

GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Ano Glyfada Rezidansları

A0235 · Ano Glyfada · Atina Rivierası · Ticari Binadan Konuta Dönüşüm

Bu rapor, Glyfada'nın iç kesiminde ticari binadan konuta dönüştürülen, tam eşyalı ve özel bahçeli ya da teraslı 12 daireli projeyi ünite düzeyinde inceler: ünitelerin tamamı, fiyatlandırma okuması, donanım ve teslim standardı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ÜNİTE	FİYAT ARALIĞI	TESLİM	TARİH
A0235	Dönüşüm · eşyalı teslim	12 daire (6 müsait)	€293.000 – €780.000	2028 Q1	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

A0235, Atina Rivierası'nın en yerleşik semti Glyfada'nın iç kesiminde (Ano Glyfada), sakin bir konut sokağında yer alan ve **ticari binanın konuta dönüştürülmesiyle** oluşan 12 daireli bir projedir. Ürün karmaşı küçük ölçeklidir: üç stüdyo, sekiz adet 1+1 daire ve en üst iki katı kaplayan tek bir 2+1 penthouse dubleks. **Her daire tam eşyalı teslim edilir ve her dairenin kendine ait bir dış alanı vardır** — zemin katta özel bahçe, üst katlarda özel teras.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **adres**: Glyfada, sahil, marina, golf kulübü, okullar ve sağlık hizmetleriyle yıl boyu yaşayan, Yunanistan'ın en likit konut piyasalarından biridir; semt, Avrupa'nın en büyük kentsel dönüşüm projelerinden The Ellinikon'a komşudur. İkincisi **anahtar teslim ürün**: eşya ve beyaz eşya fiyata dahildir; kiraya çıkış öncesinde ek yatırım gerekmez. Üçüncüsü **satış hızı**: 12 dairenin 4'ü satılmış, 2'si rezerve edilmiştir; rapor tarihinde 6 ünite müsaittir.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **metrekare maliyeti yüksektir** (müsait ünitelerde iç alan üzerinden 9.767 – 10.541 €/m²) ve **projede kira garantisi bulunmamaktadır**; getiri tamamen uzun süreli piyasa

kirasına dayanır. Otopark, enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma çözümü geliştiriciden teyit edilir. Teslim 2028 1. çeyrek olarak planlanmıştır.

12

TOPLAM DAİRE

6

MÜSAİT ÜNİTE

€293K

GİRİŞ FİYATI

2028^{Q1}

TESLİM (1. ÇEYREK)

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0235 · Ano Glyfada · Atina Rivierası
Yapı tipi	Ticari binadan konuta dönüşüm · zemin + 1. kat + iki katlı penthouse
Ünite dağılımı	12 daire — 3 stüdyo, 8 adet 1+1, 1 adet 2+1 penthouse dubleks
Müsaitlik	6 müsait · 2 rezerve · 4 satıldı
İç alan	30 – 74 m ² (stüdyo ve 1+1 dairelerde 30 – 39 m ²)
Dış alanlar	Zemin katta 8 – 24 m ² özel bahçe · 1. katta 4 – 19 m ² özel teras · penthouse'ta toplam 50 m ² iki özel teras
Fiyat aralığı	€293.000 – €780.000 (müsait üniteler, liste 14.09.2026)
€/m ² (iç alan)	9.767 – 10.541 · müsait ünite ortalaması 9.966
Eşya	Tam eşyalı; beyaz eşya dahil
Kira garantisi	Yok
Ödeme	Teslime kadar taksitlendirme imkânı; takvim geliştiriciden teyit edilir
Otopark	Geliştiriciden teyit edilir
Enerji sınıfı	Geliştiriciden teyit edilir
Teslim	2028 1. çeyrek
Alan ölçümü	İç ve dış alanlar en yakın tam m ² 'ye yuvarlanmıştır

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Glyfada, Atina'nın güney sahil şeridinde Riviera semtlerinin en büyüğü ve en yerleşik olanıdır: bir yanda plajlar, sahil kulüpleri ve marina; diğer yanda okulları, sağlık hizmetleri, süpermarketleri ve parklarıyla yıl boyu yaşayan tam bir kasaba. Proje, semtin iç kesiminde, ana ticari aksın hareketinden uzak, sakin bir konut sokağındadır; sahile araçla birkaç dakika mesafededir. Tramvay ve otobüs hatları semt genelinde erişim sağlar; havalimanı araçla yaklaşık 35 – 40 dakika, Atina merkezi yaklaşık 30 – 40 dakikadır. Semt, eski havalimanı alanında yükselen ve ilk etabı 2026 – 2027'de teslim edilen The Ellinikon kentsel dönüşüm projesine komşudur.

Kat Dağılımı

KAT	STÜDYO	1+1	2+1 DUBLEKS	TOPLAM ÜNİTE	İÇ ALAN BANDI	FİYAT BANDI
Zemin kat · özel bahçe	2	4	0	6	30 – 39 m ²	€293.000 – €386.000
1. kat · özel teras	1	4	0	5	30 – 39 m ²	€296.000 – €389.000
2. + 3. kat · iki özel teras	0	0	1	1	74 m ²	€780.000
Proje toplamı	3	8	1	12	30 – 74 m ²	€293.000 – €780.000

Ünite sayıları ve fiyatlar 14.09.2026 tarihli geliştirici listesinden alınmıştır; fiyat bandı satılmış ve rezerve üniteleri de içerir.

Kat Kurgusu

- Zemin kat.** Altı daire — iki stüdyo ve dört adet 1+1. Her birinin kendine ait, duvarla çevrili özel bahçesi vardır (8 – 24 m²). Yoğun yapılaşmış bir semtte özel bahçe nadir bir niteliktir.
- 1. kat.** Beş daire — bir stüdyo ve dört adet 1+1. Her biri özel bir terasa açılır (4 – 19 m²); zemin kata göre daha fazla ışık ve hava alır.
- 2. ve 3. kat.** Tek bir 2+1 penthouse dubleks (MZ1): alt seviyede salon, mutfak, yemek alanı ve özel teras; üst seviyede (çatı katı) iki yatak odası, banyo ve ikinci teras. İç alan 74 m², teraslar toplam 50 m².

Terminoloji notu. Tablolardaki iç m² sütunu kapalı iç kullanım alanını, toplam m² sütunu iç alan ile özel bahçe veya teras toplamını gösterir. €/m² iç değeri liste fiyatının iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; dış alan dahil toplam üzerinden hesaplanan değer doğal olarak daha düşük çıkar ve karşılaştırmalarda bu fark gözetilmelidir.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo projedeki 12 dairenin tamamını içerir. Fiyatlar 14.09.2026 tarihli liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları rapor tarihindeki güncel listeye göre ve teyide tabidir. Satılmış ve rezerve üniteler, projenin fiyat yapısını ve satış hızını göstermek için tabloda tutulmuştur.

Tüm Daireler — Zemin Kattan Penthouse'a

DAİRE	KAT	İÇ M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ² İÇ	DURUM
G1	Zemin	30	38	€293.000	9.767	Müsait
G2	Zemin	32	56	€311.000	9.719	Rezerve
G3	Zemin	39	53	€386.000	9.897	Müsait
G4	Zemin	39	53	€382.000	9.795	Müsait
G5	Zemin	30	45	€294.000	9.800	Satıldı
G6	Zemin	32	54	€311.000	9.719	Satıldı
A1	1. Kat	34	53	€333.000	9.794	Müsait
A2	1. Kat	39	48	€389.000	9.974	Satıldı
A3	1. Kat	30	37	€300.000	10.000	Müsait
A4	1. Kat	30	34	€296.000	9.867	Rezerve
A5	1. Kat	31	44	€299.000	9.645	Satıldı
MZ1	2. + 3. Kat	74	124	€780.000	10.541	Müsait
Tüm daireler (12)		30 – 74		€293.000 – €780.000	9.876	

12 daire: zemin katta 6, 1. katta 5 daire ve 2.-3. katlarda tek penthouse dubleks. 6 müsait, 2 rezerve, 4 satıldı.

Fiyatlandırma Okuması

- Giriş bileti G1'dir. €293.000 ile 8 m² özel bahçeli bir stüdyo; projenin en düşük fiyatlı ünitesidir.
- En düşük fiyatlı 1+1 A3'tür. €300.000 ile 30 m² iç alan ve 7 m² özel teras sunar; metrekare fiyatı (10.000 €/m²) küçük alan nedeniyle bandın üst kısmındadır.
- Geniş 1+1'ler dış alanda ayrışır. A1 (€333.000) 34 m² iç alana 19 m² teras ekler — üst katın en geniş terası; G3 ve G4 (€386.000 / €382.000) 39 m² ile projenin en geniş 1+1'leridir ve 14 m² bahçe içerir.
- Penthouse ayrı bir segmenttir. MZ1 €780.000 ile 10.541 €/m² iç alan fiyatına sahiptir; 50 m² teras dahil toplam alan üzerinden bu oran yaklaşık 6.290 €/m²'ye iner.
- Talep sinyali. 12 dairenin 4'ü satılmış, 2'si rezerve edilmiştir; satılan ve rezerve ünitelerin fiyatları müsait ünitelerle aynı banttadır.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Binanın enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma çözümü geliştiriciden teyit edilir. Dönüşüm projelerinde yeni doğrama, yalıtım ve tesisat, eski stoğa göre enerji tüketimini belirgin şekilde iyileştirebilir; ancak kira piyasasında belirleyici olan belgedir. Teslimde düzenlenecek enerji kimlik belgesi (TEA) teklif aşamasında talep edilmelidir.

Donanım

- **Eşya ve beyaz eşya.** Tüm daireler tam eşyalı ve beyaz eşyalı teslim edilir; eşya bedeli liste fiyatına dahildir.
- **İç mekân.** Sıcak ahşap, doğal taş dokular ve gün ışığı üzerine kurulu, tüm dairelerde tutarlı bir bitiş standardı. Görseller temsilidir.
- **Islak hacimler.** Stüdyo ve 1+1 dairelerde tek banyo; penthouse dubleks iki banyolu.
- **Dış mekân.** Her dairede özel dış alan: zemin katta duvarla çevrili bahçe, 1. katta teras, penthouse'ta her seviyede bir teras.

Otopark, Eşya ve Garanti — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Geliştiriciden teyit edilir	Glyfada'da araç kullanımı yaygındır; otopark imkânı hem kira hem ikinci el likiditesi açısından önemlidir ve teklif aşamasında yazılı olarak netleştirilmelidir.
Eşya	Tam eşyalı teslim	Kiraya çıkış öncesinde ek eşya yatırımı gerekmez; eşya listesi ve garanti kapsamı sözleşmeye eklenmelidir.
Kira garantisi	Yok	Getiri tamamen uzun süreli piyasa kirasına dayanır; kira varsayımları teslimde yakın dönemde güncel kanıtla yeniden kurulmalıdır.
Alan ölçümü	Tam m ² 'ye yuvarlanmış	İç ve dış alanlar yuvarlanmış değerlerdir; kesin alanlar ve tolerans maddesi onaylı plan üzerinden sözleşmede tanımlanmalıdır.

İnceleme notu. Ticari binadan konuta dönüşen projelerde kullanım değişikliğine ilişkin izin belgeleri, taşıyıcı sistemin durumu ve özel bahçe ile terasların hangi bağımsız bölüme münhasır kullanım hakkı olarak bağlandığı 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 mertebesinde görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Glyfada'da, özel dış alanlı, tam eşyalı yeni bir dairede uzun süreli kiralamada gösterge aylık kira bandı stüdyo için €750 – €900, kompakt 1+1 için €800 – €1.000, penthouse dubleks için €2.000 – €2.500 olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı

Hesap üç ünite üzerinden kurulmuştur: **G1**, projenin giriş bileti olan bahçeli stüdyo; **A3**, en düşük fiyatlı 1+1; **MZ1**, penthouse dubleks.

KALEM	G1	A3	MZ1
Tip	Stüdyo	1+1	2+1 penthouse dubleks
İç alan	30 m ²	30 m ²	74 m ²
Özel dış alan	8 m ² özel bahçe	7 m ² özel teras	50 m ² (iki teras)
Liste fiyatı	€293.000	€300.000	€780.000
€/m ²	9.767	10.000	10.541
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %6)	≈ €310.600	≈ €318.000	≈ €826.800
Gösterge aylık kira	€750 – €900	€800 – €1.000	€2.000 – €2.500
Gösterge yıllık brüt kira	€9.000 – €10.800	€9.600 – €12.000	€24.000 – €30.000
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%3,1 – %3,7	%3,2 – %4,0	%3,1 – %3,8
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,9 – %3,5	%3,0 – %3,8	%2,9 – %3,6
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,3 – %2,7	%2,4 – %2,9	%2,3 – %2,8

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %6 varsayımıyla uyumludur. Daireler eşyalı teslim edildiğinden ayrı bir eşya bütçesi öngörülmemiştir.

Yorum

Rakamlar, Glyfada'nın yüksek metrekare fiyatının doğal sonucu olarak ölçülü bir brüt getiri bandına işaret eder. Bu projede getirinin ağırlığı kira gelirinden çok **adresin değer koruma gücündedir**: Glyfada, yerli ve uluslararası alıcı talebinin sürekli olduğu, iyi konumlu konutların döngü boyunca değerini koruduğu bir piyasadır ve The Ellinikon dönüşümü semtin çevresini uluslararası bir standarda taşımaktadır. Kiracı tabanı yıl boyu yaşayan bir semtin sakinleridir: şehirde çalışan profesyoneller, aileler ve uzun süreli yabancı sakinler.

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

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbirisi taahhüt değildir. Kira seviyesi daireye, dış alanına, kata ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Yunanistan'da Golden Visa kapsamında edinilen konutlar kişisel kullanım veya uzun süreli kiralama içindir; kısa süreli (Airbnb tipi) kiralamaya izin verilmez. 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 (<i>φόρος μεταβίβασης</i>)	~%3,1	Dönüşüm projelerinde 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 (<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 ve bağımsız bölüm tanımları; dönüşüm binasında ayrıca kullanım değişikliği (ticari → konut) izin belgeleri 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: 2028 1. çeyrek.

— **Teslim standardı:** tam eşyalı ve beyaz eşyalı.

— **Nakit bağlama süresi:** rapor tarihinden teslim'e yaklaşık 15 – 18 ay vardır. Sermaye bu süre boyunca getiri üretmez; taksitli ödeme imkânı bu süredeki sermaye bağlamayı hafifletir.

— **Alan ölçümü:** iç ve dış alanlar yuvarlanmış değerlerdir; kesin alanlar ve özel bahçe / teras kullanım hakları sözleşmede açıkça tanımlanmalıdır.

Ödeme Planı

Geliştirici, ödemenin teslim'e kadar taksitlere yayılabildiğini belirtmektedir; ödeme takvimi, oranlar ve rezervasyon koşulları geliştiriciden teyit edilir. **Ara ödemelerin inşaat ilerlemesine, bakiyenin ise teslim ve tapu devrine bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. İç alan, özel bahçe ve teras alanlarının onaylı plan üzerinden tanımlanması · 2. Kullanım değişikliği izin belgeleri ve taşıyıcı sistemin durumu · 3. Teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 4. Enerji kimlik belgesi, ısıtma-soğutma çözümü ve otopark durumu · 5. Teslim edilecek eşya ve beyaz eşya listesi ile garanti kapsamı · 6. Özel bahçe ve terasların münhasır kullanım hakkı olarak tapuya bağlanması · 7. Taksit takviminin inşaat ilerlemesine ve tapu devrine bağlanması.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Glyfada adresi: Riviera'nın en yerleşik ve en likit konut piyasalarından biri
- The Ellinikon kentsel dönüşüm projesine komşuluk
- Tam eşyalı ve beyaz eşyalı teslim — kiraya çıkış öncesi ek yatırım yok
- Her dairede özel dış alan: zemin katta bahçe, üst katlarda teras
- Güçlü satış hızı: 12 dairenin 4'ü satıldı, 2'si rezerve
- Teslime kadar taksitli ödeme imkânı

ZAYIF YÖNLER

- Yüksek metrekare maliyeti (9.767 – 10.541 €/m² iç alan)
- Kompakt iç alanlar (stüdyo ve 1+1'lerde 30 – 39 m²)
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,3 – %2,9)
- Kira garantisi yok; getiri tamamen piyasa kirasına dayanır
- Otopark, enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma çözümü teyide tabi
- Teslim 2028 1. çeyrek — sermaye uzun süre getiri üretmez

FIRSATLAR

- The Ellinikon'un ilk etaplarının teslimiyle semtin çevresel değerinin artması
- Glyfada'da özel bahçeli / teraslı yeni konuta yönelik sınırlı arz
- Yerli ve uluslararası alıcı talebinin sürekliliği — ikinci el likidite
- Yıl boyu yaşayan semtte uzun süreli kiracı talebi: profesyoneller, aileler, uzun süreli yabancı sakinler
- Penthouse dubleksin sınırlı arzdaki üst segment ürünü olarak konumlanması

TEHDİTLER

- İnşaat ve dönüşüm işlerinde gecikme
- Kısa süreli kiralama yasağının getiri senaryolarını uzun süreli kira ile sınırlaması
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Yüksek fiyat seviyesinde piyasa düzeltmesi riski
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Riviera Adresi · Eşyalı Teslim

A0235, Atina Rivierası'nda yerleşik bir adreste, anahtar teslim ve özel dış alanlı bir konut arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Proje, adres ve ürün bütünlüğü üzerine kuruludur: Glyfada'da, The Ellinikon'a komşu, her dairesi tam eşyalı ve bahçe ya da teraslı 12 daire. Satış hızı, ürünün piyasada karşılık bulduğunu göstermektedir.

ADRES GÜCÜ

Glyfada, Riviera'nın en yerleşik ve likit konut piyasasıdır; The Ellinikon dönüşümü semtin çevresini uluslararası bir standarda taşımaktadır.

ÜRÜN BÜTÜNLÜĞÜ

Tam eşyalı teslim ve her dairede özel bahçe veya teras, kiraya çıkış ya da kişisel kullanım için ek yatırım ihtiyacını ortadan kaldırır.

DEĞER KORUMA

Getirinin ağırlığı kira gelirinden çok adresin değer koruma gücündedir; iyi konumlu Glyfada konutları döngü boyunca değerini korumuştur.

Özet görüş: proje, yüksek kira getirisi değil adres ve değer koruma satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **metrekare maliyetinin ölçülü bir brüt getiri ürettiğini baştan kabul etmek ve otopark ile özel bahçe / teras kullanım haklarının sözleşmede yazılı olarak sabitlenmesi**. Kira garantisi bulunmadığından getiri tamamen piyasa kirasına dayanır; teslim 2028 1. çeyrekte olduğundan kira varsayımlarının teslim yakın dönemde 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 14.09.2026 tarihli liste üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0235 · Ano Glyfada

28 Eylül 2026