

## Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.10

### Tarımsal Mülklerin Değerlemesi

#### 1.0 Giriş

**1.1** Dünyanın birçok bölgesinde tarımsal malların üretimine ayrılmış olan araziler en önemli ekonomik varlıktır ve sıklıkla da bir bölgenin tek ekonomik temeli niteliğindedir.

**1.2** Tarımsal kullanıma ayrılmış olan araziler de bu nedenle mülkiyetin özele ve kamuya transferi, vergilendirme, finansman için teminatın tespit edilmesi ve ekonomik amaçlı çalışmalar, arazi kullanımı ve yatırım çalışmaları gibi birçok sebepten ötürü değerlendirme hizmetlerinin temel konusunu oluşturmaktadırlar. Tarımsal arazilerin güvenilir bir şekilde değerlendirilmesi, ekonomik esasın sürekliliğini desteklemek amacıyla gerekli sermayenin kullanılabilirliğini sağlamak, arazinin verimli kullanımını arttırmak, sermaye piyasalarına olan güveni sürdürmek ve genel finansal raporlama ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gereklidir.

**1.3** Tarımsal mülkler için güvenilir ve doğru bir değerlendirme hizmeti sağlanması için Değerleme Uzmanının tarımsal arazilerin verimlilik kapasitesini etkileyen fiziksel ve ekonomik unsurları ve bu arazilerde üretilen emtiaların değerini şüpheye mahal vermeyen bir şekilde bilmesi ve anlaması gerekmektedir.

**1.4** Tarımsal arazilerin fiziksel ve ekonomik özellikleri, önem derecesine göre tarımsal olmayan ortamlardaki veya kent ortamlarındakilerden farklılık göstermektedir.

1.4.1 Bir kent ortamındaki topraklar, üzerindeki iyileştirmeleri taşımaya uygun olmalıdır. Tarımsal mülklerde toprak, üretimin temel bileşenidir ve belirli bir miktarda özel bir emtia veya emtia sınıfını destekleme kapasitesine göre değişkenlik göstermektedir.

1.4.2 Kentsel ortamlarda ise bir mülkün ve/veya sağladığı faydaların ekonomik kullanımı, uzun yıllar boyunca değişmeden kalabilir ve hatta yapılan sözleşme niteliğindeki düzenlemelerle de garanti altına alınabilir. Her ne kadar bazı tarımsal mülkler için de aynı kullanım şekli uzun süreli olarak geçerli olsa da (örneğin 25 yıl sonra hasat edilen ormanlar), diğerlerinin sağladığı ekonomik faydalar, mülkün üretebileceği emtialara bağlı olarak yıldan yıla değişkenlik gösterebilir.

1.4.3 Tarımsal mülk ile ilişkili olan gelir akışı da kullanılma sebebi olan ziraatin türüne, üretilen emtialara ve emtia pazarlarının döngüsel niteliğine bağlı olarak değişkenlik gösterecektir.

## **2.0 Kapsam**

2.1 Bu Kılavuz Notu,

2.1.1 Tarımsal mülklerle ilişkili değer özelliklerini ve

2.1.2 Tarımsal mülklerin değerlemesine uygulandıkları şekilde Değerleme Standartları ve Uygulamalarının temel şartlarını kapsamaktadır.

## **3.0 Tanımlar**

Mülklerin tarımsal amaçla kullanımı, tanımları aşağıda verilen birkaç geniş grup altında sınıflandırılabilir.

3.1 **Mahsul Çiftlikleri.** Genelde on iki aylık bir döngü içerisinde yetiştirme amacıyla ekilip hasat edilen emtialar için kullanılan tarımsal mülklerdir. Yıllık mahsul üretimi için kullanılan mülkler, aynı dönem içerisinde birden fazla yıllık mahsul yetiştirebilir ve mahsullerin üretimi için sulama imkanlarını kullanabilir ya da kullanmayabilir. Bazı emtialar, sözleşme hükümlerine ve uygun olmayan pazar koşullarına bağlı olarak, on iki aylık döngünün ötesinde arazide bırakılabilen yıllık mahsuller olabilir. Bu mahsuller, hasattan sonra bir yıldan uzun bir ömre sahip olacaktır ancak daimi olarak da görülmemektedirler. Ayrıca bkz. **sulamalı arazi, uzun süreli ekin.**

3.2 **Sulamalı Arazi.** Mahsul veya hayvan yemi üretmek amacıyla kullanılan ve doğal yağış haricinde sulama gerektiren arazilere **sulamalı mahsul çiftlikleri** veya **sulamalı otlak** denmektedir. Doğal yağış haricinde bir su kaynağı olmayan mülklerden ise **kuru arazili tarımsal mülkler** şeklinde bahsedilmektedir.

3.3 **Uzun Süreli Ekin.** Bir yıl veya bir mahsul döngüsünün ötesinde bir ömrü olan ekim alanlarında büyüyen mahsuller. Bunlara örnek olarak üzüm bağları ve meyve bahçeleri gösterilebilir. Bu mülk türünde amorti edilebilir bir varlığı temsil eden ekim alanı üzerinde önemli bir sermaye yatırımı mevcut olabilir. Ayrıca bakınız **ormanlık/kereste alanı.**

### **3.4 Özel Amaçlı Hayvan Yetiştirme Çiftlikleri. Bkz. süt çiftlikleri, hayvan yetiştirme çiftlikleri/istasyonları**

**3.5 Hayvan Yetiştirme Çiftlikleri/İstasyonları.** İnek, koyun, domuz, keçi, at veya bunlardan oluşan bir grup hayvanı yetiştirmek ve beslemek amacıyla kullanılan tarımsal mülkler. Bu tür mülklerin fiili kullanımı birçok farklı şekilde gerçekleşebilir. Hayvanlar, mülkün normal işletim faaliyetleri çerçevesinde çiftleştirilip, beslenip satılabilir. Genç hayvanlar mülk dışındaki kaynaklardan temin edilip mülk içinde yetiştirilebilir. Hayvanlar tüketime yönelik bir kullanım için veya damızlık olarak yetiştirilebilir. Hayvan yemleri, mülk içinde üretilebileceği gibi başka kaynaklardan da temin edilebilir veya her iki kaynak birden de kullanılabilir. Hayvanların üretilmesi ve beslenmesi amacıyla kullanılan mülklerin yapısal iyileştirmeler (ahırlar, hayvan barınakları, kafesler, bölüm çitleri, vb.) açısından ve yerel mevzuat çerçevesindeki kanunlara ve yönetmeliklere bağlı olarak amorti edilebilen veya edilemeyen önemli sermaye yatırımları vardır.

**3.6 Süt Çiftlikleri (Mandrallar).** İneklerden süt elde edilmesi veya diğer süt ürünlerinin üretimi için kullanılan tarımsal mülkler. Bu mülklerin genelde kapsamlı yapısal iyileştirmeleri (samanlıklar, süt alım alanları, silolar) ve ekipmanları (beslenme bölmeleri, süt makineleri) bulunmaktadır. Besinler, mülk içinde üretilebileceği gibi başka kaynaklardan da temin edilebilir veya her iki kaynak birden de kullanılabilir.

**3.7 Ormançılık/Kerestelik Alan.** Uzun yetiştirme dönemleri (10 ile 20 yıl veya daha uzun süre) boyunca periyodik olarak hasadı yapılan, meyve elde etme amacı haricindeki amaçlara yönelik ağaçların yetiştirilmesi için kullanılan tarımsal mülk. Tarımsal mülk olarak ele alınırlar çünkü her ne kadar bu mahsul uzun süreli bir yetiştirme dönemi gerektirse de bir *mahsul*, yani ağaç, ürettirler. Ayrıca bkz. uzun süreli ekin.

**3.8 İhtisaslaşmış/Özel Kullanım Amaçlı Mülkler.** Normalde bir mahsul üretmeyen ancak hasadın ardından mahsullerin işlenmesi, taşınması veya depolanması amacıyla kullanılan tarımsal mülklerdir. Bu mülklerin sıklıkla küçük bir arazisi vardır ve bu arazi yapısal iyileştirmelerle (tahıl asansörleri) ve ekipmanlarla (kaldırma makineleri) oldukça gelişmiş konumdadır. Mülkler ayrıca üretilen emtianın niteliği gereği **özel kullanım amaçlı** olarak da sınıflandırılabilir. Bu tür mülklere örnek olarak tavuk çiftlikleri, onaylı mahsul tohumları üreten çiftlikler, yeni kesilmiş çiçek çiftlikleri ve yarış atı yetiştirme ve eğitime haraları gösterilebilir.

### **Diğer Tanımlar**

**3.9 Tarımsal Faaliyet.** Canlı hayvanların veya bitkilerin (biyolojik varlık) satılmak amacıyla tarımsal üretime veya ilave biyolojik varlıklara biyolojik olarak dönüştürülmesi faaliyetlerine sahip bir işletmenin yönetimidir. (Bkz. Uluslararası Muhasebe Standardı 41 [UMS 41], Tarım., paragraf 5)

3.10 **Biyolojik Varlık.** Canlı hayvan veya bitki (UMS 41, paragraf 5)

3.11 **Entegre Birim.** Ürünlerinin ve/veya emtialarının üretimi ve pazarlanmasını içeren süreçlerin tamamının veya bir kısmının ortak mülkiyetine sahip olan bir tarımsal mülktür.

#### 4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi

4.1 Uluslararası Muhasebe Standartları 16 (Mülk, Fabrika ve Ekipmanlar), 40 (Yatırım Mülkü) ve 41 (Tarım) tarımsal mülklerin değerlemesinde uygulanmaktadır. Bu gibi durumlarda hangi standartların uygun olduğuna bağlı olarak işletme UMS 16'yı veya UMS 40'ı uygular. UMS 16, arazinin değerinin ya her tür birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü çıkarıldıktan sonraki maliyeti üzerinden ya da yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden hesaplanmasını gerektirmektedir. UMS 40 ise yatırım mülkü olan arazinin makul değeri üzerinden ya da her tür birikmiş amortisman ve birikmiş değer azalması çıkarıldıktan sonraki maliyeti üzerinden hesaplanmasını gerektirmektedir. Tarımsal faaliyet ile ilgili araziler için yeni herhangi bir ilke tesis etmeyen UMS 41 ise fiziksel olarak araziye bağlı olan biyolojik varlıkların (örneğin bir plantasyon ormanındaki ağaçlar) araziden ayrı olarak satış noktasındaki tahmini maliyetleri çıkartıldıktan sonra kalan makul değerleri üzerinden değerlendirilmesini gerektirmektedir.

4.2 UMS 41, araziye bağlı olan biyolojik varlıklar için ayrı bir pazar olmayabileceğini, ancak birleşik varlıklar

için yani bir paket olarak biyolojik varlıklar, işlenmemiş arazi ve arazi iyileştirmeleri için aktif bir pazarın olabileceğini kabul etmektedir. Bu nedenle bir işletme, biyolojik varlıklarının makul değerini tespit etmek amacıyla birleşik varlıklarına yönelik bilgileri kullanabilir. İşlenmemiş arazi ile arazi iyileştirmelerinin makul değeri, biyolojik varlıkların makul değerine ulaşmak amacıyla birleşik varlıkların makul değerinden çıkartılabilir (bkz. UMS 41, paragraf 25). UMS 41 ayrıca aktif bir pazarın olduğu ve ayrıca aktif bir pazarın olmadığı durumlarda tarımsal üretimin veya bir biyolojik varlığın makul değerinin nasıl belirleneceğine dair bilgiler de vermektedir.

4.3 Tarımsal mülkler,

- Arazi
- Yapısal iyileştirmeler
- Tesis ve makineler (araziye bağlı)
- Tesis ve makineler (araziye bağlı olmayan)
- Biyolojik varlıklar (araziye bağlı)
- Biyolojik varlıklar (araziye bağlı olmayan)

şeklinde sınıflandırılabilir. Biyolojik varlıkların **Makul Değeri/Pazar Değeri**, araziye kattıkları bir katma değerdir. UMS 41 de bu nedenle biyolojik varlıkların başlangıçta ve her bir bilanço tarihinde hesaplanmasını gerektirmektedir.

4.4 UMS 16, her üç ile beş yılda bir yeniden değerlendirilmesini tavsiye etmektedir. UMS 40 ise yeniden değerlendirilmenin yıllık bazda yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

## 5.0 Kılavuz

**5.1** Farklı emtia üretimi şekilleri ve faaliyet yöntemleri, tarımsal mülklerin özelliğini oluşturur. Bu mülkler ayrıca birçok farklı arazi, bina, ekipman ve mahsul ekimini de içerebilir. Genel kabul görmüş değerlendirme ilkeleri (GKDİ) diğer taşınmaz mülk şekillerinin değerlemesine uygulandığı gibi tarımsal mülklere de uygulanabilir.

5.1.1 Değerleme Uzmanı, mülkü oluşturan çeşitli varlıkları değerlendirebilme yetkinliğine sahip olmalıdır (Bkz. UDES Davranış Kuralları, Bölüm 5.0, Yetkinlik).

**5.2 Pazar Değeri**, değerlemenin temel esası olarak kabul edilmelidir (UDES 1).

5.2.1 Değerleme Uzmanı, değerlemenin pazardan elde edilmesini temin ederek tarımsal mülkün **Pazar Değerini** tespit edecektir.

5.2.2 Finansal raporlama amaçları doğrultusunda Değerleme Uzmanı, Pazar Değerini UMS şartlarına göre eşit olarak paylaşacaktır. Bu konuda daha fazla bilgi için UDU 1'e bakılmalıdır.

**5.3** Diğer değerlendirme esaslarının kullanıldığı durumlarda bu esasların **Pazar Değeri** esasından farklılıkları belirtilmelidir.

5.3.1 Finansal raporlama, amortisman tabloları veya vergi amaçları için gerekli olduğu şekilde **Pazar Değeri** haricindeki değerler tahmin edilirken Değerleme Uzmanı, bu farklılığın açık bir şekilde tanımlandığından ve belirtildiğinden emin olmalıdır.

## 5.4 Taşınabilir Unsurlar

5.4.1 Değerleme, canlı hayvanlar, depolanmış mahsuller ve ekipmanlar gibi *taşınabilir unsurları* içerebilen bir tarımsal mülk esas alınarak gerçekleştirildiğinde Değerleme Uzmanının bir mahsulün veya diğer bir emtianın ne zaman bir taşınmaz mülk olduğunu ve ne zaman bir kişisel mülk haline geldiğini bilmesi gerekir. Örneğin kereste, ağaç yetişiyorken bir taşınmaz mülk iken araziden kesildiğinde kişisel mülk halini alır.

**5.5** Değerleme Uzmanı, tarımsal üretim faktörlerinin, emtia pazarlarının, üretim teamüllerinin ve pazarın bulunduğu bölgedeki döngülerin kendine özgü niteliklerini anlamalıdır.

5.5.1 Tarımsal mülklerin değerlemesinde mülkün fiziksel ve çevresel yönleri özel bir öneme sahiptir. Bu yönler arasında iklim, toprağın tipi ve üretim kapasitesi, sulama için suyun olması veya olmaması ve hayvan besleme/yetiştirme kapasitesi gibi özellikler yer almaktadır. Göz önüne alınması gereken harici etkenler arasında ise depolama, işleme ve nakliyat için gerekli destek tesislerinin mevcudiyeti ve yeterliliği bulunmaktadır. Bu etkenlerin göreceli önemi, mülkün uygun olduğu veya kullanıldığı ziraat tipine bağlı olarak değişkenlik gösterecektir. Değerleme Uzmanının hangi tarımsal sınıfın kendisi için en uygun mülkü kullandığını tespit ederken hem harici hem de dahili etkenleri göz önüne alması gerekir.

5.5.2 **Pazar Değeri** tanımına uygun olarak hareket eden 1) bir tarımsal kullanımın, özellikle de bir başka ara-

zi kullanımının, örneğin kent/banliyö gelişiminin neden olduğu gelişmenin daha uygun olabileceği durumlarda süreklilik arz etmesini garanti etmek ve 2) belirli bir tarımsal kullanımın devam edip etmeyeceğini tespit etmek amacıyla her zaman mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** analizi gerçekleştirilmelidir.

5.5.3 Değerleme Uzmanına mevcut tarımsal kullanım şekli haricindeki diğer kullanım şeklini gözardı etmesinin özel bir talimat şeklinde iletildiği durumlarda sonuç olarak elde edilen değerlendirme her zaman mülkün **Pazar Değerini** yansıtmayacaktır ve bu durum da eksiksiz bir şekilde açıklanmalıdır.

**5.6** Tarımsal mülkün istikrarlı gelir tahmini, mahsul türlerini ve pazardaki döngüyü esas almalıdır.

5.6.1 Tarımsal mülklerin nakit akışı, hem mülkün izlediği üretim döngüsünün hem de emtia pazarları gibi döngüsel güçlerin bir fonksiyonudur. Değerleme Uzmanı, bu döngülerin nakit akışları üzerindeki etkisini anlamalıdır. Mülkün değerlemesinde, mülkün yer aldığı bölgede sıkça uygulanan üretim döngüleriyle tutarlı bir gelir yapısı baz alınmalıdır.

**5.7** Değerleme Uzmanı, birden fazla bölümü veya tarımsal kullanım şekli olan bir tarımsal mülkün, her bir bölümün veya kullanımın mülkün tamamı açısından sağladığı katkıyı mı değerlediğini yoksa bunların her birini tek başlarına hareket eden bağımsız birer bölüm olarak mı ele aldığını belirtmelidir.

5.7.1 Bütün bir mülkün çeşitli bölümlerinin ayrı ayrı ele alınan değerleri, bir bütün olarak sahip olacağı değerden daha fazla veya daha az olabilir. Değerleme Uzmanı, her bir bölümün ayrı ayrı mı yoksa bütün bir mülkün parçası olarak mı değerlendirildiğini belirtmelidir.

5.7.2 Tarımsal mülkler, mülk içindeki farklı fiziksel koşullara veya yönetim kararlarına bağlı olarak tek bir emtia sınıfından fazlasını aynı zamanda üretecek şekilde yönetilebilirler. Birden fazla tarımsal sınıftaki mahsulün yetiştirilip farklı zamanlarda hasatlarının yapıldığı tarımsal mülklerin değerlemesinde bu tarımsal sınıfların her birinin değeri, tek başlarına sahip oldukları değeri değil de mülkün toplam değerine olan katkısını esas almalıdır.

5.7.3 Mülkün zirai amaçla kullanımı, barınak, silo, süt makineleri gibi kapsamlı bina iyileştirmelerini gerektirebilir. Bu tür iyileştirmeler her ne kadar mülkün düzgün bir şekilde işletilmesi için gerekli olsa da genelde birincil önemdeki arazi varlığıyla kıyaslandığında ikincil öneme sahiptirler. Sahip oldukları değer, maliyetleri veya diğer ölçüler hesaba katılmaksızın mülkün toplam değerine yaptıkları katkıyı esas almalıdır.

Genelde bu tür iyileştirmelerin bir kullanım değeri yani işletmenin değerine yaptıkları bir katkı vardır. Varlıklar arasında bir değer tahsisi gerekli olabileceği bu gibi durumlarda bu tür bir tahsis, iyileştirmelerin bireysel değerlerinin ayrı birer varlık gibi ele alınmasını gerektirmez.

**5.8** Değerleme raporlarının şartları, UDES Davranış Kuralları'nda ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtilmiştir.

## **6.0 Yürürlük Tarihi**

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, **30 Nisan 2003** tarihinde yürürlüğe girmiştir.