



Araştırma Makalesi

Tokat İli Erbaa İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma**

Melek Yüksel , Bilge Gözener* 

Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Tokat

Geliş tarihi (Received): 23.02.2021

Kabul tarihi (Accepted): 25.05.2021

Anahtar kelimeler:

Tokat, kapitalizasyon faiz oranı, arazi rantı, arazi satış değeri

Özet. Bu çalışmada Tokat ili Erbaa ilçesinde kuru şartlarda tarımsal üretim yapılan işletmelerin sahip olduğu tarla arazilerine ilişkin kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, araştırma bölgesinde bulunan 92 adet tarım işletmesiyle yüz yüze görüşülerek yapılan anketlerden elde edilmiştir. Toplanan veriler 2018 yılı üretim dönemine aittir. İncelenen işletmelerin %76.88'i mülk işletmeciliği şeklinde, %23.12'si kiracılıkla işletilmekte olup ortaklılıkla işletilen arazilere rastlanmamıştır. İşletme arazilerinin tamamı ekilmekte olup nadas alanı bulunmamaktadır. İncelenen işletmelerde arazi varlığının %60.42'si tarla arazisi, %39.58'i bağ arazisinden oluşmaktadır. İncelenen işletmelerin gayrisafhasıla değeri 822.01 TL da⁻¹ olarak bulunmuş, arazi rantının gayrisaf hasıla içindeki oranı %32.18 olarak tespit edilmiştir. Araştırma sonucunda bölgede kullanılabilir kapitalizasyon faiz oranı, mülk işletmeciliği yapılan kuru tarla arazilerinde %5.65 olarak hesaplanmıştır. Ayrıca araştırma kapsamında görüşülen üreticilerin tarımsal faaliyetlerine ilişkin bazı bilgiler elde edilmiştir. Hesaplanan kapitalizasyon faiz oranının güncel olması kamulaştırma gibi durumlarda sağlıklı sonuç vermesi açısından önem taşımaktadır. Bu nedenle Türkiye'de her bölge ve il/ilçe için belirli aralıklarla ayrı ayrı hesaplamalar yapılabilir.

*Sorumlu yazar

bilge.gozener@gop.edu.tr

A Research on Capitalization Interest Rate for Agricultural Fields of Erbaa Town of Tokat Province

Keywords:

Tokat, capitalization interest rate, land rent, land sales value

Abstract. In this research, capitalization interest rates were calculated for dry farming lands of agricultural enterprises in Erbaa town of Tokat province were calculated. Research data were gathered through the face-to-face questionnaires made with 92 agricultural enterprises of the research region. The data gathered belong to the year 2018. Of the participant enterprises, 76.88% was operated as property enterprise, 23.12% was operated as tenancy enterprise and there were not any share cropping enterprises. All of the enterprise lands were cultivated and there were not any fallow lands. All of the farm lands are cultivated and there in no fallow land. In the enterprises examined, 60.42% of the land assets consist of field land and 39.58% of vineyard land. The gross product value of the investigated enterprises was calculated as 822.01 TL da⁻¹ and the ratio of land rent in gross product was calculated as 32.18%. Available capitalization interest rate for dry-farming lands of property enterprises was calculated as 5.65%. In addition some information about agricultural activities in the subjects encountered in the research reports were obtained. It is important that the calculated capitalization interest rate is up-to-date in terms of giving healthy results in cases such as expropriation. For this reason, separate calculations can be made at certain intervals for each region and province/district in Turkey.

GİRİŞ

Tarım toplumun büyük bir kesimine iş olanağı sağlaması, sanayiye ham madde üretimi yoluyla desteklemesi, insan beslenmesinin temel kaynağı olması gibi nedenlerle Dünya'da ve Türkiye'de önemini korumaktadır (Onurlubaş ve Kızılaslan, 2007). Türkiye ekonomisinin gelişiminde tarımın payı önemli bir yere sahiptir. Tarımsal faaliyet yapılmasına uygun arazi miktarının arttırılamaması, hatta bazı bölgelerde tarımın bilinçsiz olarak yapılması sonucu arazilerin verimini kaybetmesi söz konusu olmaktadır. Kente göç edenlerin artışı sonucunda teknoloji yetersizliği sebebiyle dekar başına sağlanan gelir, enflasyon oranında artmamaktadır. Arazi miktarının arttırılmasının zor olması, sermaye yetersizliğinin tarımsal işletmeler için en önemli etkenlerden biri olması ve bunların yanı sıra arazi kıymetlerinin zaman içinde değişmesi kıymet takdirinin önemini arttırmaktadır (Aydın, 2007). Tarımsal arazi miktarının artması güç olduğundan, artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilmek için üretimde birim alandan elde edilecek verimin arttırılması gerekmektedir. Tarım topraklarının kıt kaynaklar arasında bulunması ise tarım arazilerinin değerlerinin giderek artmasına neden olmaktadır.

Değerleme bilimi arazi toplulaştırması, kıymet takdiri gibi birçok alanda kullanılmakta olup en yaygın kullanıldığı alan kamulaştırma. Kamulaştırma, taşınmaz kamulaştırılan mal sahibini, kamulaştırma yapan idareyi ve kamu hizmeti nedeniyle toplumun bir kesimini veya tüm toplumu etkileyen sosyal ve ekonomik boyutu olan idari bir işlemdir. Ekonomik ve sosyal gelişmeler ile hızlı kentleşme olgusu, devletin kamu yararı amacıyla pek çok alanda kamulaştırma yapmasını zorunlu kılmaktadır. Devlet, tarım dışı alanlarda olduğu gibi, tarım alanlarında da kamulaştırma yapmaktadır ve kamulaştırılan alanların büyük bölümünü tarım alanları oluşturmaktadır. Tarım alanlarında yapılan kamulaştırmalar, tarla arazilerini, sebze arazilerini, meyve bahçelerini, bağlık alanları ve zeytinlik alanları kapsayabilmektedir (Keskin, 2003). Kamulaştırma yapılmadan önce bölgenin kapitalizasyon faiz oranının ve bilimsel araştırmalarla belirlenen arazi gelirlerinin bilinmesi, kamulaştırma bedelinin daha gerçek verilerle ortaya konmasına yardımcı olmaktadır.

Türkiye'de her bölge için ayrı ayrı kapitalizasyon faiz oranı belirlenmemiştir. Yapılan çalışmalar genellikle yüksek lisans tezleri ve bilirkişi raporlarıdır. Akademik çalışmaların yetersizliği ile birlikte mevcut raporlar ve yargı kararları bilimsel sonuçlarla örtüşmemektedir. Bilimsel araştırmalar ile Yargıtay kararları arasındaki görüş farklılıklarının giderilebilmesi için kapitalizasyon faiz oranı ile ilgili çalışmaların arttırılması gerekmektedir.

Arazi fiyat ve değerleri bölgeden bölgeye değişebildiği gibi, her bölgede fiyat ve değer üzerinde etkili olan faktörler de farklı olabilmektedir. Bu nedenle kapitalizasyon faiz oranlarını içeren araştırmaların her yöre için ayrı yapılması gerekmektedir.

Bu araştırmada Tokat ili Erbaa ilçesi kuru tarla arazilerinin değerinin belirlenmesinde kullanılacak kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmıştır. Araştırmanın teorik ve uygulama yönünden; bilirkişiler, kıymet takdiri komisyonları ve yargı organları başta olmak üzere konu muhatabı kişi ve kuruluşlara faydalı ve yol gösterici olması beklenmektedir. Tokat ili Erbaa ilçesinde yapılması muhtemel kamulaştırma işlemlerinde bilimsel gerçeklik taşıyan arazi değerlerinin kullanılması, arazi sahiplerinin yaşayabileceği sorunları en aza indirebilecektir.

MATERYAL VE METOT

Bu araştırmada Tokat ili Erbaa ilçesine bağlı 73 köyden tarla tarımının yoğun olarak yapıldığı 7 köy (Üzümlü, Karayaka, Ballıbağ, Yenimahalle, Koçak, Evyaba, Bağpınar), gayeli örnekleme yöntemiyle (%10) belirlenmiştir. Belirlenen 7 köyde bulunan 1208 adet tarım işletmesi araştırmanın popülasyonunu oluşturmuştur. Araştırmanın ana materyalini popülasyonu temsil niteliğine sahip 92 adet tarım işletmesinden elde edilen 2018 yılı üretim dönemine ait orijinal veriler oluşturmaktadır.

Hesaplanan varyasyon katsayısı (%50) popülasyonun homojen ve düzenli bir dağılıma sahip olduğunu göstermektedir. Örnek hacmin belirlenmesinde basit tesadüfi örnekleme yöntemi uygulanmıştır (Çiçek ve Erkan, 1996). Araştırmada örnek hacmi belirlenirken %10 hata ve %95 güven sınırlarında ($t=1.96$) çalışılmıştır.

Araştırma bölgesinde yoğun olarak kuru koşullarda tarla tarımı yapıldığından kapitalizasyon faiz oranı sadece kuru tarla arazilerinde hesaplanmıştır. Bölgede ortaklıkla işletilen tarla arazisi olmadığından bu tip işletmeler için kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmamıştır.

Değer biçme yöntemleri sentetik ve analitik olmak üzere ikiye ayrılmakla birlikte tüm mallara aynı şekilde uygulanmayabilir. Bu araştırmada kapitalizasyon faiz oranının hesaplanması için gelirlerin kapitalizasyonu kriterinin yer aldığı analitik yöntem formülünden faydalanılmıştır.

$$\text{Pazar değeri (D)} = \frac{\text{Arazinin yıllık net geliri (Rantı)(R)}{\text{Kapitalizasyon faiz oranı (f)}} \quad (1)$$

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen arazilerin yoğun olduğu bölgelerde rant;

$$R = Gh - (M + İf + İü + Eü + V) \quad (2)$$

formülüyle hesaplanmaktadır (Mülayim, 2001). Formülde;

R: Araziden elde edilen rant (yıllık ortalama net gelir), G_h : Gayrisafi üretim değeri veya gayrisafi hasıla, M: İşletme dışından sağlanan hizmetlere ait masraflar (amortisman, sigorta, bakım vb.), $İ_f$: İşletme (müstecir) sermayesi faiz karşılığı, $İ_ü$: İdare ücret karşılığı, $E_ü$: El emeği (işgücü) ücret karşılığı, V: İşletme ile ilgili vergileri ifade etmektedir.

BULGULAR VE TARTIŞMA

Öncelikle işletmelerin sahip oldukları araziler ve bu arazilerin mülkiyet durumları incelenmiş ve bunlara dair veriler Çizelge 1'de sunulmuştur.

Çizelge 1. İncelenen işletmelerde tarla arazilerinin arazi kullanılış şekli ve üretim dalları itibariyle arazi büyüklükleri (da) ve oransal dağılımı (%).

Table 1. The type of land use of the field lands in the enterprises examined and the size of the land in terms of production branches and its proportional distribution (%).

	İşletme Grupları						Ortalama (92)		
	1. Grup (51)			2. Grup (41)			da	K%	T%
	da	K*%	T**%	da	K%	T%	da	K%	T%
Mülk Tarla Arazisi	11.67	100.00	69.10	43.15	100.00	73.08	25.70	100.00	71.95
Kira Tarla Arazisi	5.22	100.00	30.90	15.90	100.00	26.92	9.98	100.00	28.05
Toplam	16.89	-	100.00	59.05	-	100.00	35.68	-	100.00

*K: Kendi içinde, **T: Toplam içinde.

İşletmelerin toplam tarla arazisi oranları iki işletme grubunda birbirine yakın bir görünümündedir. İşletmelerin genel ortalamasına bakıldığında %71.95'inin mal sahipleri tarafından işletildiği görülmektedir. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinin oranı ise %28.05 olarak belirlenmiştir.

İncelenen işletmelerde tarla ürünlerinin işletme grupları itibariyle ortalama üretim miktarları Çizelge 2'de gösterilmektedir.

Çizelge 2. İncelenen işletmelerde yetiştirilen tarla ürünlerinin ortalama üretim miktarları (kg).

Table 2. Average production amounts of field crops grown in the enterprises examined (kg).

	İşletme Grupları						Ortalama (92)			
	1. Grup (51)			2. Grup (41)			kg			
	kg			kg			kg			
Mülk tarla arazisi	Tütün	321.57			670.73			477.17		
	Buğday	1 688.24			8 414.63			4 685.87		
	Arpa	107.84			1 085.37			543.48		
	Ayçiçeği	664.71			1 558.53			1 063.04		
	Fiğ	-			117.07			52.17		
	Bamya	1.57			7.32			4.13		
	Çavdar	-			195.12			86.96		
	Yonca	227.45			829.27			495.65		
Kira tarla arazisi	Tütün	411.76			48.78			250.00		
	Buğday	517.65			2 329.27			1 325.00		
	Bamya	1.37			2.44			1.85		
	Ayçiçeği	13.73			1 421.95			641.30		
	Arpa	9.80			97.56			48.91		

İncelenen işletmelerde Çizelge 2'de görüldüğü üzere mülk tarla arazilerinde en yüksek üretim miktarına sahip olan ürün 4 685.87 kg ile buğday olurken, ikinci sırada 1 063.04 kg üretim miktarı ile ayçiçeği bulunmaktadır. Mal sahibi tarafından işletilen arazilerdeki üretim miktarları işletme grupları itibariyle göz önüne alındığında buğday üretim miktarında belirgin bir farklılık dikkat çekmektedir. Benzer durum kiracılıkla işletilen tarla arazilerinde de mevcuttur. Baştürk (2011) araştırmasında ürün gruplarının ekiliş alanlarını incelediğinde en yüksek orana sahip olan ürünün %35.39 ile buğday olduğunu, Avcı (2010) %32.80'lik oranla buğdayın, İncir (2015) %33.71 ile

buğdayın, Aydın (2007) %74.90 ile ilk sırada buğdayın bulunduğunu belirtmişlerdir. Araştırma bölgesinde incelenen işletmelerde gayrisafi hasıla değeri Çizelge3'de verilmektedir.

Çizelge 3. Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde gayrisaf hasıla (TL da⁻¹).

Table 3. Gross income on farmland owned by the owner (TL da⁻¹).

	Tütün	Buğday	Arpa	Ayçiçeği	Fiğ	Bamya	Çavdar	Yonca	Toplam
Ekiliş alanı (da)	3.10	12.57	2.10	6.33	0.32	0.09	0.16	1.03	25.7
Verim* (kg da ⁻¹)	142.00	230.00	175.00	200.00	90.00	400.00	299.00	1200.00	-
Toplam üretim (kg)	440.20	2891.10	367.50	1266.00	28.80	36.00	47.84	1236.00	-
Ortalama fiyat (TL kg ⁻¹)	17.14	0.95	0.90	2.30	1.60	92.14	0.87	0.80	-
Ana ürün değeri (TL)	7545.03	2746.55	330.75	2911.80	46.08	3317.04	41.62	988.80	17927.67
Yan ürün değeri (TL)	-	2820.00	378.00	-	-	-	-	-	3198.00
Gayrisaf hasıla (Gh)	7545.03	5566.55	708.75	2911.80	46.08	3317.04	41.62	988.80	21125.67
Ürünlerin gayrisafi hasıla içindeki payı (%)	35.71	26.35	3.35	13.78	0.22	15.71	0.20	4.68	100.00
Gayrisaf hasıla (TLda ⁻¹)	2433.89	442.84	337.50	460.00	144.00	36.86	260.13	960.00	822.01

*Anonim, (2019).

İşletmelerin üretim desenine bakıldığında tütün, buğday, arpa, ayçiçeği, fiğ, bamya, çavdar, yonca gibi ürün gruplarının bulunduğu görülmektedir. Yapılan hesaplamalar sonucunda elde edilen verilere göre incelenen işletmelerdeki gayrisafi hasıla değeri 822.01TL da⁻¹olarak bulunmuştur. Ürünlerin gayrisafi hasıla içindeki payları incelendiğinde %35.71 ile ilk sırada tütün bulunduğu gözlenmektedir. Tütünü %26.35 ile buğday, %15.71 ile bamya takip etmektedir.

Daha önce yapılmış olan araştırmalarda gayrisafi hasıla değeri; Avcı (2010) tarafından yapılan araştırmada 478.90 TL da⁻¹İncir (2015) tarafından yapılan araştırmada 475.74 TL da⁻¹, Baştürk (2011) tarafından yapılan araştırmada 188.60 TL da⁻¹, Aydın (2007) tarafından yapılan araştırmada 159.15 TL da⁻¹olarak hesaplanmıştır.

Rantın hesaplanabilmesi için gayrisafi hasıladan üretim masrafları değeri çıkarılmaktadır. İncelenen işletmelerde mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde üretim masrafları Çizelge 4'te sunulmaktadır.

Çizelge 4. İncelenen işletmelerde mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde üretim masrafları (TL da⁻¹).

Table 4. Production costs on farm lands operated by the owner in the enterprises surveyed (TL da⁻¹).

	Tütün	Buğday	Arpa	Ayçiçeği	Fiğ	Bamya	Çavdar	Yonca	Toplam
Ekiliş alanı (da)	3.10	12.57	2.10	6.33	0.32	0.09	0.16	1.03	25.7
Tohum masrafı (TL)	173.61	408.34	50.15	239.53	5.43	1.52	7.61	34.35	920.54
İlaç masrafı (TL)	193.14	174.08	14.02	34.94	1.09	13.03	1.09	5.87	437.26
Gübre masrafı (TL)	179.36	644.35	59.53	313.38	-	14.99	-	11.52	1233.13
Su ücreti (TL)	17.98	3.84	-	8.81	-	13.03	-	16.85	60.51
Hasat Harman masrafı (TL)	175.25	329.51	44.76	176.56	-	7.06	-	18.48	751.62
İp, çuval vb. masrafı (TL)	87.47	-	-	-	-	0.33	-	-	87.80
Taşıma masrafı (TL)	11.81	1.91	-	-	-	-	-	1.09	14.81
Geçici işçi masrafı (TL)	1190.11	3.84	-	5.93	-	-	-	-	1199.88
İşletme Başına Toplam Masraf (TL)	2028.73	1566.59	168.46	779.15	6.52	49.96	8.70	88.16	4696.27
Toplam masraf içinde ürünlerin payı (%)	43.20	33.36	3.59	16.59	0.14	1.06	0.18	1.88	100.00

Çizelge incelendiğinde mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde üretim masraflarının parasal karşılığı toplamı 4 696.27 TL, dekara düşen masraf değeri 182.73 TL olarak hesaplanmıştır. Toplam masraf içerisinde üretilen ürünlerin payı incelendiğinde %43.20 ile ilk sırada tütünün yer aldığı görülmektedir. Tütünü ise %33.36 ile buğday takip etmektedir.

İşletmelerin üretim masrafları, sabit sermaye masrafları ve amortisman giderleri incelendiğinde toplam masrafların 304.26 TL da⁻¹olduğu görülmektedir. Masrafların gayrisafi hasıla içindeki oranı ise %52.73 olarak hesaplanmıştır (Çizelge 5). Aydın (2007), masrafların gayrisafi hasıla içindeki oranını sulu arazilerde %37.74, kuru arazilerde %49.69 olarak, Avcı (2010), masrafların gayrisafi hasıla içindeki oranını %46.75, Baştürk (2011), masrafların gayrisafi hasıla içindeki oranını sulu arazilerde %38.19, kuru arazilerde %43.49 olarak, İncir (2015), masrafların gayrisafi hasıla içindeki oranını sulu arazilerde %29.65, kuru arazilerde %38.73 olarak hesaplamıştır.

İşletme sermayesine uygulanacak faiz oranının belirlenmesinde T.C. Ziraat Bankası'nın 2018 yılında sübvansiyonlu kredilere uygulanan tarımsal kredi faiz oranının yarısı olan %4'lük oran kullanılmıştır (Anonim 2018).

Çizelge 5. İncelenen işletmelerde mülk tarla arazilerine ait masraflar (M) (TL da⁻¹).Table 5. Costs of the property field lands in the enterprises examined (M) (TL da⁻¹).

	Değer	
Sabit sermayelerin amortisman, tamir ve bakım masrafları (TL da⁻¹)	Motorlu makine ekipman değeri (TL da ⁻¹)	80.05
	Küçük alet ekipman değeri (TL da ⁻¹)	41.48
Toplam sabit sermaye masrafları (TL da ⁻¹)		121.53
Toplam üretim masrafları (TL da ⁻¹)		182.73
Toplam masraflar (TL da ⁻¹)		304.26
Masrafların gayrisafi hasıla içindeki oranı (%)		52.73

İncelenen işletmelerde işletme sermayesi olarak alet - makine, ambar mevcudu, para ve alacaklara rastlanmış ancak iş hayvanının sermayesine rastlanmamıştır. Çizelge 6'da ortalama işletme sermayesi faiz karşılığı sunulmaktadır.

Çizelge 6. İncelenen işletmelerde belirlenen müstecir sermayesi faiz karşılığı (M_f) (TL da⁻¹).Table 6. Interest provision for the subsidiary capital determined in the enterprises examined (M_f) (TL da⁻¹).

	Değer
Alet makine varlığı	33 305.49
Ambar mevcudu	706.52
Kasa mevcudu ve alacaklar	2 945.64
Müstecir sermayesi toplamı	36 957.65
Müstecir sermayesi faiz karşılığı (M _f)	1 478.31
Müstecir sermayesi faiz karşılığı (TL/da)	57.52
M _f 'ningayrisafi hasıla içindeki oranı (%)	7.00

Elde edilen verilere göre müstecir sermayesi faiz karşılığı 57.52 TL da⁻¹olarak hesaplanmıştır. Müstecir sermayesi faiz karşılığının gayrisafi hasıla içindeki oranı ise %7.00 olarak belirlenmiştir. Daha önce yapılmış bazı araştırmalarda; Aydın (2007), müstecir sermayesi faiz karşılığının gayrisafi hasıla içindeki oranını kuru tarla arazilerinde %8.45, sulu tarla arazilerinde %19.38 olarak, Avcı (2010), %9.71 olarak, Baştürk (2011) kuru tarla arazilerinde %5.96, sulu tarla arazilerinde %7.82 olarak, İncir (2015) kuru tarla arazilerinde %6.67, sulu tarla arazilerinde %6.91 olarak hesaplamıştır.

Araştırma kuru tarla arazileri üzerinden yapıldığı için idare ücret karşılığı hesaplanırken mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde gayrisafi hasılanın %3'ü alınmıştır. İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen idare ücret karşılığı Çizelge 7'de gösterilmektedir.

Çizelge 7. İncelenen işletmelerde belirlenen idare ücret karşılığı (TL da⁻¹).Table 7. Administration fee determined in the enterprises examined (TL da⁻¹).

	Değer
İdare ücret karşılığı (İ _ü)	24.67
İdare ücret karşılığının gayrisafi hasıla içindeki oranı (%)	3

Belirlenen gayrisafi hasıla değeri olan 822.01 TL'nin %3'ü alınarak idare ücret karşılığı hesaplanmış ve 24.67 TL olarak belirlenmiştir. Daha önce; İncir (2015) tarafından yapılan araştırmada idare ücret karşılığı kuru tarla arazilerinde 15.34 TL, sulu tarla arazilerinde 40.12 TL, Baştürk (2011) tarafından yapılan araştırmada kuru tarla arazilerinde 5.67 TL, sulu tarla arazilerinde 22.68 TL, Aydın (2007) tarafından yapılan araştırmada kuru tarla arazilerinde 4.77 TL, sulu tarla arazilerinde 10.05 TL, Avcı (2010) tarafından yapılan araştırmada 32.55 TL olarak hesaplanmıştır.

Değeri biçilecek arazinin bulunduğu bölgede tarımsal faaliyetlerin yerine getirilmesi için yabancı işçi çalıştırma, işletmeci ve ailesinin çalışması veya hem işletmeci ve ailesi hem de yabancı işçiye ihtiyaç duyulabilir. Araştırma bölgesinde tüm üretim dalları için yabancı işgücüne gereksinim duyulmamaktadır. İşgücü ihtiyacı genellikle işletme içerisinde sağlanmaktadır. Anket çalışması esnasında elde edilen verilere göre incelenen bölgede tarımsal işlerde çalışan yabancı erkek işçilere ödenen ortalama günlük yevmiye 50 TL, kadın işçilere ödenen yevmiye ise 40 TL olarak belirlenmiştir. Üretim dallarına ait işgücü istekleri, yöre için daha önce yapılmış bir çalışmadan yararlanılarak belirlenmiştir (Altıntaş, 2014). Belirlenen işgücü ihtiyaçları yabancı işçiye ödenen günlük ücret ile çarpılarak hesaplanmıştır. İncelenen bölgede belirlenen el emeği ücret karşılığı Çizelge 8'de verilmektedir.

Çizelge 8. İncelenen işletmelerde belirlenen el emeği ücret karşılığı (Eü) (TL da⁻¹).Table 8. Manual labor fee determined in the enterprises examined (TL da⁻¹).

	Ekiliş alanı (da)	Dekara erkek işgücü birimi	Toplam işgücü birimi (EİB)	Ortalama çalışılan gün sayısı (Gün)	Ortalama Günlük ücret (TLGün⁻¹)	El emeği ücret karşılığı toplamı (TL)
Tütün	3.10	170.23	527.71	52.77	50	2638.50
Buğday	12.57	11.67	146.69	14.67	50	733.50
Arpa	2.10	8.98	18.86	1.89	50	94.50
Ayçiçeği	6.33	11.17	70.71	7.07	50	353.50
Fiğ	0.32	6.60	2.11	0.21	50	10.50
Bamya	0.09	753.11	67.78	6.78	50	339.00
Çavdar	0.16	3.01	0.48	0.05	50	2.50
Yonca	1.03	4.45	4.58	0.46	50	23.00
Toplam	25.7	969.22	838.22	83.90		4 195.00
Dekara ortalama el emeği ücreti (Eü)						163.23
El emeği ücretinin gayrisafi hasıla içindeki oranı (%)						19.85

İncelenen işletmelerde dekara ortalama el emeği ücret karşılığı 163.23 TL olarak hesaplanmıştır. El emeği ücret karşılığının gayrisafi hasıla içindeki oranı ise %19.85 olarak belirlenmiştir.

İncelenen işletmelerde arazi sermayesinden kaynaklanan vergi miktarları, köye ödenen köy salma ve koruma ücretleri bulunmaktadır. Çizelge 9'da ortalama vergi masrafları sunulmaktadır. İncelenen işletmelerde vergi masrafları dekara 7.77 TL olarak hesaplanmış ve vergi masraflarının gayrisafi hasıla içerisindeki payı ise %0.95 olarak bulunmuştur.

Çizelge 9. İncelenen işletmelerde verilen vergi masrafı (V) (TL da⁻¹).Table 9. Tax charge (V) given in the enterprises examined (TL da⁻¹).

	Değer
Vergi masrafları (V)	7.77
Vergi masraflarının Gh içindeki oranı (%)	0.95

Daha önce yapılmış bazı araştırmalarda gayrisafi hasıla içindeki vergi oranı; Aydın (2007) tarafından kuru tarla arazilerinde %1.27, sulu tarla arazilerinde %0.76 olarak, Avcı (2010) tarafından %0.75 olarak, Baştürk (2011) tarafından kuru tarla arazilerinde %0.66, sulu tarla arazilerinde %0.35, İncir (2015) tarafından kuru tarla arazilerinde %0.19, sulu tarla arazilerinde %0.88 olarak hesaplanmıştır.

Gayrisafi hasıladan arazi kirası ve arazi sermayesinin faiz karşılığı hariç işletmecinin el emeği işgücü, yabancı işgücü, idare ücret karşılığı olarak ayrılan masraflar düşüldükten sonra elde edilen net gelire rant adı verilir (Cinemre, 1992).

Araştırma bölgesindeki tarım işletmelerinin geneline bakıldığında arazi rantının, arazi türü ve arazideki işletmeci başarılarına göre değişiklik gösterdiği görülmektedir. Arazi rantını etkileyen faktörlere ise arazinin verimliliği, yola yakınlığı, köye veya kente olan uzaklığı, uygulanan münavebe sistemi, arazinin topografik yapısı, büyüklüğü, parselasyon durumu ve sulanabilme imkanı örnek verilebilir (Mülayim, 2001).

Araştırmada incelenen tüm masraf unsurları belirlenen gayrisafi hasıladan (Gh) çıkarılarak arazi rantına ulaşılmıştır. İncelenen işletmelere ait ortalama arazi rantı Çizelge 10'da sunulmaktadır.

Araştırma bölgesinde mal sahibi tarafından işletilen arazilerin ortalama rantı 264.56 TL olarak hesaplanmıştır. Arazi rantının, gayrisafi hasıla içindeki payının %32.18 olduğu gözlenmektedir. Daha önce yapılmış araştırmalarda arazi rantının gayrisafi hasıla içindeki payı; Aydın (2007) kuru tarla arazilerinde %25.63, sulu tarla arazilerinde %37.03, Avcı (2010), %24.76, Baştürk (2011) kuru tarla arazilerinde %44.93, sulu tarla arazilerinde %33.49, İncir (2015) kuru tarla arazilerinde %41.39, sulu tarla arazilerinde %40.97 şeklinde hesaplanmıştır.

Arazi piyasasında bir pazar değeri elde edebilmek için uzun bir araştırma ve inceleme dönemi gerekmektedir. Arazilerin anında alıcı bulma ve satılma durumu olmadığından diğer piyasa yapılarından farklı bir konumdadır. Araziye değer biçme gelirlerin kapitalizasyonu yöntemiyle yapıldığında, gelecekte elde edilebilecek gelirler fiyat belirlemede önemli yer tutar.

İncelenen işletmelerde mal sahibi tarafından işletilen kuru tarla arazilerinin ortalama satış değeri 4 683.22 TL da⁻¹olarak hesaplanmıştır. Arazi değerleri köye ve yola uzaklık, parçalılık durumu gibi faktörlere göre değişkenlik göstermektedir.

Çizelge 10. İncelenen işletmelerde ortalama arazi rantı (TL da⁻¹).

Table 10. Average land rent in the enterprises surveyed (TL da⁻¹).

Gayrisafi Hasıla (Gh)	822.01
Masraflar (M)	304.26
Müstecir (İşletme) Sermayesi Faizi (Mf)	57.52
İdare Ücret Karşılığı (İü)	24.67
El Emeği Ücret Karşılığı (Eü)	163.23
Vergiler (V)	7.77
Arazi Rantı (R)	264.56
Arazi Rantının Gayrisafi Hasıla İçindeki Oranı (%)	32.18

Bu çalışmada araştırma bölgesi olan Tokat ili Erbaa ilçesinde ortakçılıkla ve kiracılıkla işletilen tarım arazisi oranının düşük, tarımın ise kuru arazi koşullarında yapılması nedeniyle yalnızca kuru şartlarda tarım yapılan mülk tarla arazileri için kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmıştır.

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen kuru şartlarda tarım yapılan tarla arazilerinde rant ve satış değerleri dikkate alınarak bulunan kapitalizasyon faiz oranı:

$$f = \frac{\sum R}{\sum D} = \frac{264.56}{4\ 683.22} = \%5.65 \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

Yörede yapılacak değer biçme çalışmalarında bu değer arazinin durumuna göre %1 oranında artırılıp azaltılması uygun olabilmektedir. Daha önce yapılmış araştırmalarda kapitalizasyon faiz oranlarından bazıları aşağıda verilmiştir;

İncir (2015), Tokat ili Çevreli Beldesi kuru tarla arazilerinde %4.30, sulu tarla arazilerinde %4.76, Baştürk (2011), Samsun ili Ladik ilçesi kuru tarla arazilerinde %4.38, sulu tarla arazilerinde %5.06, Aydın (2007), Tokat ili Zile ilçesi kuru tarla arazilerinde %3.06, sulu tarla arazilerinde %5.17, Gündoğmuş ve Taşçı (2017), Denizli ili Çivril ilçesi kuru tarla arazilerinde %5.83, sulu tarla arazilerinde %5.03, Oğuz ve Ünal (2004) Konya ili Çumra ilçesi sulu tarla arazilerinde %5.20, Engindeniz (2001), İzmir ili Beydağ Barajı bölgesinde %4.48, Karakayacı ve Oğuz (2006), Konya ili Ereğli ilçesi tarım arazilerinde %6.20, Avcı (2010), Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazilerinde %4.38 olarak hesaplanmıştır.

SONUÇ

Tokat ili Erbaa ilçesinde yapılan araştırmada kuru mülk arazilerde kullanılabilir ortalama kapitalizasyon faiz oranı %5.65 olarak bulunmuştur. Araştırmanın amacı olan kapitalizasyon faiz oranının tespitinde gerekli olan unsurlar özetlendiğinde;

İncelenen işletmelerde gayrisafi hasıla değeri 822.01TL da⁻¹ olarak tespit edilmiştir. Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde toplam üretim masraflarının parasal karşılığı ise 182.73TL olarak bulunmuştur. Amortisman ve tamir-bakım masraflarının oluşturduğu sabit sermaye masrafları ise 121.53 TL olarak hesaplanmakla birlikte dekara düşen toplam masraf 304.26 TL olarak bulunmuştur. İşletmelerin müstecir sermayesi faiz karşılığı 57.52 TL da⁻¹, idare ücret karşılığı 24.67 TL da⁻¹, el emeği ücret karşılığı 163.23 TL da⁻¹, ortalama vergi masrafları ise 7.77 TL da⁻¹ olarak tespit edilmiştir.

Elde edilen veriler kullanılarak hesaplanan arazi rantı 264.56 TL da⁻¹ olarak belirlenmiştir. Arazi rantının gayrisafi hasıla içindeki payı ise %32.18 olarak hesaplanmıştır. Araştırma kapsamında belirlenen ortalama arazi satış değeri 4 683.22 TL da⁻¹ olarak tespit edilmiştir. Belirlenen bulgulardan hareketle kapitalizasyon faiz oranı araştırma bölgesi için %5.65 olarak hesaplanmıştır.

Tokat ili Erbaa ilçesi için yapılan araştırma kapsamında elde edilen bulgular değerlendirildiğinde, kapitalizasyon faiz oranının Türkiye'de her bölge ve il/ilçe için belirli aralıklarla ayrı ayrı hesaplanması gerektiği söylenebilir. Bunun nedeni kapitalizasyon faiz oranının ve bu oranı etkileyen faktörlerin her bölgede farklı olmasıdır. Aynı ilçenin farklı bölgelerinde bile, değişen arazi yapısı veya diğer faktörler sebebiyle farklı kapitalizasyon faiz oranları hesaplanabilir. Hesaplanan kapitalizasyon faiz oranının güncelliğini koruyarak kamulaştırma gibi durumlarda daha sağlıklı sonuçlara ulaşılması açısından önem taşımaktadır. Araştırma bölgesine katkı sağlayacak teknolojik gelişmeler, altyapı yatırımları, bölgenin sosyal konumunu etkileyecek olumlu veya olumsuz değişimler yaşanması kapitalizasyon faiz oranını değiştirebilmektedir. Elde edilen kapitalizasyon faiz oranı sayesinde bölgede yapılacak olan kıymet takdiri çalışmaları için kullanılabilir veriler sağlanmaktadır.

ÇIKAR ÇATIŞMASI

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

YAZAR KATKISI

MY: Anketlerin yapılması, verilerin programa aktarımı, analizlerinin gerçekleştirilmesi ve makalenin yazılması
BG: Analizlerin değerlendirilmesi, makalenin dizaynı ve makalenin yazılması

KAYNAKLAR

- Altıntaş, G. (2014). *Tokat, Amasya, Yozgat ve Sivas Yörelerinde Yetiştirilen Bazı Tarım Ürünlerinin 2013 Yılı Üretim Girdileri ve Maliyetleri*. Tarım ve Orman Bakanlığı Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü Orta Karadeniz Geçit Kuşağı Tarımsal Araştırma İstasyonu Müdürlüğü. Enstitü Yayın No: 261-P23.
- Anonim, (2018). 2018 yılı sübvansiyonlu tarımsal kredi faiz oranları. <http://www.furkanlardanismanlik.com/index.php/destekler/suebvansiyonlu-krediler/2889-2018-yili-%C3%BCbvansiyonlu-tarimsal-kredi-faiz-oranlari.html>-. Erişim Tarihi: 25 Ekim 2018.
- Anonim, (2019). Tokat Valiliği Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Bazı tarım ürünlerinin maliyetleri ve ağaç değerleri. Erişim Tarihi: 12 Nisan 2019.
- Avcı, İ. (2010). *Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı tespiti üzerine bir araştırma*. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tokat.
- Aydın, H. (2007). *Zile Ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti üzerine bir araştırma*. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tokat.
- Baştürk, A. (2011). *Samsun ili Ladik ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının saptanması üzerine bir araştırma*. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tokat.
- Cinemre, H. A. (1992). Tarım arazisi kıymet takdiri kavramlar, metotlar, problemler ve çözüm yolları. *Kooperatifçilik Dergisi*, 95, Ankara.
- Çiçek, A., & Erkan, O. (1996). Tarım ekonomisinde araştırma ve örnekleme yöntemleri, *Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayını*, Tokat.
- Engindeniz, S. (2001). Beydağ Barajı göl alanında kalan tarım arazilerinin kamulaştırılmasında kullanılacak kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma, *Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 38 (2-3), 95-102.
- Gündoğmuş, M. E., & Taşçı, M. (2017). Hünnap (*Zizyphus jujube* Mill.) bahçelerinde gelir yöntemine göre değerlendirme: Denizli ili Çivril ilçesi örneği. *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 14, 42-53.
- İncir, S. (2015). *Tokat ili Çevreli Beldesi tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma*. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tokat.
- Karakayacı, Z., & Oğuz, C. (2006). Konya ili Ereğli ilçesi tarım arazileri için kapitalizasyon oranının tespiti. *Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 20(40), 21-26.
- Keskin, G. (2003). Tarım arazilerinin kamulaştırılmasında değer biçme: Akyar Barajı örneği. *Akdeniz İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, (5), 91-107.
- Mülayim, Z. G. (2001). *Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Oğuz, C. & Ünal, Z. (2004). Konya ili Çumra ilçesi sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının tespiti. *Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 18(33), 8-16.
- Onurlubaş, H. E., & Kızılaslan, H. (2007). *Türkiye'de Bitkisel Yağ Sanayindeki Gelişmeler ve Geleceğe Yönelik Beklentiler*. Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü (TEAE), Yayın No: 157, Ankara.