

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

# Perikleous & Rodou – Marousi

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

**Property No**A0134 **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 İŞ MERKEZİ) – 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

## 02 HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

### YASA NO. 5100/2024 – ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ (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 tescilli sonrası yatırımcı **5 yıl yenilenebilir oturma 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.

## 03 RİSK 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

### OPPORTUNITIES · 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

### 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 kıyası turistik kira segmentinde daha güçlü

### THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yüksek olabilir (kazanılmış hak korur)  
EUR/TRY kur volatilitesi  
Brochure eksik – detay teyidi şart  
Marousi merkez otopark kısıtı (mevcut bina)  
Airbnb regülasyonu sıkılaştırma 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.