

## TARIMSAL KREDİLENDİRMEDE KIYMET TAKTİRİ

Ar. Gör. Gülen Özdemir (\*)

### ÖZET

Kredilendirme sırasında kıymet taktiri yöntemleri kıymeti takdir edilen malların pazar fiyatlarının bilinmelerine dayanmaktadır. Genelde T.C.Z.B. kıymet taktiri sırasında, kişisel kaniya dayanan sentetik kıymet taktiri ile tipik kıymetlere dayanan sentetik kıymet taktirinin bir karışımını uygulamaktadır.

Ülkemizde kredilendirmede kıymet taktiri toprak değer baremleri tesbiti ile yapılmaktadır. Bu baremler uzmanlarca hazırlanmakta ve çiftçilerin, T.C.Z.B.'ce teminat olarak göz önüne alınan, tarımsal üretime uygun arazilerinin değerini kapsamaktadır.

Ayrıca arazilerin kıymeti analitik olarak da takdir edilebilir fakat bu yöntemin fazla külfetli olacağı düşünüldüğünden kullanılmaktadır.

### GİRİŞ

Tarımsal kredilendirilmede kıymet taktiri ülkemizde büyük miktarda tarıma kredi sağlayan Ziraat Bankası tarafından uygulanmaktadır.

Ülkemizde pek çok gelişmekte olan ülkeler gibi tarımsal nüfus fazlalığı hala geçerlidir. Tarımdaki işletmelerin büyük çoğunluğunu da küçük işletmeler oluşturmaktadır. Bu işletmeler sermaye yetersizliği ile karşı karşıyadır ve sermaye eksikliğini gidermek amacı ile kredi yoluna başvurmaktadırlar.

İşte bankalar küçük işletmelerin kredi ihtiyacını gidermek amacı ile arazi, bina gibi gayrimenkullerini ipotek karşılığında

---

(\*) Tekirdağ Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü.

kredi vermektedirler. Bu sırada kıymet takdiri uygulaması yapmaktadırlar.

## 2. KREDİLENDİRME SIRASINDA ARAZİLERİN KİYMET TAKDİRİ YÖNTEMLERİ

Kredilendirme sırasında arazilerin kıymeti sentetik olarak takdir edilmektedir. Sentetik kıymet takdiri yöntemleri, kıymeti takdir edilen malların pazar fiyatlarının bilinmelerine dayanmaktadır. Bir arazinin satış fiyatının takdirinde benzer arazilerin alım-satım fiyatlarının yanında, benzer araziler toprağın tarımsal ve jeolojik yapısına, genişliğine, parça durumuna, kent ve yoldan uzaklığına v.b. göre sınıflara da ayrılabilirler (1).

Sentetik kıymet takdiri yöntemleri bilindiği üzere şöyle sınıflandırılmaktadır: (1).

- a) Kişisel Kanıya Dayanan Sentetik Kıymet Taktiri
- b) Karşılaştırmaya Dayanan Sentetik Kıymet Taktiri
- c) Katsayı Esasına Dayanan Sentetik Kıymet Taktiri
- d) Tipik Kıymetlere Dayanan Sentetik Kıymet Takdiri

Genelde T.C.Z.B.'nin uygulamada yaptığı kıymet takdirinin kişisel kanıya dayanan sentetik kıymet takdiri ile tipik kıymetlere dayanan sentetik kıymet taktirinin bir karışımı olarak değerlendirilebiliriz. Ancak kredilendirme sırasında arazilerin kıymeti kişisel kanıya dayanan sentetik kıymet takdiri ile yapılacaksa; bölgenin takdiri yapan uzman tarafından pratik olarak iyice bilinmesi ve takdiri yapılan taşınmazında gene uzman tarafından bütün nitelikleri ile tanınması oranında iyi sonuç verir. Ayrıca takdiri yapan kişinin mesleğinde çok deneyimli ve yetenekli olmasında sonuca olumlu etki yapar. Takdiri yapan uzman kişinin araştırma ve eleştirme yeteneklerinde iyi olması gerekmektedir.

Tipik kıymetlere dayanan sentetik kıymet takdirinde ise arazi sulu tarla arazisi, kuru tarla arazisi, çayır, mera meyvalık, bağ gibi kalitelere ayrılmaktadır. Bu kalitenin alım satım fiyatları, üzerinde istatistik veriler toplanır. Her kalite ve sınıf toprak parçası için ortalama birim fiyatlar bulunur. Daha sonra kıymeti takdir edilecek arazi bu gruplardan hangisine giriyor ise arazinin genişliği ile bulunan ortalama fiyat çarpılarak arazinin kıymeti bulunur.

Toprak alım satımının genellikle çok sık olmaması, tipik kıymetlere dayanan sentetik kıymet takdir yönteminin uygulanmasını zorlaştırır. Bir bölgede her kalite ve sınıf için arazilerin çeşitli gerçek satış fiyatlarını bulmak kolay değildir. Bunun için o bölgenin topraklarının homojen olması gerekir.

Bu yöntemlere göre arazinin kıymeti takdir edildikten sonra, T.C.Z.B. kredi verirken eğer arazi ipotek altına alınarak kredi verilecek ise açılan kredinin %yüz fazlası üzerinden ipotek tesis edileceğinden, belirlenen bu kıymet yaklaşık yarısı kredi olarak verilir.

Arazilerin birde kıymeti analitik olarak takdir edilebilir.

Bu yönteme göre;

R= Çiflik rantı

Gh= Gayrisafihasıla

Mf= Müstecir sermaye faizi

Eü= El emeği ücret karşılığı

İü= İdare ücret karşılığı

V= Ayni vergiler

M= Çiflik dışında sağlanan üretim araç (tohum, yem, tarım ilaçları v.b.) ve hizmetler masrafları, amortismanlar, sigorta, tamir ve bakım giderleri v.b.

f= Kapitalizasyon faizi

$R = Gh - (M + Mf + İü + Eü + V)$  formülüne göre arazi rantı hesaplanır. Kapitalizasyon faiz oranı da tespit edilerek  $K = R/f$  formülünden arazinin analitik olarak kıymeti takdir edilir (1).

Burada bilirkışı gayrisarfi üretim değerini ve bundan çıkarılacak muhtelif masrafları normal bir müteşebbise göre hesaplanacaktır. Ayrıca gayrisarfi hasıla hesaplanırken iyi bir tahmin yapması gerekmektedir. Kapitalizasyon faiz oranının tespiti ise ancak bölgesi araştırmalar sonucunda olacak ya da bilirkışı bizzat kendisi araştırma yapacaktır (2).

İşte bu yöntem kredilendirme fazla külfetli olacağı düşünüldüğünden ve her kredi başvurusu için ayrı ayrı bu işlemlerin yapılması zaman alacağından kullanılmamaktadır.

### 3. T.C.Z.B. TARAFINDAN TARIMSAL KREDİLENDİRME SIRASINDA İSTENİLEN TEMİNATLAR VE TOPRAK DEĞER BAREMLERİNİN TESPİTİ

T.C.Z.B.'de tarımsal kredilendirme sırasında kredi çeşitlerine göre alınacak teminatlar T.C.Z.B.'nin yönetim kurulunca tespit edilmektedir. T.C.Z.B.'nin Tarımsal krediler nizamnamesine göre, küçük ve orta tarım işletmelerinin, tarımsal üretim işletme kredisi ve makina ve makina ekipman temini konusundaki yatırım kredisi taleplerinin; en az üç borçlunun müşterek borçluluk ve zincirleme kefaleti veya ödeme gücü yerinde en az iki kişinin, müşterek borçlu ve zincirleme kefil sıfatıyla borçluya kefil olmaları karşılığında yerine getirilmesine T.C.Z.B. şubeleri yetkilidir (3).

Arazi üzerinde kredi ile sabit bir yatırım (ahır, ağıl, kümes, sera, toprak-su tesisleri v.b.) yapılması halinde arazi tapulu ise T.C.Z.B.'ye ipotek edilir. Üzerinde tesis kurulacak arazi tapusuz ise yeteri kadar tapulu taşınmaz malların ipoteği T.C.Z.B.'ce talep edilir (3).

Üzerine tesis yapılan arazi dışında gerekli görülmesi halinde, başka tapulu taşınmaz malların ipoteği de yine T.C.Z.B.'ce talep edilebilir (3).

Kredi tamamen taşınmaz mal teminatı karşılığında açıldığı takdirde teminat olarak gösterilen gayri menkulün keşif değerinin, açılan kredi miktarından az olmaması gerekir (3).

Kredi, taşınmaz malteminatı karşılığı açıldığı takdirde; keşif değeri ne olursa olsun, ipotek akit tablosunda ipoteğin, doğmuş ve doğacak borçların teminatı olduğunun açıkça belirtilmesi şartıyla ipotek alınan gayrimenkullerin her biri üzerine açılan kredi tutarının yüzdeyüz fazlası üzerinden ipotek tesis edilir (3).

İpotek edilen gayrimenkulün borçlunun malı olması şartı değildir. Bir kimse başkasının borcu içinde gayrimenkulünü ipotek edebilir. Ancak bu durumda bu gayrimenkulün satış bedeli ipotekli borcu ödemeye kafi gelmezse, gayrimenkul sahibi olan üçüncü kişinin diğer mallarına başvurulamaz. Bu durumda kalan kısım için borçlunun mallarına başvurulur. T.C.Z.B.'ce ipotekli gayrimenkulün başkasına mülk olarak verilmesi mümkündür (3).

Birden fazla gayrimenkul asıl borçluya ait ise bunlar aynı borç için ipotek edilebilirler. Birden fazla gayrimenkul çeşitli maliklere ait ise, bunlar maliklerin aynı borçtan müştereken zincirleme borçlu bulunmaları şartıyla aynı borç için birlikte ipotek edilebilirler. Yalnız bu iki durumda da her gayrimenkulün borcun tamamına ait ipotekle ilgili olduğu ipotek akit tablosuna açıkça yazılmalıdır (3).

Tüm bu bahsettiğimiz tarımsal kredilerde teminatlar ve ipotek uygulaması işlemleri içerisinde bizi en çok ilgilendiren kredi karşılığında bir arazinin teminat olarak gösterildiği durumlardır. Ancak karşılık gösterilecek arazinin kolaylıkla paraya çevrilir durumda, ihtilafsız ve üzerinde aynı haklar bulunmaması koşulları T.C.Z.B.'ce aranır. Kredi bu arazinin kıymetine göre verilir.

T.C.Z.B. kredi verirken ipotek ettiği taşınmaz malların değer tespiti sırasında aşağıdaki şekilde hareket etmektedir:

a) Arazilerin değeri toprak değer baremi veya keşifyoluyla tespit edilir.

b) Arazi dışındaki arsa ve diğer taşınmaz malların değeri ise keşifyoluyla belirlenir(3)

Bir taşınmaz malın değeri yapılan yeni yatırım veya başka bir sebepten artmamış ise, keşif tarihinden itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden keşif yoluyla değer tespiti yapılmaz(3).

T.C.Z.B. tarafından toprak değer baremlerinin tespiti, çiftçilerin tarımsal üretime uygun arazilerinin T.C.Z.B.'den alacakları aynı ve nakdi kredi karşılığı olarak bankaya gösterecekleri teminatların bir heyet tarafından değerlendirilerek barem cetvelleri denilen cetvellere geçirilmesi işlemidir.

Bu uygulama, çiftçi o bölgeden herhangi bir araziye teminat göstererek kredi istediği zaman, zaman kaybını önlemek amacıyla yapılmaktadır. Bu işlem yılda sadece bir defa yapılır.

Toprak değer baremleri şube müdürünün kendisi veya şubeden seçeceği bir yetkili var ise teknik eleman ve banka dışından ve ilgili yönlerden bir bilirkişiden oluşan kurul tarafından düzenlenir. Toprak değer baremleri şube müdürü veya onun yerine bakan bir yetkilice onaylanarak yürürlüğe girer.

Bu baremler bir mevkiideki arazilerin en kötü olanı göz önüne alınarak tespit edilir (4).

Toprak Değer baremi hiç bir zaman analitik kıymet takdiri yöntemlerine göre belirlenmemektedir.

Toprak değer baremi tespit için oluşturulan kurul toprak değer baremi tespit edilecek bölgeye gittiğinde, arazilerin özellikle sulu, kuru, bağ, meyva bahçesi gibi ayrımlara tabii tutar. Kıymeti takdir edilecek arazilerin verim değerleri, alı-satım değerleri ve köylülerden elde edilen bilgilerden en kötü koşullardaki arazinin değerini toprak değer baremi olarak tespit eder.

Bunun dışında bazı istisnai durumlarda örneğin çiftçinin istediği kredi miktarı, toprak değer baremi ile belirlenen, miktarca karşılanamıyorsa o arazinin kıymeti keşif yapılarak tekrar takdir edilebilir. Ancak keşfi yapılan araziye kıymeti artıracak herhangi yatırım v.s yapılmamış ise iki yıl geçmeden yeniden keşfe tabi tutulamaz.

Uygulamada genellikle kişisel kanıya dayanan sentetik kıymet taktiri yöntemi uygulanmaktadır. Bu da takdiri yapılan bölgenin keşif kurullarınca iyi tanınması, niteliklerinin bilinmesi ve takdiri yapan kişilerin mesleğinde deneyimli ve yetenekli olmasıyla ancak iyi sonuçlar verebilir.

Arazi ve arsa dışında diğer taşımazların keşfi, belediye fen işlerinden bir teknik eleman, şube müdürünün uygun görüldüğü bir bilirkişi ve şube teknik elemanları tarafından yapılır.

Toprak Değer Baremleri T.C.Z.B. tarafından bankacılık zihniyeti ile arazilerin gerçek değerlerinin çok altında tespit edilir. Burda verilen kredinin geri ödenmediği durumlarda ipotek altına alınan arazilerin satışının kolay sağlanabilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca son yıllarda genelde toprak değer baremleri daha önceki yıl belirlenen enflasyon oranına göre bir miktar eklenerek o yılki değerler bulunmaktadır.

Toprak değer barem uygulamalarına örnek verecek olursak Tablo 3.1'de 1990 yılı Tekirdağ ili Merkez ilçesinde arazi cinsi ve bir dekarın cari değerlerinin verildiği toprak değer cetvelini görebiliriz. Tablo 3.2'de de karşılaştırmak amacıyla yine Tekirdağ ili Merkez ilçesine 1991 yılındaki toprak değer baremlerini görebiliriz.

Tablo 3.1 Toprak Değer Cetveli  
(1990 Yılı İçin Geçerli Kabul Edilen Değerler)  
Arazinin Cinsi ve Bir Dekarının Değeri (TL)

İli : Tekirdağ  
İlçesi : Merkez

Köy/Mahalle Adı	Sulu Tarla Arazisi TL/dekar	Susuz Tarla Arazisi TL/dekar	Meyva Bahçesi TL/dekar	Sebze Bahçesi TL/dekar	Bağ Tesis TL/dekar	Diğer Araziler TL/dekar
Gündüzlü	400.000	330.000				
Güveçli	370.000	330.000				
Hacıköy	400.000	350.000				
Husunlu	420.000	360.000				
Işıklar		280.000			450000	
İnecik	400.000	320.000				
Karabezirgan	400000	300.000				
Karacaklavuz	500.000	390000				
Karaçalı		340.000				
Karaevli	500.000	400.000				
Karahalil		320.000				
Karahasıllı	-	320.000				
Kaşıkcı	500000	400000				

Kaynak : T.C.Z.B. Dökümanları

Tekirdağ ili merkez ilçesi Güveçli Köyünde 1990 yılında sulu tarla arazisinin bir dekarına 370.000 TL. barem tespit edilmiş iken, bu 1991 yılında 600.000 TL'ye çıkarılmıştır. Yine Güveçli Köyünde kuru tarla arazisinin bir dekarı 1990 yılı için 330.000 TL iken 1991'de 500.000 TL barem tespit edilmiştir. Bu örnekten sulu tarla arazisinin bir dekarının değeri yaklaşık % 62 artış gösterirken kuru tarla arazisinin bir dekarının değeri de % 51 oranında arttırılmıştır. Barem tespitinde yılda yaklaşık enflasyon oranında artışlar yapılmıştır. Ancak bu tespit edilen toprak değer baremleri arazilerin gerçek değerlerinden çok düşük tutulmuştur. Bunun nedeni, daha önce de belirttiğimiz gibi T.C.Z.B.'nin bankacılık zihniyeti ile kredi verirken ipotek altına aldığı arazilerin daha kolay satışı sağlamak amacıyla değerini düşük göstermesidir. Nitekim 1989 yılında bilirkişi heyetlerinin yörede yaptığı analitik kıymet takdirlerinde 1 dekar kuru tarla arazisinin değeri 2.5-3 milyon TL arasında belirlenmiştir. Ziraat Bankası'nın bir yıl sonra yaptığı kıymet takdirinde ise aynı yörede 1 dekar kuru tarla arazisinin en

yüksek değeri 400.000 TL'yi geçmemektedir. Özellikle Tekirdağ ili İstanbul'a yakınlığı, denize kıyısının olması ve genelde yazlık konut yapımının çok fazla düzeyde olması nedeniyle çoğu tarım arazilerinin bu yöne kayması ve değerlerinin çok daha yüksek olmasına neden olmaktadır.

Tablo 3.2. Toprak Değer Cetveli  
1991 Yılı İçin Geçerli Kabul Edilen Değerler  
İli : Tekirdağ  
İlçesi : Merkez

Köy/Mahalle Adı	Sulu Tarla Arazisi TL/dekar	Kuru Tarla Arazisi TL/dekar	Meyva Bahçesi TL/dekar	Sebze Bahçesi TL/dekar	Bağ Tesisi TL/dekar	Diğer Araziler TL/dekar
Gazioğlu	800.000	700.000				
Generli	600.000	500.000				
Gündüzlü	700.000	600.000				
Güveçli	600.000	500.000				
Hacıköy	600.000	500.000				
Husunlu	800.000	700.000				
Işıklar	-	500.000			700.000	
İnecik	700.000	600.000				
Karabezirgan	800.000	700.000				
Karaçalı	600.000	500.000				
Karaevli	800.000	700.000				
Karahalil	-	600.000				

Kaynak : T.C.Z.B. Dökümanları

Örneğin Tekirdağ ili merkez ilçesi Güveçli Köyü'nden bir çiftçi Ziraat Bankasından kredi isteğinde bulunmuş olsun. Bu çiftçinin 100'da kuru tarla arazisi 50'da sulu tarla arazisi olsun. 1991 yılında tespit edilen toprak değer barenlerine göre ;kuru tarla arazisinin toprak değer baremi 500.000TL/da sulu tarla arazisinin toprak değer baremi 60.000 TL/da dır. Bu halde bu çiftçinin arazisinin kıymeti;

$$100 \times 500.000\text{TL} = 50.000.000\text{TL}$$

$$50 \times 60.000\text{TL} = 30.000.000\text{TL}$$

$50.000.000\text{TL} + 30.000.000\text{TL} = 80.000.000 \text{ TL}$  olarak belirlenir. Çiftçiye bunun yarısı olan 40.000.000TL kredi olarak verilebilir. Eğer çiftçi 40.000.000TL'den fazla miktarda



T.C.Z.B.'den kredi talebinde bulunuyor ise arazinin kıymeti tekrar keşif yapılarak takdir edilebilir.

Keşifte de daha önce belirttiğimiz keşif kurulu tarafından arazinin tapuda kimin adına kayıtlı olduğu, taşınmazın bulunduğu yer, taşınmazın cinsi, taşınmazın ada, parsel numarası, tapuya göre yüz ölçümü, hisse oranı, hisseye göre gerçek yüz ölçümü ve ipotek alınacak taşınmazın hisseye göre değeri bir keşif raporu ile belirlenir.

#### **4. TARIMSAL KREDİLENDİRMEDE KIYMET TAKDİRİNDE YABANCI ÜLKELERDEKİ UYGULAMALAR VE DİĞER KIYMET TAKDİRİ UYGULAMALARI**

Tarımsal kredilendirmede kıymet takdiri ile ilgili yabancı ülkelerden örnek verecek olursak, Birleşik Devletlerde sigorta şirketlerince, Federal Ülke Bankalarınca v.s. birçok farklı tipte kredilendirmede kıymet takdiri mevcuttur ve kredilendirmede kıymet takdiri tarlada kullanılan bazı formların karşılaştırılması işlemidir. Bankalarca Birleşik Devletlerde ipotek karşılığı çiftlik kredisi verilmesi, Birleşik Devletler kongresince uygun görülmüştür. Bankalar kıymet takdirinde gelirlerin kapitalizasyonu metodunu onaylamakla birlikte gelire önem vermede öncü olmuşlardır(5)

Federal ülke Bankaları kredilendirmede kıymet takdiri sırasında istenen tip bilgileri içeren bir panel rapor hazırlamaktadırlar. Bu raporun A kısmında çiftliğin yeri, genel nitelikleri gösterilmekte, B kısmında krediye başvuranın çiftliği ne zaman elde ettiği, ne kadar ödediği, personeli v.s. göstermekte, C kısmında binaların ve arsaların aktüel nitelikleri, D kısmında yetiştirilen ürünler ve elde edilen gelirleri, E kısmında ise çiftliğin kıymeti takdir edilmektedir (5).

Bu raporda satışla ilgili karıştırılabilir bilgiler verilmemesine karşın kıymetlendiricilerin sahip oldukları bilgilere güvenmektedirler. Federal ülke bankası kıymet takdiri sırasında kredinin üst sınırını belirlemektedir.

Ülkemizde tarımsal kredilendirmede kıymet takdirinde özel bankaların uygulamaları ise, 50 milyon lira'ya kadar krediyi

şube müdürünün yetkisiyle, 50 milyon liranın üzerinde krediyi ise krediyi isteyen şahsın gayrimenkullerinin ipoteği yolu ile vermektedir. Bu gayrimenkullerin kıymeti ise bu konuyla görevli eksperler tarafından tespit edilmektedir. Özel bankaların politikaları gereği, bu kıymet takdiri hakkında herhangi bir bilgi elde edilememiştir.

Tarımsal kredilendirmede arazilerin kıymet takdiri dışında, herhangi bir afet sonucunda üreticilerin borçlarının ertelenmesi gerektiğinde de hasar tespit edilir. Eğer hasar Ziraat Bankası şubesi faaliyet sahasının büyük bir kısmını içine alıyor ise bölgesel erteleme yapılır. Bu erteleme illerde valiliğin başkanlığında; Defterdarlık, İl Tarım Müdürlüğü, Ziraat Bankası, Tarım Kredi Kooperatifleri Müdürlüğü ve Ziraat Odası Başkanlığından, İlçelerde Kaymakam başkanlığında; İlçe Tarım Müdürlüğü, Mal Müdürlüğü, Ziraat Bankası, Tarım Kredi Kooperatifleri Müdürlüğü, Ziraat Odası Başkanlığı ile Muhtarlar ve Belediye olan yerlerde Çiftçi Mallarını Koruma Başkanlığından kişilerce oluşturulan hasar tespit komisyonlarınca yapılır(3).

Bölgesel erteleme kapsamına girmeyen yerlerde bireysel erteleme yapılır. Bu erteleme şube yetkilisi, teknik elemanı, hasar gören köy veya mahalle muhtarı, muhtar yok ise köy veya mahalle ihtiyar kurulu üyesiden oluşan komisyonca yapılır.

Borcun ertelenmesi için hasar oranının %40 oranında olması gerekir. Çeşitli ürün yetiştiren üreticilerin, sadece tek üründe hasar oranı %40'ın üzerinde olduğu takdirde eğer üretici hasar görmemiş diğer ürünlerin gelirleriyle borçlarını kolayca ödeyebiliyor ise borçlar ertelenmez(3).

## 5. SONUÇ

Tarımsal kredilendirmede gayrimenkullerin ipoteği sırasında kıymet takdiri uygulanmakta ve ülkemizde kredilendirmede kıymet takdiri toprak değer baremleri tespiti ile yapılmaktadır. Bu değerler arazilerin gerçek değerlerinin çok altında tespit edilmektedir. Çiftçilerimiz işletmelerine katkıda bulunması amacı ile alacakları kredi için hem gayrimenkulleri ipotek altına almakla hem de arazilerinin değeri çok düşük tespit edildiği için zarar görmekteyiz. Ayrıca toprak değer

baremlerinin tespitinde bildiğimiz yöntemlerden kişisel kanıya dayanan ve tipik kıymetlere dayanan sentetik kıymet takdirleri yöntemlerinin bir karışımı uygulanmaktadır. Kişisel kanıya dayanan sentetik kıymet takdirinde uzmanın yetenekli ve çevreyi tanınması ayrıca kıymet takdirleri yöntemlerini iyi bilmesi gerekir.

T.C.Z.B.'de bu konuda Ziraat Mühendisleri çalıştırılmakta fakat genelde bunlar Tarım Ekonomisi Bölümü mezunu olmadıkları ya da bilinen kıymet takdiri yöntemlerini pek uygulamadıklarından yeterli olamamaktadırlar. Özellikle son yıllarda toprak değer baremlerinin araziler incelenmeden, bir önceki yıl değerlerinin enflasyon oranına göre artırılarak tespit edilmesi çok yanlış bir uygulamadır. Tipik kıymetlere dayanan sentetik kıymet takdirinde ise bölgedeki araziler kalite ve sınıflara ayrılmakta ve bunların satış fiyatları hakkında istatistik veriler toplanarak ortalama birim fiyatlar bulunmaktadır. Fakat yine T.C.Z.B. uygulamada toprak değer baremi tespitinde ortalama fiyatlar yerine o kalite ve sınıfdaki toprakların satış fiyatları içerisinde en düşük olanın değerini almaktadır. Eğer T.C.Z.B. arazilerin kıymetini analitik yöntemle göre takdir etme yoluna gidebilse, bu daha gerçekçi ve geçerli bir kıymet takdiri olurdu.

Ayrıca kredi verirken kredi değerinin %100 fazlası üzerinden araziler ipotek altına alınmaktadır. Bu ipotekler tapulu arazi üzerine uygulanabildiğinden ve çiftçilerin çoğunun arazilerinin tapulu olması nedeniyle, bu koşullar çiftçiler için çok ağır olmaktadır.

İşin bu nedenlerle çiftçilere T.C.Z.B. tarafından verilen kredinin vetersiz kaldığını söyleyebiliriz.

#### ABSTRACT

Appraisal methods for lending operations require, to a large extent, market prices of lands. The Agricultural Bank of Turkey usually applies a mixture of two different appraisal methods: the first one is based on personal judgement and the second one involves dividing the land into similar quality classes before valuation.

"Standardized land value tables" are used extensively for lending operations in Turkey. These tables are prepared by experts

and incorporate local values of farms'lands which are considered by the Agricultural Bank as security.

There is also potential for using analytical methods in land valuation but these are considered to be impractical with respect to their financial and time requirements.

### KAYNAKLAR

1. Mlayim, Z.G., Tarımsal Kıymet Takdiri Kitabı, A..Z.F. Yayın No.935,Ankara.
2. Mlayim Z.G., Gneş, T, Birlikçi Rehberi, Ankara 1986.
3. 7.8.1989 Tarihli, 5600 Sayılı T.C.Z.B. Tarımsal Krediler Nizamnamesi
4. T.C.Z.B. Dkmanları
5. Murray, W.G, Farm Appraisal and Valuation (Foucith Editerme) Iova, 1961.