Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Alatsaton & P. Tsaldari 4 Nikaia

Nikaia (Attika güneybatı) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0128 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**26 **Daire m²**36-64 m² **Fiyat Aralığı**€250.000 – €330.000 **Enerji Sınıfı**A Enerji Sınıfı **Teslim**—

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€250K Giriş	36-64m² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun

Eski binadan 5 katlı, 26 daireli yeni inşa dönüşüm — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Brochure GV uyumlu — €250-310K bandı.

NIKAIA (ATTIKA GÜNEYBATI) — ATHENS

Nikaia (Attika güneybatı) — Alatsaton & P. Tsaldari 4 Nikaia Etki Dairesi

Nikaia, Attika Bölgesi'nin en büyük ve en tarihi belediyelerinden biridir; Atina merkezin güneybatısında, Aigaleo Dağı'nın eteklerinde, Atina–Pire arasında stratejik bir köprü konumdadır. Mavi Hat (Line 3) metro istasyonu açılışı sonrası kentsel dönüşüm hızlanmış, Pire Üniversitesi ve 1700+ personelli Nikaia Devlet Hastanesi sayesinde öğrenci + sağlık çalışanı + akademik kira tabanı yapısal olarak güçlüdür. Mahalle, parklar ve meydanlar etrafında orta-direk profesyonel aile dokusu sunar.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Nikaia Metro İstasyonu (Mavi Hat/Line 3)	Yürüyerek	3 dk (250 m)
Nikaia Belediye Binası	Yürüyerek	3 dk (200 m)
Açık Hava Tiyatrosu	Yürüyerek	6 dk (500 m)
Sanat Galerisi	Yürüyerek	8 dk (600 m)
Katrakio Tiyatrosu	Araçla	3 dk (1,2 km)
Pire Üniversitesi	Araçla	4 dk (1,5 km)
Nikaia Devlet Hastanesi (1700+ personel)	Yürüyerek	10 dk
Pire Limanı	Metro/Araç	15 dk
Atina Merkez	Metro	25 dk
Atina Havalimanı	Metro/Araç	50 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Eski binadan 5 katlı, 26 daireli yeni inşa dönüşüm — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Brochure GV uyumlu — €250-310K bandı.

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

- 5 katlı yapı, 26 daire + 3 dubleks
- 1 veya 2 yatak odalı seçenekler (36-64 m²)
- A Enerji Sınıfı — ısı pompası + güneş panelleri
- Özel bahçeli zemin kat daireler
- Tamamı mobilyalı + beyaz eşyalı anahtar teslim
- Nikaia Metro 250 m yürüme
- Çift cam, termal bariyerli alüminyum profil pencereler
- Otopark seçeneği (€10.000 ekstra)

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

- Metro 250 m — toplu taşıma gücü
- αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında en uygun fiyatlı seçeneklerden
- Üniversite + hastane + tiyatro kültürel & talep tabanı
- A Enerji Sınıfı + mobilyalı + beyaz eşyalı teslim
- Aile boyu (2+1 dubleks) seçeneği
- Avla Real Estate uçtan uca süreç güvencesi
- Düşük giriş eşiği — €250K bandı
- İstikrarlı kira pazarı (öğrenci + sağlık personeli)

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

- Brochure'da net teslim tarihi yok
- Nikaia turistik kira segmentinde zayıf — uzun dönem ağırlık
- Sahil/marina cephesi yok
- Atina merkez kabul edilen prestij segmentinde değil
- Otopark ekstra ücretli

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

- Mavi Hat metro dönüşüm halo etkisi sürüyor
- Pire Üniversitesi ve hastane talebi yapısal
- Yıllık %5,5+ Atina genel makro değer artışı
- Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
- Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
- Türk yatırımcı için anlamlı bütçe içi GV alternatifi
- Atina-Pire koridoru gelişme primi

THREATS · TEHDİTLER

- GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
- EUR/TRY kur volatilitesi
- Nikaia üst-segment likidite sınırlı
- Mahallenin yapı çeşitliliği — sokak bazlı değişken
- Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Defansif

Alatsaton Nikaia, Atina'nın güneybatı koridorunda metro istasyonuna 250 m mesafede, αλλαγή χρήσης €250K eşik istisnası kapsamında konumlanan defansif bir GV alternatifidir. Pire Üniversitesi ve 1700 personelli Nikaia Devlet Hastanesi yakınlığı, uzun-dönem kira tabanını yapısal olarak güçlendirir; öğrenci ve sağlık çalışanı talebi mevsimsel volatiliteyi düşürür. A enerji sınıfı, tamamı mobilyalı ve beyaz eşyalı anahtar teslim yapı, yatırımcıya hemen kira gelirine geçiş imkanı sunar. Mahalle, üst-segment kıyı/prestij değerinden ziyade istikrarlı yield arayan, bütçesi €250-330K bandında olan yatırımcı için uygun stratejik bir pozisyondur.