

Meyve Arazilerinde Gelir Yöntemine Göre Değer Takdiri: Antepfıstığı Örneği

Sait ENGİNDENİZ¹

Öz: Bu araştırmanın amacı, Gaziantep ve Şanlıurfa'daki antepfıstığı arazilerinin çıplak ve ağaçlı arazi değerleri ile yaşlara göre ağaç değerlerini saptamaktır. Araştırmada, farklı kurumlardan 2006 üretim yılına ait veriler derlenmiş ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre, normal üretim dönemindeki antepfıstığı arazilerinden dekara elde edilen ortalama kuru kabuklu fıstık verimi ve ortalama net gelir 80 kg ve 271 YTL olarak belirlenmiştir. Antepfıstığı arazilerinin dekara çıplak toprak değeri 1776.68 YTL olarak hesaplanmıştır. Ağaçlı arazi ve ağaç değerleri ise ağaç yaşına göre değişmektedir.

Anahtar kelimeler: Antepfıstığı, meyve arazisi, değer takdiri, gelir yöntemi.

Valuation of Orchards Using the Income Capitalization Approach: The Case of Pistachio

Abstract: The purpose of this research is to determine land values with and without tree and tree values according to ages of pistachio orchards in Gaziantep and Şanlıurfa. In the research, data belongs to the production period of 2006 was collected from different official institutions and income capitalization approach was used. According to results of the research, average yield of dried barky pistachio and average net income obtained per decare from pistachios orchards in normal production period was determined to be 80 kg and 271 YTL, respectively. Average land value without tree per decare of pistachio orchards was calculated to be 1776.68 YTL. Land values with tree and tree values varied according to age of trees.

Key words: Pistachio, orchard, valuation, income capitalization approach.

Giriş

Günümüzde farklı amaçlarla (kamulaştırma, vergilendirme, sigorta vb.) meyve arazilerinin değer takdiri gündeme gelmektedir. Değer takdirinde kullanılacak esas ve yöntemler ise, amaca göre değişmektedir. Örneğin 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanuna göre değer takdirinde meyve arazisinden elde edilecek gelir esas alınmakta ve gelir

¹ Doç. Dr., Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, 35100 Bornova-İzmir, sait.engindeniz@ege.edu.tr

yöntemi uygulanmaktadır. Kamulaştırmalarda takdir komisyonları ve bilirkişiler tarafından meyve arazilerinin değer takdiri sıkça yapılmaktadır. Ancak uygulamada meyve arazilerinin değerlerinin belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşıldığı görülmektedir. Bu güçlükler ise genelde meyve arazisinden elde edilecek gelirin hesaplanması ve kullanılacak kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesine ilişkin olmaktadır.

Meyve arazilerinde değer takdiri farklı bir özellik ve önem taşımaktadır. Meyve ağaçlarında ömür uzun dönemi kapsamaktadır ve elde edilen gelir tarla bitkilerinde (örneğin buğday, pamuk vb.) olduğu gibi yıllık değil, periyodik olmaktadır. Bu nedenle takdir komisyonlarınca ve bilirkişilerce değer takdirine ilişkin net gelir hesabında periyodik gelirlerin esas alınması gerekmektedir. Ancak kamulaştırma uygulamalarında, gerek takdir komisyonlarınca, gerekse bilirkişilerce yıllık gelirin esas alındığı görülmektedir.

Kamulaştırmalarda en çok karşılaşılan meyve arazilerinden biri de antepfıstığı arazileridir. FAO'nun 2005 yılı verilerine göre dünyada 594974 hektar alanda 535071 ton antepfıstığı üretilmiştir. Dünya'da en önemli üretici ülkeler sırasıyla İran (% 43), A.B.D. (% 24), Türkiye (% 11), Suriye (% 11) ve Çin'dir (% 7) (FAO, 2005). Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2005 yılı verilerine göre; Türkiye'de 28 milyonu meyve veren olmak üzere toplam 46.5 milyon antepfıstığı ağacı vardır. Türkiye'deki toplam fıstık ağacının % 32.47'si Şanlıurfa'da, % 28.51'i ise Gaziantep'tedir. Bu iki il Türkiye toplam fıstık üretiminin (60000 ton) yaklaşık % 66'sını sağlamaktadır. Fıstık üretimi açısından diğer önemli iller ise Adıyaman, K.Maraş ve Siirt'tir (TUİK, 2005).

Türkiye'de meyve arazilerinin değer takdirinde uygulanabilecek yöntemleri teorik yönleriyle açıklayan bazı çalışmalar yapılmıştır (Rehber, 1999; Gülten, 2000; Akın, 2001; Mülâyim, 2001). Bunun yanında az sayıda da olsa, meyve arazilerinin değer takdirine yönelik araştırmaların yapıldığı görülmektedir (Angın, 1989; Özüdoğru, 1998; Engindeniz, 2001; Engindeniz, 2003; Keskin, 2003; Tanrıvermiş ve ark., 2004). Diğer taraftan, Türkiye'de antepfıstığının ekonomik yönlerini inceleyen bazı çalışmalar da yapılmıştır (Demiral, 1989; Edebali ve Demir, 1989; Gülçubuk, 1991; Aksoy, 2002; Aksoy ve ark., 2002; Tuğ, 2002; Tunalıoğlu ve Taşkaya, 2003; Tunalıoğlu ve Taşkaya, 2005). Ancak antepfıstığında değer takdiri konusunda da araştırmalar yapılmasında yarar görülmektedir.

Bu araştırmanın temel amacı, meyve arazilerinde periyodik gelir üzerinden değer takdirinin çeşitli yönlerini uygulamalı olarak ortaya

koymak ve karşılaşılan güçlükleri tartışarak bazı öneriler getirmektir. Bu amaçla araştırmada, çeşitli kurumlardan sağlanan verilere ve gelir yöntemine dayalı olarak, Gaziantep ve Şanlıurfa illerinde antepfıstığı üretimi yapılan arazilerin çıplak ve ağaçlı değerleri ile yaşlara göre ağaç değerleri saptanmıştır.

Materyal ve Yöntem

Materyal

Bu araştırmanın ana materyalini Şanlıurfa ve Gaziantep Tarım İl Müdürlükleri ile Gaziantep Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü Müdürlüğünden derlenen 2006 üretim yılına ait veriler oluşturmaktadır. Bunun yanında konuyla ilgili olarak daha önce yapılmış çalışmalar ve çeşitli kurumların istatistik ve raporlarından da yararlanılmıştır.

Yöntem

Araştırmada fıstık arazilerinin değeri gelir yöntemine göre belirlenmiştir. Fıstık arazilerinin değerlerini gelir yöntemine göre belirleyebilmek için öncelikle arazilerden elde edilen rant (net gelir) hesaplanmıştır. Bu amaçla aşağıdaki formülden yararlanılmıştır (Angın, 1989; Mülayim, 2001);

$$\text{Toprak Rantı (Net Gelir)} = \text{Brüt Üretim Değeri (-) Toplam Masraflar}$$

Araştırmada ilgili kurumlardan derlenen bilgiler ışığında ağaç yaşlarına göre ve dönemler itibariyle yapılan ortalama masraflar hesaplanmıştır. Buradan hareketle de fıstığın tesis ve üretim masrafları ortaya konmuştur. Bu aşamada ise; işgücü ve çekigücü masrafları, materyal (gübre, ilaç vb.) masrafları, masraflar toplamının faizi ve yönetim karşılığı masraf unsurları olarak dikkate alınmıştır. Bu araştırmada amaç, değer takdiri yönünden arazilerde fıstıktan elde edilen net geliri (rantı) hesaplamak olduğu için, arazilerin kira karşılığı masraf unsuru olarak dikkate alınmamıştır. Masraflar toplamının faizinin hesaplanmasında, 2006 yılında T.C. Ziraat Bankasının bir yıl vadeli tarımsal işletme kredilerine uyguladığı faiz oranının (% 20) yarısı esas alınmıştır. Yönetim karşılığı olarak ise fıstık yetiştiriciliğinin teknik özellikleri ve yöredeki koşullar dikkate alınarak masraflar toplamının % 3'ü alınmıştır (Kıral ve ark., 1999).

Ağaç yaşlarına göre dekara elde edilen ortalama brüt üretim değerlerinden, ilgili yıllarda yapılan ortalama masraflar (tesis ve üretim masrafları) çıkarılarak, yaşlara göre dekara elde edilen ortalama net

gelirler hesaplanmıştır. Hesaplanan net gelirler ise “Bileşik Faiz Faktörü”nden (BFF) yararlanılarak önce dönem sonuna, daha sonra da ekonomik ömrün sonuna götürülmüş ve *toplam sabit periyodik net gelir* (ΣR) saptanmıştır. Bu aşamada, faiz oranı olarak reel faiz oranı kullanılmıştır. Reel faiz oranı aşağıdaki formül yardımıyla hesaplanabilmektedir (Yılmaz, 1997; Kıral ve ark., 1999);

$$i = \frac{1+r}{1+f} - 1$$

Formülde;

i: reel faiz oranı

r: cari faiz oranı

f: enflasyon oranıdır.

T.C. Merkez Bankasının 2006 yılı Aralık ayı verilerine göre Türkiye’de ortalama yıllık cari faiz oranı % 16.99’dur (TCMB, 2006). Türkiye İstatistik Kurumunun 2006 yılı Aralık ayı verilerine göre ise Türkiye’de Üretici Fiyatları Endeksine (ÜFE) göre hesaplanan yıllık enflasyon oranı % 11.58 olarak bildirilmektedir (TÜİK, 2006). Bu iki oran yukarıdaki formülde yerine konulmuş ve araştırmada kullanılacak reel faiz oranı yaklaşık % 5 (0.048) olarak hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon faiz oranı ise, bölgeden bölgeye ve hatta aynı bölgede araziden araziye ve arazi alım-satım durumuna göre farklılıklar göstermektedir (Mülayim, 2001). Ancak yöreye ilişkin olarak yapılan araştırma ve görüşmelerde bilirkişilerin ve takdir komisyonlarının kapitalizasyon faiz oranı olarak meyve arazisinin niteliğine göre değişmekle birlikte, çoğunlukla % 5 oranını kullandıkları saptanmıştır. Dolayısıyla araştırmada, periyodik gelirle ilgili hesaplamalarda (paranın zaman değeri) ve periyodik gelirin kapitalizasyonunda aynı oran, yani % 5 kullanılmıştır.

Araştırmada toplam sabit periyodik net gelirden (ΣR) yararlanılarak öncelikle fıstık arazilerinin çıplak toprak değerleri (D_0) belirlenmiştir. Çıplak toprak değerlerinin belirlenmesinde;

$$D_0 = \left[\sum_0^n R / (q^n - 1) \right] \text{ formülünden yararlanılmıştır (Mülayim, 2001).}$$

Araştırmada yapılan hesaplamalarda 10,15, 20, 25, 30, 35, 40 ve 50 yaşındaki ağaçlardan oluşan fıstık arazilerinin ağaçlı değeri (D_{15} , D_{20} , D_{25} , D_{30} , D_{35} , D_{40} ve D_{50}) saptanmıştır. Bu aşamada *geçmiş değerler yöntemine* göre hesaplamalar yapılmıştır (Rehber, 1999). Geçmiş değerler yönteminde; meyve arazisinin ömür başlangıcındaki D_0 çıplak toprak değerinden hareket edilmekte ve bu değer ($D_0 \cdot q^t$) formülüne göre değer takdiri anına götürülmektedir. Daha sonra bu değerden ömür başlangıcından t yılına kadar olan yıllık net gelirlerin t'ye biriktirilmeleriyle elde edilen miktar çıkarılmaktadır. t yılı ekonomik ömrün başına yakınsa genellikle geçmiş değerler yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntem aşağıdaki gibi formüle edilmektedir;

$$D_t = (D_0 \cdot q^t) - \sum_0^t (R)$$

Araştırmada gelir yöntemine göre 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40 ve 50 yaşındaki ağaçların değeri hesaplanmıştır. Bunun için öncelikle hesaplanan ağaçlı değerden çıplak toprak değeri çıkarılmış, daha sonra bulunan değer dekadaki ağaç sayısı olan 20'ye bölünmüştür.

Araştırma Bulguları

FAO'nun 2005 yılı verilerine göre Türkiye'de dekara antepfıstığı verimi 150 kg'dır (FAO, 2005). TÜİK'nun 2005 yılı verilerine göre ise Türkiye'de ağaç başına elde edilen ortalama antepfıstığı verimi 2.14 kg'dır (TÜİK, 2005). Genel olarak 2 kg yaş fıstıktan 1 kg kuru fıstık elde edilmektedir. Diğer taraftan antepfıstığı, zeytin ve bademde olduğu gibi periyodisitenin yaşandığı bir meyvedir. Bu nedenle verim hesabında periyodisitenin dikkate alınması gerekmektedir. Gerek Tarım İl Müdürlükleri, gerekse Gaziantep Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü fıstık verimi hesabında, verimli ve verimsiz yıl üzerinden iki yıllık ortalamaları esas almaktadır. Bu yaklaşımla elde edilen verilere göre Gaziantep ve Şanlıurfa'da 2006 yılında dekara elde edilen kuru kabuklu fıstık verimi 70-95 kg arasında değişmektedir ve ortalama 80 kg'dır. Araştırmada ağaç yaşlarına göre kuru kabuklu fıstık verimi ve dekadaki ağaç sayısı da dikkate alınmıştır.

Türkiye'de fıstık pazarlamasında Güneydoğu Tarım Satış Kooperatifleri Birliği (GTSKB-Güneydoğubirlik) önemli rol oynamaktadır. Güneydoğubirlik halen 13 kooperatif ve 15000'in üzerinde üretici ortağı ile faaliyetlerine devam etmektedir. 2006 yılında

Güneydoğubirlik Gaziantep'ten 1366 ton, Şanlıurfa'dan ise 22 ton kuru kabuklu antepfıstığı alımı gerçekleştirmiştir. Birliğin 2006 yılı alım fiyatı ise 5.87 YTL/kg'dır (GTSKB, 2006). Diğer taraftan, fıstık borsalarda da işlem görmektedir. Gaziantep Ticaret Borsasında 2006 yılında 4647 ton kuru kabuklu fıstık işlem görmüştür. Kuru kabuklu fıstık fiyatı 4.50 ile 15.00 YTL/kg arasında değişmiştir. Ortalama kuru kabuklu fıstık fiyatı ise 6.32 YTL/kg olarak saptanmıştır (GTB, 2006). Şanlıurfa Ticaret Borsasında ise aynı yıl 39 ton kuru kabuklu fıstık işlem görmüştür. Kuru kabuklu fıstık fiyatı 5.00 ile 10.60 YTL/kg arasında değişmiştir. Ortalama kuru kabuklu fıstık fiyatı ise 5.77 YTL/kg olarak saptanmıştır (SUTB, 2006). Tarım İl Müdürlükleri ise üretici eline geçen kuru kabuklu fıstık fiyatının 5.00-7.00 YTL/kg arasında değiştiğini bildirmiştir. Araştırmada, farklı kurumlardan elde edilen fiyatların ortalaması alınarak hesaplamalarda kullanılacak fıstık fiyatı 5.99 YTL/kg olarak belirlenmiştir.

Meyve ağaçlarında ömür uzun yılları kapsamaktadır. Bu nedenle net gelirin her yıl için hesaplanması ve periyodik olarak ortaya konması gerekmektedir. Ayrıca meyve arazilerinde elde edilen üretim değeri ve yapılan masraflar üretim dönemine göre değişmektedir. Bu değişime göre meyve ağaçlarının ömrü; tesis, artış, normal üretim ve eksiliş olmak üzere dört döneme ayrılmaktadır. Fıstıkta tesis dönemi 10 yıl, ekonomik ömür ise 100 yıl olarak kabul edilmiştir (Açıl, 1974; Edebali ve Demir, 1989; Koral ve Altun, 1998).

Araştırmada elde edilen verilerden hareketle fıstık ağaçlarının ilk 10 yılı tesis dönemi, 11-19. yıllar artış dönemi, 20-95. yıllar normal üretim dönemi, 96-100. yıllar ise eksiliş dönemi olarak belirlenmiştir. Daha sonra yaşlara göre ağaç başına elde edilen verimler ve ağaç sayısı dikkate alınarak dekardan elde edilen fıstık verimi saptanmıştır. Yörede fıstık arazilerinde değişmekle birlikte, daha çok 7 x 7 m ağaç dikim aralığı uygulanmakta ve dekara ortalama 20 ağaç düşmektedir.

Genel bir yaklaşımla; tesis döneminden sonra meyvecilikte üretim masraflarının sabitleştiği kabul edilmektedir (Angın, 1989; Akın, 2001; Mülayim, 2001). Bu araştırmada da yöreden alınan bilgiler ışığında, üreticilerin yıllara göre kullandıkları girdi miktarları ve 2006 yılı girdi fiyatları üzerinden hesaplama yapılmış ve üretim masraflarının çok değişmediği saptanmıştır. Dolayısıyla da fıstığın 11-100. yıllar için masrafları sabit olarak ortaya konmuştur. Araştırmada Tarım İl Müdürlükleri ve Gaziantep Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü tarafından saptanan antepfıstığı üretim masraflarının ortalaması esas alınmıştır (Çizelge 1). Gerek Tarım İl

Müdürlükleri, gerekse Gaziantep Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, fıstığın üretim masrafları hesabında arazi kirası karşılığı olarak, çıplak arazi değerinin % 5'ini de dikkate almaktadır ve bu masraf unsuru dekara 25-50 YTL arasında değişmektedir. Bu araştırmada farklı kurumlar tarafından saptanan antepfıstığı üretim masraflarının ortaya konmasında ve ortalamasının hesaplanmasında arazi kira karşılığı masraf unsuru olarak dikkate alınmamıştır. Bununla birlikte, ilgili kurumlardan tesis dönemindeki fıstık arazileri için yapılan masraflar da derlenmiş ve bunların da ortalaması alınmıştır.

Çizelge 1: 2006 Yılında Farklı Kurumlar Tarafından Saptanan Antepfıstığı Üretim Masrafları (YTL/da)

Masraf Unsurları	Şanlıurfa Tarım İl Müdürlüğü	Gaziantep Tarım İl Müdürlüğü	Gaziantep Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü	Ortalama
Toprak işleme	15	33	32	27
Gübre ve işçilik	18	30	31	26
İlaç ve işçilik	15	22	60	32
Budama	10	34	33	26
Belleme	13	18	40	24
Hasat ve taşıma	16	38	50	35
Diğer	9	16	18	14
Toplam	96	191	264	184
Masraflar toplamının faizi (% 10)	10	19	26	18
Yönetim karşılığı (% 3)	3	6	8	6
Genel Toplam	109	216	298	208

Ağaç yaşlarına göre dekara elde edilen verimler, üretici eline geçen ortalama fıstık fiyatı ve yıllara göre yapılan masraflar dikkate alınarak, fıstıktan yıllara göre elde edilen net gelirler Çizelge 2'deki gibi hesaplanmıştır.

Periyodik net gelir üzerinden çıplak toprak değeri, ağaçlı değer ve ağaç değerlerini saptayabilmek için, yıllara göre elde edilen net gelirlerin ekonomik ömrün sonuna toplanması gerekmektedir. Araştırmada bu amaçla yapılan hesaplamalarda, % 5 faiz oranına göre 100. yıl sonunda fıstıktan elde edilen toplam periyodik sabit net gelirin 231859 YTL olduğu saptanmıştır. Saptanan bu periyodik sabit net gelir üzerinden çıplak toprak değeri 1776.68 YTL/da olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 2: Antepfıstığından Ağaç Yaşlarına Göre Elde Edilen Net Gelirler (2006)

Dönemler	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim			Ortalama Fıstık Fiyatı (YTL/kg)	Brüt Üretim Değeri (YTL/da)	Toplam Masraflar (YTL/da)	Net Gelir (Rant) (YTL/da)
		kg/ağaç	kg/da	ağaç/da				
Tesis Dönemi	1	-	-	20	-	-	86	-86
	2	-	-	20	-	-	65	-65
	3	-	-	20	-	-	50	-50
	4	-	-	20	-	-	71	-71
	5	-	-	20	-	-	72	-72
	6	-	-	20	-	-	73	-73
	7	-	-	20	-	-	94	-94
	8	-	-	20	-	-	85	-85
	9	-	-	20	-	-	77	-77
	10	-	-	20	-	-	98	-98
Artış Dönemi	11	1.15	23	20	5.99	138	208	-70
	12	1.30	26	20	5.99	156	208	-52
	13	1.70	34	20	5.99	204	208	-4
	14	2.10	42	20	5.99	252	208	44
	15	2.30	46	20	5.99	275	208	67
	16	2.70	54	20	5.99	323	208	115
	17	2.90	58	20	5.99	347	208	139
	18	3.20	64	20	5.99	383	208	175
	19	3.45	69	20	5.99	413	208	205
Normal Üretim Dönemi	20-95	4.00	80	20	5.99	479	208	271
Eksiliş Dönemi	96	3.80	76	20	5.99	455	208	247
	97	3.70	74	20	5.99	443	208	235
	98	3.60	72	20	5.99	431	208	223
	99	3.40	68	20	5.99	407	208	199
	100	3.30	66	20	5.99	395	208	187
Fıstık arazisinin toplam sabit periyodik net geliri (YTL/da) (f= %5)								231859

Çıplak toprak değeri ile geçmiş değerler yaklaşımından yararlanılarak farklı yaşlardaki fıstık arazilerinin ağaçlı değerleri ve yaşlara göre ağaç değerleri ise Çizelge 3'deki gibi saptanmıştır.

Çizelge 3: Antepfıstığında Yıllara Göre Ağaçlı Arazi ve Ağaç Değerleri

Ağaç Yaşı	Çıplak Toprak Değeri (YTL/da) (1)	Ağaçlı Arazi Değeri (YTL/da) (2)	Ağaç Değeri (YTL/Adet) [(2-1)/20]
10	1776.68	3850.99	103.72
15	1776.68	4951.41	158.74
20	1776.68	5339.58	178.14
25	1776.68	5319.93	177.16
30	1776.68	5290.93	175.71
35	1776.68	5254.82	173.91
40	1776.68	5203.05	171.32
50	1776.68	5072.26	164.78

Tartışma ve Sonuç

Bu araştırmada antepfıstığı arazilerinin ve ağaç değerlerinin saptanmasında gelir yöntemi kullanılmıştır. Ancak meyve arazilerinin değer takdirinde pazar (piyasa) değeri ve maliyet yöntemleri de kullanılabilir. Ancak kullanılacak yöntem; değer takdirinin amacına (kamulaştırma, vergilendirme vb.), meyve arazisinin içinde bulunduğu gelişme dönemine (tesis, artış, normal üretim veya eksiliş dönemi), elde edilebilecek verilere ve ülkede uygulanan mevzuata göre değişmektedir.

Bunun için öncelikle değer takdirinin amacı ortaya konmalıdır. Çünkü değer takdirinin doğru yapılabilmesi ve sonuçların yorumlanabilmesi amacın bilinmesini gerektirmektedir. Örneğin meyve arazilerinde kamulaştırma, alım-satım ve borçlanma amacına yönelik değer takdiri çalışmalarında daha çok pazar değeri ve gelir yöntemleri, gelir vergisi ve amortisman paylarının belirlenmesine yönelik değer takdiri çalışmalarında ise daha çok maliyet yönteminden yararlanılmaktadır. Meyve arazisi tesis döneminde ise, değer takdirinde maliyet yöntemi, ancak meyve arazisi artış, normal üretim veya eksiliş döneminde ise pazar değeri ya da gelir yöntemi kullanılmaktadır.

Esasen pazar değeri ve gelir yöntemleri birlikte kullanıldığında en iyi sonuç alınabilmektedir. Ancak Türkiye’de kırsal alanda tarım arazilerinin, özellikle de meyve arazilerinin alım-satımı çok az gerçekleşmektedir. Bu nedenle gerçek alım-satım verilerini elde etmek güç olmaktadır.

Diğer taraftan, gelir yöntemine göre bir meyve arazisinin değerinin takdir edilebilmesi için, meyve arazisinden elde edilecek net gelirin doğru olarak hesaplanması gerekmektedir. Bu aşamada ise ürün verimleri, ürün fiyatları ve ürün maliyetleri gerçeğe yakın olarak belirlenmelidir. Ayrıca geçmiş yıllara dayanan verilerin de araştırılması ve mümkünse ortalama değerlerin esas alınması yararlı olacaktır. Ancak Türkiye’de tarım işletmelerinde kayıt tutulmadığı için gerekli ve doğru verilerin elde edilmesi güç olmaktadır. Bu nedenle yapılacak değer takdirinde takdir komisyonları ve bilirkişiler ilgili kurumların verilerinden yararlanma yoluna gitmektedir.

Meyve arazilerinde ağaçların içinde bulunduğu gelişme dönemi, elde edilecek gelirin ve kullanılacak yöntemin belirlenmesi açısından önemli olmaktadır. Bu nedenle değer takdirine geçmeden önce mevcut meyve ağaçlarının hangi dönemde olduğunun ortaya konması gerekmektedir.

Meyve arazilerinin gelir yöntemine göre değerinin takdirinde periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu esas alınmalıdır. Türkiye’de kamulaştırmalarda komisyonların ve bilirkişilerin meyve arazilerinin gelir yöntemine göre değerinin takdirinde, çoğunlukla tarla arazilerinde olduğu gibi yıllık geliri esas aldıkları görülmektedir. Bunun nedeni ise alandan uygun ve sağlıklı verileri derlemenin güç olmasıdır. Ancak meyve arazilerinde yıllık gelir üzerinden değer takdiri bilimsel yönden doğru olmamaktadır. Çünkü meyve ağaçları uzun dönemi kapsamaktadır. Bu nedenle uygulamada periyodik gelirlerin esas alınması sağlanmalıdır.

Meyve arazilerinde gelir yöntemiyle doğru bir değer takdiri yapabilmek için uygun kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesi de son derece önemlidir. Ancak kırsal kesimde arazi satışları nadir olduğu için, ayrıca bu oran bölgeden bölgeye farklılık gösterebildiği için, bu konuda da güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle takdir komisyonları veya bilirkişiler değeri takdir edilecek arazinin niteliklerini dikkate alarak uygun kapitalizasyon oranını belirlemelidir.

Meyve arazilerinde değer takdirine yönelik araştırmalarda ekonomik ömrün sonundaki periyodik gelirin hesaplanmasında ve periyodik gelirin kapitalizasyonunda genellikle aynı oranın kullanılmış olduğu görülmektedir. Kapitalizasyon faiz oranı, arazinin rantı (net geliri) ile satış değeri arasındaki orandır ve diğer yatırımların faiz oranından düşüktür. Bu nedenle kıymet takdiri yapacak komisyonların ve bilirkişilerin arazilerin niteliklerine göre kapitalizasyon faiz oranı belirlemeleri yanında, ülkedeki ekonomik koşulları da (enflasyon oranı, cari ve reel faiz oranları) dikkate almalarında yarar vardır.

Bu araştırmanın sonuçlarına göre, antepfıstığı arazilerinin çıplak toprak değeri % 5 kapitalizasyon faiz oranı kullanılarak 1776.68 YTL/da olarak hesaplanmıştır. Ancak çıplak toprak değeri, kapitalizasyon faiz oranı % 4 alındığında 2811.62 YTL/da, % 3 alındığında ise 4612.79 YTL/da olarak hesaplanmaktadır. Çıplak toprak değerindeki artışa paralel olarak ağaçlı arazi ve ağaç değerleri de artmaktadır. Bu nedenle yörede yapılacak değerlemelerde meyve arazisinin niteliklerine göre (yola, pazara yakınlık, eğim durumu, sulama ve verim özellikleri vb.) kapitalizasyon faiz oranı azaltılmalı ya da arttırılmalıdır. Bunun yanında kamulaştırmalarda, meyve arazisinin değerinin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri varsa, objektif değer artışı yaklaşımıyla değer belirlenmesi belirli bir oranda arttırılması (maksimum % 30) yerinde olacaktır.

Diğer taraftan, araştırma kapsamında derlenen veriler incelendiğinde, Gaziantep'te antepfıstığı üretim masraflarının daha yüksek olduğu saptanmıştır. Dolayısıyla iller düzeyinde bir analiz yapıldığında Şanlıurfa'daki arazilerin daha değerli olduğu sonucu ortaya çıkabilecektir. Nitekim % 5 faiz oranına göre çıplak toprak değeri iller düzeyindeki verilerle hesaplandığında, Şanlıurfa için 2986.19 YTL/da, Gaziantep için ise 1178.03 YTL/da olarak saptanmaktadır. Bu nedenle, takdir komisyonları ve bilirkişiler değer takdiri raporu hazırlarken farklı kurumların verilerini dikkate alarak karşılaştırmalar yapılmalıdır.

Bazı durumlarda komisyonlar ve bilirkişiler kapama olmayan ve az sayıdaki ağaçlardan oluşan meyve arazilerinin değer takdirinde, arazinin çıplak toprak değerini yıllık ürünler (buğday, pamuk vb.) üzerinden hesaplamakta ve bu değere tahmini ağaç değerlerini eklemektedir. Oysa, arazideki meyve ağaçları aynı türden ise çıplak toprak değerini ve ağaç değerlerini periyodik meyve geliri üzerinden hesaplamak daha doğru olmaktadır. Ancak arazideki az sayıdaki meyve ağacı farklı türden ise bu durumda yıllık gelire dayalı çıplak toprak değeri ve tahmini ağaç değerlerinden hareket edilebilecektir.

Sonuç olarak, Türkiye'de değer takdiri konusunda, özellikle de en çok güçlüğün yaşandığı meyve arazilerinin değer takdiri konusundaki araştırmalar arttırılmalıdır. Çünkü bölgesel düzeyde ve ürünlere göre yapılacak araştırmalar, uygulamada bilimsel değer takdiri yapılması ve gerçekçi sonuçların elde edilmesi yönünde ilgililere ışık tutabilecek ve rehber olabilecektir.

Kaynaklar

- Akın, M.Y. 2001. Kamulaştırmada Bilirkişilik, T.M.M.O.B. Ziraat Mühendisleri Odası Yayını, Kozan Ofset, Ankara.
- Aksoy, A. 2002. Türkiye Antepfıstığı Sektörünün Ekonomik Bir Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniv. Fen Bilimleri Enstitüsü, Erzurum.
- Aksoy, A., Atsan, T., Yavuz, F. 2002. Türkiye Antepfıstığı Sektörünün Ekonometrik Analizi, Türkiye V. Tarım Ekonomisi Kongresi, 18-20 Eylül, 2002, Erzurum, s.388-394.
- Angın, N., 1989, Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Çıplak Toprak Değeri ve Ağaç Değerlerine İlişkin Kıymet Takdiri ve Bir Örnek Olay, Bilgehan Basımevi, İzmir.
- Demiral, C. 1989. Siirt İli Merkez İlçeye Bağlı Aydınlar Bucağında Antepfıstığı (Siirtfıstığı) Yetiştiriciliği Yapan Tarım İşletmelerinin Ekonomik Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniv. Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Edebali, M.S., Demir, B. 1989. Şanlıurfa ve Gaziantep Yörelerinde Antepfıstığı ve Üzümün Üretim Girdileri ve Maliyetleri, Köy Hizmetleri Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, Şanlıurfa.

- Engindeniz, S. 2003. The Valuation of Orchards: A Case Study for Fig Orchards in Turkey, *International Journal of Strategic Property Management*, 7(4):155-161.
- Engindeniz, S. 2001. Meyve Arazilerinin Değer Takdirinde Uygulanabilecek Esaslar: İzmir'in Tire İlçesinde İncir Arazilerinin Değer Takdiri Üzerine Bir Araştırma, TZOB Yayın No:214, Ankara.
- FAO. 2004. Statistical Database-Agriculture. <http://www.fao.org>. Erişim: Ekim 2007.
- GTB. 2006. Antepfıstığı Fiyatları, <http://www.gtb.org.tr/bultenler/2006.txt>. Erişim: Ekim 2007
- GTSKB. 2006. Kuru Kabuklu Fıstık Alım İstatistikleri, <http://www.guneydogubirlik.org.tr>. Erişim: Ekim 2007.
- Gülçubuk, B. 1991. Nizip İlçesinde Antepfıstığı Üretimi Yapan Ailelerin Sosyo-Ekonomik Yapıları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniv.Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Gülten, Ş. 2000. Kıymet Takdiri, Atatürk Üniv. Ziraat Fak. Yayın No:202, Erzurum.
- Keskin, G. 2003. Meyve Bahçelerinde Değer Bıçme (Özel Bir Durum:Zeytinlikler), Türkiye I. Zeytinyağı ve Sofralık Zeytin Sempozyumu, 2-3 Ekim 2003, Çiğli-İzmir, s.183-188.
- Kıral, T., H. Kasnaoğlu, F.F. Tatlıdil, H. Fidan ve E. Gündoğmuş. 1999. Tarımsal Ürünler İçin Gelir ve Maliyet Hesaplama Metodolojisi ve Veri Tabanı Rehberi, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No:37, Ankara.
- Koral, A.İ., Altun, A. 1998. Türkiye'de Üretilen Tarım Ürünlerinin Üretim Girdileri Rehberi, T.C. Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Yayın No:104, Ankara.
- Mülayım, Z.G. 2001. Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Özüdoğru, H. 1998. Meyve Bahçelerinde Değer Bıçme; Ankara İli Çubuk İlçesi Bir Vişne Bahçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniv. Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Rehber, E. 1999. Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları No:139, Bursa.
- SUTB. 2006. Antepfıstığı Fiyatları, <http://www.sutb.org.tr/bultenler/yb/2006.xls>. Erişim: Ekim 2007
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E., Demirci, R. 2004. Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranları, Arazi Gelirleri ve Birim Arazi Değerleri, EDUSER Yayınları, Poyraz Ofset, Ankara.
- TCMB. 2006. Bankacılık Verileri, <http://www.tcmb.gov.tr>. Erişim: Ekim 2007.
- Tuğ, Y. 2002. Antepfıstığı Raporu, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı, Ankara.
- TKB Gaziantep Tarım İl Müdürlüğü. 2006. Tarımsal İstatistikler, Gaziantep.
- TKB Şanlıurfa Tarım İl Müdürlüğü. 2006. Tarımsal İstatistikler, Şanlıurfa.
- TKB Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü. 2006. Yıllık İstatistikler, Gaziantep.
- TÜİK. 2005. Tarımsal İstatistikler. <http://www.tuik.gov.tr>. Erişim: Aralık 2007.
- TÜİK. 2006. Enflasyon ve Fiyat İstatistikleri. <http://www.tuik.gov.tr>. Erişim: Ekim 2007.
- Tunahoğlu, R., Taşkaya, B. 2003. Antepfıstığı, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü-Bakış, Sayı:2, Mart, Ankara.
- Tunahoğlu, R., Taşkaya, B. 2005. Fındık ve Antepfıstığı Durum ve Tahmin-2005/2006, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No:138, Ankara.

Yılmaz, İ. 1997. Tarım İşletmelerinde Sabit Sermaye Faiz Masrafının Hesaplanması, Çukurova Ziraat Fakültesi Dergisi, 12(1):187-194.