

## GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

## Peiraiki 1+1 Rezidansları

## A0312 · Peiraiki · Pire · Butik Yeni Yapı

Bu rapor, Pire'nin Peiraiki bölgesindeki dokuz konutlu 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         |
|----------|----------------------|--------------------|---------------------|---------|---------------|
| A0312    | Yeni yapı · tek bina | 9 konut (2 müsait) | €270.000 – €295.000 | 2027 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

A0312, Pire'nin ucundaki sakin konut yarımadası Peiraiki'de, sahile yaklaşık 400 m mesafede **butik ölçekli yeni yapı bir konut binasıdır**. Bina sekiz seviyeden oluşur ve yalnızca dokuz konut barındırır: yedi daire ve iki adet iki katlı dubleks; kurgu fiilen kat başına bir konut esasındadır. Ürün neredeyse tamamen 1+1'dir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **konum**: Pire'nin sakin tarafında, seyrek yerleşimli bir sokak; sahil yürüyüş yolu, okul ve mahalle dükkânları yürüme mesafesinde, Zea Marina yaklaşık 1,7 km. İkincisi **donanım**: A enerji sınıfı, bağımsız doğalgaz ısıtma ve klima, Grohe vitrifiye ve Avrupa mutfak. Üçüncüsü **kıtlık**: dokuz konutun altısı satılmış, biri rezerve edilmiştir; satışta iki adet 1+1 daire kalmıştır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **müsait dairelerde otopark yeri yoktur** — binanın tek otopark yeri satılmış bir dubleks ünitesine aittir — ve **hiçbir konutta depo bulunmamaktadır**. Metro istasyonu da kapı önünde değil, yaklaşık 2 km mesafededir.

9

TOPLAM KONUT

2

MÜSAİT ÜNİTE

€270K

GİRİŞ FİYATI

2027<sup>Q2</sup>

TESLİM

## HIZLI BAKIŞ

|                      |                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Referans             | A0312 · Peiraiki · Pire                                                                   |
| Yapı tipi            | Yeni yapı · tek bina · zemin + 7 kat                                                      |
| Envanter             | 9 konut — 7 daire, 2 adet iki katlı dubleks                                               |
| Müsaitlik            | 2 müsait (1.1 · 2.1) · 1 rezerve (1.2) · 6 satıldı                                        |
| Net iç alan          | 22,03 – 57,18 m <sup>2</sup> (müsait ünitelerde 52,62 – 53,01 m <sup>2</sup> )            |
| Toplam alan          | 29,05 – 81,23 m <sup>2</sup> (balkon ve münhasır kullanım alanları dahil)                 |
| Dış alanlar          | Balkonlar 7 – 29 m <sup>2</sup> · zemin katta 17 m <sup>2</sup> münhasır kullanımlı bahçe |
| Fiyat aralığı        | €270.000 – €295.000 (müsait üniteler, 28.09.2026 tarihli liste)                           |
| €/m <sup>2</sup> net | Müsait ünitelerde 5.093 – 5.606                                                           |
| Enerji ve tesisat    | A enerji sınıfı · bağımsız doğalgaz ısıtma · soğutma için klima                           |
| Donanım              | Avrupa mutfak · Grohe vitrifiye                                                           |
| Otopark              | Binada tek park yeri; M.1 dubleksine tahsisli (satıldı)                                   |
| Depo                 | Yok                                                                                       |
| Teslim               | 2027 2. çeyrek                                                                            |
| Alan toleransı       | ±%3                                                                                       |

## 02 PROJE GENEL BAKIŞ

### Yerleşim ve Kurgu

Proje, Peiraiki'de dar bir kentsel parsel üzerinde tek ve ince bir binadır. Mimari dil çağdaştır: yukarı doğru kademelenerek geri çekilen beyaz sıvalı kütleler, sokak cephesinde derin ve bitkili balkonlar ve en üstte iki katlı bir dubleksin yer aldığı çatı seviyesi. Tipik kat, merdiven ve asansörlü ortak çekirdeğin yanında tek bir daire barındırır; böylece her standart daire sokak tarafında dış alana, zemin katta ise ek olarak arka bahçeye açılır.

### Durum Dağılımı

| DURUM         | DAİRE | DUBLEKS | TOPLAM ÜNİTE | NET ALAN BANDI               | FİYAT BANDI         | €/M <sup>2</sup> ORT. |
|---------------|-------|---------|--------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Müsait        | 2     | 0       | 2            | 52,62 – 53,01 m <sup>2</sup> | €270.000 – €295.000 | 5.349                 |
| Rezerve       | 1     | 0       | 1            | 22,03 m <sup>2</sup>         | €135.000            | 6.128                 |
| Satıldı       | 4     | 2       | 6            | 40,81 – 57,18 m <sup>2</sup> | —                   | —                     |
| Proje toplamı | 7     | 2       | 9            | 22,03 – 57,18 m <sup>2</sup> | €135.000 – €295.000 | 5.483                 |

Geliştiricinin daire tablosundan türetilmiştir (A0312, 9 satır). Fiyatlar yalnızca müsait ve rezerve üniteler için yayımlanmıştır.

### Kat Kurgusu

- Zemin kat.** Ön ve arka cephede toplam 17 m<sup>2</sup> iki münhasır kullanımlı bahçe alanına sahip tek daire (I.1). Zemin seviyede ayrıca bina girişi ve binanın tek otopark yeri bulunur.
- 1.–5. katlar.** Kat başına bir adet, yaklaşık 50 – 54 m<sup>2</sup> 1+1 daire; yalnızca 1. katta ayrıca 22 m<sup>2</sup>'lik kompakt bir ünite (1.2), 2.–3. katta ise standart planın yanında küçük bir iki katlı dubleks (M.2) yer alır.
- 6.–7. katlar.** İki banyolu, 24 m<sup>2</sup> teraslı, deniz manzaralı ve binanın otopark yerine sahip iki katlı dubleks (M.1) — projenin amiral ünitesi, satılmıştır.

**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 fiyatları doğal olarak daha düşük çıkar ve iki yöntem karşılaştırılırken karıştırılmamalıdır.

### 03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo geliştiricinin daire tablosundaki dokuz satırın tamamını içerir. Fiyatlar 28.09.2026'da paylaşılan liste fiyatlarıdır; satılmış ünitelerin fiyatı yayımlanmamıştır. Durumlar rapor tarihindeki listeye göredir ve teyide tabidir.

#### Tüm Üniteler

| DAİRE     | KAT · TİP                             | NET M <sup>2</sup> | TOPLAM M <sup>2</sup> | LİSTE FİYATI        | €/M <sup>2</sup> NET | DURUM   |
|-----------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------|
| I.1       | Zemin · Daire                         | 53,01              | 70,01                 | €270.000            | 5.093                | Müsait  |
| 1.1       | 1. kat · Daire                        | 53,53              | 62,98                 | —                   | —                    | Satıldı |
| 1.2       | 1. kat · Kompakt daire                | 22,03              | 29,05                 | €135.000            | 6.128                | Rezerve |
| 2.1       | 2. kat · Daire                        | 52,62              | 61,56                 | €295.000            | 5.606                | Müsait  |
| M.2       | 2.–3. kat · Dupleks                   | 40,81              | 47,93                 | —                   | —                    | Satıldı |
| 3.1       | 3. kat · Daire                        | 52,62              | 61,56                 | —                   | —                    | Satıldı |
| 4.1       | 4. kat · Daire                        | 49,98              | 78,73                 | —                   | —                    | Satıldı |
| 5.1       | 5. kat · Daire                        | 53,96              | 66,15                 | —                   | —                    | Satıldı |
| M.1       | 6.–7. kat · Dupleks (deniz manzaralı) | 57,18              | 81,23                 | —                   | —                    | Satıldı |
| Proje (9) |                                       | 22,03 – 57,18      |                       | €135.000 – €295.000 | 5.483                |         |

9 konut. Müsait: I.1 ve 2.1. Rezerve: 1.2. Diğer tüm üniteler satılmıştır.

#### Fiyatlandırma Okuması

- Kat primi görünür.** Müsait iki dairenin iç alanı hemen hemen aynıdır (53,01 m<sup>2</sup> ve 52,62 m<sup>2</sup>); buna karşın 2. kattaki daire zemin kattakinden €25.000 daha pahalıdır. Net bazda 5.606'ya karşı 5.093 €/m<sup>2</sup> — yükseklik, ı ışık ve mahremiyet için yaklaşık %10'luk bir prim.
- Zemin kat, yüksekliği bahçeyle takas eder.** I.1'in 17 m<sup>2</sup> münhasır kullanımlı dış alanı vardır; 2.1'de ise yaklaşık 9 m<sup>2</sup> balkon bulunur — ve I.1 yine de daha ucuzdur. Dış alanı kattan önde tutan alıcı için daha verimli giriş budur.
- Küçük ünite yüksek birim fiyat taşır.** Rezerve 22 m<sup>2</sup>'lik ünite net 6.128 €/m<sup>2</sup> ile 1+1 dairelerin belirgin biçimde üzerindedir — düşük mutlak biletin metrekare başına daha yüksek fiyatla ödendiği bilinen örüntü.
- Seçenek sınırlı.** Altı ünite satılmış, biri rezerve olduğundan alıcı iki daire arasında seçim yapar. Bugüne kadarki satış hızı fiyatlamayı destekler, ancak pazarlık payını da daraltır.

## 04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

### Enerji Performansı

Bina A enerji sınıfında teslim edilmektedir. Isıtma doğalgazla bağımsızdır, soğutma klima ile sağlanır. Bağımsız ısıtma, her mal sahibi veya kiracının kendi tüketimini kontrol edip ödemesine imkân verir; A enerji sınıfı ise Pire konut stoğunun büyük bölümünü oluşturan eski binalara karşı ölçülebilir bir işletme gideri avantajı yaratır. Kiracı, aylık kira ile enerji faturasının toplamına bakarak karar verir; fatura yükü düşük bir ünite, nominal kirada rekabet gücü kazanır.

### Donanım

- Mutfak. Salona açık, Avrupa üretimi ankastre mutfak — teslimde kullanıma hazır.
- Islak hacimler. Grohe vitrifiye. Daireler tek banyoludur; en üstteki dubleks iki banyoludur.
- Isıtma-soğutma. Bağımsız doğalgaz ısıtma ve klima üniteleri.
- Dış mekân. Üst katlarda 7 – 29 m<sup>2</sup> balkon; zemin kat dairesinde 17 m<sup>2</sup> münhasır kullanımlı bahçe; en üstteki dubleks için 24 m<sup>2</sup> teras.

### Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

| BAŞLIK         | DURUM                   | YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI                                                                                                                                                        |
|----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Otopark        | Müsait ünitelerde yok   | Binanın tek park yeri satılmış üst dubleksine aittir. Pire merkezinde sokakta park imkânı sınırlıdır; doğal hedef, 1+1 ürününün zaten hitap ettiği araçsız kiracıdır.             |
| Depo           | Projede depo bulunmuyor | Küçük dairelerde depo ihtiyacı gerçektir. Eksiklik gömme dolap ve balkon dolaplarıyla hafifletilebilir, ancak tamamen giderilemez.                                                |
| Alan toleransı | ±%3                     | Net 53 m <sup>2</sup> 'lik bir ünite bu yaklaşık ±1,6 m <sup>2</sup> sapma demektir. Tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması sözleşmede kontrol edilmelidir. |

**İnceleme notu.** Zemin kat dairesinin münhasır kullanımlı bahçelerinin tahsisi ve bunların kat irtifakı / yatay mülkiyet senedinde münhasır kullanım hakkı olarak kayıtlı olup olmadığı, teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Dış alanların 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 mertebesinde görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

**Varsayım.** Pire'nin konut bölgesinde yeni yapı, A enerji sınıflı, otoparksız, yaklaşık 53 m<sup>2</sup>'lik 1+1 daire 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.

### Tipik Ünite Hesabı

Hesap iki müsait ünite üzerinden kurulmuştur: **1.1**, bahçeli ve daha düşük giriş biletli zemin kat dairesi; **2.1**, balkonlu 2. kat dairesi.

| KALEM                                        | 1.1                          | 2.1                          |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Net iç alan                                  | 53,01 m <sup>2</sup>         | 52,62 m <sup>2</sup>         |
| Dış alan                                     | 17,00 m <sup>2</sup> (bahçe) | 8,94 m <sup>2</sup> (balkon) |
| Liste fiyatı                                 | €270.000                     | €295.000                     |
| €/m <sup>2</sup> net                         | 5.093                        | 5.606                        |
| Yaklaşık toplam maliyet (≈ %8)               | ≈ €291.600                   | ≈ €318.600                   |
| Gösterge aylık kira                          | €750 – €950                  | €750 – €950                  |
| Gösterge yıllık brüt kira                    | €9.000 – €11.400             | €9.000 – €11.400             |
| Brüt getiri — liste fiyatına göre            | %3,3 – %4,2                  | %3,1 – %3,9                  |
| Brüt getiri — toplam maliyete göre           | %3,1 – %3,9                  | %2,8 – %3,6                  |
| Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası) | %2,4 – %3,0                  | %2,2 – %2,8                  |

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

### Yorum

Rakamlar yüksek değil, ölçülüdür. Pire, kalıcı yerleşik nüfusu liman, üniversite ve denizcilik sektörü çalışanlarıyla birleştirir; bu yapı, iyi donanımlı 1+1 dairelere yıl boyu talebi destekler. Daha düşük fiyatı ve özel bahçeleriyle zemin kat ünitesi ikisi arasında daha iyi getiri profilini verir; 2. kat ünitesi ise biraz getiriye yükseklik ve daha klasik bir ikincil el ürünüyle takas eder.

**İhtar.** Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi kata, eşya donanımına, dış alana ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2027 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 ( <i>φόρος μεταβίβασης</i> ) | ~%3,1          | Yeni yapılarda KDV uygulanıp uygulanmayacağı yürürlükteki düzenlemeye bağlıdır; alım öncesi teyit edilmelidir. |
| Noter                                      | ~%1,0 – 1,5    | Sözleşme bedeline bağlı kademeli tarife.                                                                       |
| Avukat                                     | ~%1,0 – 1,5    | Tapu araştırması ve işlem takibi dahil.                                                                        |
| Tapu / kadastro ( <i>Κτηματολόγιο</i> )    | ~%0,5 – 0,7    | Tescil harçları ve masraflar.                                                                                  |
| Emlak komisyonu                            | ~%2 + KDV      | Piyasa standardı.                                                                                              |
| <b>Toplam yan maliyet (yaklaşık)</b>       | <b>~%7 – 9</b> | <b>Hesaplarda %8 varsayılmıştır.</b>                                                                           |

*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**: 2027 yılı 2. çeyreği.

- **Ek süre:** paylaşılan belgelerde ek süre belirtilmemiştir; sözleşmede tanımlanmalıdır.
- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim yaklaşık dokuz ay bulunmaktadır. Bu süre boyunca sermaye kira üretmez; getiri hesabı bu gecikmeyi dikkate almalıdır.
- **Alan toleransı:**  $\pm\%3$ . 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. Zemin kat münhasır kullanımlı bahçelerinin hukuki niteliği · 2. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi · 3. Teslim tarihi, varsa ek süre ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 4. Ödeme dilimlerinin inşaat ilerlemesine bağlanması · 5. Ortak alan aidat tahmini ve yönetim planı · 6. Teslimde verilecek enerji kimlik belgesi ve garanti kapsamı · 7. Daireyle teslim edilecek mutfak ve banyo donanımının kesin listesi.

## 08 SWOT

### GÜÇLÜ YÖNLER

- Peiraiki'de sakin, seyrek yerleşimli sokak; sahile yaklaşık 400 m
- A enerji sınıfı ve bağımsız doğalgaz ısıtma: düşük ve kontrol edilebilir işletme gideri
- Dokuz konutlu butik bina; fiilen kat başına bir konut
- Okul yaklaşık 210 m, dükkân ve restoranlar yaklaşık 150 m
- Teslimde kullanıma hazır donanım: Avrupa mutfak, Grohe vitrifiye
- Zemin kat dairesinde daha düşük fiyata 17 m<sup>2</sup> özel bahçe
- Güçlü satış hızı: dokuz konutun altısı satıldı, biri rezerve

### ZAYIF YÖNLER

- Müsait ünitelerde otopark yeri yok
- Projede depo bulunmuyor
- Metro istasyonu yaklaşık 2 km; kısa yürüme mesafesinde değil
- Yalnızca iki müsait ünite — seçenek çok sınırlı
- Tüm dairelerde tek banyo
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,2 – %3,0)

### FIRSATLAR

- Eski Pire konut stoğunda yeni ve enerji verimli daire arzının inceliği
- Pire sahil şeridi ve marinalarındaki yenilenmenin bölgenin cazibesini desteklemesi
- Liman, üniversite ve denizcilik sektörü kaynaklı yıl boyu kiracı talebi
- Plan aşamasındaki projelere göre kısa teslim süresi (yaklaşık dokuz ay)
- Enerji sınıfı yüksek stoğa yönelen kiracı tercihi

### TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski — 2027 2. çeyreğin ötesine taşan senaryolar
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- İnşaat maliyeti artışının fiyat revizyonu veya kapsam daralması olarak yansımaları
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

## 09 YATIRIM KARARI

## Yatırım Kararı: Pozitif — Seçici · Giriş Segmenti

A0312, Pire'nin sakin ve denize yakın bir bölgesinde yeni yapı 1+1 daire arayan yatırımcı için kompakt ve iyi donanımlı bir üründür. Proje, iddialı bir getiri vaadi üzerine değil, **eski binaların hâkim olduğu bir bölgede yeni ve enerji verimli stok** üzerine kuruludur; denize yakındır ve teslimde kısa süre kalmıştır. Projenin büyük bölümü satılmıştır; bu durum fiyatlamayı destekler, ancak seçim için yalnızca iki ünite bırakır.

## GİRİŞ VERİMLİLİĞİ

€270.000'lik zemin kat dairesi, daha düşük metrekare fiyatını (5.093 €/m<sup>2</sup>) 17 m<sup>2</sup> özel bahçeyle birleştirir — iki giriş seçeneğinden daha verimli olanı.

## KİRA DAYANIKLILIĞI

Yerleşik nüfus, öğrenciler ile liman ve denizcilik çalışanları Pire'de 1+1 dairelere yıl boyu talep yaratır. Talep turistik konjonktüre bağlı değildir.

## İŞLETME PROFİLİ

A enerji sınıfı ve bağımsız doğalgaz ısıtma, kiracının toplam barınma maliyetini düşük tutar; teslimde kullanıma hazır donanım, kiraya çıkış öncesi ek yatırım gerektirmez.

**Özet görüş:** proje, yüksek getiri değil **denize yakın, küçük, yeni ve işletme gideri düşük bir varlık** satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **otoparksız ve deposuz bir ünite olduğunu kabul etmek ve bahçe ile yükseklik arasında seçim yapmak** — fiyat ve dış alan için zemin kat, kat yüksekliği için 2. kat. Bu koşullarda A0312, teslimi 2027 2. çeyrekte olan, Pire'de sağlam bir giriş segmenti kira varlığı olarak konumlanır.

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