Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Metropolitan Residences

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

Property NoA0129 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**9 **Daire m²**26-38 m² **Fiyat Aralığı**€290.000 – €295.000 **Enerji Sınıfı**— **Teslim**Haziran 2027 (Permit Şubat s...

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€290K Giriş	26-38m² 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 (Agios 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)
Agios 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

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

YASA NO. 5100/2024 — ΑΛΛΑΓΉ ΧΡΉΣΗΣ (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 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

- 1990'lar binasının 9 daireli rezidansa dönüşümü
- 8 adet 1+1 daire (36-38 m²) + 1 stüdyo (26 m²)
- Tamamı mobilyalı + beyaz eşyalı anahtar teslim
- Geniş ve güneşli balkonlar — Lycabettus ve partial Aegean manzara
- Bazı dairelerde özel otopark (merkezde kıt 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.

03RİSK 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 kıt)
Küçük envanter (9 daire) — kıt 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 m²)
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

OPPORTUNİTİES · 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 yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Eski yapı altyapı sürpriz maliyeti riski
Airbnb regülasyonu sıkılaşma 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 kıt 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.