

TARIMSAL DEĞER BİÇME VE BİLİRKİŞİLİK



Prof. Dr. Erdođan GÜNEŞ

DERS İÇİN ÖNERİLEN KAYNAKLAR

Temel kaynak

Ziya Gökalp Mülayim, 2001. *Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara.*

Yardımcı kaynaklar:

Mülayim, Z. G. ve Güneş, T. *Yeni Bilirkişi Rehberi, Ayyıldız Matbaası A.Ş., 1986, Ankara.*

Kıral, T. vd. *Tarımsal Ürünler İçin Maliyet Hesaplama Metodolojisi ve Veritabanı Rehberi, TEAE Yayını,2000.*

Rehber, E. *Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, Vipaş A.Ş., 1999, Bursa.*

Murray vd. *Farm Appraisal and Valuation, Sixth Edition, The Iowa State University Press, 1983, Iowa-USA.*

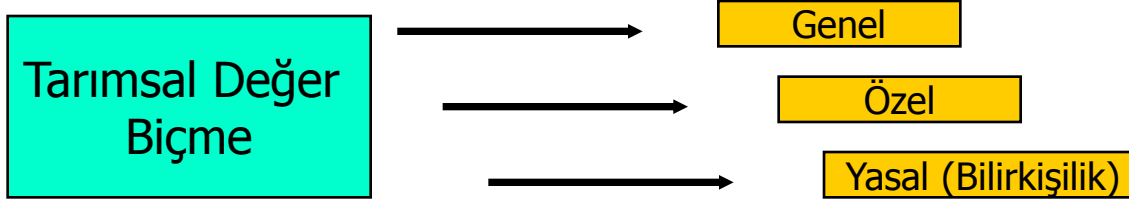
Conneman, *Farm Appraisal Handbook, Cornell University, Ithaca, Newyork, 1983, USA.*

DERS PROGRAMI

- 1.Hafta: Tarımsal Değer Bıçme İle İlgili Genel Kavramlar**
- 2.Hafta: Değer Bıçme Kriterleri**
- 3.Hafta: Değer Bıçme Yöntemleri**
- 4.Hafta: Bir Araziye Sentetik Yönteme Göre Değer Bıçme**
- 5.Hafta: Bir Çiftliğe Analitik Yönteme Göre Değer Bıçme (mal sahibi)**
- 6.Hafta: Bir Çiftliğe Analitik Yönteme Göre Değer Bıçme (kira/ortak)**
- 7.Hafta: Değer Bıçme İle İlgili Mali Hesaplar**
- 8.Hafta: Meyve Bahçelerine Değer Bıçme**
- 9.Hafta: Meyve Bahçelerine Değer Bıçme (devam)**
- 10.Hafta: Meyvesiz Ağaçlara Değer Bıçme**
- 11.Hafta: Arsa ve Yapılara Değer Bıçme**
- 12.Hafta: Bilirkişilik Tanımı, Dayandığı Yasal Mevzuat ve Bilirkişi Seçimi**
- 13.Hafta: Kamulaştırma, Zarar Ziyan Tespiti İle İlgili Bilirkişilik**
- 14.Hafta: Bilirkişi Raporunun Yazımı**

GİRİŞ- Tarımsal Değer Bıçme İle İlgili Genel Kavramlar

Değer bıçme, tarımsal, kentsel ve sınai tüm mal, gelir ve haklara değer bıçmeyle uğraşan bir bilimdir.



Genel tarımsal değer bıçme: Değer bıçme konusunda genel bilgiler, değer bıçme kriter ve yöntemleri ve bu yöntemlere göre bir tarla arazisinin veya bir çiftliğin değerinin nasıl takdir edildiği kuramsal ve sayısal uygulamalı olarak verilmektedir.

Özel tarımsal değer bıçme: Meyve bahçeleri ile meyvesiz ağaçlar, arsa ve yapılarda değer bıçmenin nasıl yapıldığının kuramsal ve sayısal olarak açıklandığı bölümdür.

Bilirkişilik: Çeşitli yasalara göre değişik konularda değer bıçmenin nasıl yapıldığı, bilirkişi raporunun nasıl hazırlandığının ayrıntılı açıklandığı, bilirkişinin sorumluluk ve görevlerinin belirtildiği kısımdır.

Tarımsal değer biçme, **pratik bir değer tahminini** aşarak son yıllarda **bilimsel** bir değer biçmeye dönüşmüştür. Değer biçme, üniversitelerde, özellikle de Ziraat Fakültelerinde ders olarak okutulmaktadır. Ziraat mühendislerinin **yasal olarak değer biçmeye ilişkin bilirkişilik yapma hakkına** sahip olmaları, konunun önemini artırmış ve yaygınlaştırmıştır.



Ülkemizde tarımsal değer biçme konusunda yapılan tüm araştırma sayısı çok azdır. Bunlar da genellikle üniversitelerde yapılan yüksek lisans veya doktora çalışmalarıdır.



Tarımsal değer biçme nerelerde kullanılmaktadır?

- Taşınmaz malların ve özellikle toprak alım-satımında,
- Hayvan, alet ve makine gibi taşınır malların veya çeşitli tarımsal ürünlerin alım-satım veya maliyet fiyatlarının belirlenmesinde,
- Araziden elde edilecek gelirin hesaplanmasında,
- Tarımsal kredi talebinde toprağın ipotek değerinin veya gelirinin saptanmasında,



- Baraj, yol yapımı veya benzeri nedenlerle arazi veya arsa kamulaştırılmasında,
- Tarımsal sigortada hasar oranı, prim ve tazminatın belirlenmesinde,
- Tarımsal vergilendirmede, emlak ve tarımsal gelir vergisinin belirlenmesinde,
- Miras paylaşımında varislere düşen hisselerin hesaplanmasında,
- Tarımsal işletmelerinde defter tutmada, özellikle envanter tespitinde,
- Zarar-ziyan tespitinde,
- Arazi toplulaştırmasında,
- Bir çeşit kamulaştırma olan irtifak hakkı kurulması ve irtifak hakkının değerinin hesaplanmasında,
- Çevreye verilen zararların doğru olarak saptanmasında kullanılmaktadır.





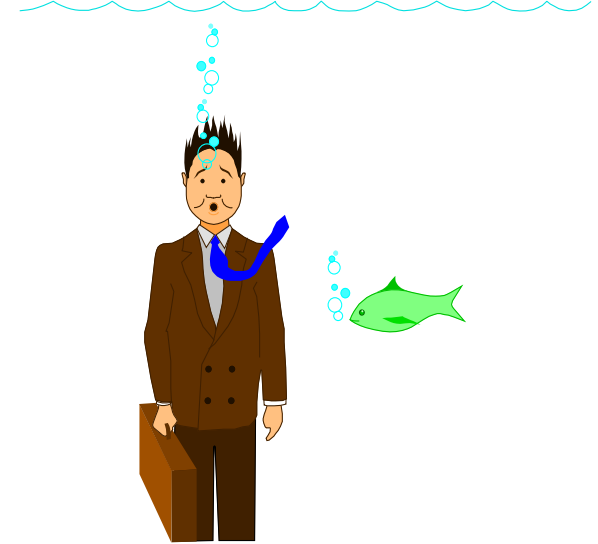
12.11.2019

GENEL KAVRAMLAR

Değer biçme (kıymet takdiri veya değerlendirme) mal, gelir ve haklara bilimsel yöntemlere göre değer biçme tekniğini öğreten bir bilim dalıdır. İngilizce'deki "**Appraisal**" veya "**Valuation**" kavramlarının karşılığı olarak kullanılmaktadır. **Değerleme (değer takdiri), bir tahmin işlemidir.**

Bu bilimde tarım, sanayi ve kentsel bütün malların değerlerinin nasıl biçileceği konusu ele alınmaktadır.

Tarımsal Değer Biçme Öğretiminin Amacı; bilimsel ve doğru olarak değer biçebilmek için bir rehber, bir yol göstericidir. Başarı, öğretilen ilke, kural ve yöntemler kadar **özel olay ve uygulamalarda kişisel yetenek ve zamanla gerçekleşecek deneyimlere** bağlıdır.



Değer Biçmede neler önemlidir?

Tarımsal değer biçme bilimi, doğru olarak değer biçebilmek için yeterli **bütün bilgileri** tek başına veremez. Tarımsal değer biçmede izlenecek yöntemler öğretilirken, **değeri biçilecek malın ekonomik ve teknik özelliklerinin** de bilindiği kabul edilmektedir.

Bununla beraber;

- Yeterli pratik bilgiye sahip olmayan uzmanın bilgili kişilere başvurması,
- Faaliyet gösterdiği bölgenin yerel tarımını öğrenmesi önemlidir.



Örneğin, bir araziye değer biçilirken yalnızca değer biçme bilimini bilmesi yeterli değildir. Aynı zamanda o arazinin **teknik ve ekonomik özelliklerini tanınması, yani toprak, bitki yetiştirme ve tarım ekonomisi ile ilgili bilgileri** bilmesi gerekir.

Tarımsal malların değerini biçen bir uzman, ilgili bilimlerle de donatılmış olmalıdır.

Fiyat, bir malın pazarda değiş-tokuş yapıldığı (mübadele edildiği) para tutarı yani bir malın **pazardaki gerçek satış değeridir.**

Fiyat olmuş bir gerçektir; bu nedenle **kesin ve tektir.**

Biçilen değer ise, bir mala uzman tarafından biçilmiş para karşılığıdır.

Biçilen değer ise, değer biçme ilke ve yöntemlerinin uygulanması sonucunda belirlenir. Kesin ve tek değildir, farklı amaç ve yöntemlere ve değer biçen kişiye göre değişir

Örneğin, A arazisi 100.000 TL'ye **satın alındı** dediğimiz zaman, bu değer arazisinin **fiyatıdır.**

Oysa bizim kişisel kanımıza göre A arazisinin pazar değeri 90.000 TL'dir dediğimiz zaman, bu araziye **biçilen bir değerdir.**

A arazisinin değeri bizim belirlediğimizden farklı olarak başka bir kişi tarafından da (örneğin 110.000 TL) olarak belirlenebilir.

SONUÇ: Bir malın fiyatı ve biçilen değeri aynı olabilir de olmayabilir de. Ama genelde aynı değildir.

Bir malın biçilen değeri;

Her zaman aynı olmayıp, zamana, duruma ve inceleme-bakış açısına göre değişmektedir. Değerde görülen bu ayrıcalıklar, **değer biçen ve değer biçme sonuçlarını inceleyen kişi tarafından** daima göz önünde tutulmalıdır. Bu nedenle;

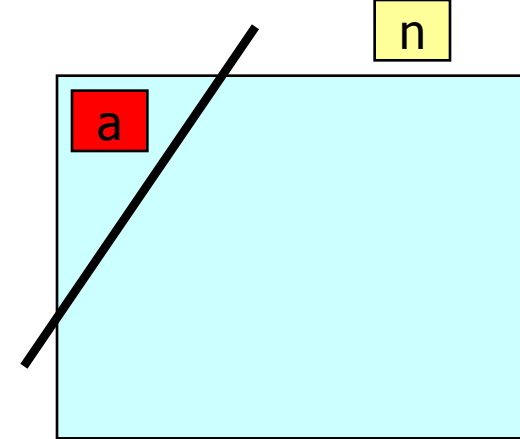
- *Değer biçmenin amacı bilinmelidir.*
- *Yapılmış bir değer biçme sonuçları, o değer biçmedeki amaç bilinerek yorumlanmalıdır.*

❖ Bir malın olası pazar değeri ya da maliyet değeri veya yeniden üretim değerinin tespiti istenebilir. Bu amaçların her biri için belli bir değer biçme yöntemi kullanılacak, belli bir kriter esas alınacak ve böylece her **bir amaç için ayrı bir sonuca** varılacaktır.

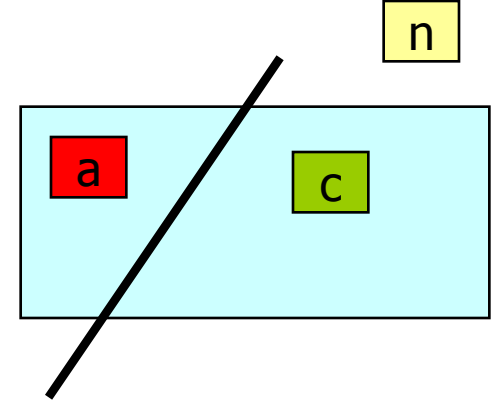
❖ Örneğin, biri kent merkezinde, diğeri kent dışında, her yönden birbirinin benzeri iki yapının değerinin belirlenmesinde amaç, bunların **satış fiyatlarının biçilmesi** ise kuşkusuz her ikisine aynı değer biçilmeyecektir. Bu durumda, kent merkezinde olan yapıya diğerinden daha yüksek bir satış değeri biçilir.

❖ Amaç, bu iki **yapının inşaat değerlerinin biçilmesi** ise, kent dışındaki yapıya daha yüksek bir değer biçilecekti. Çünkü kent dışındaki yapının inşaatında kullanılan malzemelerin taşıma giderleri daha yüksektir.

❖ Örneğin (n) dekar büyüklüğünde bir araziden (a) dekar bir arazi ayrılınsın ve bu ayrılan parçanın değerinin biçilmesi istensin. Şayet değer **biçmenin amacı miras bölüştürme** ise yani (a) parçasını varislerden birine miras hakkı olarak vermek ise, o zaman değer biçmeye esas olarak pazar fiyatı alınacak ve buna göre değer bulunacaktır.



Değer biçmenin amacı, (n) arazisinden ayrılan (a) parçasının **kamulaştırma** değerini saptamak ise, o zaman, (a) parçasının ayrılmasından dolayı toprak sahibinin zararının bulunması sorunu ortaya çıkacaktır. Toprak sahibi bütün bir (n) arazisine sahip idi ve bu kamulaştırma sonucunda sadece bir parçası elinde kaldı. O halde toprak sahibinin zararı (ki bu, kamulaştırılan (a) parçasının da biçilen değeridir) **bütün arazinin pazar değeri ile elinde kalan kısmın pazar değeri arasındaki farka eşittir (n-c)**. Yani burada tamamlayıcı değer söz konusudur.



SONUÇ: Değer biçmede, amaç ayrı ise, zaman ve durum aynı olsa dahi, çok büyük bir olasılıkla, ayrı değerler bulunacaktır. Bu nedenle değer biçilirken, önce değer **biçmenin amacını ortaya koymak, ondan sonra bu amaca uygun bir yol izlemek** gerekir.

Ayrıca değer biçmenin amacı yanında **piyasa ve gelişiminin iyi bilinmesi** gerekmektedir. Bunun için de değer biçen kişi, oldukça derin teknik ve ekonomik bilgilere sahip olmalı ve aynı zamanda piyasayı iyi analiz edebilmelidir.

Şu halde biçilen değer, **her zaman kişisel bir hüküm olarak kalmaktadır ve subjektif durumu bütünüyle ortadan kaldırmak** mümkün değildir.



Bu nedenle, **değer biçme, "belirsizlik koşullar altında tahmin yapma sanatı olarak da"** tanımlanmaktadır. Bilirkişi değerlendirme sürecinde bilimsel yöntemlerden çok, çaresizlik içinde ön sezi ve deneyimlere dayanarak da işini yapabilmektedir.

Fakat **bilirkişi; malı, değer biçmenin amacını, pazarın özelliklerini ne kadar iyi tanır ve pazarın gidişatını ne kadar iyi tahmin ederse, kuşkusuz ki bulacağı değer de, gerçeğe o kadar yakın olacaktır.**

GENEL DEĞERLENDİRME

Değer biçmede; bu işlemine konu olan her bir taşınır ve taşınmaz malın (i) özellikleri, (ii) yasal düzenlemeler, (iii) değer biçmenin amacı ve (iv) pazarın koşulları uygun değer biçme yöntemi ve/veya yöntemlerinin seçilmesi ve bir mantık dizisi içinde kullanılması gerekmektedir.

Değerleme uzmanı öncelikle oldukça derin ve kapsamlı olarak ekonomik teori, değerlendirme teorisi ve ilkeleri ve yasal düzenlemeler ile ilgili bilgilere sahip olmalı ve aynı zamanda pazar koşullarını iyi analiz ve tahmin edebilmelidir.

Değerleme çalışmaları üç temel esas üzerine kurulmaktadır:

- **Eğitim ve Deneyim** (Mesleki bilgi, değerlendirme bilimi ve deneyimi; tarım, inşaat, harita, jeoloji, planlama vb.)
- **Yasal Düzenlemelerle İlgili Bilgi**
- **Objektiflik:** Uzman değerlendirme kararlarıyla ilgili tüm faktörleri düşünürken objektif olmalıdır. Uzman yolsuzluğa sebebiyet verebilecek karar ve davranışlardan kaçınmalıdır.