



ATİNA

GOLDEN VISA 101

YATIRIM REHBERİ



WINNERS
INTERNATIONAL

ANKARA-DUBAİ-ATİNA-LONDRA-MIAMI-NEWYORK



Neden Winners Property & Investment

İ.D. Bilkent İşletme Ve Budapeşte METU İşletme mezunu iki broker olan Ferzad Şekerci Ve Ferhat Şekerci tarafından yönetilen Winners Property & Investment markası, alışlagelmiş pazarlama planlarını tarihin tozlu sayfalarında bırakarak yenilikçi ve sıradışı taktikler ile gayrimenkullerinizi en hızlı şekilde işleme dönüştürüyor ! 20 Kişiden oluşan tahsilli, bilgili ve konusunda uzman olan Winners ekibi Türkçe, İngilizce, Almanca, Fransızca ve Farsça dillerini konuşmaktadır.

SON 4 SENEDİR ANKARA'DAN YURTDIŞI SATIŞLARINA ARACILIK EDİYORUZ

Neden Farklıyız?

Günden güne değişen ve gelişen teknoloji ve ekonomik sistemin bir adım önünde olabilmek için kendimize, işimize ve dijital pazarlamaya yatırımlar yapıyoruz ! Instagram üzerinden ilk ev satışını sağlayan firma olduğumuz gibi sosyal medya üzerinden hazırladığımız reklamlar ve içerikler aracılığı ile binlerce potansiyel müşteriye ulaşarak en hızlı satış ve kiralama işlemlerini gerçekleştiriyoruz . Nasıl çalıştığımızı merak ediyor musunuz ? Kahveye bekliyoruz ...



Neden Yunanistan Ve Atina

Yunanistan, gelişmekte olan bir ekonomiye sahip olduğu için yatırımcılara diğer avrupa ülkelerine kıyasla emsalsiz avantajlar sağlıyor. Atina'da şuan inşaasına başlanan "Avrupa'nın en büyük kentsel dönüşüm projesi" yani 'Ellinikon' 10.000 konut, avm, marina, kumarhane ve sosyal tesisleriyle avrupada bulunan en büyük ve en yeni proje olarak öne çıkıyor. Buda golden visa kapsamında yapacağınız yatırımın Atina'nın marka değeri ve kentsel dönüşümü ile kat be kat değeri olacağı anlamına geliyor !



<https://theellinikon.com.gr/en/>

Ayrıca Atina'daki yeşil alan miktarını iki katına çıkaracak ve 50 kilometrelik yürüyüş ve bisiklet yollarını içerecek bir kıyı parkı da bulunacak.



Mira Ofis Beytepe No:9 - 0532 590 72 35 - 0312 543 19 00

5 ADIMDA YUNANİSTAN GOLDEN VISA

1. Yatırım Eşiği

Eylül 2024 itibarıyla, Yunan hükümeti, potansiyel yatırımcılar için gayrimenkul yatırımlarında yeni bir eşik belirlemiştir. Bu ne anlama geliyor?

A. 250.000€ (ODAK NOKTAMIZ)

Daha uygun fiyatlı bir ikamet arayan müşteriler, 250.000€ ile yeni düzenlemelere uygun projelere yatırım yapmalıdır. Bu seçenekler şunlardır:

- İkinci el ticari binalardan kentsel dönüşüme uygun geliştirilecek apartmanlar; veya halihazırda dönüştürülmüş olanlar,
- Neoklasik korunmuş binalar, Tarihi Binalar Derneği'ne göre tam restorasyon zorunluluğu taşıyan binalar.

Winnerstr.com



B. 800.000€

Yeni inşaat veya ikinci el konut birimleri satın almak isteyen müşteriler, Attika, Orta Makedonya İli (Selanik), Mikonos, Paros, Santorini ve nüfusu 3.100'ün üzerinde olan adalarda (Skiathos, Skopelos, Korfu, Zante, Argostoli, Kefalonya, Lefkada, Mitilene, Sami, İkarya, Limnos, Sakız, Syros, Andros, Leros, Kalimnos, Karpatos, Kos, Milos, Naksos, Rodos, Tinos) 800.000€ yatırım yapmalıdır.

Gayrimenkul en az 120 m² ana yaşam alanına sahip olmalıdır.



5 ADIMDA YUNANİSTAN GOLDEN VISA

C. 400.000€

Yunanistan'ın geri kalan bölgelerinde (B seçeneğinde belirtilmeyen) yeni inşaat veya ikinci el konut almak isteyen müşteriler, en az 400.000€ yatırım yapmalıdır. Bu gayrimenkul da en az 120 m² ana yaşam alanına sahip olmalıdır.

2. Avantajları

- Schengen ülkelerine vizesiz serbest seyahat
- Yunanistan'da yaşama, çalışma ve eğitim hakkı
- Siz, eşiniz, çocuklarınız ve sizin anne babanız ile eşinizin anne babası 3 kuşak golden visa hakkına sahip olur !
- Devlet hastanelerinden ücretsiz faydalanırsınız
- Çocuklarınız ücretsiz olarak devlet okullarında eğitim alabilir.
- Ülkede yaşama veya kalma süresi zorunluluğu bulunmuyor.
- Yunanca bilmeniz gerekmiyor.
- 7 Senenin sonunda vatandaşlık başvurusu hakkına sahip olursunuz.
- Mülkü satana kadar haklarınız sınırsızdır.
- Mülkünüzü kiraya vererek kira getirisi elde edebilirsiniz

5 ADIMDA YUNANİSTAN GOLDEN VISA

3. Atina'nın Avantajları

- Ellinikon projesi ve şehire gelecek olan yatırım miktarı
- Adalara marinalar ile direkt ulaşım imkanı.
- Şehrin genel bir dönüşüm içerisinde olması ve artan nüfus ve golden visa talebi.
- Şehrin üst düzey güvenliğe sahip olması ve mülteci barındırmıyor olması .
- Antik Bir Şehirde Yaşam ve Yatırım

Atina, dünyanın en eski ve en büyüleyici şehirlerinden biri! Antik tarihiyle her yıl milyonlarca turistini ilgisini çeken bu şehir, kendi nüfusunun tam 4 katı kadar ziyaretçi alıyor. Bu durum, gayrimenkul yatırımları için yüksek kiralama potansiyeli ve cazip getiriler anlamına geliyor.

- Güneşli İklim ve Akdeniz Esintisi

Yatırım yaptığınız şehirde bir yandan tarihi ve modern dokuyu yaşarken, diğer yandan yılın büyük bölümünü güneşli geçiren bir iklimin tadını çıkarabilirsiniz.

- Başkent Olmanın Sağladığı Stratejik Avantajlar

Atina, Yunanistan'ın başkenti olarak hem kamu kurumlarının hem de özel sektörün merkezi. Şehrin ekonomik dinamizmi, ticari aktivitelerin yoğunluğu ve güçlü altyapısı, Atina'yı sadece bir yatırım değil, aynı zamanda yaşamak için de ideal bir lokasyon haline getiriyor.

5 ADIMDA YUNANİSTAN GOLDEN VISA

4. Yasal Süreç

Golden Visa Süreci

Sizin için her adımı avukatlarımızla takip ediyor ve tüm Golden Visa sürecini en güvenli ve doğru şekilde yönetiyoruz!

Golden Visa Başvuru Adımları:

Golden Visa başvurusu, mülk satış işlemi başarıyla tamamlandıktan sonra yapılabilir. İlk adım, “**Golden Visa Statüsünde**” mülk seçimi ve tapu edinimidir.

1. İlk Adım: Mülk seçimi yapıldığında, avukatlarımız alıcı (müşteri) ve satıcı arasında özel bir rezervasyon sözleşmesi hazırlar. Ardından, genellikle satış bedelinin %10'u kadar bir ön ödeme yapılır.
2. İkinci Adım - Belgelerle İlerleme: Yatırımcının ikamet ettiği ülkeye göre, vekaletname gerekecek ve bu belge noter tarafından apostil onaylı olarak düzenlenecektir.
3. Üçüncü Adım - Hukuki Süreç: Vekaletname ile vergi numarası alınacak ve mülk satışıyla ilgili tüm yasal işlemler başlatılacaktır.
4. Dördüncü Adım - Satın Alma Tamamlanması: Satın alma sözleşmesi noter tasdikli olacak ve mülk, sizin adınıza ilgili tapu siciline kaydedilecektir. Sonrasında ise Golden Visa başvurusu yapılacaktır.
5. Beşinci Adım - Biyometrik İşlemler: Biyometrik verilerin alınabilmesi için Yunanistan'a bir ziyaret yapılması gerekecektir.

Diğer Ödemeler :

Tapu harcı : %3.09 x Mülk Değeri

Kadastro: %0.8 x Mülk Değeri

Noter Ücreti: %1.24 x Mülk Değeri

Golden visa başvuru (Ana Sponsor): 2000€

Diğer aile üyeleri: 150€

Vize Kart Ücreti (kişi başı): 16€

Hastalık Sigortası (kişi başı): ~200€

Hukuki Ücretler: ~Kişi sayısına göre hesaplanır



5 ADIMDA YUNANİSTAN GOLDEN VISA

5. Çok sorulan sorular

- **Çocuklarımız kaç yaşına kadar vizeye sahip olurlar?**

21 yaşına kadar golden visa imkanından faydalanacak olan çocuklarınızın üniversite okuması halinde 24 yaşına kadar golden vize hakları uzatılabilir.

- **Süreç ne kadar sürer ?**

Yoğunluğa bağlı olarak tüm sürecin tamamlanması ortalama 6 ay sürmektedir. Fakat burada önemli olan sizin yaptığınız gayrimenkul yatırımının gerçekten golden visa statüsüne uyup uymamasıdır ! Bundan ötürü yatırım öncesi iyi araştırma yapılmalı ve bizim gibi profesyonel firmalarla çalışılmalıdır.

- **İşlemler için Atinaya gitmem gerekir mi ?**

Sadece golden vizanızı alırken parmak izi ve biyometrik işlemler için gitmeniz gerekir.

- **Ödemeleri nasıl yapabilirim ?**

Bankanız üzerinden swift kanalı ile resmi olarak yapabilirsiniz.

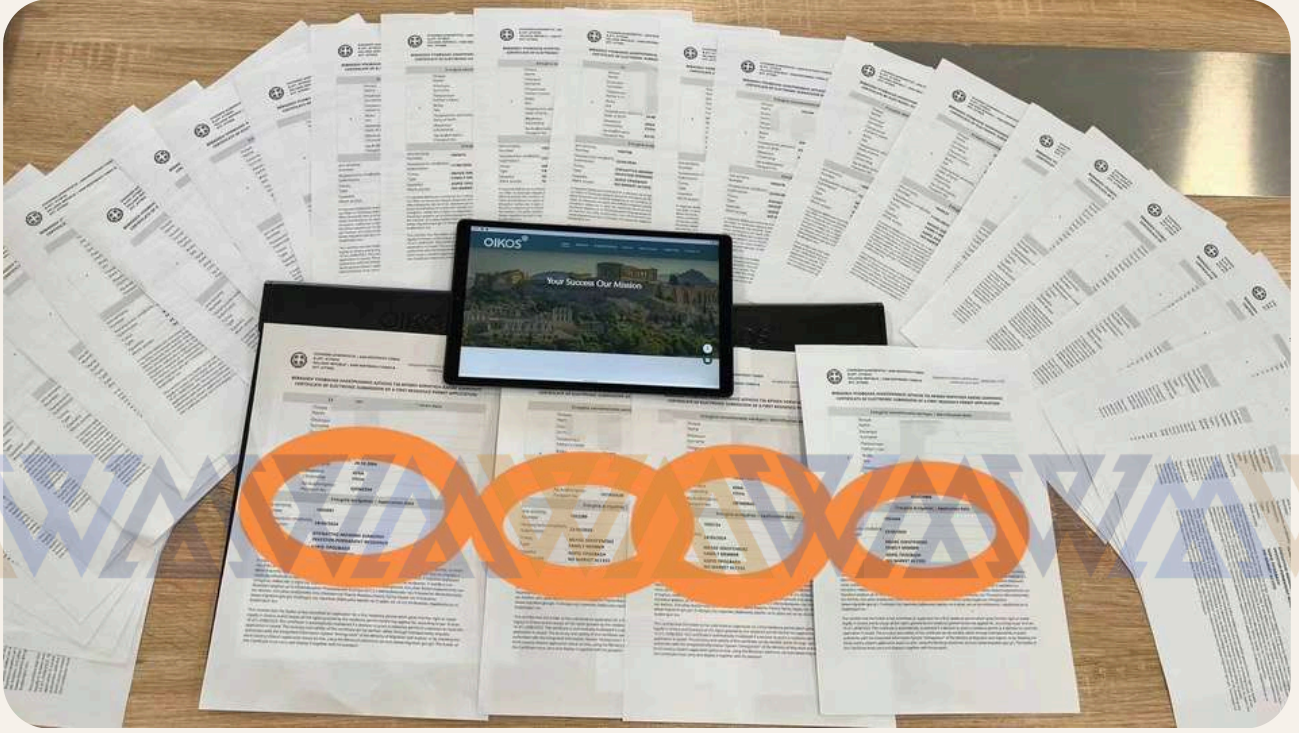
- **Aldığım gayrimenkulü satarsam vize hakkıma ne olur?**

Vizeniz geçerliliğini kaybeder.

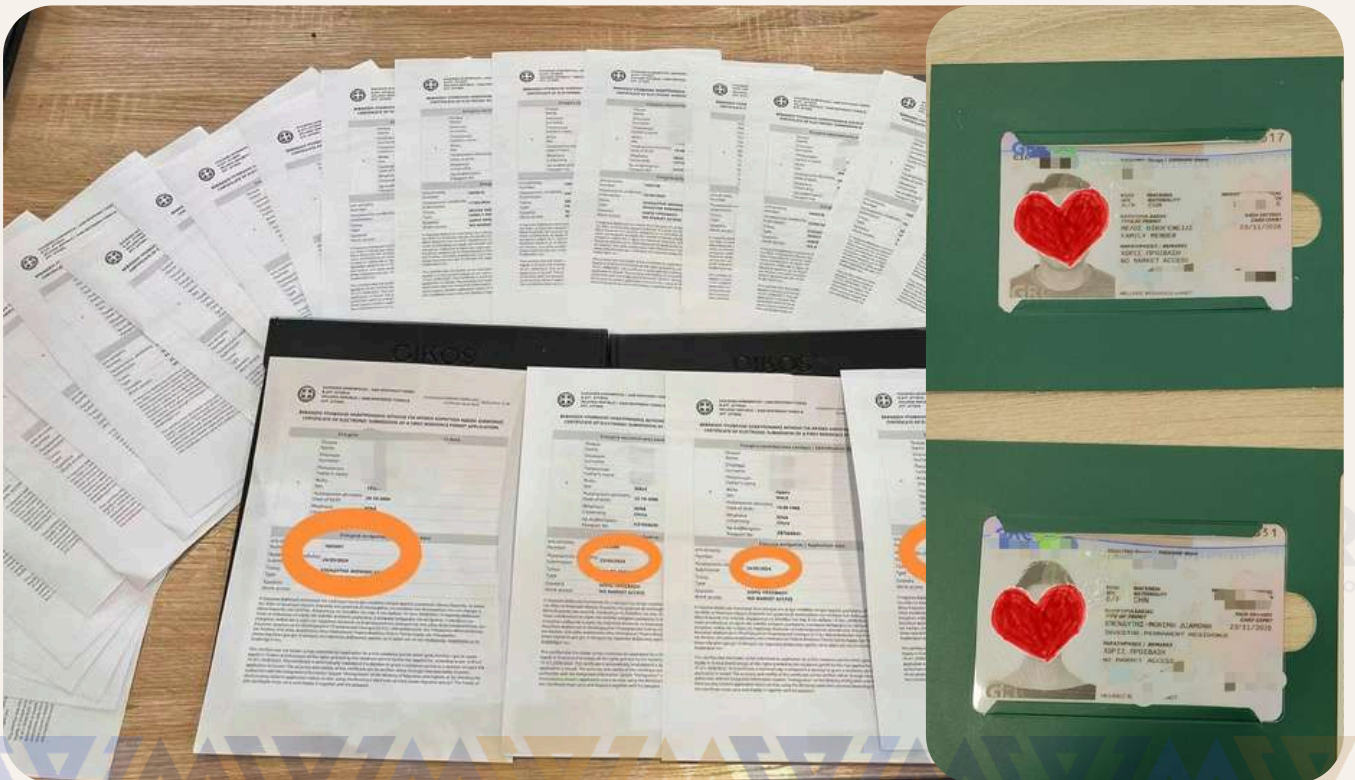
- **Golden visa ile diğer avrupa ülkelerinde ne kadar kalabilirim.**

Maksimum 90 gün kalabilirsiniz .

5 ADIMDA YUNANİSTAN GOLDEN VISA



**GÜÇLÜ BAĞLANTILARIMIZ VE ORTAK
ÇALIŞTIĞIMIZ FİRMALAR İLE EN GÜVENLİ
YATIRIMI SİZE SUNUYOR VE VİZENİZİ ALIYORUZ**



Hangi Bölgeler ?

Golden Visa marketi 250.000 Euro limiti ile başladığı için hangi bölgede yatırım yaparsanız yapın minimum bu rakamları ödememiz gerekiyor. Maksimum faydayı müşterilerimize sağlayabilmek için en iyi lokasyondaki projeleri özenle seçiyor ve geleceğe yönelik bir katma değer yaratıyoruz.

Satış yaptığımız ve önerdiğimiz bölgeler .

Glyfada
Kallithea
Kifisia
Palaio Faliro
Pire (bazı kısımları)

Winnerstr.com



Proje Görselleri





Dikkat Edilmesi Gerekenler

Ekip olarak Golden Visa'ya uygun gayrimenkul satışlarına başladığımızdan beri piyasada oluşan bilgi kirliliğinden dolayı bir çok yatırımcının problem yaşadığını görmekteyiz. Net olarak dikkat edilmesi konuları sizler için listeledik :

Alacağınız gayrimenkul komple yenilenen bir bina mı yoksa tek bir ünite mi ?

Bir binanın altındaki dükkanın veya tek bir ünitenin ticariden konuta dönüştürülmesi golden visa başvurusu kapsamında problem yaratmaktadır. Yasanın sebebi ülke genelinde boş kalmış binaların dönüştürülerek ekonomiye kazandırılmasıdır. Tek ünitelerin dönüşümü ile başvuru yapmak ekstra bir çok evrak daha sunmanızı gerektirir. Bundan Önermiyoruz (Tüm komşulardan muvafakat bitişik ise yan komşulardan da muvafakat ve dönüşümde kolonlar vs binaya zarar verilmediğini kanıtlayan raporlar vs gibi)

Alacağınız gayrimenkul bir bina ise bağımsız bölüm tapuları hazır mı ?

Bir çok binanın henüz tapularının hazır olmadığı hatta inşaat firmalarının daha binayı kendi üzerlerine dahi almadıklarını görüyoruz. Satın alacağınız yerin herşeyiyle satışa hazır olduğuna emin olun.



Dikkat Edilmesi Gerekenler

Firma yetkilileri kim ?

Firma bilgileri, yetkili bilgileri, imza sirküleri ve sicil gazetesi bilgilerininide araştırın. Görüştüğünüz kişiler gerçekten yetkili kişiler mi ?

Ödeme ve Sözleşme ?

Ödemededen önce yapılan sözleşmeyi iyi inceleyin. Firma bilgileri ve hesap bilgileri tutarlı mı ? Banka ibanı Yunanistanda bir hesaba mı ait yoksa farklı bir ülkeye mi ait ? Sözleşmelerin türkçe çevirilerini okumadan imzalamayın .

Referanslar neler ?

Çalıştığınız aracı kurumun veya inşaat firmasının referanslarını mutlaka araştırın. Daha önce golden visa kartı veya white paper belgelerini teslim ettikleri müşterileri olmuş mu ? Oldu ise örneklerini mutlaka talep edin.

Avukat ve Golden Visa Süreci

Firma hangi hukuk bürosuyla çalışıyor ? Kime vekalet vereceksiniz ? Büro bu konularda deneyimli mi değil mi ?

**VEYA BIRAKIN TÜM BU
İŞLEMLERİ SİZİN ADINIZA BİZ
TAKİP EDİYOR OLALIM**



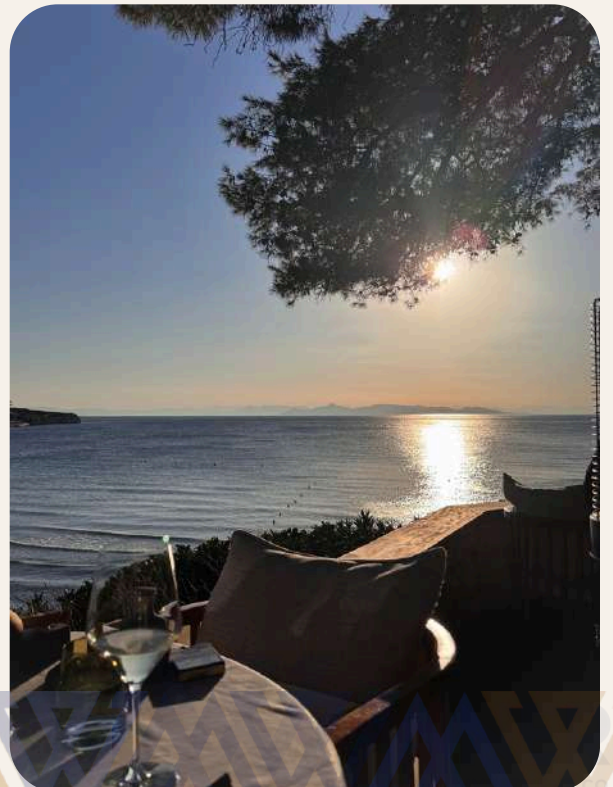


BONUS

RESTORAN ÖNERİSİ

Atina'nın Palmarinası olma yolunda ilerleyen Astos marina'da bulunan Ithaki restoran sunduğu eşsiz ambiyans, manzara ve kalitesi ile Atina'nın hangi yöne doğru gelişmekte olduğunu gerçekten hissettiriyor.

Atina merkeze taksi ile 30 dk mesafede olan Ithaki gerçekten görüşmelerimiz sırasında bizi büyülemeyi başardı. Atinayı ziyaret etme imkanınız olur ise gitmenizi öneriyoruz.



NEDEN FERZAD ŞEKERCİ

Bilkent İşletme mezunu, evli ve iki kedi babası olan Ferzad Şekerci, sektöre başladığı RE/MAX markasında elde ettiği başarılar sonrasında daha iyisini yapabilmek ve daha iyi hizmet sunabilmek adına Winners Property & Investment firmasını kurmuştur.

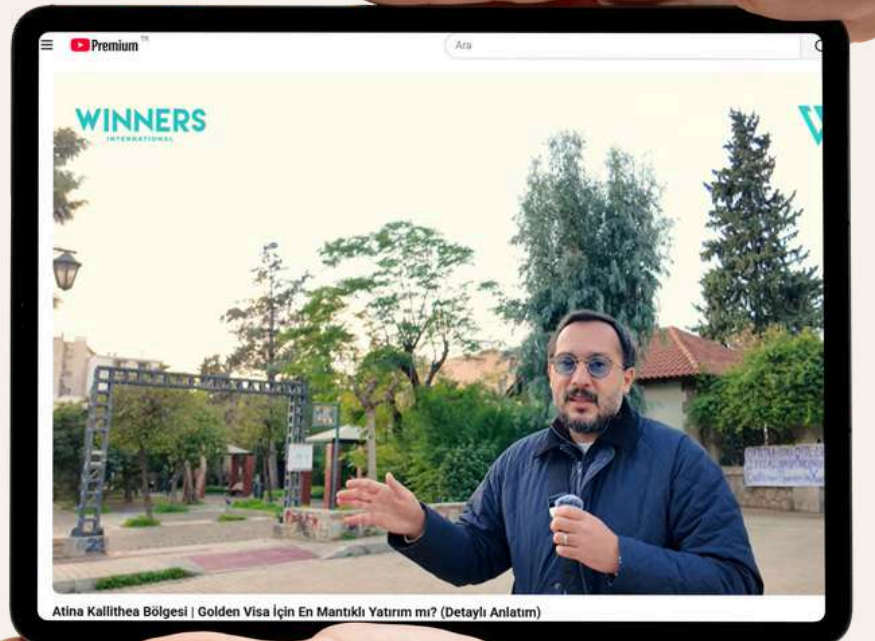
Çeşme’de denize sıfır arsa, Göcek’te koy, Fethiye’de otel, İstanbul Sarıyer’de yalı ve Ankara’da malikane satışı gibi zor olan birçok gayrimenkulü, Bilkent İşletme’de aldığı eğitim doğrultusunda hazırladığı özel pazarlama planları ile satarak zor işlerin aranan danışmanı olmuştur.

Farklı ülkelere döviz bazında yapılabilecek en makul yatırımları araştıran Ferzad Şekerci, şu anda Dubai’de Emaar, Sobha ve Binghatti firmaları ile çalışmakta olup Ankara’dan Dubai’de en fazla gayrimenkul satışını gerçekleştiren brokerdir.

Yunanistan Golden Visa programı kapsamında en güvenilir şehir olarak Atina’da anlaşmalar yapmış olup en doğru ve güvenilir inşaat firmaları ile çalışmaktadır.

youtube.com/@FerzadSekerci

Ferzad Sekerci



MARUS

DemaKonut

BİLGİLİ

mesa®
1969



KUZU
GRUP

SİMPAŞ
Marina
Ankara

PASİFİK

UFUK MÜLK

MEYDAN YAPI

nev201

ETRA
Residences
İSTANBUL

alBaraka

Referanslar

Projelerini Pazarladığımız Firmalar

Mercedes-Benz Places
MIAMI

OMNIYAT

نخيل
NAKHEEL

SOBHA
REALTY

atasayanlar



OIKOS®
PROPERTY DEVELOPMENTS

ÖZKIR
İNŞAAT LTD. ŞTİ

BINGHATTI
بن غاطي

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI İSTANBUL İSTANBUL





Sizde en iyisi ile çalıřmak ister misiniz ?

YETKİLİ SATIş EKİBİMİZLE ANKARA'DAN YUNANİSTAN YATIRIMLARINIZI GÜVEN İLE YAPABİLİRSİNİZ



FERZADSEKERCI_REALESTATE

Ferzadsekeri.com
Winnerstr.com