Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

THE ONE Glyfada

Glyfada (Athens Riviera — Saint-Tropez of Athens) · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0137 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**27 **Daire m²**30 m² akıllı stüdyo (önceki fizibilite — geliştiriciden teyit) **Fiyat Aralığı**€330.000 – €450.000 **Enerji Sınıfı**Bilinmiyor **Teslim**2028 Q3 (önceki fizibilite r...

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€330K Giriş	30m² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun

27 daireli butik akıllı stüdyo projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşiği geçerli; A-zonundaki €800K eşiği uygulanmaz. Fiyatlandırma €330-450K bandı, GV minimum eşiği (€250K) üzerinde olduğundan tüm birimler GV uyumludur. Saint-Tropez'i Glyfada'da Marina + Golf + lüks aks erişimi.

GLYFADA (ATHENS RIVIERA — SAINT-TROPEZ OF ATHENS)

Glyfada (Athens Riviera — Saint-Tropez of Athens) — THE ONE Glyfada Etki Dairesi

Glyfada, Athens Riviera'nın baş tacı — Yunanistan'ın en yüksek yat trafiğine sahip Marina'sı, lüks butik-restoran ekosistemi ve özel Glyfada Golf Course'uyla 'Atina'nın Saint-Tropez'i' olarak anılmaktadır. The Ellinikon mega-projesinin etki dairesinde, planlanan yeni metro istasyonu önümüzdeki 5 yıl içinde değer tabanını çift kanaldan (sahil prestiji + ulaşım) yukarı çekecektir. Son 5 yılda %55-70 değer artışı kaydedilmiş; Türk üst-segment alıcılar için trophy asset konumu güçlüdür.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Glyfada Marina (yat)	Yürüyerek	5 dk
Lüks restoran-butik aksı	Yürüyerek	1 dk
Plaj cephesi	Yürüyerek	5 dk
Yeni metro istasyonu (planlı)	Yürüyerek	8 dk
Glyfada Golf Course	Araçla	5 dk
The Ellinikon Mega-Proje	Araçla	5 dk
Vouliagmeni Plajı	Araçla	10 dk
Atina Havalimanı	Araçla	20 dk
Atina Şehir Merkezi	Araçla	20 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

YASA NO. 5100/2024 — ΑΛΛΑΓΉ ΧΡΉΣΗΣ (DÖNÜŞÜM) İSTİSNASI KAPSAMI

27 daireli butik akıllı stüdyo projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşiği geçerli; A-zonundaki €800K eşiği uygulanmaz. Fiyatlandırma €330-450K bandı, GV minimum eşiği (€250K) üzerinde olduğundan tüm birimler GV uyumludur. Saint-Tropez'i Glyfada'da Marina + Golf + lüks aks erişimi.

Bu istisna iki açıdan stratejik avantaj sunar: (1) Atina merkezi A-zonundaki **€800.000 yeni inşaat eşiği** *uygulanmaz*; (2) yatırımcı modern yeni iç altyapıya sahip daireyi dönüşüm fiyatıyla edinir. Tertemiz tapu ve kat mülkiyeti tescili sonrası yatırımcı **5 yıl yenilenebilir oturum izni + Schengen serbest dolaşım** hakkı kazanır.

Eş, 21 yaş altı çocuklar ve her iki tarafın anne-babaları aile kapsamı dahildir.

Proje Öne Çıkan Özellikler

- 27 daireli butik proje — 30 m² akıllı stüdyo plan
- Üst katlardaki birimler kesintisiz deniz manzarası
- Glyfada Marina + Golf Course + lüks aksa erişim
- Yeni metro istasyonu yakın gelecekte
- Üst-segment konum — son 5 yılda %55-70 değer artışı
- Plaj cephesine 5 dk yürüme
- Atina'nın Saint-Tropez'i kabul edilen mahalle

Finansal Projeksiyon Özeti (Sermaye Geri Dönüş Modeli)

SENARYO	YILLIK BRÜT KİRA	5-YIL ROI*	10-YIL ROI*	ÇIKIŞ LİKİDİTESİ
Conservative (kira odaklı)	%3,5-4,0	**~%28**	**~%62**	4-6 ay
Base (kira + sermaye artışı)	%4,0-5,0	**~%42**	**~%85**	3-5 ay
Bullish (bölge halo etkisi)	%5,0-6,0	**~%55**	**~%110**	2-4 ay

*Birikimli toplam getiri — kira geliri + sermaye değer artışı varsayımları. Bölge halo etkisi ve Atina geneli emlak piyasası ivmesine bağlı olarak rakamlar değişebilir.

03RİSK ANALİZİ, SWOT & SONUÇ

STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Glyfada premium konum prestiji — Saint-Tropez of Athens
Marina + Golf + lüks aksa yürüme mesafesi
Hellinikon + yeni metro çift kanaldan katalizör
27 daireli butik — kıt arz
Türk üst-segment alıcı için trophy asset
Plaj cephesi 5 dk yürüme
Atina Havalimanı 20 dk — uluslararası bağ
%55-70 5-yıllık değer artışı geçmişi

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Brochure mevcut değil — proje detayları sınırlı
Üst birimler GV €250K eşik üstünde
Alt-bant (€330K+) bile €250K eşik üstü — geliştiriciden teyit
2028 Q3 teslim — uzun sermaye dondurma
Stüdyo plan (30 m²) — küçük metrekare premium fiyat bandı
Geliştirici kimliği belirsiz

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Hellinikon mega-proje 2027-2030 açılışları
Glyfada metro açılış katalizörü
Yıllık %6-8 sahil sermaye değer artışı
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Yacht turizm + lüks butik talep büyüyor
Türk premium alıcı talebi yıllık +%30

THREATS · TEHDİTLER

GV mekanizması/eşik soruları — developer teyidi şart
GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Üst-segment likidite döngüsel volatil
Airbnb regülasyonu sıkılaşma (sahil premium etkili)
Avrupa makro şok potansiyeli
Hellinikon açılış tarihi ertelenme riski

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Premium

THE ONE Glyfada, Yunanistan'ın 'Saint-Tropez'i Glyfada'da Marina + Golf + lüks aksa erişim sağlayan 27 daireli butik akıllı stüdyo projesidir. Athens Riviera'nın baş tacı konumunda, The Ellinikon mega-projesi (€8 milyar) etki dairesi ve planlanan yeni metro istasyonu olarak çift kanaldan değer prim katalizörlerine maruz kalır; son 5 yılda %55-70 değer artışı geçmişi premium segment likiditesinin pasif gücüne işaret eder. €330-450K fiyat bandı αλλαγή χρήσης (€250K GV eşiği) mekanizması kapsamında tüm birimler GV uyumludur; A-zonundaki €800K yeni inşaat eşiği uygulanmaz. Üst-segment Türk alıcı için trophy asset niteliğinde; premium Glyfada konumu, marina kira talebi ve The Ellinikon halo etkisinin kesişiminde net premium pozisyon sunar.