

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

# Metropolitan Residences

Ampelokipoi (Atina merkez) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

**Property No**A0129 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**9 **Daire**  
**m<sup>2</sup>**26-38 **Fiyat Aralığı**€290.000 – €295.000 **Enerji Sınıfı** – **Teslim**Haziran 2027 (Permit Şubat s...

## 01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€290K Giriş	26-38m <sup>2</sup> Birim Aralığı	–/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
----------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------------------

1990'ların sonunda inşa edilmiş binanın 9 daireli (8x 1+1, 1 stüdyo) modern rezidansa dönüşümü – αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Brochure'da fiyat €290-295K bandı, GV uyumlu.

AMPELOKIPOI (ATINA MERKEZ) – ATHENS

### Ampelokipoi (Atina merkez) – Metropolitan Residences Etki Dairesi

Ampelokipoi, Atina merkezinin kuzeydoğusunda yer alan, Lycabettus Hill yakınında üst-orta gelir profesyonel mahallesidir. Çevredeki hastane kompleksi (Agius Savvas, Elena Maternity, Euroclinic, Red Cross), Yunan Yüksek Mahkemesi ve BCA City Campus, semte sağlık personeli + hukuk + akademik kira tabanını yapısal olarak çekmektedir. Yumuşak yükseltili topoğrafya partial Lycabettus ve Aegean glimpses sunar; sokak dokusu sakin ve yerleşik.

## Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Panormou Metro İstasyonu	Yürüyerek	10 dk (750 m)
Ampelokipoi Metro İstasyonu	Yürüyerek	11 dk (800 m)
Agius Savvas Onkoloji Hastanesi	Yürüyerek	8 dk (650 m)
Hellenic Polis Genel Müdürlüğü	Yürüyerek	10 dk (750 m)
Panathinaikos Stadyumu	Yürüyerek	12 dk (950 m)
Yunan Yüksek Mahkemesi	Yürüyerek	10 dk (750 m)
Euroclinic Athens	Araçla	2 dk (1,1 km)
Elena Maternity / Red Cross Hospitals	Araçla	3 dk
Lycabettus Hill	Araçla	8 dk
Syntagma Meydanı	Araçla/Metro	10 dk
Atina Havalimanı	Araçla	30 dk

## 02 HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

1990'ların sonunda inşa edilmiş binanın 9 daireli (8x 1+1, 1 stüdyo) modern rezidansa dönüşümü – αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Brochure'da fiyat €290-295K bandı, 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 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

- 1990'lar binasının 9 daireli rezidansa dönüşümü
- 8 adet 1+1 daire (36-38 m<sup>2</sup>) + 1 stüdyo (26 m<sup>2</sup>)
- Tamamı mobilyalı + beyaz eşyalı anahtar teslim
- Geniş ve güneşli balkonlar – Lycabettus ve partial Aegean manzara
- Bazı dairelerde özel otopark (merkezde kit avantaj)
- Sakin yan sokak – yaya dostu kaldırım
- Hastane ve akademik kuruma yakın – yapısal kira talebi
- Haziran 2027 teslimat (sözleşmede tarih)

### 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

Atina merkez konumu — Syntagma 10 dk  
Hastane kompleksi yapısal kira tabanı (sağlık personeli)  
Sakin yan sokak + Lycabettus manzara  
Bazı birimlerde özel otopark (merkezde kit)  
Küçük envanter (9 daire) — kit arz  
Mobilyalı + beyaz eşyalı teslim  
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında  
Avla Real Estate uçtan uca süreç güvencesi

### WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Daire boyutları küçük (26-38 m<sup>2</sup>)  
Mevcut bina dönüşümü — yapısal sınırlamalar olabilir  
Enerji sınıfı brochure'da net belirtilmemiş  
Otopark sadece bazı birimlere  
Metro yürüme mesafesi 10-11 dk (orta uzaklık)  
Brochure'da kira garantisi yok

### OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Ampelokipoi hastane ekonomisi büyüyor (Türk medikal turizm)  
Lycabettus & Kolonaki halo etkisi devam ediyor  
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı tahmini  
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu  
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı  
Türk yatırımcı talebi yıllık +%30 büyüyor  
İLİSİAN (eski Hilton) projesi etki dairesi

### THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselir (kazanılmış hak korur)  
EUR/TRY kur volatilitesi  
Eski yapı altyapı sürpriz maliyeti riski  
Airbnb regülasyonu sıkılaştırma trendi  
Avrupa makro şok potansiyeli  
9 dairelik küçük envanter satış hızını sınırlayabilir

### SONUÇ & ÖNERİ

#### Yatırım Kararı: POZİTİF Defansif

Metropolitan Residences, Atina merkezinin sağlık ve hukuk üst-orta gelir mahallesi Ampelokipoi'de, 1990'lar binasının 9 daireli modern rezidansa dönüştürülmesi projesidir. αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında, €290-295K bandında sabit fiyatlama, tamamı mobilyalı + beyaz eşyalı anahtar teslim ve bazı birimlerde özel otopark (merkezde kit avantaj) sunmaktadır. Çevredeki hastane kompleksi (Agios Savvas, Elena, Euroclinic), Yunan Yüksek Mahkemesi ve BCA City Campus, sağlık personeli + hukuk + akademik talep tabanını yapısal olarak çeker; bu durum boş kalma riskini düşürür. Haziran 2027 teslim sermaye dondurma süresi orta seviyede; daire boyutları küçük ancak kira yield'ını destekler.