

## BİR ARAZİYE SENTETİK YÖNTEME GÖRE DEĞER BİÇME

Sentetik yöntem, özellikle değeri biçilen malın satış fiyatı öğrenilmek istenildiğinde uygulanır. Tüm sentetik değer biçme yöntemleri, değeri biçilen malların pazar fiyatlarının bilinmelerine dayanmaktadır.

❖ Sentetik yöntemle değer biçmede yapılacak ilk iş, mümkün olduğu kadar fazla sayıda benzer malların pazar fiyatlarının saptanmasıdır. Fakat taşınmaz mallarda gerçek pazar fiyatlarının saptanması oldukça güçtür.

Bir arazinin satış fiyatının biçilmesinde, sadece benzer arazilerin alım-satım fiyatlarının bilinmesi yeterli değildir. Alım-satım fiyatları bilinen benzer arazilerin ayrı ayrı niteliklerini de bilmek gerekir.

Alım-satım fiyatları bilinen araziler, satış fiyatı biçilen araziye ne kadar benzer olurlarsa, bilinen fiyatlar da o kadar yararlı olacaklardır. Bu bakımdan, alım-satım fiyatları bilinen araziler, toprağın tarımsal ve jeolojik yapısına, genişliğine, parça durumuna, pazar, kent ve yoldan uzaklığına, vb. göre sınıflara da ayrılabilirler.

Alım-satım fiyatları saptanan arazilerin **bazı niteliklerinin bilinmesi**, onların satış fiyatlarının bilinmesi kadar önemlidir.

Örneğin hiçbir niteliği saptanmamış herhangi iki arazinin birinin 10.000 TL, diğ erinin 20.000 TL'ye satılmış olması hiçbir anlam taşımaz ve bu biçimdeki iki fiyat hiç işimize yaramaz.

Ancak bu arazilerin **fiyatları yanında, genişlikleri, verimlilikleri veya getirdikleri kira bilinecek olursa**, değer biçme yönünden yararlı olarak kullanılabilirler.

Sentetik değer biçme yöntemleri:

- 1-Kişisel kaniya dayanan sentetik değer biçme,
- 2-Karşılaştırmaya dayanan sentetik değer biçme,
- 3-Katsayı esasına dayanan sentetik değer biçme,
- 4-Tipik değerlere dayanan sentetik değer biçme.

## A-Kişisel Kaniya Göre Sentetik Değer Biçme Yöntemi

Kişisel kaniya dayanan sentetik değerlendirme yöntemine uygulamada oldukça sık rastlanırsa da, yöntem olarak **subjektiftir; bilimsel değildir.**

1. Dolaysız Sentetik Değer Biçme Yöntemi

2. Dolaylı Sentetik Değer Biçme Yöntemi

*Dolaysız Sentetik Değer Biçme Yönteminde* değer biçen kişi, **yalnız kendi kişisel kanısına** göre değer biçmektedir. Yöntem, hiçbir teoriye dayanmaz ve hiçbir belirli kural ile düzenlenmemiştir.

Bu sentetik yönteme göre değer biçme, değeri biçilen taşınmazın bulunduğu bölgenin uzman tarafından pratik olarak iyice bilinmesi ve değeri biçilen taşınmazın da yine uzman tarafından bütün nitelikleriyle tanınması oranında iyi sonuç verir. Ayrıca, değer biçen kişinin mesleği, çok deneyimli ve yetenekli olması da sonuca olumlu etki yapar.

*Dolaylı Sentetik Değer Biçme Yönteminde* ise değer biçen uzman, **başka kimselerin görüşlerini** alarak kişisel kaniya varmaktadır. Bu yöntem, değeri biçen uzman kişinin **araştırma ve eleştirme yeteneklerinin iyi** olmasını gerektirmektedir. Uzmanın bu niteliklere sahip olması, hem bilgi vericileri seçme, hem de bu kimselere gerekli sorular sorma yönünden önemlidir. Özellikle, bilgisine başvurulacak kimseleri seçmede çok dikkat gereklidir. Seçilen kimselerin, yapılan değer biçme ile hiçbir ilgileri olmamalıdır. Böylece çok özenle seçilen bu kimselere basit, fakat ustalıkla düzenlenmiş çeşitli sorular sorulacaktır. Bu sorularla uzmanın beklediği yanıtlar, toplayacağı bilgiler elde edilir. Bunlar içinden kuşkulu görülenler atılmalıdır. İşte bu yöntemde uzman, topladığı ve doğruluğunu kontrol ettiği bilgileri kişisel kanısı ile birleştirerek değer biçmektedir.

## B-Karşılaştırmaya Göre Sentetik Değer Biçme Yöntemi

Bu yöntemde değer biçme bazı özel karşılaştırmalara dayanılarak yapılır. Karşılaştırmaya esas olarak ya *bir tek* veyahut da *birden fazla arazi* alınır.

Birinciye "*basit karşılaştırmaya dayanan sentetik değer biçme*", ikinciye ise "*bileşik karşılaştırmaya dayanan sentetik değer biçme*", yöntemi denir.

### *Basit Karşılaştırmaya Dayanan Sentetik Değer Biçme Yönteminde;*

- ❑ Değeri biçilen araziye benzer ve gerçek satış fiyatı bilinen diğer bir arazi bulunur.
- ❑ Bu iki arazinin değerleri ile orantılı ve bilinen sayısal bir karşılaştırma ögesi (**arazi genişliği, kira bedeli, arazi vergisi, gayrisaf hasıla vb.**) belirlenir.

A arazisinin olası değeri X, B arazisinin bilinen gerçek satış fiyatı D ise ve a ve b, her iki arazinin bilinen karşılaştırma öğeleri olarak belirtilirse, X arazisinin değeri:

$$\frac{X}{a} = \frac{D}{b}$$

$$X = \frac{a.D}{b}$$

Basit karşılaştırmaya dayanan sentetik değer biçme yönteminin doğru sonuç verebilmesi için var olması gereken koşullar:

- ✓ Karşılaştırılan araziler aynı niteliklere sahip bulunmalı; yani birbirlerinin benzeri olmalıdır. Örneğin her ikisi de kira veya sulu arazi olmalıdır.
- ✓ Karşılaştırılan B arazisinin bilinen gerçek satış fiyatı normal olmalıdır.
- ✓ Değer biçmede esas olarak alınan sayısal karşılaştırma ögesi, her iki arazi için de arazilerin değerleri ile aynı oranda ve normal olmalıdır.

### ÖRNEK:

A ve B arazileri aynı bölgede bulunsunlar ve ikisi de normal koşullarda kiraya verilmiş olsunlar. Bu durumda, bu iki arazinin kira bedelleri karşılaştırma ögesi olarak alınabilir. Bu iki arazi, diğer nitelikleri yönünden de birbirinin benzeri olsunlar. Bunlardan B arazisi, çok yakın bir zamanda 16.000 TL'ye satılmış olsun. Bu iki arazinin bilinen yıllık normal kira bedelleri ise A arazisinin 500 TL, B arazisinin ise 800 TL olsun. Bu durumda A arazisinin değerini nedir?

$$X = \frac{a.D}{b} = \frac{500 \times 16.000}{800} = 10.000$$

*Bileşik Karşılaştırmaya Dayanan Sentetik Değer Biçme Yönteminde* de benzer bir yol izlenir. Ancak basit karşılaştırmaya dayanan sentetik değer biçmede karşılaştırma için yalnız bir tek benzer arazi alındığı halde, burada birden fazla arazi alınmaktadır.

$$X = \frac{a.(D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n)}{b_1 + b_2 + b_3 + \dots + b_n} = a. \frac{\sum D}{\sum b}$$

X: Değeri biçilen A arazisinin bilinmeyen muhtemel satış fiyatı,

D1, D2, ..., Dn: Karşılaştırmaya esas alınan arazilerin satış fiyatları;

A: Değeri biçilen A arazisinin karşılaştırma ögesi,

b1, b2, ..., bn: Satış fiyatları bilinen arazilerin karşılaştırma ögelerini göstermektedir.

Bileşik karşılaştırma yöntemi basit karşılaştırma yöntemine oranla **daha doğru** sonuç verecektir. Bileşik karşılaştırmaya göre yapılan değer biçmenin doğru sonuç verebilmesi için de basit karşılaştırmaya dayanan sentetik değer biçme yöntemindeki **üç koşulun burada da var olması** gerekmektedir.

**Sorun uygulamada değeri biçilen araziye benzer birçok arazinin normal satış fiyatı ve karşılaştırma ögeleriyle ilgili sayıları sağlamak oldukça güçtür.**

## ÖRNEK:

Önceki örnekte satış fiyatı aranan A arazisi, satış fiyatları ve kira bedelleri bilinen ve birçok yönlerden A arazisine benzer olan 4 arazi ile aşağıdaki biçimde karşılaştırılsın.

<b>Arazi</b>	<b>Satış Fiyatı (TL)</b>	<b>Kira Bedeli (TL)</b>
<b>1.</b>	16.000	800
<b>2.</b>	13.000	600
<b>3.</b>	8.000	400
<b>4.</b>	5.000	200
<b>TOPLAM</b>	42.000	2.000

A arazisinin kira bedeli ise 500 TL idi. Buradan A arazisinin değeri;  
 $(500 \times 42.000) / 2000 = 10.500$  TL olarak hesaplanabilir.

## C-Katsayı Esasına Göre Sentetik Değer Biçme Yöntemi

Bu yöntemle göre sentetik değer biçme, arazinin satış değeri ile üretim değeri arasında var olan ilişkiden bulunan katsayıya dayanmaktadır.

Bu yöntem özellikle monokültür yapılan arazilerin değerlerini biçmede kolaylıkla uygulanabilir. Yöntem **çok pratik** olduğundan uygulamada kolaylıkla kullanılabilir.

$$Katsayı = \frac{\text{Arazi.satış.değerleri}}{\text{Üretim.değerleri}} = \frac{\sum D}{\sum Üd}$$

A arazisinin değeri = A'nın Üretim değeri x Katsayı



❖Yöntemde buğday veya şeker pancarı tarlasının değeri, ondan her yıl elde edilen ortalama ürünün değerini belli bir katsayı ile çarpılarak hesaplanmaktadır.

❖Bir yonca arazisinin değeri, elde edilen kuru ot değerini ilgili katsayı, bağın değeri, elde edilen üzüm değerini belli bir katsayı ile çarpılarak bulunur.

❖Bu yöntemde kullanılan katsayılar, her ürün ve her bölge için, uzun araştırmalar sonucunda elde edilmektedir. Ancak bu yöntem, *ne kadar doğru araştırmalar sonucunda saptanan katsayılara dayanırsa dayansın, değer biçme işlemini tamamen çözmemektedir.*

❖Çünkü, araziden elde edilen üretim değeri ilgili katsayıyla çarpıldığında sadece ortalama bir değer bulunmaktadır. Bu ortalama değer bulunduktan sonra, değeri aranan arazinin özel niteliklerine dayanarak satış fiyatı biçilecektir.

Katsayı yöntemi üzerinde İsviçreli Prof. Laur'un çalışmalarda bulunmuştur ve Laur adıyla bilinen yöntem, **arazinin değeri ile ortalama gayrisaf hasılası** arasında ilişkinin varlığı ilkesine dayanmaktadır. Laur, İsviçre'de büyük bir çiftçi birliğinin başkanı olması neden birliğin elde ettiği birçok tarımsal muhasebe verilerine dayanarak birlikteki istatistiksel verilere dayanarak çeşitli katsayılar saptamıştır. Böylece, muhasebe verilerine dayanan araştırmalar sonucunda elde edilen bu katsayılar, arazinin gayrisaf hasılası ile çarpılınca arazinin değerini vermektedir.

### ÖRNEK:

Bir buğday arazisinden her yıl ortalama 5.000 TL'lik ürün elde ediliyor ve buğday arazisi için saptanmış olan ilgili katsayı da 10 olsun.

Böyle bir arazinin değeri:

$$D = \text{Üretim değeri} \times \text{katsayı}$$
$$= 5.000 \times 10 = 50.000 \text{ TL olarak bulunur.}$$



## D-Tipik Değerlere Göre Sentetik Değer Biçme Yöntemi

Bu yöntemde şu yol izlenir:

- 1)Değeri biçilecek arazi, **belli kalite ve sınıfta homojen parçalara** ayrılır.
- 2)Her kalite ve sınıf toprak parçasının **ortalama fiyatı üzerinde istatistiksel veri** toplanır.
- 3)Toplanılan istatistiksel verilere dayanılarak **her tip toprak parçasının dekar fiyatı** saptanır.
- 4)Gerekli hesaplamalar yapılarak **arazinin toplam değeri** bulunur.

Bu yöntemde, öncelikle değeri biçilen araziye homojen parçalara ayırmak gerekir. Bu ayırma, varsa, tarımsal kadastroya dayanarak, yoksa bizzat uzman tarafından arazi incelenerek yapılır.

Toprak **kalitesi**, sürekli olarak aynı kültüre ayrılan toprak parçasını ifade etmektedir. Değer biçmede kullanılan en önemli kaliteler şunlardır:

- Tarla arazisi (kıraç, sulu),
- Ağaçla karışık tarla arazisi (kıraç, sulu),
- Çayır arazisi,
- Mera arazisi,
- Meyvelik, bağ, zeytinlik, şeftalilik, narenciye, vb.
- Orman.



Her kalite arazi de, her parçanın verimliliğine göre sınıflara ayrılır. Demek ki, arazinin genel yüzölçümü Y ile, her kalite veya sınıf toprakların genişlikleri de  $Y_1, Y_2, Y_3, \dots, Y_n$  ile gösterilecek olursa:

$$Y = y_1 + y_2 + y_3 + \dots + y_n \text{ olacaktır.}$$

Değeri biçilen arazi, **kalite ve sınıflara** göre çeşitli parçalara ayrıldıktan sonra, her kalite ve sınıf toprak parçasının **alım-satım fiyatları** üzerinde istatistiki veriler toplanır. Bu toplanılan çeşitli istatistiki verilere dayanılarak, her kalite ve sınıf toprak parçası için **ortalama fiyatlar** bulunur. Sonra, bu ortalama **birim fiyatları,  $y_1, y_2, y_3, \dots, y_n$  genişlikleri ile çarpılarak** her toprak parçasının ayrı ayrı fiyatı bulunur. Bulunan **bu değerler de toplanarak, çiftliğin arazi sermayesinin toplam satış değeri** bulunmuş olur.

Bulunan değere, **çiftlikteki bina sermayesinin değeri** dahil değildir. Varsa, bina değerinin ayrıca biçilerek arazi değerine eklenmesi gerekir.

Ayrıca çeşitli **toprak parçalarının alım-satım fiyatlarının** bilinmesi gerekir. Bu koşulun gerçekleşmesi kolay değildir. Çünkü **toprak alım satımı genellikle çok seyrek** yapılmaktadır. Bu nedenle, bir bölgede, her kalite ve sınıf için çeşitli gerçek satış fiyatlarını bulmak pek kolay olmayacaktır. Şayet bölgede kalite ve sınıf sayısı az olursa, yani topraklar nispeten **homojen** ise, bu yöntemin uygulanması bir dereceye kadar kolaylaşabilir. Çünkü, çok az sayıda olan kalite ve sınıf toprak parçaları için gerçek alım-satım fiyatları saptamak kolaylıkla mümkün olabilir.

**Çiftlik arazisi ile binaların ayrı yerlerde bulduklarında bu yöntemin uygulanması biraz kolaylaşmaktadır** (Örneğin, İç Anadolu'da genellikle binalar toplu halde köyde, arazi ise, binalardan ayrı olarak köyün dışında bulunmaktadır). Çünkü **bu yöntemde, araziye, binalardan ayrı olarak değer biçilmektedir**. Böyle bir durumda, ayrıca binaların da değerlerinin biçilmesi istenilirse, araziden ayrı bir yerde bulunan bir binaya değer biçme, arazinin içerisinde ve dolayısıyla işletmenin bir parçası olan bir binaya değer biçmekten nispeten daha kolaydır.

Sonuç olarak, tipik değerlere dayanan sentetik değer biçme yöntemi, **çok çeşitli kalite ve sınıf toprakların bulunduğu bölgelerde oldukça güçlükle uygulanabilir.** Halbuki, **arazilerin oldukça homojen olduğu çiftliklerin bir bütün olarak değil, bağımsız arazi parçaları satışlarının yapıldığı ve çiftlik binalarının, işletme arazilerinden ayrı bir yerde bulunduğu bölgelerde bir dereceye kadar daha kolaylıkla uygulanabilir.**

**ÖRNEK:** Tamamı 200 dekar olan bir Y arazisinin 100 dekarı kıraç tarla, 50 dekarı sulu tarla, 30 dekarı çayır ve 20 dekarı bağ arazisi olsun. Tipik değerlere dayanan sentetik değer biçme yöntemine göre bu arazinin değeri bulunmak istensin.

Yapılan çalışmalarda kıraç tarla arazisinin dekarı 500 TL, sulu tarlanınki 1.000 TL, çayırın 750 TL, bağınki ise 2.000 TL olarak bulunsun. Dekar değerleri  $a_1$ ,  $a_2$ ,  $a_3$  ve  $a_4$  ile gösterilsin.

Önce her bir parçanın değeri bulunur:

$$y_1 \cdot a_1 = 100 \text{ dekar} \times 500 \text{ TL} = 50.000 \text{ TL}$$

$$y_2 \cdot a_2 = 50 \text{ dekar} \times 1.000 \text{ TL} = 50.000 \text{ TL}$$

$$y_3 \cdot a_3 = 30 \text{ dekar} \times 750 \text{ TL} = 22.500 \text{ TL}$$

$$y_4 \cdot a_4 = 20 \text{ dekar} \times 2.000 \text{ TL} = 40.000 \text{ TL}$$

$y_1$ ,  $y_2$ ,  $y_3$  ve  $y_4$  arazi parçalarının bulunan değerleri toplandığında;

200 dekar arazinin toplam değeri =  $50.000 + 50.000 + 22.500 + 40.000 = 162.500$  YTL olarak hesaplanır.