

# Ankara Beypazarı'nda 36.820 m<sup>2</sup> Termal Tesis ve AVM

tapu.com



Bankadan Yüksek Katma Değer Yaratmaya Uygun Kurumsal Yatırım Fırsatı

# Öne Çıkanlar

tapu.com

İstenen Fiyat:  
145.000.000 TL

Toplam Kapalı Alan  
36.820 m<sup>2</sup>

Birim Fiyat:  
~3.938 TL/m<sup>2</sup>

- Ankara, Beypazarı'nda stratejik ve gelişen bir lokasyonda yer almaktadır.
- Farklı kullanım alanlarına uygun, yüksek katma değer potansiyeli taşımaktadır.
- Toplam 36.820 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip bir tesistir.
- Kurumsal yatırımcılar için eşsiz bir fırsattır.
- Tüm altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.



# Bölgesel Analiz ve Konum

## Konum:

Ankara, Beypazarı - Ayvaşık Mahallesi  
(İlçe 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.



# Ayrıştırılmış 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

tapu.com

## Mevcut Durum:

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

## Kapsamlı Tesisler:

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

## 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.

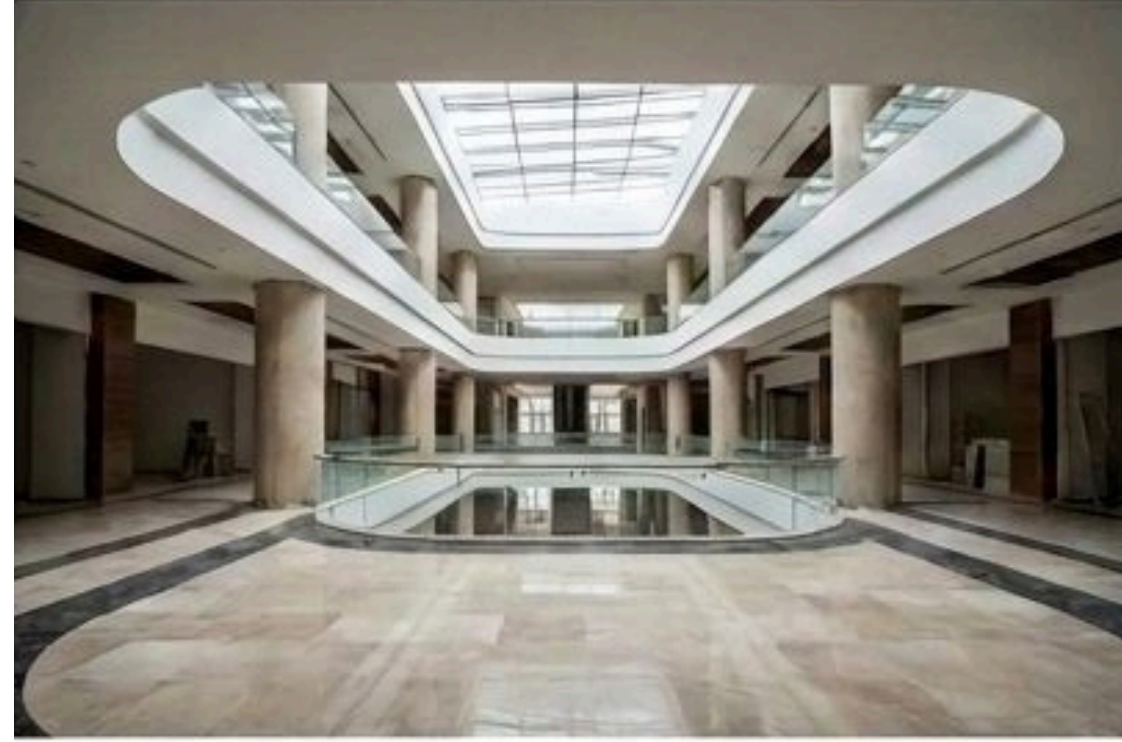


# B Blok: Ticari Kapasite ve Katma Değer Potansiyeli

16.700 m<sup>2</sup> brüt alana sahip, yüksek tavanlı atrium, sinema ve geniş dükkan alanlarıyla bölgesel bir cazibe merkezi altyapısı.

## Durum Bildirimi

- Bina %80 fiziki inşaat seviyesindedir.
- 2017 yılında Yapı Denetim feshi gerçekleşmiştir ve mevcut durumda ruhsatsızdır.
- Yasal durumun yeniden tesis edilmesi ve eksik imalatların tamamlanması, doğrudan sermaye kazancı yaratacak ana stratejik adımdır.



# Finansal Görünüm ve Fiyat Arbitraji

Yeniden İnşaa  
Maliyeti

705.103.000 TL

Mevcut Durum  
Piyasa Deęeri

175.000.000 TL

Tapu.com  
İstenen Fiyat

145.000.000 TL

B Blok'un eksik imalatları ve yapı denetim feshi nedeniyle 2 kat eksi yönde şerefiye uygulanmış ve fiyat halihazırda en diplere çekilmiştir.

Banka mülkü avantajı ile %0 KDV bulunmaktadır.

# SWOT Analizi: Objektif Yatırım Çerçevesi

## Güçlü Yönler

- Emsalsiz m<sup>2</sup> büyüklüğü (36.820 m<sup>2</sup>).
- A Blok'un iskanlı ve bakımlı olması.
- Rakipsiz derecede düşük birim fiyat
- (~3.938 TL/m<sup>2</sup>).

## 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
- 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

## Hukuki Çözüm

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.

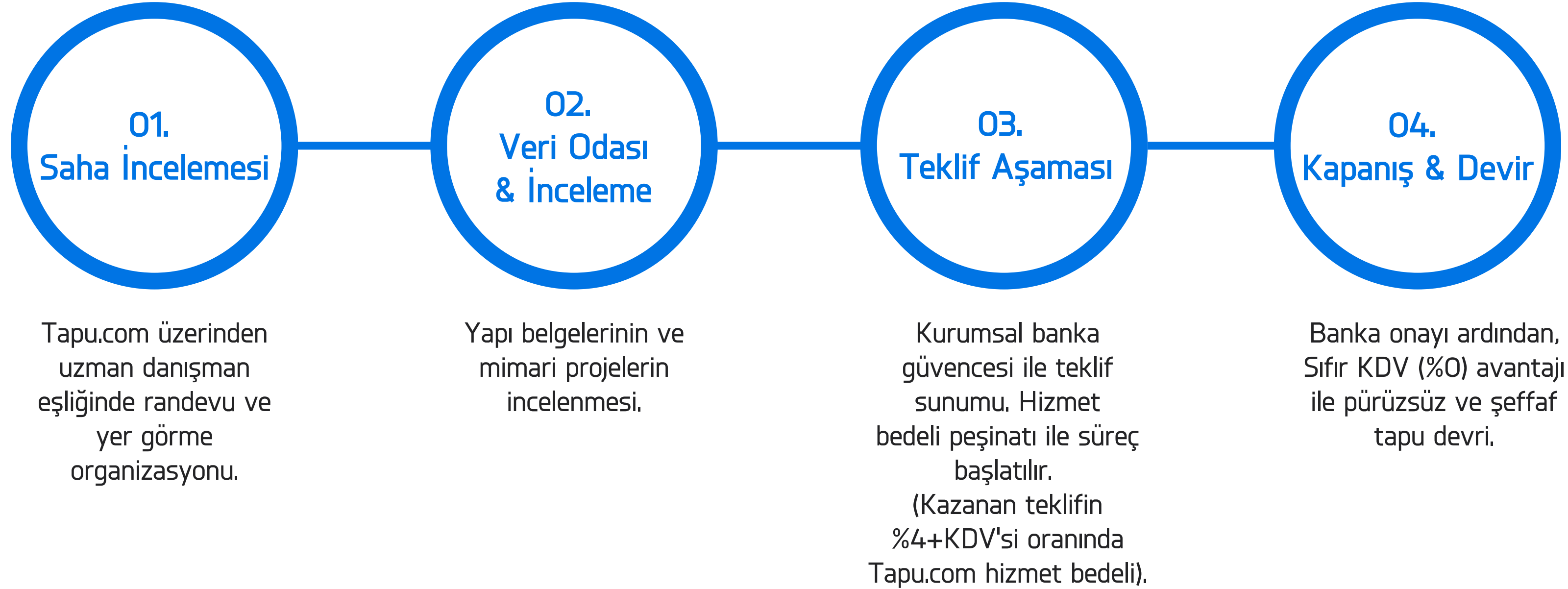
## Konsept Değişikliği

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

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



# tapu.com

0(212)9630643

tapu.com/go/24231

Bu sunum dokümanı yalnızca bilgilendirme amacı taşımaktadır ve 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.