

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Ag. Ioannis Renti

Agios Ioannis Renti (Atina-Pire koridoru) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0126 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**None **Daire** m²35-55 m² **Fiyat Aralığı**€250.000 – €280.000 **Enerji Sınıfı** – **Teslim**Tamamlanmış (Şubat 2026 itib...)

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€250K Giriş	35-55m ² Birim Aralığı	–/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
----------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------------------

Eski ticari yapıdan tamamlanmış konut dönüşümü – Yasa 5100/2024 αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası. Bitmiş ve teslimat-hazır – GV başvurusu derhal başlatılabilir.

AGIOS IOANNIS RENTİ (ATINA-PIRE KORIDORU) – ATHENS

Agios Ioannis Renti (Atina-Pire koridoru) – Ag. Ioannis Renti Etki Dairesi

Agios Ioannis Renti, Atina merkezi ile Pire limanı arasındaki gelişme koridorunda yer alan, Yunanistan'ın iki ana ekonomik merkezini bağlayan stratejik bir mahalledir. Bölge; Village Cinemas, IKEA, Leroy Merlin gibi büyük perakende kompleksleri ve hızla artan teknoloji startup yoğunluğu ile yeni bir iş merkezine dönüşmektedir. Kifisos ve Pireos otobanlarına direkt erişim, lojistik ve servis sektörü çalışan tabanını semte çekmektedir.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Renti banliyö tren istasyonu	Yürüyerek	8 dk (600 m)
Kifisos Otobanı	Araçla	5 dk
IKEA / Village Cinemas / Leroy Merlin	Araçla	5 dk
Pire Limanı	Araçla	10 dk
Atina Şehir Merkezi	Araçla	10-15 dk
Akropolis	Araçla	12 dk
Athens Riviera (Faliro)	Araçla	12-15 dk
Atina Havalimanı	Araçla	35-40 dk

02 HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Eski ticari yapıdan tamamlanmış konut dönüşümü — Yasa 5100/2024 αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası. Bitmiş ve teslimat-hazır — GV başvurusu derhal başlatılabilir.

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 tescilli sonrası yatırımcı **5 yıl yenilenebilir oturma izni + Schengen serbest dolaşım** hakkı kazanır.

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

Proje Öne Çıkan Özellikler

- Tamamlanmış (bitmiş) mülk — TAPU anında GV başvurusu başlar
- Eski ticari binanın konuta dönüşümü (αλλαγή χρήσης)
- 1+1 daireler 35-55 m² aralığında
- Atina-Pire koridorunun gelişme aksında
- Kifisos otobanı + banliyö tren erişimi
- Düşük giriş eşiği (€250-280K bandı)

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.

03 RİSK ANALİZİ, SWOT & SONUÇ

STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Bitmiş mülk — sermaye dondurma riski yok
TAPU anında GV başvurusu — hızlı vatandaşlık takvimi
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında
Atina-Pire ekonomik koridoru stratejik konum
Düşük giriş eşiği — €250K bandı
Lojistik/perakende yoğunluğu — istikrarlı kira talebi
Avla Real Estate uçtan uca süreç güvencesi

OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı tahmini
Pire-Atina koridoru tech & lojistik talep büyümesi
Tamamlanmış mülk — hemen kiraya çıkarılabilir
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Türk yatırımcı talebi yıllık +%30 büyüyor

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Sunum dosyası yok — proje detayları sınırlı
Mahalle dokusunun bazı kısımları sanayi/karma
Net birim sayısı ve daire bilgisi belirsiz
Üst-segment turistik kira potansiyeli düşük
Otopark durumu net değil

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Renti mahallesi karma doku — semt cazibesi göreceli
Airbnb regülasyonu sıkılaştırma trendi
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Defansif

Ag. Ioannis Renti, bitmiş mülk olarak GV başvuru sürecinde tapu anında başlangıç avantajı sunan, en düşük giriş eşiği bandında (€250-280K) Atina-Pire ekonomik koridorunun gelişme aksında defansif bir pozisyondur. Sermaye dondurma riski yok, GV başvurusu hemen başlatılabilir; bitmiş yapı sayesinde inşaat riski elimine edilmiş, kira geliri tapu sonrası ilk aydan başlayabilir. Bölgenin sanayi-perakende karması orta segment kira talebine güvenilir bir taban sağlar. Sunum dosyasının kısıtlı olması nedeniyle teslim öncesi saha ziyareti ve geliştirici verisi teyidi tavsiye edilir.