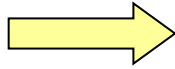


**MEYVE BAHÇELERİNE, BAĞ, MEYVESİZ
AĞAÇLAR VB. UZUN SÜRELİ
PLANTASYONLARA
DEĞER BİÇME**

Genel olarak; ***Meyve bahçelerine değer biçmede pazar, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılabilir.*** Burada kullanılacak yöntemlerin seçimi; bahçenin içinde bulunduğu gelişme dönemi, elde mevcut olan veriler ve yasal düzenlemelere göre değişmektedir.

Tesisin Gelişme Dönemi



- ❖ Meyve bahçesi **yeni tesis edilmişse** maliyet yöntemine göre ağaç/omca sermayesinin değeri yoluyla belirlenebilir.
- ❖ **Ekonomik ömrün sonuna yaklaşmış** bahçelerde kereste/odun değeri ile değer biçilebilir.
- ❖ Normal verim dönemindeki **bahçelere gelir veya pazar değeri** yoluyla değer tespit edilebilir.

Gerekli Veriler



- **Gelir yönteminin** kullanılabilinmesi için her bir yıla ait gelir ve maliyetlere ilişkin verilerin olması gerekir.
- **Maliyet yöntemi** için fiziki ve parasal verilerin bilinmesi gerekir.
- **Pazar yönteminde** piyasaya ait verilerin bulunması ve toplanması gerekir.

Yasal Durum



Yasal düzenlemeler gelir ve/veya pazar yöntemine göre değerlendirme yapılmasını zorunlu kılabilir.

Türkiye’de meyve bahçeleri, bağ ve meyvesiz ağaçlıkların kamulaştırma bedellerinin takdirinde gelir yönteminin uygulanması yasal bir zorunluluktur.

Değerleme Amacı



Amaçlara göre değerlendirme yöntemi değişebilir.

Meyve bahçesi alım ve satımı sık olarak yapıyorsa, aynen tarla arazisinde olduğu gibi sentetik yöntemle göre –karşılaştırmaya dayalı veya tipik değerlere dayanan sentetik yöntem-değeri biçilebilir.

Basit karşılaştırmaya dayanan pazar yönteminde, değeri biçilecek meyve bahçesine benzer ve satış fiyatı bilinen bir meyve bahçesi bulunur. Daha sonra bir karşılaştırma ögesi (***arazi genişliği, ağaç sayısı, kira bedeli, GSÜD*** gibi) saptanır.

$$X = \frac{a.D}{b}$$

X=Değeri biçilecek A meyve bahçesinin bilinmeyen satış değeri,
D=Karşılaştırma için alınan ve gerçek alım-satım değeri bilinen meyve bahçesinin (B) gerçek satış fiyatı,
a ve b ise A ve B meyve bahçelerinin bilinen aynı karşılaştırma ögeleri gösterilir.

Karşılaştırılan A ve B meyve bahçelerinin birbirinin benzeri (tür, çeşit ve yaş yönünden) olması gerekir.

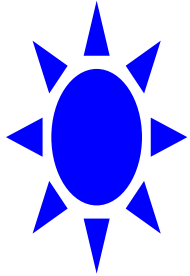


Bileşik karşılaştırmaya dayanan sentetik-pazar değer biçme yönteminde ise karşılaştırma için birden fazla gerçek alım-satım değerleri bilinen meyve bahçesi belirlenmelidir.

$$X = a \cdot \frac{\sum D}{\sum b}$$

X=Değeri biçilecek A meyve bahçesinin bilinmeyen satış değeri,

D=Karşılaştırma için alınan ve gerçek alım-satım değeri bilinen meyve bahçesinin (B) gerçek satış fiyatı,
a ve b ise A ve B meyve bahçelerinin bilinen aynı karşılaştırma öğeleri gösterilir.



Bileşik karşılaştırmamanın yapılabilmesi için, değeri biçilen meyve bahçesine her yönden benzer ve gerçek satış fiyatları bilinen meyve bahçeleri bulmak çok kolay değildir.

Türkiye'de özellikle Ege ve Akdeniz Bölgesinde narenciye, zeytin ve bağ arazilerinde alım-satım sıklıkla yapılmakla birlikte, Karadeniz Bölgesi'nde fındık ve çay bahçesi alım-satımı çok ender yapılmaktadır.

Uygulamalar-1

- ❖ Pazar değeri ve maliyet yöntemine göre meyve bahçesi, bağ ve ağaçlıkların değeri tarla arazileri ve binalardan farklılık göstermemektedir.
- ❖ Gelir yöntemine göre sürekli plantasyonların değerlerinin biçilmesi, özellikle net gelir ve sabit periyodik arazi rantının tespiti yönünden birçok ayrıcalıklar gösterir.
- ❖ Gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de kırsal ve kentsel kesimde **düzenli kayıt sistemi bulunmaması,** gelir yönteminin uygulanması güçleştirmektedir.

Uygulamalar-2

- ❖ Tesis dönemindeki meyveli ve meyvesiz ağaçlıklara maliyet esasına göre değer biçilebilir.
- ❖ Ülkemizde uygulamada, kamulaştırılan taşınmaz mal üzerinde henüz meyve verme çağına gelmemiş (tesis döneminde) meyveli ve meyvesiz ağaçlıklara, bu ağaçlıkların bulunduğu arazilere ekilebilecek ürünlere göre değer biçilmesi ve ağaç değerinin bu bedele ilave edilmesi ilke olarak benimsenmiştir[1].
- ❖ Bunun için araziler üzerinde yetiştirilebilecek ürünlerin gelir ve giderlerine göre arazinin çıplak toprak değeri takdir edilecek ve bunun üzerine genç yaştaki meyveli ve meyvesiz ağaçların değeri (maliyet değeri) eklenecektir[2].

[1] Bakınız: Yargıtay 5.H.D.E:1985/10858 ve K:1985/10266 ve Yargıtay 5.H.D.E:1991/14885 ve K:1991/22190.

[2] Bakınız: Yargıtay 5.H.D.E:1994/19849 ve K:22646.

ANALİTİK (GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU) YÖNTEMİNE GÖRE MEYVE BAHÇELERİNE DEĞER BİÇME

❖ Meyve ağaçlarıyla kaplı bir toprağın analitik yöntemle değerini biçerken;

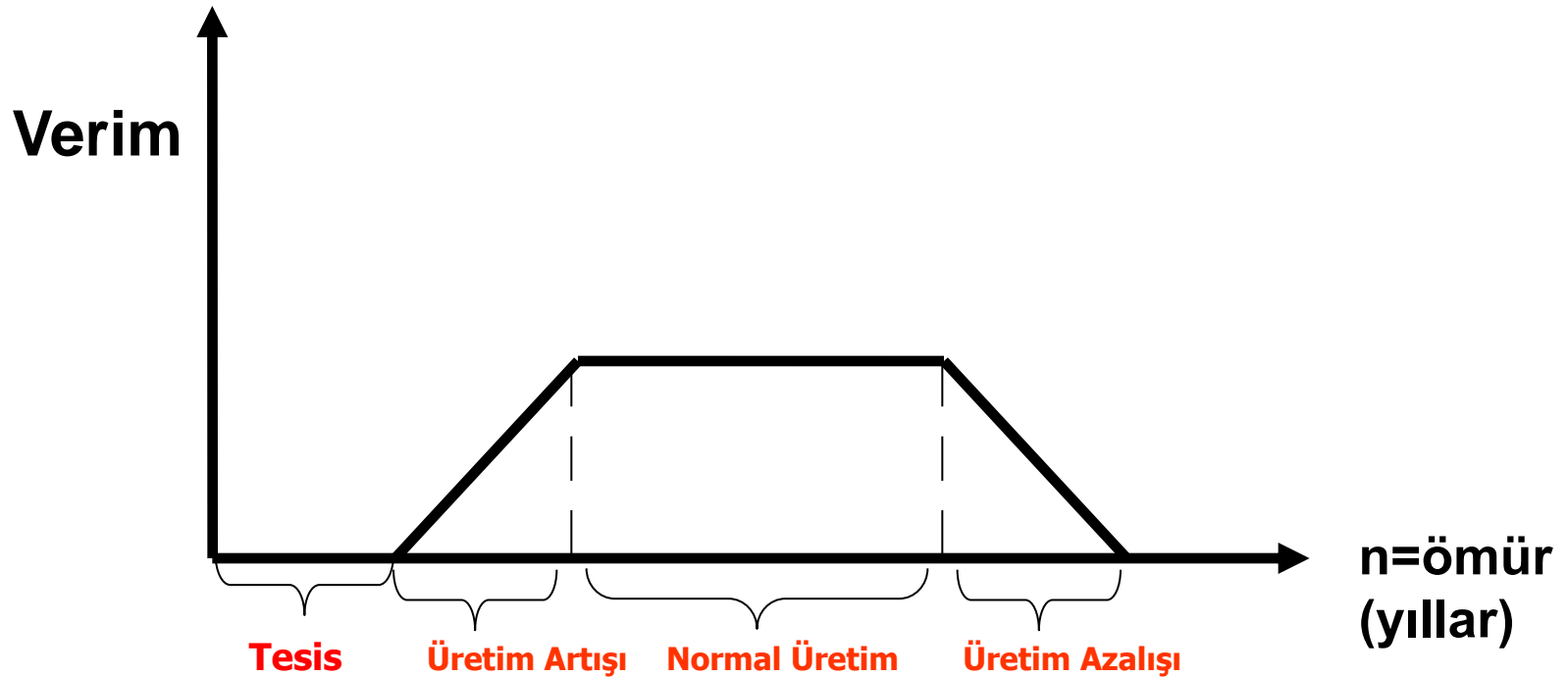
- Tesiste gelirle giderler arasındaki fark (bilanço farkı), olumlu veya olumsuz olarak, her yıl için hesaplanır.
- Belirlenen bilanço farkları, faiziyle birlikte meyvelerin ömrünün sonuna biriktirilir.
- Periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu formülü ile toprağın değeri hesaplanır.

$$P_0 = P \frac{1}{(q^n - 1)}$$

Periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu

UZUN ÖMÜRLÜ BİTKİLERDE ÜRETİM DÖNEMİ

Meyve, bağ ve meyvesiz ağaçlıklar, yonca, çayır gibi yem bitkileri uzun ömürlü bitkisel üretim faaliyetlerini oluştururlar ve bunların tesis ve üretim masraflarının tek tek tespit edilmesi gerekmektedir.



Uzun Ömürlü bitkilerde alınan verilerde dikkat edilmesi gereken yönler?

Bir meyve bahçesinde yıllık gelir ve giderler, **meyve ağacının yaşı ve özellikle olumsuz iklim koşullarına** bağlı olarak değişebilir. Gelir yöntemine göre değer biçmede bu değişimleri de göz önüne almak gerekir. **Olumsuz iklim koşullarıyla değişen gelir ve giderleri, iklim koşullarının etkisiz kaldığı ortalama sabit değerlerle değiştirmek gerekir.**

Meyve ağaçlarında, yıllık bitkilerde yapıldığı şekilde ortalamaların alınmasında önemli sorunlarla karşılaşılır. Alınan ortalama, yeter sayıda (6-10 yıl) yılların üretim-gelir ve gider ortalamalarını saptamak gerekecektir. Gelir, üretim ve giderler, artış ve eksiliş dönemlerinde, yıldan yıla değişmektedir. **0 halde, bir meyve bahçesinin artış ve eksiliş dönemlerinin her yaşı için, aynı 6-10 üretim yılının ortalamasının alınması zorunlu olacaktır.**

Örneğin, 30 yıl ömrü olan bir bağın 5. yaş (artış dönemi) üretiminin ortalamasını bulmak istesek ve ortalama için 8 üretim yılını alacak olsak, 8 ömür için 5. yaş üretimini bilmek gerekecektir. Yani, böyle bir ortalama için, aynı bağı 240 yıl inceleme gereği doğacaktır.

Uzun Ömürlü bitkilerde alınan verilerde dikkat edilmesi gereken yönler?

- ❖ Bir meyve ağacının ömrü ne kadar kısa olursa olsun, yine de bu periyot, her zaman bir insan ömründen daha uzundur. Bu periyotta ağaçların verimliliklerinde değişiklikler meydana gelecektir. Böyle bir değişiklik olursa, yapılan ortalamanın değeri de kalmayacaktır.
- ❖ **Meyve bahçelerinde üretim ve giderlerin ortalamasını, zaman içinde inceleme yaparak tespit etmek olanaksızdır. 0 halde, yer (mekan) içinde incelemeye başvurulabilir. Yani değeri biçilen meyve ağaçlarının bulunduğu bölgede, aynı yaşta ve aynı yapıdaki toprak üzerinde bulunan meyve ağaçlarının gerçek üretim ve giderleri bulunur.**
- ❖ Yukarıdaki örneğe göre her 30 yılda bir, aynı toprak parçası üzerinde 5. yaşta sağlanılacak üretimi saptama yerine, aynı bölgede bulunan ve üretimi etkileyen bütün nitelikler yönünden birbirinin aynı olan toprak parçaları üzerinde bulunan 5 yaşındaki ağaçların üretimi saptanır.
- ❖ Meyve bahçelerinin her yaşı için bu biçimde çeşitli sayılar bulunabilirse, bunların aritmetik ortalamaları alınarak, her yaş için ortalama üretim saptanabilir. Aynı işlem giderler için de yapılabilir. Örneğin, bölgedeki 5 yaşındaki meyve bahçelerinin dekara üretimi ile gösterilecek ve benzer 6 parsel alınacak olursa;

$$\frac{a_1 + a_2 + a_3 + a_4 + a_5 + a_6}{6} = \text{üretim/dekar bulunur.}$$

Uzun Ömürlü bitkilerde alınan verilerde dikkat edilmesi gereken yönler?

- ❖ Uygulamada, bu kadar fazla sayıyı elde etme olanağı her zaman bulunmayabilir. Genellikle sayılar eksik elde edilir. Bu durumda, eksik sayıların, üretim ve gider ortalamalarına elde edecek biçimde işlenmesi gerektir. Bunların işlenmesi için “grafiksel interpolasyon” yöntemi kullanılabilir.
- ❖ Bunun için öncelikle; elde mevcut olan istatistiksel sayılar koordinat eksenleri üzerine taşınır. Böylece apsis eksenine ağacın yaşı, ordinat eksenine ise üretim (veya giderler) hakkında sağlanan, fakat bazı yaşlar için noksan olan sayılar işaretlenir. Sonra, yaş ve bilinen üretim (veya gider) ortalamalarından doğrular çıkartılarak grafik üzerinde bazı noktalar elde edilir. Daha sonra göz kararıyla, elde edilen noktaların arası bir çizgiyle birleştirilir ve bu çizgiye göre noksan olan sayılar bulunur.
- ❖ Antepfıstığı, zeytin ve badem gibi periyodisite sorunu olan meyveliklerde hareketli ortalama alınır.