GAYRİMENKUL YATIRIM FİZİBİLİTE RAPORU

Neos Kosmos Rezidansları

A0234 · Neos Kosmos · Atina Merkez · Ticari Binadan Konuta Dönüşüm

Bu rapor, Neos Kosmos semtinde tramvaya yaklaşık 200 m mesafede ticari binadan konuta dönüştürülen 15 daireli projeyi ünite düzeyinde inceler: ünitelerin tamamı, fiyatlandırma okuması, yapı ve donanım, gösterge kira ve getiri hesabı, isteğe bağlı kira garantisi, mülkiyet ve teslim koşulları ile risk değerlendirmesi.

REFERANS	TİP	ÜNİTE	FİYAT ARALIĞI	TESLİM
A0234	Dönüşüm · zemin + asma + 5 kat	15 daire (7 müsait)	€255.000 – €425.000	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

A0234, Atina merkezinin güneyindeki Neos Kosmos semtinde, **eski bir ticari binanın konuta dönüştürülmesiyle** oluşan 15 daireli bir konut projesidir. Bina, zemin ve asma kat üzerine yükselen beş kattan oluşur ve asansörlüdür. Ürün karması ağırlıkla 1+1'dir: 13 adet tek yatak odalı daire, zemin–asma katta bahçeli bir 2+1 dubleks ve 4.–5. katlarda özel teraslı bir 2+1 dubleks.

Yatırım açısından üç unsur belirleyicidir. Birincisi **raylı sistem erişimi**: tramvay durağı yaklaşık 200 m, Neos Kosmos metro istasyonu yaklaşık 700 m mesafededir; Akropolis yaklaşık 2,2 km, Syntagma Meydanı yaklaşık 2,8 km uzaklıktadır. İkincisi **giriş bileti**: müsait ünitelerde liste fiyatı €255.000'den başlar ve kapalı alan üzerinden 8.173 – 9.029 €/m² bandındadır. Üçüncüsü **isteğe bağlı kira garantisi**: geliştirici, mobilya paketinin satın alınması koşuluyla 3 yıl süreyle %4 brüt kira garantisi sunmaktadır.

Buna karşılık rapor üç hususu baştan kayda geçirir: **projede otopark bulunmamaktadır**, **depo ek bedelle** sunulur ve 1+1 daireler küçük metrekarelidir (29 – 34 m² kapalı alan). Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma çözümü geliştiriciden teyit edilir. Teslim 2027 3. çeyrek olarak planlanmıştır.

15	7	€255K	2027Q3
TOPLAM DAİRE	MÜSAİT ÜNİTE	GİRİŞ FİYATI	TESLİM (3. ÇEYREK)

HIZLI BAKIŞ

Referans	A0234 · Neos Kosmos · Atina merkez
Yapı tipi	Ticari binadan konuta dönüşüm · zemin + asma kat + 5 kat · asansörlü
Ünite dağılımı	15 daire — 13 adet 1+1, 2 adet 2+1 dubleks
Müsaitlik	7 müsait · 8 rezerve
Kapalı alan	29 – 72 m² (1+1 dairelerde 29 – 34 m²)
Dış alanlar	1+1 dairelerde 1 – 3 m² balkon veya bahçe · zemin kat dubleksinde 50 m² bahçe · üst kat dubleksinde 28 m² özel teras
Fiyat aralığı	€255.000 – €425.000 (müsait üniteler, liste 25.09.2026)
€/m² (kapalı alan)	8.173 – 9.029 · müsait ünite ortalaması 8.680
Kira garantisi	İsteğe bağlı — mobilya paketi alınması koşuluyla 3 yıl, %4 brüt
Eşya	İsteğe bağlı mobilya paketi
Depo	Ek bedelle
Otopark	Yok
Enerji sınıfı	Geliştiriciden teyit edilir
Teslim	2027 3. çeyrek
Alan toleransı	±%5

02 PROJE GENEL BAKIŞ

Yerleşim ve Kurgu

Neos Kosmos, Akropolis'in güneyinde Koukaki ve Nea Smyrni'ye komşu, şehir merkezine hem yürüyüş hem raylı sistem mesafesindeki yerleşik bir semttir. Semtte üniversiteler, hastaneler, oteller ve geniş bir yeme-içme dokusu bir aradadır; Panteion Üniversitesi yaklaşık 800 m, iki beş yıldızlı otel yaklaşık 500 m, spor tesisleri yaklaşık 130 m mesafededir. Proje, eski bir ticari binanın çağdaş bir konut yapısına dönüştürülmesiyle elde edilmektedir; iç kurgu her dairede konfor ve mahremiyet öncelikli olarak tasarlanmıştır.

Kat Dağılımı

KAT	1+1	2+1 DUBLEKS	TOPLAM ÜNİTE	MÜSAİT	KAPALI ALAN BANDI	FİYAT BANDI
Zemin + asma kat	2	1	3	1	29 – 72 m²	€255.000 – €500.000
1. Kat	3	0	3	1	31 – 34 m²	€289.000
2. Kat	3	0	3	1	31 – 34 m²	€274.000 – €295.000
3. Kat	3	0	3	2	31 – 34 m²	€278.000 – €307.000
4. – 5. Kat	2	1	3	2	34 – 52 m²	€307.000 – €425.000
Proje toplamı	**13**	**2**	**15**	**7**	**29 – 72 m²**	**€255.000 – €500.000**

Ünite sayıları ve fiyatlar 25.09.2026 tarihli geliştirici listesinden alınmıştır. Fiyat bandı, fiyatı yayımlanmış ünitelerden oluşur; rezerve ünitelerin bir kısmında fiyat yayımlanmamıştır.

Kat Kurgusu

- **Zemin ve asma kat.** GF1 ve GF2, 1 m² bahçeli 1+1 dairelerdir. GF3, zemin ve asma kata yayılan 2+1 dubleks olup iki banyo (biri WC) ve 50 m² bahçe içerir.
- **1.–3. katlar.** Her katta üç adet 1+1 daire (34, 34 ve 31 m² kapalı alan); balkonlar 2 – 3 m²'dir.
- **4. ve 5. kat.** D1 ve D2 1+1 dairelerdir. DE3, 4. ve 5. katlara yayılan 2+1 dubleks olup iki banyo, 3 m² balkon ve 28 m² özel teras içerir.

> **Terminoloji notu.** Tablolardaki **kapalı m²** sütunu geliştirici planlarındaki kapalı kullanım alanını, **toplam m²** sütunu kapalı alan ile balkon veya bahçe toplamını gösterir. DE3'ün 28 m²'lik özel terası toplam sütununa ayrıca eklenmemiştir; teras dahil toplam alan 83 m²'dir. **€/m²** değeri liste fiyatının kapalı alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; dış alan dahil toplam üzerinden hesaplanan değer doğal olarak daha düşük çıkar.

03 DAİRE DAĞILIMI VE FİYATLANDIRMA

Aşağıdaki tablo projedeki 15 dairenin tamamını içerir. Fiyatlar 25.09.2026 tarihli liste fiyatlarıdır; müsaitlik durumları rapor tarihindeki güncel listeye göredir ve teyide tabidir. Fiyatı yayımlanmamış rezerve ünitelerde fiyat ve €/m² sütunları "—" olarak gösterilmiştir.

Tüm Daireler — Zemin Kattan 5. Kata

DAİRE	KAT	KAPALI M²	TOPLAM M²	LİSTE FİYATI	€/M²	DURUM
GF1	Zemin	29	30	—	—	Rezerve
GF2	Zemin	30	31	€255.000	8.500	Müsait
GF3	Zemin + asma	72	122	€500.000	6.944	Rezerve
A1	1. Kat	34	36	€289.000	8.500	Müsait
A2	1. Kat	34	37	—	—	Rezerve
A3	1. Kat	31	34	—	—	Rezerve
B1	2. Kat	34	36	€295.000	8.676	Müsait
B2	2. Kat	34	37	—	—	Rezerve
B3	2. Kat	31	34	€274.000	8.839	Rezerve
C1	3. Kat	34	36	€303.000	8.912	Müsait
C2	3. Kat	34	37	€307.000	9.029	Rezerve
C3	3. Kat	31	34	€278.000	8.968	Müsait
D1	4. Kat	34	36	€307.000	9.029	Müsait
D2	4. Kat	34	37	€311.000	9.147	Rezerve
DE3	4. + 5. Kat	52	55	€425.000	8.173	Müsait
Tüm daireler (15)		**29 – 72**		**€255.000 – €500.000**	**8.611**	

15 daire: 13 adet 1+1 ve 2 adet 2+1 dubleks (GF3 ve DE3). DE3'e ayrıca 28 m² özel teras aittir. Tablo altı ortalama €/m², fiyatı yayımlanmış ünitelerden hesaplanmıştır.

Fiyatlandırma Okuması

— **Kat primi ölçülüdür.** 34 m²'lik tip 1+1'de fiyat 1. kattaki A1'de €289.000'den 4. kattaki D1'de €307.000'e çıkar; kat başına fark yaklaşık €4.000 – €8.000'dir.

— **En düşük giriş biletleri GF2 ve C3'tür.** GF2 €255.000 ile projenin giriş ünitesidir (30 m², zemin kat); C3 ise €278.000 ile 3. katta 31 m²'lik bir 1+1 sunar.

- **DE3 metrekare bazında en verimli müsait ünitedir.** 8.173 €/m² ile müsait üniteler arasında en düşük orana sahiptir; 52 m² kapalı alana ek olarak 28 m² özel teras içerir.
- **Satış hızı.** 15 dairenin 8'i rezervedir; müsait 7 ünite arasında seçim yapılırken karar süresinin kısa olabileceği gözetilmelidir.

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 (*ΠΕΑ*) teklif aşamasında talep edilmeli; yalıtım ve iklimlendirme çözümünün kapsamı aynı teyit içinde değerlendirilmelidir.

Yapı ve Donanım

— **Yapı.** Eski ticari binanın konuta dönüşümü; zemin + asma kat + 5 kat; asansör.

— **Islak hacimler.** 1+1 dairelerde tek banyo; GF3'te iki banyo (biri WC), DE3'te iki banyo.

— **Dış mekân.** 1+1 dairelerde 1 – 3 m² balkon veya bahçe; GF3'te 50 m² bahçe; DE3'te 28 m² özel teras.

— **Eşya.** İsteğe bağlı mobilya paketi; kira garantisinden yararlanmanın koşuludur.

Otopark, Depo ve Eşya — Dürüst Okuma

BAŞLIK	DURUM	YATIRIMCI AÇISINDAN ANLAMI
Otopark	Yok	Tramvaya yaklaşık 200 m ve metroya yaklaşık 700 m mesafe, hedef kiracı profilinde araç ihtiyacını büyük ölçüde ortadan kaldırır.
Depo	Ek bedelle	Küçük metrekareli dairelerde depo kiracı açısından değer yaratır; bedeli teklif aşamasında yazılı olarak netleştirilmelidir.
Eşya	İsteğe bağlı paket	Kira garantisinin koşuludur; paketin içeriği, bedeli ve teslim zamanı yazılı olarak alınmalıdır.
Alan toleransı	±%5	34 m²'lik bir ünitede yaklaşık ±1,7 m²'lik sapma anlamına gelir. Tolerans maddesi, kapalı ve toplam alan tanımıyla birlikte sözleşmede kontrol edilmelidir.

İnceleme notu. Ticari binadan konuta dönüşen projelerde kullanım değişikliğine ilişkin izin belgeleri, taşıyıcı sistemin durumu ve ortak alanların (merdiven, çatı, asansör) yenileme kapsamı 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 mertebesini görmesini sağlamaktır. Her daire için nihai hesap, güncel ve yerel kira kanıtı ile birlikte kurulmalıdır.

> **Varsayım.** Neos Kosmos'ta, raylı sisteme yürüme mesafesinde, yeni dönüştürülmüş bir binada uzun süreli kiralamada gösterge aylık kira bandı **1+1 daireler için €600 – €750**, teraslı 2+1 dubleks için **€1.000 – €1.250** olarak alınmıştır. İşletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk payı) brüt kiranın yaklaşık %22'si olarak varsayılmıştır. Mobilya paketi ve eşya bütçesi hesaba dahil değildir.

Tipik Ünite Hesabı — Piyasa Kirası Senaryosu

Hesap üç ünite üzerinden kurulmuştur: **GF2**, projenin en düşük giriş bileti; **A1**, 34 m²'lik tip 1+1; **DE3**, teraslı üst kat dubleksi.

KALEM	GF2	A1	DE3
Tip	1+1	1+1	2+1 dubleks
Kapalı alan	30 m²	34 m²	52 m²
Dış alan	1 m² bahçe	2 m² balkon	3 m² balkon + 28 m² teras
Liste fiyatı	€255.000	€289.000	€425.000
€/m²	8.500	8.500	8.173
Yan maliyetler dahil yaklaşık toplam (≈ %6)	≈ €270.300	≈ €306.300	≈ €450.500
Gösterge aylık kira	€600 – €700	€625 – €750	€1.000 – €1.250
Gösterge yıllık brüt kira	€7.200 – €8.400	€7.500 – €9.000	€12.000 – €15.000
Brüt getiri — liste fiyatına göre	%2,8 – %3,3	%2,6 – %3,1	%2,8 – %3,5
Brüt getiri — yan maliyetler dahil maliyete göre	%2,7 – %3,1	%2,4 – %2,9	%2,7 – %3,3
Gösterge net getiri (işletme gideri sonrası)	%2,1 – %2,4	%1,9 – %2,3	%2,1 – %2,6

Tüm oranlar gösterge niteliğindedir ve liste fiyatları üzerinden, piyasa kirası senaryosuyla hesaplanmıştır. Yan maliyet oranı, 06. bölümdeki yaklaşık %6 varsayımıyla uyumludur; mobilya paketi ve eşya bütçesi dahil değildir.

İsteğe Bağlı Kira Garantisi

Geliştirici, mobilya paketinin satın alınması koşuluyla **3 yıl süreyle %4 brüt kira garantisi** sunmaktadır. Aşağıdaki tablo, garantinin aynı üç ünitede ne anlama geldiğini örnekler.

DAİRE	LİSTE FİYATI	YILLIK GARANTİ BRÜT KİRA (%4)	AYLIK KARŞILIĞI	PAKET DAHİL MALİYETE GÖRE
GF2	€255.000	€10.200	≈ €850	%3,8
A1	€289.000	€11.560	≈ €963	%3,8
DE3	€425.000	€17.000	≈ €1.417	%3,9

Garanti koşulu: mobilya paketinin satın alınması; süre 3 yıl. Tutarlar, garantinin liste fiyatı üzerinden hesaplandığı varsayımıyla örneklenmiştir; son sütun, yaklaşık €15.000'lik mobilya paketi eklenmiş maliyete göre orandır. Garantinin hesap tabanı, ödeme takvimi ve garanti veren taraf geliştiriciden yazılı olarak teyit edilir.

Yorum

Piyasa kirası senaryosunda brüt getiri, merkezi Atina'da yeni dönüştürülmüş küçük daireler için beklenen ölçülü bandın içindedir. Garanti seçeneği ise ilk üç yıl için daha yüksek ve öngörülebilir bir brüt gelir sağlar; mobilya paketinin maliyeti dahil edildiğinde bile oran piyasa senaryosunun üzerinde kalır. Garanti süresi sonunda kira, piyasa koşullarına göre yeniden belirlenir. Kiracı tabanı geniştir: şehir merkezinde çalışanlar, yakındaki üniversitelerin öğrenci ve akademisyenleri, hastane çalışanları.

> İhtar. Yukarıdaki oranların hiçbiri taahhüt değildir. Kira seviyesi daireye, kata, eşya donanımına ve sözleşme süresine göre bandın dışında oluşabilir. Garanti koşulları ancak geliştiriciyle imzalanacak yazılı belgeyle bağlayıcı hâle gelir. 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 (*φόρος μεταβίβασης*)	~%3,1	Geliştirici devir vergisini %3,09 olarak belirtmektedir; 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 (*Κτηματολόγιο*)	~%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:** 2027 3. çeyrek.

- **Nakit bağlama süresi:** rapor tarihinden teslime yaklaşık bir yıl vardır. Sermaye bu süre boyunca getiri üretmez; kira gelirinin teslimden sonra başlayacağı baştan kabul edilmelidir.
- **Eşya:** isteğe bağlı mobilya paketi; kira garantisi tercih edilecekse paket satın alma sözleşmesine dahil edilmelidir.
- **Alan toleransı:** ±%5. Kapalı alan, balkon, bahçe ve teras alanları sözleşmede açıkça 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. Kapalı alan, balkon, 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 ve ısıtma-soğutma çözümü · 5. Mobilya paketinin içeriği, bedeli ve kira garantisinin hesap tabanı, ödeme takvimi ve garanti veren taraf · 6. Depo bedeli ve bağımsız bölüm tanımı · 7. Ödemelerin inşaat ilerlemesine ve tapu devrine bağlanması.

08 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER

- Tramvay durağına ~200 m, Neos Kosmos metrosuna ~700 m; merkeze raylı sistemle hızlı erişim
- Akropolis ~2,2 km, Syntagma ~2,8 km; üniversite, hastane ve otel kümesine yakınlık
- €255.000'den başlayan giriş bileti; tip 1+1'lerde ölçülü kat primi
- İsteğe bağlı 3 yıllık %4 brüt kira garantisi
- Asansörlü bina; iki farklı dubleks ürünü (bahçeli ve teraslı)
- DE3: 8.173 €/m² ile teraslı üst kat ürününde verimli metrekare maliyeti

ZAYIF YÖNLER

- Otopark yok; depo ek bedelle
- 1+1 dairelerde 29 – 34 m²'lik kompakt kapalı alan
- Enerji sınıfı ve ısıtma-soğutma çözümü teyide tabi
- Kira garantisi mobilya paketi alımına bağlı; ek maliyet getirir
- Teslim 2027 3. çeyrek — sermaye yaklaşık bir yıl getiri üretmez
- Piyasa kirası senaryosunda gösterge net getiri ölçülü (%1,9 – %2,6)

FIRSATLAR

- Merkezde yıl boyu uzun süreli kira talebi: merkez çalışanları, öğrenciler, akademisyenler, sağlık çalışanları
- Garanti döneminde öngörülebilir brüt gelir
- Güney Atina kıyı şeridindeki dönüşümün merkeze yakın semtlerde konut talebini desteklemesi
- Dönüştürülmüş yeni konut stoğunun eski stoğa karşı kira primi
- Teraslı DE3 ile sınırlı arzdaki üst kat ürününe erişim

TEHDİTLER

- İnşaat ve dönüşüm işlerinde gecikme
- Garanti süresi sonunda kiranın piyasa seviyesine dönmesi
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri; alım öncesi güncel teyit şart
- Merkezde kısa süreli kiralama düzenlemelerinin uzun süreli kira arzı üzerindeki etkisi
- Kira geliri vergilendirmesi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Faiz ve kur koşullarının alıcı talebi üzerindeki etkisi

09 YATIRIM KARARI

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Raylı Sistem Erişimi · İsteğe Bağlı Garanti

A0234, Atina merkezine raylı sistemle bağlı, kompakt ve yeni bir kira ürünü arayan yatırımcı için tutarlı bir projedir. Proje, **erişim ve giriş bileti** üzerine kuruludur: tramvaya yaklaşık 200 m, metroya yaklaşık 700 m mesafede, ticari binadan dönüştürülmüş asansörlü bir yapıda €255.000'den başlayan 1+1 daireler ve iki farklı dubleks. Garanti seçeneği, ilk üç yıl için gelir tarafını öngörülebilir kılar.

KONUM GÜCÜ

Tramvay ve metro erişimi, Akropolis ile Syntagma'ya kısa mesafe, üniversite ve hastane yakınlığı geniş ve sürekli bir kiracı tabanı sağlar.

GELİR SEÇENEĞİ

Mobilya paketiyle birlikte 3 yıllık %4 brüt kira garantisi, piyasa kirası senaryosuna göre daha yüksek ve öngörülebilir bir başlangıç geliri sunar.

MALİYET DİSİPLİNİ

Müsait ünitelerde 8.173 – 9.029 €/m² bandı ölçülüdür; kat primi sınırlıdır ve DE3 teraslı ürünü verimli bir metrekare maliyetiyle sunar.

Özet görüş: proje, **merkez erişimi ve öngörülebilir başlangıç geliri** satın alan yatırımcı için uygundur. Karar aşamasında iki başlık belirleyicidir: **kira garantisinin hesap tabanı ve ödeme koşullarının yazılı olarak netleştirilmesi** ve **otopark bulunmamasının hedef kiracı profiliyle uyumunun kabul edilmesi**. Teslim 2027 3. çeyrekte olduğundan, sermayenin bu süre boyunca getiri üretmeyeceği ve piyasa kirası varsayımlarının teslime yakın dönemde yeniden kurulacağı baştan kabul edilmelidir.

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 25.09.2026 tarihli liste üzerindendir; müsaitlik ve fiyatlar teyide tabidir. Gösterge değerler bağlayıcı değildir.