



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Lykovrysi North Residences

LYK · Kifisia ve Marousi'nin yanında, tam eşyalı 1+1 daireler ve bahçe dubleksleri | Lykovrysi, Kuzey Atina

Bu rapor, Kuzey Atina'nın Lykovrysi semtinde, Kifisia ve Marousi'nin yanındaki 17 konutlu binayı ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı ve güncel müsaitlik, fiyatlandırma okuması, donanım ve ortak alanlar, kaynaklı piyasa verisine dayalı gösterge kira ve getiri hesabı, Golden Visa rotası, mülkiyet, ödeme ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ÜNİTE	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
LYK	Konut binası · 4 seviye	17 rezidans (16 müsait)	€270.000 – €400.000	2. çeyrek 2028 (+3 ay)

TARİH

18 Ekim 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

LYK, Kuzey Atina'nın yeşil ve aile ağırlıklı semti Lykovrysi'de, Kifisia, Marousi ve Pefki'nin komşuluğunda yer alan **17 konutlu bir konut binasıdır**. Bina bodrum kat, zemin, 1. kat ve üst kat olmak üzere dört seviyeden oluşur: bodrum kat ile zemini birlikte kullanan sekiz iki seviyeli bahçe dubleksi, 1. katta yedi adet 1+1 daire ve üst katta özel jakuzili teraslı iki konut. Ürün tam eşyalı ve ekipmanlı teslim edilir; geliştirici sunumuna göre çatıda ortak havuz ve sakinlere özel bir spor salonu yer alır. Bu iki ortak alan şimdilik yalnızca bilgisayar ortamında üretilmiş görsellere dayanır. Yapı ruhsatı henüz çıkmamıştır (önceki ruhsat 2002); ruhsat kapsamı ve teslim takvimi yazılı olarak teyit edilir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **konum ve ortam**: proje Kifisia'nın tarihî merkezine araçla yaklaşık yedi dakika, ulusal yola (E75) yakın; 1. hat metro istasyonları Iraklio (~2,4 km) ve Kifisia (~3 km) düz çizgi mesafededir. Spigatos'un 2026 2. çeyrek verisine göre Lykovrysi, Attika'da ilan satış fiyatlarının en hızlı arttığı

semtler arasındadır (yıllık %25,6). İkincisi **ürün çeşitliliği**: aynı binada bahçe dubleks, 1+1 ve jakuzili üst kat daireleri tam eşyalı olarak sunulur; fiyatlar €270.000 – €400.000 arasındadır, 1+1’lerde giriş bileti 38 m² için €270.000’dur, dubleksler ise toplam iç alan üzerinden yaklaşık 4.500 – 4.900 €/m² ile projenin en düşük birim fiyatlarıdır. Üçüncüsü **Golden Visa rotası**: proje €250.000 eşğiyle sunulmaktadır ve müsait dairelerin tamamı bu rakamın üzerinde fiyatlıdır; Golden Visa uygunluğu bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile doğrulanır. Geliştiricinin üç yıllık mülk yönetimi programı (bedel: kiranın %20’si) zahmetsiz sahipliği destekler.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir. **Yapı ruhsatı çıkmamıştır**; planlanan teslim (2. çeyrek 2028, +3 ay tolerans) bu nedenle ruhsatın çıkışına bağlıdır. **Kira** tarafında geliştiricinin aylık €1.200 – €1.400 tahmini Avla tarafından doğrulanmamıştır ve kira garantisi yoktur; Kuzey Atina’nın yayımlanmış ilan kirası (€11,8/m²) üzerine kurulan gösterge hesabımız 1+1 için %3,2 – %4,0, dubleks için %3,9 – %4,9 brüt getiri verir. **Enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi, otopark, depo ve aidat** ise geliştiriciden teyit edilir. Bu başlıklar, seçilen dairenin Golden Visa uygunluğuyla birlikte teklif aşamasında yazılı olarak netleştirilmelidir.

17	16	€270 _K	7.205
TOPLAM REZİDANS	MÜSAİT ÜNİTE	GİRİŞ FİYATI	1+1 ORT. €/M ² İÇ

HIZLI BAKIŞ

Referans	LYK · Lykovrysi · Kuzey Atina
Yapı	Dört seviye · bodrum kat, zemin, 1. kat ve üst kat · asansör · kapılı giriş avlusu
Proje	Yapı ruhsatı çıkmadı (önceki ruhsat 2002)
Envanter	17 daire · 8 bahçe dubleks (2+1), 7 adet 1+1, 2 üst kat daire (1+1 ve 2+1)
Müsaitlik	16 müsait · 0 rezerve · 1 satıldı (A2)
İç alan	1+1 ve üst kat: 38 – 55 m ² · dubleksler toplam 68 – 71 m ² (ana kat 40 – 41 m ² + bodrum kat 28 – 31 m ²)
Balkon, bahçe ve teraslar	5 – 73 m ² · dubleksler özel bahçeye, üst kat daireleri 63 m ² jakuzili terasa açılır
Fiyat aralığı	€270.000 – €400.000 (müsait; geliştirici listesi 16.10.2026)
€/m ²	1+1: 7.105 – 7.500 €/m ² iç · üst kat: 7.273 – 7.614 · dubleks: 4.493 – 4.855 €/m ² toplam iç alan
Donanım	Tam eşyalı ve ekipmanlı · meşe, traverten ve keten · ankastre mutfak · walk-in duş
Ortak alanlar	Çatıda ortak havuz · sakinlere özel spor salonu (görsellere dayanır, ruhsat sonrası teyit)
Golden Visa	€250.000 eşğiyle sunuluyor · uygunluk bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile doğrulanır
Gösterge brüt getiri	1+1: %3,2 – %4,0 · dubleks: %3,9 – %4,9 (liste fiyatına göre; bölüm 05)
Mülk yönetimi	Geliştiricinin üç yıllık programı · bedel kiranın %20’si
Teslim	2. çeyrek 2028 (+3 ay tolerans) · ruhsat bekleniyor

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Bina, Kuzey Atina'da Lykovrysi'de, Kifisia, Marousi ve Pefki arasında sakin bir yerleşim sokağında yer alır; kesin adres yalnızca Dijital Yer Gösterme Protokolü'nün imzalanmasıyla paylaşılır. Proje dört seviyelidir: bodrum kat ile zemin birlikte sekiz iki seviyeli bahçe dubleksine ayrılmıştır; 1. katta yedi adet 1+1 daire, üst katta ise her biri 63 m² özel jakuzili teras taşıyan iki konut bulunur. Bina kapılı bir giriş avlusu, camlı bir lobi ve her kata hizmet eden asansörle tasarlanmıştır. Mimari dil, geliştirici sunumuna göre beyaz hacimler, traverten, bronz çitılar ve çerçevesiz camdan oluşur; her seviyede derin teraslar ve bitkilendirme öngörülür. Yapı ruhsatı henüz çıkmamıştır (önceki ruhsat 2002); ruhsat kapsamı ve teslim takvimi yazılı olarak teyit edilir. Kat ve daire planları geliştiriciden istenmiştir.

Konum ve Ulaşım

- **Kifisia merkezi.** Tarihî merkeze araçla yaklaşık 7 dakika.
- **Karayolu.** Ulusal yola (E75) yakın; kuzeydeki iş merkezlerine ve alışveriş bölgelerine hızlı erişim.
- **Metro.** 1. hat: Iraklio yaklaşık 2,4 km, Kifisia yaklaşık 3 km (düz çizgi).
- **Çevre.** Geliştiricinin ölçüsüne göre uluslararası okullar, özel hastaneler ve iki büyük alışveriş merkezi 4 km içindedir; Kifisia butikleri yaklaşık 3 km.
- **Atina merkezi ve havalimanı.** Şehir merkezine yaklaşık 11 km; Atina Uluslararası Havalimanı'na yaklaşık 21 km (düz çizgi, yaklaşık).

Lykovrysi parkları, ağaçlı sokakları, okulları ve spor tesisleriyle aile yaşamına yönelik bir semttir. Spitogatos'un 2026 2. çeyrek analizine göre Lykovrysi, Attika'da ilan satış fiyatlarının en hızlı arttığı semtler arasındadır (yıllık %25,6); Kuzey Atina geneli ortalama ilan satış fiyatı €3.519/m², ortalama ilan kirası €11,8/m²'dir. Bu nedenle konumun yatırım profili, deniz kıyısı projelerinden farklı olarak **aile ve uzun dönem kiracı talebine** dayanır.

Seviye Dağılımı

SEVİYE	ÜNİTE	MÜS. · REZ. · SAT.	İÇ ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M ² ORT.
Bodrum kat + zemin (dubleks)	8	8 · 0 · 0	68 – 71 m ² (toplam)	€310.000 – €335.000	4.640
1. kat	7	6 · 0 · 1	38 – 40 m ²	€270.000 – €300.000	7.205
Üst kat	2	2 · 0 · 0	44 – 55 m ²	€335.000 – €400.000	7.443
Proje toplamı	17	16 · 0 · 1	38 – 71 m²	€270.000 – €400.000	—

Geliştiricinin 16.10.2026 tarihli fiyat ve müsaitlik listesinden türetilmiştir (17 daire). Fiyat bantları ve €/m² ortalamaları yalnız müsait daireleri kapsar; dubleksler için €/m² toplam iç alan (ana + bodrum kat), diğerleri için iç alan üzerindendir. Tıp karması nedeniyle proje geneli €/m² ortalaması verilmemiştir.

Kat Kurgusu

- **Bodrum kat + zemin (BG1 – BG8).** Sekiz iki seviyeli bahçe dubleks (iki oda bodrum katta): ana kat 40 – 41 m² ve bodrum kat 28 – 31 m², toplam 68 – 71 m² iç alan, iki yatak odası. Zemin katta 6 – 73 m² özel bahçeye açılırlar.
- **1. kat (A1 – A7).** Yedi adet 1+1 daire, 38 – 40 m² iç alan ve 5 – 41 m² balkon; A2 satılmıştır.
- **Üst kat (B1 – B2).** Her biri 63 m² özel jakuzili terasa sahip iki konut: B1 (1+1, 44 m²) ve B2 (2+1, 55 m²).

Terminoloji notu. 1. kat ve üst kat tablolarında **iç m²** sütunu iç alanı, **balkon / teras m²** sütunu daireye bağlı özel dış alanı, **toplam m²** sütunu ikisinin toplamını gösterir; **€/m²** iç liste fiyatının iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır. Bahçe dubleksleri iki seviyeli olduğundan onlarda **toplam iç m²** ana kat ile bodrum katın toplamıdır (örnek BG1: 40 + 31 = 71 m²), **bahçe m²** özel dış alanı gösterir ve €/m² toplam iç alan üzerinden verilir.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar geliştiricinin 16.10.2026 tarihli fiyat ve müsaitlik listesindeki 17 dairenin tamamını içerir; satılan daire fiyatsız gösterilmiştir. Müsaitlik durumu teklif aşamasında teyide tabidir.

Alt Kat + Zemin — Bahçe Dubleksleri

DAİRE	ANA KAT M ²	BODRUM KAT M ²	TOPLAM İÇ M ²	BAHÇE M ²	LİSTE FİYATI	€/M ²	DURUM
BG1	40,00	31,00	71,00	6,00	€320.000	4.507	Müsait
BG2	40,00	31,00	71,00	33,00	€330.000	4.648	Müsait
BG3	40,00	31,00	71,00	45,00	€335.000	4.718	Müsait
BG4	40,00	28,00	68,00	16,00	€310.000	4.559	Müsait
BG5	40,00	28,00	68,00	17,00	€310.000	4.559	Müsait
BG6	40,00	28,00	68,00	61,00	€325.000	4.779	Müsait
BG7	40,00	29,00	69,00	73,00	€335.000	4.855	Müsait
BG8	41,00	28,00	69,00	24,00	€310.000	4.493	Müsait
Müsait (8)	40 – 41	28 – 31	68 – 71		€310.000 – €335.000	4.640	

Sekiz iki seviyeli, iki yatak odalı bahçe dubleks; hepsi müsaittir. €/m² toplam iç alan (ana + bodrum kat) üzerindendir. Bahçe, zemin kattaki özel dış alandır.

Birinci Kat

DAİRE	İÇ M ²	BALKON / TERAS M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² İÇ	DURUM
A1	40,00	30,00	70,00	€300.000	7.500	Müsait
A2	40,00	41,00	81,00	—	—	Satıldı
A3	38,00	5,00	43,00	€270.000	7.105	Müsait
A4	38,00	5,00	43,00	€270.000	7.105	Müsait
A5	38,00	12,00	50,00	€275.000	7.237	Müsait
A6	39,00	14,00	53,00	€280.000	7.179	Müsait
A7	38,00	6,00	44,00	€270.000	7.105	Müsait
Müsait (6)	38 – 40			€270.000 – €300.000	7.205	

Yedi adet 1+1 daire; A2 satılmıştır. En küçük daireler (A3, A4, A7, 38 m²) projedeki en düşük giriş fiyatını taşır.

Üst Kat — Jakuzili Teraslı Konutlar

Üst kattaki iki konut, her biri 63 m² özel jakuzili terasa sahiptir; B1 1+1, B2 ise iki yatak odalıdır. İkisi de müsaittir.

DAİRE	İÇ M ²	BALKON / TERAS M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² İÇ	DURUM
B1 (1+1)	44,00	63,00	107,00	€335.000	7.614	Müsait
B2 (2+1)	55,00	63,00	118,00	€400.000	7.273	Müsait
Müsait (2)	44 – 55			€335.000 – €400.000	7.443	

Teras alanı balkon / teras sütunundadır; €/m² yalnız iç alan üzerindendir, teras dahil toplam alan üzerinden hesaplanan değerler çok daha düşüktür (B1 ≈ 3.131, B2 ≈ 3.390 €/m²).

Fiyatlandırma Okuması

- **Üç ürün, üç fiyat mantığı.** 1. kat 1+1'ler €270.000 – €300.000, bahçe dubleksleri €310.000 – €335.000, üst kat daireleri €335.000 – €400.000 arasındadır. Giriş bileti €270.000 ile A3, A4 ve A7'dir (38 m²).
- **1+1 bandı dar ve yüksek.** Müsait altı daire 7.105 – 7.500 €/m² iç aralığındadır (ortalama 7.205); bu, Spītogatos'un Kuzey Atina ortalama ilan satış fiyatının (€3.519/m²) yaklaşık iki katıdır. Fark, yeni ve tam eşyalı teslimin primidir; kira tarafında da benzer bir primin karşılığı aranmalıdır (bölüm 05).
- **Dubleksler toplam alanda daha uygun.** Toplam iç alan üzerinden 4.493 – 4.855 €/m² ile (ortalama 4.640) 1+1'lerin belirgin biçimde altındadır; ancak bodrum kat alanı ana kat ile aynı değerde değildir ve bodrum katın gün ışığı ile kullanım niteliği planlar geldiğinde teyit edilmelidir. BG4, BG5 ve BG8 €310.000 ile dubleks giriş noktasıdır.
- **Dış alan fiyata yansımıyor gibi.** Bahçe dubleksleri arasında özel bahçe 6 m² (BG1) ile 73 m² (BG7) arasında değişir; BG1 €320.000, BG7 €335.000'dir. 61 m² bahçeli BG6 €325.000, 24 m² bahçeli BG8 ise €310.000'dir. Bahçe büyüklüğü fiyattan çok seçim kriteridir; bahçenin hukuki niteliği (münhasır kullanım hakkı) teyit edilmelidir.

- **Üst kat teraslı konutlar.** B1 (€335.000, 44 m²) ve B2 (€400.000, 55 m²) jakuzili 63 m² terasla fiyatlanır; iç alan üzerinden 7.614 ve 7.273 €/m² ile 1+1 bandının üstünde ya da yanındadır. Teras ve jakuzi primi seçici bir alıcı kitlesine hitap eder.
- **Erken talep sınırlı görünüyor.** 17 dairenin yalnızca biri (A2, 41 m² balkonlu 1+1) satılmıştır; rezerve daire yoktur. Bu veri tek bir daireye dayanır ve talep hakkında sonuç çıkarmak için yeterli değildir; ruhsat çıkmadan satış hızının düşük olması beklenen bir durumdur.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi geliştiriciden teyit edilir. Yapı ruhsatı çıkmadığından bina kabuğu, doğrama ve cam ile iklimlendirme sisteminin şartnamesi, enerji kimlik belgesinde (NEA) hedeflenen sınıfla birlikte teklif aşamasında yazılı olarak alınmalıdır. Kiracı, aylık kira ile enerji faturasının toplamına bakarak karar verir; bu nedenle bu belgeler netleştirilmesi gereken ilk başlıklar arasındadır. Sunumdaki tavandan tabana cam yüzeyler gün ışığı açısından güçlü bir kazanımdır; performansları da aynı teyit kapsamında değerlendirilmelidir.

Donanım

- **Teslim standardı.** Tam eşyalı ve ekipmanlı; mutfak ve banyo dahil. Kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.
- **İç mekân.** Geliştirici sunumuna göre sıcak meşe, traverten ve keten; tavandan tabana cam.
- **Mutfak, yatak odası ve banyo.** Tavana kadar meşe dolaplar ve ankastre cihazlar; gömme meşe gardıroplar ve dolaylı aydınlatma; traverten kaplı banyoda walk-in yağmur duşu, yüzer taş lavabo ve arkadan aydınlatmalı ayna.
- **Dış mekân.** Zemin katta zeytin ve lavanta dikili özel bahçeler; jardinyer ve bronz perdelerle çevrili teraslar; üst kat konutlarında özel jakuzi.
- **Ortak alanlar.** Çatıda ortak havuz; sakinlere özel spor salonu (kardiyo, serbest ağırlık, fonksiyonel antrenör). Bu alanlar şimdilik yalnız bilgisayar ortamında üretilmiş görsellere dayanır; ruhsat sonrası teyit edilir.

Otopark, Depo ve Aidat — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Geliştiriciden teyit edilir	Kuzey Atina'da araçlı kiracı payı yüksektir; otopark, kira fiyatlamasını ve yeniden satışı doğrudan etkiler.
Depo	Geliştiriciden teyit edilir	Eşyalı küçük konutlarda depolama talebi belirgindir; gömme dolaplar bu ihtiyacı kısmen karşılar.
Aidat	Geliştiriciden teyit edilir	Çatı havuzu, spor salonu, asansör ve bahçeler işletme gideri doğurur; aidat net getiriye doğrudan yansır.
Alan teyidi	Onaylı planlar esas	Kat ve daire planları geliştiriciden istenmiştir. Satış sözleşmesine esas iç alan ve balkon / teras / bahçe m ² değerleri, yeni ruhsatın onaylı planları üzerinden teyit edilir.

İnceleme notu. Otoparkın bulunup bulunmadığı, varsa hangi daireye tahsisli olduğu ve tapuda ayrı bir bağımsız bölüm olarak mı yoksa kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı; bahçe dubleksi bahçelerinin ve üst kat terasların hangi daireye münhasır kullanım hakkı olarak bağlandığı; bodrum kat alanlarının yasal nitelendirmesi; havuz, spor salonu ve çatı alanlarını kapsayan yıllık aidat bütçesi teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir.

05 GÖSTERGE KİRA VE BRÜT GETİRİ

Bu bölümdeki kira değerleri **gösterge varsayımlardır**. Lykovrysi için yayımlanmış, mahalle düzeyinde bir kira endeksi bulunamamıştır; bu nedenle hesap, Kuzey Atina geneli için yayımlanmış ilan kirasına dayanır ve üzerine açıkça belirtilen bir yeni-eşyalı ürün primi eklenir. Rakamlar kesin bir piyasa ölçümü değildir; amaçları yatırımcının büyüklük mertebesini görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Yöntem. Kaynak: Spitogatos, “Residential sales & rentals in Greece: 10+2 key findings for the 2nd quarter of 2026” (en.spitogatos.gr/blog/residential-sales-rentals-greece-key-findings-2nd-quarter-2026): Kuzey Atina’da ortalama ilan kirası **€11,8/m²/ay**, ortalama ilan satış fiyatı **€3.519/m²**; Attika’da ilan kirası yıllık %4,5 artmıştır. Bu rakamlar ilan (talep edilen) değerleridir, gerçekleşen kira değildir ve Kuzey Atina’nın mevcut, çoğunlukla eşyasız konut stokunun ortalamasıdır; ikisinden türetilen ortalama brüt getiri yaklaşık %4,0’tür. **Varsayım:** yeni ve tam eşyalı ürün için kira, bu ortalamanın **1,6 – 2,0 katı** ($\approx$ €18,9 – €23,6/m²/ay) alınmıştır; 1+1’lerin satış fiyatı aynı ortalamanın yaklaşık 2,0 – 2,1 katı olduğundan prim bilinçli olarak daha ihtiyatlı seçilmiştir. Dubleksler için kiralanan alan, ana kat + bodrum katın **%50’si** olarak hesaplanmıştır ($40 + 0,5 \times 28 = 54$ m² örneği); jakuzili teras ve bahçe primi hesaba katılmamıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22’si, yan maliyetler %6 varsayılmıştır. Bantlar uzun dönem kiralamaı esas alır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap üç ünite üzerinden kurulmuştur: **A3**, 1+1 giriş bileti; **BG4**, en düşük fiyatlı bahçe dubleksi; **B2**, jakuzili teraslı iki yatak odalı üst kat konutu.

KALEM	A3	BG4	B2
Tip	1+1 · 1. kat	2+1 bahçe dubleksi	2+1 · üst kat
İç alan	38,00 m ²	40,00 + 28,00 m ²	55,00 m ²
Balkon / bahçe / teras	5,00 m ²	16,00 m ²	63,00 m ²
Liste fiyatı	€270.000	€310.000	€400.000
€/m ² (iç; dubleksde toplam iç)	7.105	4.559	7.273
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam ($\approx$ %6)	$\approx$ €286.200	$\approx$ €328.600	$\approx$ €424.000
Kiraya esas alan	38 m ²	54 m ² ($40 + \frac{1}{2} \times 28$)	55 m ²
<i>Alt referans:</i> Kuzey Atina ort. ilan kirası (€11,8/m ²) — aylık	$\approx$ €450	$\approx$ €640	$\approx$ €650
<i>Alt referans:</i> brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,0	%2,5	%2,0

KALEM	A3	BG4	B2
Gösterge aylık kira (€18,9 – €23,6/m ²)	€720 – €900	€1.020 – €1.270	€1.040 – €1.300
Gösterge yıllık brüt kira	€8.640 – €10.800	€12.240 – €15.240	€12.480 – €15.600
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,2 – %4,0	%3,9 – %4,9	%3,1 – %3,9
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,0 – %3,8	%3,7 – %4,6	%2,9 – %3,7
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,4 – %2,9	%2,9 – %3,6	%2,3 – %2,9
<i>Referans:</i> geliştirici tahmini €1.200 – €1.400/ay — brüt getiri (doğrulanmamıştır)	%5,3 – %6,2	%4,6 – %5,4	%3,6 – %4,2

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %6 varsayımıyla uyumludur; net getiri yan maliyetler dahil maliyete göre, %22 işletme gideri düşülerek hesaplanmıştır.

Yorum

Varsayılan senaryo (tablodaki “gösterge” satırları) 1+1 için %3,2 – %4,0, dubleks için %3,9 – %4,9 brüt getiri verir; net getiri yaklaşık %2,4 – %3,6 bandındadır. Bu değerler, Kuzey Atina ortalamasından (≈ %4,0 brüt) yeni ve eşyalı ürünün primi kadar farklı olan, ancak yine de ölçülü bir banttır. Geliştiricinin aylık €1.200 – €1.400 tahmini, 38 m²'lik bir 1+1 için €31 – €37/m² anlamına gelir; bu, Kuzey Atina ortalama ilan kirasının yaklaşık üç katıdır ve Vouliagmeni (€22,0/m²) gibi Attika'nın en pahalı kira semtlerinin bile üzerindedir. Bu nedenle bu tahmin hesaba katılmamış, yalnız referans olarak gösterilmiştir. Lykovrysi'de tam eşyalı yeni daire için gerçek kira, ancak ruhsat sonrası benzer yeni ve eşyalı ilanların gözlenmesiyle belirlenebilir.

Golden Visa ve kiralama. Golden Visa programı kapsamında alınan konutlar kısa dönem (Airbnb tipi) platformlarda kiraya verilemez; uzun dönem kiralama serbesttir. Yukarıdaki kira bantları uzun dönem varsayımıdır ve bu nedenle Golden Visa alımıyla uyumludur.

Mülk yönetimi. Geliştirici, yönetim bedeli kiranın %20'si olan üç yıllık bir işletme sözleşmesi sunmaktadır; kira garantisi yoktur. Program kullanılırsa işletme gideri payının yukarıdaki %22 varsayımını aşması ve net getirinin buna bağlı olarak düşmesi beklenir; %20'lik payın neyin üzerinden alındığı yazılı teyit edilmelidir. Hesap ayrıca yapı ruhsatı çıkıp teslim tarihi netleştikten sonra zaman boyutuyla birlikte yeniden kurulmalıdır; teslim kadar geçen sürede sermaye kira üretmez.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi, daire tipine, kata, otopark durumuna, dış alan büyüklüğüne ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir; ilan kirası gerçekleşen kiranın üzerinde olabilir. Kira varsayımlarının teslim tarihine yakın bir dönemde güncel yerel kanıtla 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	Binanın yapı tipine göre 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	%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, ruhsat ve bağımsız bölüm tanımları; ayrıca yapı ruhsatı ve kapsamı, kat irtifakı kurgusu, bodrum kat alanlarının niteliği ve bahçe, teras alanlarının kullanım hakkı tanımları.
- **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

- **Yapı ruhsatı:** henüz çıkmamıştır (önceki ruhsat 2002); ruhsat kapsamı ve teslim takvimi yazılı olarak teyit edilir.
- **Planlanan teslim:** 2. çeyrek 2028, 3 ay tolerans ile. Ruhsat çıkmadığından bu tarihin ruhsatın çıkışına bağlı olup olmadığı ve gecikme yaptırımı yazılı olarak alınmalıdır.
- **Teslim standardı:** tam eşyalı ve ekipmanlı; teslimde kiraya hazır.
- **Nakit bağlama süresi:** bugünden teslim yaklaşık 18 – 21 ay; bu sürede sermaye kira üretmez. Teklif aşamasında beklenen ruhsat tarihi, teslim tarihi ve gecikme yaptırımı birlikte yazılı olarak alınmalıdır.

- **Alan teyidi:** sözleşmeye esas m² değerleri onaylı mimari planlarla eşleştirilmeli; sapma halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

Ödeme Planı

Geliştirici iki ödeme seçeneği sunmaktadır:

SEÇENEK	KAPORA	BAKİYE
Seçenek 1	%10	Bakiye kesin sözleşmenin imzasında ödenir
Seçenek 2	%30	Teslime kadar taksitler (takvim yazılı teyit edilir)

Seçenek 2’de, ruhsat henüz çıkmamışken ve inşaat tamamlanmadan sermayenin daha büyük bir bölümü bağlanır. **Taksitlerin inşaat ilerleme kanıtına bağlanması ve ruhsatın gecikmesi halinde kaporaya uygulanacak koşulların teklif aşamasında yazılı olarak alınması önerilir.**

Golden Visa Rotası

Proje Golden Visa kapsamında **€250.000 eşikle** sunulmaktadır; müsait on altı dairenin tamamı €270.000 ve üzeri fiyatlıdır. Golden Visa uygunluğu bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile doğrulanır.

Mülk Yönetimi

Geliştirici alıcılara **üç yıllık bir işletme sözleşmesi** sunmaktadır; yönetim payı %20’dir ve kira garantisi yoktur. Hizmetin kapsamı, %20’nin neyin üzerinden alındığı, kiralama tipi (Golden Visa ile uyumlu uzun dönem) ve yenileme ya da çıkış koşulları yazılı olarak alınmalıdır.

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Yapı ruhsatının durumu, beklenen çıkış tarihi ve ruhsat kapsamı; 2. çeyrek 2028 teslim tarihi, 3 aylık tolerans ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 2. Seçilen dairenin Golden Visa uygunluğunun bağımsız Yunan avukat incelemesiyle (due diligence) yazılı teyidi, oturma izni takvimiyle birlikte · 3. Enerji sınıfı, ısıtma-soğutma sistemi ve enerji kimlik belgesi · 4. Otopark ve depo durumu; varsa hukuki niteliği · 5. Çatı havuzu ve spor salonunun ruhsatlı projede yer aldığının teyidi; havuz, spor salonu ve bahçeler dahil yıllık aidat bütçesi · 6. Bodrum kat alanlarının hukuki nitelendirmesi; bahçe ve terasların münhasır kullanım hakkı · 7. Kat ve daire planları, teslimde verilecek eşya ve donanım listesi ile garanti kapsamı · 8. Seçilen ödeme seçeneği, taksitlerin inşaat ilerlemesine bağlanması ve üç yıllık işletme sözleşmesinin koşulları.

GÜÇLÜ YÖNLER

- Kifisia, Marousi ve Pefki'nin yanında yeşil, aile ağırlıklı semt; Kifisia merkezine araçla ~7 dakika; E75'e yakın; 1. hat metro ~2,4 – 3 km
- Tam eşyalı ve ekipmanlı teslim: kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez
- Aynı binada üç ürün: bahçe dubleksi, 1+1 ve jakuzili teraslı üst kat
- Giriş fiyatı düşük: 1+1 için €270.000; dubleksler toplam iç alanda ~4.500 – 4.900 €/m²
- Müsait 16 dairenin tamamı €250.000 eşğinin üzerinde fiyatlıdır
- İki ödeme seçeneği (%10 kapora ya da %30 kapora ve taksit)
- Çatıda ortak havuz ve sakinlere özel spor salonu (görsellere dayanır)

ZAYIF YÖNLER

- Yapı ruhsatı çıkmadı (önceki ruhsat 2002); teslim tarihi ruhsatın çıkışına bağlı
- Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma sistemi teyide tabi
- Otopark, depo ve aidat teyide tabi
- Küçük iç alanlar: 1+1'lerde 38 – 40 m²
- 1+1 segmentinde yüksek €/m² (7.105 – 7.500) ve ölçülü gösterge getiri (%3,2 – %4,0 brüt)
- Kira garantisi yok; geliştirici kira tahmini doğrulanmamış ve piyasa verisiyle uyumuyor
- Kat ve daire planları henüz alınmadı

FIRSATLAR

- Lykovrysi'de ilan satış fiyatları yıllık %25,6 artıyor (Spitogatos, 2026 2. çeyrek); semtin yatırım ilgisi yükseliyor
- Uluslararası okullar ve Kifisia'ya yakınlık nedeniyle aile ve uzun dönem kiracı talebi
- Dubleksler: toplam alanda 1+1'in belirgin altında birim fiyat; geniş bahçeli seçenekler (BG6, BG7)
- Eşyalı yeni ürün: eşyasız mevcut stokun ortalamasının üzerinde kira primi potansiyeli
- Kuzey Atina'da yeni ve tam eşyalı konut arzının sınırlılığı

TEHDİTLER

- Yapı ruhsatının gecikmesiyle teslimin ötelenmesi
- Oturma izni başvurusundan önce Golden Visa çerçevesinde değişiklik
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Gerçekleşen kiranın ilan kirasının ya da gösterge bandın altında kalması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: **Koşullu Pozitif — Ruhsat ve Golden Visa Teyidine Bağlı**

LYK, Kuzey Atina'nın sakin ve yeşil bir semtinde tam eşyalı, teslimde kiraya hazır konut arayan yatırımcı için ürün çeşitliliği olan bir projedir: bahçe dubleksi, 1+1 ve jakuzili teraslı üst kat tek binada sunulur ve giriş bileti €270.000'dir. Profil, deniz kıyısı projelerinden farklı olarak aile ve uzun dönem kiracı talebine dayanır ve cari getirisi ölçülüdür. Karar, yapı ruhsatı ve Golden Visa uygunluğunun bağımsız hukuki inceleme ile doğrulanması netleşmeden verilmemelidir.

KONUM VE ORTAM

Kifisia, Marousi ve Pefki'nin yanında yeşil, aile ağırlıklı semt; E75 ve 1. hat metroya yakınlık. Lykovrysi'de ilan fiyatlarındaki hızlı artış ilgiyi gösterir.

ORTAK ALANLI ANAHTAR TESLİM

Tam eşyalı teslim kiraya çıkış süresini kısaltır; çatı havuzu ve spor salonu görsellere dayanır ve ruhsat sonrası teyide tabidir. Üç yıllık işletme sözleşmesi zahmetsiz sahipliği destekler.

GOLDEN VİSA ROTASI

€250.000 eşliğiyle sunulur; müsait dairelerin tamamı €270.000'den başlar. Uygunluk, imza öncesinde bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile doğrulanır.

Özet görüş: proje, uzun vadeli bakışla **Kuzey Atina konumuna, kullanıma hazır ürüne ve Golden Visa rotasına** yatırım yapan, cari getiriden çok değer korumasına odaklanan alıcı için uygundur. Karar aşamasında üç başlık belirleyicidir: teslim takvimini başlatacak **yapı ruhsatının çıkış tarihi**; seçilen dairenin **Golden Visa uygunluğu** (bağımsız hukuki inceleme ile); **enerji sınıfı, otopark, aidat ve bodrum kat alanlarının yazılı teyidi**. Bu başlıklar netleştiğinde 1+1 segmentinde giriş bileti olarak A3 / A4 / A7, toplam alan verimliliğinde ise BG4 / BG5 / BG8 öne çıkar. Kira varsayılan senaryoda 1+1 için brüt %3,2 – %4,0, dubleks için %3,9 – %4,9 verir; geliştiricinin aylık €1.200 – €1.400 tahminine güvenilmemelidir ve kira varsayımları, teslim takvimi netleştikten sonra güncel yerel kanıtlarla yeniden kurulmalıdır.

Golden Visa uygunluğu bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile doğrulanır.

Bu belge Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Fiyatlar ve müsaitlik geliştiricinin 16.10.2026 tarihli listesi üzerindendir ve teyide tabidir. Piyasa verisi Spitogatos 2026 2. çeyrek yayınından alınmıştır. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.