

## ÖZEL TARIMSAL KIYMET TAKDİRİNE AIT BAZI UYGULAMALAR

Hasan VURAL\*

Tarımsal kıymet takdirinin başlıca çalışma alanı işletmenin ve mevcut arazinin değerinin araştırılmasıdır. Ayrıca, tarımsal kıymet takdiri "tarımla ilgili mal, gelir ve haklara kıymet takdiri tekniğini öğreten bir bilim dalıdır" şeklinde tanımlanmakta, bu tarifde görüldüğü gibi geniş bir uygulama sahası bulunmaktadır(1).

Ülkemizde özel kıymet takdiri konusu üzerindeki yayınların meyve bahçeleri, arsalar ve tarımsal yapıların kıymet takdiri konularında yoğunlaştığını görmekteyiz (1). Arazilerin ve işletmelerin kıymet takdirleri yanında, özel tarımsal kıymet takdiri konuları vergilerin değerlendirilmesi, zarar ziyan takdiri, kredi değerlendirilmesi alanlarında yoğunlaşmaktadır (2). Tarımsal kıymet takdiri çalışmaları ihtiyaca ve amaca göre çok çeşitli uygulamaları kapsamakta, her uygulamada ise farklı metodların kullanılması gerekmektedir (3). Bu açıdan, arazilerin zaman içinde çeşitli nedenlerle değerindeki değişimin hesaplanması ve meyveliklerin takdiri değişik yaklaşımların kullanıldığı konuları oluşturmaktadır.

### A- Arazilerin Değerlenme Ve Yıpranma Kıymetleri

Tarımsal işletmelerin değerlenme (gelişme) ya da yıpranma kıymetlerinin hesaplanması gelecekteki gelirin bugünkü değerinin analizine dayanmaktadır. Bu yaklaşım özellikle meyvecilikte, toprak binanın değiştirilmesinde, erozyon kontrolü ve drenaj uygulamalarında kullanılmaktadır (2). Buna ait şu örneği verebiliriz: Bir çiftliğin net geliri ilk yıl 100.000 TL., ikinci yıl ise 125.000 TL, üçüncü yıl 160.000 TL., dördüncü yıl 200.000 TL., daha sonraki yıllar için ise 250.000 TL. olarak hesaplanmıştır. İlk dört yılda normal gelirden farklı miktarlarda azalmalar meydana gelmektedir.

Tablo: 1. Örnek işletmenin % 5 den Bugünkü Değerinin Hesaplanması

Yıllar	Nakit Değer (TL)	Bugünkü Değer Katsayıları	Bugünkü Değer(TL)
1	150.000	0.9524	142.860
2	125.000	0.9070	113.375
3	90.000	0.8638	77.742
4	50.000	0.8227	41.135
Toplam	415.000		375.112

\*Ankara Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, ANKARA

Söz konusu işletmenin kıymetinin bulunmasında normal koşullarda elde edilen yıllık net gelirin, ortalama kapitalizasyon faiz oranına bölünmesi gerekmektedir (4). Örnek işletmeye ait, bölgedeki işletmelerden elde edilen kapitalizasyon faiz oranı %4 olsun. Böylece; ilk yıllardaki kayıplar dikkate alınarak işletmenin kıymeti;

Kıymet= 250.000 TL./0.04= 6.250.000 TL. - 375.112 TL. = 5.874.888 TL. olarak bulunacaktır. Bazı durumlarda ise işletmedeki yıpranmalar sonucu net gelir azalmaktadır, değer düşmesinin nedenlerine dere ya da sel erozyonu, nehir boyunca arazinin yıkanması bozulması örnek verilebilir. Bunun yanında, gelecek yıllarda vergilerin ya da diğer masrafların yükselmesi de geliri azaltabilmektedir.

Net gelirin bugünkü değerine dayanan kıymetlendirme metodu kömür madenleri ve taş ocakları gibi, gelirin azaldığı durumlar için de kullanılmaktadır. Eğer bu işletmenin geliri iki yıl için 200.000 TL., daha sonraki yıllar için 150.000 TL. ise, işletmenin kıymetine ilk dört yıldaki gelir artışlarının eklenmesi gerekmektedir.

Kıymet= 150.000 TL./0.04= 3.750.000 TL. + 135.133 TL. = 3.885.133 TL. bulunur.

Yukarda görüldüğü gibi, ilk yıllarda elde edilen gelir sonraki yıllardaki normal gelirden fazla olarak hesaplanmışsa, aradaki fark başa biriktirilerek işletme kıymetine eklenmektedir.

#### B- Meyveliklerin ve Ağaçlıkların Kıymet Değişimleri

Tarımsal kıymet takdirinde gelir metodunun meyveliklerin ve ağaçlıkların değerlendirilmesinde özel bir uygulaması bulunmaktadır. Meyveye yatma döneminde ya da satılabilir ağaç safhasında olduğu gibi, bu varlıklardan bazı periyotlarda kazanç temin edilebilmektedir. Bir zaman dönemine ait gelirin hesaplanmadığı şartlarda, gelecekteki masrafların ve gelirlerin boşa indirgenerek, bugünkü kıymetin bulunması gerekmektedir (5). Problemi şu örnekle açıklayabiliriz.

Genç bir meyve bahçesinin takdiri yapılmaktadır. İlk iki yıl başlangıç dönemi ve 4 yılda ortalama gelişme dönemidir. Yatırım için yapılan masraflar birinci yılın sonunda 100.000 TL., daha sonraki yıllarda 200.000 TL. dir. Meyvelikten kazanılan gelir ikinci yılın sonunda 300.000 TL., üçüncü yılda 400.000 TL. ve izleyen yıllarda 500.000 TL. olarak hesaplanmıştır. Bu mülkün bugünkü (takdir anındaki) kıymeti, ilk üç yıldaki gelir gider farklarının başa biriktirilmesi ve yıllık 500.000 TL. olan ortalama net gelirin kapitalizasyonu ile elde edilir.

Bölgelerde ortalama kapitalizasyon faiz oranı %6 olarak saptanmış ise, ilk üç yılın gelir gider farkları 400.000 TL.,

100.000 TL. ve 200.000 TL., farkları bugünkü değerleri 377.360 TL., 89.000 TL. ve 167.920 TL., toplam 634.280 TL. dir. Meyve bahçesinin kıymeti bu farklar dikkate alınarak;  
 $Kıymet = 300.000 TL. / 0.06 = 5.000.000 TL. - 634.280 TL. = 4.365.720 TL.$  olarak elde edilir. Aynı meyve bahçesinin bir yıl sonraki kıymeti 4.743.080 TL., iki yıl sonra 4.832.080 TL., üç yıl sonra 5.000.000 TL. olacaktır.

Bugünkü değer yöntemiyle kıymet takdiri ağaçlık alanlar da aynı şekilde uygulanabilir. Eğer kereste olarak ekstra bir gelir varsa, bu gelir işletme kıymetine dahil edecektir (2).

#### KAYNAKLAR

- (1) Mülâyim, Z.G. Tarımsal Kıymet Takdiri Ank.U.Zir.Fak.Yayınları No:935, Ankara üniversitesi Basımevi, Ankara. 1985.
- (2) Murray. W.G. Duane G.Harris. Gerald A.Miller Ve Neill S.Thompson. Farm Appraisal And Valuation, Sixth Edition. Iowa State University Press, Ames, Iowa 50010.1983.
- (3) Akerson, C.B. Capitalization Theory And Technigues. American Institute Of Real Estate Appraisers. 430 North Michigan Avenue. Dördüncü Baskı. Illinois. 1984.
- (4) Vural, H. Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması üzerine Bir Araştırma. Basılmamış Doktora Tezi. Ank. Uni. Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara. 1987.
- (5) Ishakoğlu, M. Mali Matematik. Atatürk Uni. İşletme Fak. Ders Kitabı No:395. Erzurum.1979