

Hüseyin SERT<sup>1a</sup>

İsmet BOZ<sup>1b\*</sup>

<sup>1</sup>Ondokuz Mayıs Üniversitesi Ziraat  
Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü,  
Samsun

<sup>1a</sup>ORCID: 0000-0002-1374-9139

<sup>1b</sup>ORCID: 0000-0001-7316-9323

\*Sorumlu yazar:

ismet.boz@omu.edu.tr

DOI

[https://doi.org/10.46291/ISPECJASv  
015iss4pp833-845](https://doi.org/10.46291/ISPECJASv015iss4pp833-845)

Alınış (Received): 15/05/2021

Kabul Tarihi (Accepted): 20/06/2021

#### Anahtar Kelimeler

Kapitalizasyon faiz oranı, değer  
biçme, arazi değeri, arazi rantı,  
bilirkişi

#### Keywords

Capitalization interest rate, land  
appraisal, land value, land rent, expert

## Çorum İli Mecitözü İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Belirlenmesi

### Özet

Tarım arazilerinin değeri, arazi sınırlılığı, araziye olan aşırı talep ve enflasyona bağlı olarak, bölgeden bölgeye ve arazi nevelerine göre değişmektedir. Tarım arazilerinin değer tespiti için "Gelirlerin Kapitalizasyonu Metodu" kullanılmaktadır. Bu metodu kullanırken öncelikle arazinin değerini etkileyen faktörler incelenmekte, arazinin yıllık ortalama net geliri (rantı) ve yörede geçerli olan kapitalizasyon oranının araştırılması gerekmektedir. Bu çalışmada, Çorum İli Mecitözü İlçesindeki mülk tarla arazilerinin nevelerine göre kullanılabilir kapitalizasyon oranları tespit edilmiştir. Araştırma verileri yörede faaliyet gösteren çiftçilerden tabakalı örnekleme metoduyla çekilen 66 tarım işletmesinden 2017-2018 üretim döneminde yüz yüze yapılan anket çalışması ile sağlanmıştır. Araştırma bulgularına göre incelenen işletmelerin %94.37'si mülk, %3.38'i kiracılık ve %2.25'i ise ortaklıkla işletilmektedir. Arazilerin %25.64'ünü sulu ve %74.36'sını kuru tarla arazileri oluşturmaktadır. Çalışma sonuçlarına göre, mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranı %4.76 ve kuru tarla arazilerinde ise %5.37 olarak tespit edilmiştir. Yörede yapılacak arazi değerlendirme ve kamulaştırma çalışmalarında bu oranların kullanılması önerilmektedir.

## Determination of Capitalization Interest Rate for Property Field Lands in Mecitözü District of Corum Province

### Abstract

Due to the limitation of agricultural land, excessive demand for land and inflation, the values of agricultural lands vary according to regions, locations, and types of lands. The Income Capitalization Approach is commonly used for the valuation of agricultural lands. According to this approach, firstly the factors affecting the value of the land are examined, then the annual average net income (rent) of the land, and the valid capitalization interest rate in the region should be investigated. In this study, usable capitalization rates for property field lands in Mecitözü district of Çorum province were determined considering the types of lands. The data used in the study were collected from a stratified sample of 66 farm operations in the region, using a questionnaire filled during face-to-face interviews with farmers. Data were collected in the 2017-2018 production year period. It was determined by this study that 94.37% of the farms were operated by farmers who owned the land (own property), 3.38% by tenancy, and 2.25% by shared cropping system. Of the total agricultural land 25.64% was irrigated and 74.36% rain-fed land. According to the results of this study, the usable capitalization rate for the lands operated as property fields was 4.76% for irrigated fields, and 5.37% for rain-fed fields. These ratios are recommended to be used for land valuation and expropriation practices carried out in the region.

## GİRİŞ

Tarım özellikle gelişmekte olan ülkelerde kırsal alanda yaşayan insanların geçimini sağladığı temel sektördür. Tarım sektörü ekonomik kalkınma sürecinde, beslenme için gerekli hammaddeleri sağlamakta, sanayi sektörü için sermaye ve emek tedariki yapmakta, ekonominin döviz gereksinimini karşılamakta ve ülkede üretilen sanayi malları için önemli bir talep potansiyeli oluşturmaktadır (Boz, 2003; Boz, 2004; Cinemre ve Kılıç, 2015). Tarım sektöründeki gelişmeler, bu sektörle iç içe olan diğer sektörlerle katkı sağlayarak ülke kalkınmasını hızlandırmaktadır (Alamyar ve Boz, 2021). Dünya nüfusunun devamlı olarak çoğalması, yeterli ve dengeli beslenmesi gereken insan sayısının artması nedeniyle, tarım sektörü hemen hemen her ülkede daha da önemli bir sektör haline gelmektedir. Türkiye’de nüfusun yeterli ve dengeli beslenebilmesi için nüfus artışına paralel olarak tarımsal üretimin de artırılması gerekmektedir. Tarımsal üretimi arttırmanın yolu üretimin temel faktörü olan işlenen tarım alanlarının ve verimin arttırılmasından geçmektedir. Nüfus artışı ve buna bağlı olarak artan ihtiyaçların karşılanabilmesi için toprak kaynağına olan talep geçen zaman içinde artmıştır. Çiftçilerin marjinal arazilerde üretim yapmaları tarımsal üretimde kullanılan arazinin son sınırına yaklaşıldığını ifade etmektedir (Birinci, 1993). Ayrıca doğal kaynakların yanlış kullanımı, endüstriyel gelişmeler ve nüfus artışı mevcut araziler üzerine baskı oluşturmaktadır (Taş, 2020). Türkiye’de kalkınma stratejileri kapsamında, kırsal ve kentsel nüfusun yaşam standartlarının iyileştirilmesi amacıyla, her yıl önemli miktarda altyapı yatırımları yapılmaktadır. Kamu yararına yapılan bu yatırımlardan dolayı, özel ve tüzel kişilere ait arsa ve arazi gibi taşınmaz malların kamulaştırılması söz konusu olmaktadır. Kamulaştırmaların başta anayasa olmak üzere mevcut yasalara uygun şekilde yerine getirilmesinin yanı sıra, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasında gerçek değerlere yakın

tahminler yapılması büyük önem taşımaktadır (Kılıç, 2011a). Türkiye’de kamu ve özel sektör tarafından yapılan altyapı ve üstyapı yatırımları nedeniyle, kamulaştırma uygulamaları başta olmak üzere toplulaştırma çalışmaları, arazinin imara açılması ve sulama projeleri gibi birçok konu arazi fiyatıyla ilgili olması, arazi değerlendirme konusundaki araştırmaların önemini artırmaktadır (Başer ve ark., 2019). Tarım arazilerinde kıymet takdiri işlemi, arazi satış fiyatına göre (sentetik yöntem) ve araziden elde edilen gelirlerin kapitalizasyonuna (analitik yöntem) göre olmak üzere iki yol ile yapılmaktadır. Son yıllarda araziye ait özelliklerin, arazi fiyatı üzerine etkisini ortaya koymak için ileri istatistiksel yöntemlerin kullanıldığı modeller de geliştirilmiştir. Bu modeller yardımıyla objektif ölçülere dayalı olarak arazi fiyatının belirlenmesi amaçlanmaktadır (Başer ve Kılıç, 2016). İleri yöntemlerden biri olan çoklu regresyon analizi yöntemi ile satışa konu olan araziler belli özellikler açısından incelenmekte, formüle edilmekte ve her bir özelliğin satış fiyatı üzerine etkileri istatistiksel analizler ile ortaya konmaktadır (Başer ve Kılıç, 2016; Kılıç ve ark., 2019). Geniş çapta sağlıklı veriye ihtiyaç gösteren bu yolun Türkiye şartlarında uygulanması oldukça güçtür (Baştürk, 2011). Ülkemizde bulunan tarımsal işletmeler düzenli ve sağlıklı bir kayıt sistemine sahip değildirler. Bu nedenle tarım arazilerinde analitik yöntemle göre değer tespiti yapılırken işletmelerde düzenli ve sağlıklı kayıt sisteminin bulunmaması kıymet takdir işlemini zorlaştırmaktadır. Türkiye’de son yıllarda artan altyapı yatırımlarıyla birlikte, arazi başta olmak üzere tarımla ilgili taşınmaz mallarda kamulaştırma davaları artış göstermiştir. Arazi, kamulaştırılan taşınmaz mallar içinde en fazla davaya konu olmasının yanı sıra, kamulaştırma bedelinin de önemli bir kısmını oluşturmaktadır (Kılıç, 2011b). Tarla arazilerinin değerlerinin belirlenebilmesi karayolları, demiryolları ve barajlar gibi alt yapı yatırımları açısından büyük önem

taşımaktadır. Ülkemizde kamulaştırma kanununa göre, tarım arazileri değerlerinin gelir yöntemine göre belirlenmesi yasal bir zorunluluk arz etmektedir. Gelir yöntemine göre bir tarım arazisinin değerini belirlenebilmesi için, öncelikle, taşınmazın değerini etkileyen faktörler incelenmekte, taşınmazın yıllık ortalama net geliri (rantı) ve yörede geçerli olan kapitalizasyon oranının araştırılması gerekmektedir. Bu yöntemle göre bir arazinin değerini bulabilmek için öncelikle arazinin rantı ve geçerli kapitalizasyon oranının bilinmesi gerekmektedir. Böylece taşınmazın değeri, bu taşınmazdan gelecek yıllarda elde edilebileceği varsayılan bütün yıllık ortalama net gelirin, kamulaştırma işleminin yapıldığı zamana biriktirilmesi ile bulunmuş olmaktadır. Bu yöntemin uygulanabilmesi için ilgili taşınmazların sürekli gelir getirir olmaları gerekmektedir. Ancak ülkemizde kayıt sisteminde bulunan eksiklikler, arazi rantının ve kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesini oldukça güçleştirmektedir. Türkiye’de tarım arazisinin alım-satım değeri ile tarımsal ürünlere ait girdi-çıkıtı katsayıları konusunda doğru ve düzenli bir kayıt sistemi yoktur. Bu durum, tarımsal kıymet takdir işlemlerini zorlaştıran önemli faktörlerden birisidir. Tarımsal varlıklar çok fazla alım-satım konu olmadıkları için, arazi değeri ile ilgili sürekli ve güvenilir bir pazar söz konusu değildir. Satışa konu olmuş az sayıdaki arazi parçası da, belli bir piyasa oluşturmaktan uzaktır. Aynı zamanda arazi parselleri homojenlik yönünden de, birbirlerinden büyük farklılıklar göstermektedirler (Kılıç, 2011b). Tarımsal kıymet takdiri çalışmaları araştırmalarına bağlı olarak bölgesel ya da lokal alanlarda yapılabilmektedir (Mülayim, 2008). Kapitalizasyon faiz oranını etkileyen çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bu faktörler bölgelere, illere ve ilçelere göre farklılık göstermektedir. Bu nedenle kapitalizasyon faiz oranının bölgelere, illere ve ilçelere göre tespit edilmesi gerekmektedir. Türkiye’de tarım arazilerinde

kapitalizasyon faiz oranlarının belirlenmesine yönelik farklı bölgelerde birçok çalışma yapılmıştır. Vural (1987), Ankara İli için kullanılabilir kapitalizasyon oranını, mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu arazilerde %6.98, kuru arazilerde ise %5.93 olarak bulmuştur. Demircan (1991), Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde %5.64, kuru tarla arazilerinde ise %4.86 olarak belirlemiştir. Keskin (1994), Eskişehir İli için kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu arazilerde %7.84, kuru taban arazilerde %5.04, kuru yamaç arazilerde ise %6.92 olarak tespit etmiştir. Oğuz (1994), Konya İli kuru mülk arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını %6.10 olarak belirlemiştir. Sayılı (1996), Tokat İli Kazova yöresinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk sulu tarla arazilerinde %3.88 ve mülk işletmeciliği şeklinde işletilen kuru tarla arazilerinde ise %3.31 olarak belirlenmiştir. Aktaş (2000), Tokat İli Niksar Ovası tarım işletmelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinde %5.90 olarak tespit etmiştir. Birinci (1997), Erzurum ve Erzincan İlleri için kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını Erzurum İli için; mal sahibi tarafından işletilen sulu tarım arazilerinde %11.96, kıraç tarım arazilerinde %10.94 ve ortalama olarak %11.96 olarak belirlemiştir. Erzincan İlinde; mal sahibi tarafından işletilen sulu tarım arazilerinde %8.48, kıraç tarım arazilerinde %7.59 ve ortalama olarak %8.39 olarak belirlemiştir. Aydın (2007), Tokat İli Zile İlçesi ova arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinde %5.17, kuru tarla arazilerinde ise %3.06 olarak belirlemiştir. Avcı ve Akay (2012), Tokat İli Pazar İlçesi ova arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını, mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinde %4.38 olarak bulunmuştur. İncir (2015), Tokat İli Çevreli

Beldesi'nde mülk işletmeciliği şeklinde işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranını %4.30 ve sulu tarım arazilerinde ise %4.76 olarak belirlemiştir. Dağdemir ve ark. (2018) Ağrı İli Merkez İlçede yaptıkları araştırmada kapitalizasyon oranını kuru tarla, sulu tarla ve çayır arazilerinde sırasıyla %5,70; %5,31 ve %6,33 olarak bulmuştur. Araştırma bölgesi olarak belirlenen Çorum İli Mecitözü İlçesinde ise tarım arazilerinde kapitalizasyon oranlarının belirlenmesine yönelik günümüze değin bir çalışma yapılmamıştır. Bu bağlamda araştırma alanı olarak belirlenen Çorum İli Mecitözü İlçesinde tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı arazinin sulanabilirliğine bağlı olarak değişip değişmediği; sulanabilen tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı kuru tarla arazilerine göre farklı olup olmadığı; tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının arazinin konumuna bağlı olarak değişip değişmediği ve tarla arazilerinden elde edilen rantın arazi satış değerini etkileyip etkilemediği araştırılmıştır.

## MATERYAL ve YÖNTEM

### Materyal

Araştırmanın ana materyalini Çorum İli Mecitözü İlçesinde yer alan tarım işletmelerinden tabakalı örnekleme yöntemiyle çekilen 66 işletmeden 2017-2018 üretim döneminde anket yoluyla alınan veriler oluşturmaktadır. Ayrıca yöreye hizmet götüren Çorum İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Mecitözü İlçe Tarım ve

Orman Müdürlüğü ile Mecitözü İlçe Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarından yararlanılmıştır. Bunların yanısıra arazi değerlendirme konusunda yapılan çeşitli araştırma bulgularından da önemli düzeyde istifade edilmiştir.

### Örnekleme Yöntemi

Araştırmada anket uygulanacak örneğin belirlenmesi için Çorum İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile Mecitözü İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünde istihdam edilen Teknik elemanlarla yapılan görüşmeler sonucunda köy sayısı 54 olarak belirlenmiştir. Bütün bu köylerde anket yapma olasılığı söz konusu olmadığından, ilçeyi temsil edecek ana kitlenin belirlenmesi için ilçede tarla arazilerinin toplam işletme arazisi içerisindeki oranının yüksek olduğu 4 köy gayeli olarak seçilmiştir. Bu köylerdeki bütün çiftçiler ve işletme büyüklüğüne ilişkin veriler Mecitözü İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü kayıt sisteminden elde edilmiş ve araştırmanın ana kitlesini oluşturmuştur. Araştırma alanından seçilen dört köyde faaliyet gösteren toplam 727 adet tarım işletmesi ana kitle olarak dikkate alınmış ve arazi varlıkları listelenmiştir. İşletmelerin arazi büyüklüklerinin frekans dağılımı göz önünde bulundurularak, 1-50 da, 50.10- 80 da ve 80.10+ olmak üzere üç tabaka oluşturulmuştur. Örnek hacminin belirlenmesinde tabakalı tesadüfi örnekleme yöntemi kullanılmıştır (Yamane, 2001):

$$n = \frac{N \sum N_h S_h^2}{N^2 D^2 + \sum N_h S_h^2}, D^2 = \frac{e^2}{t^2}$$

Eşitlikte;

N<sub>h</sub>; h'inci tabakadaki işletme sayısı,  
S<sub>h</sub>; h'inci tabakanın standart sapması,  
S<sub>h</sub><sup>2</sup>; h'inci tabakadaki verilerin varyansı,  
N; Ana kitledeki işletme sayısı,  
d; Ortalamadan sapma miktarı,

t; Güven aralığı için t tablo değeridir.

Araştırmada örnek hacminin belirlenmesinde, %10 hata ve %95 güven sınırları içerisinde çalışılarak örnek hacmi 66 olarak hesaplanmıştır. Bu örnek hacmi ana kitledeki tabakalara Çizelge 1' deki

gibi dağıtılmıştır. Anket yapılan işletmelerin belirlenmesinde tesadüfi sayılar tablosundan yararlanılmıştır. Bazı çiftçilerin işletmede bulunamayacağı

veya anketi yanıtlamayı red etme olasılığı göz önünde bulundurularak, aynı tabakaya giren yedek çiftçiler de belirlenmiş ve bunlarla anket yapılmıştır.

**Çizelge 1.** İşletmelerin tabakalara göre dağılımı ve her bir tabakadan örneğe giren işletme sayısı

Tabaka No	Tabaka Genişliği (da)	Tabaka Ort. (da)	Tabakadaki İşletme Sayısı (adet) (Nh)	Standart Sapma (Sh)	(Nh Sh)	Nh (Sh) <sup>2</sup>	Örnek büyüklüğü
I	1-50	25.4	398	14.21344	5656.9491	80404.7069	36
II	50.1-80	63.3	145	8.32467	1207.0772	10048.5189	13
III	80.1-+	140	184	59.71464	10987.494	656114.234	17
TOPLAM			727	-	17851.52003	746567.4602	66

### Veri Analiz Yöntemi

Veri toplama işlemi tamamlandıktan sonra anketler dikkatli bir şekilde gözden geçirilerek hata ve noksanları tamamlanmıştır. Verilerin uygun şekilde değerlendirilebilmesi için her bir değişkene ait kodlama yapılarak bilgisayara giriş işlemleri tamamlanmıştır. Veri analizinde, araştırmanın amaçları doğrultusunda frekans, yüzde, ortalama ve standart sapmadan oluşan tanımlayıcı istatistikler kullanılmış ve uygun tablolar

hazırlanmıştır. İlçedeki tarla arazilerinde kapitalizasyon oranlarının saptanmasında “Gelirlerin Kapitalizasyonu” yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle göre ele alınan arazilerden elde edilen rantlar belirlenerek toplamları hesaplanmıştır. Rantların toplamı bölgede belirlenmiş olan arazi satış fiyatları toplamına bölünmüştür. Böylece ilçedeki kapitalizasyon oranı aşağıdaki formül yardımıyla hesaplanmıştır (Mülayim, 2008):

$$f = \frac{R1 + R2 + R3 + \dots Rn}{K1 + K2 + K3 + \dots Kn}$$

Bu formülde,

f: Kapitalizasyon oranı,

R: Arazinin rantı,

K: Arazinin satış değeri anlamına gelmektedir.

Kapitalizasyon oranı; tarım arazisinin işletilme şekli (mülk, ortakçı veya kiracı) ve sulama olanaklarının varlığına (sulu veya kuru) göre belirlenmiştir. Eğer mülk arazi işletme sahibi tarafından işletiliyorsa rantın hesaplanmasında; “Gayri safi hasıladan (Gh), masraflar (M), müstecir sermayesi faizi (Mf), idare ücret karşılığı (İü), el emeği ücret karşılığı (Eü) ve vergiler (V) çıkartılmıştır” (Mülayim, 2008). Araştırma bölgesinde tarla arazilerinin büyük çoğunluğu (%98.79)

işletme sahibi tarafından işletilen mülk arazi olduğundan sadece bu tip araziler için kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. İşletme sahibi tarafından işletilen mülk araziler, sulanma olanaklarına göre (sulu veya kuru), işletmenin toplam tarla alanı içindeki payları esas alınarak tartılı ortalama yöntemi kullanılmıştır.

### BULGULAR ve TARTIŞMA İşletmelerin Arazi Varlığı

İşletmeler mevcut arazi varlığı ve tasarruf durumu bakımından ele alındığında işletme başına ortalama arazisi miktarının, işletme gruplarına göre sırasıyla 1052.97 da, 767.48 da, 1870.14 da ve işletme ortalamasının 1207,22 da olduğu saptanmıştır (Çizelge 2). Mülk

arazi işletmeciliği toplam işletmecilik türleri arasında en önemli paya sahiptir. Araştırma bulgularına göre I. grupta yer alan işletmelerin %94.52'si mülk, %4.23'ü kira, %1.26'sı ortak; II. grupta yer alan işletmelerin %91.13'ü mülk, %3.94, %4.93'ü ortak; III. grupta yer alan

işletmelerin %95.61'i mülk, %2.66'sı kira, %1.73'ü ortakçılık şeklindedir. İşletmeler ortalaması itibarıyla ise, işletme arazisinin %94.36'sı mülk, %3.38'i kiracılık ve %2.26'sının da ortakçılık şeklinde gerçekleştiği görülmektedir.

**Çizelge 2.** İşletmelerde arazi varlığı (da) ve tasarruf şekli (%)

	İşletme Grupları							
	I. Grup (36)		II. Grup (13)		III. Grup (17)		İşl.Ort. (66)	
	da	%	da	%	da	%	da	%
Mülk Arazi	995.23	94.52	699.39	91.13	1788.00	95.61	1141.16	94.36
Kiraya Tutulan Arazi	44.49	4.23	30.27	3.94	49.81	2.66	43.06	3.38
Ortağa Tutulan Arazi	13.25	1.26	37.82	4.93	32.33	1.73	23.00	2.26
Toplam İşletme Arazisi	1052.97	100.00	767.48	100.00	1870.14	100.00	1207.22	100.00

Her ne kadar araştırmada ele alınan tarım işletmelerinde belirli düzeyde meyve ve sebze yetiştiriciliği yapılıyor olsa da mevcut arazilerin önemli kısmını tarla bitkileri yetiştirilen alanlar oluşturmaktadır. Tarla arazilerinin %99.86'sı ekilmekte %0.14'ü ise nadasa bırakılmaktadır (Çizelge 3). Araziler sulanma durumuna göre incelendiğinde

büyük bir kısmının (%74.36) kuru tarım yapılan tarla arazilerinden oluştuğu görülmektedir (Çizelge 4). En çok yetiştirilen ürün buğday olup bunu ayçiçeği ve arpa takip etmektedir. Ayrıca incelemeler sonucunda hıyar, domates, şeker pancarı, soğan, taze fasulye ve haşhaş ürünlerinin az oranda ekimlerinin yapıldığı tespit edilmiştir (Çizelge 5).

**Çizelge 3.** İşletmelerde bulunan tarla arazisinin kullanım şekli

	İşletme Grupları							
	I. Grup (36)		II. Grup (13)		III. Grup (17)		İşl.Ort. (66)	
	Da	%	da	%	Da	%	Da	%
Ekili Tarla Arazisi	1050,47	99,76	767,48	100,00	1867,14	99,84	1053,91	99,86
Nadas	2,50	0,24	0,00	0,00	3,00	0,16	1,53	0,14
Toplam	1052,97	100,00	767,48	100,00	1870,14	100,00	1055,44	100,00

**Çizelge 4.** Tarla arazilerinde sulu-kuru alanlar (da) ve işletme gruplarına dağılımı (%)

	İşletme Grupları							
	I. Grup (36)		II. Grup (13)		III. Grup (17)		İşl.Ort. (66)	
	da	%	Da	%	Da	%	Da	%
Sulu Tarla Arazisi	284.96	27.06	190.14	24.77	452.82	24.21	309.52	25.64
Kuru Tarla Arazisi	768.01	72.94	577.34	75.23	1417.32	75.79	897.70	74.36
Toplam	1052.97	100.00	767.48	100.00	1870.14	100.00	1207.22	100.00

**Çizelge 5.** İşletmelerde ekim ve dikimi yapılan ürünlerin işletme gruplarına dağılımı

Ürünler	İşletme Grupları							
	I. Grup (36)		II. Grup (13)		III. Grup (17)		İşl. Ort. (66)	
	Da	%	da	%	da	%	da	%
Buğday (Sulu)	234.61	22.28	131.20	17.09	236.74	12.66	214.79	17.79
Arpa (Sulu)	38.36	3.64	20.45	2.66	79.73	4.26	45.49	3.77
Hıyar (Sulu)	0.00	0.00	0.00	0.00	14.62	0.78	3.77	0.31
Domates (Sulu)	0.00	0.00	0.00	0.00	28.30	1.51	7.29	0.60
Ş. Pancarı (Sulu)	0.00	0.00	18.41	2.40	0.00	0.00	3.63	0.30
Soğan (Sulu)	0.00	0.00	9.13	1.19	6.53	0.35	3.48	0.29
Ayçiçeği (Sulu)	11.99	1.14	10.95	1.43	78.26	4.18	28.85	2.39
T. Fasülye (Sulu)	0.00	0.00	0.00	0.00	8.64	0.46	2.23	0.18
Buğday (Kuru)	492.10	46.73	181.18	23.61	444.91	23.79	418.70	34.68
Ayçiçeği (Kuru)	134.07	12.73	170.53	22.22	388.76	20.79	206.85	17.13
Arpa (Kuru)	45.85	4.35	93.12	12.13	313.94	16.79	124.21	10.29
Yulaf (Kuru)	0.00	0.00	12.36	1.61	78.07	4.17	22.54	1.87
Tritikale (Kuru)	0.00	0.00	4.41	0.57	80.52	4.31	21.61	1.79
Haşhaş (Kuru)	4.70	0.45	3.73	0.49	0.00	0.00	3.30	0.27
Fiğ (Kuru)	60.58	5.75	59.25	7.72	97.73	5.23	69.89	5.79
Nohut (Kuru)	28.21	2.68	52.76	6.87	10.39	0.56	28.46	2.36
Nadas	2.50	0.24	0.00	0.00	3.00	0.16	2.14	0.18
TOPLAM	1052.97	100.00	767.48	100.00	1870.14	100.00	1207.22	100.00

### Araizlerde Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti

Gayrisafi hasıla (Gh): Tarım işletmelerinde bir üretim döneminde üretilen mal ve hizmetlerin toplam değeri olarak hesaplanır. Gayrisafi hasılayı oluşturan unsurlar, rant, üretim masrafları, işletmeci sermayesinin faizi karşılığı, idari ücret karşılığı ve işgücü ücret karşılığıdır. İşletmelerde kuru tarla arazilerinde belirlenen gayrisafi üretim değeri incelendiğinde; en fazla toplam

gelir haşhaştan elde edilmekte olup, bunu nohut ve buğday izlemektedir (Çizelge 6). Sulama yapılan tarla arazilerinde en yüksek toplam gelir domates ürününden elde edilmişken bunu sırasıyla soğan ve hıyar izlemiştir (Çizelge 7). Genel olarak üretim faaliyetlerinden elde edilen gayrisafi hasıla değerleri sulama yapılan tarla arazilerinde dekara ortalama olarak 730.85 TL/da; kuru tarım yapılan arazilerde ise 470.49 TL/da olarak hesaplanmıştır (Çizelge 9).

**Çizelge 6.** Kuru tarım yapılan arazilerde elde edilen gayrisafi üretim değeri (TL/da)

Yetiştirilen Ürünler	Ekiliş Alanı (da)	Ekilişlerin Ağırlıklı Ortalaması (%)	Ana Ürün		Yan Ürün Gelir (TL/da)	Toplam Gelir (TL/da)
			Verim (kg/da)	Fiyat (TL/kg)		
Buğday	418.70	46.75	422.66	0.96	132.57	538.32
Ayçiçeği	206.85	23.10	192.23	2.23	---	428.67
Arpa	124.21	13.87	390.83	0.85	114.11	446.32
Yulaf	22.54	2.52	343.75	0.75	105.75	363.56
Tritikale	21.61	2.41	356.25	0.76	135.94	406.69
Haşhaş	3.30	0.37	110.00	5.50	427.50	1032.50
Fiğ	69.89	7.80	400.00	0.52	---	208.00
Nohut	28.46	3.18	128.00	4.30	43.70	594.10
TOPLAM	895.56	100.00	---	---	---	470.49

### Üretim masrafları

Tarımsal üretimde masraflar belirli ürünleri üretmek için harcanan bütün

kaynakların değerini ifade eder. Diğer bir anlatımla masraftan bir malı üretmek için kullanılan mal ve hizmetlerin parasal

olarak değeri anlaşılır. Tarımsal üretimde bir üretim döneminde elde edilen brüt üretim değeri ile yapılan masraflar karşılaştırılarak, yürütülen faaliyetin ne derece ekonomik olduğu anlaşılmaktadır (Çakır, 2005). İşletmeci gayri safi hasılayı elde edebilmek için, işletmesine yatırmış olduğu aktif sermayenin faizi dışında, yapmış olduğu bütün masrafları işletme masrafları olarak belirlemektedir (Kılıç, 1997). Gayrisafi hasıla elde

edildikten sonra bundan düşülecek masraflar aşığıdaki gibidir:

- İşletme dışından elde edilen girdiler (tohum, yem, tarımsal ilaçlar, vb.) ve hizmetlere yapılan harcamalar,
- Sabit sermaye unsurlarının amortismanı, sigorta giderleri, tamir-bakım giderleri,
- İşletmeci sermayesinin faizi,
- İdari ücret karşılığı,
- İşgücü ücreti karşılığı
- Vergi giderleri

**Çizelge 7.** Sulu tarım yapılan tarla arazilerinde gayrisafi üretim değeri (TL/da)

Yetiştirilen Ürünler	Ekiliş Alanı (da)	Ekilişlerin Ağırlıklı Ortalaması (%)	Ana Ürün		Yan Ürün Gelir (TL/da)	Toplam Gelir (TL/da)
			Verim (kg/da)	Fiyat (TL/kg)		
Buğday	214.79	69.39	484.77	0.96	153.97	619.35
Arpa	45.49	14.70	471.82	0.85	131.41	532.46
Hıyar	3.77	1.22	1750.00	1.13	---	1977.50
Domates	7.29	2.36	1900.00	2.10	---	3990.00
Ş. Pancarı	3.63	1.17	5500.00	0.24	---	1320.00
Soğan	3.48	1.12	4750.00	0.53	---	2517.50
Ayçiçeği	28.85	9.32	224.71	2.23	---	501.10
T. Fasulye	2.23	0.72	1125.00	1.75	---	1968.75
TOPLAM	309.52	100.00	---	---	---	730.85

### Masraflar

Arazi rantının hesaplanmasında, işletmeden elde edilen gayrisafi hâsıla değerinden çıkarılacak masraflar unsurları şunlardır:

a) Sabit Sermayenin Amortismanı, Sigorta ve Tamir-Bakım Masrafları. Genel olarak bunlar belirli bir yüzde olarak alınır.

Amortisman; bir varlığın bedelinin ekonomik ömrü üzerinden yıllara yaygın ve sistematik olarak dağıtımını ifade edilmektedir (Öztürk, 2013). Sigorta, işletmecinin üretim faaliyetleri sırasında çeşitli risklerini üstlenen şirketlere belirli miktarda prim ödeyerek ürünlerini ve tarımsal değerlerini güvence altına almasıdır. Tamir-bakım masrafları amortismanlarla ilişkilidir. Genel olarak tamir-bakım masrafları yükseldiğinde amortisman miktarları düşmektedir (Mülayim, 2008). Amortisman, sigorta

giderleri ve tamir-bakım masraflarının her üçü için, alet-makine sermayesinden incelenen tarlaya düşen kısmın %15-20'lik bir kısmın esas alınabileceği düşünülmektedir (Sayılı, 1996). Mevcut çalışmada bu üç masraf, toplam alet-makine sermayesinin %15'i olarak hesaplanmıştır.

b) Mütedavil (Döner) İşletme Sermayelerinin Tümden Karşılanması: Mevcut çalışmada mütedavil işletme sermayesi kapsamında tohumluk, gübre, ilaç ve su bedeli gibi masraf unsurları dahil edilmiştir.

c) İşletme Dışından Elde Edilen Hizmetlerin Parasal (Nakdi) Değer Olarak Karşılıkları: Çiftlik dışından sağlanan hizmetler kapsamında, ilaç ve makine kendinin ise yakıt masrafı, eğer dışarıdan ise kira gideri kullanılmıştır. İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen masraflar Çizelge 8 'de verilmiştir.

### İşletmeci (Müstecir) Sermayenin Faizi

Müstecir (işletmeci) Sermaye Faizi, tarımsal üretim yılı başlangıcında çiftlikte bulunması gereken işletme sermayesinin faiz karşılığıdır. İşletmeci sermayesi, tarımsal üretimde arazi sermayesinin etkin bir şekilde kullanılması için öngörülen “Alet Makine Sermayesi” ve “Döner İşletme Sermayesi” unsurlarından oluşmaktadır. İşletmeci sermayesinin değeri hesaplandıktan sonra, bu sermayeye tekabül eden faiz karşılığı da

hesaplanır. Genellikle işletmeci sermayesinin faiz karşılığı daha riskli kabul edildiğinden kapitalizasyon oranlarından daha yüksek tutulmaktadır. Bu oranın belirlenmesinde tarımsal krediler için belirlenen faiz oranının yarısı kabul edilebilir. Bunun nedeni ise işletme sermayesinin yıl içerisinde tam olarak işletmede bulunmamasıdır. Bu bağlamda hesaplamalarda bir yıl değil de ortalama 6 aylık bir süre esas alınmıştır (Mülayim, 2008).

**Çizelge 8.** İncelenen tarım işletmelerde yapılan masraflar (TL/da)

	Mülk Arazi	
	Kuru Tarla Arazisi	Sulu Tarla Arazisi
Sabit Sermayenin Amortismanı, Sigorta ve Tamir-Bakım Masrafları (1)	36,30	53.15
Döner İşletme Sermayelerinin Tümden Karşılanması (2)	81.77	105.54
Çiftlik Dışından Sağlanan Hizmetlerin Parasal Karşılığı (3)	24.17	37.50
Toplam Masraflar (M) (1+2+3)	142.24	196.19
Yapılan Masrafların H İçerisindeki Payı (%)	30.23	26.84

İşletmeci (müstecir) sermayesinin faiz oranını hesaplamak için T.C. Ziraat Bankası tarafından tarım kesimine verilen krediler için öngördüğü %20’lik faiz oranının yarısı olan %10’luk faiz oranı kullanılmıştır. Veri analizi sonucu elde edilen işletmeci sermayesinin faiz karşılığı olan oran Çizelge 9’de sunulmuştur.

### İdari Ücret Karşılığı

İdare ücret karşılığı, gayrisafi hasılanın belirli bir yüzdesi alınarak bulunmaktadır ve alınan yüzde sonucu bulunan miktar düşük olduğundan çok fazla önem arz etmemektedir (Mülayim, 2008). İdari ücret karşılığının hesaplanmasında genel olarak üretilen gayrisafi hâsılanın %2-7’sini oluşturan bir oran kabul edilmektedir. Bu oran arazi işletme sahibi tarafından işletiliyorsa %3-7, ortaklıkla işletiliyorsa %3-5 ve kiracılıkla işletiliyorsa %2-5 olarak kabul edilmektedir. Kiracılıkta kira üzerinden, ortaklıkta ise gayrisafi hasıladan mal sahibine düşen pay üzerinden alınmaktadır (Mülayim, 2008). İdare ücret karşılığı oranı, gayrisafi hasılanın ve

üretim katılan kişilerin az veya çokluğuna, işletmenin arazi yapısına ve işletme binalarının tarım arzilerine yakın veya uzak olmasına göre değişmektedir (Sayılı, 1996). İncelen işletmelerde idare ücret karşılığı, gayrisafi hasılanın %3’ü olarak alınmış olup bu konu ile ilgili bulgular Çizelge 9’da verilmiştir.

### El Emeği (İşgücü) Ücret Karşılığı

Araştırma bölgesinde tarım işletmelerinde işgücü gereksinimi çoğunlukla aile bireylerinden sağlanmakta olup ihtiyaç duyulduğu dönemlerde yabancı iş gücü de istihdam edilmektedir. İhtiyaç duyulduğu zamanlarda işçi tutulup işletmenin üretimine devam edilmektedir. Araştırma sırasında çeşitli kaynaklar göz önünde bulundurularak bölgede yetiştirilen tarım ürünleri için gerekli işgücü gereksinimi yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Araştırma bölgesinde tarım işlerinde istihdam edilen yabancı erkek işçilere ödenen ortalama günlük yevmiyenin 80 TL olduğu tespit edilmiştir. Araştırmada işgücü ücret karşılığı ile ilgili veriler Çizelge 9’da gösterilmiştir.

## Vergiler

İşletmelerde vergi masrafları, ilgili belediyeye ödenen arazi vergisi ile “Çiftçi Koruma Başkanlığı”na ödenen koruma ve sulama ücretlerinden oluşmaktadır. Vergilerle ilgili veriler Çizelge 9’da gösterilmiştir.

## Arazilerde Elde Edilen Rantlar (Ortalama Yıllık Net Gelirler)

Rant, gayrisafi hasıladan, arazi kirası ve sermayenin faizi hariç, üretimi gerçekleştirmek için yapılan diğer bütün masraf unsurlarının çıkarılması sonucu elde edilen net gelirdir (Aydın, 2007). Kamulaştırma Kanunu’nda, arazinin geliri için net gelir tanımı yer almaktadır. Arazinin net gelirini hesaplarken, arazide bölge koşullarına göre normal bir üretim sisteminin uygulandığı kabul edilmektedir. Normal üretim sistemi, arazinin bulunduğu bölgedeki yaygın olan üretim tekniğidir (Kılıç, 2011b). Araştırmada arazi rantları ile ilgili veriler Çizelge 9’da sunulmuştur. Çizelgeden yörede kuru tarım yapılan tarla arazilerinde rantın Gh’ya oranı %50.75 iken, sulu tarım yapılan arazilerde %47.06 olduğu anlaşılmaktadır.

## Arazilerin Satış Değeri

Arazilerin satış fiyatları üzerinde çok sayıda faktörün etkili olduğu belirtilmektedir. Kimi zaman arazilerin ana yola yakınlığı, kimi zaman toprak verimliliğinin yüksekliğine bağlı olarak satış değerleri yükselebilmektedir. (Engindeniz, 2001). Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında tarım arazilerinin alım-satım değerleri, işlem sırasında alınan vergiler nedeniyle genellikle olduğundan daha düşük gösterilmektedir. Bu nedenle Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtları genellikle güvenilen kaynak niteliği taşımamaktadır. Söz konusu kaynakların alınma sebebi ise alım-satım yapan kişilerin adresleri ile satışı yapılan tarım arazilerinin konumları hakkında bilgiler elde etmektir. Edinilen bu bilgiler ışığında arazi sahibiyle birebir görüşülerek anket yoluyla arazinin gerçek alım-satım değeri, uygulanan münavebe sistemi, üretim tekniği, toprak yapısı, sulanma olanakları ve konumu gibi bilgiler elde edilmelidir. Böylece kapitalizasyon oranı belirlenecek bölgedeki işletmelerden ekonomik yönden homojenlik durumları göz önüne alınarak, yeterli sayıda arazi satışları elde edilmelidir.

Çizelge 9. İşletmelerin ortalama arazi rant değerleri (TL/da)

	Mülk Arazi	
	Kuru Tarla Arazisi	Sulu Tarla Arazisi
Gayrisafi Üretim Değeri (Gsüd)	470.49	730.85
Masraflar (M)	142.24	196.19
Müstecir Sermayesi Faizi (Mf)	25.35	37.81
İdare Ücret Karşılığı (İü)	15.02	55.43
El Emeği Ücret Karşılığı (Eü)	47.34	92.56
Vergiler (V)	1.76	4,91
Arazi Rantı (R)	238.78	343.95
R' nin Gh İçerisindeki Oranı (%)	50.75	47.06

İşletme sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değeri 5000 TL/da ile 9000 TL/da arasında değişmekte olup, ortalama 7225 TL/da olarak tespit edilmiştir. İşletme sahibi tarafından işletilen kuru tarla arazilerinin cari satış değeri 3000 TL/da ile 5500

TL/da arasında değişmekte olup ortalama 4450 TL/da olarak tespit edilmiştir.

## Kapitalizasyon Oranının Saptanması

İşletmelerde kiracılık (%3.38) ve ortakçılıkta (%2.26) çok az olması nedeniyle yeterli değışkene ulaşamamış ve bu şekilde işletilen araziler için

kapitalizasyon oranı hesaplanmamıştır. Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen işletmeler, kuru ve sulu olmak üzere iki grup altında incelenmiş olup, kapitalizasyon oranı arazilerin sulanma durumlarına göre hesaplanmıştır. Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinde, arazilerin rantları ve satış değerleri dikkate alınarak kapitalizasyon oranları sulu tarla arazilerinde,  $f = \frac{343.95}{7225.00} = \%4.76$ ; kuru tarla arazilerinde  $f = \frac{238.78}{4450.00} = \%5.37$  olarak hesaplanmıştır.

### SONUÇ ve ÖNERİLER

Ülkemizde altyapı (karayolu, demiryolu, baraj yapımı vb.) yatırımları amacıyla taşınmaz mallarda kamulaştırma çalışmaları yapılmaktadır. Tarımsal kıymet takdirlerinde kamulaştırma bedellerinin büyük bir kısmını arazi değeri oluşturmaktadır. Kamulaştırma çalışmaları, sulanabilen tarım arazilerinde verimliliğin yüksek ve meskun mahale yakın olduğu alanlarda yapıldığında, arazi fiyatlarının yüksek olmasına paralel olarak kamulaştırma maliyetlerinde de artış olmaktadır. Uygulamadan kaynaklanan eksik ve yanlış bilgiler, kamulaştırma maaliyetini artırmakta, taraflar arasında adaletsizlikler ortaya çıkarmakta ve altyapı yatırımlarının tamamlanmasını geciktirmektedir. Söz konusu olumsuzlukların önüne geçilebilmesi için öncelikle çalışma bölgesi için uygun kapitalizasyon oranı belirlenmelidir. Daha sonra ise belirlenen kapitalizasyon oranı ile tarımsal arazi değerleri belirlenmelidir. Tarla arazilerinin değerlerinin belirlenmesinde kapitalizasyon oranının tespiti önemli bir yer tutmaktadır. Bu araştırmada, Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak Çorum İli Mecitözü İlçesi'nde kapitalizasyon oranı belirlenmeye çalışılmıştır. Araştırmada 66 tarım işletmesi ile anket yapılmış ve bu işletmelere ait bulgular elde edilmiştir. İncelenen işletmelerde toplam nüfusun

%52.19'u kadın, %47.81'i erkek nüfustur. İşletmelerdeki faal nüfusun toplam nüfusa oranı %72.45 olarak belirlenmiştir. Araştırma bölgesinde okuryazarlık oranı erkeklerde %95.04 iken kadınlarda %88.08'dir. Ortalama okuryazarlık oranı %90.82 olarak hesaplanmıştır. Çalışmada yer alan tarım işletmelerinde, işletme yöneticisinin ortalama eğitim süresi 6.52 yıl ve işletme yöneticisinin yaşı 55.56 yıl olarak tespit edilmiştir. İşletme dışında kullanılan aile işgücü %11.87, işletmede kullanılan aile işgücü %38.48 olarak hesaplanmıştır. İncelenen işletmelerde aile işgücü mevcudunun %49.65 gibi önemli bir bölümü atıl kalmaktadır. İşletmede kullanılan toplam işgücünün %88,13'lük kısmı çiftçi ve ailesi işgücü kullanılarak karşılanmaktadır. İşletmeler ortalamasına bakıldığında arazinin %94.37'sinin mülk, %3.38'inin kiracılıkla ve %2.25'sinin ortaklıkla işletilen araziler olduğu belirlenmiştir. Tarla arazilerinin %25.13'ünün sulu ve %74.87'sinin ise kuru araziler olduğu belirlenmiştir. İşletmelerin %99.86'sının ekildiği ve kalan %0.14'lük kısmın ise nadasa bırakıldığı tespit edilmiştir. İncelenen işletmelerdeki sulu tarla arazilerinde üretimi en yoğun yapılan ürün buğdaydır. Kuru tarla arazilerinde en çok ekimi yapılan ürünler ise buğday ve ayçiçeğidir. Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulanan tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı %4.76, kuru tarla arazilerinde %5.37 olarak hesaplanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre sulanabilen tarla arazilerinde elde edilen rantın kuru tarla arazilerine göre fazla olması sebebiyle sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı kuru tarla arazilerinden daha düşük saptanmıştır. Elde edilen kapitalizasyon oranları ortalama değerlerdir. Bu araştırmayı takiben bölgedeki tarla arazilerinde herhangi bir değer biçme çalışması yapıldığı takdirde, bu araştırma sonuçlarından faydalanılabilir. Kıymet takdiri çalışmasının yapılacağı dönem ile bu araştırmanın yapıldığı dönem arasında

yörede üretim deseni, fiyatlar ve kapitalizasyon oranını etkileyen diğer faktörlerin değişmesi olasılık dahilindedir. Güncelleme yeterli olmazsa yeniden oran tespit çalışmaları yapılmalıdır. İncelenen işletmelerde kayıt tutulmaması nedeniyle, kontrollü sorulara ne kadar yer verilse de üreticiler hafızalarına dayandırdıkları bilgileri hatırlama ve aktarma konusunda bazı tereddütler yaşamaktadır. Bu durumda elde edilen bilgilerin düzeltilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu problemi ortadan kaldırmak için genel olarak tüm tarım işletmelerine kayıt tutma zorunluluğu getirilmelidir. Bu zorunluluk bazı durumlarda farklı politikalarla teşvik edilip cazip hale getirilmelidir. Böylece bu tip çalışmalar kolaylaşacak ve elde edilen veriler daha güvenilir hale gelecektir. Ayrıca Tapu Sicil Müdürlüğü Kayıtlarında bulunan alım-satım değerleri alınan vergiler nedeniyle gerçek değerinin altında gösterilmektedir. Bu nedenle alınan harç oranlarının düşürülmesi/kaldırılması gerçek alım-satım değerlerine ulaşımı kolaylaştıracaktır. Bölge için tespit edilen kapitalizasyon oranının, her arazi parseline olduğu şekilde uygulanması doğru değildir. Böyle bir uygulama yapılacaksa, arazinin değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörlerin de dikkate alınması gerekir. Bu şekilde eldeki kapitalizasyon oranının, değer biçilmek istenen araziye uydurulması gerekir. Farklı dönemlerde yapılacak olan araştırmalarla bu işlem desteklenmelidir. Aynı bölgede hatta aynı il/ilçe içerisinde farklı arazi nevlere ve farklı işletme biçimlerine göre değişik kapitalizasyon oranları tespit edilebilmektedir. Örneğin, arazinin dere kenarında olması çoğu zaman olumlu bir faktör olarak değere etki etmekte iken, aynı zamanda su basmalarına karşı bir tehdidin olması dolayısıyla olumsuz bir etki de gösterebilmektedir. Değer biçme uzmanının bu iki yönü de değerlendirmesi gerekmektedir. Ülke

genelinde bu tür araştırmaların artırılması ile arazilerin gelir-gider durumları ve değerleri tespit edilmelidir. Hem araştırma bölgesinde hem de Türkiye genelinde kapitalizasyon oranı konu uzmanları tarafından bölgesel bazda çeşitli arazi nevlere göre belirlenmelidir.

#### KAYNAKLAR

Alamyar, R., Boz, İ. 2021. Üreticilerin piriç pazarlamada yaşadıkları sorunlar ve çözüm önerileri: Takhar-Afganistan örneği. ISPEC Journal of Agricultural Sciences, 5(2): 381-392.

Aktaş, A.R. 2000. Tokat ili Niksar Ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının saptanması üzerine bir araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Osman Paşa Üniversitesi, Tokat.

Avcı, İ., Akay, M. 2012. Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti. Gazi Osmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 29(1): 65-74.

Aydın, H. 2007. Zile Ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti üzerine bir araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Tokat.

Başer, U., Kılıç, O. 2016. Arazi fiyatını etkileyen faktörlerin belirlenmesi: (Samsun İli Ladik İlçesi Örneği). Türkiye XII. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, 25-27 Mayıs, Isparta, 1: 273-280.

Başer, U., Kılıç, O., Abacı, H.S. 2019. Arazi fiyatını etkileyen faktörlerin doğrudan ve dolaylı etkilerinin path analizi ile belirlenmesi: Samsun İli Ladik İlçesi Örneği. Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi, 6(1): 50-56. 52.

Birinci, A. 1993. Türkiye’de gayrimenkul (Tarla Arazisi ve Arsa) kıymetlerindeki değişme ve gelişmeler ve bu değişime etki eden faktörler. Yüksek Lisans Tezi. Atatürk Üniversitesi, Erzurum.

Birinci, A. 1997. Erzurum ve Erzincan illerinde tarla arazilerinin kıymetlerinin takdirinde kullanılan kapitalizasyon ine etki eden faktörlerin tespiti üzerine bir

araştırma. Doktora Tezi. Atatürk Üniversitesi, Erzurum.

Boz, İ. 2003. Avrupa Birliği Ortak Tarım Politikası. Editörler: Kar, M., ve H. Arıkan, Avrupa Birliği Ortak Politikalar ve Türkiye, Beta Yayınları, 217-260.

Boz, İ. 2004. Tarım sektörünün iktisadi kalkınmadaki rolü. Kalkınma ekonomisi: Seçme konular, Ed: Sami Taban-Muhsin Kar, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, ss (137-158).

Cinemre, H.A., Kılıç, O. 2015. Tarım Ekonomisi. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Ders Kitabı No:11, (5.baskı), Samsun.

Dağdemir, V., Aşkan, E., Demir, O., Tercan, S. 2018. Ağrı İli merkez ilçe tarım arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti. Alınları Zirai Bilimler Dergisi, 33(2): 133-139.

Demircan, V. 1991. Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçeleri kamulaştırma bölgesindeki tarla arazilerinin kıymet takdirinde uygulanabilir kapitalizasyon oranının tespiti üzerine bir araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Adana.

Engindeniz, S. 2001. Beydağ Barajı göl alanında kalan tarım arazilerinin kamulaştırılmasında kullanılabilirlik kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma. Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 38(2-3).

İncir, S, 2015. Tokat İli Çevreli Beldesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının saptanması üzerine bir araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Tokat.

Keskin, G. 1994. Eskişehir İli tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon

oranının bulunması. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Ankara

Kılıç, O. 1997. Samsun ili Çarşamba ve Terme ilçelerinin ova köylerinde fındık üretimine yer veren tarım işletmelerinin ekonomik analizi ve fındığa alternatif üretim planlarının araştırılması. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.

Kılıç, O. 2011a. Kamulaştırma davalarında arsa-arazi ayrımı. Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 24(1): 15-18.

Kılıç, O. 2011b. Tarım arazisi için kapitalizasyon oranının hesaplanması. Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi, 26(2): 181-187.

Kilic, O., Baser, U., Gulser, C. 2019. Factors explaining urban land value variability: a case study in Atakum District, Samsun-Turkey. New Medit: Mediterranean Journal of Economics, Agriculture and Environment, 18(4).

Mülayim, Z. G. 2008. Tarımsal değer biçme ve bilirkişilik. Yetkin Yayınevi Ankara.

Öztürk, B. 2013. Maddi duran varlıklarda amortisman ayrılmasının Vuk ve Tms Uygulamaları Açısından karşılaştırmalı incelenmesi, Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Taş, L. 2020. Organic olive growth opportunities in the GAP Region. ISPEC Journal of Agricultural Sciences, 4(3): 704-716.

Yamane, T. 2001. Elementary sampling methods (Turkish translation) Literatür Yayıncılık, Dağıtım, Pazarlama, Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. İstanbul.