

YAPI KOOPERATİFLERİNDE ŞEREFIYE SORUNU VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Dr. Selami GÜNEY*

ÖZET

Bu çalışmanın amacı yapı kooperatifliğinde uygulanmakta olan şerefiye yöntemleri ve bunların tahsil edilmesi hakkında bir görüş ortaya koymaktır. Yapı kooperatiflik sistemi ülkemizde 1930'lu yıllardan beri insanların konut ihtiyaçlarını karşılamak için kullanılmaktadır. İlk başlarda Ankara'da ikamet eden memurların konut ihtiyacını karşılamak için başvurulan bu yöntem zamanla tüm yurt sathına yayılarak milyonlarca insanın ev sahibi olmasına imkân sağlamıştır.

Yapı kooperatifliğinin bu kadar ilerlemesi beraberinde bir takım sorunlarında ortaya çıkmasına neden olmuştur. Dar ve sabit gelirlili insanların ev sahibi olmak için kullandıkları bu sistemde şerefiye en büyük sorunlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Konutların teslimi sırasında ortaya çıkan ve neredeyse bir konut maliyetine denk gelen bu sorunun ortaya çıkış nedenleri ve alınması gereken tedbirler üzerinde durulmuştur.

Anahtar kelimeler: Kooperatifçilik, şerefiye, yapı kooperatifi,

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine a method as to how to assess and collect betterment levies which have been used in housing cooperatives. Cooperative housing system has been used extensively to meet the housing needs of people in Turkey since 1930s. Initially, the system was only used to meet the housing needs of civil servants living in Ankara but later it spread throughout the country and provided millions of people with the opportunity to own their own homes.

However, the wide spread of housing cooperatives brought about many problems. One of the greatest problems in the housing cooperative system which low and steady income people use mostly to become home owners is the problem of betterment levy.

The reasons for the problems related to the betterment levies which appear during the delivery of the houses, which almost equal to the costs of the houses themselves, and the precautions which should be taken have been discussed.

Key words: Cooperatism, betterment levy housing cooperative

* Erzurum Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası- slmguney@hotmail.com

1. GİRİŞ

Yapı kooperatifçiliği özellikle devlet desteklerinin yoğun olarak sağlandığı yıllarda ülkemizin konut ihtiyacının karşılanmasına önemli katkılar yapmış bir sistemdir. Günümüzde illerimizin en müstesna yerleri olarak gösterilen ve sağlıklı altyapıları, sosyal donatıları ve en önemlisi planlı yapılaşmaları ile bugün bile imrenilen bu yerler yapı kooperatifleri sayesinde meydana getirilmiş yerlerdir. İzmir Gaziemir, Ankara Eryaman, İstanbul Başakşehir, Erzurum Palandöken ve Daşkent söz konusu bu yerlere örnek olarak verebileceğimiz birkaç yerleşim merkezidir.

Yapı kooperatiflerine özellikle dar ve sabit geliri kişilerin konut sahibi olmak için başvurduklarını göz önüne alırsak bu sistemin sorunlarının hiçte göz ardı edilmemesi sonucu ortaya çıkar.

Yapı kooperatiflerinde en önemli sorunlardan birisi de hiç şüphesiz ki şerefiye sorunudur. Bu sorun özellikle kıt kaynaklarıyla ev sahibi olmayı umut eden binlerce insanın hayallerini başlamanadan bitirmiştir.

Özellikle konutların bitimi aşamasında ortaya çıkan ve neredeyse ikinci bir konut maliyeti hüviyetine kavuşan bu sorunun bir an önce çözülmesi için alınması gereken tedbirleri ele almaya çalıştık.

2. Kooperatifçilik

Kooperatif kelimesi Latince “Cooperatio” kelimesinden türetilmiş olup, işbirliği yapmak fiilini ifade etmektedir.

Uluslararası Çalışma Teşkilatı (ILO) ise, kooperatifleri; “Üyelerinin ortak ekonomik çıkarlarını

artırmak amacıyla, gönüllü olarak ve sermaye faktörlerini birleştirerek oluşturdukları ve riske birlikte katlanmayı kabullendikleri demokratik kuruluşlar”¹ olarak tanımlamaktadır.

Bu tanımlar, kooperatifçiliğin ekonomik ve toplumsal yönünü vurgulamaktadır. Ülkemizde kooperatifçiliğin kuruluş ve işleyişine ilişkin düzenlemeleri içeren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ise, kooperatifleri şu şekilde tanımlamaktadır: “Tüzel kişiliğe haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçinmelerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler ile özel idareler, belediyeler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlara kooperatif denir.”²

Görüldüğü gibi kooperatif, kişilerin tek başlarına altından kalkamayacakları bir yükü dengeli olarak paylaşmaları gibi bir anlam içermektedir.

2.1. Kooperatifçiliğin Toplumsal Faydaları

Kooperatifçilik ortakların maddi ve manevi ihtiyaçlarının en az gider ve maliyetle yerine getirilmesini mümkün kılar. Değişik konularda çalışan kooperatiflerin işbirliği ve karşılıklı ilişkileri sayesinde ekonominin çeşitli kesimlerinin birbirlerine yakınlaşmaları ve birbirlerini tamamlamaları sağlanır. Kooperatif sayesinde fertlerin tek başlarına altından kalkamayacakları sorunların ortadan kaldırılması sağlanır. Kooperatifçilik gereksiz reklam ve propaganda giderleri yapılmasına engel olur. Dünyanın çeşitli yerlerinde bulunan kooperatiflerin bir araya gelmesi ile oluşan uluslararası birliklerin çalışmaları sayesinde milletlerarası yakınlaşma sağlanır. Bilim-

¹ International Labour Organization (ILO); **Cooperative Management and Administration Studies and Reports**, 5. Basım, Yeni Seri No.57, Geneva, 1971, s.5.

² ÇEVİK, Orhan Nuri; **Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1990, s.985

sel usullerin ve modern gelişmelerin ülkeler arasında yaygınlaşması sağlanır.³

Bireylerin kendi ekonomik durumlarına göre ortaya koyacakları küçük birikimlerden büyük bir kaynak ve kuvvet oluşumu sağlanır.

2.2. Kooperatifçiliğin bireysel faydaları

Ekonomik yönden zayıf olan bireyler karşılaştıkları problemleri tek başlarına çözemeler. Çözülemeyen bu sorunlar zamanla bireylerin kendilerine güvenlerini kaybetmelerine, ailevi ve psikolojik sorunlarla karşılaşmalarına, toplumda mutsuz ve birbirine güvenmeyen yığınlar oluşmasına neden olur.⁴

Kooperatifçilik; bu manada bireylerin küçük tasarruflarıyla ihtiyaçlarının karşılanmasına katkıda bulunurken aynı zamanda kendine güvenen, zorluklar karşısında yılmayan, mutlu, geleceğe güvenle bakan, huzurlu bireylerden oluşan toplumların ortaya çıkmasına yardımcı olur.⁵

3. Yapı Kooperatifleri

Kent bilim sözlüğünde toplu konut; “*Konut yapım ortaklığı, konut yapı kooperatifi ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi*” olarak tanımlanmaktadır.⁶

Konut yapı kooperatifleri Türk Ticaret Kanunu

ve Kooperatifler Kanunu’na göre kurulmuş tüzel kişiliklerdir. Bunların herhangi bir kar amacı olmayıp esas amaçları ortaklarını daha az maliyetle daha modern konutlara kavuşturmadır.

Bu açıklamalardan yola çıkarak konut yapı kooperatiflerini; kişi ve kuruluşların yardımlaşma ve dayanışma suretiyle bir araya gelerek bir konut edinmek amacıyla kurdukları bir kooperatif türü olarak tanımlayabiliriz.⁷

3.1. Yapı Kooperatiflerinin Kooperatifçilik Hareketi İçindeki Yeri

Uygulamada bazı ülkelerde tüketim ya da üretim yönü baskın kooperatif örneklerine rastlanmakla birlikte, hem üretim hem de tüketim amacının aynı organizasyonda birleştiği örnekler de mevcuttur.⁸ Aslında konut kooperatiflerinin kendine has özelliklere ve problemlere sahip olması, özel metotlar geliştirmesi ve bu alandaki faaliyetleri, konut kooperatifçiliğini, hem üreticileri hemde tüketicileri kapsayan ve kendine has özellikler taşıyan bir tür olarak ortaya çıkarmaktadır.⁹

Konutun diğer tüketim mallarından farklılığı, üretici ve tüketicinin aynı organizasyonda birleşmesi, konutun sosyal nitelikler taşıması, konut kooperatiflerini diğer kooperatif türlerinden ayırarak, kendine özgü bir tür haline getirmektedir. Bu farklılık uygulamada da belirgin bir şekilde kendini göstermektedir.

³ YURDAKUL, Hüseyin; “**Konut Kooperatiflerine Girerken Nelere Dikkat Etmeli**”, Karınca Dergisi, Kasım 2005, Ankara, s.5

⁴ ESEN, Figen ; “**Kooperatifler ve Ülkemizdeki Durumu**”, Karınca Dergisi, Sayı798, Haziran 2000, s.13

⁵ ESEN, Figen; a.g.m, s.14

⁶ BENLİGİRAY, Yılmaz; **Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim**, Anadolu Üniversitesi Yayınları, No:284, Eskişehir, 1988, s.4

⁷ BENLİGİRAY, Yılmaz; a.g.e, s.6

⁸ International Labour Organization (ILO); **Housing Cooperatives Studies and Reports**, Yeni Seri, No:66, Geneva, 1964, s.7

⁹ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

3.2. Yapı Kooperatiflerinin Avantajları

Konut sahibi olabilmenin çeşitli yolları vardır. Bu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Bu yöntem diğerlerine göre bazı üstünlükler taşıdığı için tercih edilmektedir.

Yapı kooperatifleri, üyelerinin tasarruflarını, taleplerini örgütleyerek durumlarını kuvvetlendirir.¹⁰ Arsa alımından, binaların tamamlanmasına kadar olan süreçte, aracılardan ve spekülâtorlerin devreye girmesine engel olur. Böylece konut fiyatlarında aşırı dalgalanmaların önüne geçilebilir. Kooperatiflerin diğer bir avantajı ise yerel yönetimlere sunduğu fırsatta gizlidir. Kooperatif bölgelerinde yerel yönetimler alt yapı yatırımlarını bir kez yapmakta ondan sonra büyük bir yatırıma ihtiyaç olmamaktadır. Planlı kentleşmeye en uygun olan bu tarz yapılaşmanın, özellikle yerel yönetimler tarafından en ileri düzeyde desteklenmesi gerekmektedir. Oysa ülkemizin gelecek kentler haline gelmesine biraz da yerel yönetimimizin bu büyük yapılaşma olayına gereken önemi vermemeleri neden olmaktadır.¹¹

Yine yapı kooperatifleri, girdilerin sağlanmasında büyük ölçekliliğin avantajlarından (kredi teminindeki kolaylıklar, malzemelerin ucuza temin edilmesi, vasıflı eleman kullanma olanağı v.b) yararlanılmasına olanak sağlar. Yapı kooperatifleri, üyelerin sorunlarının çözülmesinde kişisel katılımlarda bulunmaya olanak verdiğinden dolayı bir noktada üyelerin kendilerini ispat etmelerine imkân sağlamış olur. Bunun yanı sıra yaşama ve çalışma hayatında birbirine uyum

sağlayabilecek hane halklarını bir araya getirecek, sosyal barışı sağlamalarına öncülük eder. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetlerine yardımcı olup, onların sorumluluklarını önemli ölçüde hafifletir.

3.3. Konut Üretiminde Kooperatifleşmenin Önemi

Yapı kooperatifçiliği doğal olarak kentleşme olgusu ile birlikte gelişen bir harekettir. Dünyada kentleşmenin ilk başladığı ülkelerde, konut pazarına arzda bulunan öteki örgütlenme türlerinin gereksinmelere yeterince yanıt verememesi üzerine, yapı kooperatifçiliği hareketi başlamıştır.¹²

Konut sorununun özellikle en düşük gelir grupları için önemi bilinmekle birlikte maalesef, kooperatifçiliğin bu gruplar için geçerli bir yol olmadığı tüm ülkelerde gözlenmektedir. Bunun nedeni olarak bireysel imkânların bu gruplarda esasen çok yetersiz olması ve örgütlü halde uzun vadeli bir girişim için niyet ve programa sahip olunmaması gösterilebilir. Özellikle kooperatif birlikleri şeklinde örgütlenilmesi halinde arsa, altyapı, kredi gibi temel sorunların üstesinden çok daha kolay gelinebileceği, bu yaklaşım içerisinde de düşük gelir grubu mensuplarına daha fazla destek verilebileceği muhakkaktır.¹³

3.4. Türkiye’de Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi

Türkiye’de yapı kooperatifçiliği ile ilgili olarak ilk girişim, 1934 yılında devlet- belediye işbirli-

¹⁰ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

¹¹ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

¹² KARAYALÇIN, Murat; **Türkiye’de Konut Yapımında Kooperatiflerin Yeri**, Dünyada Mekân Konut Kooperatifleri Semineri, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını, No:64, Ankara, 1985, s.72

¹³ ERGÜDEN, Selman; **“Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği Konut Kooperatiflerinin Yapısı”**, XI. Türk Kooperatifçilik Kongresi tebliği, TKK Yayını, No:57, Ankara, 1984, s.45

ği ile gerçekleştirilen, “Bahçelievler Yapı Kooperatifi” uygulamasıdır. 1934 yılından 1945 yılına kadar Türkiye’de 50 konut yapı kooperatifi kurulmuştur. Türkiye’de konut kooperatifçiliği devlet kurumları aracılığı ile düzenlenerek üstten gelen bir örgütlenme şekli olarak günümüze kadar gelişmiştir. Konut yapı kooperatifleri genellikle amaçlarına erişebilmek için tüm imkânların seferber edilebilmesini amaçlamakta, kooperatife yarar sağlayabileceği düşünülen tüm unsurları bünyelerine katmaya çalışmaktadırlar. Bu düşüncede doğal olmayan bir olgu bulunmaktadır. Ancak, toplumun en güçsüz kesiminin konut yapı kooperatifleri çevresinde örgütlenmelerinin zorluğu uygulamalarla kanıtlanmaktadır.¹⁴

3.5. Türkiye’de Konut Üretiminde Yapı Kooperatifçiliğinin Payı

Bütün olumsuz şartlara rağmen ülkede ilk başlarda üretilen konut sayısı içindeki payı % 7,7’lerde olan kooperatifler, yıllar itibarıyla halkın gelir seviyesinde olumlu yönde meydana gelen değişmelere bağlı olarak düzenli bir artış göstermiştir. 1980’li yıllarda başlatılan konut seferberliği ile bu oran % 36’lara kadar yükseltilmiştir. Bu yükselmeye şüphesiz ki kooperatifleşmenin anayasal olarak desteklenmesi, devletin sağladığı kredi olanakları ve kooperatiflerin üst birlikler şeklinde örgütlenmesi önemli rol oynamıştır. Bu amaçla 1971 yılında ilk konut kooperatifler birliği olan Konutbirlik kurulmuştur. Ardından İzmit’te Yeni-Koop, Ankarada Kent-Koop, Antalya’da Ant-Koop, Erzurum’da Er-Koop kurulmuştur. Bu kooperatif birlikleri yaptıkları çalışmalar neticesinde buldukları bölgelere sosyal donatıları olan modern altyapılı ya-

şam çevreleri kazandırmışlardır. 1990’lı yılların başından başlayarak kooperatiflerin konut üretimindeki payı düşmeye başlamaktadır. Bunun en büyük nedeni olarak Toplu Konut Fonu’nun finansal krize girerek konut projelerine yeterli desteği veremez hale gelmesidir.

1984 yılına kadar kendi akışı içerisinde normal bir artış trendi izleyen konut üretimi Toplu Konut hamlesinin başlaması ve Toplu Konut Fonu kredilerinin devreye girmesi ile 1985’den başlayarak hareketlenmektedir. 1986 yılındaki yapı kullanım izin belgelerine bunun yansıdığı çizelgeden izlenebilir. Bu gelişme, konut sunum biçimleriyle de yakından ilgilidir. Toplu Konut Yasası’nın hedeflediği toplu konut projeleri ve toplu konut yapımcıları ile 1970’lerin küçük üreticisi konut piyasasından çekilmek zorunda kalmıştır. Büyük sermaye, konut üretimini çekiçi bulmaya başlamış ve zaman içerisinde holdingleşen toplu konut şirketleri kurarak konut piyasasına girmiştir. Öte yandan konut kooperatifleri birlikler şeklinde örgütlenerek geleneksel konut üreticiliğinden, büyük ölçekli kent parçaları üreten kent kooperatifçiliğine dönüşmeye başlamışlardır. Kent-Koop’un Batıkent’te kazandığı başarı, kooperatifleri güç birliği yapmaya özendirirken, kooperatif hareketi, yitirmiş olduğu güven ve saygınlığı yeniden kazanmıştır.¹⁵

1985 yılında başlayan bu kooperatifleşme hareketinin temelinde yatan ve çok önemli bir unsur olan diğer bir gerçek 1982 Anayasası’nın “konut hakkı” başlıklı 57. maddesinde yer alan anayasal şarttır. Söz konusu maddede “*Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşıla-*

¹⁴ GÜNEY, Selami; **Türkiye’de Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Finansman Sorunlarının Belirlenmesi ve Çözüm Önerileri**, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, Erzurum, 2009, s.49

¹⁵ AYDIN, Saadet; **Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara, 2003, s.75

yacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” ifadesi yer almaktadır. Anayasal güvenceye kavuşturulan şehirlerin planlı bir şekilde büyümesi olgusu kooperatiflere altın çağını yaşatan o muazzam dönemi başlatmıştır. Yapı Kooperatifleri kendilerine sağlanan anayasal güvence ve Toplu Konut Fonu kredileri sayesinde yapı izinlerine göre 1983’de yaklaşık 170.000 olan konut sayısını her yıl çok büyük miktarlarda artırarak 1993 yılında 550.000 âdete çıkarmış, ülkede modern yaşamın altyapısını oluşturmaya katkıda bulunmuşlardır. Kooperatiflerin bu dönemde bu kadar yoğun bir şekilde kurulmasında diğer bir etken ise ülkede uygulanmakta olan kırsal kesimdeki nüfusun azaltılması politikasıdır. Köyden kente doğru başlayan büyük göçler şehirlerin etrafında gecekondu denilen ve herhangi bir planlı alt yapı unsuruna sahip olmayan garip mahallelerin, beldelerin hatta ilçelerin oluşmasına sebebiyet vermiştir.

Yapı kooperatifçiliğinde yaşanan bu gelişme 1990’lı yılların ortalarına kadar devam etmiş ondan sonra yavaş yavaş gerilemeye başlamıştır. 2001 krizinde en düşük seviyesine inen bu durum 2002 yılından sonra bu kez devlet tarafından TOKİ’ye yüklenen yeni amaçla daha farklı bir boyut kazanmıştır. Liberal ekonomik sistemin uygulandığı ülkemizde devletin konut alanında devletçi bir sistemi uygulaması garipsenmesi gereken bir olgudur. TOKİ’nin sadece konut değil buna ilave olarak hastane, okul v.b alanlara da yönelmesi zamanla konut işinin ikinci plana itileceği kanısını uyandırmaktadır.

Ayrıca kooperatifçilikte asıl gaye olan insanların bir ortak amaç etrafında toplanması ve güç birliği yaparak kenetlenmeleri düşüncesi tamamıyla terk edilmiş olmaktadır. İnsanların bir arada yaşamasına büyük katkılar sağlayan bu olgu aynı zamanda konut alanlarını daha güvenli hale getirmekteydi. Oysa uygulanmakta olan sistemde insanlar birbirlerini tanımadan taşındıkları binalarda tanışmakta ve birbirlerine olan güvenleri azalmakta, hatta hiç olmamaktadır.¹⁶

3.6. Türkiye’de Konut Açığı

Genel olarak Türkiye’de konut üretiminde sayısal olarak bir daralma söz konusu değilken, özellikle 1980’lerin sonlarına doğru oldukça lüks ve pahalı konut üretiminin arttığı bilinmektedir. Gerçek ihtiyaç sahiplerinin ulaşamayacağı kadar pahalı bu konutlar, konut ihtiyacı olmayan kesimlerce yatırım aracı olarak talep görmektedir.¹⁷

İhtiyaç kavramı, ne kadar aile varsa o kadar konut olması gerektiğinden hareket eder. Yani, kişi başına gerekli en küçük yeterli mekân ifade eder.¹⁸

Ancak her ihtiyaç isteme dönüşmeyebilir. Konut istemi konut ihtiyacı duyan hane halkı biriminin, bu ihtiyacını isteme çevirecek parasal güce, kiralayabilme ya da satın alabilme gücüne sahip olmasını gerektirir. Bu yüzden konut ihtiyacı demografik özellikler gösterirken, konut istemi ekonomik gelire bağımlı bir değişim gösterir.

¹⁶ AYDIN, Saadet; a.g.t, s.76

¹⁷ KELEŞ, Ruşen; **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1996, s.275

¹⁸ KELEŞ, Ruşen;a.g.e, s.286

Tablo 1. Planlı dönemde konut gereksinimi ve konut açığı (*)

Dönemler	Gereksinim(A)	Gerçekleşme (B)	% B/A	Açık A-B
I.BYKP	418.793	138.212	30,30	280.581
II. BYKP	900.000	360.761	40,08	539.239
III. BYKP	1.220.000	499.312	40,92	720.688
IV. BYKP	1.705.065	607.721	35,64	1.097.344
V.BYKP	1.491.000	943.830	63,60	547.170
VI. BYKP	1.838.000	1.241.778	67,56	596.222
VII. BYKP	2.600.000	1.247.879	47,99	1.352.121
VIII. BYKP	3.075.000	1.689.923	54,95	1.385.077

Saadet AYDIN'ın "Türkiye'de Konut Sorunun Ekonomik Boyutları" adlı tezinden alınmıştır.

Tablo incelendiği zaman planlı ekonomiye geçişten beri ülkede konut açığının giderek arttığı gözlenmektedir. Gerek alınan kararlar ve gerekse yapılan çalışmalar bu sorunu çözmede yetersiz kalmaktadır.

4. Şerefiye Kavramı

Şerefiye, bir tür değerlemeyi ifade eder. Uygulamada birçok farklı anlamda kullanılmasına karşın ortak bir ifade ile şerefiye, yeni bir oluşum sonucu ortaya çıkan birleşme ve tamamlanma değeri olarak tanımlanabilir. Aşağıda şerefiyenin ekonomi, muhasebe, konut yapı kooperatifçiliği alanları ve belediye gelirleri kanunundaki anlamlarına değinilmiştir.¹⁹ Günümüzde, bir yandan globalleşme sonucu uluslararası ticaret hacminin artması öte yandan artan rekabet ortamı, uluslararası pazarlarda kalıcı olabilmek için

şirket birleşmelerini adeta zorunlu kılmaktadır. 1 Ocak 2005'te geçerlik kazanmış olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (IFRS) 3, işletme birleşmeleri ile ilgili muhasebe uygulamalarını düzenlemektedir. IFRS 3, IAS (Uluslararası Muhasebe Standartları) 22'nin yerini almıştır. IAS 22'ye göre, işletme birleşmeleri, iktisap (acquisition-satın alma) ve çıkarların birleştirilmesi (uniting of interest's) olarak iki şekilde gerçekleşmektedir. 104 IFRS 3'ün kapsamına giren tüm işletme birleşmeleri satın alma işletme yöntemi kullanımı ile muhasebeleştirilmelidir.²⁰

Bu standart, işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılabilecek yöntemi teke indirmiş ve tüm işletme birleşmelerinde yalnızca satın alma yöntemi kullanılacağını hükme bağlamıştır.²¹

¹⁹ ASLAN, Sinan; "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Getirilen Yeni Düzenlemeler (15)", Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, s.52

²⁰ ASLAN, Sinan; a.g.e, s.52.

²¹ ARIKAN, Özlem; "IFRS'te Yapılan Son Değişikliklerle İşletme Birleşmelerinin Finansal Raporlanması", Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, s.65

Satın alma şeklinde gerçekleşen şirket birleşmelerinde genel olarak şerefiye ortaya çıkmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar arasında yer alan şerefiye; şirketlerin satın alınmasında, ödenen bedel ile satın alınan şirketin rayiç bedel üzerinden hesaplanan net varlıkları arasındaki farktır.²² Bu fark, satın alma bedelinin rayiç bedelle hesaplanan net varlıklardan büyük olması durumunda pozitif şerefiye, az olması halinde ise negatif şerefiye olarak muhasebeleştirilecektir.²³ Şerefiye konusuna TMS’de, Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) ve VUK’da yer verilmiştir. 111 8 nolu TMS’nin 3. maddesinde, maddi olmayan duran varlıklar arasında şerefiyeden bahsedilmektedir. Söz konusu standardın 41. maddesinde; “*Maddi olmayan duran varlıklar, tek olarak, bir tek bedel ödenerek satın alınabileceği gibi, başka varlık birimleriyle bir arada ve hepsini karşılayan bir bedel ödenerek de elde edilmiş olabilirler. Bu durumda ödenen bedelin hangi kısmının maddi olmayan varlığa ait olduğu sözleşmede belirtilmemişse; elde edilen varlıkların bütünü için ödenen bedel, varlıkların piyasa değerleriyle orantılı olarak ilgili varlıklara dağıtılabilir.*” ifadesi yer almaktadır. Yukarıdaki maddede, açık bir biçimde olmasa da, zımnen şerefiyeden bahsedilmektedir. Zira şirketlerin devralınmasında ödenen bedelin maddi varlıklara, piyasa değerleri dikkate alınarak dağıtılmasından sonra, eğer hala bir tutar kalmışsa, bu kalan tutar şerefiye olarak muhasebeleştirilecektir. Ancak maddenin ifade biçiminden, ödenen bedelin net varlıklara rayiç be-

delleri göz önünde bulundurularak dağıtılmasının zorunlu olmadığı da anlaşılmaktadır.²⁴

Ekonomik açıdan şerefiye, bir işletmeye normal karından daha fazlasını kazandırabilecek maddi olmayan faktörlerdir.²⁵

Ülkemizde muhasebe açısından, hem Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri XI, No: 1 Tebliğ’de, hem MSUGT 115’de hem de MSUGT 116’da benzer şekilde şerefiye; “*bir işletme devralınırken katlanılan maliyet (elde etme maliyeti) ile söz konusu işletmenin rayiç bedelle (tespit edilemezse net defter değeri) hesaplanan net varlıklarının (öz varlık) değeri arasındaki olumlu fark*”²⁶ olarak ifade edilmiştir. Vergi yasalarında şerefiyenin tanımı yapılmamıştır, ancak bir varlığın nasıl değerlemeye tutulacağına kısaca değinilmiştir.²⁷

Öteden beri şerefiye adı altında ifade edilen bu gelir 1 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren Belediye Gelirleri Kanunu ile harcamalara katılma payı olarak adlandırılmaktadır.²⁸

Kamu tüzel kişilerinden özellikle belediyelerin; yeni yolların açılması, mevcut yolların iyileştirilmesi, park ve bahçeler kurması gibi altyapı faaliyetleri neticesinde, bu faaliyetlerin yapıldığı yerlerdeki gayrimenkullerin değerlerinde artış meydana gelir. Bu değer artışının sebebi yapılan belediye hizmetidir. Belediyeler de yaptıkları harcamaların bir kısmını değeri artmış bulunan gayrimenkul sahiplerinden şerefiye geliri adı altında temin ederek, sağladığı gelirler ile yapılan

²² AKIŞIK, Orhan; “**Maddi Olmayan Duran varlık Kalemi: Şerefiye; Amerikan, Uluslararası ve Türk Muhasebe Standartlarındaki Yeri**”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul Mayıs 2003, sayı 9, s.87

²³ AKIŞIK, Orhan; a.g.e, s.87

²⁴ AKIŞIK, Orhan; a.g.e, s.89

²⁵ MISIRLIOĞLU, İsmail Ufuk; **Türkiye ve Uluslararası Muhasebe Uygulamalarında Şerefiye**, Yayılım Yayıncılık, İstanbul, 2001, s.7

²⁶ Maliye Bakanlığı: **Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği**, No:1-3

²⁷ Vergi Usul Kanunu: İlk Tesis ve Taazzuv Giderleri ve Peştemallıklar. Madde 282. Kanun No:213, Kabul Tarihi: 4.1.1961

²⁸ <http://www.malihaber.com/modules.php?name> (03.02.2006)

altyapı hizmetinin bir kısmını finanse etmiş olurlar. Yapılan hizmet bu şekilde iki tarafında menfaatine olmaktadır.

4.1. Konut Kooperatiflerinde Şerefiye Kavramı

Kooperatifçiliğin temelini eşitlik ve minimum maliyetlere ulaşabilmek olduğuna önceki kısımlarda değinilmiş ve K.K'nin 23. maddesi; "*Ortaklar bu kanunun kabul ettiği esaslar dahilinde hak ve vecibelerde eşittirler.*" hükmüyle kooperatifçilikte eşitliğin önemine ve reddedilemez bir unsur olduğundan söz edilmişti. Konut yapı kooperatiflerinde şerefiyeler de, üyelerin eşit şartlarda girmiş oldukları kooperatif bünyesinden tekrar eşit değerde konut elde etmiş olarak ayrılabilmelerini sağlamak için yapılmaktadır. Şerefiye uygulamasında öngörülen amaç; eşit koşullarda inşaat maliyetine katılan üyelerin, inşaatın tamamlanması sonucu çeşitli nedenlerle ortaya çıkan değer farklılıklarını da eşit koşullarda bertaraf ederek haksız gelir kazancı veya gider kaybını ortadan kaldırmaktır.

Konut yapı kooperatiflerinde inşaatın tamamlanması ile daireler; bulunduğu katın yüksekliği, yönü, güneşten ve manzaradan yararlanabilmesi, gürlüğü korunumu, bahçe kullanılabilirliği, otoparka yakınlığı, yeşil alanlardan yararlanma, girişe yakınlık, emniyetlilik gibi birçok farklı özelliğe sahip olabilir ya da olamama sebebiyle farklı değerler kazanırlar. Bu farklı değerler yapılan şerefiye değerlemesi ile üyelere dengeli bir biçimde yansıtılır.²⁹

Şerefiye sorunu özellikle kooperatif faaliyete başladığında belirli bir standarda kavuşturularak aidatlarla birlikte tahsil edilmelidir. Böylece daireler bitince zaten yeterince borç içinde olan üyelere ek yükler çıkarılmaz. Bu amaçla şerefiye kavramı ve hesaplama yöntemlerini açıklamak gerekmektedir.

4.2. Konut Kooperatiflerinde Şerefiye Belirleme Yöntemleri

KK'nin 88. maddesi uyarınca hazırlanmış olan konut yapı kooperatifi ana sözleşmesi'nin 61.maddesinde özet olarak konutların geçici maliyetleri bulunduktan sonra, konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymet takdiri yapılması öngörülmüştür.³⁰

Konut yapı kooperatiflerinde genel olarak eşit koşullarda yükümlülüklerini yerine getiren ortaklar kura çekimi sonucunda farklı özellikte ve dolayısıyla farklı değerde konutlara sahip olmaktadır. Yukarıda belirtilen Ana sözleşme maddesi bu eşitsizliği gidermek amacına yöneliktir.

Uygulamada yaygın biçimde "şerefiye değerlemesi", "şerefiye farklarının saptanması" vb. tanımlamalar adı altında yapılan değerlendirmede genel olarak konutların puanlamasında izlenen yol benzerdir. Ancak parasal miktarların saptanması ve ödeme biçimi için 3 farklı yöntemin uygulandığı görülmektedir.³¹

²⁹ KANOĞLU, Alaattin; "Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyeler" konulu görüşme, İstanbul, 27 Temmuz 2005

³⁰ MÜNGEN, Uğur; S.S. Çağdaş Eminkent Konut Yapı Kooperatifi Konutlarına Ait Şerefiye Raporu, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Yayın No:1153, İstanbul, Mayıs, 2002, s.35

³¹ İ.T.Ü. Yapı ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi Müdürlüğü, S.S. As Senem Konut Yapı Kooperatifi'ne Ait Şerefiye Raporu, Mayıs, 1999, İstanbul, s.8

4.2.1. Aritmetik Ortalama Yöntemi

Bu yöntemde, ortalamanın üzerindeki konut sahiplerinin para ödemesi, ortalamanın altındaki konut sahiplerinin para alması esastır. Bunun için öncelikle, konutların şerefiye puanlarının aritmetik ortalaması (Po) bulunur.

Mş: Konut sahibinin ödeyeceği şerefiye bedeli (YTL)

Pt: Konutun şerefiye puanı

Po: Toplam şerefiye puanlarının aritmetik ortalaması

Pf: Konutun şerefiye puanından (Pt) aritmetik ortalaması alınan şerefiye puanının (Po) çıkarılmasıyla bulunan puan

M: 1 puanın YTL karşılığı (en yüksek bedel ödenen dairenin puanından en düşük bedel ödenen dairenin puanı çıkarılır ve bedel farkları bu puan farkına bölünerek bulunur)

Her konutun (Pt) puanından ortalama puan (Po) çıkarılarak fark puanı (Pf)

$Pf = Pt - Po$ olarak her konut için hesaplanır.

Puanı ortalama puandan büyük olan konutlar için (Pt) değeri (+) çıkacak ve bu konutların sahipleri (Pt) değeriyle orantılı olarak:

$$Mş = Pf \times m$$

tutarında bir şerefiye bedeli ödeyeceklerdir. Puanı ortalama puandan küçük olan konutlar için (Pt) değeri (-) çıkacak ve bu konutların sahipleri de (Pt) değeriyle orantılı olarak şerefiye bedeli alacaklardır. Ödenen ve alınan şerefiye bedelleri birbirini dengeleyecek ve toplamı sıfır olacaktır.³²

4.2.2. En Düşük Puanlı Daire Yöntemi

Bu yöntemde, en düşük puanlı konut dışındaki tüm konut sahiplerinin (Pt) puanlarıyla orantılı miktarda şerefiye bedeli ödemesi ve toplanan bedellerin kooperatifin amaçlarına uygun biçimde harcanması esas alınmaktadır. İlk olarak yönetim kurulu tarafından, yapılacak toplam harcama tutarı tespit edilir. En düşük puanlı konut sahibinden her hangi bir şerefiye bedeli alınmaz. Diğer konutların şerefiye puanlarından en düşük puan (Pt min) çıkarılır ve bulunan fark oranında diğer konut sahipleri şerefiye bedeli öderler

Mş: Konutun ödeyeceği şerefiye bedeli (YTL)

Pt: Konutun şerefiye puanı

Pt min: En düşük şerefiye puanı

M: Birim puan için ödenmesi gereken ve kooperatifçe belirlenecek olan parasal miktar (YTL)

Yani formül:

$$Mş = (Pt - Pt \text{ min}) \times m$$

olarak uygulanır. Bu formül uygulanarak şerefiye miktarı bulunur.

4.2.3. En Düşük Puan Yöntemi

Bu yöntem uygulanış açısından 2. yöntem ile aynıdır. Ancak bu yöntemde en düşük puanlı konut sahibinden de şerefiye bedeli alınır.

İlk olarak asgari şerefiye puanına (Pt min) karar verilir. Daha sonra 2. yöntemde olduğu gibi bu puanın üzerindeki konutların fark puanları hesaplanarak kooperatifçe takdir edilecek (m) birim parasal miktarla çarpılır, böylece her konut sahibinin ödeyeceği şerefiye bedeli bulunur.

³² KURTULAN, Ahmet; **Yapı Kooperatiflerinde Tekdüzen Hesap Planı Uygulaması ve Muhasebeleştirme**, Gözlem Yayıncılık, 1.Baskı, 2000, Ankara, s.17

4.3. Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiye Uygulaması

Konut yapı kooperatiflerinde şerefiye aşamasına gelinceye kadar yapılan bütün maliyet unsurlarının toplamı geçici maliyetleri oluşturmaktadır.³³

Geçici maliyetler tamamlandıktan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az 3 kişilik bir teknik heyet (şerefiye bedel tespit komisyonu) tarafından, konutların kıymet takdiri yapılır ve şerefiye bedelleri hesaplanır. Mevzuatta teknik heyetin kimlerden oluşacağı konusunda bilgi olmamakla beraber, uygulamada genellikle mimar ve mühendisler ile yönetim kurulu üyeleri veya bu konuda bilgi sahibi üyelerden oluşturulur. Teknik heyet kararı bir rapora bağlanarak, tanzim tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından notere onaylatıldıktan sonra, yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasıtasıyla, iadeli taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığı ortaklara tebliğ edilir. Ortaklar tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde tespit edilen şerefiye bedellerine itiraz edebilirler. İtiraz edilmesi halinde, bir yönetim kurulu üyesi, teknik heyetten bir kişi ve itiraz eden ortakların seçecekleri bir kişinin iştirakiyle oluşturulacak 3 kişilik yeni heyet, söz konusu itirazları görüşür ve karara bağlar. On beş günün geçmesiyle, itiraz hakkı kesin olarak düşer.³⁴

Hesaplanan şerefiyelerin de geçici maliyetlere eklenmesi ile kesin maliyetlere ulaşılır. Maliyet bedellerinin kesinleşmesinden tasfiye sonuna kadar yapılacak tüm giderleri- ki bu giderler ke-

sin maliyetlere eklenememektedir- (noter masrafları, ipotek masrafları, ferdileşme giderleri, tasfiye ve tasfiye sonuna kadar yapılacak diğer genel giderlerin) karşılamak üzere, genel kurul kararı ile ortaklardan belirli bir meblağın tahsil edilmesi veya tahsilin güvenceye bağlanmasının ardından ferdileşme işlemlerine başlanması kooperatif açısından önemlidir.³⁵

Konut yapı kooperatiflerinde şerefiye hesaplaması iki şekilde yapılabilir;

- İnşaatın başlangıcında kuraların çekilmesi ile,
- İnşaat tamamlandığında kuraların çekilmesi ile.

İnşaatın başlangıcında kuraların çekilmesi halinde, şerefiye payları her yıl diğer aidatlarla birlikte genel kurulda belirlenir. Bu durumda kooperatif ortaklarına şerefiye payı vermemekte ve alınan tüm şerefiyeler diğer aidatlar gibi inşaata harcanmaktadır. Ancak, ana sözleşmelere de aykırı olan bu usule uygulamada pek rastlanılmamaktadır.³⁶

İnşaat tamamlandığında kuraların çekilmesinden sonra, dairelerin sahip olduğu özellikler oranında bir puanlama yapılarak mevcut konutların değerleri, ortalama konut değerleri temel alınarak hesaplanır. Konut değeri ortalama değer altında çıkanlar şerefiye payından istifade ederlerken konut değeri ortalamanın üzerinde çıkanlar ise şerefiye payı ödemekle yükümlü tutulmaktadır. Sonuç itibariyle toplanan ve ödenen şerefiye tutarları eşit olmaktadır.

Uygulamada sık olarak konut yapı kooperatifle-

³³ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.18

³⁴ ÖZMEN, Kemal; **Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması**, Genişletilmiş 5. Baskı, Temel Yayınları, Yayın No:113, İstanbul, 2000, s.270

³⁵ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.223

³⁶ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.226

rinin en düşük puanlı daireyi baz aldığı ve onun üstündeki bütün dairelerden şerefiye payı aldığı görülmektedir. Bu sayede inşaatın son aşaması daha erken tamamlanmış, üyelere konutları daha erken teslim edilmiş ve aidat ödemeleri de daha erken sona ermiş olmaktadır. Ayrıca toplanan bu tutarlar ile kooperatifin ferdileşme ve tasfiye giderleri de karşılanabilmektedir.

4.4. Şerefiyelerin Muhasebeleştirilmesi

İnşaatların tamamlanması ve geçici maliyetlerin hesaplanmasından sonra hazırlanan şerefiye tablosuna göre şerefiye bedelleri; 13 nolu hesap grubunda boş bulunan 134 nolu hesapta açılacak “Ortaklardan Şerefiye Alacakları” hesabına – ya da 131 nolu Ortaklardan Alacaklar Hesabı’nın altında açılacak Şerefiyeler alt hesabına-borç, 431 nolu Ortaklara Borçlar Hesabı’nın alt hesabına alacak; kooperatifin ödeyeceği şerefiye bedelleri ise 33 nolu hesap grubunda boş bulunan 334 nolu hesapta açılacak “Ortaklara Şerefiye Borçları” hesabına – ya da 331 nolu Ortaklara Borçlar Hesabının altında açılacak Şerefiyeler alt hesabına- alacak, yine 431 nolu Ortaklara borçlar hesabının ilgili alt hesabına borç kaydedilir. Böylece alınacak ve ödenecek şerefiye bedelleri tahakkuk edilmiş olur.³⁷

Tahakkuk etmiş şerefiye payları tahsil edildikçe de 100- Kasa veya 102- Bankalar hesabına borç, 134- Ortaklardan Şerefiye Alacakları hesabına alacak; şerefiye paylarının ortaklara ödenmesi halinde ise 334- Ortaklara Şerefiye Borçları hesabına borç, yine 100- Kasa veya 102- Bankalar hesabına alacak kaydedilir.³⁸

Ortaklardan alınacak ve ortaklara ödenecek şerefiye paylarının tahakkukunun muhasebeleştirilmesi şu şekilde yapılır:

_____ / _____

134-Ortaklardan Şerefiye Alacakları xxxx

134.01 Ortak A xxx

134.02 Ortak B xxx

431- Ortaklara Borçlar Hesabı xxxx

431.02 Şerefiyeler

431.02.001 Ortak A xxx

431.02.002 Ortak B xxx

Ortaklardan alınacak şerefiye paylarının tahakkuk edilmesi.

_____ / _____

_____ / _____

431- Ortaklara Borçlar Hesabı xxxx

431.02 Şerefiyeler

431.02.001 Ortak E xxx

431.02.002 Ortak F xxx

334- Ortaklara Şerefiye

Borçları Hesabı xxxx

334.01.Ortak E xxx

334.02 Ortak F xxx

Ortaklara ödenecek olan şerefiye paylarının tahakkuk edilmesi.

_____ / _____

³⁷ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.227

³⁸ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.228

Borçlu ortaklardan şerefiye tahsil edilmesi ve alacaklı ortaklara yapılacak şerefiye ödemeleri de şu şekilde muhasebeleştirilir:

_____ / _____

102- Bankalar Hesabı	xxx
134- Ortaklardan Şerefiye Alacakları	xxxx
134.01 Ortak A	xxx
134.02 Ortak B	xxx

Ortak A ve B'den şerefiye payının tahsili.

_____ / _____

334- Ortaklara Şerefiye Borçları Hesabı	xxxx
334.01 Ortak E	xxx
334.02 Ortak F	xxx
102 - Bankalar Hesabı	xxxx

Ortak E ve F'nin şerefiye alacaklarının ödenmesi.

_____ / _____

Şerefiye uygulamaları yukarıda açıklanmaya çalışılan üç yöntemden birisi uygulanarak tahsil edilmektedir. Şerefiye tahsilâtında genel kurulda alınacak kararlar toplanan paraların kooperatife harcanması sağlanmalıdır. Bu nedenle şerefiye miktarının baştan belirlenmesi ve yıllara yayılarak aidatlarla birlikte tahsil edilmesi sağlanmalıdır.

5. Sonuç

Konut sorunu ülkemizde yılların birikimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Hemen hemen her dönem aşılması için çeşitli uğraşlar verilen bu sorun ne yazık ki günümüze kadar çözülmek yerine daha da katlanarak gelmiştir.

Konut sorununun en büyük nedeni altyapısız ve düşük standartlı konutlarla, nüfus fazlalığıdır. Buna bir de köyden kente plansız ve programsız

göçü eklediğimiz zaman sorun içinden çıkılmaz bir hal almaktadır. Cumhuriyetin başlangıcında nüfusun %15'i şehirlerde % 85'ise köylerde yaşamaktaydı. Bu denge her yıl köyler aleyhine kentlerin ise lehine değişmektedir. 1985 yılında nüfusun %53'ü köylerde % 47'si ise şehirlerde yaşamaktaydı. 2000 yılı nüfus sayımına göre bu oran köylerde %35,1'e inmiş kentlerde ise %64,9'a yükselmiştir.

Köylerden kentlere doğru olan bu hızlı artış beraberinde var olan konut açığının katlanarak artmasına neden olmuştur. Konut açığının ortadan kaldırılması için yapı kooperatiflerine gerekli desteklerin sağlanması gerekmektedir.

Yapı kooperatiflerinin üyeleri genelde sabit ve dar gelirli insanlar olmaktadır. Kooperatif üyeleri evlerini yaptırmak için katlandıkları sıkıntılar yetmezmiş gibi bir de kura çekimi yapıldıktan sonra şerefiye farkı ödemekle karşı karşıya kalmaktadırlar. Bunun önüne geçilmesi için şerefiye farklarının kooperatifin yapım aşamasından önce belirlenmesi ona göre ödemelerin sağlanması gerekmektedir. Mesela; 100 dairesi 10 bloktan oluşan bir kooperatif üye kaydı yaparken 10 blokta 10 adet 3. kat olduğunu, 10 adet 2. kat olduğunu bilerek aidatları katlara göre belirlerse daha isabetli davranmış olur. Böylece insanlar 3. katı mı tercih etmesi gerektiği yoksa 2. katı mı tercih etmesi gerektiğinin hesabını daha ilk başta bilerek ona göre kooperatife girmeye karar verir. 1. katı tercih eden 3.katı tercih edene göre daha az aidat ödeyerek bu şerefiye sıkıntısından kurtulmuş olur.

Şerefiyelerin yapım aşamasında tahsil edilmesi kooperatiflerin sabit ve dar gelirli olan üyelerini konutların teslim aşamasında hem ilave yüklerden korumakta, hem de bu sebeple konut hayallerinin boşa gitmemesini sağlamaktadır.

KAYNAKÇA

- AKIŞIK, Orhan; “**Maddi Olmayan Duran varlık Kalemi: Şerefiye; Amerikan, Uluslararası ve Türk Muhasebe Standartlarındaki Yeri**”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul Mayıs 2003, sayı 9, s.87-93
- ARIKAN, Özlem; “**IFRS’te Yapılan Son Değişikliklerle İşletme Birleşmelerinin Finansal Raporlanması**”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, ss.65-68
- ASLAN, Sinan; “**Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Getirilen Yeni Düzenlemeler (15)**”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, ss.52-57
- AYDIN, Saadet; **Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara, 2003
- BENLİGİRAY, Yılmaz; **Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim**, Anadolu Üniversitesi Yayınları, No:284, Eskişehir, 1988
- ÇEVİK, Orhan Nuri; **Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1990
- ERGÜDEN, Selman; “**Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği Konut Kooperatiflerinin Yapısı**”, XI. Türk Kooperatifçilik Kongresi tebliği, TTK Yayını, No:57, Ankara, 1984, ss.45-53
- ESEN, Figen ; “**Kooperatifler ve Ülkemizdeki Durumu**”, Karınca Dergisi, Sayı798, Haziran 2000, ss.13-18
- GÜNEY, Selami; **Türkiye’de Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Finansman Sorunlarının Belirlenmesi ve Çözüm Önerileri**, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, Erzurum, 2009
- İ.T.Ü. Yapı ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi Müdürlüğü, **S.S. As Senem Konut Yapı Kooperatifi’ne Ait Şerefiye Raporu**, Mayıs, 1999, İstanbul
- International Labour Organization (ILO); **Cooperative Managment and Administration Studies and Reports**, 5.Baskı, Yeni Seri No.57, Geneva, 1971, s.5.
- International Labour Organization (ILO); **Housing Cooperatives Studies and Reports**, Yeni Seri, No:66, Geneva, 1964, s.7
- KANOĞLU, Alaattin; “**Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyeler**” konulu görüşme, İstanbul, 27 Temmuz 2005
- KARAYALÇIN, Murat; **Türkiye’de Konut Yapımında Kooperatiflerin Yeri, Dünyada Mekân Konut Kooperatifleri Semineri**, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını, No:64, Ankara, 1985
- KELEŞ, Ruşen; **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1996
- KURTULAN, Ahmet; **Yapı Kooperatiflerinde Tekdüzen Hesap Planı Uygulaması ve Muhasebeleştirme**, Gözlem Yayıncılık, 1.Baskı, 2000, Ankara
- MALİYE BAKANLIĞI; **Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğleri**, No:1-3
- MISIRLIOĞLU, İsmail Ufuk; **Türkiye ve Uluslararası Muhasebe Uygulamalarında Şerefiye**, Yayılım Yayıncılık, İstanbul, 2001
- MÜNGEN, Uğur; **S.S. Çağdaş Eminkent Konut Yapı Kooperatifi Konutlarına Ait Şerefiye Raporu**, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Yayın No:1153, İstanbul, Mayıs, 2002, s.35
- ÖZMEN, Kemal; **Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması**, Genişletilmiş 5. Baskı, Temel Yayınları, Yayın No:113, İstanbul, 2000
- Vergi Usul Kanunu: **İlk Tesis ve Taazzuv Giderleri ve Peştamallıklar**. Madde 282. Kanun No:213, Kabul Tarihi: 4.1.1961
- YURDAKUL, Hüseyin; “**Konut Kooperatiflerine Girerken Nelere Dikkat Etmeli**”, Karınca Dergisi, Kasım 2005, Ankara, ss.5-12
- <http://www.malihaber.com/modules.php?name> (03.02.2006)