A0222 · KALLİTHEA · ATİNA · YENİ PROJE · FİZİBİLİTE RAPORU

Kallithea'da SNFCC'ye yürüme mesafesinde butik 1+1 rezidanslar

Fizibilite Raporu — zemin + 3 katlı yeni yapı, 16 adet 1+1 daire, müsait 9

Bu rapor, Atina'nın Kallithea semtinde, Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi'ne (SNFCC) yürüme mesafesindeki az katlı yeni yapıyı yatırımcı gözüyle inceler: daire dağılımı ve fiyatlandırma, yapı kalitesi, gösterge kira ve getiri hesabı, satın alma yan maliyetleri, mülkiyet ve teslim notları. Semt düzeyindeki bağlam ayrı bir bölge raporunda ele alınmıştır.

HIZLI BAKIŞ

Mülk kodu	A0222
Konum	Kallithea semti, Atina — SNFCC ve 21 hektarlık parkına yürüme mesafesi; ISAP 1. hat ve tramvay yakınında
Yapı	Yeni yapı; zemin + 3 kat; 16 adet 1+1 daire, tamamı aynı plan ailesinden
Müsait daireler	9 daire — GF.1, GF.2, GF.3, GF.4, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 (müsaitlik listesi, 4 Eylül 2026)
Liste fiyatı	€250.000 – €298.000 (müsait daireler)
Net iç alan	36,8 – 42,8 m² (balkon/bahçe dahil 42,8 – 59,8 m²)
Dış alan	Üst katlarda 4–7 m² balkon; seçili zemin kat dairelerinde 20 m²'ye varan özel bahçe
Donanım	A enerji sınıfı · ısı pompalı ısıtma-soğutma · ankastre mutfak · Grohe vitrifiye ve armatür · her dairede kendine ait depo
Otopark	Yok
Teslim	2028 yılı 2. çeyrek (+3 ay sözleşmesel ek süre)
Mülkiyet	Tam mülkiyet, kat mülkiyeti esasında (*οριζόντια ιδιοκτησία*)
Brüt getiri *(gösterge)*	Tipik daire 2.1 üzerinden yaklaşık %3,0–3,8 (uzun dönem kira varsayımı)
Rapor tarihi	5 Eylül 2026 · Hazırlayan: Avla Gayrimenkul A.Ş.

01 Genel Bakış

€250K	9/16	36,8–42,8	2028Q2
BAŞLANGIÇ FİYATI	MÜSAİT DAİRE	NET M²	TESLİM

Proje, Atina'nın tarihi merkezi ile Atina Rivierası arasında yer alan köklü yerleşim semti Kallithea'da, az katlı ve kompakt bir yeni yapıdır: zemin kat ve üç üst katta toplam **on altı adet 1+1 daire**, bitkilendirilmiş balkon cepheleri ve peyzajlı bir zemin seviyesi. Tüm daireler aynı plan ailesinden gelir — balkona açılan açık plan salon-mutfak, ayrı yatak odası ve tam banyo — ve her birine binada kendine ait bir depo eşlik eder.

Ürün tanımı nettir: **küçük, yeni, verimli ve kiraya elverişli**. Yatırımcı bu projede geniş metrekare veya otopark aramamalı; A enerji sınıfı, ısı pompası ve depo gibi işletme giderini düşüren ve kiracı tercihinde öne çıkan nitelikleri, SNFCC'ye yürüme mesafesindeki konumla birlikte değerlendirmelidir.

> YATIRIM TEZİ — ÜÇ CÜMLEDE
>
> 1. Kallithea'nın derin kiralık pazarında A sınıfı yeni yapı arzı azdır; bu proje o dar segmentte yer alır.
> 2. 1+1 formatı, semtin üniversite ve genç profesyonel talebiyle birebir örtüşür; boşluk riski düşüktür.
> 3. Fiyat yeni yapı primini taşır; getiri beklentisi %3–4 brüt bandında tutulmalı, kazanım sermaye koruması ve doluluk üzerinden okunmalıdır.

02 Daire Dağılımı & Fiyatlandırma

Aşağıdaki tablo 4 Eylül 2026 tarihli müsaitlik listesine dayanır. **Müsait** ve **rezerve** daireler ayrı işaretlenmiştir; rezerve daireler yalnızca bina bütününü ve fiyat mantığını göstermek için yer alır. €/m² net değeri liste fiyatının net iç alana bölünmesiyle hesaplanmıştır; balkon ve bahçe bu orana dahil değildir. Vurgulu satır, getiri hesabında "tipik daire" olarak kullanılan 2.1 numaralı dairedir.

DAİRE	KAT	NET M²	TOPLAM M²	DIŞ ALAN	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
GF.1	Zemin	36,8	56,8	Bahçe 20,0 m²	€250.000	€6.793	Müsait
GF.2	Zemin	36,8	42,8	Balkon 6,0 m²	€255.000	€6.929	Müsait
GF.3	Zemin	39,8	45,8	Balkon 6,0 m²	€277.000	€6.960	Müsait
GF.4	Zemin	39,8	59,8	Bahçe 20,0 m²	€270.000	€6.784	Müsait
1.1	1. kat	41,3	45,8	Balkon 4,5 m²	€269.000	€6.513	Rezerve
1.2	1. kat	41,3	47,3	Balkon 6,0 m²	€276.000	€6.683	Rezerve
1.3	1. kat	40,8	46,8	Balkon 6,0 m²	€273.000	€6.691	Rezerve
1.4	1. kat	41,6	46,1	Balkon 4,5 m²	€273.000	€6.562	Rezerve
2.1	2. kat	41,3	45,3	Balkon 4,0 m²	€282.000	€6.828	Müsait

DAİRE	KAT	NET M²	TOPLAM M²	DIŞ ALAN	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
2.2	2. kat	41,3	48,3	Balkon 7,0 m²	€285.000	€6.901	Rezerve
2.3	2. kat	40,8	47,8	Balkon 7,0 m²	€282.000	€6.912	Rezerve
2.4	2. kat	40,8	44,8	Balkon 4,0 m²	€279.000	€6.838	Rezerve
3.1	3. kat	41,3	45,3	Balkon 4,0 m²	€284.000	€6.877	Müsait
3.2	3. kat	42,8	49,8	Balkon 7,0 m²	€298.000	€6.963	Müsait
3.3	3. kat	42,3	49,3	Balkon 7,0 m²	€295.000	€6.974	Müsait
3.4	3. kat	41,8	45,8	Balkon 4,0 m²	€286.000	€6.842	Müsait

Net m² = iç kullanım alanı; Toplam m² = net alan + balkon veya bahçe. Fiyatlar liste fiyatıdır; KDV/vergi rejimi, ödeme planı ve indirim koşulları sözleşme aşamasında netleşir. Müsaitlik günlük değişebilir.

Kat bazında özet

KAT	DAİRELER	NET M²	LİSTE FİYATI	€/M² NET	DURUM
Zemin	GF.1 – GF.4	36,8 – 39,8	€250.000 – €277.000	€6.784 – €6.960	4 müsait
1. kat	1.1 – 1.4	40,8 – 41,6	€269.000 – €276.000	€6.513 – €6.691	4 rezerve
2. kat	2.1 – 2.4	40,8 – 41,3	€279.000 – €285.000	€6.828 – €6.912	1 müsait · 3 rezerve
3. kat	3.1 – 3.4	41,3 – 42,8	€284.000 – €298.000	€6.842 – €6.974	4 müsait

Fiyat mantığı — okuma notları

- **Birinci kat tamamen rezerve:** Net m² başına en düşük fiyatlı kat (€6.513–6.691) ilk talebi çekmiştir. Bu, alıcıların fiyat/alan oranına duyarlı olduğunu ve projenin erken aşamada ilgi gördüğünü gösterir.
- **Bahçeli zemin katlar (GF.1, GF.4):** 20 m² özel bahçe fiyata sınırlı yansıtılmıştır; net m² başına €6.784–6.793 ile müsait daireler arasında en uygun oranı sunar. Toplam alan üzerinden bakıldığında (56,8 ve 59,8 m²) €4.401–4.515/m²'ye iner.
- **Üst kat primi:** 3. kat daireleri €6.842–6.974/m² ile bandın üstündedir; 7 m² balkonlu 3.2 ve 3.3 en yüksek liste fiyatını taşır (€298.000 ve €295.000).
- **Müsait daireler genel bandı:** €6.784–6.974/m² net; ortalama liste fiyatı yaklaşık €277.000, ortalama net alan yaklaşık 40,3 m².

03 Yapı Kalitesi & Enerji

Donanım

- **Enerji sınıfı A** — yeni yapı standardı; düşük ısıtma-soğutma gideri
- **Isı pompası** ile ısıtma ve soğutma (tek sistem)
- **Ankastre mutfak**, açık plan salon ile bütünleşik
- **Grohe** vitrifiye ve armatürler
- **Her dairede kendine ait depo** — küçük dairede belirleyici konfor unsuru
- Bitkilendirilmiş balkon cepheleri, peyzajlı zemin seviyesi

Dürüst sınırlar

- **Otopark yok.** Semt genelinde de otopark kıttır; araç sahibi kiracı için dezavantaj, ISAP/tramvay kullanan kiracı için ikincil önemdedir.
- **Kompakt alanlar:** 36,8–42,8 m² net. Tek kişi veya çift için uygun; aile kullanımı için değil.
- **Tek plan ailesi:** Çeşitlilik düşüktür; bu, yönetim ve kiralama açısından sadelik, ürün farklılaşması açısından sınır demektir.
- **Teslim 2028 Q2:** Proje aşamasında satın alma; bu raporun yazıldığı tarihte gelir üretmeyen bir varlıktır.

> **Kiralama açısından okuma:** Yeni kiracının kararında enerji faturası, klima/ısıtma konforu ve depo, aynı fiyat bandındaki eski daireye karşı belirleyici üstünlüklerdir. Otopark yokluğu ise Kallithea'da kiracının zaten alışık olduğu bir durumdur.

04 Gösterge Kira & Brüt Getiri Hesabı

Hesap, projenin "tipik dairesi" olarak seçilen **2.1 numaralı daire** üzerinden yapılmıştır: 2. kat, **41,30 m² net + 4,00 m² balkon** (toplam 45,30 m²), liste fiyatı **€282.000**. Kira aralığı Eylül 2026 piyasa gözlemine dayanan **gösterge** değerdir; garanti veya taahhüt içermez.

KALEM	ALT SENARYO	ÜST SENARYO	NOT
Liste fiyatı (daire 2.1)	€282.000	€282.000	41,30 m² net → €6.828/m² net; 45,30 m² toplam → €6.225/m²
Aylık kira — gösterge	€700	€900	Uzun dönem, yeni yapı A sınıfı 1+1, Kallithea / SNFCC koridoru
Yıllık brüt kira	€8.400	€10.800	12 ay tam doluluk varsayımı
Brüt getiri — liste fiyatı üzerinden	≈ %3,0	≈ %3,8	Gösterge
Satın alma yan maliyetleri (yaklaşık %6)	≈ €17.000	≈ €17.000	Aşağıdaki tabloya bakınız; KDV rejimine göre değişir
Toplam yatırım (yaklaşık)	≈ €299.000	≈ €299.000	Liste fiyatı + yan maliyetler
Brüt getiri — toplam yatırım üzerinden	≈ %2,8	≈ %3,6	Gösterge

Satın alma yan maliyetleri — Yunanistan genel oranları (yaklaşık)

KALEM	YAKLAŞIK ORAN	DAİRE 2.1 İÇİN (YAKLAŞIK)	NOT
Tapu devir vergisi (*φόρος μεταβίβασης*)	%3,09	≈ €8.700	Yeni yapılarda KDV askı rejimi uygulanıyorsa; KDV (%24) uygulanması hâlinde tablo değişir — sözleşme aşamasında teyit edilir
Noter ücreti	≈ %1,0–1,5 + KDV	≈ €3.500–5.200	Sözleşme değerine göre kademeli
Avukat ücreti	≈ %1,0–1,5 + KDV	≈ €3.500–5.200	Tapu incelemesi ve sözleşme takibi dahil
Tapu / kadastro kaydı (*Κτηματολόγιο*)	≈ %0,5–0,7	≈ €1.400–2.000	Harç ve kayıt giderleri
Toplam (KDV askısı senaryosu)	≈ %5,5–7	≈ €16.000–20.000	Aracılık bedeli hariç; gösterge

Oranlar Yunanistan'da alıcı tarafında genel olarak uygulanan kalemlerin yaklaşık düzeylerini gösterir; kesin tutarlar sözleşme değeri, KDV rejimi ve hizmet sağlayıcı tarifelerine göre belirlenir. Vergi numarası (*ΑΦΜ*) ve banka hesabı açılışı gibi işlem giderleri ayrıca değerlendirilir.

Yıllık tutma giderleri ve net getiri — gösterge

- **Emlak vergisi (*ΕΝΦΙΑ*):** Bu büyüklükte bir daire için yıllık düşük yüzlerce euro düzeyinde; bölge katsayısı ve yapı yaşına göre hesaplanır.
- **Bina aidatı:** Yeni bina, asansör/ortak alan yükü sınırlı — makul düzeyde beklenir; yönetim planı teslimde netleşir.
- **Kira geliri vergisi:** Yunanistan'da kira geliri kademeli vergilendirilir (yıllık €12.000'e kadar %15); çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması kapsamında Türkiye'de beyan ayrıca değerlendirilir.
- **Sigorta, bakım, boşluk payı:** Yeni yapıda ilk yıllarda düşük; yıllık kiranın %5–10'u ihtiyatlı bir pay olarak ayrılabilir.

> **Gösterge net getiri:** Yukarıdaki kalemler düşüldüğünde, tipik daire için net getiri liste fiyatı üzerinden yaklaşık **%2,3–3,1** bandında okunabilir. Bu bant, Atina'da yeni yapı 1+1 için olağandır; bu ürünün kazanımı yüksek nakit getirisi değil, düşük boşluk, düşük bakım ve yeni yapı arzının kıtlığına dayalı sermaye korumasıdır.

05 Ödeme & Mülkiyet Notları

Mülkiyet

- **Tam mülkiyet** (*πλήρης κυριότητα*): daire, ona bağlı depo ve varsa bahçe kullanım hakkı, kat mülkiyeti esasında (*οριζόντια ιδιοκτησία*) alıcı adına tescil edilir.
- Yabancı alıcı için Yunan vergi numarası (*ΑΦΜ*) ve Yunanistan'da banka hesabı gerekir; ödemeler banka kanalıyla belgelenir.
- Avukat tarafından tapu ve yapı ruhsatı incelemesi (due diligence), noter huzurunda sözleşme ve kadastro tescili standart adımlardır.

Ödeme ve teslim

- Proje aşamasında satın alma: ödeme planı, inşaat ilerlemesine bağlı **aşamalı taksitler** şeklinde sözleşmeyle belirlenir; kesin oranlar ve tarihler sözleşme aşamasında netleşir.
- **Teslim: 2028 yılı 2. çeyrek**; sözleşmede **3 aylık ek süre** hakkı bulunur. Kira gelirinin başlangıcı buna göre planlanmalıdır.
- Liste fiyatı ile KDV/devir vergisi rejimi arasındaki ilişki (yeni yapılarda KDV askısı) sözleşme öncesinde avukat tarafından teyit edilir.

ZAMAN ÇİZELGESİ — ÖZET

Rezervasyon → hukuki inceleme → noter sözleşmesi → aşamalı ödemeler (inşaat ilerlemesine göre) → teslim 2028 Q2 (+3 ay) → tapu tescili ve anahtar teslimi → kiralama. Her adımın süresi ve belgeleri sözleşme aşamasında yazılı olarak sunulur.

06 SWOT

GÜÇLÜ YÖNLER (S)

Yeni yapı, A enerji sınıfı, ısı pompası — düşük işletme gideri

Her dairede kendine ait depo

SNFCC'ye yürüme mesafesi; ISAP ve tramvay yakınlığı

1+1 formatı semtin talep profiliyle örtüşüyor

Az katlı, 16 daireli yönetilebilir bina

ZAYIF YÖNLER (W)

Otopark yok

Kompakt alanlar (36,8–42,8 m² net)

Teslim 2028 Q2 — bugünden gelir üretmiyor

Net m² başına fiyat yeni yapı bandının üst-orta kısmında

FIRSATLAR (O)

Semtte A sınıfı yeni yapı arzının azlığı — kalite primi

Bahçeli zemin katlar (GF.1, GF.4): net m² başına en uygun fiyat

Faliro sahil yenilemesi ve Ellinikon etkisinin kuzeye yayılması

Enerji verimliliğinin kira tercihlerinde artan ağırlığı

TEHDİTLER (T)

İnşaat takviminde gecikme (sözleşmesel 3 ay ek süre ötesi)

KDV/devir vergisi rejiminde değişiklik

Faiz ve finansman koşulları; ikincil piyasa likiditesi

Kısa dönem kiralama düzenlemelerinin sıkılaşması

07 Sonuç & Yatırım Kararı

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: POZİTİF · SEÇİCİ

KONUM

Kallithea'nın SNFCC koridoru; iki üniversite, ISAP ve tramvay — kalıcı 1+1 talebi.

ÜRÜN

Yeni yapı, A sınıfı, ısı pompası, depo. Küçük ama tam; kiracı tercihinde eski stoğa karşı belirgin üstünlük.

FİYAT & ZAMANLAMA

Yeni yapı primi gerekçeli; getiri beklentisi %3–4 brüt. 2028 Q2 teslim — sabırlı sermaye için uygun.

Değerlendirme: Proje, "küçük biletli, düşük bakımlı, kiraya elverişli yeni yapı" arayan yatırımcı için tutarlı bir üründür. Karar **seçici**dir: net m² başına en uygun fiyatı ve dış alan avantajını **GF.1 ve GF.4** (20 m² bahçe, €250.000 ve €270.000) sunar; kat ve balkon dengesi arayan yatırımcı için **2.1** (€282.000) tipik ve dengeli seçenektir; en geniş alan ve 7 m² balkon isteyenler için **3.2 ve 3.3** üst kat primini taşır. Otopark ihtiyacı olan veya kısa vadede gelir bekleyen yatırımcı için uygun değildir. Yatırım kararı öncesinde KDV/devir vergisi rejimi ve ödeme planı sözleşme metniyle doğrulanmalıdır.

Golden Visa uygunluğu yürürlükteki mevzuata göre daire bazında ayrıca değerlendirilir; bu belge bir uygunluk beyanı değildir.

Bu rapor Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır; yatırım, hukuk veya vergi tavsiyesi niteliği taşımaz. "Gösterge" olarak işaretlenen kira, getiri ve maliyet aralıkları piyasa gözlemine dayanır, garanti içermez ve sözleşme aşamasında güncel verilerle doğrulanmalıdır. Daire, alan, fiyat ve müsaitlik bilgileri 4 Eylül 2026 tarihli müsaitlik listesine dayanır; değişebilir. İzinsiz çoğaltılamaz.

AVLA GAYRİMENKUL A.Ş.
Yunanistan & Türkiye gayrimenkul yatırım danışmanlığı · Kadıköy, İstanbul

avlarealestate.com · realestate@avla.com.tr
Belge: A0222 · Fizibilite Raporu · TR · 5 Eylül 2026