Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Perikleous & Rodou — Marousi

Marousi (Kuzey Atina iş merkezi) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0134 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**None **Daire m²**35-58 m² **Fiyat Aralığı**€280.000 – €350.000 **Enerji Sınıfı**A Enerji Sınıfı (önceki kayı... **Teslim**2028 Q1 (önceki fizibilite r...

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€280K Giriş	35-58m² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun

Üç binadan oluşan kompleks: merkez tarihi konak restorasyonu + iki yeni inşa bina. Restorasyon ve yeni inşa karması — αλλαγή χρήσης ve listed bina kombinasyonu, €250.000 alt eşik istisnası uygulanır.

MAROUSI (KUZEY ATINA IŞ MERKEZI) — ATHENS

Marousi (Kuzey Atina iş merkezi) — Perikleous & Rodou — Marousi Etki Dairesi

Marousi, Kuzey Atina'nın en prestijli iş ve yaşam merkezi — OTE/Vodafone HQ, OAKA Olimpiyat Stadyumu, The Mall Athens ve Marousi Metro İstasyonu'nun kesiştiği Atina'nın 'kingstone' (kilit taşı) bölgesidir. Talep yoğun (çoğu birim hızla rezerve), kira pazarı kurumsal-profesyonel tabanlı; uluslararası firmalar, büyükelçilik personeli, üst yönetim kira talebini yapısal olarak çeker. Bölge premium uluslararası okul (St. Catherine's) erişimiyle expat aile profili güçlü.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Marousi Metro İstasyonu	Yürüyerek	2 dk (130 m)
Ana alışveriş bandı	Yürüyerek	1 dk (50 m)
OTE / Vodafone HQ	Yürüyerek	10 dk
Atina Tarım Üniversitesi	Yürüyerek	12 dk (1 km)
OAKA Olimpiyat Stadyumu	Araçla	5 dk
The Mall Athens	Araçla	5 dk
St. Catherine's İngiliz Okulu	Araçla	3 dk (2 km)
Atina Şehir Merkezi	Metro/Araç	15-20 dk
Atina Havalimanı	Araçla/Metro	20 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Üç binadan oluşan kompleks: merkez tarihi konak restorasyonu + iki yeni inşa bina. Restorasyon ve yeni inşa karması — αλλαγή χρήσης ve listed bina kombinasyonu, €250.000 alt eşik istisnası uygulanır.

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

- Üç binadan oluşan kompleks — merkez tarihi konak restorasyonu
- İki yeni inşa bina modern mimari ile mirası tamamlıyor
- A enerji sınıfı + Grohe armatür + Avrupa mutfak
- Metroya 130 m + ana alışveriş bandı 50 m
- Kurumsal HQ yoğunluğu — yüksek profesyonel kira tabanı
- OTE/Vodafone HQ + The Mall + OAKA Stadyum üçgeni

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

Atina'nın 'kingstone' iş merkezi konumu
Kurumsal kira tabanı (OTE, Vodafone, multinationallar)
Marousi Metro 130 m — toplu taşıma gücü
Tarihi restorasyon + yeni inşa kombinasyonu
A enerji sınıfı + Grohe + Avrupa mutfak
Talep yoğun — birimler hızla rezerve
St. Catherine's İngiliz Okulu yakın — expat aile profili
Avla Real Estate uçtan uca süreç güvencesi

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Brochure mevcut değil — proje detayları sınırlı
Developer kimliği teyit edilmeli
2028 Q1 teslim — uzun sermaye dondurma süresi
Marousi premium segment — giriş eşiği €280K+
Sahil/marina cephesi yok
Atina merkez kıyısı turistik kira segmentinde daha güçlü

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Marousi kurumsal kira tabanı yapısal olarak büyüyor
Türk yatırımcı için expat-profesyonel kira segmenti
OAKA Stadyumu etkinlik kira talebi
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Premium İngilizce eğitim talebi

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Brochure eksik — detay teyidi şart
Marousi merkez otopark kısıtı (mevcut bina)
Airbnb regülasyonu sıkılaşma trendi
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Premium

Perikleous & Rodou — Marousi, Kuzey Atina'nın 'kingstone' iş ve yaşam merkezinde, Marousi Metro İstasyonu'na 130 metre mesafede konumlanan tarihi restorasyon + iki yeni inşa kombinasyonu bir kompleks projedir. αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında giriş €280K bandında; OTE/Vodafone HQ, OAKA Olimpiyat Stadyumu, The Mall Athens üçgeni semte kurumsal-profesyonel kira tabanını yapısal olarak çeker. St. Catherine's İngiliz Okulu yakınlığı expat aile profilini, Atina Tarım Üniversitesi ise akademik talebi destekler. A enerji sınıfı, Grohe armatür, Avrupa mutfak ve modern iç tasarımıyla premium kira segmentine konumlanır; talep yoğun olduğu için birimler hızla rezerve. Brochure detayları sınırlı olduğundan developer ve teslim detayları teyit edilmelidir.