Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Pangrati Twins

Pangrati (klasik merkez Akropolis aksı) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0143 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**2 **Daire m²**59 m² (her biri) **Fiyat Aralığı**€280.000 (daire başı) / €560.000 (ikiz paket toplam) **Enerji Sınıfı**Bilinmiyor (premium iç mimar... **Teslim**Konut dönüşümü, son aşama

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€280K	59m²	%3/yıl	5yıl
Giriş	Birim Aralığı	Kira Garantisi	Golden Visa Uygun

imzalı αλλαγή χρήσης (konut dönüşümü) projesi — 2 adet 59 m² 2+1 zemin kat dairesi toplam €560.000. Her daire bağımsız olarak €250K istisnası kapsamında GV uyumlu; yatırımcı tek paket veya iki ayrı aile (anne-baba + kendisi) için bağımsız başvuru yapabilir.

PANGRATI (KLASIK MERKEZ AKROPOLIS AKSI) — ATHENS

Pangrati (klasik merkez Akropolis aksı) — Pangrati Twins Etki Dairesi

Pangrati, Akropolis–Kolonaki–Mets üçgeninin merkezinde, klasik Atina'nın en eski yerleşik mahallelerinden biridir. Geleneksel taverna kültürü, Pangrati Plateia ve Athens İlk Olimpiyat Stadyumu çevresi son 5 yılda yenilenmiş; entelektüel kentli kesim, gastronomi ve sanatçı topluluğu bölgenin çekim merkezini oluşturur. Future Pangrati Metro 8 dakika yürüme mesafesinde planlanmıştır; Aurora Residences (A0124) gibi diğer dönüşüm yatırımlarına komşu olduğundan bölge dönüşümü hızlanmaktadır.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Pangrati Plateia (meydan)	Yürüyerek	4 dk
Future Pangrati Metro İstasyonu (planlı)	Yürüyerek	8 dk
Athens İlk Olimpiyat Stadyumu (Kallimarmaro)	Yürüyerek	10 dk
Syntagma & Plaka	Araçla	10 dk
Kolonaki (lüks alışveriş)	Araçla	10 dk
Akropolis & tarihi merkez	Araçla	12 dk
Lycabettus Hill	Araçla	10 dk
Pire Limanı	Araçla	20 dk
Atina Havalimanı (ATH)	Araçla	35 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

imzalı αλλαγή χρήσης (konut dönüşümü) projesi — 2 adet 59 m² 2+1 zemin kat dairesi toplam €560.000. Her daire bağımsız olarak €250K istisnası kapsamında GV uyumlu; yatırımcı tek paket veya iki ayrı aile (anne-baba + kendisi) için bağımsız başvuru yapabilir.

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

- İkiz paket — 2 × 59 m² zemin kat dairesi (toplam €560K)
- imzası — αλλαγή χρήσης dönüşüm
- %3 garantili aylık net kira sözleşmesi
- Bosch ankastre mutfak + şarap dolabı + premium iç mimari
- Beton çatı terası — panoramik Akropolis manzarası
- Future Pangrati Metro 8 dk yürüme
- 2 daire bağımsız GV uyumlu — çoklu aile başvuru opsiyonu
- Pangrati Plateia 4 dk + Kallimarmaro 10 dk yürüme

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

2-daire paket — aile/çoklu başvuru fleksibilitesi (anne-baba + kendisi)
%3 net garantili kira (alt sınır netleştirilmiş)
αλλαγή χρήσης istisnası — €250K kapsamında
Pangrati merkez konum — kıt arz, Akropolis manzaralı çatı
Bosch + premium iç mimari
güçlü geliştirici imzası
Future Pangrati Metro açılış katalizörü (2027-2028)
Atina kültür-merkez aksı (Akropolis 12 dk)

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Zemin kat — bazı yatırımcılar üst kat tercih eder
%3 net garanti, üst-bant kira potansiyelini sınırlar
İkiz paket — tek daire alımı opsiyonu yok (€560K min ticket)
Pangrati eski yapı dokusu — bazı sokaklar bakım eksik
Sadece 2 daire envanter

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Future Pangrati Metro açılışı (2027-2028) değer prim katalizörü
Akropolis & tarihi merkez yakınlığı — turistik kira potansiyeli
Aurora ve diğer dönüşüm projeleri komşu — bölge dönüşümü hızlanıyor
2 daireli paket — anne/baba + kendi başvurusu modeli
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Pangrati yoğun konut arzı (rekabet)
Zemin kat — bazı turistik kira platformlarında daha düşük rating
Future Metro ertelenme riski
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Stratejik

Pangrati Twins, ikiz daire paketi ile birden fazla aile bireyi için bağımsız GV başvuru opsiyonu yaratan, αλλαγή χρήσης istisnası kapsamında savunmacı bir yapılandırmadır. projede Iliados 1-3 adresinde 2 × 59 m² 2+1 zemin daire toplam €560.000 (her biri bağımsız €280K GV uyumlu), %3 net garantili aylık kira sözleşmesiyle alt sınır kira riski downside açısından netleştirilmiştir. Future Pangrati Metro açılış katalizörü (2027-2028) ve Akropolis-merkez konumu (12 dk) üst tarafta upside opsiyonu sunar; Bosch ankastre mutfak, şarap dolabı, premium iç mimari ve Akropolis manzaralı beton çatı terası üst-segment kiracı/alıcı profilini güçlendirir. Strateji: anne-baba + kendi başvurusu için tek paket çözüm — Türk çok-nesil aile yatırımcısı için uygun.