Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

38N Mikrolimano Kastella

Mikrolimano / Kastella — Pire · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0127 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**None **Daire m²**37-90 m² (mezonet + daire) **Fiyat Aralığı**€335.000 – €365.000 **Enerji Sınıfı**A Enerji Sınıfı **Teslim**—

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€335K Giriş	37-90m² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun

38. Kuzey paraleli boyunca konumlanan Mikrolimano marina-yakın binanın dönüşümü — αλλαγή χρήσης €250.000 eşik istisnası kapsamında. Brochure'da explicit GV uyumlu vurgulanmış.

MIKROLIMANO / KASTELLA — PIRE — ATHENS

Mikrolimano / Kastella — Pire — 38N Mikrolimano Kastella Etki Dairesi

Mikrolimano ve Kastella, Pire'nin en prestijli sahil semtidir; doğal yat marinası, sahil restoranları ve Neoklasik mimarisiyle Atinalılar arasında en popüler kıyı destinasyonlarından biridir. Yunan Denizcilik Kulübü ve önde gelen armatörlere ev sahipliği yapan bölge, denizcilik mirası ve kültürüyle birleşen yaşam kalitesi taban fiyatını yapısal olarak destekler. Kastella tepesi panoramik Saronik Körfezi manzarası ve Veakeio Belediye Tiyatrosu kültürel cazibe oluşturur.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Mikrolimano Marina	Yürüyerek	1,5 dk
Sahil yürüme yolu	Yürüyerek	1,5 dk
Plaj	Yürüyerek	2 dk
Deniz kenarı restoranları	Yürüyerek	1,5 dk
Veakeio Açık Hava Tiyatrosu (Kastella)	Yürüyerek	8-10 dk
Marina Zeas	Araçla	5 dk
Pire Limanı	Araçla	8 dk
Stavros Niarchos Kültür Merkezi	Araçla	15 dk
Atina Şehir Merkezi	Araçla	20 dk
Atina Uluslararası Havalimanı	Araçla	45 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

38. Kuzey paraleli boyunca konumlanan Mikrolimano marina-yakın binanın dönüşümü — αλλαγή χρήσης €250.000 eşik istisnası kapsamında. Brochure'da explicit GV uyumlu vurgulanmış.

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

- Mikrolimano Marina'ya 1 dakika yürüme mesafesinde
- A Enerji Sınıfı — ısı pompası + güneş panelleri
- Tamamı mobilyalı ve elektrikli eşyalarla anahtar teslim
- Saronik Körfezi panoramik manzara
- Mezonet ağırlıklı plan — 1+1 ve 2+1 seçenekler
- Termal bariyerli çift cam + 10 cm dış cephe yalıtımı
- Klasik Neoklasik dokuya uyumlu çağdaş cephe
- Yalın lüks iç tasarım — seçkin malzemeler

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'nin en prestijli sahil mahallesi — Kastella/Mikrolimano
Marina ve plaja yürüme mesafesinde
A Enerji Sınıfı + premium teknik donanım
Anahtar teslim mobilyalı — hızlı kira çıkış
Saronik Körfezi panoramik manzara
Pire ekonomik dönüşümünün üst-segment cephesi
Yunan armatörlerin tarihi cazibe noktası
Kısa dönem turistik kira için yüksek talep

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Giriş eşiği €335K — €250K bandı üzerinde
Brochure'da teslim tarihi belirtilmemiş
Metro doğrudan yakın değil — araç bağımlı
Üst-segment fiyat bandı likidite zayıf olabilir
Otopark detayı net değil

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Mikrolimano premium mahalle değer artışı sürekli
Yat turizmi ve denizcilik talebi büyüyor
Türk yatırımcı için Pire coğrafi yakınlık avantajı
Kısa dönem premium kira potansiyeli yüksek
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Pire-Atina sahil dönüşümü çoklu yıllık katalizör

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Airbnb regülasyonu — premium kıyı bölgesi etkili
Üst-segment likidite döngüsel volatil olabilir
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Premium

38N Mikrolimano, Pire'nin en prestijli sahil mahallelerinden Kastella'da, marina ve plaja 1 dakika mesafede konumlanan upper-mid segment bir dönüşüm projesidir. A enerji sınıfı, premium teknik donanım ve anahtar teslim mobilyalı yapısıyla yatırımcıya hemen kiraya çıkarma fırsatı sunar; Saronik Körfezi panoramik manzarası ve Neoklasik semt dokusu kıt arz dinamiği yaratır. Giriş fiyatı €335K civarında olduğundan en alt-bant GV €250K eşiği üstünde, ancak yatırımcı için kısa dönem premium kira + uzun vadeli prim potansiyeli kombinasyonu güçlüdür. Teslim tarihi ve enerji belgesi ayrıntıları geliştiriciden doğrulanmalıdır.