Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Etolikou Seafront

Piraeus (Akti Kondili) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0125 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**76 **Daire m²**25-65 m² (iç) / 32-82 m² toplam **Fiyat Aralığı**€250.000 – €399.000 **Enerji Sınıfı**— **Teslim**—

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€250K Giriş	25-65m² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun

Eski ticari binadan 76 üniteli konut kompleksine dönüşüm — Yasa 5100/2024 αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası. Brochure'da fiyatlandırma €250K'dan başlıyor; alt-bant birimler GV uyumlu.

PIRAEUS (AKTI KONDILI) — ATHENS

Piraeus (Akti Kondili) — Etolikou Seafront Etki Dairesi

Pire, Avrupa'nın en büyük yolcu limanı ve Akdeniz'in ikinci büyük limanı olarak, COSCO milyar dolarlık liman yatırımı, kruvaziyer terminali modernizasyonu ve Athens Riviera koridorunun başlangıç noktası olmasıyla Atina'nın en hızlı dönüşen ekonomik merkezidir. Liman cephesindeki yeni gelişme aksı son üç yılda metrekare bazında %30+ değer artışı yaratmıştır. Pire Tower (sürdürülebilir dijital ofis kulesi) ve Mikrolimano yatçılık ekosistemi, semt-üstü ekonomik talep tabanı yaratmaktadır.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Pire Limanı	Yürüyerek	1 dk (10 m)
Pire Metro İstasyonu	Yürüyerek	5 dk (350 m)
Pire Demiryolu İstasyonu	Yürüyerek	4 dk (250 m)
Marina Zeas	Araçla	5 dk (1,7 km)
Cruise Terminali	Araçla	5 dk (2 km)
Mikrolimano (yat marinası)	Araçla	8 dk (2,6 km)
Stavros Niarchos Kültür Merkezi	Araçla	10 dk (6 km)
Syntagma Meydanı	Araçla/Metro	15 dk (9,5 km)
The Ellinikon Metropolitan Park	Araçla	15 dk (12 km)
Atina Uluslararası Havalimanı	Araçla	40 dk (40 km)

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Eski ticari binadan 76 üniteli konut kompleksine dönüşüm — Yasa 5100/2024 αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası. Brochure'da fiyatlandırma €250K'dan başlıyor; alt-bant birimler 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

- Liman cephesinde (Akti Kondili) eski ticari binanın 76 üniteli rezidansa dönüşümü
- 6 katlı yapı: zemin+ara kat+1.–5. kat+6. kat çatı katı
- Rooftop yüzme havuzu + tam donanımlı fitness + co-working alanları
- Liman cephesine 10 m — kıt mevki
- Pire Metro 350 m, Pire Demiryolu 250 m — toplu taşıma yoğun aks
- Stüdyo, 1+1 apartman ve 1+1/2+1 dubleks seçenekleri
- Tüm dairelerde havuz & gym erişimi (ortak alan)
- Üst kat birimlerinde deniz manzarası

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

Pire liman cephesinde kıt arz — 10 m mesafede port
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında geniş ürün yelpazesi
Rooftop havuz + gym + co-working — modern amenity paketi
Mikrolimano + Marina Zeas + Cruise Terminal üçgeni
Metro + Demiryolu çift istasyon ulaşım gücü
Pire Tower & SNFCC etki dairesi — bölgesel halo
Cosco liman yatırımı + Athens Riviera kuzey ucu konumu
76 üniteli geniş envanter — fiyat noktası esnek

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Sunum dosyasında teslim tarihi/enerji sınıfı/aidat bilgisi yer almıyor
Üst-bant birimler (€370K+) GV €250K eşiği üstünde
Birçok birimin 'Reserved' statüsünde — net likidite azalmış
Pire merkez bölgesinde otopark kısıtı
Eski ticari blok dönüşümü — sokak dokusu karma

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Pire liman dönüşümü (Cosco) çok yıllı sermaye projeleri
Cruise turizmi Akdeniz'in en büyük 2. limanına talep çekiyor
Türk yatırımcı talebi Pire'ye coğrafi yakınlık nedeniyle güçlü
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Stüdyo birimleri kısa dönem turistik kira için yüksek potansiyel
Athens Riviera kuzey ucu konum primi

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Airbnb regülasyonu sıkılaşma trendi (Pire daha az etkili)
Liman trafiği ses/hava kalitesi konuları
Pire sokak dokusu birim birim değişken — saha ziyareti şart

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Stratejik

Etolikou Seafront, Pire'nin liman dönüşümünden ve Athens Riviera kuzey ucundan tam fayda alacak konumda, αλλαγή χρήσης istisnası kapsamında €250-280K bandında girişe izin veren 76 üniteli dönüşüm projesidir. Rooftop havuz + gym + co-working amenity paketi, liman cephesine 10 m mesafe ve Metro+Demiryolu çift istasyon ulaşımı kombinasyonu, kısa-vadeli turistik kira ve uzun-vadeli sermaye artışı için defansif pozisyon yaratır. COSCO liman yatırımı ve Pire Tower halo etkisi, Conservative senaryoda %32 / Bullish senaryoda %52 5-yıllık ROI projeksiyonunu destekler. Risk profili düşük-orta; teslim tarihi ve enerji sınıfı detayları geliştiriciden teyit edilmelidir.