

CHEMNİTZ / ALT-CHEMNİTZ · THALHEIMER STRASSE 9-11

Şehrin içinde, 29.153 m² arsa üzerinde kira getiren sanayi tesisi

İki lojistik firmasına kiralı, Euro bazlı düzenli gelir üreten; kira artışı, açık saha, batarya depolama ve ilave yapılaşma ile büyüme potansiyeli taşıyan endüstriyel yatırım fırsatı.

2.200.000 €

SATIŞ BEDELİ

%10,5

MEVCUT BRÜT GETİRİ

29.153 m²

ARSA ALANI

~5.700 m²

KAPALI ALAN

Gelir üreten, büyümeye açık bir sanayi varlığı

Chemnitz şehir merkezine yaklaşık 4 km mesafede, Südring aksına yakın, gelişmiş bir sanayi-ticaret dokusu içinde yer alan tesis; **29.153 m² arsa** üzerinde yaklaşık **5.700 m² kapalı alana** sahiptir. Hâlihazırda iki lojistik firmasına kiralı olan mülk, aylık **19.250 €** (yıllık 231.000 €) kira geliri üretmektedir.

Varlığın değeri yalnızca bugünkü kirada değil; şehir sınırları içinde nadir bulunan büyüklükteki arsasında, geniş beton açık sahasında, renovasyonla devreye alınabilecek arka binasında ve enerji depolama / güneş enerjisi projelerine uygun alanlarındadır.



Kuş bakışı: tesis yapıları, beton açık saha ve arka planda Chemnitz şehir dokusu.

19.250 €

MEVCUT AYLIK KİRA

~9,5×

KİRA ÇARPANI

30.000 €AYLIK TOPLAM
POTANSİYEL ***75 €/m²**ARSA M² BİRİM DEĞERİ

Adres	Thalheimer Str. 9-11, 09125 Chemnitz	Kadastro parseli	Flurstück 606/48 · Altchemnitz
Arsa alanı	29.153 m ²	Kapalı alan	yakl. 5.700 m ² (tek katlı hol)
Kiracılar	2 lojistik firması · 5.500 m ²	İmar	Sanayi · %80 yapılaşma (beyan)
Yıllık kira (mevcut)	231.000 €	Satış bedeli	2.200.000 €

* Kira uyarlaması, açık saha kiralaması ve çatı/arsa alanlarının enerji projelerine kiralanması senaryosu; teknik ve hukuki teyide tabidir.

Neden bu tesis?

Bugünden nakit akışı, yarın için birden fazla değer artış kaldırıcı. Varlık, "kiracılı fabrika" olmanın ötesinde, şehir içinde konumlanmış bir endüstriyel arsa platformudur.

01

İlk günden Euro bazlı gelir

Tesis iki lojistik firmasına kiralıdır; yatırımcı satın alma sonrası kiracı arama riskine girmeden kira tahsil etmeye başlar. Son dönem kiralari vadesinde hesaba yatmıştır.

231.000 € / yıl mevcut kira

02

Düşük giriş maliyeti

Arsa m² başına yaklaşık 75 €, kapalı alan m² başına yaklaşık 386 € giriş değeri; Almanya'da şehir içi sanayi arsası için dikkat çekici bir seviye.

~9,5x kira çarpanı · %10,5 brüt getiri

03

Kira artışına hazır yapı

Mevcut kira 3,50 €/m² seviyesindedir. Mal sahibi kısa vadede 4,00 €/m² talep etmeyi planlamaktadır. Bir yıllık, otomatik uzayan sözleşmeler kiranın piyasaya uyarlanmasını kolaylaştırır.

+%14 yalnızca m² kira uyarlamasıyla

04

Enerji depolama geliri

Batarya depolama (BESS) kurulumu için yıllık 40.000 € kira teklifi alınmıştır; ilgili firma kurum onaylarını araştırmaktadır. Çatıda ince film şerit tipi güneş paneli uygulaması mümkündür.

40.000 € / yıl teklif edilen ek kira

05

Geniş açık saha & arka bina

Ön taraftaki büyük beton saha açık depolama, lojistik, park veya ayrı kiralama için kullanılabilir. Arka bölümdeki şu an kullanılmayan bina renovasyonla ek gelire dönüştürülebilir.

~23.400 m² kapalı alan dışındaki arsa

06

Genişleme rezervi

Sanayi imarında %80 yapılaşma bilgisi iletilmiştir. Mevcut taban alanı arsanın yalnızca ~%20'sini kullanır; ilave hol veya çelik konstrüksiyon depo alanı için önemli bir rezerv sunar.

~%20 mevcut arsa kullanım oranı

Chemnitz şehir sınırları içinde bu büyüklükte sanayi arsası sınırlı sayıdadır. Varlığın uzun vadeli değerini taşıyan asıl unsur, gelir üreten yapı ile büyük arsa rezervinin aynı parselde bir araya gelmesidir.

Kiracılar ve kira dağılımı

Kapalı alanın yaklaşık 5.500 m²'si iki lojistik / nakliye firmasına kiralıdır. Her iki kiracı da aynı birim kira seviyesindedir: **3,50 €/m²/ay** (net).

ANA KİRACI · 2025 ÖNCESİNDEN BERİ TESİSTE

Kiracı A · Lojistik ve nakliye firması

Depolama ve sevkiyat · 4.000 m² · 3,50 €/m²

14.000 €

aylık net kira · %73

KİRACI · HAZİRAN 2025 SONRASI

Kiracı B · Lojistik ve nakliye firması

Depolama ve sevkiyat · 1.500 m² · 3,50 €/m²

5.250 €

aylık net kira · %27

Kiracı A · 14.000 €

Toplam 19.250 € / ay · 231.000 € / yıl

Kiracı B · 5.250 €

Belirlenmiş tahsilat

TEM. 2026	NET	KDV DAHİL	ÖDEME
Kiracı A	14.000 €	16.660,00 €	08.07.2026
Kiracı B	5.250 €	6.247,50 €	03.07.2026
Toplam	19.250 €	22.907,50 €	

Kira faturaları ve banka ödeme dekontları belge paketinde yer almaktadır (Ek 03-06). Mal sahibi, Haziran 2025'teki devirden bu yana kiralara düzenli ödendiğini bildirmektedir.

Sözleşme yapısı

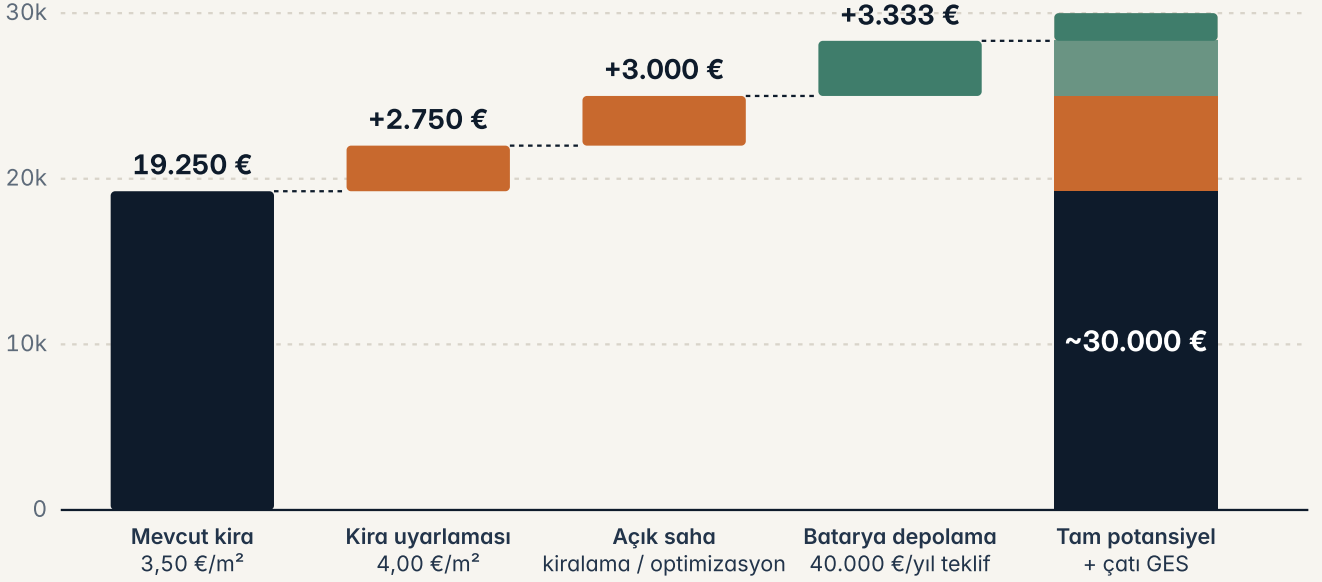
- Otomatik uzama:** Taraflardan biri yazılı fesih bildirmediği sürece sözleşmeler kendiliğinden uzar.
- Esnek kira yönetimi:** Kısa vadeli yapı, yeni malikin kira seviyesini piyasa koşullarına hızla uyarlamasına imkân verir.
- Endeks hükmü:** Endeksin %5'in üzerinde değişmesi hâlinde kira uyarlama maddesi bulunur.
- Planlanan artış:** Mal sahibi yakın dönemde 4,00 €/m² kira talep etmeyi planlamaktadır.



Kiracı operasyonu: yüksek tavanlı holde paletli depolama.

19.250 €'dan 30.000 €'ya: gelir katmanları

Mevcut kira gelirinin üzerine, birbirinden bağımsız ilerleyebilen dört ek gelir katmanı eklenebilir. Tamamı devreye girdiğinde aylık brüt gelir potansiyeli yaklaşık **30.000 €**'ya ulaşır.



- 1 Kira uyarlaması: 3,50 → 4,00 €/m²**
Kiralı 5.500 m² için m² kirasının 4,00 €'ya çıkarılması. Mal sahibi bu talebi yakın dönemde iletmeyi planlamaktadır.
22.000 €
aylık · %12,0 brüt
- 2 Açık saha ve kullanım optimizasyonu**
Ön taraftaki beton zeminli büyük sahanın açık depolama, araç/treyler parkı veya lojistik amaçlı kiralınması; gerekirse çelik konstrüksiyon ilave depo.
25.000 €
aylık · %13,6 brüt
- 3 Batarya enerji depolama (BESS)**
Uygun arsa bölümünün enerji depolama firmasına kiralınması. Yıllık 40.000 € kira teklifi alınmış olup kurum onay süreci araştırılmaktadır.
~28.300 €
aylık · %15,5 brüt
- 4 Çatı GES ve arka bina**
Geniş çatı yüzeylerinde ince film şerit tipi güneş paneli uygulaması ve kullanılmayan arka binanın renovasyon sonrası kiralınması.
~30.000 €
aylık · %16,4 brüt

Getiri oranları 2.200.000 € satış bedeli üzerinden brüt hesaplanmıştır. Potansiyel senaryolar mal sahibi beyanına ve alınan tekliflere dayanır; kira sözleşmeleri, teknik ve hukuki inceleme ile teyit edilmelidir.

Senaryolar, alım maliyeti ve birim değerler

GÖSTERGE	MEVCUT	POTANSİYEL	TAM POTANSİYEL
Aylık kira geliri	19.250 €	25.000 €	~30.000 €
Yıllık kira geliri	231.000 €	300.000 €	~360.000 €
Satış bedeli	2.200.000 €	2.200.000 €	2.200.000 €
Brüt kira getirisi	%10,5	%13,6	%16,4
Kira çarpanı (geri dönüş, brüt)	~9,5 yıl	~7,3 yıl	~6,1 yıl

Potansiyel: kira uyarlaması + açık saha kullanımı. Tam potansiyel: buna ek olarak batarya depolama ve çatı GES kiralaması.

Tahmini toplam alım maliyeti

Satış bedeli	2.200.000 €
Grunderwerbsteuer (Saksonya %5,5)	121.000 €
Noter ve tapu (tahmini ~%1,5-2)	33.000-44.000 €
Emlak komisyonu (%3)	66.000 €
Toplam yatırım	~2,42-2,43 M €
Toplam maliyete göre brüt getiri	~%9,5

Alım yan giderleri alıcıya aittir. Noter ve tapu harçları işlem yapısına göre değişir.

Bilinen düzenli giderler (2026)

Grundsteuer (emlak vergisi)	4.525 €/yıl
Niederschlagswasser (yağmur suyu)	21.945 €/yıl
Toplam	26.470 €/yıl
Bu giderler düşüldükten sonra gelir	204.530 €/yıl
Satış bedeline oranı	~%9,3

Giderlerin kiracılara yansıtılıp yansıtılmadığı sözleşmelerden teyit edilmelidir. Bakım, sigorta, yönetim ve finansman giderleri dahil değildir.

Birim değer analizi

~75 €

ARSA M² BAŞINA

~386 €

KAPALI ALAN M² BAŞINA

3,50 €

MEVCUT KİRA / M² / AY

~%20

KAPALI ALAN / ARSA

2.200.000 € satış bedeli, bilinen sabit giderler düşüldükten sonra dahi yaklaşık %9 seviyesinde gelir oranı sunar. Arsa m² başına ~75 €'luk giriş değeri, gelir yapısından bağımsız olarak güçlü bir değer tabanı oluşturur.

Lojistik ve üretime hazır tek katlı hol yapısı



Hol içi: çelik makas çatı konstrüksiyonu, geniş açıklıklar ve cam cepheden gün ışığı.

Holler zemin seviyesinden TIR ile doğrudan erişilebilir; yükleme-boşaltma için rampa mevcuttur. Yüksek tavan, paletli raf depolama, üretim ve lojistik akışları için uygundur.

Yapı tipi	Tek katlı endüstriyel hol, çelik çatı makası	Kapalı alan	yakl. 5.700 m ²
Araç erişimi	Zemin seviyesi, TIR ile kısıtsız giriş	Yükleme	Rampa + saçaklı yükleme alanı
Kullanım	Paletli depolama, lojistik, üretim	Elektrik	~1.000 kVA (komşu parseldeki binayla ortak)
Yangın güvenliği	Farklı noktalarda acil çıkış kapıları	Isıtma	Odun sistemi mevcut, depo kullanımında gerekmiyor
Açık saha	Geniş beton zemin, rahat manevra	Ek yapı	Arka bölümde renove edilebilir bina
İnşa dönemi	1970'ler (önceki malik beyanı)	Bakım	Çatı kontrol edildi, lokal onarım yapıldı



Hol cephesi: uzun cam bant ile doğal aydınlatma.

ELEKTRİK ALTYAPISI

~1.000 kVA

Mevcut kiracıların ihtiyacını fazlasıyla karşılayan kapasite; üretim kullanımı ve enerji depolama projeleri açısından avantaj.

Geniş beton saha, esnek kullanım



Hol önündeki beton saha: TIR manevrası, açık depolama ve park için geniş alan.



Saha girişi ve kontrollü kapı.



Üstten görünüm: geniş çatı yüzeyi (GES potansiyeli).

AÇIK DEPOLAMA

Konteyner, malzeme ve açık stok alanı olarak ayrıca kiralanabilir.

LOJİSTİK & PARK

Treyler ve araç parkı, aktarma ve geniş manevra gerektiren operasyonlar.

ENERJİ PROJELERİ

Batarya depolama ve çatı GES için uygun alanlar; teklif aşamasında talep mevcut.

Büyük arsa, büyük rezerv



Kadastro görünümü: Flurstück Chemnitz 606/48 · 29.153 m² (mavi alan).

Tapu (Grundbuch)	Altchemnitz, Blatt 1302
Parsel	606/48
Adres	Thalheimer Str. 9 ve 11
Arsa alanı	29.153 m ²
İmar	Sanayi alanı · %80 (beyan)
Mevcut kapalı alan	yakl. 5.700 m ²

Komşu alt parselde (No. 15) Robur - Bremse GmbH yer aldığından bazı belgelerde adres 15 olarak geçebilir; satışa konu parsel Thalheimer Str. 9 ve 11'dir.

Mal sahibinin bitişik alt parselinde yaklaşık **7.000 m² ilave inşaat** için onaylar alınmıştır. Bu durum bölgede sanayi yapılaşmasına yönelik izin pratiğinin olumlu bir göstergesidir.

Yapılaşma oranı mal sahibi beyanıdır; azami taban alanı hesabı gösterge niteliğindedir ve resmi imar yazısı / Bebauungsplan, irtifaklar ve belediye teyidiyle doğrulanmalıdır.

Teorik yapılaşma kapasitesi

Arsa alanı · 29.153 m²

%80 yapılaşma ile azami taban alanı · ~23.300 m²

Mevcut kapalı alan · ~5.700 m²

~17.600 m²

teorik ilave taban alanı rezervi

Chemnitz: Saksonya'nın sanayi kenti



Chemnitz şehir haritasında konum.



Çevre: kurumsal yapılar, spor tesisleri ve yeşil bant.

~4 km

ŞEHİR MERKEZİNE

Südring

ŞEHİR İÇİ ANA ULAŞIM AKSI

2025

AVRUPA KÜLTÜR BAŞKENTİ

Şehir içinde sanayi konumu

Şehir sınırları içinde, oturmuş bir sanayi-ticaret dokusunda. Çevrede üretim ve ticaret işletmeleri, kurumsal kullanımlar, spor ve eğitim tesisleri yer alır; alan yeşil bir koridorla çevrilidir.

Güçlü sanayi tabanı

Chemnitz; makine imalatı, otomotiv yan sanayi, teknoloji ve sanayi KOBİ'leriyle Saksonya'nın köklü üretim merkezlerinden biridir. Bu yapı lojistik ve depolama talebini besler.

Kolay erişim

Südring aksına yakınlık; şehir içi bağlantılar, çalışanlar için kısa yollar ve TIR / lojistik trafiği için zahmetsiz ulaşım sağlar. Chemnitz, A4 ve A72 otoyollarıyla bölgesel ağa bağlıdır.

Kıt arsa, kalıcı değer

Bu büyüklükte sanayi arsaları şehir sınırları içinde sınırlı sayıdadır. 2025 Avrupa Kültür Başkenti unvanı da şehrin görünürlüğünü, altyapı ve yatırım dinamiğini artırmıştır.



Tesis ve çevresinin üç boyutlu görünümü.

Hazır belge paketi ve due diligence yol haritası

Yatırımcı sorularına verilen 23 başlıklı cevap dosyası ve destekleyici belgeler hazırdır; ciddi alıcılarla paylaşılabilir.

Mevcut belgeler

EK 01	Kiracı B kira sözleşmesi
EK 02	Kiracı A kira sözleşmesi
EK 03	Kiracı B Temmuz 2026 kira faturası
EK 04	Kiracı A Temmuz 2026 kira faturası
EK 05	Kiracı B ödeme dekontu (03.07.2026)
EK 06	Kiracı A ödeme dekontu (08.07.2026)
EK 07	eins energie · yağmur suyu gideri
EK 08	Stadt Chemnitz · 2026 Grundsteuer bildirimi
EK 09	Grundbuch kaydı · Altchemnitz 1302
EK 10	Mal sahibi cevap notu (23 başlık)

Satın alma sürecinde teyit edilecekler

Güncel Grundbuch çıktısı ve irtifak kayıtları	HUKUKİ
Resmi imar yazısı / yapılaşma oranı	HUKUKİ
Altlastenkataster (zemin / çevre durumu)	ÇEVRESEL
Çatı statığı ve GES uygunluğu	TEKNİK
Brandschutz (yangın güvenliği) belgeleri	TEKNİK
Energieausweis (enerji kimlik belgesi)	TEKNİK
Elektrik bağlantı kapasitesi belgesi	TEKNİK
Batarya depolama teklifi ve onay süreci	EK GELİR

Endüstriyel varlıklarda olağan bu inceleme adımları, Almanya'da yetkili hukukçu, noter ve teknik danışmanlarla birlikte yürütülür. Otto34, mal sahibiyle ek belge ve teyit taleplerinin koordinasyonunu sağlar.

Almanya'da satın alma: genel çerçeve

Nihai vergi etkisi; yatırımcının şahıs veya şirket olmasına, mukim olduğu ülkeye, finansman yapısına, amortisman ve çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarına göre değişir.

GRUNDERWERBSTEUER

Gayrimenkul devir vergisi

Saksonya'da oran %5,5'tir. 2.200.000 € satış bedeli üzerinden yaklaşık 121.000 €. Alıcı tarafından ödenir.

NOTAR & GRUNDBUCH

Noter ve tapu giderleri

Almanya'da devir noter huzurunda yapılır ve tapuya (Grundbuch) tescil edilir. Bu masraflar alıcıya aittir ve alım maliyetine eklenir.

KİRA GELİRİ

Kira gelirinin vergilendirilmesi

Kira gelirleri; amortisman, faiz ve işletme giderleri gibi indirilebilir kalemler düşüldükten sonra vergiye tabi gelir olarak değerlendirilir.

YABANCI YATIRIMCI

Sınırlı vergi yükümlülüğü

Almanya'da mukim olmayan yatırımcılar için Almanya'daki taşınmazdan elde edilen kira geliri, Almanya kaynaklı gelir olarak sınırlı vergi yükümlülüğü doğurabilir.

Öneri: Nihai yatırım kararından önce Almanya'da yetkili bir Steuerberater (vergi danışmanı) ve gayrimenkul hukukçusundan teyit alınmalıdır. Otto34 bu süreçte yatırımcıya koordinasyon desteği sağlar.

Kaynak notları

- Sachsen.de – Grunderwerb- und Grundsteuer: Grunderwerbsteuer oranı %5,5.
- PwC Worldwide Tax Summaries – Germany: kira gelirinin indirilebilir giderler sonrası vergilendirilmesi.
- Kira, gider ve tahsilat verileri: mal sahibi tarafından iletilen belgeler (Ek 01-10).

Satın alma süreci adım adım

- 1 Belge incelemesi ve saha ziyareti**
Belge paketi ve 23 başlıklı cevap dosyasının incelenmesi; tesisin yerinde görülmesi.
- 2 Teklif ve niyet mektubu**
Fiyat ve ana şartların mal sahibiyle Otto34 koordinasyonunda netleştirilmesi.
- 3 Due diligence**
Hukuki, teknik, çevresel ve vergisel inceleme; finansman yapısının kurulması.
- 4 Noter satış sözleşmesi (Kaufvertrag)**
Sözleşmenin noter huzurunda imzalanması; tapuya şerh (Auflassungsvormerkung).
- 5 Ödeme, vergi ve tescil**
Bedelin ödenmesi, Grunderwerbsteuer'in yatırılması ve mülkiyetin Grundbuch'a tescili; kira gelirinin yeni malike geçmesi.

YATIRIM ÖZETİ

Chemnitz şehir sınırları içinde, kiracılı ve geniş arsalı endüstriyel yatırım fırsatı.

2,2 M €

Satış bedeli

231.000 €

Mevcut yıllık kira

%16,4

Tam potansiyel brüt getiri

~17.600 m²

Teorik genişleme rezervi

İLETİŞİM

Engin Demirci

GSM +90 532 208 62 22

Ofis +90 212 320 70 70

engin@otto34.com · www.otto34.com

OTTO34
Gayrimenkul

Ticari ve endüstriyel gayrimenkulde yatırım danışmanlığı

Bu tanıtım dosyası bilgi amaçlı hazırlanmıştır ve bir teklif niteliği taşımaz. Metrekare, kira, gider ve potansiyel gelir bilgileri mal sahibi beyanı ve iletilen belgelere dayanır; kira sözleşmeleri, tapu kayıtları, resmi imar belgeleri, teknik inceleme ve yerel uzman raporlarıyla teyit edilmelidir. Alım yan giderleri (Grunderwerbsteuer %5,5, noter ve tapu masrafları, %3 emlak komisyonu) alıcıya aittir.