Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

MINOAS Athens

Athens City Center (Sinopis 27) · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0130 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**26 **Daire m²**45-110 m² (toplam) **Fiyat Aralığı**€250.000 – €360.000 **Enerji Sınıfı**Bioclimatic facade + yüksek... **Teslim**—

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€250K Giriş	45-110m² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun

Atina merkez yerinde dönüşüm — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Fiyat bandı €250-340K (eski liste) / €260-360K (1.10.25 sonrası). Birden fazla birim €250-280K bandında GV uyumlu.

ATHENS CITY CENTER (SINOPIS 27)

Athens City Center (Sinopis 27) — MINOAS Athens Etki Dairesi

MINOAS, Atina'nın hemen kalbinde — Syntagma Meydanı'na 7 dakika, Lycabettus Hill'e 9 dakika, Akropolis'e 10 dakika mesafede konumlanmıştır. Hilltton'un yenilendiği €340 milyon yatırımlı 'THE ILISIAN' projesine 2 dakikada, Athens Tower'a 2 dakikada, yenilenen Faliro Bay ve Hellinikon mega-projesinin etki dairesine 15-19 dakikada erişilebilir. Atina Tıp & Diş Fakültesi 3 dakikada, AUEB ve NTUA kampüsleri 6 dakikada — akademik + tıp + diplomatik (parlamento, başbakanlık, cumhurbaşkanlığı) kira tabanı en güçlü merkez konumlardan biridir.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Athens Tower (kapı önü)	Yürüyerek	2 dk
Atina Tıp Fakültesi	Yürüyerek	3 dk
Atina Diş Hekimliği Fakültesi	Yürüyerek	3 dk
Atina Tıp Fakültesi Üniversite Kampüsü	Yürüyerek	6 dk
Atina Ekonomi & İş Üniversitesi	Yürüyerek	6 dk
Lycabettus Hill	Yürüyerek	9 dk
Syntagma Meydanı & Yunan Parlamentosu	Yürüyerek/Metro	7 dk
Akropolis	Yürüyerek/Metro	10 dk
The Mall Athens (Marousi)	Araçla	14 dk
Stavros Niarchos Kültür Merkezi (SNFCC)	Araçla	15 dk
Pire Limanı	Araçla	17 dk
Atina Uluslararası Havalimanı	Araçla	22 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Atina merkez yerinde dönüşüm — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Fiyat bandı €250-340K (eski liste) / €260-360K (1.10.25 sonrası). Birden fazla birim €250-280K bandında 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

- Atina merkez Sinopis 27 — Syntagma'ya 7 dk
- 26 daireli butik rezidans (1+1 ağırlıklı, 1 penthouse)
- Bioclimatic cephe + çift cam alüminyum panel
- Yüksek standart asansör + advanced güvenlik sistemi
- Cooling/heating bağımsız ısı pompası
- Premium iç tasarım — eco-friendly boyalar, Avrupa standart fayans
- / imzası
- Akropolis 10 dk + Lycabettus 9 dk + Syntagma 7 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

Atina merkez en prestijli aks — Syntagma'ya 7 dk
Tıp/Diş Fakültesi + AUEB + NTUA akademik talep
THE ILISIAN (€340M Hilton dönüşümü) komşu etki
Hellinikon mega-proje etki dairesi (19 dk)
güçlü developer imzası
26 daireli butik — kıt arz
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında
26 birim — çeşitli fiyat noktaları

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Enerji sınıfı brochure'da net belirtilmemiş
Teslim tarihi brochure'da net değil
Atina merkez otopark kısıtı (mevcut bina)
1.10.25 sonrası fiyat artış kademesi (üst-bant volatil)
Penthouse (ST2) GV eşiği üstünde

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı
THE ILISIAN açılışı (2025+) çevre prim katalizörü
Hellinikon mega-proje sermaye değer artışı
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Akademik & tıp turist + diplomatik kira
Türk yatırımcı için merkez konum prestiji

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Atina merkez Airbnb regülasyonu sıkı
Eski yapı altyapı sürpriz maliyeti riski
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Premium

MINOAS Athens, Atina'nın hemen kalbinde — Sinopis 27 adresinde, Syntagma'ya 7 dakika, Akropolis'e 10 dakika, Lycabettus'a 9 dakika yürüme mesafesinde konumlanan imzalı premium bir dönüşüm projesidir. αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında 26 daireli butik envanter, akademik (Tıp/Diş Fakültesi, AUEB, NTUA), tıbbi turizm ve diplomatik (Parlamento, Başbakanlık) kira tabanına erişim sağlar. €340M yatırımlı THE ILISIAN (eski Hilton) projesinin 2 dakikalık komşusu olarak çevre değer prim katalizörüne maruz kalır; Hellinikon mega-projesi etki dairesi 19 dk içinde. Bioclimatic cephe + premium iç tasarım + advanced güvenlik sistemi orta-üst segment kira ve sermaye değer artışı için defansif-büyüme dengeli pozisyon yaratır.