

Sentetik Ve Analitik Yöntemin Kullanıldığı Durumlar

Sentetik ve analitik yöntemler hangi ülkelerde ve hangi durumlarda daha çok kullanılmaktadır?

Avrupa ülkelerinde tarımsal değer biçmede genellikle **analitik ve sentetik yöntem bir arada** kullanılmaktadır.



Kiraların peşin ödendiği **İngiltere ve İskoçya'da** ise daha çok kiracılığa dayanan analitik yöntem kullanılmaktadır. **İsviçre'de de** gelire göre değer biçmeye ağırlık verilmektedir.



Almanya, İtalya ve Fransa'da vergilendirme amacıyla değer biçmede genellikle analitik yöntem (gelir yöntemi) kullanılmaktadır.

ABD ve Kanada'da arazi için analitik ve sentetik yöntem birlikte kullanılmakta; binalarda ise yeniden inşa bedeli de gözönüne alınmaktadır.

Amerikalı ünlü Prof. Murray, her iki yöntemin üstünlük ve sakıncalarını belirttikten sonra, kişisel görüşü olarak, **bütün durumlarda sentetik ve analitik yöntemin birlikte kullanılmasını önermektedir**. Murray, aynı arazi için, iki yöntemin birlikte kullanılmasının sonuçları kontrol olanağı vereceğini, bu yönden en uygun yol olduğunu ileri sürmektedir.

Ülkemizde, yasal zorunluluk dışında (ki bu durumda yasa hangi yöntemi öngörüyorsa o kullanılacaktır) şu durumlarda analitik veya sentetik yöntemin veya her ikisinin birlikte kullanılması yerinde olacaktır:

A) Kiracılığın yaygın olduğu yerlerde genel olarak analitik yöntem tercih edilebilir.

B) Kiracılığın uygulanmadığı yerlerde rant, ancak üretim ve giderlerin analizleri sonucunda bulunabilir. Bu durumda:

i) Çeşitli nedenlerle çiftlik rantının saptanması pek güvenilir değilse ve bölge oldukça homojen ise **sentetik yöntem** analitik yöntemle oranla daha iyi sonuç verebilir.

Sentetik yöntemin güvenilir sonuçlar vermediği durumlarda **sentetik ve analitik yöntemin birlikte kullanılması** daha uygundur. Burada **sentetik yöntem**, araziye sınıflara ayırdıktan sonra, her sınıf için en yüksek ve en düşük fiyat sınırını saptamaya; **analitik yöntem** ise, o sınırlar içerisinde her sınıf için en uygun fiyatı bulmaya yarayacaktır.

ii)Önceki durumun tersinde, yani tarım oldukça statik, çiftlik daha çok yabancı işçi çalıştırılarak veya ortaklıkla işletiliyorsa ve aynı zamanda incelenen bölge homojen değilse, genel olarak **analitik yöntem** yeğlenecektir.

1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasına göre;

- arazide** sadece analitik yöntem,
- binalarda** maliyet kriteri,
- arsalarda** ise karşılaştırmaya dayanan sentetik yöntem kullanılacaktır.

Analitik Yöntemin Uygulaması ve Raporu

Mal sahibi tarafından veya kiracılık ve ortaklıkla işletilen ve senelik sabit gelirli arazilerin-işletmelerin-çiftliklerin değerlerinin biçilmesinde kullanılan analitik yöntem şematik olarak şu şekilde özetlenebilir:

Değer Biçme Aşamaları	Mal sahibi tarafından işletilen	Kiracılıkla işletilen	Ortaklıkla işletilen
A-Çiftliğin tanımı			
B-Çiftlik Rantının Saptanması	$R = G_h - (M + M_f + I_u + E_u + V)$	$R = \sum(e) - \sum(m)$	$R = G_{hm} - (M_m + M_{fm} + I_{um} + E_{um} + V_m)$
C-Kapitalizasyon oranının bulunması			
D-Çiftliğin satış fiyatının bulunması	$D = (R/f) + E - Ç$	$D = (R/f) + E - Ç$	$D = (R/f) + E - Ç$

Analitik değer biçme raporunda uzmanın yapmış olduğu iş tüm ayrıntılarıyla gösterilir. Bu belge **tam, tarafsız, düzenli ve açık** olmalıdır. Rapor, rastgele değil, sistemik bir şemaya göre düzenlenmelidir.

Bu raporun içeriği veya kısımları şunlar olabilir:

- 1) Giriş,
- 2) Arazinin tanımı,
- 3) Üretim deseni,
- 4) Ekonomik ve istatistikî bilgiler,
- 5) Değer biçme hesapları,
- 6) Sonuç,
- 7) Ekler

1.Giriş: Değer biçmenin **kimin adına yapıldığı**, değer biçmenin **amacı**, kabul edilen **değer biçme nitelikleri** ve **kullanılan değer biçme kriterleri** belirtilir. Bu noktaların raporun en başında belirtilmesi zorunludur. Çünkü değer biçmenin amacının değişmesi, uygulanacak değer biçme kriterlerini de değiştirmektedir. O halde uzman, yapmış olduğu değer biçmede hangi kriterleri uyguladığını en başta belirtmelidir. Eğer bu bilgiler raporda noksan olursa, değer biçme yapan uzmanın varmış olduğu sonuçlar doğru olarak yorumlanamaz.

Uzmanın, **değerini biçtiği çiftliği inceleme için ne zaman ziyaret ettiği ve diğer genel bilgiler de** giriş kısmında belirtilir.

2.Arazinin Tanımı: Bu kısımda, değeri biçilen **çiftliğin belli başlı nitelikleri** ortaya konulacaktır. Başka yönlerden yararlı olabilecek, fakat yapılan değer biçme yönünden önemi olmayan bilgileri burada vermekten sakınmalıdır. Arazinin tanımı mümkün olduğu kadar **tam** olarak yapılmaya çalışılacaktır. Raporu okuyan kişi, **değeri biçilen arazi hakkında tam bir fikre** sahip olmalıdır.

Arazi tanımı:

2.1.Arazinin hukuksal ve gerçek durumu: Hukuksal yönden saptamanın amacı, **yasal mülkiyet hakkının** belirlenmesidir. Gerçek yönden saptamanın amacı ise, **arazinin yol, sınır ve toprak üzerinde var olan sabit sermaye durumlarının** ortaya konulmasıdır. Bunların saptanmasında, varsa **kadaastro planlarından** yararlanır. Hatta arazinin kadastro varsa rapora eklenmelidir. Burada **arazinin biçimi, konumu, meyil ve yönü** de belirtilecek; arazinin tüm parçadan veya birbirinden ayrı birçok parçadan oluşup oluşmadığı; arazinin yol durumu, en yakın pazar, demiryolu istasyonu, liman, nehir, fabrika, okul ve kente **uzaklığı** da saptanacaktır.

2.2.Toprağın doğal yapısı: **Toprağın jeolojik orijini** yanında **toprağın ve toprak altının yapısını, derinliğini, su geçirgenlik durumunu** ortaya konulmalıdır. Şayet arazi, doğal yapı yönünden birbirinden ayrıcalıklı parçalardan oluşmuş ise, önce her bir toprak parçasının yukarıda belirtildiği biçimde, ayrı ayrı doğal yapısı incelenecek ve sonra da, benzer parçalar aynı grup altında toplanacaktır.

2.3.Yapılar: Özellikle yapıların bir arada olup olmadıkları, arazinin neresinde buldukları ifade edilecek ve yapıların kısaca tanıtımı ve eleştirisi yapılacaktır. Konut, ahır, samanlık, hangar ve çiftlikte bulunan diğer yapılar belirtilir. Bu tanıtım yapılırken, var olan yapıların yeterlilik durumu üzerinde durulacak ve aynı zamanda bakım durumları da belirtilecektir. Hatta bazı hallerde, en önemli var yapıların plan ve fotoğraflarını da rapora eklemek yararlı olabilir.

2.4.Ağaçlar: Burada, çiftlik arazisinin tümünden veya kısmen ağaçlandırılmış olduğu; kısmen ağaçlandırılmışsa, hangi parçaların ağaçlandırıldığı ve şayet varsa, hangi parçaların yalnız meyvelik olduğu belirtilecektir. Ağaçların cinsi ve meyve ağaçlarının tesis, artış, normal üretim veya eksiliş dönemlerinden hangisinde buldukları belirtilecektir. Arazide var olan ağaçlardan elde edilen üretimi hesaplamaya yarayacak bütün bilgilerin bu kısımda verilmesi gerekir.

2.5.Çiftlik içi yol durumu: Burada çiftlik avlusunu tarlalara ve tarlaları birbirlerine birleştiren yol, geçit, vb. ile ilgili bilgiler verilecek ve bunların işletmeye yeterli olup olmadıkları, bütün yıl boyunca kullanılabilme ve bakım durumları belirtilecektir.

2.6.Su rejimi: Burada, arazide var olan **su boşaltma tesislerinden bahsedilerek, bakım durumları** belirtilecektir. Toprağın drenaj yönünden tesviye durumu da ayrıca ortaya konulacaktır. Çiftlik arazisi sulu ise, **sulama tesisleri** de anlatılacaktır. Su rejiminden bahsederken arazinin, işletmedeki **insan ve hayvanların içme suyu gereksinimlerini karşılayacak kadar suya sahip olup olmadığı** da mutlaka belirtilecektir.

Buraya kadar arazi tanımında şu özelliklerle dikkat edilmesi gerekenler:

Değeri biçilen arazi bulunduğu bölgenin normal koşullarıyla karşılaştırmalı olarak incelenecektir. Uzman, incelediği arazinin bulunduğu bölgenin ortalama durumuna göre, tanımını yaptığı sermayelerin işletmeye normal olarak yeterli olup olmadığı konusunda kendi düşüncelerini de belirtecektir.

3. Üretim Düzeni: Önce, **değeri biçilen tüm arazi, tarıma yarayışlı ve tarıma yarayışsız arazi** diye ayrılacak ve tarıma yarayışlı arazi bölüştürülecektir:

- ✓ Tarla Arazisi (-Sulu, -Kuru)
- ✓ Bađ
- ✓ Zeytinlik
- ✓ Meyve Bahçesi
- ✓ Çayır
- ✓ Mera
- ✓ Orman

Daha sonra tarla arazisi için değer biçme niteliği olarak kabul edilen **tarla sistemi ve buna göre tespit edilecek olan her kùltür için ayrılmış toprak alanı** belirtilecektir.

Ekim düzeni belirtildikten sonra, üretim düzeninin diğer noktalarının tanıtımına geçilir.

❖ **Topraktan doğrudan elde edilen ürünlerin işlenme şekli**; burada, halihazırda çiftlikte var olan veya değer biçmenin amacı yönünden çiftlikte olacağı varsayılan işleme sanayinden bahsedilecektir (süt, tereyağı, peynir, zeytinyağı, konserve, şarap, vb. sanayi).

❖ **Çiftlikte çalışanlar arasındaki ilişkiler**: Burada özellikle işletme ile **el emeği** arasındaki ilişkilerden bahsedilecektir.

❖ **Gübreleme biçimi ve tarla işlerinin görülmesi**: Değer biçmenin amacı arazinin satış fiyatının biçilmesi ise, gübreleme şekli ve tarla işlerinin görülmesi yönünden bölgenin gelenekleri kısaca anlatılacaktır.

❖ **İşletmeye gerekli müstecir sermayesinin, yani hayvan sermayesi, alet ve makina sermayesi ve döner işletme sermayesinin miktarı** ortaya konulacaktır.

4. Ekonomik ve İstatistiksel Bilgiler: Değer biçilirken toplanan ve değer biçmeyi yapabilmeye yarayan tüm ekonomik ve istatistiksel bilgiler:

Tarla ve sebze tarımında verim hesapları burada belirtilecektir. Eğer bu verimler istatistiksel yolla saptanmışsa, bu sayıların kaynağı ile ortalamaların hesaplanmasına yarayan gerçek sayılar da burada gösterilecektir. Yok Eğer verimler sentetik yol izlenerek bulunmuşsa, hangi teknik ve ekonomik yol ve düşünceye dayanarak ortalama randımanların buldukları belirtilecektir. Böylece **ürünlerin başka hale dönüşümleri** (yoncanın süt yahut ete, üzümün şaraba, zeytinin zeytinyağına vb.) için kullanılan çeşitli katsayıları da, nasıl saptandıkları da belirtilerek, burada verilecektir.

Gübreleme, ilaçlama, satın alınan hayvan yemleri vb. yönünden de bölgenin alışkanlıkları burada belirtilecektir. **Girdi piyasası** hakkında bilgi vermek yararlı olacaktır.

Son olarak değerini biçtiğimiz araziye uygulanacak kapitalizasyon faizi oranının saptanmasında işe yarayacak **"arazinin rahatlığı"** konusu da irdelenmelidir.

5.Değer Biçme Hesapları:

- ❖ Gayrisaf hasılanın bulunması
- ❖ Sabit ve döner işletme sermayelerini yenileme masraflarıyla dışarıdan sağlanan hizmetlerin masraflarının hesaplanması
- ❖ Çiftlik rantı hesabı

6.Sonuç: Burada, yapılan analitik değer biçmenin bulunan sonucu verilir ve bu sonuç ana hatlarıyla incelenir.

7.Ekler:

- ❖ Arazinin planı (bu plan kadastroca veya bizzat değer biçen kimse tarafından yapılmış olabilir),
- ❖ Yapıların plan ve fotoğrafları,
- ❖ Ağaç sermayesinin envanteri,
- ❖ Raporda sentetik olarak gösterilmiş olan sayıların analizleri
- ❖ Kapitalizasyon formülü sonucunda bulunmuş olan değere eklenen ve ondan çıkarılanlarla ilgili hesaplar.
- ❖ Değer biçmenin herhangi bir kısmının aydınlatılması amacıyla yapılan açıklamalar