



INVESTMENT  
MANAGEMENT

GERMANY - RESIDENTIAL



## Emlak Bilgileri

Lokasyon	XYZ Straße, 40477 Düsseldorf		
Büyükük, Oda	63 Metrekare, 2 Oda		
Kat bilgisi	3 katli binada 2. kat		
Yapim yili	1957		
Bina Yasi	66		
Park Yeri	-		
Balkon	1		
Isinma	Kalorifer: Merkezi - Yag, Su isitma: Gaz		
Enerji Sinifi	C		
	(%)		m2
Homeday	Degerleme	324.450 €	5.150 €
Immoscout	Degerleme	317.583 €	5.041 €
Price Hubble	Degerleme	368.800 €	5.854 €
Ilk Fiyat		270.000 €	
Grunderwerbsteuer (3,5%-6,5%)	6,5%	17.550,0 €	
Emlak Komisyon (2,5%-7,14)	2,5%	6.750,0 €	
Noter & Tapu	2,0%	5.400,0 €	
Renovasyon		9.450 €	150 €
Mutfak (Malzeme ve Montaj)		5.000 €	

Toplam Yatirim Maliyeti		314.150 €		
Hausgeld - Ev sahibine düsen pay		108 €		
Aylik tamirat buffer (Yillik 10 EUR / metrekare)		53 €		
Emlak ve kiraci yönetimi		0 €		
Toplam aylık maliyet		161 €		
Satin Alma Fiyat /m2		4.286 €		
Toplam Yatirim / m2		4.987 €		
Kira / metrekare		16 €		
Kira gelir analizi		1.190 €	19 €	
Vergi öncesi gelir		1.030 €		
Yillik getiri oranı / satın alma fiyatı		5,29%		
Yillik getiri oranı / toplam yatırım		3,93%		
Teklif önerisi		260.000 €	4.127 €	
Yillik getiri oranı / satın alma fiyatı		5,49%		
Yillik getiri oranı / toplam yatırım		4,15%		
Istlenen / Teklif Fark		3,70%		
<b>Teklif fiyatı üzerinden finansman ve likidite analizleri</b>				

Toplam Yatirim		303.050 €	4.810 €	
Öz Sermaye		30.000 €		
Finansman		273.050 €		
Faiz orani / Aylık ödeme	4,0%	910 €		
Ana para orani / Aylık ödeme	1,5%	341 €		
Toplam aylık ödeme	5,5%	1.251		
Vergi öncesi aylık ödeme		-222 €		
İlk sene sonrası vergi etkisi senaryosu		43 €		
Renovasyon vergiden alınacak miktar		3.308 €		
<b>Exit senaryosu - (Değerleme: en düşük metrekare fiyatı / Yıllık artış: 2%)</b>				<b>Öz sermaye getiri oranı</b>
Kısa vade (1 sene)		18.359 €		61%
Orta vade (10 sene)		171.750 €		572%
Uzun vade (15 sene)		232.000 €		773%
<b>Exit senaryosu - (Değerleme: en düşük metrekare fiyatı / Yıllık artış: 3,9%)</b>				<b>Öz sermaye getiri oranı</b>
Orta vade (10 sene)		245.550 €		818%
Uzun vade (15 sene)		348.289 €		1161%

## Resmi Belge İnceleme ve Ek Analizler

## Tapu Bilgileri

Satici	"Max Mustermann"
Satin alma tarihi	20.07.2023
İpotekli kredi miktarı	180.000 €
Kisitlar	Satis süreci Verwaltung' un onayı ile ilerler
Daire bilgileri	Resmi plandaki 7 numaralı daire ve Kiler
Arsa büyüklüğü	301
Daire arsa payı	83 / 1.000

## Kat Mülkiyet Planı (Teilungserklärung / Aufteilungsplan)

Pencere	ortak mülkiyet ve maliyet paylaşımı
Daire numarası	7
Büyüklük	63,18 metrekare
Resmi daire planı	Ölçüm ve kesim olarak gezilen daire ile uyuyor

## Ev Sahibi Toplantıları - Önemli Noktalar

2020	Kilerdeki nem problemi ilk bu yıl konuşulmuş. Burada durum tespiti ve çözüm önerileri için ekspertiz raporu istenmesi kararlaştırılmış
2021	Değerleme raporu gelmiş ve acil bir problem teşkil etmediği için bu tamirat ertelenmiş. Apartman yönetimi önümüzdeki senelerde yapılabilecek tamiratlar için su noktaları önermiş: Kiler nem probleminin giderilmesi, yeni ısıtma sistemi ve ana boruların değişimi
2022	Site yönetimini yeni bir firma devralmış: Firma Rothkopf

## Gerçekleşen ve Planlanan Maliyetler

--	--

Gerçekleşen	Ev Sahibi Kısmi: 94.5 EUR / Kiracıya Yüklenen Kısmi: 174 EUR
Plan	Ev Sahibi Kısmi: 108 EUR / Kiracıya Yüklenen Kısmi: 212 EUR
Birikmiş Para	Toplam Bina: 70.985 EUR / Daire Payı: 5.891 EUR
<b>Kiler Raporu Detaylar</b>	
Durum Tespiti	Yapım yılı teknikleri değerlendirildiğinde, o zamanlar ya muhtemelen dış temel izolasyonu yapılmamış, yapıldıysa bile fonksiyonunu kaybetmiş. Dolayısı ile toprağın nemine maruz kalan duvarlarda yapı malzemesi içerisindeki tuz elementleri dışarıya çıkıyor ve görünen katmanda kendini gösteriyor.
Cözüm Önerisi 1	Dıştan temel izolasyonu. En maliyetli ama en kalıcı çözüm. Her metre için 1.000 EUR - 1.500 EUR arası bir maliyet öngörülüyor.
Cözüm Önerisi 2	İçten izolasyon. Bu çözümde kazı işlemleri yapmak yerine duvarların içerisinden izolasyon metodu öneriliyor. Daha az zahmetli, ama ilk çözüm kadar kalıcı değil. Metrekare başına 180 EUR - 230 EUR arası bir maliyet öngörülüyor.
Cözüm Önerisi 3	Yüzey bozulmalarının olduğu yerlere özel koruyucu sıva ile lokal tamiratlar yapmak. Bu sadece optik bir iyileşmeyi sağlar. Metrekare başına 120 EUR - 300 EUR arası bir maliyet öngörülüyor.
Özet	Orta vadede en kalıcı çözüm olarak, dış izolasyon öneriliyor. Şu an için bu sorunun duvarların stabilitesine zarar vermediği raporda belirtiliyor.

## Strateji Özet

Lokasyon: Düsseldorf' un en cok talep gören ve satin alma gücü yüksek (rnezin Expatlar) demografisi tarafından tercih edilen yeridir.

Bina: Kiler konusu disinda oldukca temiz ve bakimli bir bina, kiralama durumlarinda kiraci talebini dsrecek bir olguya rastlanmamistir.

Daire Plani: Kiralama sürecinde rahatlikla iki kisiye hitap edebilecek ve dolayisi ile iki kisilik bir hane gelirinn karsilayabilecegi yüksek kiralari hedefleyebilecek büyüklüktedir. Planina baktigimizda ise, banyo ve yatak odasinin ic tarafa bakmasi, ferah mutfak alan, her odanin ayri girisinin olmasi avantajdir.

Daire Teknik: Elektrik konusu detayli incelenmeli ve nelerin yapilip yapilmayacagi belirlenmelidir. Dusakabin ve mutfak maksimum kira seviyesine ulasmak icin gereklidir.

zet olarak, bu daire minimum miktarda öz sermaye koyarak ve sadece gerekli teknik iyilestirmeleri yaparak teklif fiyat ile iyi bir yatirim imkani sunmaktadir. Cikis stratejisi olarak, satma dsncesi olusmaya basladiginda pazar kosullari incelenerek, daireyi elden gecirip o günün maksimum kira getirisi ile kiralayip, yatirimci grubu hedeflenebilir.