



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Tarımsal Değerlemede Gelirlerin Kapitalizasyonu ve Pazar Değeri Tartışması

Gülşen KESKİN*¹ 

¹ Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, 31000, Antakya/Hatay

Anahtar Kelimeler:

Net gelir
Pazar değeri
Tarımsal değerlendirme

ÖZ

Bu çalışmanın amacı, tarım arazilerinin değerinin belirlenmesinde kullanılan pazar değeri yöntemi ile gelirlerin kapitalizasyonu yönteminin incelenmesidir. Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, gelecekte elde edilecek gelirlerin değer biçme anına indirgenmesi olarak ifade edilmekte ve araziden elde edilen net geliri baz almaktadır. Ancak, bu yöntemin uygulanabilmesi için pazar değerlerinden hareketle bölgeye, arazi niteliğine ve işletmecilik şekline göre hesaplanmış olan kapitalizasyon oranlarının da bilinmesi gerekmektedir. Kapitalizasyon oranları zamanla pazar koşullarının değişmesine bağlı olarak değişebilmekle birlikte, bu değişimin kısa sürede gerçekleşmesi çok mümkün olmadığı için uzun yıllar kullanılabilir. Özellikle arazi piyasalarının durgun olduğu, gerçek alım satımların çok az olduğu bölgelerde kapitalizasyon oranlarının bilinmesi durumunda her zaman net gelir yöntemine göre değer biçmek mümkün olmaktadır. Bu yöntem, alım satımın çok olmadığı, arazi gibi heterojen taşınmazlar ve serbest piyasa koşullarının olmadığı durumlarda en uygun yöntem olarak görülmektedir. Pazar fiyatı yöntemi ise arazi piyasalarının hareketli olduğu ve gerçek anlamda alım satımların yapıldığı yerlerde kullanılabilir. Ancak, piyasalardaki değişkenlik, pazar koşullarının hızla değişmesi, araziye olan tarım dışı taleplerin artması ve enflasyon ortamlarında ise gelir yöntemine göre bulunan arazi değerleri ile piyasa fiyatları arasında önemli farklılıklar ortaya çıkabilmektedir. Sonuç olarak, değerlendirmeyi yapan uzmanlar gelir yöntemine göre değeri belirlerken de kapitalizasyon oranını güncelleştirmek veya belirlemek için pazarda oluşan değerleri de incelemelidirler.

Discussion of Net Income and Market Value in Agricultural Appraisal

Keywords:

Net income
Market value
Agricultural valuation

ABSTRACT

Market value and the capitalization of incomes are two important methods in the valuation of agricultural land. The capitalization of incomes method is expressed as the reduction of the incomes to be obtained in the future to the moment of valuation, and takes the net income obtained from the land as a base. However, in order to apply this method, it is necessary to know the rates of capitalization, which are calculated according to region, quality of land and type of management based on market values. Capitalization rates can change over time in connection with a change in market conditions, but as it is not very likely for this change to happen over a short time, it can be used for many years. Particularly in areas where the market for land is static and there is little true buying and selling, it is always possible to make valuations by the net income method when capitalization rates are known. This is seen as the most suitable method when there is little buying and selling, with heterogeneous real estate such as land, and when there are no free market conditions. The market price method can be used in places where land prices are mobile and buying and selling is taking place in a real sense. However, where there is volatility in the markets and market conditions change quickly, and where the non-agricultural demand for land is increasing and there is inflation, significant differences may appear between market prices and land values found by the income method.

*Sorumlu Yazar

^{*}(gulsen.keskin@mku.edu.tr) ORCID ID 0000-0002-4806-0710

Araştırma Makalesi; DOI: 10.51765/tayod.1177922

Geliş Tarihi: 20/09/2022; Kabul Tarihi: 28/11/2022

Kaynak Göster (APA): Keskin, G. (2022). Tarımsal Değerlemede Gelirlerin Kapitalizasyonu ve Pazar Değeri Tartışması, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(2), 75-82.

1. GİRİŞ

Tarımsal alanlarda değer belirleme işlemleri çeşitli amaçlarla yapılabilmektedir (Rehber, 2017; Mülayim, 2001; Köhne,1993). Bunlar içerisinde en önemlileri kamulaştırma, arazi toplulaştırması, zarar-zıyan bedelinin belirlenmesi, tarım sigortaları, tarımsal varlıkların muhasebeleştirilmesi, tarımsal kredi amacı ile yapılan değer takdirleridir. Türkiye’de genel olarak bu amaçlar ile yapılan değer takdiri çalışmaları yanında, Batılı ülkelerde; arazi alım-satımı, kiraya verme, kiralama, miras veya karı-koca anlaşmazlığı nedeniyle yapılan değer takdirleri, borç verme durumunda hem borçlunun gelecekteki ödeme imkânlarını hem de ödeme güvencesini belirleme amacıyla yapılan takdirler, vergi değerinin belirlenmesi veya finansal kiralama amacıyla yapılan değer takdiri işlemleri de önemli olmaktadır. Değerleme uzmanlığı ise son yıllarda yükselen bir trend göstermiş ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri ile kurumsal bir kimlik kazanmıştır. Kamulaştırma kanununa, 2016 yılında Bilirkişi Kanununda yer alan, taşınmaz malın değerinin tespitinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılması ibaresi eklenmiştir. Böylece, tarım alanlarında da diğer gayrimenkul değerlemelerinde olduğu gibi belirli standartların oluşması öngörülmüştür.

Türkiye’de tarımsal alanlarda yapılan değer takdirlerinde, 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarının kamulaştırma ile ilgili maddeleri önemli olmuştur. 1961 Anayasasında yer alan “gerçek karşılık” ifadesi rayiç bedel olarak benimsenmiş (Keskin, 2000) ve 1982 Anayasasında ise 2001 yılında yapılan değişiklik ile “gerçek karşılıkları peşin ödenmek şartı” ile kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırma yapılabileceğini belirtmiştir. 1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanununda taşınmaz ayrımına gidilmeksizin “gelir” ve “alım-satım rayiç” ne göre değer belirleneceğini ifade edilirken, 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda arazilere “net gelir” e göre değer biçileceği belirtilmektedir. Buradan gerçek karşılık ifadesinin önemli olduğu ve farklı dönemlerde yürürlükte olan kamulaştırma kanunlarında pazar fiyatı ve gelirlerin kapitalizasyonu¹ (net gelir) yönteminin iki temel değerlendirme yöntemi olduğu görülmektedir. Ancak, pazar değeri yöntemine göre değer takdiri birçok yerleşim yerinde belirli özellikteki taşınmazlar için sürekli ve etkin bir pazarın olmaması ve tarımsal taşınmazların özellikle de arazinin homojen bir yapıda olmaması nedeniyle güç olmaktadır. Ayrıca, değerlemede yasal düzenlemelere uyma zorunluluğu nedeniyle değer biçme işlemi hangi nedenle yapılıyorsa konu ile ilgili mevzuata göre uygun yöntemin kullanılması gerekmektedir. Özellikle arazi piyasalarının durgun olduğu, gerçek alım satımların çok az olduğu bölgelerde kapitalizasyon oranlarının bilinmesi durumunda her zaman gelir yöntemine göre değer biçmek mümkün olmaktadır. Bu yöntem, alım satımın çok olmadığı, arazi gibi heterojen taşınmazlar ve serbest piyasa koşullarının olmadığı durumlarda en uygun yöntem olarak

görülmektedir. Piyasalardaki değişkenlik, pazar koşullarının hızla değişmesi, araziye olan tarım dışı taleplerin artması ve enflasyon ortamlarında ise gelir yöntemine göre bulunan arazi değerleri ile piyasa fiyatları arasında önemli farklılıklar ortaya çıkabilmektedir. Bu ise değerlemede objektif ve sübjektif değer tartışmalarını ortaya çıkarmaktadır ve tahmin edilen değer objektif değere ne kadar yakınsa yapılan değerlendirmenin o ölçüde başarılı olduğu kabul edilmektedir.

Türkiye’de tarımsal arazi piyasasının görece durağan olması, gerçek alım – satımların belirlenmesinin güç olması gibi faktörler nedeniyle arazi fiyatları ile ilgili sağlıklı bilgilere ulaşmak çoğu zaman mümkün olmamakta ve bu alanda istatistikî veriler bulunmamaktadır. Bu nedenle, özellikle kapitalizasyon oranlarının ve arazi değerlerinin belirlenmesine yönelik çalışmalar çoğunlukla akademik çalışmalar kapsamında bölgesel olarak ve kurumsal olarak da kamulaştırma nedeniyle yapılmaktadır. Arazi değerlerine etkili olan faktörler ve kapitalizasyon oranı ile ilgili çalışmalardan bazıları Serez vd. (2022), Bayramoğlu & Özdemir (2021), Önügören & Ünel (2021), Dağdemir vd. (2018), Öztürk vd. (2017), Çoşar & Engindeniz (2013), Hurma vd. (2012) ve Engindeniz (2010) tarafından yapılan çalışmalardır. Kapitalizasyon oranının bulunmasına yönelik yapılmış çok sayıda çalışma olmakla birlikte bu çalışmaların pazar koşullarının değişimine bağlı olarak güncellenmesi ve ilçe hatta köy düzeyinde belirlenmesi gerekmektedir. Değer biçme uygulamalarında ise net gelirin ve kapitalizasyon oranlarının bulunması ve kullanılmasında yapılan hatalar nedeniyle de gelir yöntemi ile bulunan değer ile pazar değerleri arasında önemli farklılıklar ortaya çıkabilmektedir.

Bu çalışmada; tarımsal taşınmazların değerinin belirlenmesinde net gelir ve pazar değeri tartışmaları dikkate alınarak, konu değer biçmenin kuramsal temelleri kapsamında incelenmiştir.

2. DEĞER BİÇME İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

2.1. Değer Biçmenin Tanımı, Amaç ve Görevleri

Değer biçme; bir malın değeri ile ilgili yapılan ve parasal olarak ifade edilen bir tahmindir (Rehber, 2017; Mülayim, 2001; Howald 1960). Ancak, fiyat tahmininde esasen ödenmiş bir fiyat yoktur ve değer biçen kişiler, bu fiyatı kendi çalışmaları sonucunda elde etmekte ve sorgulamaktadırlar (Wolfram, 1983). Bir mala biçilen değer, her zaman aynı olmayıp, zamana, duruma ve bakış açısına göre de değişebilmektedir. Bu nedenle, özellikle değer biçmenin amacı bilinmeden bir mala değer takdiri yapılamaz ve yapılmış bir değer takdirinin sonuçları da o takdirin yapılmasındaki amaç bilinmeden doğru olarak yorumlanamaz (Mülayim, 1994).

Değerlendirmelerde, objektif ve sübjektif değer önemli iki kavramdır. Değer biçme işlemlerinde taşınmaz bedelinin bulunmasında hangi değer kavramının esas alınacağı da değerlendirmelerin önemli bir aşamasıdır. Keleş (1996) objektif bedel (nesnel ya da yasal bedel)

¹ Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, analitik yöntem, gelir yöntemi, net gelir yöntemi olarak da isimlendirilmektedir. Pazar değeri yöntemi ise

sentetik yöntem, pazar fiyatı yöntemi, piyasa değeri yöntemi, karşılaştırma yöntemi, emsal satış yöntemi gibi isimler de almaktadır.

ölçütünü, ödenecek karşılığın miktarının, yasalarla, kamu yararına uygun ve kamunun ödeme gücü içinde bir düzeyde saptanması olarak ifade etmiştir. Köhne (1993) göre, objektif değer herkes için aynı olan değerdir. Objektif değere en önemli örnek ise, satış değeridir (piyasa değeridir). Ancak, net gelir veya tazminat değerinin belirlenmesinde genel geçerli veriler özellikle ortalama veriler kullanılırsa, net gelir veya tazminat değeri de objektif değer olabilmektedir.

Sübjektif değer ise, mal sahibi veya ilgilinin bir nesneyi değerlendirmesidir. Sübjektif değer de pazarda, kullanım veya tazminat imkânlarını yönlendirebilmektedir. Değer biçmede hem objektif, hem de sübjektif değerler belirlidir. Hangi değer belirleniyorsa, değerlendirme hedefi gibi değerlendirme görevleri de ona göre yönlendirilmektedir (Köhne, 1993).

Farklı nedenlere dayanarak yapılan değer takdirlerinde değer biçme işleminden beklenen görevleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (Köhne, 1993).

1. Bir nesnenin değerini belirler (tek bir ekonomik mal, mülkiyet veya işletme olarak),
2. Nesnelardaki değer değişimlerini veya değer farklılıklarını belirler,
3. İşletmenin tamamı veya bir kısmının başarı kapasitesini tahmin eder,
4. İşletme veya işletmenin bir kısmı için başarı değişimlerini veya başarı farklarını hesaplar,
5. Bulunan değerleri söz konusu alana dağıtır.

Bir mal veya hakka değer biçebilmek için, öncelikle bu değerlendirmeyi gerektirecek bir olayın olması gerekmektedir. Değer takdiri için bir nedenin ortaya çıkması ise hangi amaçla değer takdirinin yapılacağını belirlemede ve ona göre de değer belirlenmektedir. Tablo 1'de farklı amaçlar için belirlenecek değerler verilmiştir.

2.2. Değeri Etkileyen Şartlar

Tarım arazileri kırsal kesimde yaşayan insanlar için sadece ekonomik bir mal değil aynı zamanda sosyal ve politik güç, toprak tutkusu ve acil durumlarda güvence sağlayan bir unsur olarak da görülmektedir (Bayramoğlu & Özdemir 2021; Mülayim, 2001) . Bu nedenle arazi değerine etki eden faktörlerin çokluğu, bu faktörlerin değere ne ölçüde etki ettiğini belirlemeyi güçleştirmektedir. Ayrıca, her arazide bu faktörlerin etkisi farklı olabilmektedir (Serez vd. 2022; Bayramoğlu & Özdemir 2021; Çoşar & Engindeniz, 2013). Tarım arazilerine olan talebin tarım dışı faktörler nedeniyle artması, afet alanlarında veya yakınında bulunma gibi faktörler de değere etki eden unsurlardır (Önügören & Ünel, 2021; Hurma vd., 2012)

Arazinin değerini etkileyen faktörler; genel olarak, arazinin jeolojik yapısı, hukuki şartlar ve ekonomik şartlar olarak ifade edilebilir (Wenzl, 1983). Köhne (1993) ise, değere etkisi olan faktörleri aşağıdaki gibi ifade etmiştir;

a) Arazinin özellikleri

- Nesnel özellikler; arazinin konumu, büyüklüğü, şekli, şimdiki kullanımı ve diğer kullanım imkânları, doğal ürün seviyesi, ürün emniyeti, toprak iklim ilişkileri, su varlığı vb.

- Hukuki özellikler
- Araziye ait beklentiler; tabiat ve su koruma nedeniyle kullanım sınırlandırmaları bakımından somut beklentiler vb.

b) Bölgesel pazar durumu

- Tarımsal faktörler; işletme organizasyonu, tarımın gelişim perspektifi, tarımsal gelişim, tarımsal yapı, işletmenin borç durumu, ürün durumu vb.
- Tarım politikası faktörleri; özel bölgesel teşvikler, arazi politikaları vb.
- Tarım dışı faktörler; nüfus yoğunluğu ve gelişimi, genel ekonomik aktiviteler, arazinin yaşam alanı olma özellikleri vb.

c) Özel durumlar

- Kiracılık anlaşmaları vb.
- Özel arz-talep durumu.

Tazminat hesaplarında ise mülkiyet kaybı ve oluşan dezavantajlar dikkate alınmalıdır (Köhne, 1993; Wolfram, 1983; Fritzen, 1966). Buna göre, tazminat belirlenebilmesi için, arazinin satış (piyasa) değeri veya net gelire göre bulunan değeri ve değerdeki azalmanın ölçüsü bilinmelidir.

Mülkiyet kaybı dışındaki diğer mevcut dezavantajlar ise şunlardır (Köhne, 1993);

1. Ekonomik ve mekânsal olarak birbirine bağlı malların bir bölümünün veya bir arazinin sadece bir kısmının kamulaştırılmasıyla meydana gelen değer azalması,
2. Mevcut mallardaki kazanç faaliyetlerinden uğranılan kayıplardır. Fakat burada, yalnızca yapılan masraf miktarı kadar bir zarar söz konusu olmaktadır. Masraf ise, bir başka arazide el konulan (kamulaştırılan) arazide olduğu gibi aynı yöntemlerle yararlanılması için gereklidir.

Arazi değerinin pazar değeri yöntemine göre belirlenmesi durumunda direkt olarak piyasadaki mevcut durum ile karşılaştırma yaparak benzer arazi satış değerleri ile bir değerlendirme yapılabilmektedir. Gelire göre yapılan değerlendirmelerde ise arazinin ortalama net gelirinin ve arazi için uygun kapitalizasyon oranının belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, net geliri ve kapitalizasyon oranını etkileyen faktörler arazi değerini belirlemede önemlidir. Bazı faktörler ise hem arazinin net gelirini hem de kapitalizasyon oranını etkilemektedir.

Arazi değerine etki eden ve kapitalizasyon oranında değişikliği neden olan başlıca faktörler şunlardır (Mülayim & Güneş, 1986):

- Kente veya kasabaya yakın olma,
- Ulaşım yollarına yakınlık,
- İyi sağlık koşulları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Binaların durumlarının iyiliği,
- Arazinin tek bir parçadan oluşması,
- Toprağın biçiminin düzgün olması,
- Mülk güvenliğinin olması,
- Serbestçe alınıp satılabilmesi,
- Toprak sahibinin can güvenliğinin olması,
- Araziden kadastro geçmiş olması,
- Nüfus yoğunluğunun fazlalığı,
- Münavebenin kolaylıkla değiştirilebilmesi

- Sulu ise sulama kolaylığı,
- Toprağın verimliliği.

Tablo 1. Kıymet Takdirini Gerektiren Olay ve Örnek Değerlendirmeler (Gekle, 2002).

Olay	Amaç	Örnek Değerlendirme ve Değer
Satışla devretme	Alım-satım	Üretimin yeniden oluşturulması nedeni ile daha fazla ihtiyaç duyulmaması “Pazar değeri”
Miras veya hediye ile malı devretme	Paya düşen miras veya hak sahibinin tazminat yüksekliğinin bulunması	Tarımsal işletme sahibinin ölümü ile “Miras değeri”
Boşanma nedeni ile malların paylaşımı	Malların paylaşımı ve tanzimi için değerlendirme	İşletmenin ayrılan eşler arasında dağılımının gerekli olduğu durumdaki değeri “Ortak malların paylaşım değeri”
Ortaklık ile malların birleşimi	Gelir dağılımı için değerlendirme	Cari işletme sermayesi “Fusion değeri”
Kamulaştırma ile malın elden çıkması	Tazminatın yüksekliği	10 yıllık bir ahırın yol yapımı nedeni ile kamulaştırılması “Kamulaştırma değeri”
Hırsızlık nedeniyle mal kaybı	Sigorta gelirinin yüksekliği	Traktörün çalınması “Sigorta değeri”
Kiralama yolu ile kullanımın devri	İşletmecilik ve hukuki ederine göre kira fiyatı	Bir tarla arazisinin kullanımı için sözleşme ile yeni kiranın belirlenmesi gerektiğinde “Kiralama değeri”
İntifa hakkının devri	Kullanım değeri	İşletmenin intifa yolu ile kullandırılması “İntifa değeri”
İşletmeciliğin sınırlandırılması ile oluşan dezavantajlar	Geliri telafi eden değer	Tabiatı koruma alanları içinde oluşturulması gereken yeşil alanlar “Telafi değeri”
Bir zararın oluşması	Zararı telafi eden değer	Mısır silajını su basması “Zararın değeri”

Arazinin ortalama net gelirini (rant) etkileyen başlıca faktörler ise,

- Arazinin nitelikleri (sulama durumu, eğimi vs.),
- Arazinin doğal verimliliği,
- Münavebe durumu,
- Üretim tekniği,
- Müteşebbisin bölge koşullarına göre normal olma durumu,
- Arazinin ortalama verimlilik durumu,
- Ürün ve girdi fiyatları,
- Üretim maliyetleri

2.3. Değerin Belirlenmesi İçin Gerekli Veriler

Pazar değeri yöntemi ile arazinin değerinin bulunabilmesi için bazı veri ve bilgilere ihtiyaç vardır. En önemli bilgiler ise, arazinin maddi ve hukuki durumunun belirlenmesidir. Bunun dışında arazi sahibinden, tapu kayıtlarından, kadastradan alınan bilgiler de diğer önemli verilerdir. Alım ve satım şekli ve akrabalar arası satış, çiftçi, çiftçi dışında alım-satım ve özel bir satış durumu da sorgulanmaktadır. Fakat bu bilgilerin doğru olup olmadığından da emin olunamaz (Köhne, 1993). Ancak, her zaman ulaşmak mümkün olmamakla birlikte, karşılaştırma yöntemindeki değerlendirmelerde en önemli veri kaynağı pazarda oluşan değerlerdir. Çok sık olmamakla birlikte alım-satım teklifleri de söz konusu olmaktadır. En önemlileri ise, hem mal sahipleri tarafından verilen gazete ilanları hem de emlakçılar tarafından verilen ilanlardır (Köhne, 1993).

Bazı araştırmacılar direkt fiyat karşılaştırmalarında mukayese edilen araziye uygun en az üç fiyat, indirekt karşılaştırmalarda ise daha fazla sayıda uygun arazi

verileri gerektiğini ifade ederken, bazı araştırmacılar ise, istatistik yardımıyla genel olarak geçerli olabilecek bir karara varabilmek için, 10 ile 20 kadar karşılaştırılacak araziye ihtiyaç olduğunu, hatta bu sayının aslında en az 30 olması gerektiğini, ancak uygulamada verilerin oldukça az olmasının da dikkate alınması gerektiğini belirtmişlerdir (Wolfram, 1983).

Arazi fiyatlarını belirlemek için kullanılan veri kaynakları şunlardır (Köhne, 1993):

a) Genel veri kaynakları

- Genel pazar verileri
- Teklif edilen veriler (açık artırmada ortaya çıkan veriler),
- Tahmini fiyatlar.

b) Pazar verileri için kaynaklar

- Özel veri kaynakları
- Standart veriler
- Literatürdeki veriler
- Yayınlanan istatistik verileri

c) Özel veriler için kaynaklar

- Özel koleksiyon (veri toplama)
- Bilirkişi raporları
- Diğer kaynaklardır

d) Net gelir yöntemine göre arazi değerinin belirlenmesi için gerekli veriler;

- Arazinin ortalama verim durumu,
- Ürün maliyetleri,
- Münavebe durumu,
- Üretim tekniği (sulu, kuru vs.),
- Değerlendirme yapılan alan ile ilgili ortalama kapitalizasyon oranı.

Net gelire göre yapılan değerlendirmelerde, değerlendirmeyi yapan kişilerin yakın zamanda bölgede

yapılmış gerçek arazi satışlarını da araştırması uygun olacaktır. Böylece, satışı yapılan arazilerin ortalama net gelirlerinin bulunması ile uygulanacak kapitalizasyon oranı da belirlenebilecek veya mevcut kullanılan kapitalizasyon oranları ile karşılaştırma yaparak değerlendirmelerde bulunmak mümkün olacaktır.

2.4. Değer Tespit Yöntemleri

Türkiye’de değer biçme işlemleri en çok kamulaştırmalar nedeniyle yapılmaktadır. Kamulaştırmada hangi değerlendirme yönteminin esas alınacağı ise kanunlarla belirlenmiştir. Her ülke kendi koşullarına en uygun kamulaştırma yöntemini seçerek uygulamak durumundadır. Ancak, hangi değer biçme yöntemi uygulanırsa uygulansın, kamulaştırma tazminatı belirlenirken değer biçme esaslarına göre işlemler yapılmaktadır.

Değer biçmenin uygulama ve teorisinde değer parasal olarak ifade edilmesi, değer değişimlerinin belirlenmesi ve değer biçme esaslarının gelişimi önemli olmaktadır (Köhne, 1993).

Arazilerin değerleri şu şekillerde bulunabilmektedir (Howald 1960).

1. İlgili arazinin satış değerine göre,
2. Benzer arazilerin güncel satış değerine (fiyatına) göre,
3. Benzer arazilerin ortalama satış değerine (ortalama muhasebe kayıtlarına) göre,
4. Arazinin üretime hazırlanma masrafına göre (planlama gibi),
5. İlgili arazinin muhasebe kayıtları yardımıyla bulunan net gelirine göre,
6. Benzer çiftliklerin ortalama net gelirine göre (objektif ve genel net gelir),
7. Satış değerine ilaveten toprağa bağlılık değerine göre.

Genel bir değerlendirme yapılacak olursa, tarımsal alanların değerinin bulunmasında pazar değeri yöntemi, gelir yöntemi ve maliyet yönteminin önemli olduğu görülmektedir (Mülayim, 2001; Köhne 1993 & Wenzl 1983).

Gelir yöntemine göre değer, sürekli elde edilebilen rantın (net gelir) kapitalizasyonu ile bulunmaktadır (Wolfram, 1983). Rantın kapitalizasyonunda Almanya’da kural olarak 25 katsayısı (Rant x 25, f= %4 = 25 faktör) kullanılmaktadır (Köhne, 1993; Bewer & Henrich, 1983, Wolfram, 1983; Fritzen, 1966). Genel olarak da net gelire göre bulunan değer alım-satım (piyasa fiyatı) fiyatının altındadır (Fritzen, 1966).

Eğer değeri belirlenecek malın sürekli bir geliri varsa ve pazar şartları değişiklik gösteriyorsa, gelir yönteminin kullanılması daha doğru olmaktadır (Mülayim, 1994). Bu yöntemle göre bir arazinin değerini bulmak için öncelikle arazinin ortalama net gelirinin ve kapitalizasyon faiz oranının bilinmesi gerekmektedir. Arazinin değeri ise (1) numaralı eşitliğe göre bulunur (Mülayim, 2001).

$$D = \frac{R}{f} \quad (1)$$

Formülde;

D=Arazinin aranan değeri (TL),

R=Arazinin ortalama rantı (ortalama net gelir)(TL),

f=Kapitalizasyon oranı (%) dir.

$$R = GSÜD - \text{Arazi kirası hariç üretim masrafları} \quad (2)$$

GSÜD= Gayrisafı üretim değeri

$$f = \frac{\sum R}{\sum D} \quad (3)$$

Tarımsal kıymet takdirinde arazi rantları; mal sahibi tarafından işletilme, kiracı tarafından işletilme ve ortakçı tarafından işletilme durumuna göre bulunmaktadır (Mülayim, 1994; Mülayim & Güneş 1986). Ancak, uygulamalarda ortakçılık ve kiracılığın çok yaygın olmaması veya süreklilik göstermemesi nedeniyle çoğunlukla mülk işletmelere göre değerlendirmeler yapılmaktadır.

Kapitalizasyon faiz oranı bölge için ortalama olarak (3) numaralı eşitlik kullanılarak bulunmaktadır. Buna göre kapitalizasyon faiz oranının bulunabilmesi için öncelikle yakın zamanda gerçek alım-satımı yapılan araziler belirlenmekte ve bu araziler niteliklerine göre sınıflandırılarak her birinin münavebe durumları ve ortalama verimlilikleri dikkate alınarak net gelirleri (2) numaralı eşitliğe göre bulunmaktadır. Burada hem üretim değeri hem de masrafların bulunmasında münavebe durumu dikkate alındığı için bulunan değer ortalama net geliri ifade etmektedir. Bölge için bulunan veya bilinen ortalama kapitalizasyon oranı (3), değeri aranan arazinin özellikleri dikkate alınarak, değerlemede uygulanacak kapitalizasyon oranına karar verilmekte ve arazi değeri (1) numaralı eşitlik kullanılarak belirlenmektedir.

Kapitalizasyon faiz oranı, pazarda kesinleşmiş değerler ve net gelirlerin toplamının bir ölçüsü olarak ifade edilmektedir (Rehber, 2017; Mülayim, 2001) ve yeter sayıda arazinin satış fiyatları ve bunların net gelirlerinin bilinmesi durumunda bulunabilmektedir (Mülayim, 2001; Mülayim, 1994). Ancak, bu oran tarımsal arazi kıymetini etkileyen çok çeşitli faktörlerin olması nedeniyle tüm arazilerde aynen uygulanmamalıdır. Her bölge için bulunan ortalama kapitalizasyon faiz oranı, o bölge arazileri için bir hareket noktası olmalı ve aynı nitelikteki arazilerin kapitalizasyon faiz oranında yapılacak değişiklik de %1’i geçmemelidir (Mülayim, 2001). Aksi takdirde yapılan değer takdirini anlamsız kılacak bir sonuçla karşılaşılacaktır (Tablo 2). Bewer & Henrich (1983) tarafından yapılan bir değerlendirmede ise, ortalama kapitalizasyon faiz oranının çok yıllık vejetasyon için (ağaçlık alanlar için) %2 artırılarak kullanıldığı görülmektedir.

Tablo 2’de arazilerin ortalama net gelirleri aynı iken artan kapitalizasyon oranlarının arazi değerine etkisi teorik olarak verilmiştir. Buna göre, ortalama kapitalizasyon oranı %4 iken % 5 alınması halinde arazi değerinde %20’lik bir azalma ortaya çıkarken, %5 yerine %6 alınması ile değerde %16,7’lik bir azalma ortaya çıkmaktadır. Bu durum da kapitalizasyon faiz oranı uygulamalarında dikkatle değerlendirilmelidir.

Tablo 2. Kapitalizasyon Faiz Oranına Göre Arazi Değerlerinde Oluşan Farklılıklar

Arazinin net geliri (TL/da)	Arazi Değerleri (net gelir/f)			Değer Farkı					
	f = %4	f = %5	f = %6	1-2	(%)	2-3	(%)	1-3	(%)
	1	2	3						
10.000	250.000	200.000	166.667	50.000	-20,0	33.333	-16,7	83.333	-33,3
20.000	500.000	400.000	333.333	100.000	-20,0	66.667	-16,7	166.667	-33,3
30.000	750.000	600.000	500.000	150.000	-20,0	100.000	-16,7	250.000	-33,3
40.000	1.000.000	800.000	666.667	200.000	-20,0	133.333	-16,7	333.333	-33,3
50.000	1.250.000	1.000.000	833.333	250.000	-20,0	166.667	-16,7	416.667	-33,3
60.000	1.500.000	1.200.000	1.000.000	300.000	-20,0	200.000	-16,7	500.000	-33,3
70.000	1.750.000	1.400.000	1.166.667	350.000	-20,0	233.333	-16,7	583.333	-33,3
80.000	2.000.000	1.600.000	1.333.333	400.000	-20,0	266.667	-16,7	666.667	-33,3
90.000	2.250.000	1.800.000	1.500.000	450.000	-20,0	300.000	-16,7	750.000	-33,3
100.000	2.500.000	2.000.000	1.666.667	500.000	-20,0	333.333	-16,7	833.333	-33,3
110.000	2.750.000	2.200.000	1.833.333	550.000	-20,0	366.667	-16,7	916.667	-33,3
120.000	3.000.000	2.400.000	2.000.000	600.000	-20,0	400.000	-16,7	1.000.000	-33,3
130.000	3.250.000	2.600.000	2.166.667	650.000	-20,0	433.333	-16,7	1.083.333	-33,3
140.000	3.500.000	2.800.000	2.333.333	700.000	-20,0	466.667	-16,7	1.166.667	-33,3

Tarımsal varlıkların değerlemesinde uygulamada karşılaşılan özel durumlar da vardır. Tarla arazilerine değer biçme uygulamaları ile çok yıllık bitkilere, hayvancılık işletmelerine değer biçme veya zarar ziyan nedeniyle yapılan uygulamalar birbirinden farklıdır ve bunların birçoğu uzmanlık gerektiren işlerdir. Bunlar gibi, bir tarımsal işletmenin tamamına değer biçme ile bir kısmına değer biçme veya irtifak için değer biçme de birbirinden farklıdır. Değer biçmede son yıllarda analitik hiyerarşi prosesi (AHP), çoklu regresyon analizleri, hedonik fiyat analizi, faktör analizi ve Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) tekniklerinin kullanımına yönelik araştırmaların da olduğu görülmektedir (Serez vd., 2022; Bayramoğlu & Özdemir, 2021; Önügören & Ünel, 2021; Öztürk vd. 2017; Hurma vd., 2012). Ancak, Köhne'e göre (1993), istatistik metodların kullanımı aranan değer biçme sonucuna direkt olarak götürmediği için tek başına sorunun çözümü olamamaktadır.

3. PAZAR DEĞERİ VE NET GELİR TARTIŞMASI

Pazar değeri, alım-satım sonucunda ortaya çıkmakta ve bu değer objektif bir değer olarak nitelendirilmektedir. Gelir yaklaşımına göre bir malın değeri ise, o maldan ilerde elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana biriktirilmesi olarak kabul edilmektedir (Mülayim 2001; Rehber 1984).

Tarımsal alanlara değer biçmede değerlendirmenin amacına ve yasal duruma uygun olarak pazar değeri ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemlerinden sadece biri kullanılabilir gibi her iki yöntem de kullanılabilir. Köhne'e (1993) göre; net gelir yöntemi tarımsal alanların satış değerinin bulunmasında uygun değildir. Çünkü pazar değerine yalnızca tarımsal üretim değeri değil, tarım dışı kullanım imkânları, arazilerin boş zaman

aktiviteleri için kullanılması gibi farklı kullanım imkânları da etki etmektedir. Esasen her iki yöntem arasındaki değer farkı arazinin pazar değerini etkileyen unsurlar ile geliri etkileyen unsurlar arasındaki farktan kaynaklanmaktadır (Rehber, 2017).

Gelir yöntemine göre bir arazinin değerinin belirlenebilmesi için 3 unsurun doğru olarak belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Bunlar;

1. Arazinin değer biçme niteliklerinin doğru olarak belirlenmesi,
2. Ortalama arazi rantının doğru belirlenmesi,
3. Uygun kapitalizasyon oranının kullanımıdır.

Kamulaştırma Kanununun (KK) 11'nci maddesi kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün neden olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği karın değer biçmede dikkate alınmayacağını belirtmektedir (Resmî Gazete, 1983). Bu ifadelerden potansiyel niteliklere göre değer biçmenin yapılamayacağı anlaşılmaktadır. Ancak, 2942 sayılı KK'nunda değer biçme nitelikleri olarak 11'nci maddenin arazilerle ilgili bendinde yer alan taşınmazın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirden aktüel niteliklere göre değer biçme yapılacağı ifadesi çıkmaktadır. Ancak, taşınmazın değerinin biçilmesinde aktüel ve potansiyel yolların her ikisi de hatalıdır. Böyle bir durumda, değer biçme niteliklerinin normal yola göre alınması ve bulunan normal değer, arazinin aktüel durumuna göre uyarlanması gerekmektedir (Mülayim, 2001). Normal bir müteşebbis tarafından işletilmeyen bir tarım arazisi yetenekli bir çiftçi elinde normalin üzerinde bir gelir elde ederken, yeteneksiz bir işletmeci veya ilgisiz, işini savaştıran birinin elinde daha düşük bir gelir getirecektir. Bu nedenle gelire göre arazilerin değerinin belirlenmesinde normal niteliklerin dikkate alınmaması

hatalı değerlendirmelere neden olmaktadır. Özellikle münavebe durumunun bölgedeki benzer arazilerde uygulanan yaygın münavebe dikkate alınarak yapılması aktüel durumun normal olmaması durumunda özellikle önemli olmaktadır. Keskin (2000) tarafından yapılan çalışmada Ziraat Mühendisi Bilirkişilerin %60'ının normal nitelikler dışında değerlendirme yaptığı, %86,7'sinin objektif ölçü nedeni ile yapılan değer artırımlarını doğal karşıladığı ve bunların %60'ının da bu artışları gerçek değere ulaşmak için yaptığı belirlenmiştir.

Net gelirin hesaplanmasında en önemli konu ise münavebe sisteminin, ürünlerin verim durumlarının ve fiyatların doğru olarak belirlenmesidir. Rantın bulunmasında benzer nitelikteki arazilerde bölgede yaygın olan münavebeyi dikkate almak ve ürünlerin 3-5 yıllık verim ortalamalarına göre değerlendirme yapmak gerekmektedir. Fiyatlarda ise çiftlik avlusu fiyatlarını kullanmak gerekmektedir.

Yargıtay kararlarında Türkiye'nin coğrafi konumu, iklim koşulları, toprak yapısı ve verimlilik durumu ile diğer unsurlar dikkate alınarak f'nin %3-%15 arasında kabul edildiği görülmektedir. Ancak, ortalama f'nin bölge için doğru olarak belirlenmesi kadar değer biçme uygulamalarında da bu oranın doğru kullanılması önemlidir. Yani bölge için bulunan ortalama kapitalizasyon faiz oranı, değeri biçilecek araziler için olduğu gibi kullanılmamalıdır. Arazilerin kapitalizasyon faiz oranını etkileyen nitelikleri göz önünde bulundurularak bu oran artırılıp eksiltilecek uygulanmalıdır.

Uygun bir kapitalizasyon oranına ulaşmak için, pazar değerlerine başvurmak zorunlu olmaktadır. Çünkü f'nin bulunmasında bölgedeki arazi alım-satım değerlerinin ve bu arazilerin net gelirlerinin bilinmesi gerekmektedir. Buradan da görüldüğü gibi, gelir değerinden hareketle, dolaylı olarak, emsal satışlardan yararlanmak gerekmektedir (Rehber 1984). Sonuçta, net gelire göre bulunan değer de aslında pazar verilerinden bulunmaktadır. Ancak burada gelire göre yapılan değerlendirmenin önemi her zaman pazar fiyatlarına ulaşmanın mümkün olmamasına karşın ve bazen de durağan piyasalarda gerçek satışı yapılmış arazi bulunamaması nedeniyle değer biçilememesi olmaktadır. Buna karşın kapitalizasyon oranları biliniyorsa gelire göre her zaman değer biçmek mümkün olmaktadır. Ayrıca, değerlendirme ile ilgili mevzuatın hangi yönteme göre değer biçilmesini öngördüğü de değerlendirme yönteminin belirlenmesinde bağlayıcı olmaktadır.

Kamulaştırma kanunu, arazilere net gelire göre değer biçmeyi öngörürken kanununun 11. maddesinin son bendinde, bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütleri de değerlendirme de bir unsur olarak görmektedir. Buradan gelire göre yapılan değer takdirlerinin gerçek değerlerden uzak kalması durumunda değere etkisi olacak diğer unsurların da dikkate alınabileceği ve böylece pazar değerine bir yakınsama sağlanabileceği düşünülebilir. Ancak, gelir yönteminde kapitalizasyon oranının belirlenmesinde kullanılan arazi satış değerleri piyasa verilerinden hareketle bulunduğu için gerçek değere ulaşmak için esas yapılması gereken kapitalizasyon oranının

güncellenmesi ve değerlendirmelerde kullanırken ilgili arazi için uygun oranın belirlenmesidir.

Uygulamadaki esas sorun ise kapitalizasyon oranlarının belirlenmesi ve değerlendirmeyi yapan kişilerin tarımsal değerlendirme ile ilgili niteliklerindeki eksikliklerdir (Keskin, 2000). Ayrıca, işletme bazında ürünle ilgili verilerdeki eksiklikler, maliyet verilerinin olmaması, arazi fiyatları ve kira verilerine ulaşamaması da önemli sorunlardır.

Pazar verilerine göre güncel kapitalizasyon oranlarının belirlenmemesi ise her iki yöntemde göre yapılan değerlendirmeler arasında önemli farklılıklara neden olmaktadır. Bu da gerçek değere yakınsama sağlamak için KK'da da yer alan objektif ölçüt artışlarına neden olmaktadır. Ayrıca, arazinin kıt kaynak olması, yatırım aracı olarak görülmesi, tarım dışı kullanım potansiyeli ve yüksek enflasyon gibi unsurlar nedeniyle geliri ile satış değeri arasındaki ilişkinin açıklanmasını da zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, değerlendirmeler yapılırken mümkün olduğunca her iki yöntemin karşılaştırmalı analiz edilmesi uygun olmaktadır.

4. SONUÇ

Her ülke kendi koşullarına en uygun değer biçme yöntemini belirlemektedir. Taşınmaz değerinin belirlenmesinde hangi değer biçme yönteminin kullanılacağı ise yasal düzenlemeler ile belirlendiği için buna uygun yöntemin kullanılması zorunludur.

Pazar değeri, bölgede oluşan alım-satım fiyatları sonucunda belirlenmektedir ve bulunan bu değer objektif bir değerdir. Ancak, net gelire göre bulunan değer ortalama verilerden hareketle bulunuyor ise bu değer de objektif bir değerdir. Sonuçta, net gelire göre bulunan değer de aslında pazar verilerinden hareketle bulunmaktadır.

Piyasalardaki değişkenlik, pazar koşullarının hızla değişmesi, araziye olan tarım dışı taleplerin artması ve enflasyon ortamlarında ise gelir yöntemine göre bulunan arazi değerleri ile piyasa fiyatları arasında önemli farklılıklar ortaya çıkabilmektedir.

Taşınmaz bedelinin net gelir veya pazar değerine göre belirlenmesi durumunda, hangi yöntem söz konusu olursa olsun mutlaka yeterli sayıda ve sağlıklı veri bulunması gerekmektedir ki bu her zaman mümkün olamamaktadır. Ancak, değerlendirmeyi yapan kişiler farklı veri kaynaklarından gerekli bilgileri edinmek için çaba sarf etmek zorundadırlar. Bu veriler, yakın bölgede oluşan pazar verileri olabileceği gibi arazi kiralari, geçmiş yıllardaki arazi kiralari, arazi satışları ve bölgedeki emlakçılardan alınan bilgiler de olabilmektedir. Elde edilen bu bilgiler ise sorgulanarak değerlendirilmelidir. Sonuç olarak, değerlendirmeyi yapan uzmanlar gelir yöntemine göre değeri belirlerken de kapitalizasyon oranını güncellemek veya belirlemek için pazarda oluşan değerleri de incelemelidirler.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Yazarın makaleye sağladığı katkı oranı tamdır.

Çatışma Beyanı

Herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

KAYNAKÇA

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Kabul Tarihi: 4/11/1983, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 8/11/1983 ve Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 22.
- Bayramoğlu, Z. & Özdemir, Ş., (2021). Tarım Arazilerinin Değeri Üzerine Etki Eden Faktörlerin Analizi: Ankara İli Evren İlçesi Örneği. *Turkish Journal of Agriculture - Food Science and Technology*, 9(5): 848-854.
- Bewer, C. & Henrich W. (1983). Entschädigung für Eine Dauerkultur (Blaufichten), Schriftenreihe Taxationspraxis, Heft FS, SUK-Verlag, Wilnsdorf.
- Çoşar, G. Ö. & Engindeniz, S. (2013). Tarım Arazisi Değerlerinin Hedonik Analizi: İzmir'in Menemen İlçesi Örneği, *Ege Univ. Ziraat Fak. Derg.*, 50 (3): 241-250.
- Dağdemir, V., Aşkar, E., Demir, O. & Tercan, S., (2018). Ağrı İli Merkez İlçe Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti, *Alinteri J. of Agr. Sci.*, 33(2): 133-139.
- Engindeniz, S. (2010). Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Gelir Yöntemini Uygulama Esasları. *TKB Türk Tarım Dergisi*, 192:53-57.
- Fritzen, A. (1966). Entschädigungsregelung beim Landenzug, 2.neubearbeitete Auflage, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.
- Gekle, L. (2002). Leitfaden zur Lösung landwirtschaftlicher Bewertungsprobleme, 1. Auflage 2002, HLBS Verlag GmbH, Sankt Augustin.
- Howald, O. (1960). Landwirtschaftliche Betriebslehre für bäuerliche Verhältnisse, Buchdruckerei Keller AG Aarau, Brugg.
- Hurma, H., Kubaş, A. & İnan, H. (2012). Emlak Yönetiminde Gayrimenkul Değerlerine Etki Eden Faktörlerin Analizi. *Namık Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sosyal Bilimler Metinler Dergisi*, 1-17.
- Keleş, R. (1996). *Kentleşme Politikası* (4. Baskı), Ankara: İmge Kitabevi.
- Keskin, G. (2000). Türkiye'de Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar ve Kurtboğazı Barajları Örneği, *Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü (Basılmamış).
- Köhne, M. (1993). *Landwirtschaftliche Taxationslehre*, Verlag Paul Parey, Hamburg und Berlin.
- Mülayim, Z.G. (2001). *Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik*, (2. Baskı), Ankara: Yetkin Yayınları.
- Mülayim, Z.G. (1994). *Tarımsal Değer Bıçme, Genel-Özel-Yasal*, Ankara: Yetkin Yayınları.
- Mülayim, Z.G. & Güneş, T. (1986). *Yeni Bilirkişi Rehberi*, Ankara: Ayyıldız Matbaası.
- Önügören B & Ünel F B (2021). *Afet Alanlarının Tarım Arazi Değerleri Üzerindeki Etkileri*, International Geoinformatics Student Symposium (IGSS), 36- 39, Mersin, Turkey.
- Öztürk, G., Engindeniz, S. & Bayraktar, Ö. V. (2017). İzmir'deki Sulanabilir Tarım Arazilerinin Değerini Etkileyen Faktörlerin Analizi. *Selcuk J Agr Food Sci*, 31(3), 75-87.
- Rehber, E. (2017). *Tarımsal Değerleme ve Bilirkişilik* (4. Baskı), Bursa: Ekin Yayınları.
- Rehber, E. (1984). *Tarımsal Arazi Kıymetlerinin Takdiri Üzerine Bir Araştırma*, Ankara: A.Ü. Basımevi.
- Serez, B.S., Engindeniz, S. & Örük, G., (2022). Tarım Arazisi Değerlerinin Etkileyen Faktörlerin Analizi: Yortanlı Baraj Havzası Örneği. *Türk Tarım ve Doğa Bilimleri Dergisi* 9(2): 320-329.
- Wenzl, D. (1983). *Ökonomische Würdigung Neuerer Urteile zur Enteignungsentschädigung*, München.
- Wolfram, V. (1983). *Die Entschädigung für Energieversorgungsleitungen auf landwirtschaftlichgenutzen Grundflächen, des HLBS Schriftenreihe Heft 105*, Verlag Pflug und Feder GMBH-Bonn.



© Author(s) 2022.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>