

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Eleftheriou Venizelou 90 — Moschato 2nd & 3rd

Moschato (Atina merkez-Riviera arası, sahil yakın) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0145 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**18 Daire
m²38-52 m² iç / 49-94 m² toplam (balkonlar ile) **Fiyat Aralığı**€258.000 – €364.000 **Enerji Sınıfı**A (heating: Heat Pumps)
Teslim2028 Q2 (2nd Quarter 2028)

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€258K Giriş	38-52m² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
----------------	--------------------------	-------------------------	---------------------------

Mevcut yapının (eski ofis kullanımı) 2. ve 3. katlarına 18 dairesi yeni inşa eklemesi (16x 1+1 + 2x 2+1). Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό/γραφεία → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşiği geçerli; mevcut yapı üzerine bölgenin imar planındaki συντελεστής δόμησης (KAKS / kat alanı kullanım katsayısı) sınırı içinde yeni katlar bu paketin parçasıdır. αναθεώρηση οικοδομικής άδειας ile yasal tamamlanma; bölgenin imar planı (NOK 4067/2012) KAKS sınırı dahilinde olduğu sürece yeni katlar GV paketine dahildir. Fiyatlandırma €258-364K, tüm birimler GV uyumlu.

MOSCHATO (ATINA MERKEZ-RIVIERA ARASI, SAHIL YAKIN) — ATHENS

Moschato (Atina merkez-Riviera arası, sahil yakın) — Eleftheriou Venizelou 90 — Moschato 2nd & 3rd Etki Dairesi

Moschato, Atina merkez ile Athens Riviera arasında yer alan, Stavros Niarchos Foundation Cultural Center (SNFCC) etki dairesindeki rapidly evolving sahil-yakın mahallesidir. Zengin tarih, çağdaş yaşam ve gelişen yerel kültür karması; kafeler, butik dükkanlar ve sanat sahnesi son 5 yılda semte üst-orta gelir profesyonel kira tabanı çekmiştir. SNFCC 2,6 km, sahil 1,8 km — Faliro Bay rejenerasyon aksının (Aenaon Mediterranean Park) hemen yanında konumlanır.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Metro İstasyonu	Yürüyerek	9 dk (700 m)
Okul	Yürüyerek	3 dk (200 m)
Mağaza & Restoranlar	Yürüyerek	10 dk (750 m)
Sahil (Athens Riviera başlangıç)	Araçla	5 dk (1,8 km)
Stavros Niarchos Vakfı (SNFCC)	Araçla	7 dk (2,6 km)
Hastane	Araçla	6 dk (2,5 km)
Pire Limanı	Araçla	10 dk
Atina Şehir Merkezi	Metro/Araç	12-15 dk
Glyfada Marina	Araçla	15 dk
Atina Havalimanı	Araçla	30 dk (32,3 km)

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

YASA NO. 5100/2024 — ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ (DÖNÜŞÜM) İSTİSNASI KAPSAMI

Mevcut yapının (eski ofis kullanımı) 2. ve 3. katlarına 18 daireli yeni inşa eklemesi (16x 1+1 + 2x 2+1). Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό/γραφεία → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşiği geçerli; mevcut yapı üzerine bölgenin imar planındaki συντελεστής δόμησης (KAKS / kat alanı kullanım katsayısı) sınırı içinde yeni katlar bu paketin parçasıdır. αναθεώρηση οικοδομικής άδειας ile yasal tamamlanma; bölgenin imar planı (NOK 4067/2012) KAKS sınırı dahilinde olduğu sürece yeni katlar GV paketine dahildir. Fiyatlandırma €258-364K, tüm birimler GV uyumlu.

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

- Mevcut yapıya 2. + 3. kat yeni inşa ekleme (18 daire)
- 16 adet 1+1 (38-44 m²) + 2 adet 2+1 (52 m²)
- A Enerji Sınıfı + Heat Pumps ısıtma
- Grohe armatür + Avrupa mutfak
- Balkon-rich plan (8-39 m² balkon/teras)
- 3.6 ve 3.7 birimlerde 39 m² geniş teras
- SNFCC 2,6 km + sahil 1,8 km
- Metro 700 m + havalimanı 30 dk (32 km)
- 2028 Q2 teslim

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.

03RISK ANALİZİ, SWOT & SONUÇ

STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Athens Riviera başlangıç noktası — sahil 1,8 km
SNFCC etki dairesi — Faliro Bay rejenerasyon halo
A enerji + Heat Pumps + Grohe + Avrupa mutfak
Düşük giriş eşiği €258K — GV uyumlu
Geniş balkonlu birimler (3.6/3.7: 39 m² teras)
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında
18 dairesli orta envanter — esnek fiyat noktası

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

2028 Q2 teslim — uzun sermaye dondurma süresi
Otopark N/A (brochure)
Metro yürüme 9 dk (700 m) — orta uzaklık
Üst birimler (€350-364K) GV eşik üstünde
Mevcut yapı altı dönüşüm — yapısal sınırlamalar olabilir

OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Faliro Bay rejenerasyon (Aenaon Park) prim transferi
SNFCC etki dairesi yıllık %6+ artış
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı
Hellinikon mega-proje halo etkisi
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Türk yatırımcı için Athens Riviera giriş kapısı

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Otopark eksikliği — bazı kiracılar elimine
Airbnb regülasyonu sıkılaşma trendi
Mevcut yapı altı sorunları (uzun teslim süresi)
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Riviera

Eleftheriou Venizelou 90 Moschato, Athens Riviera'nın başlangıç noktasında, Stavros Niarchos Foundation Cultural Center (SNFCC) etki dairesinde konumlanan αλλαγή χρήσης projesidir. Mevcut yapının (eski ofis kullanımı) 2. + 3. katlarına 18 dairesli yeni inşa eklemesi (16x 1+1 + 2x 2+1), bölgenin imar planındaki συντελεστής δόμησης (KAKS) sınırı dahilinde gerçekleştirilmektedir. A enerji sınıfı + Heat Pumps + Grohe armatür + Avrupa mutfak premium teknik donanımıyla birlikte sunulur. €258K giriş eşiğiyle αλλαγή χρήσης €250K mekanizması kapsamında en uygun fiyatlı sahil-yakın GV alternatiflerinden biri; sahil 1,8 km, SNFCC 2,6 km, Pire Limanı 10 dk konumu yatırımcıya Riviera prim transferi mekanizmasından kademeli besleniyor. 3.6 ve 3.7 birimlerde 39 m² geniş teras üst-segment kiracı/alıcıyı çeker. 2028 Q2 teslim süresi orta-uzun vadeli sermaye dondurma gerektirir; Hellinikon ve Faliro Bay açılışlarına paralel zamanlama mega-proje halo etkisinden tam fayda potansiyeli yaratır.