

tapu.com

Ankara Beypazarı'nda 36.820 m² Termal Tesis ve AVM Kompleksi

Banka Mülkiyetinden, Yüksek Katma Değer (Value-Add)
Yaratmaya Uygun Kurumsal Yatırım Fırsatı





İstenen Fiyat:
145.000.000 TL

Toplam Kapalı
36.820 m²

Birim Fiyat:
~3.938 TL/m²

Öne Çıkanlar:

- Ankara, Beypazarı'nda stratejik ve gelişen bir lokasyonda yer almaktadır.
- Farklı kullanım alanlarına uygun, yüksek katma değer potansiyeli taşımaktadır.
- Toplam 36.820 m² kapalı alana sahip bir tesistir.
- Kurumsal yatırımcılar için eşsiz bir fırsattır.
- Tüm altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.



Bölgesel Analiz ve Konum



Konum: Ankara, Beypazarı - Ayvaşık Mahallesi (ilçe merkezine 3.5 km mesafede).



Çevre Dokusu: Akropol Sitesi içerisinde, devre mülk (12 numaralı parsel) yapılaşmasına entegre sosyal tesis konumunda. Çevresinde turizm+konut İmarlı geniş araziler bulunmakta.



İmar Durumu: 1/1000 Ölçekli Planda "Konut Alanları ve Termal Konaklama Üniteleri" (Emsal: 1.50, Yençok: 7 Kat).



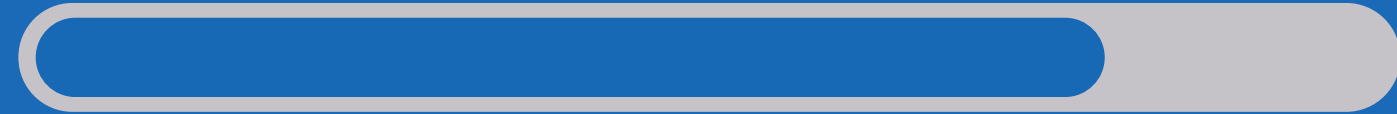
Ulaşım: Fatih Caddesi üzerinden kolay erişim, otopark alanları mevcut.



Karmaşık Yapıyı Basitleştirmek: Ayırıştırılmış Değer Profili



A BLOK (Termal Tesis)



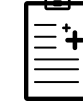
- Termal Tesis
- Termal Havuzlar ve Isıtma
- Termal Tesis Altyapısı

B BLOK (AVM ve Ticari Alan)



- Geniş Atrium ve Dükkan Alanları
- Ticari Kapasite ve Sinema
- Bölgesel Cazibe Merkezi Potansiyeli

A Blok: Hazır Termal ve Yaşam Kompleksi



Yasal Uyumluluk:
22.06.2015 tarihli Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) mevcuttur.



Donanım Kalitesi:
IV/A Sınıfı betonarme inşaat, iyi yapı kalitesi, seramik ve kompozit dış cephe.



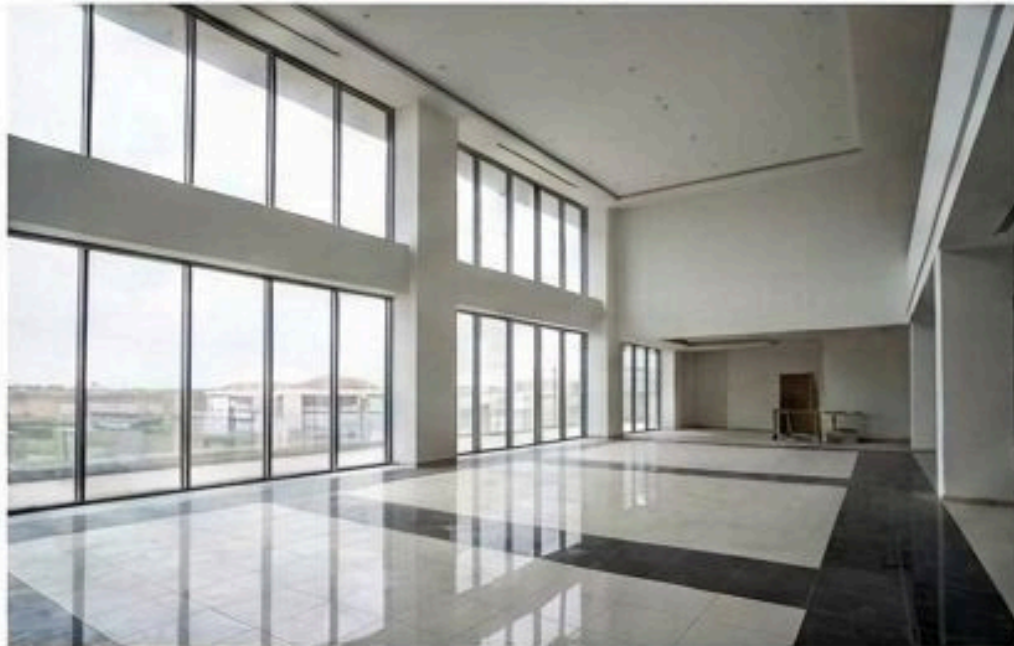
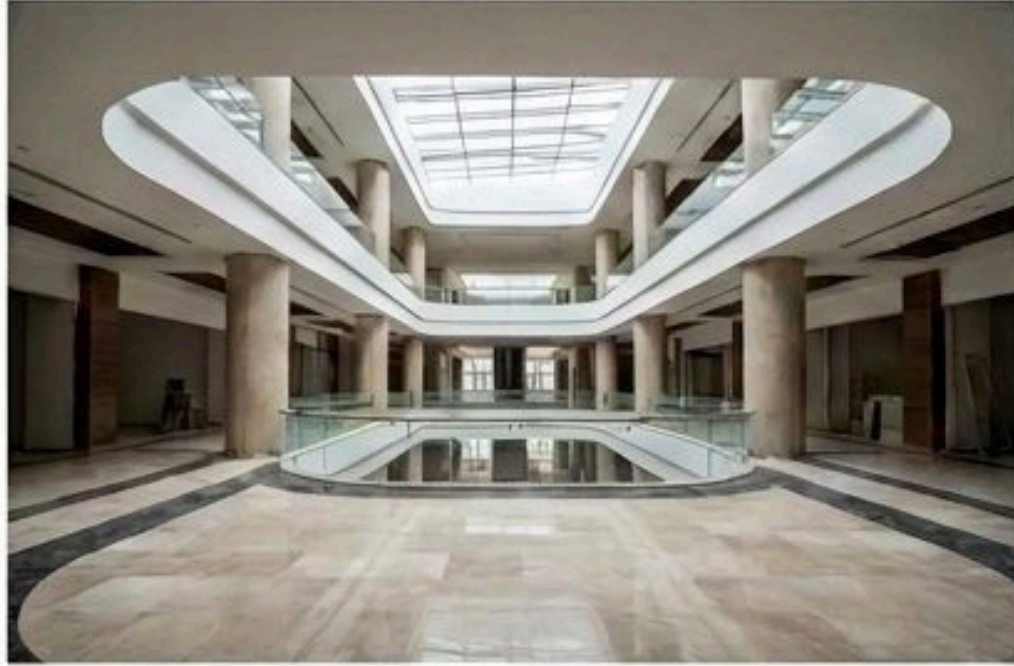
Kapsamlı Tesisler:
Kadın/Erkek ayrı termal havuzlar, yüzme havuzları, fitness merkezleri, masaj ve dinlenme odaları, VIP aile termal havuzları.



Mevcut Durum:
Asansörler, ısıtma altyapısı ve genel tefrişat büyük ölçüde tamamlanmış durumda.

B Blok: Ticari Kapasite ve Katma Değer (Value-Add) Potansiyeli

16.700 m² brüt alana sahip, yüksek tavanlı atrium, sinema ve geniş dükkan alanlarıyla bölgesel bir cazibe merkezi altyapısı.



Durum Bildirimi

Şeffaflık Notu

- Bina %80 fiziki inşaat seviyesindedir.
- 2017 yılında Yapı Denetim feshi gerçekleşmiştir ve mevcut durumda ruhsatsızdır.

Yatırımcı Perspektifi:

- Yasal durumun yeniden tesis edilmesi ve eksik imalatların tamamlanması, doğrudan sermaye kazancı (capital appreciation) yaratacak ana stratejik adımdır.

Finansal Görünüm ve Fiyat Arbitraji



B Blok'un eksik imalatları ve yapı denetim feshi nedeniyle 2 kat eksi yönde şerefiye uygulanmış ve fiyat halihazırda en diptere çekilmiştir. Tapu.com ilanında Banka mülkü avantajı ile %0 KDV bulunmaktadır.

SWOT Analizi: Objektif Yatırım Çerçevesi

Güçlü Yönler

- ! Emsalsiz m² büyüklüğü (36.820 m²).
- ! A Blok'un iskanlı ve bakımlı olması.
- ! Rakipsiz derecede düşük birim fiyat (~3.938 TL/m²).

Zayıf Yönler

- ! B Blok yapı denetim feshi ve ruhsat ihtiyacı.
- ! B Blok'taki eksik imalatlar.
- ! Tek başına/bağımsız kullanım zorluğu (komşu devre mülk sosyal tesisi algısı).

Fırsatlar

- ! Ruhsat yenileme ile anında dramatik değer artışı (Upside).
- ! Konsept değişikliği (Sağlık Turizmi veya Yaşlı Bakım Merkezi).
- ! A Blok'un hemen işletmeye açılıp nakit akışı yaratması.

Tehditler

- ! Genel gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.
- ! Termal turizme yönelik trend değişimleri.

Yeniden Konumlandırma & Değer Yaratma Senaryoları (Value Creation)



Hukuki Çözüm (Distressed to Core)

B Blok yasal süreçlerinin (ruhsat yenileme) tamamlanması ve eksik fiziki imalatların bitirilmesi. Bu tek adım, mülkü 'riskli' statüden çıkarıp ekspertiz yasal değerine (ve potansiyel olarak çok daha üstüne) taşıyacaktır.



Konsept Değişikliği (Repositioning)

Salt 'AVM ve Sosyal Tesis' konseptinden çıkarak, mülkün devasa kapalı alanını 'Premium Sağlık Turizmi Kompleksi', 'Rehabilitasyon Merkezi' veya yüksek talep gören 'Yaşlı Yaşam ve Bakım Köyü' (Senior Living) formatına dönüştürmek.



Bağımsız Gelir Akışı (Cash Flow)

İskanlı ve hazır durumdaki A Blok Termal Tesis'in acilen operasyona alınarak, B Blok inşaat/yasal süreçleri devam ederken bile bağımsız bir nakit akışı motoru olarak çalıştırılması.

Satın Alma Süreci ve Sonraki Adımlar

01. Saha İncelemesi

Tapu.com üzerinden uzman danışman eşliğinde randevu ve yer görme organizasyonu.

02. Veri Odası & İnceleme

Yapı belgelerinin ve mimari projelerin incelenmesi.

03. Teklif Aşaması

Kurumsal banka güvencesi ile teklif sunumu. Hizmet bedeli peşinatı ile süreç başlatılır. (Kazanan teklifin %4 + KDV'si oranında Tapu.com hizmet bedeli).

04. Kapanış & Devir

Banka onayı ardından, Sıfır KDV (%0) avantajı ile pürüzsüz ve şeffaf tapu devri.

tapu.com

İletişim: 0 212 963 06 43

Web: tapu.com/go/24231

Bu sunum dokümanı yalnızca bilgilendirme amacı taşımaktadır ve mülkü satın alma konusunda bağlayıcı bir teklif niteliğinde değildir. Tüm veriler; Tapu.com ilan bilgileri ve Yapı Kredi Bankası A.Ş. tarafından yaptırılan bağımsız ekspertiz raporundan derlenmiştir. Potansiyel alıcılar, yasal durum, ruhsat süreçleri ve fiziki imalatlarla ilgili kendi teknik, hukuki ve finansal incelemelerini (due diligence) yapmakla yükümlüdür.