GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Psyrri Yenilenmiş Daireler

A0233 · Psyrri · Atina Tarihî Merkez · Komple Yenilenen Bina

Bu rapor, Psyrri semtinde Monastiraki metrosuna yaklaşık 240 m mesafedeki komple yenilenen binanın 2. katındaki üç daireyi ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, yenileme kapsamı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ÜNİTE	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0233	1962 bina · komple yenileme	3 daire (3 müsait)	€275.000 – €295.000	Ekim 2026 sonu

TARİH
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

A0233, Atina'nın tarihî merkezinde, Monastiraki Meydanı'nın hemen kuzeyindeki Psyrri semtinde, **1962 yapımı bir binanın komple yenilenmesiyle** oluşan bir konut ürünüdür. Satışa sunulan üç daire binanın 2. katındadır; üçü de 1+1'dir (yatak odası, mutfaklı salon, banyo ve balkon). Yenileme; elektrik ve sıhhi tesisatı, banyoları, mutfakları, alüminyum doğramaları ve sokak cephesini kapsar.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **konum**: iki metro hattının kesiştiği Monastiraki istasyonu yaklaşık 240 m (yürüyerek ~3 dakika) mesafededir; Akropolis, Plaka ve Ermou caddesi yürüme mesafesindedir. İkincisi **kısa teslim**: teslim Ekim 2026 sonu olarak planlanmıştır — sermaye, yapım aşamasındaki projelere kıyasla çok daha kısa sürede kira üretmeye başlar. Üçüncüsü **metrekare maliyeti**: 5.179 – 5.612 €/m² bandı, tarihî merkezde metro erişimli bir konut için ölçülü bir düzeydedir.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **daireler mobilyasız teslim edilir** ve **projede kira garantisi bulunmamaktadır**. Ayrıca alanların net/brüt ayrımı, balkon büyüklükleri ve enerji sınıfı geliştiriciden teyit edilir; bu başlıklar teklif aşamasında yazılı olarak netleştirilmelidir.

3	3	€275K	2026Eki
TOPLAM DAİRE	MÜSAİT ÜNİTE	GİRİŞ FİYATI	TESLİM (EKİM SONU)

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0233 · Psyrri · Atina tarihî merkez
Yapı tipi	1962 yapımı bina · komple yenileme ve sokak cephesi yenilemesi · konut kullanımı
Envanter	3 adet 1+1 daire — binanın 2. katı
Müsaitlik	3 müsait
Alan	49 – 56 m² (geliştirici broşürü; net/brüt ayrımı geliştiriciden teyit edilir)
Dış alanlar	Her dairede balkon; balkon alanları geliştiriciden teyit edilir
Fiyat aralığı	€275.000 – €295.000 (liste, 23.09.2026)
€/m²	5.179 – 5.612 · ortalama 5.385
Yenileme kapsamı	Yeni elektrik ve sıhhi tesisat · yeni banyo ve mutfak · alüminyum doğrama · sokak cephesi
Eşya	Mobilyasız; mutfak ve banyo donanımlı
Kira garantisi	Yok
Enerji sınıfı	Geliştiriciden teyit edilir
Otopark	Geliştiriciden teyit edilir
Teslim	Ekim 2026 sonu
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Psyrri, Monastiraki Meydanı'nın kuzeyinde, şehrin en eski çarşılarıyla iç içe geçen tarihî bir mahalledir; kafe, restoran ve atölye dokusu gün boyu canlıdır. Bina 1962 yapımıdır ve baştan sona yenilenmektedir: iç tesisatlar, ıslak hacimler, mutfaklar, doğramalar ve sokak cephesi. Satışa sunulan üç daire binanın 2. katında yan yana yer alır; alçak katlı bir merkez bloğunda ara kat konumu, sokak seviyesinin hareketinden görece uzak kalır.

Kat Dağılımı

KAT	DAİRE	ODA TİPİ	TOPLAM ÜNİTE	ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M² ORT.
2. Kat	3	1+1	3	49,00 – 56,00 m²	€275.000 – €295.000	5.385
Proje toplamı	**3**	**1+1**	**3**	**49,00 – 56,00 m²**	**€275.000 – €295.000**	**5.385**

Envanter kaydından türetilmiştir (A0233, 3 satır). Ünite sayıları ve fiyatlar 23.09.2026 tarihli liste üzerinden alınmıştır.

Kat Kurgusu

- **2. kat.** Üç daire (15, 16 ve 17); her birinde yatak odası, mutfaklı salon, banyo ve balkon bulunur.
- **Yenileme kapsamı.** Yeni elektrik ve sıhhi tesisat, yeni banyolar ve mutfaklar, yeni alüminyum doğramalar ve yenilenen sokak cephesi.
- **Teslim standardı.** Mobilyasız; mutfak ve banyo donanımlı. Eşya yatırımı, kiraya çıkış planına göre alıcı tarafından yapılır.

> **Terminoloji notu.** Tablolardaki **alan m²** sütunu geliştirici broşüründeki metrekareyi gösterir; net iç alan ile brüt alan ayrımı ve balkon alanları geliştiriciden teyit edilir, bu nedenle **toplam m²** sütunu boş bırakılmıştır. **€/m²** değeri liste fiyatının broşür alanına bölünmesiyle hesaplanmıştır; net iç alan üzerinden hesaplanan değer doğal olarak daha yüksek çıkar ve karşılaştırmalarda bu fark gözetilmelidir.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo Avla envanter kaydındaki 3 satırın tamamını içerir. Fiyatlar 23.09.2026 tarihli liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları rapor tarihindeki kayda göredir ve teyide tabidir.

2. Kat — Daireler

DAİRE	KAT	ALAN M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M²	DURUM
Daire 17	2. Kat	49,00	—	€275.000	5.612	Müsait
Daire 16	2. Kat	56,00	—	€290.000	5.179	Müsait
Daire 15	2. Kat	55,00	—	€295.000	5.364	Müsait
2. kat daireler (3)		**49,00 – 56,00**		**€275.000 – €295.000**	**5.385**	

2. kat, 3 adet 1+1 daire. Alanlar geliştirici broşürü değerleridir; balkon alanları ve toplam m² geliştiriciden teyit edilir.

Fiyatlandırma Okuması

— **Daire 16 metrekare bazında en verimli ünitedir.** 56 m² ile projenin en geniş dairesi olup 5.179 €/m² ile en düşük metrekare fiyatını sunar.

— **Daire 17 en düşük giriş biletidir.** €275.000 ile en erişilebilir ünitedir; alanı en küçük olduğundan metrekare fiyatı en yüksek (5.612) ünitedir.

— **Daire 15 nitelik farkı taşıyor olabilir.** Daire 16'dan 1 m² küçük olmasına karşın €5.000 daha yüksek fiyatlanmıştır; farkın cephe, balkon veya ışık gibi nitelik farklarından kaynaklanıp kaynaklanmadığı yerinde görülmelidir.

— **Bant dar.** Fiyatlar €275.000 – €295.000 arasındadır; €20.000'lik bant içinde alan farkı 7 m²'dir. Üç daire arasındaki seçim, fiyattan çok plan ve cephe tercihine dayanır.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Binanın enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma çözümü geliştiriciden teyit edilir. Yenilenen binalarda yeni alüminyum doğrama ve yenilenmiş tesisat, eski stoğa göre enerji tüketimini belirgin şekilde iyileştirir; ancak kira piyasasında belirleyici olan belgedir. Teslimde düzenlenecek enerji kimlik belgesi (*ΠΕΑ*) teklif aşamasında talep edilmeli; yalıtım ve iklimlendirme çözümünün yenileme kapsamında olup olmadığı aynı teyit kapsamında değerlendirilmelidir.

Donanım

- **Mutfak.** Yeni mutfak — teslimde kullanıma hazır.
- **Islak hacimler.** Yeni banyo; her dairede tek banyo.
- **Tesisat ve doğrama.** Yeni elektrik ve sıhhi tesisat; yeni alüminyum doğramalar.
- **Dış mekân.** Her dairede balkon; yenilenen sokak cephesi.

Otopark ve Eşya — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Geliştiriciden teyit edilir	Tarihî merkezde otopark imkânı sınırlıdır; metroya yaklaşık 240 m mesafe, hedef kiracı profilinde araç ihtiyacını büyük ölçüde ortadan kaldırır.
Eşya	Mobilyasız teslim	Kiraya çıkış öncesinde eşya bütçesi alıcı tarafından planlanmalıdır; eşyalı kiralama, merkez kira piyasasında kira seviyesini destekler.
Alan toleransı	±%3	49 m²'lik bir ünitede yaklaşık ±1,5 m²'lik sapma anlamına gelir. Tolerans maddesi, net/brüt alan tanımıyla birlikte sözleşmede kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. 1962 yapımı binalarda yenilemenin kapsamı, taşıyıcı sistemin durumu, ortak alanların (merdiven, çatı, varsa asansör) yenilemeye dahil olup olmadığı ve yenileme işlerine ilişkin izin belgeleri teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Teslim öncesinde yerinde kontrol yapılması önerilir.

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

> **Varsayım.** Tarihî merkezde, metroya yürüme mesafesinde, yenilenmiş 1+1 daire için uzun süreli kiralamada gösterge aylık kira bandı **€800 – €1.000** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır. Eşya bütçesi hesaba dahil değildir.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap iki ünite üzerinden kurulmuştur: **Daire 17**, projenin en düşük giriş bileti; **Daire 16**, en geniş ve metrekare bazında en verimli ünite.

KALEM	DAİRE 17	DAİRE 16
Alan (geliştirici broşürü)	49,00 m²	56,00 m²
Balkon	Var	Var
Liste fiyatı	€275.000	€290.000
€/m²	5.612	5.179
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %6)	≈ €291.500	≈ €307.400
Gösterge aylık kira	€800 – €1.000	€800 – €1.000
Gösterge yıllık brüt kira	€9.600 – €12.000	€9.600 – €12.000
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,5 – %4,4	%3,3 – %4,1
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,3 – %4,1	%3,1 – %3,9
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,6 – %3,2	%2,4 – %3,0

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

Yorum

Rakamlar, Atina tarihî merkezinin uzun süreli kira piyasasında beklenen bandın içindedir. Merkezde kiracı tabanı geniştir — şehir merkezinde çalışanlar, öğrenciler ve uzun konaklamalı ziyaretçiler — ve talep yıl boyu süreklidir. Teslimin yakın olması, getirinin yapım aşamasındaki projelere göre çok daha erken başlaması anlamına gelir. Bu proje, **kısa sürede nakit akışına dönen merkezi bir kira varlığı** arayan portföy için anlamlıdır.

Kira garantisi başlığında: geliştirici bu daireler için kira garantisi sunmamaktadır; getiri tamamen piyasa kirasına dayanır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi, daireye, cepheye, eşya donanımına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Merkezi Atina'da kısa süreli kiralamaya ilişkin tescil kısıtlamaları gündemdedir; kısa süreli kiralama senaryosu değerlendirilecekse güncel mevzuat alım öncesinde 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 (*φόρος μεταβίβασης*)	~%3,1	Yenilenen mevcut binalarda uygulanacak vergi rejimi (devir vergisi veya KDV) işlem bazında 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 (*Κτηματολόγιο*)	~%0,5 – 0,7	Tescil harç ve giderleri.
Aracılık hizmet bedeli	%0	Bu ilanda alıcıdan aracılık hizmet bedeli alınmaz.
Toplam yan maliyet (yaklaşık)	**~%5,5 – 7**	**Hesaplarda %6 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 ve bağımsız bölüm tanımları; yenilenen binada ayrıca yenileme işlerine ilişkin izinler ve bina kullanım belgeleri.
- **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:** Ekim 2026 sonu.

- **Teslim standardı:** mobilyasız; mutfak ve banyo donanımlı.
- **Nakit bağlama süresi:** rapor tarihinden teslime yaklaşık bir ay vardır. Eşyalandırma ve kiracı bulma süresi dahil, kira gelirinin birkaç ay içinde başlaması mümkündür.
- **Alan toleransı:** ±%3. Net/brüt alan ve balkon alanları sözleşmede açıkça tanımlanmalıdır.

Ödeme Planı

Ödeme takvimi ve rezervasyon koşulları geliştiriciden teyit edilir. Tamamlanmak üzere olan yenileme projelerinde ödeme genellikle bir rezervasyon bedeli ile başlar ve bakiye tapu devrinde ödenir. **Bakiye ödemenin, yenilemenin tamamlandığının yerinde görülmesine ve tapu devrine bağlanması önerilir.**

> SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ
>
> 1. Net/brüt alan ve balkon alanlarının onaylı plan üzerinden tanımlanması · 2. Yenileme kapsamı, izin belgeleri ve taşıyıcı sistemin durumu · 3. Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 4. Enerji kimlik belgesi ve yenileme işleri için garanti kapsamı · 5. Ortak alanların yenileme kapsamı ve bina aidatı · 6. Tapu geçmişi ve bağımsız bölüm tanımları · 7. Bakiye ödemenin tapu devrine bağlanması.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Monastiraki metrosuna ~240 m; iki metro hattı, havalimanı ve Pire limanına doğrudan bağlantı
- Akropolis, Plaka ve Ermou yürüme mesafesinde — merkezin en güçlü kira mikro bölgelerinden biri
- Kısa teslim (Ekim 2026 sonu): sermaye kısa sürede kira üretmeye başlar
- Komple yenileme: yeni tesisat, banyo, mutfak, doğrama ve sokak cephesi
- 5.179 – 5.612 €/m² bandı, metro erişimli merkezi konum için ölçülü
- Her dairede balkon; ara kat konumu

ZAYIF YÖNLER

- Mobilyasız teslim — kiraya çıkış öncesi eşya bütçesi gerekir
- Kira garantisi yok; getiri tamamen piyasa kirasına dayanır
- 1962 yapımı bina; ortak alanlar ve taşıyıcı sistem yeni yapı standardında değildir
- Alanların net/brüt ayrımı, balkon alanları ve enerji sınıfı teyide tabi
- Yalnız üç daire; tek tip 1+1 ürün
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,4 – %3,2)

FIRSATLAR

- Merkezde yıl boyu uzun süreli kira talebi: merkez çalışanları, öğrenciler, uzun konaklamalı ziyaretçiler
- Daire 16: 5.179 €/m² ile en verimli metrekare maliyeti
- Eşyalı kiralama ile kira seviyesinin yükseltilmesi
- Tarihî merkezde yenilenmiş konut stoğuna yönelen talep
- Kısa teslim sayesinde kira varsayımlarının güncel piyasa kanıtıyla hemen test edilebilmesi

TEHDİTLER

- Yenileme işlerinde son aşama gecikmesi
- Merkezi Atina'da kısa süreli kiralama tescil kısıtlamaları ve düzenlemenin seyri
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Merkezde turizm yoğunluğunun uzun süreli kira arzını ve fiyatlarını dalgalandırması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Kısa Teslim · Merkez Kira Ürünü

A0233, Atina'nın tarihî merkezinde metroya yürüme mesafesinde, kısa sürede kiraya çıkabilecek bir konut arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Proje, **merkezi konum ve kısa teslim** üzerine kuruludur: Monastiraki metrosuna yaklaşık 240 m, komple yenilenen bir binada, Ekim 2026 sonunda teslim edilecek üç adet 1+1 daire. Fiyat bandı dar ve metrekare maliyeti ölçülüdür.

KONUM GÜCÜ

İki metro hattı, Akropolis, Plaka ve Ermou yürüme mesafesindedir. Merkezde kiracı tabanı geniş ve talep yıl boyu süreklidir.

ZAMAN AVANTAJI

Ekim 2026 sonunda teslim, sermayenin yapım aşamasındaki projelere göre çok daha erken kira üretmesini sağlar.

MALİYET DİSİPLİNİ

5.179 – 5.612 €/m² bandı ölçülüdür; Daire 16 metrekare bazında en verimli giriş noktasını sunar.

Özet görüş: proje, **yapım riski değil konum ve zaman** satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **alanların net/brüt ayrımının ve yenileme kapsamının yazılı olarak teyit edilmesi** ve **eşya bütçesinin getiri hesabına dahil edilmesi**. Bu iki koşul sağlandığında A0233, Atina merkezinde hızla nakit akışına dönen bir kira varlığı olarak konumlanır. Kira garantisi bulunmadığından getiri tamamen piyasa kirasına dayanır; kira varsayımlarının teslim öncesinde güncel yerel kanıtla yeniden kurulması önerilir.

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 23.09.2026 tarihli liste üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.