



GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Nea Ionia Park Rezidansları

A0236 · Nea Ionia · Kuzey Atina · Park Karşısı Loft Tarzı Daireler

Bu rapor, Nea Ionia'da park karşısındaki tam eşyalı 9 üniteli loft tarzı projeyi ünite düzeyinde inceler: ünitelerin tamamı, fiyatlandırma okuması, donanım ve teslim standardı, 2 yıllık net kira garantisi ve garanti sonrası gösterge getiri, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ÜNİTE	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0236	Zemin + asma kat · loft tarzı	9 daire (9 rezerve)	€250.000 – €335.000	2027 Q3

TARİH

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

A0236, Kuzey Atina'nın canlı semti Nea Ionia'da, **Nea Filadelfeia parkının tam karşısında** yer alan 9 üniteli, loft tarzı bir konut projesidir. Tüm üniteler zemin kat seviyesindedir: dördü tek seviyeli daire, beşi zemin kat üzerine asma katla genişleyen loft ve dubleks kurgusundadır. Ürün yelpazesi stüdyodan 2 yatak odalı daireye uzanır; **tüm daireler tam eşyalı ve beyaz eşyalı teslim edilir.**

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **garantili gelir**: geliştirici her daire için **2 yıl süreyle net kira garantisi** belirtmektedir; tutarlar yıllık €15.000 – €20.100 arasındadır ve liste fiyatının %6'sına karşılık gelir. İkincisi **metrekare maliyeti**: 5.503 – 8.766 €/m² bandı (proje ortalaması 6.730), eşya ve beyaz eşya fiyata dahil olmak üzere ölçülü bir giriş maliyeti sunar. Üçüncüsü **konum**: parka bakan, önü açık cephe ve metroyla Atina merkezine kolay bağlantı.

Buna karşılık rapor iki hususu baştan kayda geçirir: **rapor tarihinde dokuz dairenin tamamı rezervedir** — güncel müsaitlik danışmanınızdan alınır — ve **garanti dönemi sonrasında kira piyasa seviyesine döner**;

gösterge piyasa kirası garanti tutarlarının altındadır. Teslim tarihi geliştirici broşüründe 2027 3. çeyrek, geliştiricinin güncel listesinde 1 Haziran 2027 olarak yer almaktadır; kesin tarih sözleşmede sabitlenmelidir.

9 TOPLAM DAİRE	9 REZERVE ÜNİTE	€250K GİRİŞ FİYATI	2027 ^{Q3} PLANLANAN TESLİM
-------------------	--------------------	-----------------------	--

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0236 · Nea Ionia · Kuzey Atina
Yapı tipi	Zemin + asma kat · loft tarzı iç tasarım · 9 ünite
Ünite dağılımı	2 stüdyo · 2 adet 2 yatak odalı daire · 3 dubleks (zemin + asma) · loft yataklı 1 daire · tek seviyeli 1 daire
Müsaitlik	9 rezerve — güncel durum danışmanınızdan alınır
Alan	28,52 – 56,15 m ² (asma kat dahil toplam kullanım alanı)
Fiyat aralığı	€250.000 – €335.000 (liste 23.09.2026)
€/m ²	5.503 – 8.766 · proje ortalaması 6.730
Kira garantisi	2 yıl net · yıllık €15.000 – €20.100 · liste fiyatının %6'sı
Eşya	Tam eşyalı; beyaz eşya ve klima dahil
Konum	Nea Filadelfeia parkının karşısı · önü açık park cephesi
Otopark	Geliştiriciden teyit edilir
Enerji sınıfı	Geliştiriciden teyit edilir
Teslim	2027 3. çeyrek (broşür) · güncel listede 1 Haziran 2027
Alan toleransı	Planlarda ±%1 – 2

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Nea Ionia, Kuzey Atina'da yerel karakterini koruyan, alışveriş dokusu güçlü ve metroyla Atina merkezine kolay bağlanan canlı bir semttir. Proje, Nea Filadelfeia parkının tam karşısında yer alır; ön cephe, kentsel dokuda nadir görülen önü açık bir yeşil manzaraya bakar. Bina tek seviyeli bir zemin kat ve bazı ünitelerde asma katla kurgulanmıştır; iç tasarım dili loft ve "New York tarzı" olarak tanımlanır. Görseller tasarım konseptidir; uygulamada farklılık gösterebilir.

Kurgu Dağılımı

KURGU	DAİRELER	TOPLAM ÜNİTE	REZERVE	ALAN BANDI	FİYAT BANDI	YILLIK NET GARANTİ
Tek seviye (zemin)	3, 4, 5, 9	4	4	28,52 – 56,15 m ²	€250.000 – €335.000	€15.000 – €20.100
Zemin + asma kat	1, 2, 6, 7, 8	5	5	37,28 – 53,61 m ²	€270.000 – €295.000	€16.200 – €17.700
Proje toplamı	1 – 9	9	9	28,52 – 56,15 m ²	€250.000 – €335.000	€15.000 – €20.100

Ünite sayıları, fiyatlar ve garanti tutarları 23.09.2026 tarihli geliştirici listesinden alınmıştır.

Ünite Kurgusu

- Tek seviyeli üniteler (3, 4, 5, 9).** Daire 3, 56,15 m² ile projenin en geniş ünitesi olan 2 yatak odalı dairedir. Daire 4 tek seviyeli kompakt bir daire, Daire 5 ve Daire 9 stüdyodur.
- Asma katlı üniteler (1, 2, 6, 7, 8).** Daire 1, asma katta yatak galerisi bulunan geniş bir daire (zemin 28 m² + asma 10,8 m²); Daire 2, asma katla genişleyen 2 yatak odalı daire (39,2 m² + 12 m²). Daire 6, 7 ve 8 zemin ve asma kata yayılan dubleks kurgusundadır (sırasıyla 21,8 + 15,5 m², 26,8 + 26,8 m² ve 32,4 + 20,7 m²).
- Teslim standardı.** Tüm daireler tam eşyalı ve beyaz eşyalı teslim edilir; eşya bedeli liste fiyatına dahildir.

Terminoloji notu. Tablolardaki **alan m²** değeri geliştirici listesindeki toplam kullanım alanıdır ve asma katlı ünitelerde asma kat alanını içerir. Projede ayrı bir balkon veya bahçe alanı listelenmediğinden **toplam m²** sütunu alan sütunuyla aynıdır. **€/m²** değeri liste fiyatının bu alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; asma katlı ünitelerde oranın düşük çıkması, asma kat alanının toplam alana dahil olmasından kaynaklanır ve karşılaştırmalarda bu fark gözetilmelidir.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo projedeki 9 dairenin tamamını içerir. Fiyatlar 23.09.2026 tarihli liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları rapor tarihindeki güncel listeye göre. Rapor tarihinde tüm daireler rezervedir; rezervasyonu sonuçlanmayan bir ünitenin yeniden satışa çıkması halinde güncel durum danışmanınızdan alınır.

Tüm Daireler

DAİRE	KAT	ALAN M ²	TOPLAM M ²	LİSTE FİYATI	€/M ²	DURUM
Daire 1	Zemin + asma	38,84	38,84	€270.000	6.952	Rezerve
Daire 2	Zemin + asma	51,18	51,18	€290.000	5.666	Rezerve
Daire 3	Zemin	56,15	56,15	€335.000	5.966	Rezerve
Daire 4	Zemin	33,87	33,87	€250.000	7.381	Rezerve
Daire 5	Zemin	34,46	34,46	€260.000	7.545	Rezerve
Daire 6	Zemin + asma	37,28	37,28	€270.000	7.242	Rezerve
Daire 7	Zemin + asma	53,61	53,61	€295.000	5.503	Rezerve
Daire 8	Zemin + asma	53,13	53,13	€295.000	5.552	Rezerve
Daire 9	Zemin	28,52	28,52	€250.000	8.766	Rezerve
Tüm daireler (9)		28,52 – 56,15		€250.000 – €335.000	6.730	

9 daire: 4 tek seviyeli ve 5 asma katlı ünite. Alanlar asma kat dahil toplam kullanım alanıdır.

Fiyatlandırma Okuması

- Giriş bileti Daire 4 ve Daire 9'dur. İkisi de €250.000'dir; Daire 4 33,87 m², Daire 9 ise 28,52 m²'lik stüdyodur.
- Asma katlı dubleksler metrekare bazında en verimli ünitelerdir. Daire 7 (5.503 €/m²) ve Daire 8 (5.552 €/m²), €295.000 ile 53 m²'nin üzerinde alan sunar.
- Daire 3 projenin tek seviyeli en geniş ürünüdür. €335.000 ile 56,15 m² tek seviyeli 2 yatak odalı daire; 5.966 €/m² ile tek seviyeli üniteler arasında en düşük orana sahiptir.
- Garanti fiyatla orantılıdır. Her dairede yıllık net garanti tutarı liste fiyatının %6'sına eşittir; dolayısıyla garanti getirisi daire seçiminden bağımsızdır ve seçim alan, kurgu ve kiraya çıkış sonrası piyasa kirası üzerinden yapılmalıdır.

04 YAPI KALİTESİ VE ENERJİ

Enerji Performansı

Binanın enerji sınıfı geliştiriciden teyit edilir. Dairelerde klima ve su ısıtıcısı teslim donanımına dahildir. Teslimde düzenlenecek enerji kimlik belgesi (*TEA*) teklif aşamasında talep edilmeli; yalıtım ve doğrama standardı aynı teyit kapsamında değerlendirilmelidir.

Donanım

- **Mobilya.** Yatak ve şilte, komodin rafları, gardıroplar, kanepeler, sehpa, yemek takımı, çalışma masası veya makyaj masası, berjer veya puf, banyo mobilyası ve perdeler.
- **Beyaz eşya ve cihazlar.** Buzdolabı, fırın, ocak, davlumbaz, bulaşık makinesi, çamaşır makinesi, televizyon ve TV ünitesi, klima.
- **Islak hacim ve bitişler.** Duşakabin, vitriye ve armatürler, su ısıtıcıları, LED aydınlatmalı ayna, mutfak dolapları, İtalyan ve İspanyol seramik kaplamalar.
- **Tasarım.** Loft tarzı iç mimari; asma katlı ünitelerde yatak galerisi veya ikinci seviye yaşam alanı.

Otopark, Eşya ve Garanti — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Geliştiriciden teyit edilir	Metroyla merkeze bağlanan bir semtte hedef kiracı profilinin araç ihtiyacı sınırlıdır; otopark imkânı 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	2 yıl net	İlk iki yıl için öngörülebilir gelir; garanti sonrasında kira piyasa koşullarına göre belirlenir.
Alan toleransı	±%1 – 2	Planlarda belirtilen sapma payıdır; asma kat alanlarının toplam alana dahil edilmiş biçimi sözleşmede tanımlanmalıdır.

İnceleme notu. Asma katlı ünitelerde asma kat alanlarının yasal kullanım alanı niteliği ve tavan yükseklikleri, yapı ruhsatı ve bina kullanım belgeleriyle birlikte teklif aşamasında yazılı olarak teyit edilmelidir. Tüm ünitelerin zemin kat seviyesinde olması nedeniyle cephe mahremiyeti ve güvenlik çözümlerinin yerinde görülmesi önerilir.

05 GÖSTERGE KİRA VE BRÜT GETİRİ

Bu bölümdeki piyasa kirası değerleri **gösterge varsayımlardır**. Kesin bir piyasa ölçümü değildirler ve kaynak gösterilen bir endekse dayanmazlar; amaçları, yatırımcının büyüklük mertebesini görmesini sağlamaktır. Garanti tutarları ise geliştirici listesinde daire bazında yazılı olarak belirtilmiştir.

Garantili Dönem — İlk 2 Yıl

DAİRE	LİSTE FİYATI	YILLIK NET GARANTİ KİRA	AYLIK KARŞILIĞI	LİSTE FİYATINA ORANI	2 YILLIK TOPLAM
Daire 1	€270.000	€16.200	€1.350	%6,0	€32.400
Daire 2	€290.000	€17.400	€1.450	%6,0	€34.800
Daire 3	€335.000	€20.100	€1.675	%6,0	€40.200
Daire 4	€250.000	€15.000	€1.250	%6,0	€30.000
Daire 5	€260.000	€15.600	€1.300	%6,0	€31.200
Daire 6	€270.000	€16.200	€1.350	%6,0	€32.400
Daire 7	€295.000	€17.700	€1.475	%6,0	€35.400
Daire 8	€295.000	€17.700	€1.475	%6,0	€35.400
Daire 9	€250.000	€15.000	€1.250	%6,0	€30.000
Tüm daireler (9)	€250.000 – €335.000	€15.000 – €20.100	€1.250 – €1.675	%6,0	

Geliştirici listesinde her daire için belirtilen 2 yıllık net garanti kira tutarlarıdır; oranlar liste fiyatı üzerinden hesaplanmıştır. “Net” tanımının kapsamı (aidat, vergi, yönetim), garantinin başlangıç tarihi, ödeme periyodu ve garanti veren taraf geliştiriciden yazılı olarak teyit edilir.

Varsayım — garanti sonrası dönem. Nea Ionia'da, parka bakan, tam eşyalı yeni bir üniteye uzun süreli kiralama gösterge aylık kira bandı **stüdyo için €550 – €650, 53 m² dubleks için €800 – €950, 56 m² 2 yatak odalı daire için €850 – €1.000** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır.

Tipik Ünite Hesabı — Garanti Sonrası Piyasa Kirası

Hesap üç ünite üzerinden kurulmuştur: **Daire 9**, en düşük giriş bileti olan stüdyo; **Daire 7**, metrekare bazında en verimli dubleks; **Daire 3**, en geniş tek seviyeli daire.

KALEM	DAİRE 9	DAİRE 7	DAİRE 3
Tip	Stüdyo	Dubleks (zemin + asma)	2 yatak odalı, tek seviye
Alan	28,52 m ²	53,61 m ²	56,15 m ²
Yıllık net garanti (ilk 2 yıl)	€15.000	€17.700	€20.100
Liste fiyatı	€250.000	€295.000	€335.000
€/m ²	8.766	5.503	5.966
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %6)	≈ €265.000	≈ €312.700	≈ €355.100
Gösterge aylık kira	€550 – €650	€800 – €950	€850 – €1.000
Gösterge yıllık brüt kira	€6.600 – €7.800	€9.600 – €11.400	€10.200 – €12.000
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,6 – %3,1	%3,3 – %3,9	%3,0 – %3,6
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,5 – %2,9	%3,1 – %3,6	%2,9 – %3,4
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%1,9 – %2,3	%2,4 – %2,8	%2,2 – %2,6

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

Yorum

Projenin getiri profili iki evreden oluşur. İlk iki yıl, liste fiyatının %6'sına karşılık gelen net garanti ile öngörülebilir ve gösterge piyasa kirasının belirgin şekilde üzerinde bir gelir sağlar. Garanti sonrasında kira piyasa koşullarına göre belirlenir; gösterge piyasa kirası garanti tutarlarının altında kaldığından getiri bu evrede ölçülü banda iner. Karar, iki evrenin birlikte değerlendirilmesiyle verilmelidir. Kiracı tabanı, merkeze metroyla bağlanan yerleşik bir semtin sakinleridir: şehirde çalışanlar, genç profesyoneller ve öğrenciler.

İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Garanti koşulları ancak geliştiriciyle imzalanacak yazılı belgeyle bağlayıcı hâle gelir. Piyasa kirası daireye, kurguya ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Kısa süreli kiralama senaryosu değerlendirilecekse 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	Yapının niteliğine göre 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; ayrıca yapı ruhsatı, bina kullanım belgeleri ve asma kat alanlarının yasal niteliği.
- **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:** geliştirici broşüründe 2027 3. çeyrek; geliştiricinin güncel listesinde 1 Haziran 2027. Kesin teslim tarihi sözleşmede sabitlenmelidir.

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

— **Nakit bağlama süresi:** rapor tarihinden teslim yaklaşık 8 – 12 ay vardır. Garantili kira gelirinin başlangıç tarihi (teslim, tapu devri veya kiracı yerleşimi) sözleşmede açıkça tanımlanmalıdır.

— **Alan toleransı:** planlarda $\pm\%1 - 2$; zemin ve asma kat alanları sözleşmede ayrı ayrı tanımlanmalıdır.

Ödeme Planı

Ödeme takvimi ve rezervasyon koşulları geliştiriciden teyit edilir. Yapım aşamasındaki projelerde ödeme genellikle bir rezervasyon bedeli ile başlar, ara ödemeler inşaat ilerlemesine bağlanır ve bakiye tapu devrinde ödenir. **Ara ödemelerin inşaat ilerlemesine, bakiyenin ise teslim ve tapu devrine bağlanması önerilir.**

SÖZLEŞME ÖNCESİ KONTROL LİSTESİ

1. Zemin ve asma kat alanlarının onaylı plan üzerinden ayrı ayrı tanımlanması · 2. Yapı ruhsatı, bina kullanım belgeleri ve asma katların yasal niteliği · 3. Kesin teslim tarihi ve gecikme halinde uygulanacak yaptırım · 4. Kira garantisinin "net" tanımı, başlangıç tarihi, ödeme periyodu ve garanti veren taraf · 5. Teslim edilecek eşya ve beyaz eşya listesi ile garanti kapsamı · 6. Enerji kimlik belgesi ve otopark durumu · 7. Ödemelerin inşaat ilerlemesine ve tapu devrine bağlanması.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- 2 yıl net kira garantisi: liste fiyatının %6'sı
- Ölçülü metrekare bandı (5.503 – 8.766 €/m²); eşya fiyata dahil
- Nea Filadelfeia parkının karşısında, önü açık yeşil cephe
- Tam eşyalı ve beyaz eşyalı teslim — kiraya çıkış öncesi ek yatırım yok
- €250.000 – €335.000 dar fiyat bandı; stüdyodan 2 yatak odalıya ürün çeşitliliği
- Metroyla Atina merkezine kolay bağlantı

ZAYIF YÖNLER

- Rapor tarihinde tüm daireler rezerve
- Garanti sonrası gösterge piyasa kirası garanti tutarlarının altında
- Tüm üniteler zemin kat seviyesinde; mahremiyet ve güvenlik yerinde değerlendirilmeli
- Asma kat alanları toplam alana dahil; €/m² karşılaştırmasında dikkat gerekir
- Enerji sınıfı ve otopark teyide tabi
- Teslim tarihi broşür ve güncel liste arasında farklı

FIRSATLAR

- Rezervasyonu sonuçlanmayan ünitelerin yeniden satışa çıkması
- Park cephesinin kira ve ikinci el talebinde kalıcı bir ayrıştırıcı olması
- Kuzey Atina'da metroya bağlı semtlerde uzun süreli kira talebinin sürekliliği
- Loft tarzı ürünün genç profesyonel kiracı segmentinde talep görmesi
- Garanti döneminde piyasa kirasının güncel kanıtla test edilmesi

TEHDİTLER

- İnşaat işlerinde gecikme ve garantinin başlangıcının ertelenmesi
- Garanti sonrası kiranın piyasa seviyesine dönmesiyle getirinin düşmesi
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: **Takip** — Tüm Daireler Rezerve

A0236, ilk iki yıl için garantili net gelir ve düşük metrekare maliyeti arayan yatırımcı için ilgi çekici bir üründür: Nea Ionia'da, park karşısında, tam eşyalı 9 loft tarzı ünite; her dairede liste fiyatının %6'sına karşılık gelen 2 yıllık net kira garantisi. Ancak rapor tarihinde dokuz dairenin tamamı rezervedir; bu rapor, yeniden satışa çıkabilecek bir ünite için hızlı karar verebilmeye yönelik ön değerlendirme niteliğindedir.

GELİR GÖRÜNÜRLÜĞÜ

Her dairede yazılı olarak belirtilen 2 yıllık net garanti, ilk evrede getiriye öngörülebilir kılar ve gösterge piyasa kirasının üzerinde bir başlangıç geliri sağlar.

MALİYET AVANTAJI

5.503 – 8.766 €/m² bandı ve €250.000'den başlayan giriş bileti, eşyalı teslimle birlikte düşük toplam giriş maliyeti sunar.

KONUM NİTELİĞİ

Park karşısındaki önü açık cephe ve metroyla merkeze bağlantı, uzun süreli kiracı talebini destekleyen kalıcı niteliklerdir.

Özet görüş: proje, ilk iki yılın garantili gelirini ve düşük giriş maliyetini satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **garantinin net tanımının, başlangıç tarihinin ve garanti veren tarafın yazılı olarak netleştirilmesi ve garanti sonrası getirinin piyasa kirasına döneceğinin baştan kabul edilmesi.** Rapor tarihinde tüm daireler rezerve olduğundan, güncel müsaitlik ve olası yeni ünite bilgisi için danışmanınızla iletişime geçmeniz 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 23.09.2026 tarihli liste üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Fizibilite Raporu · A0236 · Nea Ionia

28 Eylül 2026