Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Opus Residences Sofokleous

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

Property NoA0132 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**12 **Daire m²**47-70 m² **Fiyat Aralığı**€260.000 – €320.000 **Enerji Sınıfı**Bilinmiyor **Teslim**2027 Q2 (önceki fizibilite r...

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€260K	47-70m²	—/yıl	5yıl
Giriş	Birim Aralığı	Kira Garantisi	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 değerlenen 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 — ΑΛΛΑΓΉ ΧΡΉΣΗΣ (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 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 12 daireli butik 1+1 rezidans (imzası önceki kayıtlarda)
- 47-70 m² geniş 1+1 üniteler — premium 1+1 segment
- Kallithea Sofokleous aksı sakin sokak
- SNFCC + Faliro Deltası dönüşümü etki dairesi
- 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 daireli butik — kıt arz
Geniş 1+1 (47-70 m²) — premium segment
Yıllık %4-5 istikrarlı kira yield'ı (tahmini)
Kallithea son 5 yılın en hızlı değerlenen 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

OPPORTUNİTİES · 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 büyüyor
Hellinikon mega-proje halo etkisi

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
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 değerlenen ara bölge Kallithea'da, αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında konumlanan 12 daireli butik bir rezidanstır. 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 m² 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 pozisyondur; brochure mevcut olmadığından geliştirici verisi teyidi yapılmalıdır.