

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

# Opus Residences Sofokleous

Kallithea (Sofokleous aksı) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

**Property No**A0132 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**12 **Daire**  
**m<sup>2</sup>**47-70 **Fiyat Aralığı**€260.000 – €320.000 **Enerji Sınıfı**Bilinmiyor **Teslim**2027 Q2 (önceki fizibilite r...)

## 01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€260K Giriş	47-70m <sup>2</sup> Birim Aralığı	–/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
----------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------------------

12 daireli 3 katlı butik 1+1 rezidans — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Merkez-Riviera ara bölgesi.

### KALLITHEA (SOFOKLEOUS AKSI) — ATHENS

#### Kallithea (Sofokleous aksı) — Opus Residences Sofokleous Etki Dairesi

Kallithea, Atina merkezi ile Athens Riviera arasında köprü görevi gören, son 5 yılın en hızlı değerlendirilen merkez-Riviera ara bölgesidir. SNFCC Niarchos Vakfı Kültür Merkezi ve Faliro Deltası sahil bandının yenilenmesi (Aenaon Mediterranean Park) yakın çevreye doğrudan değer transferi yapmaktadır. Kallithea, 4 yeni metro istasyonu geliştirme planıyla orta-vadeli ulaşım altyapı katalizöründen faydalanacaktır.

## Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Kallithea Metro İstasyonu (Line 1)	Yürüyerek	10 dk
Filaretos Hill (yeni metro)	Yürüyerek	12 dk
SNFCC Niarchos Vakfı	Araçla	8 dk
Faliro Sahil	Araçla	8 dk
Atina Merkez (Syntagma)	Metro	10 dk
Athens Riviera (Flisvos)	Araçla	10 dk
Akropolis	Araçla	12 dk
Aenaon Park (Faliro Bay rejenerasyon)	Araçla	8 dk
Atina Havalimanı	Araçla	30 dk

## 02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

### YASA NO. 5100/2024 — ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ (DÖNÜŞÜM) İSTİSNASI KAPSAMI

12 daireli 3 katlı butik 1+1 rezidans — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Merkez-Riviera ara bölgesi.

Bu istisna iki açıdan stratejik avantaj sunar: (1) Atina merkezi A-zonundaki **€800.000 yeni inşaat eşik uygulanmaz**; (2) yatırımcı modern yeni iç altyapıya sahip daireyi dönüşüm fiyatıyla edinir. Tertemiz tapu ve kat mülkiyeti tescili 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

- 3 katlı 12 dairesel butik 1+1 rezidans (imzası önceki kayıtlarda)
- 47-70 m<sup>2</sup> geniş 1+1 üniteler — premium 1+1 segment
- Kallithea Sofokleous aksı sakin sokak
- SNFCC + Faliro Deltası dönüşümü etki daresi
- Aenaon Park yeşil aks projesi yakın çevre
- Kallithea'da 4 yeni metro istasyonu geliştiriliyor
- 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

Merkez-Riviera arasında köprü konumu  
SNFCC + Faliro değer transfer dinamiği  
Yeni metro istasyonu katalizörü (orta vadeli)  
12 dairesel butik — kıt arz  
Geniş 1+1 (47-70 m<sup>2</sup>) — premium segment  
Yıllık %4-5 istikrarlı kira yield'ı (tahmini)  
Kallithea son 5 yılın en hızlı değerlendirilen bölgesi  
Avla Real Estate uçtan uca süreç güvencesi

### WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Brochure mevcut değil — proje detayları sınırlı  
Geliştirici teyit edilmeli  
Metro yürüme 10-12 dk — toplu taşıma ideal değil  
2027 Q2 teslim — sermaye dondurma süresi  
Otopark detayı net değil  
Brochure'da kira garantisi yok

### OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

SNFCC + Aenaon Park + 4 yeni metro çoklu katalizör  
Faliro Bay rejenerasyon (Aenaon Mediterranean Park) prim transferi  
Atina genel %5,5+ yıllık değer artışı  
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu  
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı  
Türk yatırımcı talebi yıllık +%30 büyüyör  
Hellinikon mega-proje halo etkisi

### THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselir (kazanılmış hak korur)  
EUR/TRY kur volatiliitesi  
Yeni metro açılış tarihleri ertelenme riski  
Airbnb regülasyonu sıkılaşma trendi  
Brochure eksik — geliştirici verisi şart  
Avrupa makro şok potansiyeli

## SONUÇ & ÖNERİ

### Yatırım Kararı: POZİTİF Stratejik

Opus Residences, Atina merkezi ile Athens Riviera arasındaki en hızlı değerlendirilen ara bölge Kallithea'da, αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında konumlanan 12 dairesel butik bir rezidansdır. SNFCC Niarchos Vakfı ve Faliro Deltası rejenerasyonu (Aenaon Mediterranean Park) yakın çevreye doğrudan değer transferi yapar; Kallithea'da geliştirilen 4 yeni metro istasyonu orta-vadeli ulaşım altyapı katalizörüdür. 47-70 m<sup>2</sup> geniş 1+1 üniteler premium segment kiracı çeker, yıllık %4-5 yield bandında istikrarlı getiri sağlar. Merkez-Riviera ara bölgesinde dengeli risk-getiri profiliyle Türk yatırımcı için stratejik bir pozisyonudur; brochure mevcut olmadığından geliştirici verisi teyidi yapılmalıdır.