

DEĞER BİÇME KRİTERLERİ



Değer biçmede kullanılan ölçüte “**değer biçme kriteri**” denir.

Bir malın değerini biçebilmek için değişik kriterler uygulanabilir. Değer biçen kişinin, bu kriterler arasında *malın cinsine, değer biçmenin amacına ve pazar durumuna* göre en uygun kriteri seçmesi gerekir.

❖ Örneğin, bir maldan elde edilebilecek gelirlere göre değer biçme kriteri bazı mallar için uygun olduğu halde (örneğin bir çiftlik veya toprak parçası), bazı mallar için uygun olmayabilir (örneğin 1 ton buğday).

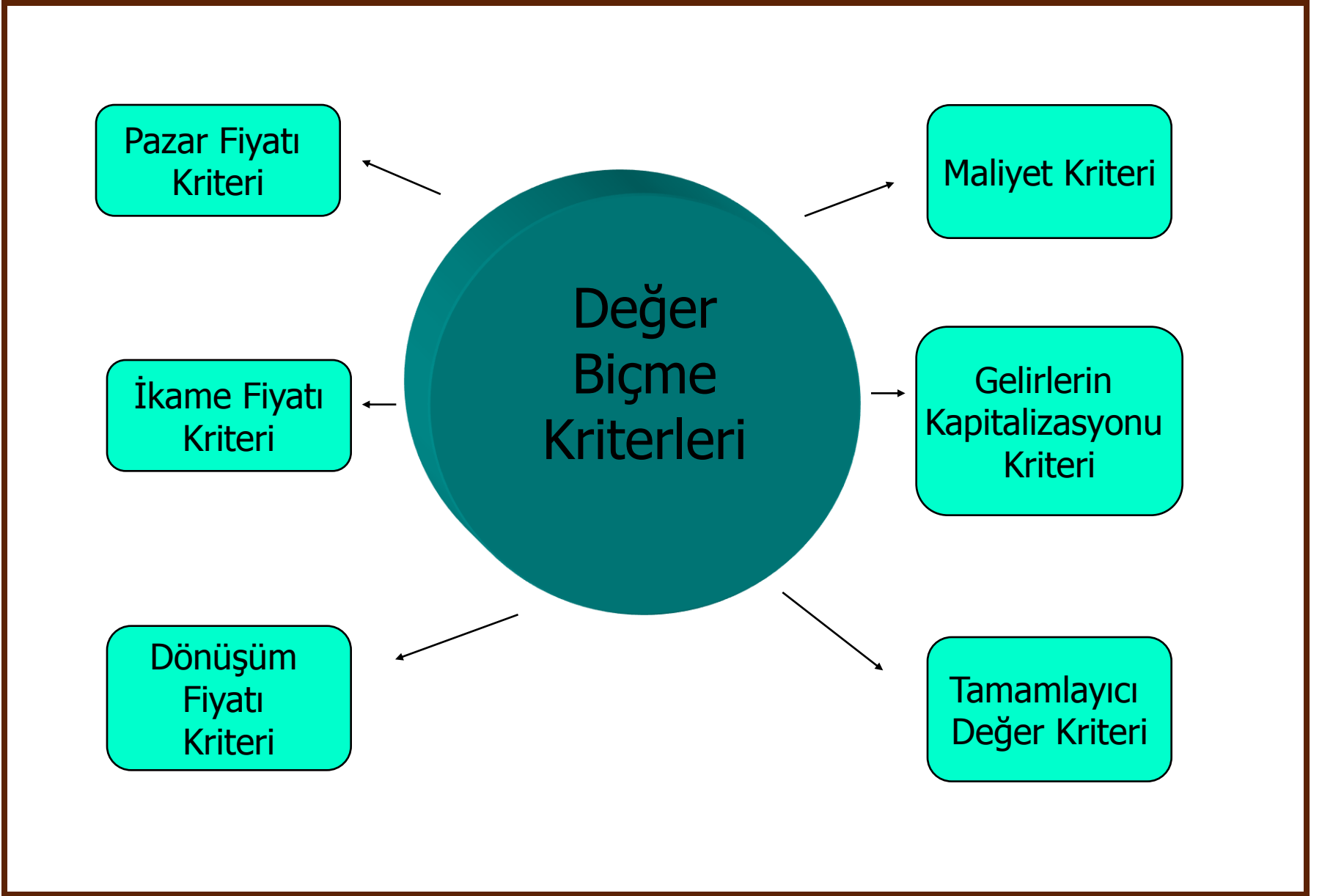
Bundan şu sonuç çıkar: Her cins malın, kendine göre uygulanabilecek bir değer biçme kriteri vardır.

❖ Örneğin, bir mala, mal sahibinin herhangi bir nedenle zararlarını karşılamak amacıyla **maliyet esasına** göre değer biçilebilir; eğer amaç, o malın pazar fiyatını biçmek olsaydı, maliyet esasına göre yapılan değer biçme hatalı olabilirdi.

Bundan da çıkarılacak sonuç şudur: Bir değer biçmenin amacı değiştikçe, uygulanacak kriter de değişir.

❖ Örneğin bir binanın yeniden inşa değerinin biçilmesi istensin. Eğer **pazar statik (durgun)** ise bu değer biçme geçmiş fiyatlara göre; **pazar dinamik (değişken)** ise gelecekteki fiyatların tahminine göre yapılabilir.

Bundan da şu sonuç çıkar: Pazar durumunun değişmesi ile de izlenecek değer biçme kriteri değişir.



Bir malın değerini biçmeye çağrılmış bir uzman;

- İlk olarak değer biçmenin amacına en uygun değer biçme kriterini doğru olarak saptamalı ve ondan sonra değer biçmenin diğer evrelerine geçmelidir.
- Değer biçilirken *bu kriterlerden yalnız bir tanesi uygulanabileceği gibi, birden fazla kriteri de aynı zamanda uygulanabilecektir.*

❖ Örneğin, bir çiftliğin üretim yılı esnasında değerini biçmemiz gerekirse (envanter tespitinde olduğu gibi), arazinin, diğer sermayelerin, henüz hasat edilmemiş ürünlerin ve transformasyon yapılan ürünlerin vb. ayrı ayrı değerlerini biçmek zorunda kalırız. Bu halde, bazı sermayeler için **pazar fiyatı kriteri**, hasat edilmemiş ürünler için **maliyet kriteri** ve transformasyon yapılmakta olan ürünler için ise **transformasyon-dönüşüm fiyatı kriteri** kullanabilir.



Pazar Fiyatı Kriteri

Malın **pazardaki olası fiyatını esas alarak** ona değer biçmektir. Yani bir malın ait olduğu kategorideki mallara o anda belli bir pazarda olan arz ve talebe göre malın değerinin biçilmesidir.

Pazar fiyatı kriteri uygulamada en çok kullanılan kriterlerden biridir. **Taşınır ve taşınmaz** bütün malların pazar fiyatları bu kriterle kullanılır. Fakat bazı değer biçmelerde yasal nedenlerle bu kriter uygulanamaz.

❖ Örneğin İsviçre yasalarına göre **miras paylaşımında**, varislerin her birine pay olarak verilecek malın pazar fiyatlarının değil, gelirlerinin eşitliği şart koşulmaktadır. Bu durumda, varislerin her birine verilecek malların değerleri, gelirlerin kapitalizasyonu kriterine göre biçilecektir.

Pazar fiyatı kriteri, **bir kez kullanılabilen malların** değerlerinin biçilmesinde kolaylıkla uygulanabilir. Burada o malın pazar değeri, aynı mal için saptanan “pazar fiyatları serisinde” **cinsi ve kalitesine göre yeri bulunarak** belirenir.

Uygulamada, **“pazar fiyatları serisini”** oluşturmak için alınacak pazar fiyatlarının ait oldukları dönemin **kısa veya uzunluğu, o malın pazar fiyatları durumunun değişebilme olasılığına** göre ayarlanır. Nitekim, değeri biçilecek mala ait pazar çok **statik** ise, pazar fiyatları serisi için kullanılan fiyatlar, **uzun bir zamana** ait olabilir. Örneğin, bir miktar buğdayın satış fiyatı değerini biçmemiz gerekirse ve buğday piyasası da çok statik olsa (yani uzun yıllarda buğday fiyatları önemli bir değişiklik göstermiyor olsa), böyle bir durumda geçen yıllardaki buğday satış fiyatları ile de seri oluşturulabilir.

Fakat genellikle ülkemizde pazar fiyatları çok **dinamiktir**. Taşınır ve taşınmaz bütün malların fiyatları yıldan yıla büyük değişiklikler göstermekte ve sürekli artmaktadır. Bu durumda, oluşturulacak seriden doğru sonuç elde edebilmek için, **seriyi oluşturacak fiyatların mümkün olduğu kadar değer biçme anına yakın ve kısa bir zamana ait** olmaları gerekir.

Örneğin, bir kg pamuğun bugünkü satış fiyatını belirlemek isteyelim ve pamuk fiyatları da çok dinamik yani geçen yıldan bu yıla büyük değişikliklere uğramış olsun. Böyle bir durumda, piyasada geçen yıl sağlanmış olan fiyatlarla bir seri oluşturmak ve ona göre değer biçmek yanlış olacaktır. Değer biçtiğimiz yere **en yakın pazarda, değer biçme anına en yakın pamuk satış fiyatlarını saptamak ve onlarla bir seri yapmak** ancak bizi doğru bir sonuca götürebilir.

Pazar fiyatı kriteri uygulanırken, genellikle bir malın alım-satım fiyatı ifade edilmektedir. Fakat değeri biçilen taşınır mal gerçek satış yerinden (pazardan) uzak bir yerde (örneğin bir çiftlikte bulunuyorsa), o halde değeri biçilen malın alım ve satım fiyatlarını birbirinden ayırmak gerekir. Zira, bir malın çiftlik avlusu satış fiyatı ile pazarda satış fiyatları birbirinden farklı olacaktır.

Böyle bir durumda, **malın alım ve satım fiyatları** ayrı ayrı şöyle hesaplanır:

*Malın alım fiyatı = pazar fiyatı + pazardan çiftliğe taşıma giderleri.
Malın satım fiyatı = pazar fiyatı - çiftlikten pazara taşıma giderleri.*



Taşıma



Malın alım ve satım fiyatları arasındaki fark, özellikle taşıma ücreti fazla bir değer tutan mallar için önemlidir. Değer biçilen yer ile pazar arasındaki uzaklığın fazlalığı bu farkın önemini artırır. Taşınmaz mallarda böyle bir fiyat ayırımının yapılmasına gerek olmadığı kuşkusuzdur.

❖ **ÖRNEK: 1 (Pazar fiyatı kriteri)**

Satılacak olan 1 ton elmanın pazar fiyatı kriterine göre değerini belirleyelim. Pazarda en iyiden en düşük kaliteye kadar çeşitli tip elmaların o andaki ortalama pazar fiyatları aşağıdaki gibi olsun:

<u>Elmanın Kalitesi</u>	<u>Ortalama pazar fiyatı TL/kg</u>
1 ^o	1,20
2 ^o	1,00
3^o	0,80
4 ^o	0,50

Değeri biçilmek elmanın 3. kalite olduğunu varsayalım. Bu durumda değeri biçilen 1 ton elmanın pazar fiyatı: $1000 \times 0,80 = 800$ TL'dir. Ancak 1 ton elmanın pazar fiyatı olup, aranılan çiftlik avlusu fiyatını bulabilmek için, bu fiyattan, 1 ton elmayı pazara **taşıma giderlerinin çıkartılması** gerekmektedir. Bu masraflarda 100 TL olsun.

O halde, 1 ton elmanın çiftlik avlusu satış fiyatına göre değeri;
 $800 - 100 = 700$ TL olacaktır.

ÖRNEK: 2 (Pazar fiyatı kriteri)

Konya Ovasında 100 dekarlık bir kıraç arazinin değerinin biçilmesi isteniyor. Eğer değeri biçilmek istenilen arazinin bulunduğu bölgede, son zamanlarda satış fiyatları, değer biçen uzmanca bilinen arazi satışları olmuş ise, **pazar fiyatı kriteri** uygulanarak, arazinin değeri biçilebilir.

Değer biçen kişi şöyle hareket eder:

- Konya Ovasında yapılmış olan kıraç arazi satışlarından bir dekar kıraç arazinin ortalama satış fiyatını bulur,
- Bu satış fiyatını değerini biçmek istediği arazinin dekar sayısı ile çarpar.

Değeri bilinen araziler 80, 100, 70 ve 120 dekardan oluşan 4 kıraç arazi olup, 25.000, 33.000, 28.000 ve 40.000 TL'ye satılmış olsunlar. Bu durumda satışların dekar değeri:

$$\frac{25.000+33.000+28.000+40.000}{80+100+70+120} = \frac{126.000}{360} = 350 \text{ TL/da}$$

Satış fiyatının belirlenmesi istenen arazi 100 dekar olduğuna göre;
 $350 \times 100 = 35.000 \text{ TL}$ olarak değer biçilir.

Maliyet Kriteri

Bir mala değer biçmede **maliyetinin** esas alınmasıdır. Bir mala sahip oluncaya kadar bir kişinin yapmış olduğu veya yapacağı giderlerin toplamına, ekonomide o malın maliyeti denir.

Üretilen bir malın maliyeti, üretim giderleri (kullanılan sermayelerin faizi, ücretler, amortisman vb) toplamına eşittir.

Bir malın üretim giderleri de sabit olmayıp, üretimi yapan işletmecinin durumuna göre değişebilir.

Örnek: Bir müteşebbis, bütün **üretim faktörlerini dışardan sağlayarak** yaptırdığı bir ahır 20.000 TL'ye mal edebilir.

Bir diğeri ise **aynı ahır yaptırmak için gerekli üretim faktörlerinden işgücünü, çiftliğinde varolan sürekli işçilerin işgücü artıklarından** (yani tarımsal işleri bulunmadığı zamanlardan) yaparak daha ucuza örneğin 15.000 TL'ye mal edebilir.

Maliyet, **geçmiş** bir olay olduğunda "üretim fiyatı" söz konusudur. Varolan bir malın yeniden üretildiğinde maliyetinin ne olabileceği ise "yeniden üretim fiyatı" söz konusu olmaktadır.

❖ Örneğin bir evin inşa bedeli 40.000 TL'dir denildiğinde evin *üretim fiyatı* belirtilmek istenmektedir. Halbuki, bu evin yeniden inşa bedeli 60.000 TL'dir dendiğinde ise evin *yeniden üretim fiyatı* amaçlanmaktadır. Bu ikinci durumda, eskiden inşa edilmiş bir ev vardır. Aynı ev, şimdi yeniden yaptırılacak olsa kaç mal olabilir, bu belirtilmek istenmiştir.

Maliyet kriteri birçok özel durumlarda uygulanabilir. Örneğin arazi sermayesinde yapılan **bir ıslahın (su kanalı, kuyu vb.)** değeri, veya bir **binanın değeri** maliyet kriterine göre bulunabilir. Diğer yönden, **buğday, meyve, et, süt gibi tarım ürünlerinin kg. maliyet değerlerini** saptamada da bu kriter kullanılabilir.

❖ ÖRNEK: m² maliyeti 450 TL olan 100 m²'lik bir konutun maliyetinin bulunması istensin. Bu durumda maliyet kriterine göre konutun maliyeti $450 \times 100 = 45.000$ TL'dir.

Bazı durumlarda ise **maliyet kriteri uygulanamaz.**



ANTİK YUNAN KADIN BÜSTÜ

BOYUT

42 X 22 X 26 CM

MALZEME

ALÇI

HEYKEL ATÖLYESİ



Painting, Oil on Canvas Nuenen, The Netherlands: April, 1885 [Van Gogh Museum](#) Amsterdam, The Netherlands, Europe F: 82, JH: 764

Bir sanat yapıtına (tablo, heykel, .vb.) maliyet kriterine göre değer biçilemez.

Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri

Bir mala değer biçmede, malın ortalama gelirinin kapitalizasyonunun esas alınmasıdır.

Bu kriterle göre bir malın değeri, **o maldan ilerde elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana biriktirilmesi** olarak kabul edilmektedir.

Bu kriter sürekli gelir sağlayan mallar (toprak, bina, vb.) için kullanılır.

Değer biçilen maldan ilerde elde edilecek gelirler, *senelik ve periyodik gelirlerin kapitalizasyonu* formüllerine göre değer biçme zamanına biriktirilir.

Bu formüller:

$$S_0 = \frac{s}{f} \quad \left. \begin{array}{l} \text{(senelik sabit gelirlerin} \\ \text{kapitalizasyonu)} \end{array} \right\} \begin{array}{l} \text{senelik geliri olan taşınmazların (tarla, bina} \\ \text{vb.)}, \text{ değer biçmesinde kullanılır.} \end{array}$$
$$P_0 = \frac{p}{q^n - 1} \quad \left. \begin{array}{l} \text{(periyodik sabit gelirlerin} \\ \text{kapitalizasyonu)} \end{array} \right\} \begin{array}{l} \text{Periyodik geliri olan taşınmazlara} \\ \text{(meyvelik, orman gibi) değer} \\ \text{biçmede kullanılır.} \end{array}$$

Senelik gelir (s), periyodik gelir (p) ve kapitalizasyon faiz oranı (f)

Örnek: Bu kritere göre bir **arazinin değeri biçilecek** olsa, bu değer, **arazinin ortalama yıllık gelirinin (rantının), arazi sermayelerinin pazardaki ortalama kapitalizasyon faiz oranına** bölünmesiyle bulunur.

❖Eskiden, değer biçmede yalnız bu kriterin rasyonel (doğru) olduğu kabul ediliyordu. Fakat günümüzde bu düşünce değişmiştir. Günümüzde bu kriter de diğerleri gibi bazı durumlarda uygulanan, bazı durumlarda ise uygulanmamaktadır.

❖Bu kriterin uygulanabilmesi için, **değeri biçilen malın sürekli bir gelirinin olması** gerekmektedir. Buğday, zeytinyağı, meyve gibi ürünlerin bu kritere göre değeri biçilemez.

❖ **ÖRNEK:** Ortalama olarak senelik 1.000 TL net kira getiren bir **toprağın** değerinin biçilmesi isteniyor. Kira sözleşmesi serbest arz ve talebe göre yapılmıştır. Böyle bir değer biçmede **gelirlerin kapitalizasyonu kriteri** uygulanabilir. Senelik ortalama gelir belli olduğuna göre kapitalizasyon faiz oranı araştırılır. Böyle bir toprak için kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmış olsun. O halde formüle göre toprağın değeri:

$$S_0 = \frac{s}{f} = \frac{1.000}{0,05} = 20.000 \text{ TL olarak biçilir.}$$

İkame Fiyatı Kriteri

Bir mala, onun yerine kullanılacak başka bir malın fiyatını esas alarak değer biçmedir.

Değeri biçilen malın bir piyasası yoksa ve başka bir malla ikame edilebiliyorsa (alım satım fiyatı belli) bu kriter kullanılır.

Bu kriter, aynı görevi görebilecek üretim araçlarından en ekonomik olanını seçme konusunda yapılan hesaplamalarda da kullanılır.

İkame fiyatı kriterinin uygulanabilmesi için, değeri biçilen malın, belli bir amaç için aynı görevi görebilecek diğer bir malla ikame edilebilmesi gerekmektedir.

Örneğin, çeşitli hayvan yemlerinin (sap, saman, yonca, vb.) ve çiftlik gübresinin değerlerinin biçilmesinde bu kriter kullanılabilir.



ÖRNEK:

Bir ton çiftlik gübresinin ikame fiyatının biçilmesi istensin. Her ne kadar çiftlik gübresinin etkisini kimyasal gübrelerle tam olarak ikame etmek mümkün olmasa da, piyasada bulunan ve etkileri çiftlik gübresininkine eş olan bazı yapay gübrelerin varlığı kabul edilir ve buna göre çiftlik gübresinin ikame fiyatı bulunabilir.

Bunun için;

- Kalite yönünden çiftlik gübresinde var olan kimyasal maddeleri içinde bulunduran yapay gübreler araştırılır.
- Çiftlik gübresinde bulunan maddelerin ne kadar yapay gübrelerde buldukları belirlenir ve bundan 1 ton çiftlik gübresinin ikame fiyatının saptanmasına geçilir.

Bir ton çiftlik gübresinde bulunan maddeler	Teknik yönden piyasadaki eşiti	Birim Fiyatı (TL/kg)	Tutarı (TL)
Azot- 5 kg.	Amonyum Sülfat % 20'den 25 kg	0,60	15,00
Fosfor Pentoksit-(P ₂ O ₅) 2,6 kg	Süperfosfat %20'den 13 kg.	0,80	10,40
Potasyum- 6,3 kg.	Potasyum sülfat % 50'den 12,6 kg	1,20	15,12
	Toplam		40,52

Dönüşüm Fiyatı Kriteri

Malı başka bir mala dönüşmüş varsayıp, onun yeni halinin değerine ve dönüştürme giderlerine göre değer biçmektir. Bu kriter, özellikle hayvansal ürünlerle ilgili bilançolarda ve pazar fiyatı belirli olmayan, fakat pazar fiyatı belirli başka bir mala dönüşebilen mallara değer biçmede uygulanır.

Pazar fiyatı doğrudan saptanamayan arsalara değer biçmede de dönüşüm fiyatı kriteri uygulanabilir.

Bu kriterin uygulanması ile işletmede üretilen **hayvan yemlerinin süte ve ete dönüşüm** değerleri de hesaplanabilir.

İşletmede üretilen hayvan yemlerinin süte mi, ete mi dönüştürülmesinin, yoksa doğrudan doğruya satılmalarının mı daha karlı olduğu hesaplanıp, işletmeye ona göre bir yön verilebilir.

❖ ÖRNEK:

İşletmede üretilen ancak piyasada satışı olmayan kuru yoncanın 1 tonunun değerini biçimde dönüşüm kriteri uygulanır.

Burada önce, bu 1 ton kuru yoncanın ne miktar süte dönüşebileceği hesaplanır.



Kuru yoncanın 100 litre süte dönüşeceğini varsayalım. Sütün 1 lt çiftlik avlusu fiyatı 0,90 TL olsun.

O halde 1 ton kuru yonca 90 TL'lik süte dönüşmüş olacaktır. Bu 90 TL 1 ton yoncanın süte dönüşüm değeri değildir.

Bu değerden, dönüşüme yarayan **ineğin amortisman ve bakım giderlerini** çıkartmak gerekir. Bu giderlerin 1 ton kuru yonca için **10 TL** olduğu hesaplanırsa, 90 TL'den çıkarılınca 80 TL kalacaktır.

Böylece bulunan 80 TL 1 ton kuru yoncanın dönüşüm değeri olacaktır.

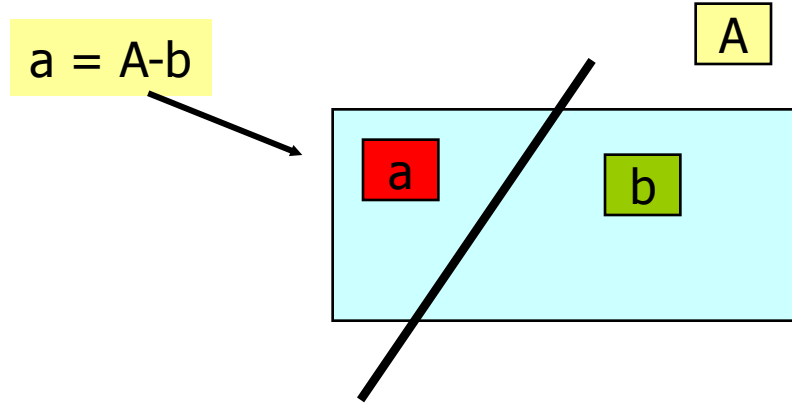
Tamamlayıcı Değer Kriteri

Bir mala değer biçmede, tamamlayıcı değer esas alınmasıdır.

Bir maldan ayrılan bir parçanın değeri biçilmek istendiğinde, bu kritere göre **ayrılan parçanın değeri bütün malın değerinden, mal sahibin kalan kısmının değeri çıkartılması** ile hesaplanır.

Tamamlayıcı değer kriteri özellikle **kısmen kamulaştırmada** uygulanır.

Bu kritere göre bir (A) arazisinin bir (a) parçası ayrılacak olursa (a) parçasının değeri, (A) arazisinin değerinden, mal sahibine kalan (b) parçasının değeri çıkartılarak bulunur:



ÖRNEK: Değeri 80.000 TL olan 100 dekarlık bir (A) arazisinden ayrılan 30 dekarlık bir (a) parçasının değerinin biçilmesi isteniyor.

(a) parçasının tek başına değeri 24.000 TL, (a) parçasının ayrılması ile mal sahibine kalan 70 dekarlık (b) arazisinin değeri ise 40.000 TL olarak belirlenmiş olsun.

Bu durumda, (a) parçasının değeri 24.000 TL **olamaz**. Çünkü burada tamamlayıcı değer söz konusu olup, (a)'nın değerinin, (A)'nın değerinden (b)'nin değeri çıkartılmak suretiyle bulunması gerekir. Çünkü mal sahibinin 80.000 TL değerinde olan (A) arazisinden tek başına 24.000 TL değer biçilen bir (a) arazisi ayrılınca geriye mal sahibinin elinde 40.000 TL değerinde bir (b) arazisi kalmıştır.

Bu durumda (a) arazisinin değeri 24.000 TL **değil**, (b)'nin değerini (A)'nın değerine **tamamlayan değer** olacaktır.

$$a = A - b = 80.000 - 40.000 = 40.000 \text{ TL'dir.}$$

