

KAMULAŞTIRMADA TAŞINMAZ MALLARIN RANT ÜZERİNDEN KIYMET TAKTİRİ

Prof. Dr. Ali ARAS (*)

ÖZET

Bu çalışmada, kamulaştırmada taşınmaz malların değerlendirilmesinde izlenecek yol incelenmiş ve özellikle değerlemede kullanılacak faiz oranlarının saptanması ve seçimi konuları ele alınmıştır.

Değerlemede arazinin net geliri esas alınmaktadır. Ancak net gelirin hesaplanması ve kapitalizasyonda kullanılacak faiz oranının seçimi güç bir konudur.

Taşınmaz malların gelir üzerinden kıymet takdirleri oldukça güç bir konudur. Güçlük, bir taraftan tanıtımın karmaşık olan yapısından, diğer taraftan net gelir (rant) in hesaplama tekniği ve özellikle enflasyonun yüksek düzeylerde bulunduğu dönemlerde değerlendirilmede kullanılacak faiz oranlarının seçimi konularından kaynaklanır.

Bilindiği gibi 2942 sayılı kamulaştırma yasasının 11. maddesi (f) bendi : "kıymet takdiri komisyonları....Arazilerde, taşınmaz veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini....esas tutarak....kamulaştırma bedelini takdir eder." şeklindedir. Yasada yer alan bu hükümlerle kamulaştırmada taşınmaz malların kıymet takdirinde kullanılacak değerlendirme yöntemi sınırlanmış, açık seçik belirtilmiştir. Diğer bir sınırlamada:

(*)Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, emekli öğretim üyesi.

Taşınmazların kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinden değerlendirileceğidir.

Yasanın kullanılmasını şart koştuğu gelir üzerinden kıymet taktiri yöntemi güç bir yöntemdir. Taşınmazın yıllık ortalama net gelirinin hesaplanması, ve bu gelire uygulanacak faiz oranının kararlaştırılması (özellikle enflasyonun yüksek düzeylerde bulunduğu dönemlerde) bir hayli zordur. Bilirkişinin görevi, taraflarca kabul edilebilir, makul değeri öngören objektif bir rapor hazırlamaktır. Aslında değerlendirme, bir kıymet tahmini işlemidir. Ancak sağlıklı veri kullanıldığı ve objektif davranıldığı ölçüde taşınmazın cari fiyatına, yeni halihazır gerçek piyasa fiyatına yakın bir değer elde edilebilir.

Bu çalışmanın amacı, kamulaştırmada taşınmaz malların değerlendirilmesinde izlenecek yolu kısaca özetlemek ve güçlük yaratan bazı hususları açıklamaya çalışmaktır. Özellikle değerlemede kullanılacak faiz oranının saptanması ve seçimi konularına geniş yer verilecektir.

Çalışmanın başlığı "kamulaştırmada taşınmaz malların rant üzerinden kıymet taktiri " olmakla beraber bu çalışmada, daha çok, taşınmazlardan çıplak toprağın değer taktiri üzerinde durulacaktır. Aslında kıymet taktirinin genel kuralları bütün taşınmazlar için geçerlidir. Toprağın özellikle seçilmiş olması, konuya sadelik, açıklık kazandırmak amacını taşımaktadır. Diğer taraftan uygulamada, daha çok, çıplak toprak kamulaştırma konusu olmaktadır.

Yukarıda da kısaca değinildiği gibi bilirkişinin görevi, taraflarca kabul edilebilir bir değerlendirme raporu hazırlamaktır. Değerleme raporunun aynı zamanda mal sahibi ve kamulaştırmayı yapan kuruluş temsilcilerince kabul edilebilir olması, onun dökümanter, inandırıcı, kolay anlaşılır ve objektif olmasına bağlıdır. Değerlemede kullanılan veriler ve yöntemler, kaynak gösterilmek suretiyle belgelendirilmeli, analiz ve sentezler yeterince açık ve bilimsel esaslara uygun olmalıdır. Bu niteliklere sahip bir raporun hazırlanması: Bilgili, sistemli ve titiz bir çalışmayı

gerektirir. Birlikte, öncelikle, iyi bir çalışma programı düzenlemekle işe başlamalıdır. Konu, iki ana aşama halinde ele alınarak detaylandırılmalıdır. Birinci aşamaya fiziksel değerlendirme aşaması, ikinci aşamaya da ekonomik değerlendirme aşaması diyebiliriz.

I. Fiziksel Değerleme Aşaması

Bu aşamada yapılacak işler iki alt bölüm halinde sıralanabilir: 1. Kamulaştırma konusu araziler üzerinde mevcut taşınmaz malların ve kaynakların ayrıntılı şekilde bir envanteri çıkarılır. Bu, arazinin her yönüyle tanıtılması ve verim potansiyelinin, verimini etkileyen özelliklerin belirtilmesi demektir. Nevi, miktar, büyüklük ve şekil itibarıyla tarla ve bahçe toprakları, meyveli ve meyvesiz ağaçlar, diğer plantasyonlar, binalar, sulama ve drenaj sabit tesisleri, bahçe çit veya duvarları, arazi içi yollar, kuyu ve diğer su kaynakları, arazide varsa kum, çakıl, ve taş ocakları ve benzeri diğer kaynaklar, özellikleri belirtilerek, envantere alınmalıdır. Toprağın tipi, tekstürü, su geçirgenlik derecesi, üst ve alt tabakaların derinliği, meyli, erozyon durumu, satıl drenajı gibi özellikleri saptanır. Bu değerler her tarla veya parsel için ayrı ayrı belirtilmelidir. Bahis konusu arazinin daha önceleri yapılmış bir toprak haritası varsa bu, büyük ölçüde kolaylık sağlar. Yukarıda belirtilen özellikler toprak haritalarında yer alan değerlerdir. Ayrıca toprak haritalarında her parselin kullanım kabiliyetine göre toprak sınıflaması da yapılmış ve aynı renklerle belirtilmiştir. Bir toprak haritasının bulunmadığı hallerde birlikte, her şeyden önce, bahis konusu arazinin basit bir haritasını (krokisini) yaparak mevkiini, anayol ve taliyollara yakınlık veya uzaklığını, arazide mevcut taşınmaz mal veya kaynakların yukarıda sayılan özelliklerini özel işaretlerle bu kroki üzerine not düşerek belirtmelidir. 2. Bahis konusu arazi üzerinde mevcut tarla ve bahçe topraklarının, her parsel için aynı olmak üzere, üzerinde uygulanan ekim-nöbeti (münavebe) düzeni, veya yıllar itibarıyla (en az bir münavebe dönemini veya son üç yılı kapsayacak bir süre itibarıyla) üretilen kültür bitkileri ve birim alandan elde edilen ürün miktarları (ana ürün ve yan ürünlerin tamamı) saptanarak belirtilmelidir. Verimler, aynı bölgede benzer şartlara sahip

toprakların ortalama verimleri ile karşılaştırılarak test edilmeli. Her parsel için ayrı olmak üzere bu parsel üzerinde üretilen ürünler için kullanılan girdiler (tohum, gübre, ilaç, insan işgücü saat olarak ve makina işgücü saat olarak) saptanmalıdır.

Bu ana aşamada elde edilen değerler, kıymet taktirinin temelini oluşturan fiziksel (miktar bildiren) verilerdir. Bu verilerin sağlık derecesi değerlemeyi olumlu, ya da olumsuz yönde etkiler. Bilirkişinin bu konuda çok hassas davranması gerekir. Bahis konusu arazide bir üretim sistemi değişikliği varsa, örneğin kamulaştırmanın yapıldığı tarih itibarıyla, son yıl içinde kuru ziraatten sulu ziraate geçilmiş ise bilirkişi, verileri bir münavebe dönemine göre değil son yıla (yani sulu tarımın uygulandığı ekim yılına) göre saptanmalıdır.

II. Ekonomik Değerleme Aşaması

Birinci aşamada elde edilen, ürün ve girdilere ilişkin fiziksel veriler, bu aşamada fiyatlandırılarak parasal değerlere dönüştürülür. Daha sonra hesaplanacak net gelir üzerinden de taşınmazın değeri saptanır. Bu aşamada bilirkişi, ürün ve girdiler için uygun fiyatlar saptayarak işe başlamalıdır. Fiyat seçimi oldukça güç bir konudur, ve taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyen bir faktör durumundadır. Ürün fiyatlarının yüksek, girdi fiyatlarının ise düşük tutulması sonucu yüksek bir net gelir elde edilir. Veya aksi yönde bir fiyatlama ile yani ürün fiyatları düşük ve girdi fiyatları yüksek tutularak düşük bir net gelir hesaplanabilir.

Fiyatlar yıllara ve mevsimlere göre değiştiği gibi seçim yöntemlerine göre de değişir. Örneğin:

1. Cari fiyatlar
2. Çok yılların (5, 10 veya 20 yıl) ortalama fiyatları
3. Ağırlık hareketli ortalama fiyatlar
4. Normal fiyatlar (Normal bir döneme, baz döneme ait fiyatlar).
5. Standart fiyatlar. Geleceği tahminle bir grup uzman tarafından saptanan ve normal fiyatlara yaklaşmayı amaçlayan fiyatlardır.

Kamulaştırmada kullanılması en uygun fiyatlar cari fiyatlardır. Bu seçim, yasanın öngördüğü "...taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde gateceği net geliri..." ilkesine de uygun düşmektedir.

Değerlemede kullanılacak fiyatlar böylece saptandıktan sonra, her parsel için ayrı ayrı olmak üzere, bu parsellerden elde edilen ürünler (ana ve yan ürünler)'in miktarları fiyatları ile çarpılarak parselin yıllık brüt üretim değeri (brüt geliri) hesaplanır. Brüt gelirden toprağın net kirası (toprağın yıllık kirası - bu toprağın ödenen yıllık arazi vergisi = net kira)dışında bu brüt geliri elde etmek için yapılmış tüm üretim giderleri çıkarılarak net gelir saptanır. Bu söylenenleri basit bir örnek ile açıklayalım:

Kamulaştırılacak arazi 10 dekarlık bir tarla toprağı olsun. Üzerinde buğday üretilmektedir. Yapılan inceleme araştırmalar sonunda elde edilen fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

10 dekarlık alandan elde edilen toplam ana ürün 3000 kg. dane ve 4000 kg sap-samandır.

Saptanabilen bazı önemli girdiler ise:

dekar başına : 12 kg. tohum

" " : 30 kg. kompoze gübre

Buğdayın bir kg. fiyatı 150 TL. ve sap-samanın bir kg. fiyatı ise 50 TL. olarak kararlaştırılmıştır. Bu durumda 10 dekarlık parselin toplam brüt üretim değeri (toplam brüt geliri):

3000 kg. dane (buğday) x 150 : 450 000 TL.

4000 kg. sap-saman x 50 : 200 000 TL.

650 000 TL. dir.

Topraktan elde edilecek brüt üretim değeri, bu toprak üzerinde yetiştirilecek ürüne göre değişecektir. Bu nedenle elde edilen bu gelire: Buğdayın brüt üretim değeri veya üzerinde buğday üretmekle topraktan elde edilen brüt gelir demek daha doğrudur.

Net geliri hesaplayabilmek için üretim giderlerine ilişkin ayrıntılı verilere ihtiyaç vardır. Yapılan inceleme ve soruşturma sonunda 10 dekar buğday üretimi için aşağıdaki üretim giderlerinin yapıldığı anlaşılmıştır :

10 dekarlık buğday parseli için yapılan toplam üretim giderleri :

10 dekarlık parselin yıllık arazi vergisi	500 TL.
Toprak sürme (ilk sürme)	100000 TL.
İkileme	50000 TL.
Diskaron, tırmık çekme	25000 TL.
Tohum (120 kg x 200 TL)	24000 TL.
Tohum makinası ile ekme giderleri	25000 TL.
Yabani ot temizleme	20000 TL.
Koruma (bekçi ücreti)	5000 TL.
Gübre (300 kg. kompoze g. x 500 TL)	150000 TL.
Gübreleme giderleri	25000 TL.
Hasat-harman (makina ile)	50000 TL.
Taşıma giderleri	25000 TL.
Pazarlama giderleri	25000 TL.

TOPLAM : 524500 TL.

Bu verilere göre 10 dekarlık parselin yıllık net geliri :

Yıllık brüt gelir 650 000 TL - 524 500 :125 500 TL.dir.

Bir dekarın net geliri ise : $125\ 500/10 = 12\ 550$ lira demektir.

Dikkat edilirse yukarıda verilen üretim giderleri arasında sadece toprağın net kirası, yani toprak sermayesinin faizi hesaba katılmamıştır. Bu suretle elde edilen net gelir rantı, diğer bir deyimle toprak sermayesinin faiz geliridir. Bahis konusu toprağın kıymet taktiri bu net gelir üzerinden yapılacaktır. Rant (net gelir)'in kapitalizasyonu (sermayeye dönüştürülmesi) rantın faiz olarak kabulü demektir. Bu oldukça karmaşık bir konudur. Değerleme aşamasına geçmeden önce, konuya ilişkin temel bilgileri özetlemekte fayda vardır.

Burada iki önemli hususun açıklanması gerekli görülmektedir. Bunlar : 1. Yukarıda hesaplandığı şekilde saptanan toprak rantı (net gelir)'in bu toprağın sermayesinin sağlayacağı faiz'e eşdeğer olduğunun bilimsel olarak kanıtlanması. 2. Elde edilen bu net gelirin sermayeye dönüştürülmesinde kullanılacak faiz oranının ne düzeyde olması gerektiğinin kararlaştırılması. Konuyu teorik ve pratik yaklaşımlarla açıklamaya çalışacağız.

TEORİK YAKLAŞIM :

Ekonomide ana üretim faktörleri olan tabiat (toprak), emek (bedeni ve fikri işgücü)nün yarattığı getiri ile üçüncü bir üretim faktörü olarak üretimde kullanılan sermayenin birlikte sağladıkları gelirin bu üretim faktörleri arasında dağılımı ve bunların sağladıkları gelir payları üzerinden değerlerini hesaplamak konuları 18. yy.'dan beri ekonomi bilginlerini yakından ilgilendiren önemli bir konu olmuştur. Bu karmaşık konunun çözümünde gelir, hareket noktası olarak alınmıştır. Diğer şartlar eşit olmak kaydıyla gelirin hacmi, az veya çok oluşu, ilgili üretim faktörünün hacmine ve verimlilik gücüne (prodüktivitesine) bağlıdır. Kısaca, verimi yüksek bir toprağın geliri yüksek, verimi düşük bir toprağın geliri ise o oranda düşük olacaktır.

Bir kimse satın aldığı bir arazi parçasının bedelini (satın alma bedelini) ilerde bu arazi parçasından elde edeceğini umduğu net geliri ile belirli bir süre içinde geri alacağını düşünür. Bu, toprağa yatırım yapmanın, nakit parasıyla toprak satın almayı tercih etmenin nedenidir. Bu kimse ilerde topraktan daha yüksek bir gelir elde etmeyi ümit ve tahmin etmektedir. Kapitalin (örneğin toprağın) ilerde sağlayacağı gelire, Keynes, "yatırımın beklenen verimi" adını vermekte ve yatırımın (toprağın) beklenen verimi ile kapitali yenileme değeri (toprağın şimdiki değeri) arasında yakın ilişki bulunduğuna işaret etmektedir (1).

Keynes, konuyu marjinalite yaklaşımı ile ele almak istemiştir. Kapitalin ilave bir biriminin beklenen getirisi ile bu ilave birimin fiyatı (üretim maliyeti) bu kapitalin marjinal etkinliğini verir. Daha açık bir ifade ile, kapitalin marjinal etkinliği, nihai bir birim kapitalin (nihai 100 liranın) sağladığı net gelirdir. Bu kapitalin karlılık oranı (rantabilitesi) de diyebiliriz. Marjinalite yaklaşımını bir tarafa bırakırsak: Kapitalin marjinal etkinliği, toprağın ileride sağlayacağı ümit edilen net rantının (net gelirin) toprağın şimdiki değerine oranıdır diyebiliriz. Bu oran saman olarak da ifade edilebilir. Toprağın yıllık net rantının şimdiki değerine oranı % 5 kabul edilirse, bu demektir ki bu toprağın

(*) Brüt üretim değeri ve üretim maliyeti konularında daha fazla bilgi için bakınız :Ali Aras, Tarım Muhasebesi E.Ü. Ziraat Fak. Yayınları no:486.(Ders kitabı) Ege Üniversitesi Basımevi Bornova-İZMİR 1988

şimdiki değeri, ileride sağlayacağı 20 yılın net gelir toplamına eşittir. Bu ise, bulmak istediğimiz kapitalizasyon oranında farkı bir şey değildir. Ancak Keynes bunu marjinalite yaklaşımı ile açıklamaya çalışmaktadır. Bu yaklaşım, istenildiği gibi parçalara ayrılabilen nakit kapital için geçerli ise de toprak için tartışma konusu olabilecek niteliktedir. Bununla beraber teorik olarak konuya önemli derecede açıklık kazandıran Keynes: Ekonominin dengeli ve istikrarlı dönemlerinde kapitali marjinal produktivitesinin piyasada oluşan mevcut faiz oranına eşit olduğu varsayımını ileri sürmektedir (Keynes: Sahife 165). Bu varsayım, kapitalizasyon oranını hesaplamak konusunda çok önemli bir ipucudur.

Konuya zaman tercihi açısından yaklaşmak isteyen Irving Fisher'e göre ise kapitalleştirme oranı "daha doğrusu faiz oranı" bir zaman tercihi konusudur. Mevcut likit para (nakit para) yı hemen harcamak suretiyle sağlanacak tatminden vazgeçip gelecekte bundan elde edilecek gelire tercih etmenin (alternatif) maliyeti ise faizdir (2). Fisher, toprağın net rantı veya net yıllık kirasını faiz gibi mütaala etmektedir (Fisher: Sahife 32). Faiz veya kapitalleştirme oranı ise, net gelir (rant) üzerinden kapitalleştirilen toprağın değeri ile Rant'ı arasındaki bir orandır şeklinde tanımlamaktadır (Fisher :sahife 32). Fisher'in bu ifadesinin bir denklem halinde göstermek istersek:

Faiz (veya kapitalleştirme) oranı : Rant/arazinin şimdiki değeri olur.

Bu denklem şu şekilde de yazılabilir:

$$V: R/r$$

V: Kapitalin (arazinin) şimdiki değeri

R: Kapitalin yıllık net geliri veya rantı

r: Faiz oranı veya kapitalizasyon oranı

Bu sonuncu denkleme kapitalizasyon formülünde denmektedir. Bu noktada Keynes ile Fisher'in görüşleri birleşmiş olmaktadır. Bu görüş: Kapitalin değeri, onun ileride sağlayacağı net gelirinin kapitalleştirilmiş şeklidir şeklinde özetlenebilir. Bunu

(1) : John Maynard Keynes. *The General Theory of Employment, Interest and Money.* Macmilland London, 1961, Sh.135-136.

(2) : Irving Fisher. *The Theory of Interest.* Augustus M. Kelley, New York, 1965, S.490.

sağlayabilmek için kapitalin ileride sağlayacağı net gelirini (Rantını) ve kapitalleştirme oranını bilmek gerekir. Bu, iki bilinmeyenli bir denklemi ifade etmektedir. Kapitalizasyon oranı ve kapitalin şimdiki değeri bilinmesi gereken hususlardır. Bütün bu açıklamaların sonunda kapitalizasyon oranının saptanması konusunda, teorik yaklaşım, önemli bazı ipuçları vermiş bulunmaktadır. Örneğin: Kapitalin sağlayacağı net gelir (Rant) ile kapitalin değeri arasında güçlü bir ilişkinin bulunduğu ve bu ilişkinin kapitalizasyon formülü ile somut bir şekilde ortaya konulabileceği görüşü kesin bir şekilde belirtilmiştir. Diğer taraftan ekonominin istikrarlı olduğu (Keynes s.165) ve risk'in bahis konusu olmadığı (Fisher s.15-16) bir ortamda bir arazi parçasının değeri, bu arazinin sağlayacağı rant ile piyasada geçerli olan faiz oranı üzerinden hesabedilebilir denmektedir. Şu halde ekonominin istikrarlı dönemlerinde para piyasasında mevcut olan nominal faiz oranı kapitalizasyon oranı olarak kabul edilebilir. Bunun anlamı, ekonominin istikrarlı dönemlerinde nominal faiz oranı ile reel faiz oranlarının hemen hemen eşit düzeyde bulunmuş olmalıdır (1). Ne var ki, ekoniminin istikrarlı dönemleri çok enderdir. Enflasyon, yukarıda açıklanan bütün ilişkilere alt üst etmektedir. Teorisyenler enflasyon dönemlerinde nominal faiz oranı yerine reel faiz oranının kullanılmasını önermektedirler (Keynes: s.143), (Fisher: s.407-408). Çağımızın ekonomistleri de Fisher'in rant ve faiz teorisi konusundaki görüşlerine katılmaktadırlar (2).

Teorik yaklaşıma son vermeden önce şu özet bilgilerde yer vermekte yarar vardır: Arazi kirası da faiz oranlarına bağlıdır (Fisher: s.328). Bu itibarla yıllık net kira (kira-arazi vergisi) kapitalin yıllık faiz miktarına eşit kabul edilebilir (Keynes. s. 376). O halde arazinin şimdiki değeri biliniyorsa, yıllık net kirasına oranlayarak faiz oranını hesaplamak mümkündür. Aşağıda yer verilen pratik yaklaşımda bu konu daha açık, daha ayrıntılı bir şekilde görülebilir

Pratik Yaklaşım:

Pratik yaklaşım taraftarları önce teorik yaklaşımın dayanakları durumunda bulunan Marjinalite, zaman tercihi ve likidite gibi yaklaşım ve varsayımların arazi için, toprak için,

(1) Doena R. Khatkhate. *Estimating Reel Interest Rate in LDOS. Finana and Development, June 1986. s. 45-49.*

(2) William Fellner. *Modern Economic Analysis. N. York. 1960. s. 71-79 ve s. 263-264.*

geçerli olamayacağı eleştirmekle konuya girmek istemişlerdir. Diğer taraftan az gelişmiş ülkelerde sermaye teşekkülü, birikimi yeterli olmadığından sermaye kıt bir kaynak durumundadır. Bu ülkelerde nüfusun toprak üzerinde baskısı da var ise, bu şartlar altında sermayenin kullanım alternatif maliyeti yüksek olacaktır. Böyle bir durumda sermayenin marjinal produktivitesine göre faiz oranını hesaplamak hata olur (1).

Enflasyon dönemlerinde kullanılması önerilen reel faiz oranının hesaplama şeklinin de hatalı olduğu ileri sürülmektedir. Reel faiz oranı, nominal (cari) faiz oranı üzerinden geçinme endeksi veya toptan eşya fiyat endeksi uygulanarak hesaplanır. Bu her iki deflatörde toprak gibi uzun ömürlü sabit sermaye için uygun değildir. Bu deflatörlerle saptanacak reel faiz oranı yüksek olacağından (reel faiz oranı nominal faiz oranı ile enflasyon oranının ortak bir sonucu olduğundan) toprak değerini düşük gösterecektir (Khatkhate. s.46). Bu nedenle toprak değeri hesabında kullanılacak reel faiz belirlenirken deflatör olarak yurt içi toplam gayri safi hasıla değerindeki değişme oranının kullanılmasının daha isabetli olacağı ileri sürülmektedir (Khatkhate.s.48).

Faiz teorisine karşı daha ziyade ayrıntılara ilişkin görülen bu eleştiriler bir yana bırakılırsa: toprak gibi taşınmaz malların net geliri üzerinden şimdiki değerlerini hesaplama yöntemidir. Bu amaçla kapitalizasyon formülünün ($V = R/r$) kullanılabilmesi belirtilmiştir. Toprağın şimdiki değerini (V) hesaplayabilmek için bu toprağın yıllık net geliri (R) ve faiz oranının (r) veya kapitalleştirme oranının bilinmesine ihtiyaç vardır.

Çalışmanın bundan önceki bölümlerinde topraktan elde edilen net geliri ($Rant$) in nasıl hesaplanacağı bir örnekle açıklanmış olmakla beraber, burada da bir defa daha tekrar edilmesi faydalı görülmektedir. Net gelirin sağlıklı, doğru bir şekilde hesaplanması hususu, pratik yaklaşım taraftarlarının da özen gösterdikleri bir konudur. Bir arazi parçasının ortalama net geliri: En az 3-5 yılın ortalama değerlerine dayanılarak hesaplanan toplam Brüt Üretim Değeri (BÜD) ile toplam üretim giderleri (Bu arazi parçasının yıllık kullanma karşılığı net kirası veya arazi kapitalinin yıllık faiz karşılığı dışındaki bütün üretim giderleri) arasındaki farkı ifade eder. Net gelirin hesabedilebilmesi BÜD'ni

(1) B.S. Keirstead. *Capital, Interest and Profits*. John Willey, New York, 1959, s.44-49.

oluşturan gelir unsurlarının ve üretim giderlerinin gerçeğe yakın bir biçimde bilinmesine bağlıdır. Tarım işletmelerinde muhasebe kayıtları tutuluyorsa bu kayıtlardan faydalanarak arazinin net gelirini, en az hata payı ile hesaplamak mümkündür. Aksi halde tahminlere başvurmak gerekecektir ki bu da büyük yanılgılara neden olur.

Dikkat edilirse yukarıda en az 3-5 yıla ait ortalama brüt üretim değeri (BÜD) ve ortalama üretim giderleri değimi kullanılmıştır. Değerleme amacıyla kullanılacak bu değerlerin en az bir münavebe dönemi (3-6-9-12 yıl) gibi uzun bir zamana ait ortalama değerler olması gerekir. Geçmiş yıllara ait fiziksel veriler (kantitatif değerler) esas alınarak değerlendirme anında mevcut cari fiyatlar üzerinden parasal değerlere çevrilmelidir. Bu işlem Brüt üretim değerinde üretim giderleri için ayrı ayrı yapılmalıdır. bilindiği gibi bir tek yıla ait verilerin kullanılması yanılgılara yol açabilir. Örneğin bir toprak parçası üzerinde: Buğday-Tırfil-Şeker pancarı'ndan oluşan 3 yıllık bir münavebe uygulanmış olsun. Bu toprak parçasının net geliri buğday veya tırfil'a göre hesaplanırsa düşük şeker pancarına göre ise yüksek olacaktır. Bu nedenler bir münavebe dönemine ait ortalama değerlerin kullanılması önerilmektedir. Toprak üzerinde her yıl sürekli olmak üzere aynı ürünün yetiştirilmesi durumunda da üç veya beş yıla ait kantitatif verilerin ortalaması kullanılmalıdır. Bu suretle anormal yılların etkisi belirli ölçüde bertaraf edilmiş olmaktadır (1).

Medici, kapitalizasyon denkleminin diğer bilinmeyen olan faiz oranı (kapitalizasyon oranı) konusunda da pratik bir yöntem önermektedir. Kapitalizasyon denkleminde faiz oranı (r) arazinin net gelirinin (Rantı'nın) arazinin değerine oranlamasıyla saptanabilir. Yani:

$$r: R/V$$

Teorik yaklaşımda da belirtildiği gibi kapitalin net geliri, kapitalin yıllık kullanma karşılığına (yıllık kira veya faiz miktarına) eşit sayılmaktadır. O halde kapitalin (toprağın) yıllık net kirasını (yıllık kira-arazi vergisi) bu toprak parçasının değerine bölecek olursak faiz oranı (r)'ı bulmuş oluruz. Bunun için şöyle bir yol

(1) *Gieseppe Medici, Principles of Appraisal (İngilizceye çeviren W.G. Murray).*

önerilmektedir: Toprak karakteri, iklim şartları, ürün deseni, üretim tekniği, işletme büyüklüğü, sermaye kompozisyonu, işletme yönetim düzeyi, pazara, ana yola yakınlık bakımından, homojen olan bir bölgede bölgeyi en iyi şekilde temsil eden bir grup işletme seçilir ve bu işletmelerde net arazi kiralari ile arazi değerleri arasında mevcut ilişki incelenirse faiz oranı kolayca hesaplabilir (Medici. s. 142-151).

$$r = \frac{\text{Bir grup işletmenin arazi kiralari toplamı}}{\text{Bir grup işletmenin arazi değerleri toplamı}}$$

The Iowa State College Press Ames Iowa 1954, sh. 69-87.

Bir bölge için bu yöntemle hesaplanan kapitalleştirme oranını (r) farklı şartlara sahip diğer bölgeler için kullanmak doğru değildir. O halde ne kadar farklı bölge veya bölge içinde farklı bölgelikler varsa o kadar da kapitalizasyon oranı vardır demektir. Bölgede şartlar değişince kapitalizasyon oranı da değişecektir.

Özellikle modern teknolojiye daha çok yer verme ve para değerinde değişme net geliri ve faiz oranını önemli ölçüde etkileyecektir. Bu nedenle aynı kapitalizasyon oranını uzun süre kullanmamak gerekir.

Görüldüğü gibi bu yöntemle kapitalizasyon oranını hesaplamak bir araştırma konusudur. hem de kısa dönemlerle tekrarlanması gereken bir araştırma. Bununla beraber bu yöntemin iyi tarafları ağır basmaktadır. Bu yöntemle hesaplanan kapitalizasyon oranı ile toprağın, gerçek değerine ulaşmak ihtimali yüksektir. Herşeyden önce benzer bölgelikler için ayrı kapitalizasyon oranları hesapladığımızdan değerlemede önemli rol oynayan ve ölçülemeyen faktörler adını verdiğimiz: mevki, ana yola, pazara yakınlık ve diğer çevre şartlarının etkisi de hesaba katılmış olmaktadır. Diğer taraftan bölge için ideal işletme olarak seçilen işletmelerden toprak değerlerine ve toprak kiralarna ilişkin toplanan veriler, değerlemenin yapıldığı döneme ait toprak gerçek alım-satım fiyat ortalamaları ve cari ortalaması olduğundan bölgenin cari fiyatlarına ulaşmak şansı yüksektir.

Kapitalizasyon oranı konusunda bir öneri de Murray tarafından ileri sürülmektedir. Murray'a göre tarım arazileri gibi

sabit değerler için tarım kesimine uygulanan birinci derece ipotek faizi oranının kullanılması daha doğru olacaktır(1). Hiç şüphesiz enflasyon dönemlerinde nominal ipotek faiz oranının reel faiz oranına dönüştürülmesi gerekecektir.

Yapılan incelemeye göre T.C. Ziraat Bankası'nın 1985 yılı itibariyle tarım kesimi projelerine uyguladığı ipotek faiz oranı %34-35'tir. Aynı yıl enflasyon oranı ise %40 olduğuna göre (2) aradaki fark eksi %5-6 demektir. Faiz oranının eksi oluşu pratik olarak mümkün değildir. (Keynes: S.40,311 ve 415). Bu örnekte faiz oranının eksi çıkış nedeni, Hükümetin tarım kesimine uyguladığı ucuz kredi sübvansiyon politikasına bağlanabilir. Bu ipotek faiz oranı, serbest piyasada oluşmuş bir faiz oranı değildir. Yalnız şu bir gerçektir ki tarım kesimine uygulanan ipotek faizleri, hemen her ülkede, normal mevduata uygulanan faiz oranlarından bir kaç puan, daha düşüktür. Zaten bununla Murray, tarım arazilerinin değerlemede ipotek faiz oranını önermektedir.

Ülkemizde bankaların 1985 yılında bir yıl vadeli mevduata verdikleri faiz oranı %55'tir (1). Bundan %10 banka giderleri düşülürse net faiz oranı %49,5 olarak bulunmuş olur. Aynı yıl enflasyon oranı %40 olduğuna göre reel faiz oranı %9,5 dir. Bu oran kapitalizasyon oranı olarak kabul edilemeyecek kadar yüksektir.

Kapitalizasyon oranları konusunda en pratik yaklaşımı Leon Sheshua ve Yanqou Goldschmidt ileri sürmektedir (2). Bu yazarlar, toprak gibi sabit değerler için enflasyon öncesi, ekonominin istikrarlı döneminde var olan faiz oranının kullanılması görüşündedirler. Ekonominin istikrarlı dönemlerinde ise faiz oranı, genellikle, %4-5 arasında bulunmaktadır.

Buraya kadar verilen bilgiler özetlenirse aşağıdaki hususlar belirtilebilir:

Kamulaştırmada tarım arazilerinin değer taktiri çok zor ve zor olduğu ölçüde de hassas bir konudur. Tarım işletmelerinde muhasebe kayıtlarının tutulmadığı bir ortamda, en az bir münavebe dönemini temsil edecek ortalama net geliri hesaplamak veya tahmin etmek, kestirmek kolay değildir. Tarafların hak

(1) William G. Murray. *Farm Appraisal*.
The Iowa State College Press Ames Iowa 1954, s.204.

(2) Kaynak: Merkez Bankası 1985 Yıllık Rapor, Ankara 1986

çıkarlarının korunması bakımından objektif bir değerlendirme yapılması ve sonucun bilgi ve belgelere dayandırılması gerekmektedir.

Teorik ve pratik yaklaşımların sonucunda şu gerçeklere ulaşılmıştır:

1) Tarım arazisinin değeri ile net geliri arasında güçlü bir ilişkinin mevcut olduğu ve bu ilişkinin teorik temelinin kapitalizasyon yöntemi ile ifade edilebileceği.

2) Bir tarım arazisinin yıllık net nakdi kirasının bu araziden sağlanacak net gelire (Rant) eşdeğer sayıldığı. Bu varsayım ile net geliri hesaplama güçlükleri ortadan kaldırılmış olmaktadır.

3) Enflasyon, faiz oranlarını ve arazi değerini etkileyen önemli bir faktördür. Bu nedenle reel faiz oranları veya enflasyon öncesi faiz oranlarının kullanılması önerilmektedir.

4) Faiz oranları ve toprağın verimliliği zamanla değişir. Bununla birlikte belirli şartlara göre saptanan kapitalizasyon oranları uzun süre kullanılmamalıdır. Arazi fiyatları belirgin ölçüde değiştiğinde kapitalizasyon oranları da yeniden saptanmalıdır.

Değerleme de arazinin net geliri esas alınmaktadır. Bu ekonomik görüşün gereğidir. Ancak arazinin kapital, bir gelir kaynağı olduğu kadar, çiftçi ailesinin aynı zamanda yaşama muhtı, geçmişe ait hatıraların ve gelecekle ilgili ümitlerin şekillenip sindiği, aile için kutsal sayılan bir yerdir. Değerlemede bu hususun da hesaba katılması hiç bir zaman unutulmamalıdır.

Özet olarak: Kamulaştırmada taşınmazların net gelir üzerinden değer taktiri öngörülmüş ise de net gelirin hesaplanması ve kapitalizasyonda kullanılacak faiz oranının seçimi, görüldüğü gibi, hiç de kolay değildir. Kira ile arazi işletmenin yaygın olmadığı bölgelerde bu yöntemin uygulanması daha da güç olmaktadır (mal sahibi gelir payı üzerinden net gelirin hesaplanması daha kolay olduğundan). Diğer taraftan marjinal arazilerde giderler gelire eşit düzeyde olduğundan (net geliri belirleyen bir marj olamayacağından) bu nevi arazilerde de net gelir üzerinden kıymet takdiri iyi sonuç vermemektedir.

(1) Türkiye İş Bankası A.Ş. İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü 1985 yılında Ekonomimizin Genel Durumu.

(2) Leon Shashua and Yaaqou Goldschmidt. The Specific Role of Interest in Financial and Economic Analysis under Inflation. American Journal of Econ. May. 1985, s.37-38.

ABSTRACT

EXPROPRIATION OF THE REAL ESTATE USING RENT VALUES

In this study, expropriation procedures of the real estates and interest rate selection was researched.

Net returns on the real estate in the evaluation process was taken in to consideration. However, the colculation of net returns and the selection of interest rates is demanding procedure.

Faydalanılan Kaynaklar

- Aras, Ali. Tarım muhasebesi. Ege Üniv. Ziraat Fak. Yayınları No. 486 (Ders kitabı) Bornova-İZMİR, 1988.
- Feldstein, Martin. Inflation, Portfolio Choice and The prices of Land. American Journal of Agr. Economics, Vol:62, No:5, sh. 910-916.
- Fisher, Irving. The theory of Interest. Augustus M. Kelley, New York, 1965.
- Khatkhate, Daena R. Estimating Real Interest in LDOS. Finance and Development, June 1986, sh. 45-49.
- Keirstead, B.S. Capital, Interest and Profits John Willey and Sons, New York, 1959.
- Keynes, John Maynard. The General Theory of Employment, Interest and Money. Macmillan London, 1961.
- Medici, Guiseppe. Principles of Appraisal (Tercüme:Murray) The Iowa State College Press Arnes Iowa, 1953.
- Murray, William. Farm Apraisal. The Iowa State College Press Arnes-Iowa. 1954.
- Robinson, I. J. ve Diğerleri. Cash Rents and Land values in U.S. Agriculture. American Journal of Agr. Economics, November 1985, sh. 794-805.
- Shashua, L. ve Yaaqou Goldschmidt. The Specific Role of Interest in Financial and Economic Analysis under Inflation. American Journal of Agr. Econ. May. 1985, sh. 377-383.
- Starloaf, Dennis R. ve diğerleri. The Impact of Inflation on The Real Income of U.S. Farmers. American Journal of Agr. Economics May 1985. sh.384-389.

Merkez Bankası 1985 yıllık Rapor. Ankara, 1986.

**Türkiye İş Bankası A.Ş. İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü. 1985
Yılında Ekonomik Genel Durumu. 1986/1 Ocak-Mart İş
Bülteni Eki.**