



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Nikaia Yeni Yapı — 8. Kat 2+1 Daire

A0310 · Nikaia · Pire · Dokuz Seviyeli Yeni Yapı

Bu rapor, Nikaia merkezindeki dokuz seviyeli yeni yapı projesini ünite düzeyinde inceler: 41 dairelik envanterin tamamı, tek müsait dairenin fiyat okuması, yapı ve enerji donanımı, gösterge kira ve getiri hesabı, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ENVANTER	FİYAT	TESLİM	TARİH
A0310	Yeni yapı · dokuz seviye	41 daire (1 müsait)	€405.000	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

A0310, Pire bölgesinin en kalabalık ve en canlı belediyelerinden Nikaia'nın merkezinde, sakin bir sokakta yükselen **dokuz seviyeli yeni yapı bir konut binasıdır**. Binada toplam 41 daire bulunur: 24 adet 2+1 ve 17 adet 1+1 (en üst kattaki stüdyo dahil). Rapor tarihinde **41 dairenin 40'ı satılmıştır**; müsait tek ünite 8. kattaki 79,7 m² net alanlı, iki banyolu 2+1 dairedir (8.4) ve liste fiyatı **€405.000**'dir.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **emilim hızı**: teslimden yaklaşık dokuz ay önce binanın %97'sinin satılmış olması, bu konum ve ürün tipine yönelik talebin somut göstergesidir. İkincisi **ünite kalitesi**: 8.4, üst katların en büyük daire tipidir — iki yatak odası, iki banyo ve 22,5 m² balkon. Üçüncüsü **kısa teslim**: planlanan teslim 2027'nin 2. çeyreğidir; sermayenin getiri üretmeden bekleyeceği süre görece kısadır.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **müsait daireye otopark yeri dahil değildir ve projede depo tanımlı değildir**. Ayrıca tek bir fiyat noktası bulunduğundan kat primi veya ünite bazlı fiyat karşılaştırması proje içinden yapılamaz.

41

TOPLAM DAİRE

1

MÜSAİT ÜNİTE

€405K

LİSTE FİYATI

2027^{Q2}

PLANLANAN TESLİM

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0310 · Nikaia · Pire
Yapı tipi	Yeni yapı · dokuz seviye · asansörlü tek bina
Envanter	41 daire — 24 adet 2+1, 17 adet 1+1 (stüdyo dahil)
Müsaitlik	1 müsait (8.4) · 40 satıldı
Müsait daire	8. kat · 79,7 m ² net · 22,5 m ² balkon · 2 yatak odası · 2 banyo
Net iç alan (proje)	37,0 – 79,7 m ²
Balkonlar	6 – 22,5 m ² · en üst kattaki stüdyoda 45 m ²
Fiyat	€405.000 (geliştirici listesi, 28.09.2026)
€/m ² net	5.082
Enerji ve tesisat	A+ enerji sınıfı · ısı pompası · çatıda fotovoltaiik
Donanım	Avrupa ankastre mutfak · Grohe vitrifiye · elektrikli araç şarj prizi
Otopark	41 dairenin 30'unda var · müsait dairede yok
Depo	Tanımlı değil
Teslim	2027 2. çeyrek
Alan toleransı	±%3

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Proje, Nikaia'nın geniş bölgenin merkezi kabul edilen çekirdeğinde, sakin ve seyrek nüfuslu bir sokakta yer alır. Özgürlük (Eleftherias) Meydanı ve çarşısı — her türlü mağaza, restoran ve hareketli akşam hayatı — yaklaşık 800 metre, günlük alışveriş noktaları 200 metre mesafededir. Bina çağdaş bir dille tasarlanmıştır: beyaz kütle, ahşap kaplamalı derin balkon tavanları, cam korkuluklar ve bitkilendirilmiş balkonlar. Merkezdeki merdiven ve asansör çekirdeği her katta beş daireye hizmet eder.

Kat Dağılımı

KATLAR	1+1	2+1	TOPLAM DAİRE	NET ALAN BANDI	OTOPARK	MÜSAİT
1.-4. Kat	0	20	20	55,7 – 71,7 m ²	20 / 20	0
5.-8. Kat	16	4	20	53,7 – 79,7 m ²	10 / 20	1
9. Kat (stüdyo)	1	0	1	37,0 m ²	0 / 1	0
Proje toplamı	17	24	41	37,0 – 79,7 m ²	30 / 41	1

Geliştirici daire tablosundan türetilmiştir (41 satır). Durumlar 28.09.2026 tarihli listeye göre.

Konum ve Ulaşım

- Metro.** Metro istasyonu yaklaşık 800 m; 3. hat Pire limanı, Atina merkezi ve havalimanı yönüne doğrudan bağlantı sunar.
- Sosyal altyapı.** Okul yaklaşık 250 m, Nikaia Devlet Hastanesi yaklaşık 1,2 km, mağaza ve restoranlar 200 m içinde.
- Bölgesel bağlantı.** Pire limanı ve sahil kısa sürüş mesafesinde; havalimanı karayoluyla yaklaşık 42 km.

Terminoloji notu. Tablolardaki **net m²** sütunu iç kullanım alanını, **balkon m²** sütunu balkon alanını gösterir. **€/m² net** değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; balkon dahil alan üzerinden hesaplanan metrekare fiyatı (8.4 için 102,2 m² üzerinden ≈ 3.963 €/m²) doğal olarak daha düşük çıkar ve iki yöntem karıştırılmamalıdır.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablolar geliştirici daire listesindeki 41 satırın tamamını içerir. Satılmış daireler için fiyat yayımlanmamıştır; durumlar rapor tarihindeki listeye göredir ve teyide tabidir.

1.-4. Katlar — 2+1 Daireler

DAİRE	KAT	NET M ²	BALKON M ²	TİP · BANYO	OTOPARK	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
1.1	1. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
1.2	1. Kat	55,7	16,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
1.3	1. Kat	55,7	6,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
1.4	1. Kat	71,7	22,5	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
1.5	1. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
2.1	2. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
2.2	2. Kat	55,7	16,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
2.3	2. Kat	55,7	6,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
2.4	2. Kat	71,7	22,5	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
2.5	2. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
3.1	3. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
3.2	3. Kat	55,7	16,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
3.3	3. Kat	55,7	6,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
3.4	3. Kat	71,7	22,5	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
3.5	3. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
4.1	4. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
4.2	4. Kat	55,7	16,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
4.3	4. Kat	55,7	6,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
4.4	4. Kat	71,7	22,5	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
4.5	4. Kat	55,7	14,0	2+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
1.-4. katlar (20)		55,7 – 71,7	6 – 22,5	2+1	20 / 20	—		20 satıldı

Her katta beş adet 2+1 daire; tümü otoparklı ve tümü satılmış.

5.-8. Katlar — 1+1 ve 2+1 Daireler

DAİRE	KAT	NET M ²	BALKON M ²	TİP · BANYO	OTOPARK	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
5.1	5. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
5.2	5. Kat	53,7	16,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
5.3	5. Kat	53,7	6,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
5.4	5. Kat	79,7	22,5	2+1 · 2	Var	—	—	Satıldı
5.5	5. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
6.1	6. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
6.2	6. Kat	53,7	16,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
6.3	6. Kat	53,7	6,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
6.4	6. Kat	79,7	22,5	2+1 · 2	Var	—	—	Satıldı
6.5	6. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
7.1	7. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
7.2	7. Kat	53,7	16,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
7.3	7. Kat	53,7	6,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
7.4	7. Kat	79,7	22,5	2+1 · 2	Yok	—	—	Satıldı
7.5	7. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Var	—	—	Satıldı
8.1	8. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
8.2	8. Kat	53,7	16,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
8.3	8. Kat	53,7	6,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
8.4	8. Kat	79,7	22,5	2+1 · 2	Yok	€405.000	5.082	Müsait
8.5	8. Kat	53,7	14,0	1+1 · 1	Yok	—	—	Satıldı
5.-8. katlar (20)		53,7 – 79,7	6 – 22,5	1+1 · 2+1	10 / 20	€405.000	5.082	1 müsait

Her katta dört adet 1+1 ve bir adet iki banyolu 2+1. Müsait tek ünite 8.4'tür.

9. Kat — Stüdyo

DAİRE	KAT	NET M ²	BALKON M ²	TİP · BANYO	OTOPARK	LİSTE FİYATI	€/M ² NET	DURUM
9.1	9. Kat	37,0	45,0	Stüdyo · 1	Yok	—	—	Satıldı

En üst katta 45 m² balkonlu tek stüdyo; satılmış.

Fiyatlandırma Okuması

- **Tek fiyat noktası.** Listede yayımlanmış tek fiyat 8.4 içindir: €405.000, net iç alan üzerinden 5.082 €/m². Diğer tüm daireler satılmış olduğundan proje içi kat primi veya plan tipi karşılaştırması yapılamaz.
- **Üst katların en büyük tipi.** 8.4, 5.–8. katlardaki tek iki banyolu 2+1 plan tipidir (79,7 m²) ve en geniş balkon sınıfına (22,5 m²) sahiptir. Aynı tipin 5., 6. ve 7. kattaki karşılıkları satılmıştır.
- **Otoparksız fiyat.** Fiyat otopark içermez; 7. ve 8. kattaki on dairenin dokuzu otoparksız satılmıştır. Bu durum, üst katlarda otoparkın alıcı kararında belirleyici olmadığını gösterir; buna karşılık kiracı profilinde araçlı hane payı gözetilmelidir.
- **Karşılaştırma teyidi.** Nikaia ve komşu Pire semtlerinde yeni yapı 2+1 satışlarıyla güncel karşılaştırma, teklif aşamasında emsal verisiyle ayrıca kurulmalıdır; bu rapor emsal endeksine dayanmaz.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Proje A+ enerji sınıfında tasarlanmıştır; ısıtma ısı pompası ile sağlanır ve çatıdaki fotovoltaik paneller binanın enerji ihtiyacını destekler. Bu unsurlar, Pire bölgesinin büyük ölçüde eski binalardan oluşan konut stoğuna 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.** Avrupa üretimi ankastre mutfak, açık plan salonla bütünleşik — teslimde kullanıma hazır.
- **Islak hacimler.** Grohe vitrifiye. 8.4'te iki banyo bulunur; 1+1 daireler tek banyoludur.
- **Isıtma.** Isı pompalı sistem.
- **Elektrikli araç.** Binada elektrikli araç şarjına uygun prizler bulunur.
- **Dış mekân.** Cephe boyunca derin balkonlar; 8.4'te 22,5 m².

Otopark ve Depo — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	8.4'te yok	Projede 41 dairenin 30'u otoparklıdır; müsait daire otoparksızdır. Metroya ~800 m mesafe bu eksikliği kısmen dengeler, ancak araçlı aile kiracısı için kira fiyatlamasında dikkate alınmalıdır.
Depo	Tanımlı değil	2+1 ailede depolama talebi yüksektir; daire içi gömme dolap ve balkon çözümleriyle karşılanması gerekir.
Alan toleransı	±%3	79,7 m ² net bir üniteye yaklaşık ±2,4 m ² 'lik sapma anlamına gelir. Sözleşmede tolerans maddesi ve sapma halinde fiyat düzeltme mekanizması kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. Binada ayrı satın alınabilir bir otopark yeri kalıp kalmadığı, ortak alanların tanımı ve aidat tahmini teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir.

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. Nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

Varsayım. Nikaia'da yeni yapı, A+ enerji sınıflı, otoparksız, iki banyolu 2+1 daire için gösterge aylık kira bandı **€950 – €1.200** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Ünite Hesabı

Hesap, müsait tek ünite olan **8.4** üzerinden kurulmuştur.

KALEM	8.4
Net iç alan	79,7 m ²
Dış alan (balkon)	22,5 m ²
Liste fiyatı	€405.000
€/m ² net	5.082
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %8)	≈ €437.400
Gösterge aylık kira	€950 – €1.200
Gösterge yıllık brüt kira	€11.400 – €14.400
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,8 – %3,6
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,6 – %3,3
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,0 – %2,6

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

Yorum

Rakamlar, ölçülü bir getiri profiline işaret eder. Ürün, iki yatak odası ve iki banyosuyla semtin aile ve paylaşımlı kiracı tabanına hitap eder; hastane, okul ve merkez çarşısı yakınlığı uzun süreli sözleşme eğilimini destekler. Bu daire, yüksek getiri arayan bir portföyden çok, **yeni yapı kalitesinde, düşük işletme giderli ve metroya yakın** bir kira varlığı arayan yatırımcı için anlamlıdır.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi kata, otopark durumuna, eşya donanımına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Teslim 2027 2. çeyrekte olduğundan kira varsayımları teslim tarihine yakın dönemde yeniden kurulmalıdır.

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 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	~%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.

Teslim ve Süre

- **Planlanan teslim**: 2027 yılı 2. çeyreği.

- **Nakit bağlama süresi:** Rapor tarihinden teslim tarihine yaklaşık dokuz ay bulunmaktadır. Bu süre boyunca sermaye kira üretmez; getiri hesabı bu gecikmeyi dikkate alınmalıdır.
- **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. Otopark ve depo durumunun yazılı teyidi
2. Alan toleransı ve sapma halinde fiyat düzeltme maddesi
3. Teslim tarihi 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. Teslim kapsamındaki donanım listesi (mutfak, vitrifiye, ısı pompası iç üniteleri).

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Binanın %97'si satılmış — konum ve ürün tipine yönelik talebin somut kanıtı
- Üst katların en büyük plan tipi: 2 yatak odası, 2 banyo, 22,5 m² balkon
- A+ enerji sınıfı, ısı pompası ve fotovoltaik: düşük işletme gideri
- Metro ~800 m, okul ~250 m, hastane ~1,2 km, çarşı ~800 m
- Kısa teslim: 2027 2. çeyrek
- Teslimde kullanıma hazır donanım: ankastre mutfak, Grohe vitrifiye

ZAYIF YÖNLER

- Müsait daireye otopark yeri dahil değil
- Projede depo tanımlı değil
- Tek fiyat noktası — proje içi fiyat karşılaştırması yapılamıyor
- Gösterge net getiri bandı ölçülü (%2,0 – %2,6)
- Tek ünite — seçenek ve pazarlık alanı dar

FIRSATLAR

- Pire bölgesinde yeni yapı ve yüksek enerji sınıflı 2+1 arzının inceliği
- 3. metro hattının Pire limanı, merkez ve havalimanı bağlantısının kira talebini desteklemesi
- Aile ve paylaşımlı kiracı tabanı: iki banyolu plan, uzun süreli sözleşme eğilimi
- Eski stoğa yönelen kiracının enerji verimli ürüne kayması, teslimde fiyatlama gücü yaratabilir

TEHDİTLER

- Teslim gecikmesi riski
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Bölgede eşzamanlı yeni yapı teslimlerinin kısa vadeli kira baskısı yaratması
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Son Ünite · Aile Kira Ürünü

A0310, Nikaia merkezinde yeni yapı kalitesinde, iki banyolu bir 2+1 arayan yatırımcı veya kullanıcı için tutarlı bir üründür. Binanın neredeyse tamamının teslimden önce satılmış olması talebin kanıtıdır; müsait daire, üst katların en büyük plan tipidir ve teslim yakındır.

TALEP KANITI

41 dairenin 40'ı satılmıştır. Bu emilim hızı, konumun ve ürün tipinin alıcı tarafından doğrulandığını gösterir.

ÜNİTE KALİTESİ

79,7 m² net, iki yatak odası, iki banyo ve 22,5 m² balkon; aile kiracısı veya kullanıcı için semtte az bulunan bir kombinasyon.

İŞLETME PROFİLİ

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

Özet görüş: daire, yüksek getiri değil yeni yapı kalitesi ve düşük dalgalanma satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **otoparksız bir ünite olduğunu kabul etmek ve depo ihtiyacını daire içi çözümlerle karşılamak**. Tek ünite kaldığından karar süresi kısa tutulmalı; kira varsayımları teslimde yakın dönemde yeniden kurulmalıdır.

Bu belge Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Fiyat 28.09.2026 tarihli geliştirici listesi üzerindendir; müsaitlik ve fiyat teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0310 · Nikaia

28 Eylül 2026