konum güvencesi arayan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: net €/m<sup>2</sup> değerinin semt stoğunun üzerinde olduğunu kabul etmek ve depo ile otopark statüsünü yazılı olarak teyit etmek. Bu koşullar sağlandığında A0308, Batı Atina'da metro yanında düşük işletme giderli bir kira varlığı olarak konumlanır.

Alanlar ve teknik özellikler geliştirici belgelerine dayanır; ölçüler ±%3 tolerans taşır ve daire bazında teyit edilir.

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

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0308 · Peristeri

28 Eylül 2026