



# S.S. Havaiş Konut Yapı Kooperatifi

## İstişare Toplantısı – 24.07.2016

## Kooperatifin Genel Durumu

- Kooperatifin üye sayısı: 581 Hissedar
- Kooperatifin hisse sayısı: 732 Pay
- Kooperatifin mal varlığı: 47.000.000 TL  
(01.07.2016 itibariyle yaklaşık rakam)



## Arsa Temini (2015 Genel Kurul Sunumundan)

Arsa Temini görüşmeleri neticesinde arsa temininde izlemeyi düşündüğümüz yöntem olarak öncelik sıralamamız:

1. Rayiç bedel üzerinden Devletin elinde bulunan arazilerden yer temin etmek,
2. Şahıslardan, imar düzenlemesi olmayan, tarla vasfında olan bir arazi temin etmek,
3. Şahıslardan, imar düzenlemesi olan, arsa vasfına sahip bir arazi temin etmektir.

Arsa temininde son kararı Genel Kurul verecektir.



## Arsa Temininde Son Durum

Yapılan alışmalar neticesinde devletten yer temini ya da imarsız arsaya imar alınması ile ilgili olarak ilerleme sağlanamadığından imarlı arsa seçeneği ağırlık kazanmıştır.

Zira yapılan birçok görüşmede somut ilerleme sağlanamamasına ek olarak 7 yıldır veya 10 yıldır imarsız arsa alıp imar alamayan kooperatifler ile karşılaştığımız için bu riski almanın doğru olmayacağını düşünüyoruz.



# İmarlı-İmarsız Arsa Fiyat Karşılaştırması

## 150 m2 Brüt Daire İçin Yaklaşık Arsa Bedelleri

İmarsız Arsalar		İmarlı Arsalar	
Baklalı	50.000 TL	Arnavutköy Merkez	100-150.000 TL
Karaburun	150.000 TL	Hadımköy	50.000 TL
Pirinççi	200.000 TL	Karaburun	200.000 TL
Dursunköy	40.000 TL		
Akpınar	200.000 TL		



## Arsa Konusunda Seçeneklerimiz

- İmarlı tek bir yer almak (Arnavutköy veya Hadımköy)
- İmarsız tek bir yer almak (Birçok alternatif mevcut)
- İmarlı iki ayrı yer almak (Arnavutköy ve Hadımköy)
- İmarlı ve imarsız iki ayrı yer almak
- Bölgenin imara açılmasını beklemek



## Yönetim Olarak Görüşümüz

- Birinci seçenek olan tek bir imarlı yer alıp yılbaşından hemen sonra ihalesini yaparak ilk baharda inşaatı başlatmayı ve 2018 yılı sonuna kadar daireleri teslim etmeyi hedefliyoruz.
- Oluşacak arsa maliyeti ile ilgili olarak arsa sahiplerine borçlanmak veya proje finansmanı konusunda kredi alacağımız bankalara eksik kalan arsa bedelini de kredilendirmek veyahut farklı m2 alternatifleri oluşturarak maliyeti düşürmek seçeneklerini değerlendiriyoruz.



# Arsa İnşaat Maliyetleri (2015 Genel Kurul Sunumundan)

1. 1 emsal durumunda 128500 m<sup>2</sup>, 1.5 emsal durumunda 85666 m<sup>2</sup>, 2 emsal durumunda 64250 m<sup>2</sup> alana ihtiyaç bulunmaktadır.
2. Bugünkü değer ile 150 m<sup>2</sup> brüt mesken alanı için daire başına inşaat maliyeti yaklaşık 110.000 TL olacaktır. (Son bir yılda inşaat maliyetlerinde ciddi bir artış olmamıştır.)
3. Maliyete dahil olmayan harcama grupları, güvenlik bölümleri, çocuk parkları, spor alanları ve sosyal tesisler olup bunları da hesaba kattığımızda daire başına arsa payı hariç yaklaşık 150.000 TL maliyet oluşacaktır.



## Finansman (2015 Genel Kurul Sunumundan)

Bu aşamada bir banka ve finans kurumuyla anlaşma imzalanarak projenin finansmanı hem kooperatif için hem de inşaat grubu için güvence altına alınacaktır. Mortgage kredisi kullanarak inşaat maliyetini üyelerin ödeme gücü doğrultusunda taksitlendirecektir. Bu şekilde ödeme gücü yüksek olan üyelerimiz isterlerse kısa vadede aylık 10.000 TL taksit ödeyerek borcunu bitirebilecek, isteyenler ise borcunu uzun vadeye yayarak kira öder gibi ev sahibi olabilecektir.



## Sonuç Olarak

Tüm ortaklarımız istişare toplantısına katılamayacağı için önümüzdeki hafta içerisinde tüm ortaklarımızın görüşü alınarak (Anket yöntemi ile) bu görüş doğrultusunda hareket edilecektir.



# Teşekkür Ederiz

