

MAL SAHİBİ TARAFINDAN İŞLETİLEN BİR ÇİFTLİĞE ANALİTİK YÖNTEME GÖRE DEĞER BİÇME

Bir çiftliğe- bir araziye- analitik yöneme göre değer biçmek istenildiğinde şu sıra izlenir:

- 1) *Çiftliğin tanımı ve değerini etkileyen niteliklerin belirlenmesi,*
- 2) *Çiftlik rantının saptanması,*
- 3) *Kapitalizasyon oranının aranması,*
- 4) *Çiftliğin satış fiyatının bulunması,*



Çiftliğin Tanımı ve Değerini Etkileyen Niteliklerin Belirlenmesi

Analitik yöntemle göre bir çiftliğin değeri, onun **gelirlerine** ve **kapitalizasyon oranına** bağlıdır. Çiftliğin-arazinin-tanımı ile değerini etkileyen bütün nitelikler belirlenirken, toprak ve üzerindeki sabit sermayeler bir arada göz önüne alınmaktadır.

Bir çiftliğin değerini etkileyen niteliklerinin iki grup altında toplanabilir:

1-Gelirleri etkileyen nitelikler,

2-Kapitalizasyon oranını etkileyen nitelikler, (çiftliğin-arazinin- rahatlığı)

Çiftliğin Konumu

Çiftlik taşınmaz bir maldır, konumu sabittir ve değer biçmede olduğu gibi kabul edilir. Çiftliğin konumuna bağlı birçok fiziksel ve sosyo-ekonomik nitelikleri vardır ve bunların çiftliğin değerine büyük etkileri olmaktadır.

Çiftliğin fiziksel konumu:

- Çiftliğin çevresindeki iklim koşulları,
- Çiftliğin çevresindeki sağlık koşulları.
- Doğal afetlerin görülme sıklığı
- Çiftliğin estetik konumu.

Çiftliğin sosyo-ekonomik konumu:

- Üretilen ürünlerin ve üretim girdilerinin çiftlik avlusu fiyatları
- Vergiler;
- Yöredeki tarım işletmelerinin teknik tarım yapma düzeyi
- Mülkiyet yönünden sosyal güvence
- Kente uzaklık veya yakınlık

Toprağın Verimliliği

Toprağın verimliliği, topraktan elde edilecek gelirlerin oluşumda rol oynar.

Bir araziye değer biçmede göz önüne alınması gereken toprak verimliliği ile ilgili unsurlar:

- a)Toprağın fiziksel yapısı,
- b)Toprağın kimyasal yapısı (humus, kireç, ph, potas, vb. durumları),
- c)Toprak altı yapısı,
- ç)Toprağın basık, orta veya yüksek olması,
- d)Hidrojeolojik koşullar,
- e)Toprağın eğim ve yönü (az veya çok eğimli toprak, kuzey veya güneye bakan toprak vb.)
- f)Sulu arazilerde sulama suyunun doğal yapısı.

Bina, Ağaç Sermayesi ve Çiftlik İçi Yol Durumu

Değer biçen uzman, değeri biçilecek **çiftlikteki bina, ağaç sermayesi ile çiftlik içi yol durumunu** göz önünde bulundurmalıdır. Çünkü her çiftliğin, bulunduğu bölgedeki normal tarımın yapılabilmesi için yeterli yapılarla donatılmış olması gerekir. Yapıların yalnız **yeterlilikleri** değil, **bakım** durumları da incelenecektir. Çünkü binaların bu yönden de normal olmaları gerekir.

Her bölgede arazi, bir miktar meyveli ve meyvesiz ağaçlarla donatılmış olmalıdır. Çiftlikteki **ağaç sermayesi durumu** çiftliğin gelirini etkileyen bir niteliktir.

Çiftlik arazisi içerisindeki **yol durumunun iyi veya kötü** olması, tarladaki ürünleri çiftlik avlusuna ve çiftlik avlusundaki üretim girdilerini tarlaya taşıma giderlerine etki yapar. Bu da sonuçta çiftliğin gelirini etkiler.

Arazinin Genişliği

Arazinin genişliği genellikle *dekar değerini* etkiler. Etki, kapitalizasyon oranı üzerinedir. Çünkü, dekar başına gelirleri aynı olan iki araziye, genişliğine göre istem farklı olmaktadır.

Bu yönden göz önüne alınması gereken en önemli ilke şudur:

Her bölgede, o bölgenin tarım şeklinin en iyi uygulandığı bir işletme arazisi genişliği vardır.

Örneğin dağ, tepe veya ovada az veya çok el emeği isteyen tarım yapılan yerlerde, dar veya geniş arazilerle karşılaşılabılır. Bu bölgelerin her biri için ortalama çiftçi ailesinin işgücüne en uygun ortalama arazi genişlikleri vardır.

Kural olarak da, **bölgede normal tarımın yapılabileceği ortalama genişlikteki bir araziye talep daha fazla olacak** ve dolayısıyla bu arazi, dekar başına daha yüksek fiyata satılacaktır.

Ancak??:

Büyük işletmelerin egemen olduğu bir bölgede de bazen küçük bir toprak parçası, bitişindeki bir araziyi genişletmek veya iyileştirmek durumunda olduğundan, yüksek fiyata satılmaktadır.

Bazen de, bir bölgede, topraksız ve para sahibi olan ve toprak elde etmek isteyen birçok köylü olabilir. Bu aşırı istekliliğin nedeni, topraktan sağlayacakları gelirden çok, toprağa karşı besledikleri sevgi, sosyal güvence, saygınlık ve bağımsızlık olabilmektedir.

Böyle bir yerde, birçok topraksız küçük köylünün satın alma olanağı içinde bulunan küçük arazileri çok aranmakta ve bu arazilere çok yüksek fiyat ödenmektedir. Yani, bu arazilerin rantı, çok düşük faizle kapitalizasyon yapılmaktadır.

Arazinin Biçim ve Oluşumu

Çiftlik arazisinin düzgün olması veya olmaması ve bütün tek bir parçadan veya birbirinden ayrı ve uzak birçok parçadan oluşması da hem gelirlere, hem de kapitalizasyon faiz oranına etki yapar.

Arazinin biçimi yönünden şunlar söylenebilir:

Biçimi düzgün olmayan bir arazide dekara düşen sınır uzunluğu, biçimi düzgün olana oranla daha fazladır. Dolayısıyla böyle bir arazide ürünlerin bekçiliği ve korunması daha güçtür.

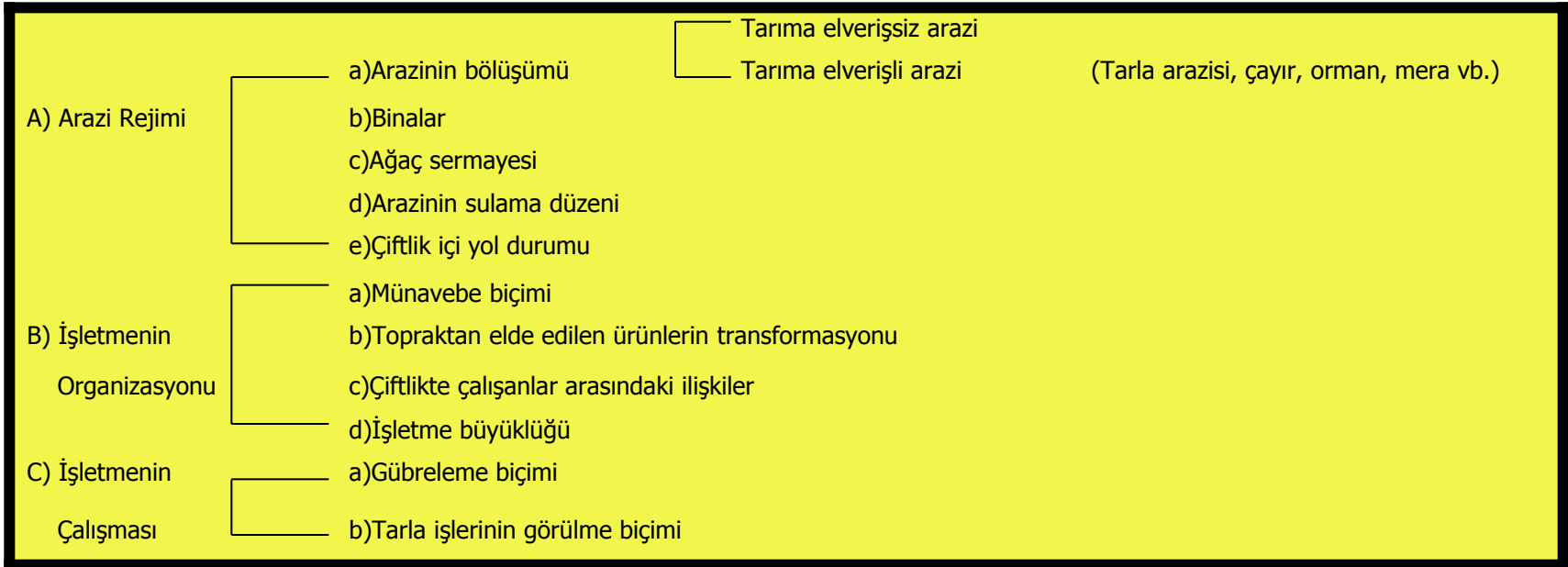
Biçimi düzgün olmayan bir arazide, çevredeki sınırlar boyunca ekilebilir toprak kaybı, sınır komşularıyla anlaşmazlık, kavga olasılığı, dekar başına yaptırılacak hendek, çit, yol miktarı, biçimi düzgün olan bir araziye oranla daha fazladır.

Biçimi düzgün olmayan bir arazide çiftlik avlusundan tarlalara ve tarlalardan çiftlik avlusuna taşıma sırasında da daha fazla zaman kaybı olur.

Çiftliğin Bulunduğu Bölgedeki Normal Değer Biçme Niteliklerinin Saptanması

Değer biçmenin amacı, çiftliğin muhtemel satış fiyatının saptanması olduğuna öncelikle, çiftliğin bulunduğu bölgedeki normal tarım sistemi incelenmelidir.

Bu süreçte uzman, önce, yapacağı değer biçmenin amacına uygun olarak çiftlikte var olduğunu tasarladığı normal değer biçme niteliklerini şu yönlerden saptamalıdır:



Çiftlik Rantı

$$D = R / f$$

- ❖ Çiftliğin üretim yönüne, yani gelirin tarla tarımında olduğu gibi yıllık veya meyveliklerde olduğu gibi periyodik olmasına ve
- ❖ Çiftliğin işletme biçimine (mal sahibi, kiracı, orta] göre değişir.

Değeri biçilen çiftlik öyle bir biçimde kurulmuş olsun ki değişmeyen bir yıllık gelir versin ve müteşebbis aynı zamanda mal sahibi olsun. Bu durumda yapılacak iş, **çiftliğin ekonomik bilançosunu inceleyerek, çiftlik rantını ortaya koymaktır.**

$$H - \dot{I}k = Gh$$

$$T = 0.ise$$

$$Gh = R + M + Mf + \dot{I}ü + Eü + V$$

$$R = Gh - (M + Mf + \dot{I}ü + Eü + V)$$

H=Gayrisafi üretim

$\dot{I}k$ =Üretim için tekrar işletmede kullanılanlar

Gh=Gayrisaf hasıla

R=Çiftlik rantı veya toprak rantı

M=İşletme dışından sağlanan üretim faktörleri

Mf=İşletme sermayesi faizi

Eü=El emeği ücret karşılığı

$\dot{I}ü$ =İdare ücret karşılığı

V=Ayni vergiler

Çg=Çiftlik geliri

Gayrisaf Hasıla

Gayrisaf hasıla (Gh) değerini hesaplamak amacıyla gayrisaf hasılat (H) ve üretim için tekrar işletmede kullanılanlar (İk) hesaplanacaktır.

Bunun için, **işletmenin normal yönetildiği varsayımı ile**, işletmeden elde edilen yıllık üretim ve bu üretimden tekrar işletmede kullanılanlar bulunacaktır.

Gayrisaf hasılat miktarından işletmede tekrar kullanılanlar çıkartılarak, gayrisaf hasıla miktar olarak saptanacaktır. Bu miktara, muhtemel fiyatlar uygulanarak Gh'nin değeri bulunacaktır.

$$H - İk = Gh$$

$$T = 0.ise$$

$$Gh = R + M + Mf + İü + Eü + V$$

$$R = Gh - (M + Mf + İü + Eü + V)$$

İşletmeden elde edilecek üretim miktarının (H) bulunması:

Çiftlikte normal bir tarım sistemi uygulandığına göre, gelecekte ondan her yıl elde edilecek üretim miktarı, yıldan yıla hava koşullarına (iklime) göre değişecektir; fakat geçmişte de o çiftlikte normal bir tarım sistemi uygulanmış ise bu miktarlar, ortalama olarak geçmiş miktar ortalamalarına eş olacaktır.

Bu yolla gayrisaf hasılanın bulunabilmesi için;

**1-Çiftliğin hem bugün, hem de geçmişte normal olması,
2-Ortalama yapmak için gerekli verilerin sağlanabileceği güvenilir kaynakların var olması gerekir.**

Bu kaynaklar, çiftlik muhasebesi veya geçmiş yıllardaki üretim miktarını kesin ve doğru söyleyebilecek güvenilir kimseler olabilir.

Ancak belirtilen koşulların var olması oldukça güçtür. Çiftlik bugün ve geçmişte normal durumda olmayabilir. Normal olsa bile, bu onun amaca uygun düzenli bir muhasebesi var demek değildir. Eğer böyle düzenli bir muhasebesi var olsa bile değer biçen uzman onu inceleyebilir demek değildir.

Kesin ve doğru bilgi verebilecek kimselere gelince, genellikle bunlara güvenmemek daha doğrudur.

Bölgeyi iyice tanıyan bir uzman kişi için, bölgedeki diğer arazilerin son yıllardaki verimlerini bilmesi, değerini biçtiği araziden son yıllarda sağlanan ürün miktarlarını bilmesinden daha kolaydır. O halde bilirkişi, eğer, o bölgedeki bazı **benzer arazilerin son 6-10 yılın ortalama verimlerini** bilirse, bunların daha önce söylenildiği biçimde ortalamalarını alır ve böylece bulduğu bu verimleri, değerini biçtiği arazi ve ağaç miktarlarına uygulayabilir.

Fakat, bazen, verimlerin bilirkişi tarafından istatistiksel olarak saptaması mümkün olmayabilir.

O zaman bilirkişi, **üçüncü** bir yola başvurabilir:

Bilirkişi, çiftliğin **önceden saptadığı değer biçme nitelik ve özelliklerine göre, kişisel teknik bilgilerine dayanarak çiftlikten elde edilebilecek normal verimleri bulmaya** çalışır. Diğer bir deyimle, uzman, ziyaretleri sonunda bölgenin iklimine, toprağın fiziksel-kimyasal yapısına, taban suyu yüksekliğine, pozisyonuna, hidrojeolojik koşullarına, gübrelenme ve işlenme biçimine vb. dayanarak **araziden sağlanılabilecek ortalama verimler** hakkında bir kanıya varabilir.

Belirtilmesi gereken bir nokta: Buradaki **retimlerde anormal hava koşulları (dolu gibi)** gözönüne alınmamıştır. **Bölgede dolu sigortası yaptırma alışkanlığı var ise üretim, dolu göz önüne alınmadan saptanır ve sonra (M) gösterilen masraflara ödenen sigorta primi katılır. Sigorta yaptırma alışkanlığı yok ise o zaman üretim, dolu göz önüne alınarak saptanır.** Nitekim, çiftliğin geçmiş uzun yıllardaki gerçek üretimini bilmiyorsak, benzer arazilerden sağlanılacak sayılarla yapılacak ortalama sonucunda zaten dolunun etkisinin katılmış olduğu verimler elde edilir.

Yukarıda söylenenler doğrudan doğruya elde edilen ürünler (buğday, pancar gibi) içindir. İşletmede dolaylı olarak elde edilen ürünler (et, süt gibi) var ise bunlar doğrudan elde edilen ürünlere belirli katsayılar uygulanarak bulunur.

Böylece çiftlikten elde edilen kuru ot miktarı bilindiğinde, bundan, çiftlikte ne kadar hayvan beslenebileceği saptanır. Ayrıca, o bölgedeki alışkanlıklara göre iş ve irat hayvanlarının nasıl ayrılacağı ve irat hayvanlarından elde edilecek et, süt, yn, vb. miktarları hesaplanabilir.

Değeri biçilen çiftlikten;

Ortalama olarak elde edilecek ürün miktarları bulunduktan ve bunlardan tekrar işletmede kullanılanlar çıkartıldıktan sonra, ürünlerin **birim fiyatlarının** saptanmasına geçilir.

Bu fiyatları nasıl saptayacağız?

Kapitalize yapılacak net gelir, araziden gelecekte elde edilecek gelirdir. O halde, değer biçmenin amacına göre, **gelecekte oluşacağı varsayılan fiyatlar seçilecektir. Gelecekteki fiyatların tahmini, genellikle en son geçmiş fiyatlara dayanılarak yapılır.** Bu nedenle, bir zamanlar değer biçmede en çok izlenen yol, son 6-10 yılın fiyat ortalamalarını almaktı. Fakat bu yolun, daha çok, tarım ürünlerinin pazar fiyatlarının değişmez ve ulaşımın çok güç olduğu kapalı ekonomi koşullarında kullanılan bir yol olduğunu anımsamak gerekir. Nitekim, kapalı ekonomi koşullarında, fiyatların değişmesinde en önemli neden, arzın değişmesi olup, o da iklim koşullarına göre azalıp çoğalmaktadır. **Ancak günümüzde cari fiyatları dikkate almak daha doğru sonuç verecektir.**