Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Izi Lux Tavros

Tavros (Atina-Pire orta koridoru) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0131 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**28 **Daire m²**35-60 m² **Fiyat Aralığı**€275.000 – €340.000 **Enerji Sınıfı**Bilinmiyor **Teslim**2027 Q3 (önceki fizibilite r...

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€275K	35-60m²	—/yıl	5yıl
Giriş	Birim Aralığı	Kira Garantisi	Golden Visa Uygun

Eski bina dönüşümü — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. 28 daireli, 3 katlı + zemin bahçeli yeni inşa yapı. Yaratıcı sınıf yoğunluğu olan bölge.

TAVROS (ATINA-PIRE ORTA KORIDORU) — ATHENS

Tavros (Atina-Pire orta koridoru) — Izi Lux Tavros Etki Dairesi

Tavros, Atina'nın yükselen yaşam koridorudur — Kallithea sahil bandı ile şehir merkezi arasında, Hellenic Cosmos, Cacoyannis Vakfı, Güzel Sanatlar Akademisi gibi yaratıcı sınıf kurum yoğunluğu kira talebini yukarı çeken bölgedir. Merkez konutun fiyat tavanına ulaşan yatırımcılara 'bir sonraki hotspot' olarak konumlandırılır. Tavros metro istasyonu (Line 1) ve Pireos Caddesi aksı, Atina-Pire koridoru gelişme aksının en aktif kesişim noktalarındandır.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Tavros Metro İstasyonu (Line 1)	Yürüyerek	8 dk (600 m)
Pireos Caddesi aksı	Yürüyerek	5 dk
Cacoyannis Vakfı	Yürüyerek	5 dk (400 m)
Hellenic Cosmos	Yürüyerek	10 dk (760 m)
Güzel Sanatlar Akademisi	Araçla	5 dk
Akropolis	Araçla	8 dk (2,4 km)
Pire Limanı	Araçla	10 dk (5 km)
Athens Riviera (Faliro)	Araçla	12 dk
Atina Havalimanı	Araçla	30 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Eski bina dönüşümü — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. 28 daireli, 3 katlı + zemin bahçeli yeni inşa yapı. Yaratıcı sınıf yoğunluğu olan bölge.

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

- 3 katlı 28 daireli (35-60 m²) yeni inşa yapı
- Zemin daireler özel bahçeli
- Yaratıcı sınıf + kültürel kurum yoğunluğu
- Tavros Metro 600 m + Pireos avenue aksı
- Pire-Atina koridoru orta noktası
- αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında

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

Tavros 'bir sonraki hotspot' konumu
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında
Yaratıcı sınıf + kültürel kurum kira tabanı
Kentsel dönüşüm koridorunda
Metro Line 1 (600 m) — toplu taşıma gücü
Akropolis 8 dk + Pire 10 dk + merkez yakın
28 daireli orta envanter — fiyat esnekliği
Avla Real Estate uçtan uca süreç güvencesi

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Brochure mevcut değil — proje detayları sınırlı
Developer kimliği teyit edilmeli
2027 Q3 teslim — orta vadeli sermaye dondurma
Mahalle dokusu hala karma (sanayi+konut)
Otopark detayı net değil
Üst-segment turistik kira henüz olgunlaşmamış

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Tavros 'next hotspot' tezi — bölge dönüşümü hızlanıyor
Yaratıcı sınıf + Hellenic Cosmos kümelenme etkisi
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Türk yatırımcı talebi yıllık +%30 büyüyor
Pire-Atina ekonomik koridoru genel prim

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Brochure eksik — saha verisi gerekiyor
Tavros dönüşümü zamana yayılı — sabır gerektirir
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Stratejik

Izi Lux Tavros, Atina'nın yükselen yaratıcı sınıf koridoru Tavros'ta, αλλαγή χρήσης €250K eşik istisnası kapsamında konumlanan stratejik bir GV pozisyonudur. 28 daireli yeni inşa yapı, Tavros Metro (Line 1) 600 m mesafede ve Pireos Caddesi aksına 5 dakika yürüme ile toplu taşıma erişimi güçlü; Hellenic Cosmos, Cacoyannis Vakfı, Güzel Sanatlar Akademisi yaratıcı sınıf kümelenmesi semte yapısal kira talebini çekiyor. Atina merkez fiyat tavanına ulaşan yatırımcılar için 'bir sonraki hotspot' tezi geçerli; ancak brochure detayları sınırlı olduğundan developer kimliği, teslim tarihi, enerji sınıfı ve kira garantisi soruları geliştiriciden teyit edilmelidir.