

DEĞER BİÇME YÖNTEMLERİ

Değer biçmede yöntem, **değer biçme kriterlerinden bir veya birkaçının bir mantık dizisine göre** uygulanmasıdır.

Değer biçme yöntemleri klasik olarak;

sentetik

- *Karşılaştırmaya dayanan yöntemler esastır.*
- Pazar fiyatına göre değer biçme esastır.

Analitik

- *Gelirlerin kapitalizasyonuna dayanır.*
- Mutlaka gelirlerin kapitalizasyonu kriteri uygulanır ve gelire göre değer biçilir.

Değer biçmede tüm mallara aynı yöntem kullanılamaz. Örneğin 1 ton buğdayın değerinin biçilmesinde analitik yöntem kullanılamaz.

Yasa, gelirlerin kapitalizasyonunu şart koştuğu durumlarda ise analitik yöntem kullanmak zorunludur.

Sentetik Yöntemin Esasları

Sentetik yöntem: Seri halinde aynı cinsten malların pazar fiyatları bilindiğinde, değeri biçilen mal o seriyle karşılaştırılarak benzer mal saptanır ve fiyatların değişmezliği ilkesi uygulanarak, mala benzer malın fiyatı esas alınarak değer biçilir (**pazar fiyatı kriteri**).

- Malın bilinen seride benzeyeni yoksa, o malın yerine kullanılacak bir malın fiyatı (**ikame fiyatı kriteri**)

- O maldan elde edilebilecek bir malın fiyatı (**dönüşüm fiyatı kriteri**)

- O malın üretiminde kullanılan girdilerin fiyatları (**maliyet kriteri**) araştırılır.

❖ Örneğin, böylece bir arazinin veya bir miktar elmanın değerini biçebilmek için aynı pazar koşullarında satılmış arazilerin veya elmaların satış fiyatları saptanır ve seri halinde dizilir. Değeri biçilecek arazi ve elma, serideki arazi veya elmalarla karşılaştırılır ve benzeyeni bulunur; bunun fiyatı aranılanı verir.

Sentetik yöntemin uygulanabilmesi için aşağıdaki koşulların var olması gerekir:

1-Aynı koşullar altındaki çok yeni gerçek pazar fiyatlarının bilinmesi,

2-Serbest rekabet ve fiyatların değişmezliği ilkesinin bütünüyle var olması,

Fiyatların değişmezliği ilkesine göre aynı iki mal, aynı zamanda, aynı pazarda eşit fiyat ederler.

Uygulamada bu koşulların tam olarak var olma olasılığı oldukça düşüktür. Hatta tarımsal taşınmazların alım-satımında genellikle serbest rekabet yoktur. Çünkü tarımsal taşınmazların satışları aynı yer ve zamanda çok seyrek. Bu koşulların var olmama olasılığı özellikle **arazi** için söz konusudur. Zira araziyi gerçek fiyatları belli olabilen standart tipler haline getirmek çok güçtür.

Özetle, sentetik yöntem ancak belirtilen koşulların var olmasına bağlı olarak doğru sonuçlar verebilir.

Analitik Yöntemin Esasları

Bu yöntemde bir malın değeri;

*ortalama gelirinin yürürlükteki faiz oranına göre kapitalizasyonuna;
Veya ondan gelecekte elde edilebileceği varsayılan bütün ortalama gelirlerin
bugüne biriktirilmesine eşittir.*

Tam rekabette

Ürünün satış fiyatı = maliyet fiyatı bu durumda müteşebbis karı sıfırdır.

Maliyet unsurları arasında arazi sermayesinin maliyet fiyatı olan rant vardır.

Gayrisaf hasıla – Maliyet Unsurları (Rant hariç) = **Çiftlik rantını (R)**

Ürün satış fiyatı > Maliyet fiyatı, bu durumda müteşebbis karı (+) olacaktır.

O zaman;

Gayrisaf hasıla–Maliyet Unsurları (Arazi kirası –Rant- hariç)=**Çiftlik rantını (R) + Müteşebbis
karı=Çiftlik geliri**

Bu söylenenler formüllerle şöyle gösterilebilir:

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

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

$$T = 0$$

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

$$T \neq 0$$

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

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

T=Müteşebbis Karı

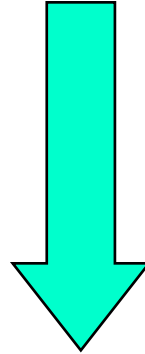
$\dot{C}g$ =Çiftlik geliri

Arazi değerini biçmede;
 $R = \text{Çg}$, yani müteşebbis karının
0 olduğu durumu düşünülür.
Diğer bir deyişle normal bir
durumda çiftliğin değeri
biçilmek hedeflenmelidir.

Analitik yöntemle değer
biçmede,
Rant (R) bulunduktan sonra,
kapitalizasyon faizi oranı (f)
hesaplanır.

$$D = R / f$$

Değer biçilen çiftliğin değeri pazar fiyatından farklı olabilir.



“Rahatlık” değeri, değeri
biçilen çiftliğin veya arazinin
sağladığı güvence, saygı ve
sosyal olanaklar vb. olarak
anlaşılabılır.

Bu farklılık bize, çiftliğin **“rahatlığını”** da göz önüne almamız gerektiğini
göstermektedir.

Rahatlık, **kapitalizasyon f oranı değiştirilmek** suretiyle değerlendirilir. Rahatlığı değerlendirme, ancak çiftlik veya arazi alım-satımlarının çok sık yapıldığı ve arazilerin benzer nitelikte olduğu bölgelerde kolaylıkla mümkün olabilir.

$$\text{Pazar Değeri (D)} = \frac{\text{Arazinin Yıllık Net Geliri (Rant) (R)}}{\text{Piyasa Kapitalizasyon Faiz Oranı (f)}}$$

Rahatlığı değerlendirmede subjektiflikten kurtulmak gerekmektedir.

Sermaye piyasasının birçok ekonomik dışı etkenler nedeniyle çok dinamik olduğu günümüzde **kapitalizasyon faiz oranının aranması** ve çeşitli koşullara uygun kılınması çözümü oldukça güç bir sorundur.

ÜRETİM FAKÖRLERİ VE GSÜD'DEN ALDIKLARI PAYLAR

Doğal Kaynaklar
(Toprak ve Arazi)



Rant -Kira

Sermaye



Faiz

İşgücü (Emek)



Ücret

Müteşebbis



Kar

Rant, arazi ve bina sahibi olma nedeniyle elde edilen bir gelirdir. Arazi ve binalara gelire göre değer biçildiğinde, mal sahibinin elde ettiği rant (net gelir) kapitalize edilmektedir.

Türkiye'de tarım arazilerinin mal sahibi tarafından işletilme biçimi yaygın bir uygulama olduğundan, arazinin rantı bu yöntemle göre hesaplanabilir.

$$R = Gh - (M + İf + İ_{\ddot{u}} + E_{\ddot{u}} + V)$$

Yıllık Ortalama Net Gelir (Rant)=GSÜD-Kira Hariç Üretim Masrafları

DEĞER BİÇMEYE KONU OLAN EKONOMİK MALLAR

Bütün ekonomik malların değeri biçilebilir. Ekonomik mallar;

A. İnsanların sahip oldukları maddi mallar

B. Maddi malların hizmetleri, yani onların insanlara sağladıkları gelirler.

C. Maddi malın hizmet veya gelirin bütününden veya bir kısmından yararlanma yetkisini veren "mülkiyet hakları".

O halde uzman;

Bir arazinin değerini biçebilir (kategori a)

Bir arazinin kira bedelini, yani onun sağladığı hizmetin değerini biçebilir (kategori b);

Bir araziden yararlanma yetkisini, ki bu yetki o kişiye, o araziden sağlanan gelirlerin bir kısmına veya bütününe sahip olma yetkisini vermektedir (kategori c);

İnsanların sahip oldukları maddi mallardan bazıları doğrudan doğruya insanların gereksinimlerini gidermeğe yararlar (**TÜKETİM MALLARI**). Bazıları ise dolaylı olarak, yani tüketim mallarının üretimine hizmet ederek yararlı olurlar (**ÜRETİM MALLARI**).

Bu mallardan bazıları bir kez kullanılıncaya kadar yok olurlar (gıda maddeleri, yakıt, tohum vb)=**SÜREKSİZ MALLAR**

Bazıları birçok kez yararlı olarak kullanılabilirler (bina, toprak, makine vb)=**SÜREKLİ MALLAR**

Süreksiz ve sürekli mallar arasındaki ayrıcalıklar değer biçme yönünden çok önemlidir. Süreksiz mallarda malın değeri, o maldan sağlanılabilecek hizmetlerin değerinden ayrı olarak biçilemez. **Örneğin** bir ekmeğin sağlamış olduğu faydaya, onun bizzat kendisinden ayrı olarak değer biçmek olanaksızdır.

Sürekli mallarda ise, malın kendisinin ve hizmetlerinin değerleri ayrı ayrı biçilebilir. **Örneğin** bir ev veya arazinin bizzat kendisinin değeri biçilebileceği gibi, ayrıca bu malların sağladıkları hizmetlerin de değerleri biçilebilir.

Süreksiz malların değerlerini biçmede sadece sentetik yöntem kullanılabilir.

Analitik yöntemle süreksiz bir malın değerini biçmek imkansızdır.

Sentetik yöntemde süreksiz bir malın değeri şöyle biçilebilir:

- (I) Eğer bölgede, değeri biçilmek istenilen malın cinsine ait malların son zamanlarda alım-satımları olmuşsa, o alım-satım fiyatlarına göre malın değeri biçilir
- (II) Pazarda o cins malların hiçbir alım-satımı yoksa o malın üretiminde kullanılan üretim araçlarının fiyatlarına göre değer biçilir. Ya da
- (III) O malı ikame edebilecek diğer bir malın fiyatına göre değer biçilebilir.

Sürekli malların değerlerini biçmede ise, yerine göre sentetik yöntem, yerine göre de analitik yöntem kullanılabilir.