GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Ano Glyfada Butik Rezidansları

A0311 · Ano Glyfada · Atina Rivierası · Butik Yeni Yapı

Bu rapor, Ano Glyfada'daki dokuz konutluk butik yeni yapı projesini ünite düzeyinde inceler: envanterin tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT ARALIĞI	TESLİM	TARİH
A0311	Yeni yapı · tek bina	9 rezidans (9 müsait)	€305.000 – €541.000	2028 Q2	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

A0311, Atina Rivierası'nın sakin konut semti Ano Glyfada'da, beş konut katına yayılan **dokuz konutluk butik bir yeni yapı projesidir**. İlk üç katın her birinde bir 2+1 ve bir 1+1 daire, en üst iki katta ise üç adet iki katlı dubleks yer alır. Aynı kattaki iki daire birleştirilerek yaklaşık 124 m²'lik tam kat 3+1 konut da oluşturulabilir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **adres**: Glyfada, Atina'nın güney sahil şeridinin en çok talep gören semtlerinden biridir ve Ano Glyfada bu adresin sakin, aile odaklı konut katmanıdır. İkincisi **ürün kalitesi**: A+ enerji sınıfı, ısı pompalı ısıtma-soğutma, Grohe vitrifiye ve Avrupa mutfakları teslimde kullanıma hazır bir ürün sunar. Üçüncüsü **tam otopark**: dokuz konutun tamamında özel otopark yeri dahildir; bu, Glyfada kira piyasasında doğrudan bir fiyatlama avantajıdır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **1+1 dairelerde (x.2) depo bulunmamaktadır** — depo dokuz konutun altısında vardır — ve **net metrekare fiyatı €6.213 – €7.122 bandındadır**; bu, Riviera adresinin primini yansıtır ve brüt getiriyi ölçülü tutar.

9	9	€305K	2028Q2
TOPLAM REZİDANS	MÜSAİT ÜNİTE	GİRİŞ FİYATI	TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0311 · Ano Glyfada · Atina Rivierası
Yapı tipi	Yeni yapı · tek bina · beş konut katı
Envanter	9 rezidans — 3 adet 2+1 daire, 3 adet 1+1 daire, 3 adet iki katlı dubleks
Müsaitlik	9 müsait (broşürde durum sütunu yok; teyide tabi)
Net iç alan	49,00 – 82,50 m²
Toplam alan	62,00 – 112,60 m² (balkon ve münhasır kullanım alanları dahil)
Dış alanlar	Balkonlar 13 – 25 m² · dublekslerde balkon ve münhasır teras 18,5 – 32,6 m²
Fiyat aralığı	€305.000 – €541.000 (liste, 28.09.2026)
€/m² net	6.213 – 7.122 · proje ortalaması 6.470
Enerji ve tesisat	A+ enerji sınıfı · ısı pompalı ısıtma-soğutma
Donanım	Avrupa ankastre mutfak · Grohe vitrifiye ve armatürler
Manzara	Dubleksler deniz manzaralı · 3. kat daireler kısmi deniz manzaralı
Otopark	9 konutun tamamında dahil
Depo	9 konutun 6'sında (1+1 dairelerde yok)
Teslim	2028 2. çeyrek
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Proje, Glyfada'nın sahil merkezinin üzerindeki sakin konut bölgesi Ano Glyfada'da tek bir bina olarak kurgulanmıştır. Mimari dil çağdaş ve aydınlıktır: beyaz sıvalı kütleler, derin ve bitkilendirilmiş balkonlar, merdiven çekirdeğini saran delikli perde cephe. Zemin kat pilotili düzende otoparka ayrılmıştır; konutlar beş kata yayılır ve binada asansör bulunur. Semt okullara, parklara ve mahalle ticaretine yakındır; Glyfada merkezi, plajlar ve sahil yürüyüş yolu kısa bir sürüş mesafesindedir.

Kat Dağılımı

KATLAR	DAİRE	DUBLEKS	TOPLAM ÜNİTE	NET ALAN BANDI	FİYAT BANDI	€/M² ORT.
1.–3. katlar	6	0	6	49,00 – 75,00 m²	€305.000 – €483.000	6.419
4.–5. katlar	0	3	3	59,50 – 82,50 m²	€390.000 – €541.000	6.554
Proje toplamı	**6**	**3**	**9**	**49,00 – 82,50 m²**	**€305.000 – €541.000**	**6.470**

Geliştirici broşüründeki ünite tablosundan türetilmiştir (A0311, 9 konut). Fiyatlar 28.09.2026 tarihli liste üzerinden alınmıştır.

Kat Kurgusu

- **1., 2. ve 3. katlar.** Her katta iki daire: yaklaşık 75 m² net, 25 m² balkonlu bir 2+1 (x.1) ve yaklaşık 49 m² net, 13 m² balkonlu bir 1+1 (x.2). 3. kat daireler kısmi deniz manzaralıdır.
- **Tam kat alternatifi.** Aynı kattaki x.1 ve x.2 birleştirilerek 124 m² net, 162 m² toplam alanlı, 3+1 ve iki banyolu tek konut oluşturulabilir; broşürde bunun için ayrı bir plan yer alır.
- **4. ve 5. katlar.** Üç adet iki katlı dubleks (M1, M2, M3); üçü de deniz manzaralı ve iki banyoludur. Dış alanlar balkon ve münhasır kullanımlı teraslardan oluşur; M2 32,6 m² ile projenin en geniş dış alanına sahiptir.

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

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar geliştirici broşüründeki dokuz konutun tamamını içerir. Fiyatlar 28.09.2026 tarihli liste fiyatlarıdır; broşürde durum sütunu bulunmadığından tüm üniteler müsait kabul edilmiştir ve bu durum teyide tabidir.

Daireler — 1., 2. ve 3. Katlar

DAİRE	KAT	NET M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
1.1	1. Kat	75,00	100,00	€466.000	6.213	Müsait
1.2	1. Kat	49,00	62,00	€305.000	6.224	Müsait
2.1	2. Kat	75,00	100,00	€475.000	6.333	Müsait
2.2	2. Kat	49,00	62,00	€310.000	6.327	Müsait
3.1	3. Kat	75,00	100,00	€483.000	6.440	Müsait
3.2	3. Kat	49,00	62,00	€349.000	7.122	Müsait
Daireler (6)		**49,00 – 75,00**		**€305.000 – €483.000**	**6.419**	

Altı daire: x.1 üniteleri 2+1 ve tek banyolu, x.2 üniteleri 1+1 ve tek banyolu. 3. kat daireler kısmi deniz manzaralıdır.

Dubleksler — 4. ve 5. Katlar

DAİRE	KAT	NET M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
M1	4.–5. Kat	82,50	101,00	€541.000	6.558	Müsait
M2	4.–5. Kat	80,00	112,60	€524.000	6.550	Müsait
M3	4.–5. Kat	59,50	78,70	€390.000	6.555	Müsait
Dubleksler (3)		**59,50 – 82,50**		**€390.000 – €541.000**	**6.554**	

Üç dubleksin tamamı deniz manzaralı ve iki banyoludur. M1 ve M2 2+1, M3 1+1 kurgudadır.

Tam Kat Alternatifi

Broşür, her katta iki dairenin birleştirilmesiyle oluşan tam kat seçeneğini ayrıca fiyatlar. Bu seçenek ayrı bir ünite değildir; fiyatı iki dairenin toplamına eşittir.

SEÇENEK	KAT	NET M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
1.1 + 1.2	1. Kat	124,00	162,00	€771.000	6.218	Müsait
2.1 + 2.2	2. Kat	124,00	162,00	€785.000	6.331	Müsait
3.1 + 3.2	3. Kat	124,00	162,00	€832.000	6.710	Müsait

Tam kat seçeneği: 124 m² net, 38 m² balkon, 162 m² toplam · 3+1 · 2 banyo · otopark ve depo dahil.

Fiyatlandırma Okuması

- **Kat primi 2+1'lerde ölçülüdür.** 1.1 €466.000 → 2.1 €475.000 → 3.1 €483.000: kat başına yaklaşık €8.000 – €9.000, yani %1,7 – %1,9. Alt katlar, aynı plan için verimli bir giriş noktasıdır.
- **3.2'de manzara primi belirgindir.** 1+1'lerde 1.2 €305.000 ve 2.2 €310.000 iken 3.2 €349.000'dir; kısmi deniz manzarası küçük ünitede yaklaşık %12,6'lık bir sıçrama yaratır ve 3.2'yi €7.122 ile projenin en yüksek net metrekare fiyatına taşır.
- **Küçük ünite primi yoktur.** 1. ve 2. katlarda 1+1 ile 2+1 dairelerin net metrekare fiyatı neredeyse aynıdır (6.213 – 6.333). Giriş bileti küçük dairede düşer, ancak metrekare maliyeti artmaz.
- **Dubleksler tutarlı fiyatlanmıştır.** Üç dubleksin net metrekare fiyatı 6.550 – 6.558 bandındadır; fiyat iç alana göre kurulmuştur. M2, M1'den €17.000 daha uygundur ancak 14,1 m² daha geniş dış alana sahiptir — dış alan önceliği olan alıcı için M2 belirgin bir değer sunar.
- **Tam kat seçeneği fiyat avantajı taşımaz.** Tam kat fiyatı iki dairenin toplamıdır; birleştirme, ölçek indirimi değil yaşam alanı ve ikinci banyo kazanımı sağlar.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Proje **A+ enerji sınıfında** tasarlanmıştır ve ısıtma-soğutma **ısı pompası** ile sağlanır. Bu iki unsur birlikte, 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; fatura yükü düşük bir ünite, nominal kirada rekabet gücü kazanır.

Donanım

- **Mutfak.** Avrupa üretimi ankastre mutfak — teslimde kullanıma hazır, kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.
- **Islak hacimler.** Grohe vitrifiye ve armatürler. Dubleksler ve tam kat seçeneği iki banyolu; 1+1 ve 2+1 daireler tek banyoludur.
- **Isıtma-soğutma.** Isı pompalı sistem — tek sistemle her iki işlev; ayrı klima yatırımı gerektirmez.
- **Dış mekân.** Dairelerde 13 – 25 m² balkon; dublekslerde balkon ve münhasır kullanımlı teraslarla 18,5 – 32,6 m² dış alan.

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	9 konutun tamamında dahil	Glyfada'da araçlı kiracı ve alıcı payı yüksektir; tüm ünitelerde otopark bulunması hem kira fiyatlamasında hem yeniden satışta doğrudan avantajdır.
Depo	9 konutun 6'sında; 1+1 dairelerde (1.2, 2.2, 3.2) yok	Depo 2+1 daireler ve dublekslerde vardır. 1+1 dairelerde depolama ihtiyacı daire içi çözümlerle (gömme dolap, balkon dolabı) karşılanır.
Alan toleransı	±%3	49 m² net bir ünitede yaklaşık ±1,5 m²'lik sapma anlamına gelir. Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. Otopark yerinin hangi daireye tahsisli olduğu, tapuda ayrı bir bağımsız bölüm olarak mı yoksa kullanım hakkı olarak mı tanımlandığı ve dubleks teraslarının münhasır kullanım hakkının nasıl tescil edileceği, teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Otoparkın ve teras kullanım hakkının 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. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

> **Varsayım.** Glyfada'da yeni yapı, A+ enerji sınıflı, otoparklı 1+1 daire için gösterge aylık kira bandı **€850 – €1.050**, 2+1 daire için **€1.200 – €1.500** olarak alınmıştır. Deniz manzaralı dubleksler için band **€1.050 – €1.800**'dir (M3 alt uçta, M1–M2 üst uçta). İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap iki ünite üzerinden kurulmuştur: **1.2**, projenin en düşük giriş bileti; **2.1**, orta kat 2+1 standart plan tipi.

KALEM	1.2	2.1
Net iç alan	49,00 m²	75,00 m²
Dış alan (balkon)	13,00 m²	25,00 m²
Liste fiyatı	€305.000	€475.000
€/m² net	6.224	6.333
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €329.400	≈ €513.000
Gösterge aylık kira	€850 – €1.050	€1.200 – €1.500
Gösterge yıllık brüt kira	€10.200 – €12.600	€14.400 – €18.000
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,3 – %4,1	%3,0 – %3,8
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%3,1 – %3,8	%2,8 – %3,5
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,4 – %3,0	%2,2 – %2,7

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

Yorum

Rakamlar, Atina Rivierası'nın yerleşik semtlerinde beklenen bandın içindedir. Riviera adresi metrekare fiyatını yukarı taşıdığı için brüt getiri, merkez veya liman aksındaki bazı mahallelere kıyasla daha ölçülüdür; buna karşılık kiracı profili güçlü, boşluk riski düşük ve değer koruma kapasitesi yüksektir. Küçük 1+1 üniteler getiri, deniz manzaralı dubleksler ise sermaye değeri ve yeniden satış likiditesi tarafında öne çıkar.

Kira garantisi başlığında: geliştirici broşüründe kira garantisi yer almamaktadır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi, daire tipine, kata, manzaraya, eşya donanımına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2028 2. çeyrekte olduğundan, 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 (*φόρος μεταβίβασης*)	~%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 (*Κτηματολόγιο*)	~%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. Dubleks teraslarındaki münhasır kullanım hakkı da bu kurgu içinde tanımlanır.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim:** 2028 yılı 2. çeyreği.

- **Ek süre:** Broşürde belirtilmemiştir; sözleşmede tanımlanacak ek süre ve gecikme yaptırımı teyit edilmelidir.
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslime yaklaşık bir buçuk yıldan uzun bir dönem bulunmaktadır. Bu süre boyunca sermaye kira üretmez; getiri hesabı bu gecikmeyi dikkate almalıdır.
- **Alan toleransı:** ±%3. Sözleşmede tolerans aşımı halinde uygulanacak fiyat düzeltme mekanizması aranmalıdır.

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.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Otopark yerinin hukuki niteliği ve hangi bağımsız bölüme tahsisli olduğu · **2.** Dubleks teraslarının münhasır kullanım hakkının tescili · **3.** Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · **4.** Teslim tarihi, ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · **5.** Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması · **6.** Tam kat seçeneği tercih edilirse birleştirmenin plan ve tapu kurgusu · **7.** Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı · **8.** Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Atina Rivierası adresi: Glyfada'nın sakin, aile odaklı konut katmanı Ano Glyfada
- A+ enerji sınıfı ve ısı pompalı sistem: kiracı açısından düşük fatura yükü, sahip açısından düşük bakım
- 9 konutun tamamında özel otopark yeri — Glyfada'da doğrudan fiyatlama avantajı
- Dublekslerde deniz manzarası, 3. katta kısmi deniz manzarası
- Butik ölçek: 9 konut, düşük ortak alan yoğunluğu
- Teslimde kullanıma hazır donanım: Avrupa ankastre mutfak, Grohe ıslak hacim
- Esnek ürün: aynı katta iki daire birleştirilerek 124 m²'lik tam kat 3+1 seçeneği

ZAYIF YÖNLER

- 1+1 dairelerde (x.2) depo yok
- 1+1 ve 2+1 dairelerde tek banyo
- Net metrekare fiyatı 6.213 – 7.122 bandında; Riviera primi brüt getiriyi ölçülü tutar
- Teslime yaklaşık bir buçuk yıldan uzun süre — sermaye bu dönemde getiri üretmez
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,2 – %3,0)
- Broşürde ödeme planı ve teslim ek süresi tanımlı değil

FIRSATLAR

- Ellinikon sahil dönüşüm projesinin çevre semtlerde değer ve talep üzerindeki olası etkisi
- Kat primi ölçülü (2+1'lerde kat başına ~€8.000 – €9.000): alt katlar verimli giriş
- M2, M1'e göre daha düşük fiyatla daha geniş dış alan sunuyor
- Riviera'da yeni ve enerji verimli stoğun sınırlılığı — teslimde rekabet avantajı
- Aile kiracı talebi: okul ve park yakınlığı uzun süreli sözleşme eğilimini destekler

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- İnşaat maliyeti artışının fiyat revizyonu veya kapsam daralması olarak yansıması
- Riviera'da eşzamanlı yeni proje tesliminin kısa vadeli kira baskısı yaratması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Adres Odaklı · Değer Koruma

A0311, Atina Rivierası'nda kalıcı bir adreste, küçük ölçekli ve yüksek donanımlı yeni bir konut arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Proje, iddialı bir getiri vaadi üzerine değil, **doğru adreste doğru ürün** üzerine kuruludur: sakin bir Glyfada semtinde, A+ enerji sınıflı, tüm ünitelerinde otoparklı ve üst katlarında deniz manzaralı dokuz konut. Fiyatlama ünite bazında tutarlı, dubleks €/m² bandı dardır.

ADRES VE DEĞER

Glyfada, Atina'nın en likit konut piyasalarından biridir. Ano Glyfada'daki butik bir yeni yapı, yeniden satışta geniş bir alıcı tabanına hitap eder.

KİRA DAYANIKLILIĞI

Aile ve profesyonel kiracı talebi yıl boyu sürer; okul, park ve sahil yakınlığı uzun süreli sözleşmeyi destekler. Otopark her ünitede dahildir.

İŞLETME PROFİLİ

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

Özet görüş: proje, **yüksek getiri değil adres ve değer koruma** satın alan yatırımcı için uygundur. Getiri odaklı alıcı için **1.2 ve 2.2** en verimli girişlerdir; manzara ve yaşam alanı önceliği olan alıcı için **M1 – M2 dubleksleri** ve tam kat seçeneği öne çıkar. 1+1 dairelerde depo bulunmadığı ve teslimin 2028 2. çeyrekte olduğu, sermayenin bu süre boyunca getiri üretmeyeceği baştan kabul edilmelidir.

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