

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İÇİN DEĞER VE DEĞER ÖĞRETİSİ

Mehmet Ertaş

Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Harita Kadastro Programı

Özet

Bu çalışmada, değer kavramına genel bir bakış yapılmıştır. Değer, sanayi devriminin başladığı 19. yy'da önem kazanmış ve içeriği değişerek bugünkü halini almıştır. Taşınmaz Değerlemesi eğitimi alacak bir kimsenin isabetli bir değerlendirme yapabilmesi için, değerlendirme tanımının geçmişte hangi evrelerden geçtiğini bilmesi gerekir. Konu bu açıdan önemlidir. Çalışmanın son kısmında değer artık günümüzde eskiden olduğu gibi fiziksel bir gücün sonucunda ortaya çıkmadığı, zihinsel ve kaliteli bir emekle oluştuğu yargısına varılmıştır.

Anahtar Kelime: Değer, değerlendirme ve değer ile ilgili terimler

Abstract

THE VALUE AND ITS DOCTRIN FOR PROPERTY EVALUATION

In this study, the term "value" is put under a general analysis. The term has been in use since 19th century and now it is in its mature form with a larger content.

Although the term was born as a physical power, its growing meaning and content requires an extensive study.

The person, who will work in the area of evaluation to disapprove valuation, needs to describe it in this respect.

Keywords: Value, evaluation and the other terms connected with the evaluation

1 Giriş

Taşınmaz değerinin saptanması, özel mülkiyetin var olduğu ülkelerde II. Dünya Savaşından hemen sonra önem kazanmıştır. Ülkemizde ise taşınmaz değerlemesinin, önemi 1990'lı yılların sonlarına doğru fark edilmiştir. Yapılı veya yapısız taşınmazların değerinin bulunabilmesi için değer kavramının ekonomik, sosyal ve mühendislik disiplinlerine göre ayrıntılı tanımlarının yapılması gerekir. Bu ayrıntılı tanımdan sonra matematiksel model araştırmasına girilebilir. Bu çalışmada sadece geçmişten günümüze “değer” teriminin sözlüksel anlamları üzerinde durulacaktır.

Türkçe’de isim olarak değer tanımı şunlara karşılık gelmektedir:

- Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin öneminin değdiği karşılık, kıymet,
- Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha,
- Yüksek ve yararlı nitelik.

Felsefede ise değer tanımı; kişinin isteyen, gereksinim duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısını belirten şey olarak yapılabilir [1].

Değerin başkaca tanımları da şu şekilde yapılabilir;

- Bir varlığın ruhsal, toplumsal, ahlaksal ya da güzellik yönünden taşıdığı düşünülen yüksek ya da yararlı nitelik,
- Kişinin, isteyen, gereksinim duyan, erek koyan bir varlık olarak, nesne ile bağlantısında beliren şey [2]; insanların gereksinim, duyma biçimi ve istemelerinin türlü türlü oluşu, değerlemeleri de çoğalttığından sayısız değer türleriyle karşılaşılır. Ayrıca, birine yüksek bir değer olarak görünen bir şey, bir başkasına değeri az ya da değersiz görünebilir,

- Her türlü deneysel yaşantının dışında, insanın isteme, duyma ve eğilimlerinden bağımsız olan, kendi başına var olan "kendinde değer"i kabul eden felsefe görüşüne göre, aralarında bir aşama düzeni olan bu değerler bir "değerler alanı" kurarlar. Max Scheler ve Nicolai Hartmann bu görüşü savunurlar; değerler, biçimsel olarak: olumlu ve olumsuz, görelî ve salt, öznel ve nesnel değerler olarak ayrılırlar; içerik bakımından: nesne değerleri (hoş, yararlı, kullanışlı), mantıksal değerler (doğru), ahlaksal değerler (iyi), sanat değerleri (güzel) olarak ayrılırlar[3],
- Bir büyüklüğün ya da bir özelliğin bir birim cinsinden nicel tutarı,
- Halkın, kendi yarattığı ya da benimsediği kültür ürün ve olaylarından her birine biçtiği değer. Buna töresel değer de denilebilir,
- Kıymet biçmek, takdir etmek,
- Mallar arasında gerçekleşen değişim oranı,
- Bir malın karşılık değeri,
- Bir nesnenin para ile dile getirilen değişim değeri,
- Ekonomik değer,
- Bilirkişilerce bir mala biçilen değer,
- Nesne ve olayların bir toplum, bir sınıf ya da bir insan bakımından taşıdığı önemi belirleyen niteliği,
- Bir toplum, bir sınıf ya da bir insan için önem taşıyan nesne ve olaylar,
- Nesne ya da özelliklerin bir ölçme aracı ya da değerlendirme ölçütüne göre aldığı yer, taşıdığı nicelik,
- Neoklasik iktisada göre tüketicinin son biriminin faydasını dikkate alarak bir mala verdiği görelî önem,
- Emek-değer kuramına göre bir malın içerdiği emek zamanı,

- Neoklasik ve emek değer kuramlarına göre iki mal arasında olması gereken değişim oranı, karşılaştırma değeri, değişim değeri, kullanım değeridir.

2 Değer Kuramı

Değer, nesnel olayların insanda önemini belirleyen niteliği dile getirir. Anı değeri, yarar değeri, kullanma değeri buna birer örnektir. Başkaları için hiçbir önem taşımayan bir baston, topal biri için çok önemli olabilir. Her gün yararlandığımız güneşin yaşamsal olarak çok büyük bir önemi vardır, ancak hiçbir ekonomik değeri yoktur.

Ekonomistlerin çoğu değeri emeğin alanından koparıp, özeline yani nesnenin alanına sokmuşlardır. Sosyologlar ise değeri; öznel bir konuma sokup, ekonomik değer (değiştirme değeri) ile ilişkilendirmişlerdir. Çünkü ekonomik değer oluşabilmesi için emeğin yararlı bir biçimde kullanılması yani, harcanması gerekir[4].

Değer, kullanmak için değil, değiştirmek için yapılan mal üretiminden doğmuş bir kavramdır. Eşdeğerli mallarda ortak olan nitelik, o malları üretmek için harcanan insan emeğinin niceliğidir. Değerin, insan emeğinden doğduğunu ilkönce John Locke sezmiş ancak, değer insan emeği ile açıklanamayacağını sandığı birtakım malları kural dışı tutmuştur. Adam Smith de bu gerçeği görmüş ancak, değer ilkel toplumlarda insan emeği ile belirlendiğini ve gelişmiş toplumlarda anamalla toprak öğelerinin de emekle birlikte etken olduklarını öne sürmüştür. David Ricardo ise değer bütünüyle insan emeğinden doğduğunu ve insan emeğinin anamal kariyla toprak rantının da kaynağı olduğunu açıklamıştır.

Değer bir malda maddeleşen insan emegidir. Bir malın değeri, o malın üretilmesi için gereken toplumsal ortalama emek miktarıyla belirlenir. Mallar kullanma değeri olarak birbirinden farklı niteliktedir. Değiştirme değeri olaraksa ancak birbirinden farklı

nicelikler olabilirler ve bundan dolayı kullanma değeri taşımazlar. Birbirinden farklı nicelikler olarak malların çeşitli değıştirme değeri vardır. Buradan şöyle bir yargıya varabiliriz: Bir malın geçerli değıştirme değeri eşit bir şeyi dile getirir. İki mal arasındaki değıştirme değeri oranı ne olursa olsun, bu oran üçüncü bir şeyle eşittir. Her malın indirgenebileceği bu üçüncü şey emek miktarıdır. Çünkü, malların maddi özellikleri yalnız ve ancak, malları yararlı kıldıkları yani, kullanma değeri haline getirdikleri sürece söz konusu olur. Malların değıştirme ilişkileriye açıkça onların kullanma değerinin bir yana bırakıldığını gösterir.

Değer, törebilimsel anlamda iyiyi dile getirir. Bu iyi, etiksel ihtiyacı karşılayan “iyi”dir. Klasik anlamda değer kuramı, insan davranışını düzenleyen bu törebilimsel değeri sınıflandırır, önemlerine göre sıralar ve en üstün “iyi”yi saptamaya çalışır.

Toplumbilimsel anlamda nesne ve olayların toplumca önem taşıyan niteliğini dile getirir. Bu anlam genellikle törebilimsel değerlerle bağlantılıdır.

Estetik dilinde güzeli dile getirir. Estetikçe güzel olan değerlidir. Sanatsal değerlerin tümü bu tanımın kapsamı içindedir. Estetik değer, ekonomik değerle bağlantı kurabilecek yapıda bir değer olduğundan birbirleriyle karıştırılmamaları gereği çok önemlidir[4].

Ne var ki değer, hangi anlamda olursa olsun, toplumsal bir olgudur, insan ihtiyacını karşılar. Bu ihtiyaç ruhbilimsel, törebilimsel, ekonomik ya da ideolojik olabilir. Bu ihtiyaçların niteliğine göre değerın anlamı değışebilir ama insan ihtiyaçlarını karşılama niteliği değışmez. Değer taşıyan her şey az ya da çok nesnel gerçekliği yansıtır, nesne ve olayların insanca edinilmiş bilgisini ortaya koyar.

3 Değer Felsefesi

Felsefe, aksiyoloji (Yunanca “aksios: değer” ve “logos: bilim”) olarak da bilinir. Felsefe, değer kavramını bir yandan anlam içeriğinin genişlemesine öte yandan da önceleri ayrı ayrı ele alınan ekonomik, etik, estetik vb. sorunların araştırılmasında birlik sağlanmasına katkıda bulunmuştur[3].

Değer terimi başlangıçta ekonomik anlamda, 18. yy iktisatçısı Adam Smith’de görüldüğü gibi herhangi bir nesnenin değişim değeri için kullanıldı. 19. yy boyunca anlamı genişleyerek birçok düşünür ve okurun görüşlerinde yer aldı. Terimi bir felsefe görüşü içinde ilk kullanan Hermann Lotze oldu. Görüşüne “ereksel idealizm” adını veren Lotze, insanın dünyanın ilişkilerini ancak kendi açısından tasarımıyabileceğini savundu; değerlerin insanın yöneldiği, amaçladığı anlamlılıklardan oluştuğunu ileri sürdü. Eduard Von Hartmann “Değer Felsefesinin Anahtarı” adlı eserinde değer ve değer felsefesi teriminin kullanım alanını yaygınlaştırdı.

Avrupa’da “değer” terimine en temelli anlamı veren ise Friedrich Niethzsche oldu. Ona göre değerleri oluşturan “istenebilirlik” ti ve insan dünyaya hep belli değerler, belli değerlendirmelerle bakardı. İnsan topluluklarının güçlü olmak için geliştirdikleri ahlaklar içinde belirli değer sıralamaları vardı.

Nietzsche’den etkilenen Max Scheler, Kant’ın etik görüşünün biçimciliğini eleştirerek maddesel bir değer etiği savundu; değerlerin kendine özgü içerikleri olan düşünsel ama gerçek varlıklar olduğunu söyledi.

Değer felsefesi görüşleri İngiltere’de farklı bir gelişme gösterdi. Wilbur Marshall Urban, “Değerlendirme, Doğası ve Yasaları” adlı kitabında değeri; bir çıkar nesnesi, olarak tanımladı. Bu akıma Amerikalı Ralph Barton Peryy “Genel Değer Kuramı” adlı kitabıyla katıldı. Peryy, değeri; din, sanat, bilim, iktisat, siyaset, hukuk, ahlak ve

gelenek olmak üzere sekiz ayrı alanda inceledi. John Dewey “İnsan Doğası Ve Davranışı” ve “Değerlendirme Kuramı” adlı kitaplarında bu ayrıma karşı çıktı ve insan için değer; sağlık, bilgi ve erdemden oluşabileceğini savundu.

“Kendi içinde iyi olan nedir?” sorusuna felsefeciler hep yanıt aradı. Bu sorunun yanıtının;

- Hazcılar zevk,
- Pragmatistler doyum, büyüme, uyum,
- Kantçılar iyiyi isteme,
- Hümanistler uyum içinde kendini gerçekleştirme,
- Hıristiyanlar Tanrı sevgisi,

olduğunu ileri sürdüler.

Filozoflar “değer” konusuna iki açıdan baktılar. Bunlar; Ralph Barton Perry’nin dediği gibi, bir şeyin arzu edildiği için değerli olduğu mu? Yoksa Nicolai Hartmann’ın dediği gibi değerli olduğu için mi arzu edildiği görüşleridir. Bu iki görüş arasındaki tek fark, o nesnenin insan için istenir olmak dışında bir değer taşıyıp taşımadığıdır.

4 Değer İle İlgili Kavramlar

Değer kelimesinden türetilmiş birçok kavram vardır. Bu kavramları ve tanımlarını şu şekilde yapabiliriz.

Değerleme; değer biçmek, bir şeyin değerini belirtmek, bir şeye değer koymaktır. Taşınmaz değerlendirme; taşınmazın durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini saptamaktır. Bunun için; bütün temel bilgi ve belgeler elde edilir ve bunlar doğru yorumlanıp değerlendirilerek kavramların açık bir tanımı yapılır. Taşınmaz değerlendirme köklü bir araştırmayı esas kılar. Almanya Toprak Değerleme Bilimsel Komisyonu şu saptamayı yapmıştır: Satıcılar da alıcılar da fiyat

anlaşmasında yönelebilecekleri objektif dayanak noktalarına sahip değildir. Bir alıcının arsa için ödediği fiyat, o bölge için bir taban oluşturup pazarı dondurabilir. Pazara girenler taşınmaz değerini araştırırken açık bir pazarla ilgilenmelidir[2].

Değer vermek; bir şeyi değerli saymak ve ona önem vermektir[1].

Değer analizi; Bir taşınmazın toprak değerinin ve her parçasının veya ekonomik işlemin her basamağının sistemli bir biçimde analiz edilip katma değerinin hesaplanması ve maliyetle ilişkisinin meydana çıkarılması işidir[2].

Değer artımı; şerefiye olarak da bilinir. Herhangi bir bayındırlık hizmetinden sonra bölgedeki taşınmazların değerinde hissedilir bir artış gözlenir. Değeri artan taşınmazların eski değeri ile yeni değeri arasındaki farkın belli bir oranı vergi olarak kamu tarafından geri alınır. İşte buna; değer artımı veya şerefiye parası denir[2,5].

Değer artırma; taşınmazın fiyatını yükseltmedir. Özellikle kazanılan her bir imar hakkı ya da kamusal bir yatırım taşınmazın değerini sıçramalı olarak artırır[2].

Değer düşürme; taşınmazın fiyatını indirme, değerini aşağıya çekmedir. Kötü ve riskli bir yerleşim alanında ya da kötü bir komşunun taşınması ile ortaya çıkar[2].

Değer düşürümü; paranın altın veya yabancı bir paraya göre değerinin düşürülmesi, satın alma gücünün azalması, devalüasyondur[6].

Değer kuramı; değerlerin önem sıralarını ve bu arada en yüksek değeri araştırarak bir değer ölçüsü bildiren felsefe kuramıdır[4]

Değer yargısı; bir değerlendirme getiren yargıdır.

Artık değer; işçinin, iş gücünün karşılığı olarak ödenen değer üzerinde ürettiği ve işverenin, karşılığını ödemeksizin sahip olduğu ek değerdir[1].

Eş değer; değer yönünden birbirine eşit olan, muadil olan yani, emsal karşılaştırmalar için kullanılabilir parseller için geçerlidir[2].

Geçer değer; bir malın veya hisse senedinin borsadaki değeri, kotasyon demektir[5].

Günlük değer; menkul değerlerin bir gün için belirlenen fiyattır.

Hazır değer; taşınmazlar için önceden belirlenmiş değer, bölgesel hazır taban fiyatıdır.

Taşınır değer; senet, bono, tahvil, hisse senedi vb. belgelerin tümü için kullanılan bir ifadedir.

Toplumsal değer; toplumun her katmanı tarafından benimsenen ve savunulan ekonomik, etik ve kültürel değerdir[1].

Yaklaşık değer; bir niceliğin gerçek tutarından az eksik veya az fazla olan değerdir.

Vergi (Beyan, Bildirge) değeri; Emlak Vergisi Yasasının 29. maddesine göre vergi değeri; emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Bildirge değeri ile aynı anlamdadır.

Piyasa değeri; piyasa fiyatı, sürüm değeri, piyasa değeri, rayiç bedel olarak da bilinir.

Buna göre; bir taşınmazın değeri, kişisel kullanımın taşınmaza verdiği önem ve bu önemin şiddeti oranında belirlenir. Çünkü, herhangi bir taşınmaza herkes kendi kişisel değer kriterleri ile bakar. Bu nedenle herkes için geçerli olan bir değere ihtiyaç vardır.

Rayiç bedeli birçok kurum ve kuruluş kendi bakış açılarına göre tanımlamış olsa da, özde bütün tanımlamalar aynıdır:

1982 Anayasası, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre piyasa değeri; devletleştirme, kamulaştırma veya emlak beyanının yapıldığı tarihte taşınmazın normal (alışılmış) alım ve satım bedelidir[5].

Almanya İmar Yasasına göre rayiç bedel; araştırma yapılan tarihte, alışılmış piyasada parselin konumuna ve niteliğine göre alışılmadık ya da kişisel ilişkileri göz önüne almaksızın elde edilmesi gereken değerdir[2].

Almanya Federal Yapı Mahkemesinin kararına göre rayiç bedel; alışılmadık ya da kişisel ilişkiler dikkate alınmaksızın herkes tarafından erişilebilir düzenli satış fiyatlarıdır.

Amerika Birleşik Devletlerinde ise rayiç bedel; pazarlık ve satışın gerçekleşmesi için yeterli bir zaman ve uygun ekonomik koşullar olduğunda malını gerçekten satmak isteyen satıcı ile gerçekten parsel arayan alıcı arasında kararlaştırılan fiyattır[5].

Değerleme öğretisi konusunda bir otorite olan Walter SEELE' ye göre rayiç bedel; ciddi satıcılar ve ciddi alıcılar arasında, uygun pazar alışkanlığında, en yüksek olasılıklı alışılmış olan fiyattır.

Ross ve Brachman' a göre rayiç bedel; bir taşınmazın gerçek değeri sadece satış değeridir.

Nesnelerin fiyatları ekonomik değerlendirmelerle kolayca tespit edilebilir, ancak taşınmazın değerinin kolayca tespit edilemeyeceğini herkes bilir. Taşınmazın özelliklerine niteliklerine ve konumlarına göre normal olmayan, bireysel davranışlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme günü normal alım – satımda ulaşılması olası fiyattır da denilebilir.

Satış değeri; bir malın satılabileceği fiyattır veya gerçekleşmiş olan satış fiyatıdır.

Peşin değeri; sürüm değeri, pazar değeri ile eş anlamlıdır.

Taksit değeri; taşınmazın bedelinin peşin olarak ödenmesinin mümkün olamadığı, paranın değerinin sürekli düştüğü durumlarda, peşin değerine en azından ödeme süresinde doğma olasılığı olan TÜFE endeksi, enflasyon ve faiz farkı katılarak elde edilen değerdir[2,5].

Kredi değeri; kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre için hesaplanan değerdir. Bu hesaplamada kredi süresince gerçekleşmesi muhtemel olan enflasyon, döviz kuru, borsa

ve TÜFE endeksleri tahmini olarak belirlenir. Ayrıca kredi alan kuruma ve bölgeye göre kredinin geri dönebilme ihtimali gibi hususlar da dikkate alınır. Finans kurumu, doğabilecek olan risklerden kaçınmak için tüm bu tahminleri yaparken öncelikle kendi menfaatini düşünür ve yaptığı her hesaplamayı kendi lehine yapar. Bu finans kurumunun yaşamını sürdürmesi için ön koşuldur[2,5].

Sigorta değeri; taşınmazın kendisinin, üzerindeki ürünün veya tesisin yok olması, hasara uğraması durumunda zararın ödenilmesi ya da yerine konulma maliyetidir. Özellikle belli riskler taşıyan parseller ve yapılar için önemlidir.

İpotek değeri; alacağa güvence sağlamak için bir taşınır ya da taşınmazın borçlu tarafından alacaklıya çeşitli şekillerde rehin verilmesi öteden beri bilinen hukuki bir işlemdir. İpotek; taşınmaz rehminin bir çeşidi olup Türk Medeni Yasasının 881. maddesi; halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir demektedir. İpotek değeri, borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir[5].

Yatırım değeri; taşınmazın ileride getireceği gelirden sağlanacak karın bugüne dönüşümüdür. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşır. Yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu – istem durumu, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo – kültürel etkiler, imar hakları gibi pek çok değişkene ve bunların etkisine bağlıdır.

Tavan değeri; Bir taşınmazın normal piyasa koşullarında ulaşabildiği en yüksek değeridir. Genellikle etkileşimli alış –verişlerde ortaya çıkar.

Kayıtlı değer; bir taşınmazın ya da ekonomik bir varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeridir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul sertifikaları gibi taşınmaza dayalı yatırım araçlarının izlenmesinde ve karlılıklarının ölçülmesinde net aktif değeri, nominal değer ve borsa değeri kavramları sıkça kullanılır[5].

Net aktif değeri; varlıkların piyasa değeri ve alacaklar toplamından, borçların düşülmesiyle ulaşılan değerdir.

Nominal değer; hisse senedi, tahvil vb. için üzerinde belirtilmiş değerdir. Bir kurumun net aktif değerinden hisse senetlerine düşen payın, hisse senedi sayısına bölünmesiyle hisse senetlerinin o günkü nominal değerine ulaşılır.

Borsa değeri; borsada arz ve talebe göre oluşan fiyattır. Borsada işlem gören kurumlara ait hisse senetlerinin değerlemeden önceki son işlem gününde borsadaki işlemlerinin ortalama değerini ifade eder.

Maliyet değeri; üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerleme günündeki yapım giderlerinden; yıpranma payı, eskime ve eğer varsa molozların atılma masrafları da dikkate alınarak başkaca tüm giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. Yapım ve tüm giderlerin hesaplanmasında Bayındırlık Müdürlüklerinin her altı ayda bir yayımladıkları “İnşaat Yapım Ve Yıpranma Payı Cetvellerinden” yararlanılır[2].

5 Klasik Ekonomistlerin Değer Hakkındaki Görüşü

Değer kavramını ilk ortaya atan ve ona günün gereklerine göre anlamlar yükleyen klasik iktisatçılardır [6,7].

Adam SMITH (1723 – 1790): 1776 yılında yazdığı “Milletlerin Serveti” adlı eserinde; bir ülkenin servetinin başlangıç kaynağının “emek” olduğunu söyler. Emek ve verimliliğin artışını iş bölümüne bağlar, iç ve dış müdahale mekanizmanın işleyişini bu iş bölümü ile açıklar. Para ve değer kavramlarını değişim açısından ele alır. Fiyat, ücret, kar ve rant biçimindeki gelir bölüşümü ile sorunların üzerinde durmaktadır.

Smith, ülkenin servetinden söz ederken “emeği” iki açıdan değerlendirir:

- Emeğin verimliliği,
- Emeğin yoğunluğu.

Bu unsurlardan en önemlisi emeğin yoğunluğu yani, kalitesidir. Verimli bir emek, işbölümü mekanizması ile yoğun emeğin önüne geçebilir. Ayrıca Smith, paranın bir mübadele aracı olması sebebiyle bir değeri olmadığını ama emeğin değerli olduğunu savunur.

Jean Boctftiste SAY (1767 – 1832): Ekonomik alanda tüketim, bölüşüm ve servetin oluşumu konuları ile uğraşmıştır. Say, genellikle mübadele değeri üzerinde durur. Mübadele değerinin belirlenmesinde mallara atfedilen fayda derecesi önemli rol oynamaktadır. Öte yandan fiyat da değer bir ölçüsüdür. Say; para ekonomik gerçekleri saklayan bir peçedir, gerçek para malların kendisidir demektedir.

David RICARDO (1772 – 1823): 19. yüzyıl başlarında İngiltere’de nüfusun hızla artması ve gıda sorununun ön plana çıkması “rant” konusuna dikkatleri çekmiştir. Ricardo’ya göre rant; elde edilen son üründen toprağın kullanılması veya tahribine karşılık olarak arazi sahibine ödenen bir bedeldir. Eğer, bir ülkede araziler aynı verimde ve ihtiyaçtan fazla ise rant oluşmaz ve kimse toprak kiralama yoluna da gitmez demektedir.

Ricardo bölüşüm kuramını, değer kuramından ayrı olarak geliştirmişse de ikisini bağdaştırmaya çalışmış ve bölüşümle ilgili temel önermelerini, emek – değer kuramının kavramsal çerçevesi içinde formüle etmiştir. Bir takım deneysel ölçümler yapabilmek için “değeri değişmeyen değer” aramıştır.

Thomas MALTHUS (1776 – 1834): “Rantın İçerik ve Artışına İlişkin Bir Deneme” adlı kitabında; ekilen toprak çiftçinin geçimi için gerekli olan miktardan fazla ürün

vermektedir, işte rantın kaynağı budur demektedir. Çünkü nüfus hızla arttığından gıdaya gereksinimde hızla artmakta ve toprak sahibi çiftçi de ranttan zengin olmaktadır.

Malthus, paranın değerinin düşmesinde en önemli etkenin gereksiz para ihracı olduğunu savunur ve bunun için madeni paraya hızla dönülmesi gerektiğini söyler.

John Stuart MILL (1806 – 1873): “Ekonomik Politika” adlı eseri çok ünlüdür. Adam Smith ve Ricardo’nun fikirlerini kendi kuramlarıyla geliştirmiştir. Mill’e göre değeri oluşturan iki etken vardır:

- Fayda,
- Faydayı ele geçirme gücü.

Mill malları üç bölümde incelemektedir:

- Miktarı sınırlı olan mallar,
- Çalışarak sınırlılığı hafifletilen mallar,
- Miktarı artan maliyetle arttırılabilen mallardır.

Karl MARX (1818 – 1883): Marx kuramını; sermaye üzerindeki rant ve kârı, salt işçinin ürününden ya da onun tarafından malzemeye eklenen emek miktarına eşit olan, ürününün değerinden “indirimler” olarak tanımlar. Bu indirim, ne var ki, Adam Smith’in kendisinin de daha önce açıkladığı gibi emeğin ancak, işçinin, yalnız kendi ücretlerini ödeyen ya da yalnız ücretleri için bir eşdeğer sağlayan emek niceliğinin üzerinde, malzemeye eklediği kısmından, yani artı-emekten, emeğinin ödenmeyen kısmından ibaret olabilir. Marx’a göre değer, fiyatın temelini oluşturur.

Marx’ın artı-değeri, tersine, üretim aracı sahipleri tarafından herhangi bir eşdeğer verilmeksizin elde edilen değerler toplamının “genel biçimini” temsil eder ve bu biçim, ilk kez Marx’ın bulduğu çok özel yasalar uyarınca birbirinden farklı, kâr ve toprak rantına dönüşmüş biçimlerine ayrılır.

Leon WALRAS (1834 – 1910): Toplam fayda ve toplam değer kavramlarını geliştirmiştir. O'na göre değer, belirli bir malın toplam faydasıdır. Fakat bu malın değişim sırasındaki değeri, faydası ile sadece sunulan miktarı arasındaki orana göre değil, öteki bütün faydalı mallarla olan ilişkilerine göre belli olur. Bir şeyin ötekine karşı değeri, “azlık” ve “son fayda”larının karşılaştırılmasıyla saptanır. Walras'a göre; üretilen malların değeri ve malların üretimi için ödenen gelirler eşit olur.

Alfred MARSHALL (1842 – 1924): Marshall marjinal fayda ilkesiyle sunu, istem ve fiyat oluşumunu açıklayan kuramları yetersiz bularak bir “reel maliyet kuramı” geliştirmiştir. “Bilgi, üretimin en güçlü motorudur” savını ileri sürmüştür. Üretimin;

- Doğa ve
- İnsandan

oluşabileceğini söyler.

6 Modern Ekonomistlerin Değer Hakkındaki Görüşü

İletişimin artması, sermayenin hareketlenmesi ve bilginin bir “güç” olduğunun anlaşılmasından sonra 20. yy ekonomistleri değer tanımı değiştirerek ona daha başka anlamlar yüklemişlerdir[6,7].

Irving FISHER (1867 – 1947): “Değer Ve Fiyatlar Kuramında Matematiksel Araştırmalar” adlı doktora çalışması yapmıştır. Bu çalışmada değeri incelerken paranın satın alma gücünü de araştırmıştır.

Arthur Cecil PIGOU (1877 – 1959): Pigou'ya göre bireylerin refahı; onların gereksinimlerini gidermiş veya gidermemiş olmalarıyla belli olur. Pigou genel bir değer kuramı geliştirmeye çalışmamakla beraber bir taraftan “kenar fayda kuramı”nı çeşitli ekonomik konulara uygulamış ve serbest rekabetin savunuculuğunu yapmıştır. Bu kuramında devlete ek görevler de yüklemiştir.

John Maynard KEYNES (1883 – 1946): Keynes'ten önceki iktisatçıların tümü, ekonomiyi “sunu” yönünden ele almışlar ve kavramlarını “emek – değer” kuramı üzerine oturtmuşlardır. Keynes kendinden öncekilerin aksine ekonomiyi toplam harcamalar yönünden ele almış ve eksik istihdam nedeniyle talebin düşebileceğini belirtmiştir.

Milton FRIEDMAN (1912 -): “Modern Miktar” adlı bir kuram geliştirmiştir. Bu kurama göre para aktif bir değerdir ve servet edinme araçlarından biridir. Bu nedenle para talebi;

- Toplam servet miktarına,
- Farklı servetlerden elde edilen gelirlere

bağlıdır. Parayı diğer aktif değerler gibi sahibine belirli bir fayda ve gelir sağlayan mal olarak kabul etmektedir.

Joseph Alois SCHUMPETER (1883 – 1950): Schumpeter'in iktisadi analize en önemli katkısı; konjonktür dalgalanmalarını kötü hasat ve doğal afetler gibi dış faktörlerle açıklamayıp, teknolojik yeniliklere ve işadamlarının girişimlerine bağlamasıdır. Schumpeter sanayinin gelişimini sağlayan gücü sermaye olarak tanımlamıştır.

Schumpeter, mal sağlanmasında olabilecek; yeni ürünler, üretim yöntemleri, satış yöntemleri, satış piyasaları vb. gibi her tür değişikliği yenilik olarak tanımlamıştır. Ona göre, bu tür yenilikler ancak piyasada kendilerini kabul ettirdikleri ve rakip firmaları buna bağlı olarak yenilikler yapmaya teşvik ettikleri ve böylelikle ekonomiyi ileri götürdükleri zaman tam olarak ekonomiktir. Fakat yenilikler düzensiz aralıklarla ortaya çıktıklarından yenilik ile durgunluk arasında karşılıklı bir etkileşim ortaya çıkmaktadır. Konjonktürdeki bu devri dönüşümler Schumpeter'e göre kapitalizmin doğasında vardır.

Robert SOLOW (1924 -): 1987 yılında Nobel Ekonomi ödülünü aldı. Solow'un ekonomik modeli dört değişken üzerinde yoğunlaşmaktadır:

- Çıktı (ürün),
- Fiziksel sermaye,
- İşgücü,
- Bilginin etkinliği.

Buna göre emeğin yerini makine alacak ve emek pazarda değerinin karşılığını bulamayacaktır.

Paul ROMER (1941 -): Romer, "İçsel Büyüme Kuramı" nın sahibidir. Bu kurama göre; insanoğlunun bilgi sayesinde teknolojik değişim ve gelişim yapabileceğini ve ekonomide durağan dengenin geçerliliğini yitirdiğini söylemektedir. Romer'in bu savından iki önemli sonuç çıkarabiliriz:

- Teknolojik yenilik,
- Nitelikli emek.

Nitelikli emek ise, zihinsel bir değerdir.

7 Taşınmaz Değerlemesi

Taşınmazın değerlendirilmesi demek, parselin durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemektir. Adaletli bir değer tahmini için;

- Bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi,
- Bunları doğru yorumlamak ve değerlendirebilmek için kavramların açık tanımının yapılması,

gerekir. Daha sonra taşınmaz gezilir, temel belgelerin incelenmesinden çıkan sonuçlar yerinde gerçeklerle karşılaştırılır.

Kentin yerleşik alanlarındaki taşınmazların değerlerinin tespiti birçok bilim dalının aynı zamanda kamulaştırmada görevli bilirkişi komisyonlarının da ana görev alanı olmuştur. Kamulaştırma, Emlak Vergisi, Kadastro Kanunları gibi, taşınmazları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemini ve bunun tarafsız verilere göre yapılabilmesi için taşınmaz değerlemesi için bir öğretiyi esas kılar.

Pazara girenler taşınmaz değerini araştırırken ilk önce, açık bir pazarla ilgilenmelidir. Pazarı izleme imkanı ve bu şekilde kazanılan ilgili ekonomik malın kıtlığının derecesi hakkındaki hüküm, her pazarın iyi çalışması için gerekli olan ön şartlardandır. İlk olarak kim (*alıcı veya satıcıdan biri*), karşılaştırabilir ve bu karşılaştırmadan bir şeyin değeri hakkında kriterler çıkarabilirse, aldanmaya karşı korunur.

Pazarın şeffaflığı, taşınmaz ticaretinde tecrübeli olmayan bir alıcı ve satıcının pazardaki eğilimler hakkında bilgi edinebilmelerine imkan vermelidir. Pazar şeffaflığını bilirkişi komisyonları:

- Satış fiyatlarını toplayarak ve yorumlayarak, karşılaştırma değerini araştırarak,
- Rayiç değeri tespit ederek ve taşınmaz hakkında kapsamlı bir rapor

düzenleyerek sağlamalıdır.

Taşınmazın değerlendirilmesi bugün tamamıyla, arsa veya arazi düzenlemesi, şehir planlaması, yapı iyileştirilmesi, toprak düzenlemesi çerçevelerine oturtulabilir. Yapı bölgelerinde, ziraat bölgelerinde, sit alanlarında uygulanacak yöntemler ve modeller birbirinden ayrılır.

Değerleme işleminde asıl amaç, normal alım-satım bedeli denen “**rayiç bedeli**” tespittir.

Vergilendirme ve kamulaştırma amaçlı değerlemeler objektif olmaması sebebi ile bunlara göre daha objektif olan alım-satım amaçlı değerlemeler dikkate alınır. Geliştirilen yöntemler ve modeller alım-satım amaçlı değerlemelere yöneliktir.

8 Sonuç

Değer, tanım gereği bireye veya topluma göre önemi değişebilen soyut bir kavramdır. Bu önemin şiddeti, yaralanmanın derecesine bağlıdır. “Bir şey istenildiği için mi değerli?” yoksa “değerli olduğu için mi istenir?” felsefi tartışmaları bugüne kadar yapılagelmiştir.

Klasik ekonomistler ve günümüz ekonomistleri değeri, emeğin bir ürünü olarak görmüşlerdir. Ancak, bu iki grup ekonomist, “emeğin” ortaya çıkış şeklinde anlayamamıştır. Şöyle ki: Klasik ekonomistler emeği işçinin bir ürünü, onun bir hakkı olarak görür. O gün için yani, sanayi devriminin başladığı yıllarda emek, işçinin harcadığı fiziksel bir kuvvet sonucu ortaya çıkmaktaydı yani emek;

- Fizikseldir,
- Somuttur,
- Eğitimsiz kimselerden doğan bir üründür.

Günümüz ekonomistleri için de emek bir değerdir. Bunlara göre emeğin ve bunun sonucunda da değer oluşabilmesi için emekte şu özellikler olmalıdır;

- Zihinseldir,
- Soyuttur,
- Eğitimli kimselerden doğar.

Artan nüfus, hareketli sermaye ve gelişen teknoloji ile üretimler, insan emeğine gereksinim duymadan makine gücü ile;

- Hızlı,

- Seri,
- Kalite kontrollü,
- Ucuz,
- Kolay

elde edilebilmektedir. Bu yönü ile emek ve değer, klasik anlamını yitirmiş zihnin ürünü ve nitelikli emek olarak ön plana çıkmıştır. Eskiden ürün somut iken günümüzde (patent, telif hakkı, ...) soyut da olabilmektedir.

Taşınmaz değerlendirilmesi iki temelden oluşur. Bunlardan birincisi “değer öğretisi” nin oturduğu sosyal bilimler (sosyoloji, psikoloji, iktisat, ...) ikincisi ise değer öğretisinden esinlenerek ortaya çıkan “matematiksel model” (mühendislik bilimleri) dir. Yani, matematiksel modelin oluşabilmesi için önce sosyal bilimlerden esinlenmek gerekir.

Sosyal bilimler “klasik iktisatçılar dönemi” ve “modern iktisatçılar dönemi” diye ikiye ayrılabilir.

Genel hatlarıyla birinci dönem; özel mülkiyete ve büyük toprak sahiplerinin egemenliğine karşı çıkar ve “toprağın sahibinin işleyen olabileceği” savını destekler. Çünkü toprak kıt bir maldır; üretilemez, çoğaltılamaz ve taşınmaz. Bunlardan dolayı toprağın yerine getirmesi gereken toplumsal görevleri vardır. Bu dönemde taşınmaz değerlendirilmesi ancak devlet için vergi amaçlı yapılabilir.

İkinci dönem ise, liberal ekonominin geliştiği II. Dünya Savaşı sonrasıdır. Bu görüşe göre; toprak herhangi bir mal gibi ekonomik değere sahiptir ve pazarda dolaşıma girebilir. Ancak üretilmeyişi, taşınmayışı, ve çoğaltılamayışi gibi özellikleriyle sahibine “tekel ayrıcalığı” sağlar ve bu durum “rant” olarak sahibine geri döner. İşte bu nedenlerden dolayı taşınmaz değerlendirilmesi fikri doğmuştur. Bu aşamada taşınmaz değerlendirilmesi devlet için adil bir vergi alma ve kamulaştırma yanında bireyler için de,

- Alım satım değerinin saptanması,
- Kira bedelinin saptanması,
- Kredi değerinin saptanması,
- Arsa ve arazi düzenlemelerinde eşdeğerlik oranının saptanmasında,

kullanılır hale gelmiştir.

II. Dünya Savaşından sonraki artan nüfus ve kentleşmeden dolayı toplumun yararı gözetilerek taşınmaz pazarı boş bırakılmamalıdır. Bu nedenle sosyal bilimlerin geliştirdiği söylemler üzerine mühendislikteki matematiksel modeller oturtulmuştur.

9 Kaynaklar

- [1] Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Yayını, 1. Cilt, s. 285, Ankara, 2006
- [2] Ertaş M. , Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi Ve Karatay İlçe Belediyesi İçin Bir uygulama, Yüksek Lisans Tezi, s. 3 – 10 Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 1992
- [3] Anabritannica Genel Kültür Ansiklopedisi, 7. cilt, s. 62, İstanbul, 1987
- [4] Özkaptan M., Felsefe Terimleri Sözlüğü, Türk Dil Kurumu Yayını, Ankara, 2001
- [5] Açlar A. , Çağdaş V., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, HKMO yayını, Ankara, 2002
- [6] Gürak H. , Önce Bilgili İnsan, Sakarya Üniversitesi İktisat Fakültesi yayını, Sakarya, 2002
- [7] Gürbüz A. , Jean Rousseau Ve Toplum Sözleşmesi Kuramının Değeri, Sosyal Bilimler Dergisi, İstanbul, 2003