

DEĞERLİ ORTAKLARIMIZ;

Projemizin hayata geçirilmesi ile ilgili olarak Kooperatiflerimiz ile yapmakta olduğumuz istişare ve bilgilendirme toplantılarına, Dünyada ve Ülkemizde çıkan Covid-19 pandemisi (salgını) nedeniyle ara vermek zorunda kalınmıştır.

Bu doğrultuda; ekte sunduğumuz projemizle ilgili çalışmamızı tüm üyelerinizle paylaşmanızı ve bunun sonucunda şartların elvermesi halinde kooperatifinizin üyeleri ile genel kurullarınız öncesi toplantı yapmayı ve projemizi üyelerinize anlatmayı düşünüyoruz Gerekmesi halinde üyelerinizle yapılacak olan anket çalışmasına da katkı vereceğimiz hususunda,

Bilgilerinizi rica ederiz.

Ek: 9 Sayfa



2020

DEĞERLİ ORTAKLARIMIZ

Projemizin hayata geçirilmesine yönelik olarak gerek Yönetim Kurulumuzca yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler, gerekse son yapılan Birlik Genel Kurulunda alınan kararlar sonucunda projeye başlama fikri ön plana çıkmıştır.

Bu çerçevede, muhtelif zamanlarda kooperatif başkanları ve sektörde konusunda uzman danışmanlık firmaları ile yapmış olduğumuz görüşmelerimizde de projeye kendi imkânlarımızla bir yerinden başlamanın önemine vurgu yapılmıştır.

Projemizin hayata geçebilmesi ve hisse değerlerimizin artması inşaata nereden, nasıl ve hangi kaynak ile başlanması gerektiği sorusuna doğru cevap vermek ile mümkün olacaktır.

Projenin hayata geçirilebilmesi için İnşaata başlama da iki ayrı yöntem öne çıkmaktadır.

1. Villalardan Başlama

2-Çok Katlılardan Başlama

1-Villalardan Başlama

Bilindiği üzere villa parsellerimiz kura çekimi sonucu kooperatiflerimizin yerleri belirlenmiştir. Kooperatiflerimiz, ortaklarımızı bir villa sahibi yapma maksadıyla kurulmuş ve ortaklarımızda bu amaçla kooperatiflere üye olmuşlardır. Bu nedenle Yönetim Kurulumuz, inşaata öncelikli olarak Villalardan başlamayı en doğru çözüm yol haritası olarak değerlendirmiştir.

Yapılan plan/plan notu revizyonu sonucunda alt yapının tamamının Kurumlarca yapılmasının önü açılacaktır. Ayrıca 20.2.2020 tarihinde yayınlanan yeni İmar kanununa uygun hazırlanarak ilgili Belediyesine müracaat edilen plan/plan notu revizyonunda üçüncü şahısların da Birliğimiz onayını almak suretiyle ruhsat almalarını sağlamış olmakla birlikte Kanununa aykırılık/uyumsuzluk teşkil eden plan notları revize edilerek Kanuna uygun hale getirilmesi, Projenin etap, etap yapılmasına imkân verecek şekilde düzenlenmeler yapılmıştır.

Ayrıca villa parsellerinin arazimizin takriben %75'ini kapladığından, projenin %75'lik bölümünde inşaatların başlamasıyla, üçüncü şahıs parsellerinde de inşaat faaliyetlerinin başlaması muhtemel olduğu, bu nedenle projenin %90'nına yakınında inşaatların başlayacağı için diğer kazanımlarımızın bugüne göre çok daha büyük gelir getireceği ve alt yapının tamamı bu yapılaşmaların belirli bir seviyelere gelmesiyle birlikte yeni imar kanununa uygun başlattığımız plan/plan notu revizyonu sonucunda tüm alt yapının Kurumlarca yapılmasının önü açılarak, altyapı bedelinin yapı ruhsatı aşamasında %25 bedeli ödenerek, kalan %75 nin ise yapıların tamamlanıp iskân aşamasına gelindiğinde ödenmesi Birliğimize başlangıçta önemli likidite sağlayacaktır.

Diğer kazanımlarımız olan, 3396 çok katlı, kurası çekilmeyen 577 villa parseli, 1 akaryakıt istasyonu, 11 adet ticaret merkezi, 1 sağlık ve 2 eğitim alanı, 1 özel üniversite alanı, 10 sosyal kültürel alan, 2 ticari rekreasyon, 2 spor alanı, 4 ağaçlandırma alanının yanında plan notlarından gelecek ticari

ve 400 adet home ofis alanları villalardan başlanılması durumunda zamanla hak ettiği yüksek değerini bulacak ve buralardan gelecek gelirler hisseleri oranında kooperatiflere aktarılacaktır.(Ek:1)

Bu süreçte diğer ortak alanlardan beklenen gelirleri şimdiden öngöremeyiz ancak diğer kazanımlarımız tahminimizin çok üzerinde bir getiri sağlayabilecektir. Konunun uzmanları: kazanımlarımızın üyelerimizin en az ileri kaba villa için ödeyeceği miktarda bir getiri sağlayacağı yönünde görüş belirtmektedirler.

Öte yandan sosyal ve kültürel alanlar (Okul, Belediye, Karakol, Ticaret, sağlık alanları vb.) villa parsellerinin içinde olması sebebiyle yaşamın bu bölgede daha etkin olacağı ve hisse değerlerini artıracığı inşaatların sahanın tamamına yakınında başlaması projeye bir hareketlilik getireceği muhakkaktır.

2- Çok Katlılardan Başlama;

Projemizde yer alan 3396 adet çok katlının sonuç inşaat yapım maliyeti villaya nazaran daha düşük ve kolay olmakla birlikte;

3396 adet çok katlı adalarımız 4 ayrı bölgede ve birbirine uzak mesafede yer almaktadır. Çok katlı parsellerimiz 3. Şahısların parselleriyle iç içe bulunması, 3. şahısların parsel sayılarının bizden fazla olması ve alt yapının bütüncül olarak çözümlenemeyeceği ve çok katlılara yapılan ve/veya yaptırılacak olan alt yapı çalışmalarının villa parsellerine fayda sağlamayacağı açıktır.

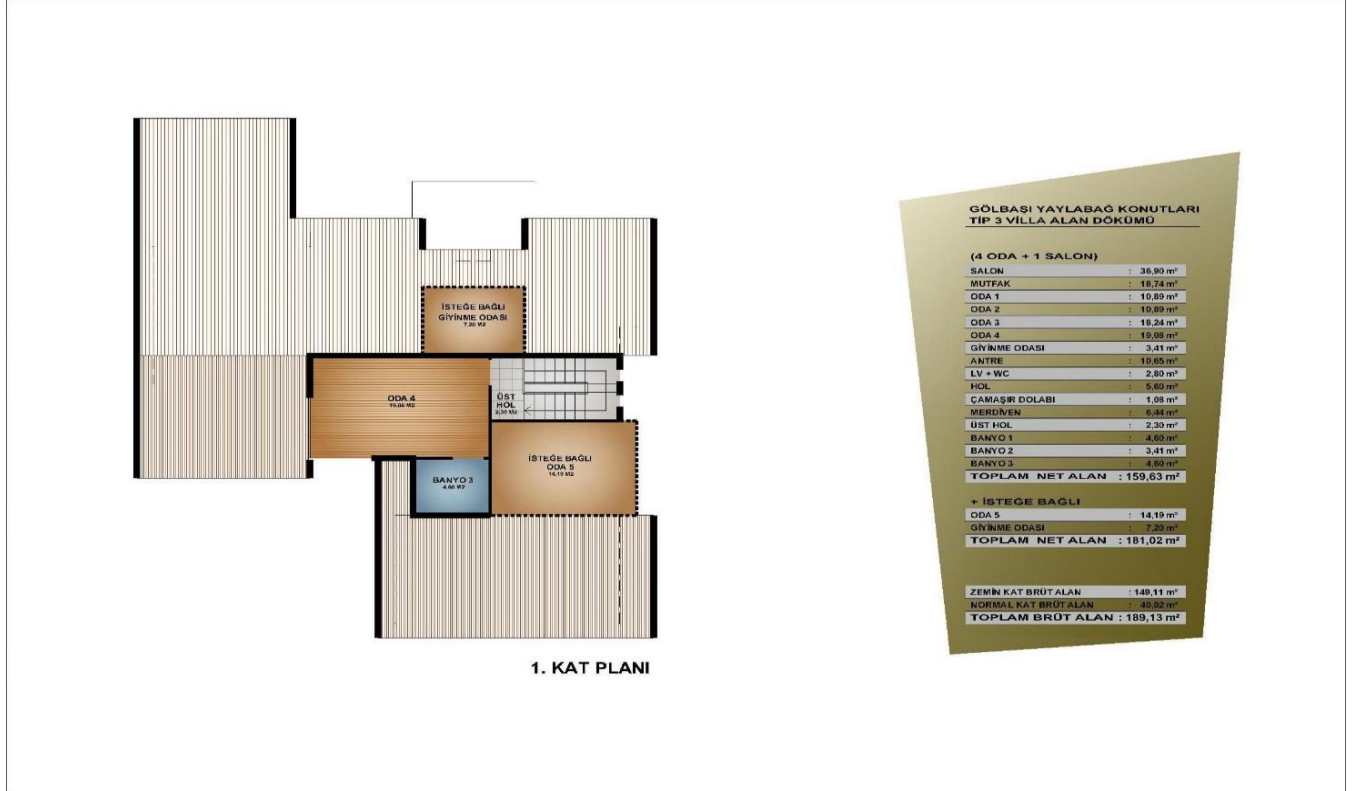
Bu konuda yapılan birçok çalışmalar alınan uzman görüşleri neticesinde Yönetim Kurulumuzun görüşü Çok katlı yapıların proje alanı içerisindeki konumu ve sayısı itibarıyla, projenin bütününe katkı sağlamayacağı yönündedir.

Bütün bu çalışmaların yürütülmesi esnasında uzunca bir süredir projemizin hayata geçirilememiş olması üyelerimiz genelinde projeye olan güvenin sarsılmasına ve hisse değerlerinin düşmesine sebep olmuştur.

Genel kurulumuz projelerimizin acilen başlatılmasını uygun görmesi halinde Yönetim Kurulu olarak yukarıda açıklandığı şekilde bu büyüklükteki proje, ortaklarımızın tamamının sahip çıkmasıyla hayata geçirilebileceği tartışmasız bir gerçektir. Bu itibarla hangi yapım yöntemine karar verilirse verilsin ortaklarımızın üzerine düşecek mali yükümlülüklerinin zamanında yerine getirilmesi büyük önem arz etmektedir.

BİLGİLERİNİZE.

ÖRNEK HESAPLANAN VİLLA TASARIM PLANI



TERAS VE BODRUM KAT MALİYET ÖNGÖRÜSÜNDE DAHİL EDİLMİŞ OLUP ORTALAMA VİLLA HESABI ÜZERİNDEN 310 M2 ALINMIŞTIR.

3000 ADET VİLLA YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYET ÖNGÖRÜSÜ (310 M2 ALINMIŞTIR)

PROJE BEDELİ	1.500	32.000 TL	32.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 176.000 TL	32.000 TL	RUHSAT + İLERİ KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 249.000 TL
RUHSAT BEDELİ	7.500					
Y.DENETİM BEDELİ	13.000					
YOL-KANAL KATILIM %25	10.000					
HARFİYAT	8.000	138.000TL	144.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 176.000 TL	SADECE İLERİ KABA YAKLAŞIK MAALİYET 217.000 TL	RUHSAT + İLERİ KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 249.000 TL
DEMİR 15-18 TON	50.000					
BETON 180 TON m ³	30.000					
KALIP (MALZEME+ İŞÇ. DAHİL)	35.000					
DUVAR (MALZEME+ İŞÇİLİK)	15.000	ORT: ORT:6.000TL				
ELEKTİRİK (BORU+ KABLO)	8.000					
SU TESİSATI(BORU+ İŞÇİLİK)	5.000					
KÖR KASA	3.000					
ALÇI SIVA	7.000					
ÇATI(İŞÇİLİK DAHİL)	50.000					
DİĞER GİDERLER	6.000					
YAPILMAYACAK KALEMLER						
KALORİFER, DGZ TESİSAT, KOMBİ		200.000 TL				449.000 TL
ŞAP						
PARKE						
SATEN ALÇI+ BOYA						
DOLAP+ KAPI+PENCERE						
FAYANS SERAMİK						
VİTRİFİYE + TESİSAT MONTAJ						
DIŞ CEPHE						
SU DEPOSU+ HİDROFOR						
ELEKTİRİK MONTAJ						
PEYZAJ		BU AŞAMADA HENÜZ HESAPLANMAMIŞTIR.				
MÜTEAHHİTLİK KARI						

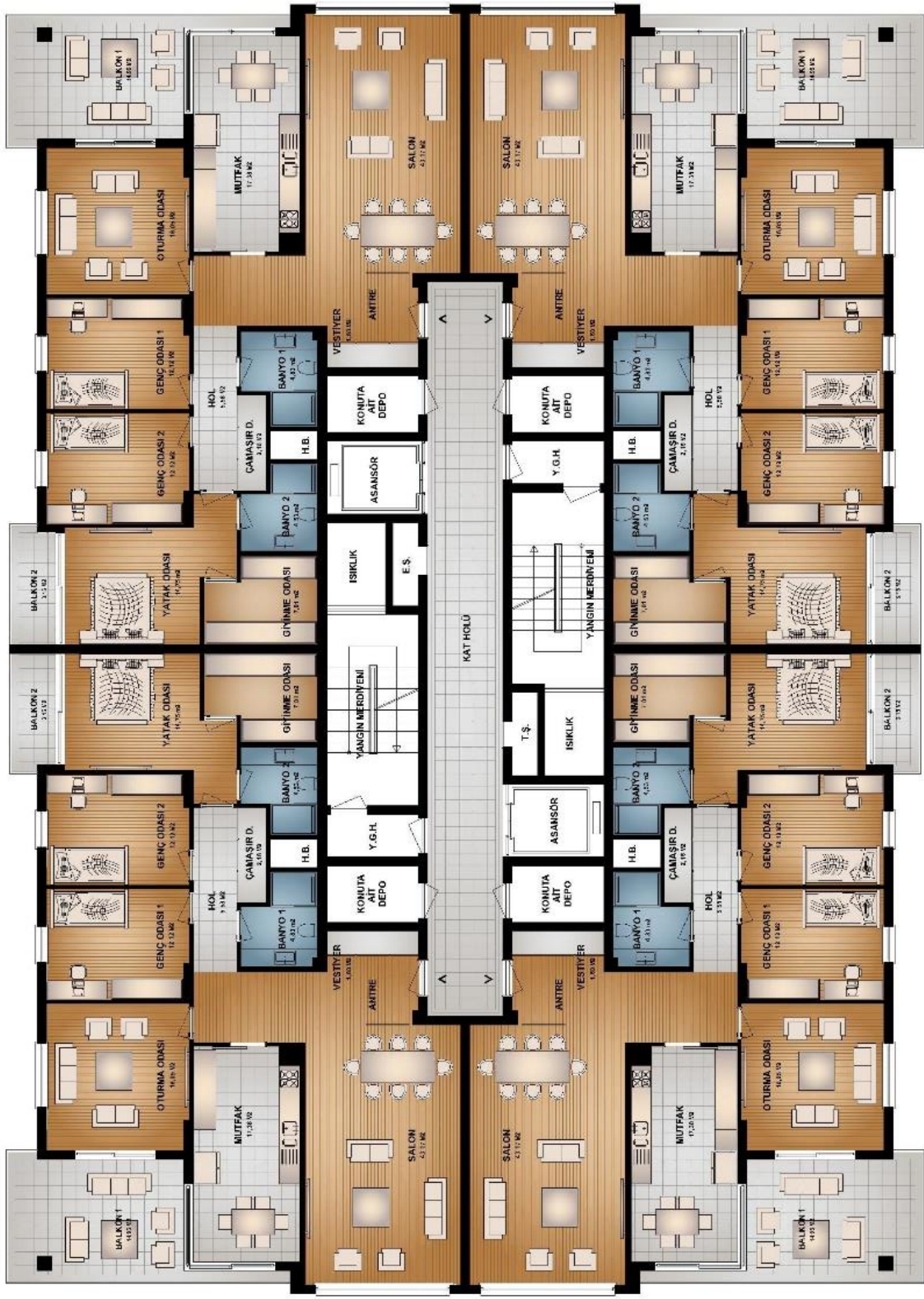
BU MALİYET ANALİZİ 2020 YILI MART AYI GÜNCEL PİYASA FİYATLARI GÖZÖNÜNE ALINARAK HAZIRLANMIŞTIR.

15 KAT - 60 KONUT

GÖLBAŞI YAYLABAĞ KONUTLARI
TİP BLOK ALAN DOKÜMÜ

(4 ODA + 1 SALON)

SALON	: 43,17 m ²
MUTFAK	: 17,38 m ²
OTURMA ODASI	: 16,05 m ²
GENÇ ODASI 1	: 12,12 m ²
GENÇ ODASI 2	: 12,12 m ²
YATAK ODASI	: 14,75 m ²
GİYİM ODASI	: 7,61 m ²
CAVAŞIR DOLABI	: 2,16 m ²
VESTİYER	: 1,60 m ²
HOL	: 5,58 m ²
BANYO 1	: 4,83 m ²
BANYO 2	: 4,53 m ²
TOPLAM İÇ NET ALAN	: 141,30 m ²
TOPLAM BALKON ALANI	: 18,10 m ²
TOPLAM NET ALAN	: 159,40 m ²



3000 ADET ÇOK KATLI KONUT YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYET ÖNGÖRÜSÜ
(1 KONUT TOPLAM BRÜT ALANI 239 M2 ALINMIŞTIR)

PROJE BEDELİ	1.000	17.000 TL	17.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 110.000 TL	17.000 TL	139.000 TL
RUHSAT BEDELİ	5.000					
Y.DENETİM BEDELİ	7.000					
YOL-KANAL KATILIM %25	4.000					
HARFİYAT	2.000	87.000 TL	93.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 110.000 TL	122.000 TL	238.800 TL
DEMİR 10-12 TON	35.000					
BETON 100 m³	15.000					
KALIP (MALZEME+ İŞÇ. DÂHİL)	20.000					
DUVAR (MALZEME+ İŞÇİLİK)	15.000	SADECE KABA İNŞ. ELK VE TES. GİDERİ 6.000 TL	93.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 110.000 TL	122.000 TL	238.800 TL
ELEKTİRİK (BORU+ KABLO)	9.000					
SU TESİSATI(BORU+ İŞÇİLİK)	7.000	99.800 TL	93.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 110.000 TL	122.000 TL	238.800 TL
KÖR KASA	3.000					
ALÇI SIVA	10.000					
NEM YALITIMLARI + ÇATI (İŞÇİLİK DAHİL)	2.000					
DİĞER GİDERLER	4.000					
YAPILMAYACAK KALEMLER						
KALORİFER VE DGZ TESİSATI - BACA, HAV. KAZAN DAİRESİ VS.		99.800 TL	93.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 110.000 TL	122.000 TL	238.800 TL
ASANSÖRLER						
MERMER						
ŞAP						
PARKE						
SATEN ALÇI+ BOYA						
DOLAP+ KAPI+PENCERE						
FAYANS SERAMİK						
VİTRİFİYE + TESİSAT MONTAJ						
DIŞ CEPHE						
SU DEPOSU+ HİDROFOR						
ELEKTİRİK MONTAJ						
PEYZAJ		BU AŞAMADA HENÜZ HESAPLANMAMIŞTIR.				
MÜTEAHHİTLİK KARI						

BU MALİYET ANALİZİ 2020 YILI MART AYI GÜNCEL PİYASA FİYATLARI GÖZÖNÜNE ALINARAK HAZIRLANMIŞTIR.

VİLLA NATAMAM ŞEKİLDE ÜYE AİDAT TABLOSU

YIL	AYLIK AİDAT ÖDEMESİ TL	YILLIK TOPLAM TL	KÜMÜLATİF TOPLAM TL
2021	1.000	12.000	12.000
2022	1.500	18.000	30.000
2023	2.000	24.000	54.000
2024	2.500	30.000	84.000
2025	3.000	36.000	120.000
2026	3.250	39.000	159.000
2027	3.500	42.000	201.000
2028	4.000	48.000	249.000
YILLARA GÖRE ESKELESYON FARKI AİDATLARA İLAVE EDİLECEKTİR			

+ KALAN ALT YAPI BEDELİ İLGİLİ
KURUMCA TAHSİL EDİLİCEKTİR

ÇOKKATLI DAİRE ÜYE AİDAT TABLOSU

YIL	AYLIK AİDAT ÖDEMESİ TL	YILLIK TOPLAM TL	KÜMÜLATİF TOPLAM TL
2021	1.000	12.000	12.000
2022	1.500	18.000	30.000
2023	2.000	24.000	54.000
2024	2.400	28.800	82.800
2025	2.500	30.000	112.800
2026	3.000	36.000	148.800
2027	3.500	42.000	190.800
2028	4.000	48.000	238.800
YILLARA GÖRE ESKALASYON FARKI AİDATLARA İLAVE EDİLECEKTİR			

+ KALAN ALT YAPI BEDELİ İLGİLİ
KURUMCA TAHSİL EDİLİCEKTİR

EK:1

S.S BAŞ-KENT ÖZLEM KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ GÖLBAŞI YAYLABAĞ TOPLU KONUT ALANI KAPSAMINDA 3000 VİLLA HARİCİNDEKİ BİRLİK MÜLKİYETİNDEKİ ALANLAR			
ALANLAR	MİKTAR	ARSA ALANI (M2)	KENTSEL TASARIMDAN GELEN EMSAL İNŞAAT ALANI (M2)
ÇOKKATLI KONUT ALANI	3396	391.727,65	599.916,96
VİLLA KONUT ALANI	577	323.250,00	145.462,00
AKARYAKIT ALANI	1	6.585,00	1.975,50
TİCARET ALANI	11	61.292,76	30.646,35
ÖZEL SAĞLIK ALANI	1	28.059,00	28.059,00
ÖZEL ÜNİVERSİTE ALANI	1	168.087,00	168.087,00
ÖZEL EĞİTİM ALANI	2	25.173,00	25.173,00
SOSYAL KÜLTÜREL ALANLAR	10	36.244,00	36.244,00
TİCARİ REKREASYON ALANI	2	417.380,00	41.738,00
SPOR ALANI	2	16.117,00	7.331,00
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	4	520.876,00	15.626,28
TOPLAM		1.994.791,41	1.100.259,09