

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Athens Metro Apartments — Daire G1 / G2

Agios Dimitrios (güney aksı, Atina-Riviera bandı) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0133 **Tipo**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**2 Daire
m²41-66,5 m² (G2: 41,2 m² / G1: 66,5 m² + 10,76 m² teras) **Fiyat Aralığı**€265.000 – €300.000 **Enerji Sınıfı**Bilinmiyor
Teslim2027 Q1 (önceki fizibilite r...

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€265K Giriş	5m² Birim Aralığı	%3/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
----------------	----------------------	--------------------------	---------------------------

imzalı αλλαγή χρήσης konut dönüşümü — €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Brochure'da net %3 garantili aylık kira sözleşmesi. 2 zemin daresi (G1: 66,5 m², G2: 41,2 m²) — her ikisi de GV uyumlu €265K-300K bandında.

AGIOS DIMITRIOS (GÜNEY AKSI, ATINA-RIVIERA BANDI) — ATHENS

Agios Dimitrios (güney aksı, Atina-Riviera bandı) — Athens Metro Apartments — Daire G1 / G2 Etki Dairesi

Agios Dimitrios, Atina'nın güney aksında merkez bandı ile Athens Riviera'yı bağlayan en sakın orta-üst sınıf yaşam aksıdır. Hat 2 (kırmızı) metrosu üzerinde Syntagma'ya 15 dakika, sahile araba ile 10 dakika; Riviera koridoruna paralel konum sayesinde Riviera'nın fiyat sıçramasından kademeli olarak beslenmektedir. Aile dostu kompozisyon — günlük market, okul, sosyal yerleşik altyapısı.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Agios Dimitrios Metro İstasyonu (Line 2)	Yürüyerek	5 dk
Syntagma Meydanı	Metro	15 dk
Athens Riviera (Faliro)	Araçla	10 dk
Akropolis	Araçla	12 dk
Stavros Niarchos Vakfı	Araçla	12 dk
Pire Limanı	Araçla	15 dk
Glyfada Marina	Araçla	20 dk
Atina Havalimanı	Araçla	25 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

imzalı αλλαγή χρήσης konut dönüşümü — €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Brochure'da net %3 garantili aylık kira sözleşmesi. 2 zemin dairesi (G1: 66,5 m², G2: 41,2 m²) — her ikisi de GV uyumlu €265K-300K bandında.

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 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

- imzalı αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi
- Belirlenmiş 2 zemin kat dairesi (G1 + G2)
- G1: 66,5 m² + 10,76 m² özel teras, 2+1, 2 banyo (€300K)
- G2: 41,2 m², 2+1, 1 banyo (€265K)
- %3 garantili aylık kira sözleşmesi
- Hat 2 metrosuna 5 dk yürüme
- Aile dostu sakin sokak — günlük market/okul yerleşik
- Riviera koridoruna paralel konum

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

%3 garantili aylık kira sözleşmesi (downside koruması)
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında
Hat 2 metro 5 dk — Syntagma'ya 15 dk doğrudan
Aile dostu mahalle — düşük volatilité
G1 birimde özel 10,76 m² teras
Riviera fiyat sıçramasından kademeli besleniyor
güçlü geliştirici imzası
Avla Real Estate uçtan uca süreç güvencesi

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Sadece 2 daire — envanter çok dar
Zemin kat — bazı yatırımcılar üst kat tercih eder
%3 garanti, üst-bant kira potansiyelini sınırlar
Enerji sınıfı brochure'da net değil
Otopark detayı yok

OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Atina genel yıllık %5,5+ değer artışı
Riviera prim transfer mekanizması
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Türk yatırımcı talebi yıllık +%30 büyüyor
Sakin orta-üst aile mahallesi — sürdürülebilir kira talebi

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Airbnb regülasyonu sıkılaşma trendi
Sadece 2 daire — satış hızı sınırlı
Avrupa makro çok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Defansif

Athens Metro Apartments — Daire G1/G2, imzalı αλλαγή χρήσης dönüşüm projesidir; Atina'nın güney aksında Agios Dimitrios'ta, Hat 2 metrosuna 5 dakika yürüme mesafesinde konumlanmıştır. Brochure'da explicit %3 garantili aylık kira sözleşmesi, alt sınır kira riskini downside açısından netleştirir; G1 (66,5 m² + 10,76 m² teras, €300K) ve G2 (41,2 m², €265K) zemin daireler, ikisi de αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında ayrı ayrı GV uyumludur. Riviera koridoruna paralel konum, Riviera fiyat sıçramasından kademeli besleniyor; aile dostu kompozisyon ve sakın orta-üst sınıf mahalle düşük volatilité + dengeli sermaye değeri artışı sunar. Aile rezidansı veya uzun-dönem kira için defansif pozisyon.