

Taşınmaz Değerlemede En Yüksek ve En İyi Kullanım ve Tarımsal Taşınmazlarda Uygulanması

Erkan REHBER¹

1. Giriş

Dünyada ve ülkemizde uygulaması geçmişe dayanan bir işlem olan değerlendirme geç de olsa Türkiye’de tartışılan önemli bir konu haline gelmiştir. Taşınmaz değerlendirme kısaca; alım-satım, muhasebe, kamulaştırma, kredilendirme, vergilendirme ve benzeri amaçlarla taşınmaz mallar ile bunlara bağlı hak ve yükümlülüklerin değerinin belirlenmesi olarak tanımlanabilir.

Taşınmaz değerlendirme günümüzde yüksek öğretimde lisans ve lisans üstü düzeyde eğitime konu olan bağımsız bir disiplin haline almıştır. Bu alan, bağımsız bir bilim dalı olduğu kadar, uygulama ve deneyime bağlı olması nedeniyle bir sanat olarak da kabul edilmektedir. Taşınmaz değerlendirme değerlendirme amacı ve değerlemeye konu olan malın çeşit ve niteliği çok önemlidir. Örneğin, vergilendirme amacıyla bir tarım arazisinin değerlendirilmesi ile tutulu satış (mortgage) amacıyla bir binanın değerlendirilmesi farklı bilgi ve deneyimi gerektirir. Taşınmaz değerlendirme bu yapısı da kendi içinde kentsel ve kırsal taşınmazlar gibi farklı konularda ihtisaslaşmayı gerektirmektedir.

Taşınmaz değerlendirme çok farklı yöntemler kullanılmakta ve yöntem geliştirme çalışmaları da devam etmektedir. Amacı ve yöntemi ne olursa olsun taşınmaz değerlendirme tartışılan önemli konulardan birisi de taşınmazla ilgili **en yüksek ve en iyi kullanım (EYİK) (Highest and best use)** analizidir. Taşınmaz değerlendirme önemli bir kavram olan EYİK’in anlam ve kullanımının Türkiye’de de yeterince dikkate alınmadığı bir gerçektir. Bu konu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilgili tebliğde ancak metin içinde bir ifade olarak yer almıştır².

Bazı değerlendirme uzmanları EYİK analizlerini bir seçenek gibi ele alırken, bazıları bu konuyu değerlendirme temeline koymaktadırlar (Johnson 1997). Nitekim ABD’de en yetkili kurum olan Değerleme Kurumu’nun (The Appraisal Foundation) saptadığı taşınmazlarla ilgili standartlar listesinde taşınmazın EYİK ile ilgili analizlerin yapılması ve buna dayalı bir görüşün ortaya konması gerektiğine yer verilmektedir (Standard Rules 1–3.b)³.

Kısaca, taşınmaza en yüksek değeri kazandıran kullanım seçeneği olarak tanımlayabileceğimiz EYİK çok farklı şekillerde tartışılan ve farklı şekillerde algılanan bir kavram ve uygulamadır. Bu makalede EYİK konusu kısaca tartışılarak, tarımsal taşınmazlarla ilgili uygulamaların nasıl olabileceği üzerinde durulacaktır.

2. Taşınmaz Değerlemesi ve EYİK

Taşınmazlarla ilgilenen akademisyenler ve diğer profesyoneller, ekonomik bir varlık olarak taşınmazların karmaşık ve problemlili özellikler taşıdığını bilirler. Taşınmazlar mali bir araç olarak hisse senedi, tahvil ve diğer mali varlıklarla yarışma içinde olup, bunlara göre farklı özellikler taşırlar.

¹ Prof. Dr., Uludağ Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü (rehber@uludag.edu.tr)

² Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Tebliğ (12.8.2001 Tarih ve 24491 Sayılı Resmi Gazete). Madde 15; Yasaklar ve Ek.1. Standart Rapor Bilgileri Madde 4. (o) bendi.

³ Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), The Appraisal Foundation, <http://www.appraisalfoundation.org/>

- Taşınmazlar fiziki varlığa sahip olan hareketsiz varlıklardır. Taşınmazlar konumlarının sabit olması nedeniyle çevreden olumlu ve olumsuz yönde etkilenirler. Örneğin bir arsanın yanına okul yapılması kişiye göre ona olan talebi yakından etkileyecektir. Okul çağında çocuğu olanlar için cazip olan bu özellik, birçok aile için istenmeyen bir durum olabilir. Diğer yandan, taşınmaz yakınına kötü koku yayan bir tesisin yapılması, hatta komşu binaların sevimsiz renklerle boyanmış olması bile muhtemel talebi olumsuz yönde etkileyebilir. Bu nedenle taşınmazlar ve dolayısıyla onların değerleri çevrelerindeki sosyal eğilim ve gelişmelerden etkilenirler.
- Taşınmaz mallar diğer sermaye unsurlarına göre daha uzun bir ömre sahip olup, sabit varlıklar olarak eskime ve yıpranmaya uğrarlar (Çıplak arazi dışında)
- Taşınmazların temel bir niteliği ise homojen olmamalarıdır. Bir taşınmazın diğeriyle eşdeğer (tıpatıp benzer) olması neredeyse olanaksızdır. En azından fiziki konumları farklıdır.
- Taşınmazların vergilendirilmesi de onların değerlemesinde önemli konulardan birisidir.
- Yukarıda sıralanan kimi özellikler nedeniyle taşınmazların kamu malı (public good) özelliğine sahip olması, başka bir anlatımla kullanımlarının sadece taşınmaz sahibi ve kullananla sınırlı olmaması da onları farklılaştıran önemli bir niteliklerdir.

Bu özellikler taşınmaz değerlemesini özel bilgi gerektiren karmaşık bir alan haline getirmektedir.

En yüksek ve en iyi kullanım (EYİK) ve değer kavramları taşınmaz değerlemesi işleminin iki önemli unsuru olarak kabul edilmektedir. EYİK basit olarak boş (arsa) veya üzerinde yapılanma olan bir araziye (arsa) en yüksek değeri sağlayacak yasal ve muhtemel kullanım (gerçekçi) olarak tanımlanabilir. Başka bir anlatımla EYİK bir taşınmaza en yüksek değeri kazandıracak kullanım seçeneğidir. Tanımından da anlaşılacağı gibi, EYİK analizinde kullanım seçeneklerinin incelenmesi işin temelini oluştururken, tahmin edilecek değer (kıymet) buna bağlı bir sonuçtur (Scribner 1997).

EYİK daha çok taşınmazların pazar değerlerinin saptanmasında kullanılmaktadır. Örnek olarak konut amacıyla kullanılan bir binayı ele alalım. Bu binanın değerini saptarken doğrudan mevcut kullanım şekline hareket etmek yanıltıcı olabilir. Bu binanın ticaret merkezi veya bir işyeri olarak kullanma olanağı varsa bunların da dikkate alınması gerekir. Bu durumda söz konusu taşınmazın değerlemesi yapılırken ortaya çıkan bu seçeneklerden (konut, ticaret merkezi, imalathane gibi) EYİK seçeneğinin temel alınması gerekir. Ancak bu kullanım seçeneği, yasal, fiziksel olarak olanaklı, gerekli altyapı ile desteklenmiş, mali olarak yapılabilir olmalıdır. Başka bir ifade ile EYİK gerçekleşme olanağı en yüksek kullanım (the most probable use) olarak da tanımlanabilir (Abson 1989). Buraya kadar ortaya çıkan EYİK tanımlamaları ve olgusunun teori ve pratik çalışma sonuçlarıyla uygunluğu kabul edilmekle birlikte, daha çok değerlendirme uzmanları tarafından benimsenen bir tanımlama olduğu, sermaye maliyetini ve toplumsal yararları (amaçları) dikkate almadığı için eleştirilmektedir (Dotzour ve ark 1990). Dolayısıyla çağdaş anlayış ve gelişmelerle bu kavramın daha farklı anlamlar kazanacağı düşünülebilir. Nitekim son yıllarda, sosyal maliyet ve çevre konularının da bu değerlemeler de dikkate alınması gündeme getirilmektedir.

Bu tartışmalara göre EYİK' in beş temel koşulu karşılaması gerektiği belirtilebilir. Başka bir anlatımla EYİK

- Fiziksel olarak olanaklı,
- Uygun altyapı ile desteklenen,
- Yasal engeli bulunmayan,
- Mali olarak yapılabilir ve
- En yüksek verimliliğe (taşınmaza en yüksek değeri verecek) sahip olmalıdır.

Yapılan tanım bir optimizasyon modeli olarak sunulabilir (Dotzour ve ark. 1990).

Amaç Fonksiyonu $Z_{Max} = \text{Taşınmaz Değeri}$

Sınırlılıklar;

- Fiziki
- Yasal
- Altyapı
- Mali ve Ekonomik Yapılabilirlik

Bazı analizlerde altyapı desteği, fiziksel olanaklara dahil edilerek 4 temel koşuldan söz edilmektedir (Sevelka 2004). Ayrıca burada sıralanan temel koşullardan son ikisi “Mali Belirleyiciler” olarak tek başlık altında incelendiği gibi (Pickett 2006), hepsi ayrı başlıklar altında daha detaylı bir incelemeye de konu edilmektedir. Burada EYİK’in iyi anlaşılması açısından konu daha kapsamlı olarak 6 aşamada ele alınmıştır.

- Taşınmazın yasal olarak kullanım olanağı,
- Taşınmazın yapısal kullanım özellikleri,
- Taşınmaza sağlanan yerel katkılar,
- Taşınmazın pazar talebi,
- Pazarın yarattığı yatırım gereksinimi karşılama yeteneği,
- Nihayet, en yüksek değeri yaratacak kullanımın saptanması.

Yukarıdaki sıralamada bir ardışıklık söz konusudur. Yani fiziksel özellikleri uygun olmayan ve yasal sınırlılıklar bulunan bir kullanım seçeneğinin diğer özelliklerinin incelenmesi anlamlı olmayacaktır

Yukarda farklı şekillerde gruplandırılan özellikleri kısaca açıklayalım;

- i. **Yasal ve politik uygunluk** (Taşınmazın yasal olarak kullanım olanağı); EYİK olarak saptanan kullanım seçeneğinin yasal ve politik uygulama ve sınırlamalara uygun olması gerekir. Bu amaçla yasalarla ortaya konan haklar yanında sınırlamaların da incelenmesi gerekir. İmar planları ve düzenlemeleri bunlara örnek olarak gösterilebilir. Bazen yasal düzenlemeler söz konusu olmakla birlikte bunların uygulanması politik gelişmelere bağlı olabilmektedir. Örneğin onaylanan bir otoyol projesinin bir bölümü gerçekleştiği halde, diğer bölümünün gerçekleştirilmesi farklı nedenlerle ertelenebilir. Bir anlamda bu politik karar verenlere bağlı kalmaktadır. Bu alanda tartışmalı durumlar söz konusudur. Örneğin, bir arsanın en yüksek ve en iyi kullanım seçeneği bir ticaret merkezi yapılması olduğu halde, mevcut düzenlemelerde burada ancak konut yapılmasına izin verilmişse nasıl hareket edilecektir? Bu durumda hali hazır ve gelecek için izin verilmeyen ancak mali olarak yapılabilir gözükken seçeneklerin de dikkate alınması gerektiğini savunan araştırmacılar bulunmakta ise de bu tartışmalı bir durumdur (Rabianski 2007). Bu çerçevede, yasal sınırlamaların aksine davranmadan bunların zaman içinde değişme olasılığı da dikkate alınabilir (Abson 1989).
- ii. **Fiziksel olarak uygun ve çevreyle uyumlu** (Taşınmazın yapısal kullanım özellikleri); Yasal olarak uygun ve politik açıdan olası gözükken seçenekler saptandıktan sonra, taşınmazın sahip olduğu nitelikler itibarıyla bu seçeneklerin fiziksel uygunluğu incelenmelidir. Doğal olarak seçeneğe göre dikkate alınması gereken fiziki özellikler farklılık gösterecektir. Örneğin, üzerinde yapılaşma olmayan bir arazi (arsa) için incelenecek fiziksel nitelikler ile yapılanmış bir arazide incelenecek fiziki nitelikler farklılık taşırlar. Arazi ve vb taşınmazların büyüklüğü, şekli, toprağın yük taşıma kapasitesi, toprak katman yapısı, topografya gibi fiziksel nitelikler bu grup özelliklerdir. Fiziksel olarak uygun olmayan kullanım seçeneklerinin listeden çıkarılması gerekir.

Son yıllarda taşınmaz kullanımı-çevre ilişkileri de önem kazanmaktadır. Taşınmaz değerleri ile çevre arasında yakın ilişki olduğu bir gerçektir. Örneğin, 1997 yılından beri İngiltere’de çevre etkisinin dikkate alınması kural haline getirilmiştir.

- iii. **Uygun altyapı desteği** (Taşınmaza sağlanan yerel katkılar); Üçüncü adım, saptanan kullanım seçeneklerinin içme suyu, kanalizasyon, doğal gaz, ulaşım (yol), haberleşme vb altyapı hizmetleri açısından durumunun saptanmasıdır. Bunlara, güvenlik, saygın okulların bulunması gibi sosyal hizmetler de eklenebilir.
- iv. **Pazarlanabilirlik** (Taşınmazın pazar talebi); Analizlerde önemli konulardan birisi de kullanım seçeneklerinin pazar analizleridir. Ortaya konan EYİK’in pazarlanabilir olması, başka bir anlatımla pazar talebinin bulunması gerekir. Hem ABD ve hem de İngiltere’de EYİK analizlerinde pazarlanabilme niteliğine önem verilmektedir (Scribner 1997). Bu analizlerde mevcut pazar dinamikleri kadar, geçmiş ve gelecek değişim ve gelişmelerin incelenmesi de önemlidir.
- v. **Mali olarak yapılabilir** (Pazarın yarattığı yatırım gereksinimi karşılama yeteneği); Her bir kullanım seçeneğinin mali açıdan yapılabilirliğinin incelenmesi gereklidir. Burada nakit akım değerlendirmeleri yapılabilir. Bu değerlendirmelerde seçenekler arasında karşılaştırılabilirliğin gözetilmesi gerekir. Karşılaştırma açısından seçeneklerin ekonomik ömürleri, taşıdığı risk ve belirsizlikler önemli faktörlerdir.
- vi. **En yüksek değer** (En yüksek değeri yaratacak kullanıma bağlı değer saptanması); Bu son aşamada kullanım seçeneklerinden en yüksek değeri yaratacak seçeneğin ortaya konması gerekir. Bu şekilde EYİK saptanmış olacaktır.

3. EYİK ve Tarımsal Taşınmazlar

Diğerlerinde olduğu gibi arazi, tarımsal yapılar veya tarım işletmelerinin değerlerinin saptanmasında EYİK değerlendirmesi yapılabilir. Tarım işletmelerinin değerlendirilmesinde EYİK kadar önemli bir kavram da tipik yönetimdir (typical management). Bu kavramlar, pazar yönteminde karşılaştırılabilir örneklerin seçiminde, gelir yaklaşımında gelirlerin tahmininde ve maliyet yaklaşımında maliyet unsurları ve eskime paylarının hesaplanmasında önem kazanmaktadır (Murray ve ark.1983).

Tarım arazileri başta olmak üzere tarımsal taşınmazlar için potansiyel olarak tarım dışı kullanımlar EYİK olarak karşımıza çıkabilir. Bu durumda, söz konusu taşınmazın kentsel taşınmazlar gibi değerlendirilmesi gerekir. Mevcut ve potansiyel olarak tarımsal taşınmaz niteliğine sahip taşınmazların kullanım seçeneklerinin sadece tarımsal üretimle ilgili olduğu durumlarda EYİK, söz konusu taşınmazların kullanım şekli yani işletme tipi ile ilgili olacaktır. Bu bir anlamda sahip olunan işletme ve arazinin (arazi ve arazi üzerindeki yatırımların) en karlı şekilde (optimal) kullanımını ifade etmektedir. Tarımda değerlendirme yapılan bölgedeki en yaygın işletmecilik şekli EYİK olarak kabul edilebilir. Başka bir anlatımla uygulama açısından bir bölgede yılların birikimi ile oluşan işletme tipinin en iyi kullanım olduğu varsayımı uygulamayı daha basit hale getirebilir. Değerlemelerde aktüel durumla EYİK aynı ise sorun yoktur. Aksi durumda değerlendirme uzmanı, gerçekleşme olasılığı yüksek ve en karlı bitki nöbetleme (münavebe) veya işletme seçeneğini saptamak durumdadır. Bu yaklaşıma göre örneğin, değerlemeye konu olan bir işletmenin en iyi kullanım seçeneği süt sığırcılığı ise ve mevcut durumda bu işletmede sadece bitkisel üretim yapıyorsa değerlemede bu seçeneklerden süt sığırcılığının dikkate alınması gerekmektedir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, değerlendirme EYİK yanında dikkate alınması gereken bir konu da “tipik yönetim”dir. Tipik yönetim, değerlemeye konu olan taşınmazın mevcut koşullarda sahip olduğu nitelikleri ile en uygun şekilde yönetilmesi anlamında kullanılmaktadır. Bunun ölçüsü olarak taşınmazın benzerlerinin uygulamadaki yaygın yönetim şekli dikkate alınmalıdır. Buradaki temel amaç taşınmaz yönetimi ile taşınmazın kendisini ayrı tutmaktır. Örneğin, gelir yönteminde kötü yönetilen bir taşınmazı geliri düşük

olacağından değeri düşük saptanırken, çok iyi yönetilen bir taşınmazın değeri ise, geliri yüksek olacağından daha yüksek saptanabilir. Konuyu rakamlarla açıklamak için bir tarım arazisinin değerlendirilmesinin söz konusu olduğunu kabul edelim. Arazinin bulunduğu bölgede gelirlerin dekar başına 20 birimle 100 birim arasında değiştiği saptanmış olsun. Ortalama ise 60 birim ve en çok rastlanan değerinde 65 birim/dekar olarak bulunsun. Yapılacak değerlemede geliri 20 birim veya 100 birim olarak almak normal olmayan tahminleri ortaya çıkaracaktır. Değeri 20 alınca eksik, 100 alınca aşırı veya yüksek bir değerlendirme söz konusu olacaktır. Burada dikkate alınacak değer en yaygın karşılaşılan değer (yani tepe değeri (mode)) 65 birim olmalıdır.

Bazı değerlendirme uzmanları, tipik yönetim olarak aktüel durumun dikkate alınması gerektiğini önermektedirler. Bu şekildeki bir yaklaşım, arazinin payına düşen net gelirin yanlış hesaplanmasına yol açabilir. İzlenecek yol, aktüel durumu saptamak ve bunun yaygın yönetim şekli ile karşılaştırmak olmalıdır. Eğer uygulanan yönetim şekli bölgede yaygın olan tipik yönetimle örtüşüyorsa, aktüel durumu kullanmak sakıncalı olmayacaktır. Aksi durumlarda tipik yönetimin dikkate alınması gerekir.

Bu konular uygulamada gerçekten güçlükler yaratmaktadır. Özellikle büyüyen kentlerin genişleme alanında bulunan tarım arazileri ve diğer taşınmazların sadece tarımsal faaliyet temel alınarak, EYİK ve tipik yönetime dayalı değer tahminleri hiçbir zaman pazar değerinin doğru bir tahmini vermeyecektir. Bu durum Türkiye’de tarımsal arazilerinin kamulaştırma amacıyla değerlemesi ile ilgili temel sorunlardan birisini oluşturmaktadır (Rehber 1999).

4. Sonuç

EYİK taşınmaz değerlemesinde önemli bir kavram olmakla birlikte, arazi ekonomisi ve arazi değerlemesi çalışmalarında en çok tartışılan konulardan birisidir. EYİK’ in mevcut kullanımla örtüştüğü durumlar söz konusu ise de, EYİK genellikle potansiyel kullanımla ilgilidir. EYİK’in başka bir temel özelliği de bunun bir değerlendirme uzmanı tarafından ortaya konmuş olmasıdır. Bu nedenle EYİK ve bu çerçevede belirlenen değer, bir tahmin olmanın ötesinde, değerlendirme uzmanı tarafından saptanmış olması nedeniyle de görece bir değerdir (Carter 2000).

En yüksek ve en iyi kullanım seçeneği ile ortaya çıkan değer gerçek hayatta gerçekleşme olasılığı tartışılan bir konudur. Eğer amaç genelde olduğu gibi taşınmazın “pazar değeri”nin tahmini ise, değerlendirme uzmanı tarafından ortaya konan EYİK’e dayalı tahmin ne ölçüde pazar fiyatının karşılığı olacaktır. Pazar değerinin saptanmasında, arz yanında talep yönüne de önem vererek alıcı ve satıcıların algılama ve beklentilerinin de dikkate alınması gerekir. Pazar değerini alıcı ve satıcı belirleyeceğine göre alıcı ve satıcıların ödeme ve satma arzularını ortaya koyarken EYİK ile ortaya konan nitelikleri ne ölçüde algıladıkları ve arz ve taleplerine bunu ne ölçüde yansıtacakları tartışılması gereken konulardır. Bu durumda pazar değerinin potansiyel yaklaşımlarla ortaya konacak EYİK değeri ile örtüşmesi mümkün olmayabilir. EYİK’in sonuçta bir kullanım değeri (use value) olduğunu, bu kavramın pazar değerinden (market value) farklı olabileceğinin altını çizmek gerekir.

EYİK ile birlikte dikkate alınması gereken bir konu da “yönetim” şeklidir. Bu makale çerçevesinde incelenen EYİK’le ilgili düzenleme ve araştırmalarda bu konudan hiç söz edilmemesi oldukça ilginçtir. Dikkate alınması gereken konu en yüksek ve en iyi geliri getirecek seçeneğin yönetim şekline bağlı olarak taşınmaz gelirinde farklılıklar ortaya çıkabileceğinin kabul edilmesidir. Yani bir taşınmaz için EYİK bir iş merkezi olarak saptanmış olabilir. Ancak uygulamada söz konusu iş merkezinin yönetim şekline göre geliri önemli ölçüde farklılık gösterebilir. Bu durumda örneğin gelir yönteminde, geliri saptarken hangi gelir düzeyi temel alınacaktır. Sonuç olarak tarımsal taşınmazlar bölümünde açıklandığı gibi “tipik yönetim” kavramının EYİK’le birlikte ele alınması gereği belirtilebilir.

Taşınmaz değerlemesinde, taşınmazın cinsi ve değerlemenin amacı kullanılan yaklaşımları farklılaştırmaktadır. Bu nedenle diğer konularda olduğu gibi en yüksek ve en iyi kullanım analizleri yapılırken de bu farklılaşmanın mutlaka dikkate alınması gerekmektedir. Pazar değerinin saptanmasında EYİK değerlemesi uygun düşerken, aynı taşınmazın vergi amacıyla değerlemesinde EYİK yerine aktüel kullanımın temel alınmasının uygun olacağı belirtilebilir. Örneğin, ABD'nin Ohio Eyaletinde, 1974 yılında yapılan referandumla yeni bir düzenleme kabul edilerek, tarım arazilerinin vergilendirilmesi amacıyla yapılacak değerlemelerde EYİK olarak kabul edilen potansiyel kullanımdan çok aktüel kullanımın temel alınmasına olanak sağlanmıştır (Petry 2000).

Yapılan incelemeler ışığında, taşınmaz değerlemesinde EYİK yaklaşımının bağımsız bir "kullanım değeri" saptama analizi olarak ele alınmasında bir sorun olmadığı belirtilebilir. Başka bir anlatımla, bir taşınmaz için en yüksek ve en iyi kullanım değerinin saptanması taşınmaz piyasasının paydaşlarının yararlanacağı gerekli bir analiz olarak kabul edilebilir. Bu analizin diğer değerlendirme yöntemleriyle birlikte ele alınması ve hatta pazar değerinin saptanmasında bir temel olarak kabul edilmesi konuyu tartışmalı hale getirmektedir.

Konu Türkiye'deki uygulamalar açısından ele alındığında, kavramın gündemde olmaması gerçeği karşımıza çıkmaktadır. En yüksek ve en iyi kullanım konusunda ABD ve özellikle İngiltere'de yapılan tartışmalar, Türkiye'deki eksikliklerin sadece değerlendirme yöntem ve yaklaşımlarıyla sınırlı olmayıp, taşınmazlarla ilgili kayıt dışılık ve buna bağlı vergilendirme konusundaki yetersizlikler gibi temel sorunların varlığını da açıkça göstermektedir.

Kaynaklar

- Abson, G. K., 1989, Highest and Best Use: Theory and practice, The Canadian Appraiser, Spring, Appraisal Institute of Canada, (<http://www.aicanada.ca/e/articles/highest~1.pdf>).
- Carter, C. C., Reconciling Highest and best use with the concepts of public and private goods, PRRES Conference, Sydney, Australia, 23-27 January (<http://www.prres.net/proceedings/proceedings2000/P6C2.doc>).
- Dotzour, M.G., Grissom, T. V., Liu, C.H. and Pearson, T., 1990, Highest and Best Use: The Evolving Paradigm, The Journal of Real Estate Research, Volume 5. No.1, pp.18-32.
- Johnson, M. R., 1997, A Case Study: Highest and Best Use or Current Use?, Assessment Journal:July/August, Vol. 4(3) pp.25-30.
- Murray, W.D. G., Miller, G. A. and Thompson, N. S., 1983, Farm Appraisal and Valuation, Six Edition, The Iowa State University Press, 301p.
- Petry, J. 2000, Current Agricultural Use Valuation, Policy Brief, March 8, Legislative Budget Office, Ohio, USA. 4 s.
- Picket, T., 2006, Highest and Best Use and Partial Acquisition, The Canadian Appraiser, Vol.50, Book 1. pp. 37-40.
- Rabianski, J. S., 2007, Comments on the Concept and Definition of Highest and Best Use, Real Estate Issues, The Counselors of Real Estate (CRE www.cre.org), Vol. 12. No.1. pp. 39-45.
- Rehber, E. 1999, Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayın no: 139. 133s.
- Scribner, D., 1997, A New Standard For Conducting Highest and Best Use Studies of Income-Producing Properties in the USA and the UK, Journal of Property Valuation and Investment, Volume 15, No.5 pp.466-478.
- Sevelka, T., 2004, When is Subdivision the Highest and Best Use? The Appraisal Journal, The Canadian Appraiser, Spring, 39-45.