



S.S. Havaiş Konut Yapı Kooperatifi

4. Olağan Genel Kurulu – 13 Mayıs 2018



- Genel Durum
- Arsa Temini ve Son Durum
- Süreç
- İnşaat Maliyetleri
- Finansal Durum

Kooperatifin Genel Durumu

- Kooperatif'in Üye Sayısı: 549 Hissedar
- Kooperatif'in Hisse Sayısı: 677 Pay
- Önceki Yıllarda Alınan Arsalar:
 $17.500+32.890+669=51.059$ m²
- 2018 de İmar Transferi İçin Alınan Arsa: 6.850 m²
- Arsa Alım Tutarları: $30.610.000 + 16.132.000 + 715.000 + 2.745.200 + (\text{Harç } 1.003.924) =$
Toplam 51.206.124 TL
- Halihazırda Banka: 21.937.708,08 TL





Arsanın Konumu





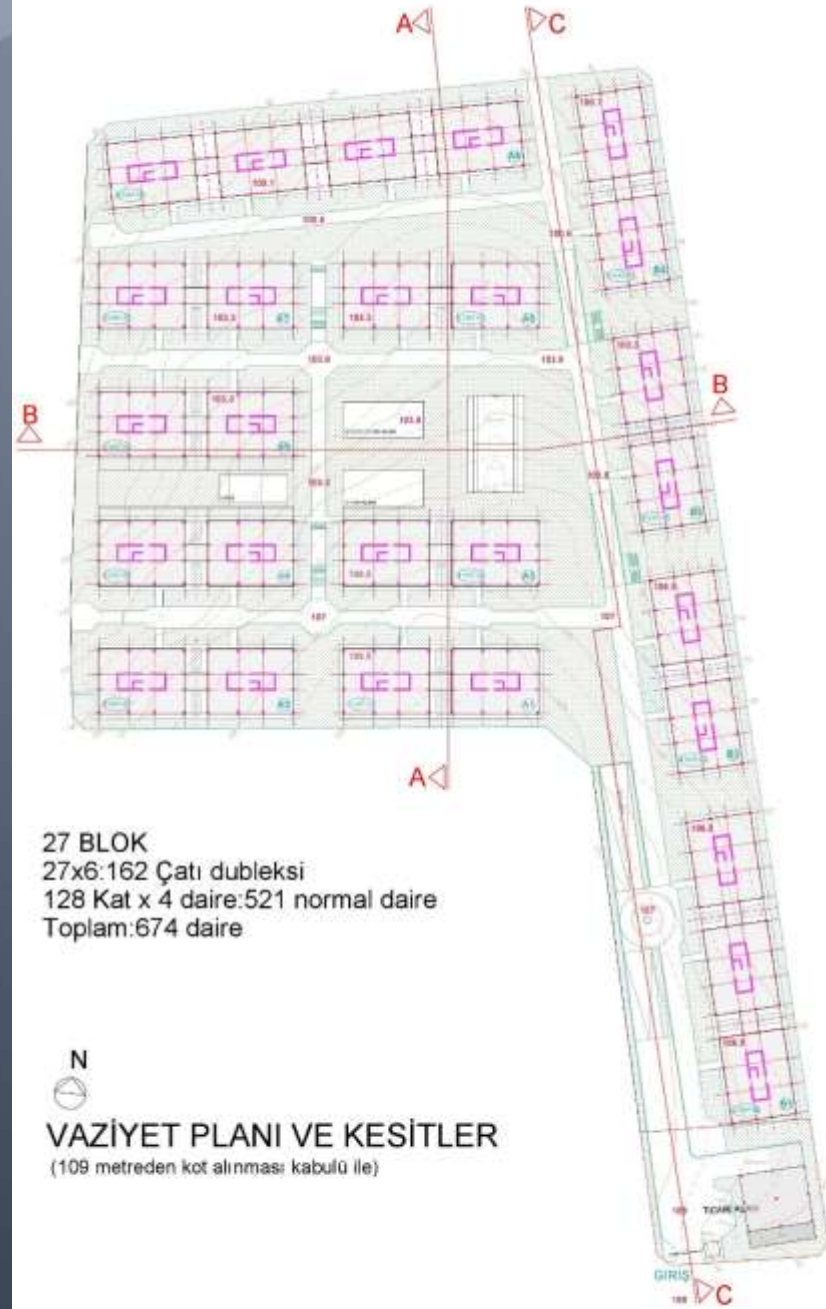
Arsaların Alımı Sonrası İlk Plan (İBB 'ye Gönderilen 1/5000 Ölçekli Plan)



**İBB'ye
Sunulan
1/1000
Ölçekli Plan**



**Tekeli&Sisa Mimarlık
Ofisi Tarafından
1/1000'lik Plana
Göre Hazırlanan
Yerleşim Planı**



Süreç

Son Bir Yıllık Süreç:

Eylül 2017'de İBB meclisinden, arsamızın da içinde bulunduğu 1/5000'lik İmrahor planı onaylandı.

Ocak 2018'de Arnavutköy Belediye Meclisinde 1/1000'lik plan onaylandı. Arsamızın yeni şekli belli oldu.

Nisan 2018'de 1/1000'lik plan İBB Meclisinin onayına sunuldu. İmar Komisyon Başkanı ve üyeleri değiştiği için onay Mayıs meclisine sunulacak.

Arnavutköy Belediyesi ile yaptığımız görüşmeler neticesinde 669 m²'lik arsamız için kazı ruhsatımız onaylandı ve geçtiğimiz hafta itibariyle arsalarımızın çevre kapama işlemi başlatıldı. Bu hafta itibariyle de hafriyat çalışmaları başladı.

Süreç

İBB'ye sunulan 1/1000'lik planın aynen geçmesi durumunda daireler hedeflediğimiz büyüklükte olacaktır. Her ihtimale karşı uygun fiyata bulduğumuz bir arsayı imar transferi için satın aldık.

Bu arsadan dolayı her daire nette yaklaşık 4 m² daha büyük olacaktır.



Süreç

Önümüzdeki Süreç:

1/1000'lik planın İBB Meclisinde onaylanmasından sonra ilçe belediyesi 18. madde uygulamasını gerçekleştirecek ve plan dahilindeki arsa sahiplerine yeni tapuları verilecektir.

Yaklaşık 3 ay sürmesi planlanan bu süreçte projemizin Arnavutköy Belediyesi ile netleştirilmesi hususunda mutabık kaldık. Bu süre zarfında hafriyat çalışmalarını tamamlayarak eylül ayı içerisinde ihaleye çıkararak inşaat projesini yapacak firmanın seçilmesi hedeflenmektedir.

İhaleden sonra (15+3) 18 ay içerisinde dairelerin teslim edilmesi planlanmaktadır.

İnşaat Maliyetleri

1. Bugünkü değer ile 150 m2 brüt mesken alanı için daire başına inşaat maliyeti yaklaşık 131.000 TL olacaktır.
2. Hesaplamalarımızı yaparken 2010-2015 yılları arasındaki fiyat artış oranları, kooperatifimizin iş planı dahilinde maliyet hesaplarımıza yansıtılmıştır.
3. Son 2 yılda malzeme ve işçilik fiyatlarında, döviz kurları ve çift haneli enflasyon değerleri nedeni ile özellikle bazı kalemlerde yüksek artışlar olmuştur.
4. Demir fiyatlarında 1 Ocak 2016 yılından bu güne yaklaşık %137 lik bir artış dışında diğer inşaat maliyet kalemlerinde artışlar döviz kurları ve enflasyon değerleri içerisinde artış göstermiştir.







İnşaat Maliyetleri



5. Bu süreç içerisinde hazır beton fiyatlarında 27% 'lik bir artış olmuştur.
6. Maliyete dahil olmayan harcama grupları, güvenlik bölümleri, çocuk parkları, spor alanları ve sosyal tesisler olup bunlar ile birlikte sizlerin cevapladığı anket doğrultusunda yapılacak ekstra üretimler (çift otopark, akıllı ev sistemi,.. vs) ile birlikte daire başına tahmini inşaat maliyeti 180.000 TL

Finansman

1. Giriş ücreti olarak pay başına 30.000 TL ve aidat olarak Mayıs 2015 ten itibaren aylık 2000 TL tahsil edilerek Mayıs 2018 başına kadar 102.000 TL tahsil edilmiştir. Bundan sonraki süreçte yaklaşık 160.000 TL daha tahsil edilecektir.
2. 1 Nisan 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak kaydıyla günlük 0,0005 gecikme cezası uygulanmaktadır ve bu şekilde borcunu gününde ödeyenlerin hakkı korunmaktadır.



Finansman

3. Projenin ihaleye çıkılıp bir inşaat grubuyla anlaşılmasıyla birlikte daire başına düşen maliyet netleşmiş olacaktır.
4. Bu aşamada bir banka veya finans kurumuyla anlaşma imzalanarak projenin finansmanı hem kooperatif için hem de inşaat grubu için güvence altına alınacaktır.



Finansman

Görüşme yaptığımız bankalar:

- Yapı Kredi Bankası
- Garanti Bankası
- Halkbank
- Kuveyttürk Katılım Bankası
- Ziraat Katılım Bankası



Finansman

Giriş Ücreti ve Mayıs 2018 Dönemi Dahil Aidat Toplamı	Elde Edilebilecek Kazanç		
	Dolar Yatırımı	Euro Yatırımı	Enflasyon Değer Durumu
104.000 ₺	144.081 ₺	157.418 ₺	125.582 ₺





**Teşekkür
Ederiz**