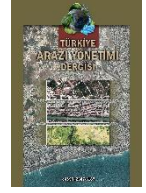




Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Türkiye’de tarım arazilerinde bilimsel yöntemle hesaplanan en düşük ortalama kapitalizasyon oranı: Bodrum-Turgut Reis Devlet yolu güzergâhı örneği

Mehmet Erdemir Gündoğmuş¹, Zeliha Bozkurt², Suat Diller²

¹Aydın Adnan Menderes Üniversitesi, Nazilli İİBF, İşletme Bölümü, 09400, Nazilli/Aydın

²Karayolları Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Şube Müdürü, 06100, Kızılay/Ankara

Anahtar Kelimeler

Kapitalizasyon Oranı,
Net Gelir Yöntemi,
Kamulaştırma,
Tarım Arazisi,
Muğla-Bodrum

Araştırma Makale

Geliş : 20/01/2025
Reviz: 28/08/2025
Kabul : 10/09/2025
Yayın : 26/12/2025

Öz

Bu çalışmada, Türkiye’de tarım arazilerinde % 3’ün altında kapitalizasyon oranının hesaplandığı bir değerlendirme çalışmasını paylaşarak, Yargıtay Kararlarında kapitalizasyon oranlarına bir alt sınır çizmenin ne kadar yanlış olduğunu göstermek amaçlanmıştır. Bodrum-Turgutreis Devlet Yolu kamulaştırma güzergahında kalan tarım arazilerine pazar yaklaşımına göre kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu amaçla Ocak 2010-Aralık 2011 dönemindeki arazi alım-satımları tespit edilmiş, aynı arazilerin yıllık ortalama net gelirleri de tespit edilerek, yörede geçerli ortalama kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Söz konusu Devlet Yoluna sınır veya bir arka parsellerdeki sulu tarım arazilerinin ortalama birim satış fiyatlarının 154.973,08 TL/dekar olduğu, bu araziler için uygulanan yaygın münavebe biçimine göre yıllık ortalama net gelirlerinin 1.697,45 TL/dekar olduğu ve bu iki değer oranlanmasıyla ortalama kapitalizasyon oranının % 1,10 olduğu tespit edilmiştir. Aynı yörede meyve bahçeleri için hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı ise % 1,35’dir. Bu oranlar şimdiye kadar Türkiye’de bir yörede bilimsel yöntemlerle tarım arazisine hesaplanmış en düşük kapitalizasyon oranlarıdır.

The lowest average capitalization rate calculated on agricultural lands in Turkey: the case of Bodrum-Turgut Reis State highway road route

Keywords:

Capitalization rate,
Net income method,
Expropriation,
Farmland,
Muğla-Bodrum



Research Article

Received : 20/01/2025
Revised : 28/08/2025
Accepted : 10/09/2025
Published: 26/12/2025

Abstract

In this study, it is aimed to show how wrong it is to draw a lower limit on capitalization rates in the Supreme Court Decisions by sharing a valuation study in which the capitalization rate of agricultural lands in Turkey is calculated below 3%. Capitalization rates have been determined according to the market approach for the agricultural lands remaining on the Bodrum-Turgutreis State Highway expropriation route. For this purpose, land purchases and sales in the period of January 2010-December 2011 were determined, the annual average net income of the same lands was determined, and the average capitalization rates valid in the region were calculated. The average unit sale price of the irrigated agricultural lands on the border of the State Road in question or on a back parcel is 154,973.08 TL/decare, according to the common rotation method applied for these lands, the annual average net income is 1,697.45 TL/decare, and by proportioning these two values, the average capitalization, the rate was found to be 1.10%. The average capitalization rate calculated for orchards in the same region is 1.35%. These rates were the lowest capitalization rates calculated for agricultural land in a region in Turkey so far.

*Sorumlu Yazar

*(gundogmus@adu.edu.tr) ORCID 0000-0001-7789-8304
(zbozkurt@kgm.gov.tr) ORCID 0009-0007-7948-5619
(sdiller@kgm.gov.tr) ORCID 0009-0000-0628-3003

Kaynak Göster

Gündoğmuş, M. E., Bozkurt, Z., & Diller, S. (2025). Türkiye’de tarım arazilerinde bilimsel yöntemle hesaplanan en düşük ortalama kapitalizasyon oranı: Bodrum-Turgut Reis Devlet yolu güzergâhı örneği. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 7(2), 60-69. <https://doi.org/10.51765/tayod.1622693>

1. Giriş

Tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin tespitinde, gelir yönteminin kullanılması yasal bir zorunluluktur. Bu amaçla kamulaştırılacak tarım arazilerinin yıllık net gelirlerinin ve yörede geçerli kapitalizasyon oranlarının bilimsel esaslara uygun olarak tespit edilmesi gerekmektedir. Bir bölgede geçerli kapitalizasyon oranının gerçekçi bir şekilde tespiti için; (i) ortalama net gelirin hesaplanmasında kullanılan veriler ile arazi satış fiyatlarına ilişkin değerlerin doğru bir biçimde saptanması ve mümkün olduğunca değer takdiri işleminin yapıldığı zamana ait olması, (ii) arazilerde mevcut münavebe sisteminin net gelirin hesabında dikkate alınması ve arazilerin satış tarihindeki ortalama net gelirin güvenilir olarak hesaplanması, (iii) gerçek satış fiyatı bilinen arazilerin işletmecilik şekillerinin (öz mülk sahibi, kiracı ve ortakçı) aynı olması ve (iv) değeri takdir edilecek arazi ile oranın hesaplanacağı arazilerin tarım tekniği, piyasa koşulları ve topoğrafik yönden birbirine mümkün olduğunca benzer olması gerekli görülmektedir.

Türkiye’de şu ana kadar farklı yörelerde bilimsel yöntemlerle yapılan arazi değerlendirme çalışmalarından elde edilen sonuçlara göre birçok yörede farklı kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır (Demircan & Orhan, 1992; Keskin, 1994; Sayılı & Esengün, 1996; Aktaş, 2000; Akay vd., 2001; Engindeniz, 2001; Aslan, 2002; Keskin, 2003; Oğuz & Ünal, 2004; Karakayacı & Oğuz, 2006; Aydın & Akay, 2008; Başer & Kılıç, 2016; Dağdemir vd., 2018; Karakayacı, 2023; Gündoğmuş, 2024a; 2024b). Söz konusu çalışmalar incelendiğinde, hesaplanan kapitalizasyon oranlarının, iller ve ilçeler arasında farklılıklar gösterdiği görülmektedir. Nitekim Tokat İlinin Erbaa, Niksar, Pazar, Zile İlçeleri ile Kazova, Artova ve Çevreli yörelerinde yapılan çalışmalarda, kapitalizasyon oranları kuru tarlada %3,06 ile %6,19 arasında; sulu tarlada ise 3,88 ile 7,38 arasında değişim göstermiştir (Sayılı & Esengün, 1996; Aktaş, 2000; Akay vd., 2001; Aslan, 2002; Aydın & Akay, 2008; Avcı & Akay, 2012; İncir, 2015; Yüksel & Gözener, 2021; Gözener & Karadoğan, 2022).

Aynı ilçe sınırları içinde bile farklı kapitalizasyon oranları tespit edilmiştir. Hatta köyler arasında bile farklı oranların tespit edildiği, daha ileri gidersek aynı köy sınırları içinde farklı arazilerin farklı kapitalizasyon oranlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Ancak bu tespitler birer kabul değil, gerçek alım-satım konu olmuş tarım arazilerinin birim satış değeri ve bu arazilerin net gelirinden hareketle bilimsel esaslara göre hesaplanmıştır. Diğer bir deyişle, bir ilçe sınırları içinde % 6 veya % 7 gibi kapitalizasyon oranına sahip tarım arazilerinin bulunmasına rağmen, (genellikle) ilçe merkezine yaklaştıkça bu oranın gittikçe azaldığı, hatta

mücadir alan sınırları içinde imar planı sınırları dışında kalan tarım parsellerinde bu oranın en düşük düzeyde olduğu tespit edilmiştir. Örneğin, İzmir Kemalpaşa İlçesinde “(İzmir-Turgutlu Ayrımı)-Torbalı-Kemalpaşa Devlet Yolu güzergâhında ortalama kapitalizasyon oranları kuru tarlada %4,50, sulu tarlada %4,04 olarak hesaplanmıştır (Gündoğmuş vd., 2013). Aynı ilçede ilçe merkezine daha yakın bir güzergâh olan “İstanbul-İzmir Otoyolu” proje güzergâhında hesaplanan ortalama oranlar kuru tarlada %3,04 ve sulu tarlada %2,52 olarak bulunmuştur (Gündoğmuş vd., 2009).

Ülke genelinde bilimsel yöntemle tarım arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranlarının hesaplanması mümkün olsaydı, Türkiye’de birçok il sınırları içinde % 3’ün altında kapitalizasyon oranının geçerli olduğu tarım arazilerinin bulunduğu tespit edilebilecekti. Bu nedenle, Yargıtay Kararlarında kapitalizasyon oranları ile ilgili bir sınırlama getirmenin doğru bir yaklaşım olmadığı düşünülmektedir. Örneğin Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 31.05.2012 tarih 2012/5080 esas ve 11484 nolu kararında “.....Türkiye genelinde kapitalizasyon oranı %3-15 arasında uygulanmaktadır. Dava konusu taşınmazın niteliği nazara alındığında kapitalizasyon oranının % 5 olarak kabulü ile değerlendirme yapılması gerekirken, % 3 alınmak suretiyle fazla bedele hükmedilmesi doğru görülmemiştir” hükmü ile karar bozulmuştur (Yargıtay, 2012).

Bu çalışmada, Türkiye’de şu ana kadar tarım arazilerinde bilimsel yöntemle hesaplanan en düşük kapitalizasyon oranına ilişkin değerlendirme çalışması paylaşılmıştır. Bodrum-Turgutreis Devlet Karayolu güzergâhı için 2012 yılında hazırlanan değerlendirme çalışması ile tarım arazilerinde en düşük kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Özellikle kamulaştırma ve uzlaşma çalışmalarının bitmesi beklendiğinden dolayı makalenin yayınlanması bu tarihe sarkmış olup, her ne kadar çalışma 2012 yılına ait olsa da, bulunan sonuçlar hala önemini ve geçerliliğini korumaktadır. Bu çalışmada bulunan sonuçlar ve tartışmaların, karar alıcılara yol gösterici özellikte olduğu düşünülmektedir.

2. Materyal ve Yöntem

2.1. Araştırmada kullanılan veri kaynakları ve veri toplama yöntemleri

Araştırmanın esas materyalini, Bodrum-Turgut Reis Devlet Karayolu güzergâhının 8+232 km ile 17+505 km arasında kalan kamulaştırma koridoruna giren köylerde sulu tarla ve meyve bahçesi alım-satımları oluşturmaktadır. Bu güzergâhta 2012 yılı Nisan ayında yapılan değerlendirme çalışması ile sulu tarla arazilerinde ve meyve bahçelerinde ortalama kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır.

Bu tür çalışmalarda en sağlıklı veri, muhasebe ve üretim kayıtlarından elde edilebilmesine karşın, bu kayıtların tutulmadığı işletmelerde soru formları ile elde edilen verilerden yararlanılması da uygun ve güvenli bir yöntem olmaktadır (Yang, 1986). Bu nedenle çalışmada veri toplamada karşılıklı görüşme yöntemi ve soru formları kullanılmıştır.

Görüşmede kullanılan formlar; kapitalizasyon oranı ve arazi net gelirini belirlemeye imkân verecek biçimde oluşturulmuş ve araziye satın alan veya satan kişilerle karşılıklı görüşülerek doldurulmuştur. Araziye satın alan veya satan kişilerden gerçekleşen son üretim dönemine ilişkin (2011 yılı) mali veriler ve yaygın münavebe sistemine ilişkin ürün deseni ve fiziki veriler toplanmıştır.

Bodrum Tapu Müdürlüğü'nün kayıtlarından Ocak 2010-Aralık 2011 dönemi arasında alım-satımı gerçekleşmiş tarım arazileri belirlenmiştir. Gerçek alım-satımı yapılan tarım arazilerinin alım-satım fiyatı, satın alan veya satan kişilerden sorgulanarak tespit edilmiştir. Yörede son iki yıl içinde toplam 24 arazinin gerçek alım-satımına konu olduğu tespit edilmiştir. Ancak arazilerin konum itibarıyla birbirinden farklı olması, gerçek arazi fiyatları arasında büyük bir sapma olmasına neden olmaktadır. Bu nedenle, satışlar içinde Bodrum-Turgutreis Devlet Karayoluna cephe ve bir arka parselindeki gerçek satışlar dikkate alınarak, kapitalizasyon oranı hesaplamasının daha doğru olacağı düşünülmüştür. Karayoluna cephe ve bir arka parselde satışa konu olmuş 3 adet sulu tarla ve 4 adet meyve (mandarin) bahçesi tespit edilmiş olup, her bir parselin işletmecisi ile yüz yüze görüşülmek suretiyle anket ile veri toplanılmıştır.

2.2. Toplanan verilerin analiz ve değerlendirilme yöntemleri

Maliyet çizelgelerinde, üretim faaliyetlerinde işgücü kullanımı saat olarak verilmiş, üretim maliyetinde yer alan işçilik masrafları ise, araştırma yöresinde cinsiyete ve işin nevelerine göre geçerli olan işgücü ücretleri esas alınarak belirlenmiştir. İşletmelerde üretim faaliyetlerine fiilen katılan aile işgücüne de, söz konusu işler için yabancı işgücüne ödenen ücretler esas alınarak masraf hesaplanmıştır.

Girdi kullanımının analizinde, fiilen kullanılan tohum, kimyevi gübre, çiftlik gübresi, ilaç, akaryakıt ve yağ miktarları ile bunlar için ödenen bedeller esas alınmıştır.

Tarım ekonomisi çalışmalarında genel yönetim giderleri (İdari ücret karşılığı)'nin hesaplanmasında, brüt üretim değerinin %2 ila 7'si arasında değişen bir oran

alınmaktadır. Bu çalışmada masraflar toplamının %3'ü alınarak genel idare giderleri hesaplanmıştır (Açıl, 1976; Murray vd., 1983; Mülayim, 2001; Kıral vd., 1999; TEAE, 2001).

Araştırmada T.C. Ziraat Bankası bitkisel üretim işletme kredisi faiz oranı kullanılarak, döner sermaye faizi hesaplanmıştır. 2011 yılı içinde uygulanan ortalama işletme kredisi faiz oranı %10'dur (Ziraatbank, 2012). Buna göre tek yıllık bitkisel üretimde bir masraf unsuru olarak döner sermaye faizinin hesaplanmasında, incelenen üretim dönemi için bitkisel üretim işletme kredisi faiz oranının yarısı, üretim masraflarının üretim dönemine yayılmış olduğu varsayımı ve tarımsal üretimde sermayenin bağlı kaldığı süre dikkate alınarak kullanılmıştır. Çok yıllık (mandarin) meyvelerde ise söz konusu faiz oranının tamamı dikkate alınmıştır (Erkuş vd., 1995; Kıral vd., 1999).

İncelenen işletmelerde "mal sahibi işletmecilik biçimi" yaygın olduğundan, bu biçimde işletilen işletmelerde ve/veya arazilerde yıllık ortalama net gelir (rant), Eşitlik (1)'de verilen formül kullanılarak bulunmaktadır (Mülayim, 2001):

$$R = BÜD - (M + M_f + İ_{ii} + E_{ii} + V) \quad (1)$$

Eşitlik (1)'de verilen R: alım-satımına konu olan arazinin net gelirini (rantı), BÜD: brüt üretim değerini, M: işletme dışından sağlanan üretim araçları ve hizmetlerine ilişkin masraflar, sigorta, tamir ve bakım giderlerini, M_f: döner sermaye (değişen masrafların) faizini, İ_{ii}: genel idare giderini, E_{ii}: el emeği (işgücü) ücret karşılığını ve V: işletme ile ilgili varsa emlak vergilerini göstermektedir (Mülayim, 2001). Kamulaştırmada genelde parsel düzeyinde çalışılmakta ve tarımsal işletme bütünlüğü yerine parsel bütünlüğü esas alındığında, arazi rantı, parselde uygulanan münavebe sistemine göre hesaplanan brüt üretim değeri ile kira hariç toplam üretim masrafları arasındaki fark kadardır (Eşitlik 2).

$$R = [BÜD - \text{Toplam Üretim Masrafları}] \quad (2)$$

Gelir yöntemine göre arazinin değerinin belirlenmesi için, öncelikle arazinin yıllık net geliri (rantı) (R) ve yöredeki geçerli kapitalizasyon oranı (f) belirlenmelidir. Daha sonra arazinin yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek arazi değeri (D) bulunmaktadır. Buna göre aşağıdaki Eşitlik (3) yazılabilir.

$$D = R_1/(1+f)^1 + R_2/(1+f)^2 + \dots + R_n/(1+f)^n \quad (3)$$

Tarım arazilerinin değerlemesinde kullanılan gelir kavramı, arazinin net geliri, net kirası veya rantını ifade etmektedir. Tarım arazilerinde genellikle her yıl ortalama sabit bir net gelir veya rant elde edildiği

varsayımından hareketle ($R_1 = R_2 = \dots = R_n$), sonsuz yıl için geometrik dizilerin toplamı kuralına göre yukarıdaki sadeleştirilirse, aşağıda verilen Eşitlik (4) elde edilmektedir:

$$\text{Arazi Değeri} = \frac{\text{Arazinin Net Gelir (R)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı (f)}} \quad (4)$$

Eşitlik 4'te kapitalizasyon formülü yeniden düzenlendiğinde, kapitalizasyon oranının yıllık net gelirin arazi değerine oranı olduğu ortaya çıkmaktadır. Satış fiyatları (D_1, D_2, \dots, D_n) bilinen arazilerin yıllık ortalama net gelirleri (R_1, R_2, \dots, R_n) hesaplandıktan sonra, yöre için dikkate alınacak ortalama kapitalizasyon oranı, $f = \Sigma R / \Sigma D$ formülü ile elde edilecektir (Murray vd., 1983; Rehber, 1999; Mülayim, 2001; Engindeniz & Olgun, 2003):

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\sum_{i=1}^n R}{\sum_{i=1}^n D} \quad (5)$$

Bir kamulaştırma güzergahında arazi piyasasında geçerli olan ortalama kapitalizasyon oranının hesaplanması mümkündür. Arazi türüne göre ayrı ayrı tespit edilen kapitalizasyon oranları, tartılı ortalama yöntemi ile bölge için ortalama kapitalizasyon oranını verecek şekilde hesaplama yapılabilir. Böylece belirli bir il, ilçe veya proje alanında kullanılacak ortalama kapitalizasyon oranını veren formül, Eşitlik (6)'da gösterilmiştir (Mülayim, 2001):

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^k f_i \cdot X_i}{\sum_{i=1}^k f_i} \quad (6)$$

Eşitlik (6)'da f_i : frekans (her bir arazi türü için alım-satımı yapılan arazi sayısı), X_i : her bir arazi türü için saptanan kapitalizasyon oranı ve X : ise ortalama kapitalizasyon oranını ifade etmektedir.

3. Bulgular

3.1. Devlet karayolu güzergâhı hakkında genel bilgiler

Araştırmaya konu olan Bodrum-Turgutreis Devlet Karayolu yaklaşık 19 km uzunluğundadır. Yol güzergâhı boyunca 5 adet yerleşim yeri bulunmaktadır. Bunlar; Ortakent, Gürece, Yahşi, İslamhaneleri ve Turgutreis mahalleleridir. Yol güzergâhı için ilk Kamu Yararı Kararı 31.05.1973 ve 973 sayılı Bodrum Karatoprak Yolu Umumi Menfaat Kararı olarak alınmıştır. Söz konusu

güzergâhta son yapılan yol yapım ihalesi 2009 yılında başlamış ve 2014 yılında tamamlanmıştır.

Güzergâhta ortalama kamulaştırma genişliği 30 m olup, platform (yol) genişliği ise 20 metredir.

3.2. Sulu tarla arazilerinde hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı

Kamulaştırma güzergâhında çok sayıda arazi alım-satımı bulunmuştur. Ancak tespit edilen gerçek satışların değişim genişliği (range) çok yüksektir. Bu nedenle, sadece Devlet Karayoluna cephe ve bir arka parseldeki satışların dikkate alınmasına özen gösterilmiştir. Devlet Karayoluna cephe ya da cephe olan parselde komşu olan parsellerde son iki yılda gerçek alım-satımı yapıldığı tespit edilen 3 adet sulu tarla arazisinin malikleri ve/veya işletmecileri ile görüşülerek, söz konusu arazilerin net gelirlerinin tespitine yönelik fiziki ve parasal veriler toplanmıştır. Söz konusu arazilerin ada ve parsel numaraları, sahiplerinin kişisel bilgisi niteliğinde olduğundan, Kişilik Hakkının Korunması Kanununa göre Tablo 1 ve Tablo 2'de paylaşılmamıştır. Alım-satıma konu olan sulu parsellerde domates/silajlık mısır (ikinci ürün) ve domates/fiğ (ikinci ürün) şeklinde tek yıllık bir münavebenin uygulandığı tespit edilmiştir. Söz konusu sulu tarla arazilerinin pazar değeri ortalama 154,973.08 TL/dekar olarak saptanmıştır. Gerçek satış fiyatı bilinen sulu tarla arazilerinde yaygın münavebe sistemine göre yıllık ortalama net geliri 1,697.45 TL/dekar olarak hesaplanmıştır. İncelenen sulu tarla arazilerinin yıllık ortalama net gelirleri, söz konusu arazilerinin ortalama satış (gerçek alım-satım) fiyatına oranlandığında, (Eşitlik 5) yörede sulu tarla arazileri için ortalama kapitalizasyon oranı %1.10 olarak bulunmuştur (Tablo 1). Bu oran şu ana kadar Türkiye'de bir yörede tarım arazisine bilimsel yöntemler ile hesaplanmış en düşük kapitalizasyon oranıdır. Bireysel parsellerin kapitalizasyon oranları ise %0.96 ile %1.43 arasında yer almaktadır.

Bu çalışmada bulunan kapitalizasyon oranlarını ülkenin diğer yörelerinde (özellikle iç kesimler ve doğuda yer alan illerdeki) yapılmış çalışmalarla kıyaslamak pek doğru olmayacaktır. Bu nedenle, daha önce Muğla İl sınırlarında yapılmış çalışmalar ile kıyaslamak amaçlanmıştır. Muğla Milas'ta 2012 yılında Milas-Yatağan Devlet Yolu güzergâhında kalan araziler için hesaplanmış kapitalizasyon oranları sulu tarla arazilerinde % 4,03 ve meyve bahçeleri için ise % 4,97'dir (Gündoğmuş, 2012). Yine bu çalışma güzergâhına çok yakın konumdaki bir diğer değerlendirme çalışmasında (Bodrum-Turgutreis Ayrımı-Yalıkavak Devlet Yolu) sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı %2,47 olarak tespit edilmiştir (Gündoğmuş, 2014). Yalıkavak'taki sulu tarla arazileri için hesaplanan

Tablo 1. Sulu Tarla Arazilerinin Satış Fiyatları ve Hesaplanan Ortalama Kapitalizasyon Oranı

Parselin Bulunduğu Köy	Satış Tarihi *	Arazinin Satış Değeri (TL/da)	Parselde Uygulanan Münavebe Sistemi **	Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/da)				Parsele Ait Kapitalizasyon Oranı (%)
				D	F	SM	Toplam	
1	2	3	4	5	6	7	8	9=8/3
ORTAKENT	May.11	105,296.26	D/F	1,278.13	230.09		1,508.22	1.43
İSLAMHANELERİ	Şub.11	172,137.95	D/SM	1,293.42		494,42	1,787.84	1.04
İSLAMHANELERİ	Eki.11	187,485.03	D/SM	1,300.95		495,35	1,796.30	0.96
Ortalama		154,973.08					1,697.45	1.10

(*)2011 yılındaki gerçek alım-satım değerleri, aradan geçen zaman içinde Üretici Fiyatları Endeksindeki artışlar dikkate alınarak, Nisan 2012 tarihine getirilmiştir (TÜİK, 2012).

(**) D: Domates, F: Fiğ, SM: Silajlık mısır.

ortalama oranın, bu çalışmada hesaplanan ortalama orandan daha yüksek olmasındaki temel neden, Yalıkavak'taki güzergâhın daha engebeli ve arazilerin tarım dışı kullanım olanaklarının daha az gelişmiş olmasıdır.

3.3. Meyve bahçelerinde hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı

Proje güzergâhındaki mandarin bahçeleri genellikle mal sahipleri tarafından işletilmektedir. İncelenen köylerde son iki yıl içinde mandarin bahçesi alım-satımları, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden sorgulanmıştır. Tapuya geçen alım-satımlar araştırılarak, yörede mandarin bahçelerinin ortalama pazar değerleri incelenmiştir. Son iki yıl içinde Devlet Karayolu güzergâhına cephe veya bir arka parselde yer alan 4 adet mandarin bahçesinin gerçek satış fiyatları öğrenilmiş olup, araziye satın alan veya satan kişilerle karşılıklı görüşmek suretiyle parsellerin net gelirleri araştırılmıştır. Söz konusu mandarin tesislerinin yaşının sırasıyla 20, 20, 16 ve 20 yıl olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu alım-satımlarda mandarin bahçelerinin ortalama birim değeri 105,435.72 TL/da ile 215,130.27 TL/da arasında değişen bir değere sahiptir. Diğer bir deyişle, yörede mandarin bahçeleri bu değerler arasında alım satıma sahiptir. Ortalama alım satım değeri ise 172,050.29 TL/da olarak saptanmıştır ($D_{ort}=(D_1+D_2+...+D_4)/4$). Söz konusu mandarin bahçelerinin yıllık ortalama net gelirleri ise 2,327.94 TL/da olarak hesaplanmıştır ($R_{ort}=(R_1+R_2+...+R_4)/4$).

Eşitlik 5'teki formül kullanılarak, yörede meyve bahçeleri (mandarin) için ortalama kapitalizasyon oranı % 1,35 olarak bulunmuştur (Tablo 2). Bireysel parsellerin kapitalizasyon oranları ise % 1.14 ile % 1.99 arasında değişmektedir.

Muğla Milas'ta meyve bahçelerinde hesaplanan kapitalizasyon oranının % 4,97 olduğu yukarıda belirtilmişti (Gündoğmuş, 2012). Malum Milas-Yatağan arasındaki yol güzergâhı nispeten iç kesimlerde kalmakta olup, araziye olan talebin, Bodrum-Turgutreis kadar olmadığı bir bölgedir. Bu nedenle, Bodrum-Turgutreis'te meyve bahçeleri için hesaplanan oran kadar düşük bir oran çıkması beklenmemektedir.

Tablo 2. Meyve (mandarin) Bahçelerinin Satış Fiyatları ve Hesaplanan Ortalama Kapitalizasyon Oranı

Parselin Bulunduğu Köy	Satış Tarihi *	Arazinin Satış Değeri (TL/da)	Meyve Türü	Mandarin Bahçesinin Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/da)	Parsele Ait Kapitalizasyon Oranı (%)
1	2	3	4	5	6=5/3
ORTAKENT	Nis.11	215,130.27	Mandarin	2,444.97	1.14
ORTAKENT	May.11	161,103.28	Mandarin	2,340.73	1.45
YAHŞI	Haz.11	206,531.87	Mandarin	2,430.09	1.18
ORTAKENT	Kas.10	105,435.72	Mandarin	2,095.98	1.99
Ortalama		172.050,29	-	2,327.94	1.35

(*)2010 ve 2011 yılındaki gerçek alım-satım değerleri, aradan geçen zaman içinde Üretici Fiyatları Endeksindeki artışlar dikkate alınarak, Nisan 2012 tarihine getirilmiştir (TÜİK, 2012).

Yapılan değerlendirme çalışması ile sulu tarla arazilerinde hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı %1.10 ve meyve bahçelerinde hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı ise %1.35'dir. Söz konusu ortalama oranların bölge geneli için tartılı ortalaması ise %1.24 olarak hesaplanmıştır (Tablo 3). Karayolu güzergâhında yapılan arazi çalışmalarında, hesaplanan kapitalizasyon oranları genellikle küsuratlı çıktığından kullanılması önerilen oranlar daha pratik olabilecek şekilde düzenlenmiş rakamlardan oluşmaktadır. Buna göre, güzergâhta sulu tarla arazileri için hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı %1.10 iken, kullanılması önerilen oran %1'dir. Kullanılması önerilen oranların ortalaması ise %1.25 olup, bölge geneli için hesaplanan tartılı ortalamaya yakın değerdedir.

Diğer taraftan, güzergâhta bütün yerleşim birimleri değer olarak birbiri ile aynı olmayabilir. Bu nedenle hesaplanan ortalama oranların kamulaştırılacak parsellere uygulanırken alt ve üst sınırlarının da belirlenmesi, karar alıcıların elini rahatlatıcı bir adım olacaktır. Kamulaştırma çalışmalarında bulunan ortalama oranların yarım puan eksiği ve fazlasının alt ve üst sınır olarak belirlenmesi genel bir uygulamadır. Parselin değerini olumlu ve/veya olumsuz etkileyebilecek faktörler dikkate alınarak, sulu tarla arazilerinde kullanılacak kapitalizasyon oranları %0.50 ile %1.50 arasında, meyve bahçelerinde kullanılacak kapitalizasyon oranları ise %1 ile %2 arasında olabilecektir.

Tablo 3. Proje Alanında Kullanılabilecek Ortalama Kapitalizasyon Oranları

Arazi Nevileri	Kapitalizasyon Oranı (%)		
	Hesaplanan Oranlar	Kullanılması Önerilen Oranlar **	Parsellere Uygulanabilecek Oranların Alt ve Üst Sınırları
Sulu Tarla Arazisi	1.10	1.00	0.50 – 1.50
Meyve Bahçesi (mandarin)	1.35	1.50	1.00 – 2.00
Ortalama	1.24 *	1,25	0.75 – 1.75

(*) Araştırma yöntemleri kısmında verilen Eşitlik (6) kullanılarak hesaplanan tartılı ortalamayı göstermektedir.

(**) Kullanılması önerilen oranlar sadece Bodrum-Turgutreis Devlet Yoluna cephe olan araziler içindir.

Güzergahta en düşük kapitalizasyon oranı, Ortakent ve Yahşi'deki tarım parselleri için önerilmiştir. Bu yerleşim birimindeki sulu tarla arazileri için %0.5 ve meyve bahçeleri için ise %1.0 oranı uygun olacaktır. Orta grupta yer alan yerleşim birimleri ise Gürece ve Turgutreis olup, bu yerleşim birimlerindeki sulu tarım arazilerinde %1.0 ve meyve bahçelerinde ise % 1.5 oranının kullanılması uygun olacaktır. Son gruptaki yerleşim birimi ise İslamhaneleridir. Bu yerleşim birimlerindeki sulu tarım parselleri için %1.5 ve meyve bahçeleri için ise %2.0 oranı uygun olacaktır.

Yatırım güzergâhı kamulaştırma alanındaki kuru tarla arazileri, sulu tarla arazileri, bağ arazisi ve meyve bahçelerinin değerlerini etkileyen iki önemli faktör; arazinin yıllık ortalama net geliri ve kapitalizasyon oranıdır. Kapitalizasyon oranındaki değişime paralel olarak, arazinin nevelerine göre yıllık ortalama net gelirlerinin de değişim gösterdiği ve sonuç olarak arazi değerlerinin arazi neveleri ve yerleşim birimlerine göre değiştiği tespit edilmiştir. Bu sonuçlar, özellikle belirli bir alanın kamulaştırıldığı yatırım projelerinde, parselin

kendi özel koşulları veya yerel koşulları dikkate alınarak değerinin takdir edilmesi ve bunun için de mutlaka yerel alanda gelir ve kapitalizasyon oranının değişim genişliği ile ilgili bilimsel araştırmaların yapılmasının zorunlu olduğunu göstermektedir.

Bu araştırmanın sonuçlarına göre yola sınır ve bir arkasındaki sulu parseller için kapitalizasyon oranı bilimsel esaslara göre %1.1 olarak tespit edilmiştir. Bu güzergâhta Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü belirlenen bu kapitalizasyon oranına göre kıymet takdirlerini hazırlamış ve kamulaştırma çalışmalarını yürütmüştür. Uzlaşma görüşmesine çağrılan 32 adet parselin malik(ler)inin 27'si (%84) ile anlaşma sağlandığı bilgisi paylaşılmıştır. Nitekim sulu tarla için hesaplanan bu % 1 kapitalizasyon oranı kullanılarak yaygın münavebe sistemine göre belirlenen sulu arazi birim değerleri ile objektif ölçütle rakamlar şişirilmeden anlaşma sağlanabilmiştir. Bodrum-Turgutreis Devlet Yolu güzergâhında hesaplanan rakamlardan daha düşük oranların örneğin İstanbul gibi bir metropolde tespit edilmesi kaçınılmazdır. Diğer bir deyişle, özellikle

Büyükşehirlerde uygulama imar planı dışında kalan tarım arazilerinde bu oranların %0.5 gibi düşük bir oranlarda hesaplanması yüksek bir ihtimal olacaktır.

4. TARTIŞMA VE SONUÇ

Kapitalizasyon oranı, araziye yatırılmış olan sermayenin kullanılma hakkı olup, arazinin net geliri (rantı) ile gerçek pazar değeri arasındaki oranı ifade etmektedir. Bu oran, tarım arazilerinin ekonomik özellikleri ve arazi maliklerinin sosyo-ekonomik niteliklerine bağlı olarak normal sermaye faiz oranından farklılık göstermektedir. Bu çalışma ile hesapladığımız oranı dikkate alarak, Türkiye’de bugüne kadar yapılan bilimsel araştırmaların sonuçlarına göre, tarım arazilerinde kapitalizasyon oranlarının %1.0 ile %12.0 arasında (Birinci, 1997). değiştiği söylenebilir. Ancak Yargıtay’ın konu ile ilgili kararlarında, uygulama veya yüksek mahkemeye ulaşan davalardaki bilirkişi raporlarına göre bu oranın alt ve üst sınırı % 3.0 ile % 15.0 olarak belirtilmektedir (Yargıtay, 1989; Yargıtay, 1990; Yargıtay,1994). Ancak bu karar herhangi bir araştırmaya dayanmamaktadır. Ayrıca ülkemizin her coğrafi bölgesinde kapitalizasyon oranları ile ilgili yeterli bilimsel araştırma yapılmadan böyle bir genellemenin yapılması doğru ve tutarlı değildir.

Yargıtay tarafından bu şekilde kapitalizasyon oranının kullanılmasına ilişkin getirilen sınırlama ile bilirkişilerin farklı enstrümanlar (objektif unsurun kullanılması, üretim masraflarının azaltılması, verimin artırılması vb.) ile arazi değerini belirlemeye yönelmesi, yıllardır kamulaştırma bilirkişiliği ile ilgili yanlışların tekrarlanmasına neden olmaktadır. Çünkü Yargıtay Kararları neticesinde bir il veya yörede kullanılan kapitalizasyon oranı artık gelenekselleşmekte ve yerel mahkeme bilirkişilere kapitalizasyon oranının şu orandan daha düşük (tersi de söz konusu olabilir) alınmaması gerektiği şeklinde bir yönlendirme yapılabilmektedir.

Burada Yargıtay’ın kapitalizasyon oranının kullanılması ile ilgili suistimallere yol açmamak amacıyla (iyi niyetle) bir takım sınırlamalar getirdiği düşünülmektedir. Ancak, yıllardır Yargıtay Kararları ile birçok yörede kapitalizasyon oranlarına bir sınırlama getirilmesi neticesinde, bilirkişiler “objektif ölçüt” gibi bir kavramı, tarım arazileri için kullanmak durumunda kalmışlardır. Çünkü kapitalizasyon oranında gelenekselleşmiş bir oranın alınmasından dolayı, gereğinden düşük çıkacak değere bilirkişiler objektif değer artışı eklemek yolunu tercih etmektedirler. Sonuçta Yargıtay’ın kapitalizasyon oranı konusunda bir sınırlama getirmesi veya daha önce aynı bölgeden gelen dosyalardan yola çıkarak kapitalizasyon oranı şu orandan düşük alınmaz şekli ile bazı kararları bozması doğru bir yaklaşım değildir.

Burada üzerinde özellikle durulması gereken husus, bilirkişilerin görev aldıkları davaya konu olan köy veya köyler için kapitalizasyon oranını bilimsel bir yöntemle hesaplamalarıdır. Bunun için söz konusu köy veya köylerde son 1-2 yıl içinde alım-satım konu olmuş arazilerin Tapu Müdürlüğü’nden listesini talep etmelidir.

Genellikle Tapu Müdürlüğünden dava konusu köylerde yapılmış arazi alım-satım listeleri talep edildiğinde, Tapu Müdürlüğünün sadece 1-2 adet alım-satım yazıp mahkemeye gönderdiği görülmektedir. Dolayısıyla dava konusu köy(ler)de son 2 yıl içinde yapılmış bütün alım-satımların listesinin talep edilmesine özen gösterilmelidir. Bazı Tapu Müdürlüklerinde yeterli eleman olmadığı ileri sürüldüğünde ise bilirkişinin Tapu Müdürü’nden izinle bu satışların listesinin çıkartılmasında bizzat görev alması gerekebilecektir. Söz konusu alım-satım listesinde genellikle beyan değerinin doğru olmadığı bilinmektedir. Bu açıdan bilirkişinin ilgili köy(ler)de araziye alan ve satan kişilerle yapacağı görüşme neticesinde arazinin gerçek alım-satım değerini ve alım-satım konu olan arazide uygulanan münavebe sistemine göre yıllık ortalama net gelirini tespit etmesi mümkündür. Zaten bu şekilde bilirkişilerin görev yaptığı ilçede bilirkişiliğe seçildikçe ve bu çalışmayı titizlikle yaptıkça, hemen hemen bütün köylerde hesaba dayanan kapitalizasyon oranlarını belirledikleri görülecektir.

Kapitalizasyon oranlarının bilimsel esaslara uygun olarak hesaplanmasının bir diğer avantajı, bilirkişilerin yörede aynı arazi nevinde (örn: kuru tarla arazisi) birim arazi satış değerlerini gerçekçi bir şekilde öğrenmesini sağlamasıdır. Bu şekilde görev aldığı davada gerçeğe daha yakın bir kıymet takdir raporu hazırlaması mümkün olabilecektir.

Öncelikle Türkiye’de tarım arazilerinin kamulaştırma amacıyla kıymet takdiri konusunda her kesimin aynı şeyi anlayabileceği bilimsel esaslara dayalı ortak bir terminolojinin acilen tesis edilmesine ihtiyaç vardır. Bu konuda özellikle bunun eğitimini veren Üniversitelere büyük görevler düşmektedir. Ancak sadece bilirkişilerin bu konuda hizmet içi eğitim ve benzeri isimlerle bir eğitime tabi tutulmaları tek başına yeterli olmayacaktır. Çünkü kamulaştırma çalışmalarında sorumlu taraflardan biri yargı kademesi, diğeri de kamulaştırma yapan idarelerin kıymet takdir komisyonlarıdır.

Genelde kamulaştırma yapan idarelerin bu konuda üzerine düşen görevi yerine getirdiği söylenebilir. Diğer bir ifadeyle, kamulaştırma yapan idarelerde görev alan kıymet takdir komisyonu üyelerinin yukarıda bahsedilen olumsuz yapıya katkısı nispeten düşüktür. Bunda, birçok İdare’nin kamulaştırma ile ilgili seminer, kurs düzenleyerek çalışanlarının eğitilmesini sağlamaları ve bazı idarelerde olduğu gibi, taşınmaz mal değerlemesi

işini dışarıya ihale ederek, bilimsel esaslara uygun arazi değerlendirme raporları hazırlatması etkindir.

Yerel mahkemelerde görev yapan Asliye Hukuk hâkimlerinin kamulaştırma konusunda gereken inisiyatif göstermekten imtina ettikleri genelde karşılaşılan bir konudur. Bu durum, özellikle hâkimlerin kararlarının Yargıtay'dan dönmesine yönelik kaygıları nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Oysa görev yaptıkları yörede kamulaştırma ile ilgili hazırlanmış bilirkişi raporlarını sadece usul ve yöntem açısından değil, aynı zamanda takdir edilen birim fiyat açısından da sorgulamaları gerekmektedir. Aslında bu sorgulama oldukça basit bir şekilde yapılabilir. Görev yaptıkları ilçede yer alan emlakçılardan, tapu müdüründen, davaya konu olan köydeki muhtar veya azadan kısa bir sohbet ile arazilerin gerçek birim alım-satım değerlerini öğrenmesi muhtemeldir. Buradan hareketle, kamulaştırma davalarında görev alan bilirkişileri doğru bir şekilde yönlendirmesi de söz konusu olabilir. Bu yönlendirmeden, kapitalizasyon oranının % kaç kullanılacağına müdahale etmek anlaşılmamalıdır. Bu konuda yukarıda da bahsedildiği gibi, bilirkişilerin hesaba dayalı bir şekilde kapitalizasyon oranını belirlemeleri teşvik edilmelidir.

Kamulaştırmada kıymet takdiri konusunda tespit edilen bir diğer eksiklik, tarım arazileri piyasası ve tarımsal üretim veri altyapısının yokluğu/yetersizliğidir. Tarım arazilerinde alım-satım değerleri (devletin izin vermesinden dolayı) gereğinden düşük gösterilmektedir. Dolayısıyla arazilerin gerçek alım-satım değerlerine ulaşabilmek için bir mesai harcamak gerekmektedir. Bu konuda, özellikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) bir çözüm bulabileceği düşünülmektedir. Örneğin, TKGM tesis ve yenileme kadastro yaptırdığı yörelerde ihale kapsamına "tarım arazilerinde kıymet takdiri işini" de dahil etmek suretiyle, bu konudaki bazı soru işaretlerini ortadan kaldırması mümkün olabilecektir. Bu sayede, arazilerin kadastro çalışmaları bir yandan devam ederken, bir yandan da bu arazilerin gelir yöntemine göre birim değerleri ve o yöreler için geçerli ortalama kapitalizasyon oranlarının tespiti bilimsel esaslara uygun olarak sağlanmış olacaktır. Hatta bu değerlemeler parsel parsel olacağı için, yöre halkının da bu değerlendirmeye katkısı daha fazla olabilecektir.

Türkiye'de gelir yönteminin bilirkişilerce iyi bir şekilde anlaşılıp, uygulanabilirliği için çeşitli seminer, kurs vb. şekilde düzenlenen eğitimlere gereksinim olacaktır. Ancak daha önce düzenlenen sertifika programlarının tersine, özellikle uygulamalı olarak gelir yönteminin anlatılması ve eğitim sonunda yapılacak sınavın eğitim alan kişiye bir örnek olay çerçevesinde kıymet takdir raporu hazırlatılması şeklinde olması gerekir. Benzer eğitimlerin teorik ağırlıklı olarak, Asliye

Hukuk Hâkimlerine de verilmesinin büyük bir faydası olacaktır.

Tarımda konunun uzmanlarınca (Ziraat Mühendisleri) bilinen bazı hususların ve genellemelerin (örneğin meyve türleri itibarıyla ekonomik ömür, tesis süresi, fidan dikim sıklığı, bazı ürün ve meyvelerde görülebilecek minimum ve maksimum verim değerleri (yöreler itibarıyla), çiftçilerin münavebe uygulamaları, ikinci ürün yetiştirmek için uygun yöreler, çiftçilerin ürünleri pazarlama kanalları, kuru tarla ile sulu tarla arazileri arasındaki değer farkı vb. hususlar) kamulaştırma ile irtibatlı diğer mesleklerce (hukuk, harita mühendisliği, iktisat, işletme, inşaat mühendisliği vb.) bilinmesinde fayda vardır.

Şu ana kadar bahsedilen hususlar ile ilgili olarak konunun muhataplarının (Yargı, bilirkişileri kamulaştırma yapan idareler) bir sempozyumda bir araya getirilip, bu hususların tartışmaya açılması da oldukça faydalı olabilecektir. Hatta bu tartışmaların özellikle Kamulaştırma Kanunu'nda yapılması gereken düzenlemelere yönelik bir adım teşkil etmesi açısından da önemlidir.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Mehmet Erdemir Gündoğmuş: Kavramsallaştırma, Metodoloji, Veri toplama, Veri düzenleme, Yazma, Özgün taslak hazırlama, **Zeliha Bozkurt:** Kavramsallaştırma, Yazma, İnceleme ve Düzenleme, **Suat Diller:** Görselleştirme, İnceleme ve Düzenleme, Yazılım

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

Kaynakça

- Açıl, A.F. (1976). Türkiye'de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nevilerinin Kıymetleri ve Bunlardaki Değişmeler, A.Ü.Z.F. Yayınları:619, Ankara.
- Akay, M., Akçay, Y. & Sayılı, M., (2001). Tokat ili Erbaa ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı üzerine bir araştırma. Kooperatifçilik Dergisi, 131: Ocak-Mart, Ankara.
- Aktaş, A.R., (2000). Tokat ili Niksar ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma. Yüksek lisans tezi (yayımlanmamış). Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Tokat.
- Aslan, İ., (2002). Tokat ili Artova ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının tespiti üzerine bir

- araştırma. GOÜ. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Avcı, İ. & Akay, M., (2012). Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti. GOÜ, Ziraat Fakültesi Dergisi, 29(1), 65-74.
- Aydın, H. & Akay, M., (2008). Zile ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti üzerine bir araştırma. GOÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, 25(1): 23-31.
- Başer, U. & Kılıç, O., (2016). Arazi fiyatını etkileyen faktörlerin belirlenmesi: (Samsun İli, Ladik İlçesi). Türkiye XII. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, 25-27 Mayıs, Isparta, Cilt-1, 273-280.
- Birinci, A. (1997). Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinin Kıymetlerinin Takdirinde Kullanılan Kapitalizasyon Faizine Etki Eden Faktörlerin Tespiti Üzerine Bir Araştırma, Atatürk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı Doktora Tezi, (Yayımlanmamış), Erzurum, s.207.
- Dağdemir, V., Aşkan, E., Demir, O. & Tercan, S. (2018). Ağrı ili merkez ilçe tarım arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti. Alınteri J. of Agr. Sci. 33(2): 133-139. Doi: 10.28955/alinterizbd.384530.
- Demircan, V. & Orhan, E., (1992). Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçeleri kamulaştırma bölgesindeki tarla arazilerinin kıymet taktirinde uygulanabilir kapitalizasyon faiz oranının saptanması. ÇÜ. Ziraat Fakültesi Dergisi, 7(2): 115-128.
- Engindeniz, S., (2001). Beydağ baraj göl alanında kalan tarım arazilerinin kamulaştırılmasında kullanılabilecek kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma. EÜ. Ziraat Fakültesi Derisi, 38(2-3): 95-102.
- Engindeniz, S. & Olgun, A. (2003). Determination of land tree values of hybrid poplar plantations: A case study for Turkey, Southern African Forestry Journal, 197: p.31-38.
- Erkuş, A. Bülbül, M. Kıral, T. Açıl, A.F. & Demirci, R. (1995). Tarım Ekonomisi, A.Ü. Ziraat Eğitim Araştırma ve Geliştirme Vakfı Yayınları No:5, Ankara.
- Gündoğmuş, M.E., Kaçmaz, A. Kaçmaz, M., Tütüncü, N., Temur, G., Aydın, Y. & Sezen, N. O., (2009). (İstanbul-İzmir Otoyolu (Kemalpaşa kesimi)Güzergahı Arazi Değerleme Raporu, (Yayımlanmamış), Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, İzmir, s.58.
- Gündoğmuş, M.E., Sağlam, B., Çomoğlu, S. & Dölek, O. (2013). (İzmir-Turgutlu Ayrımı)-Torbalı-Kemalpaşa İl Yolu Güzergahı Arazi Değerleme Raporu, (Yayımlanmamış), Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, İzmir, s.73.
- Gündoğmuş, M.E., (2012). Milas-Yatağan Devlet Yolu Güzergahı Arazi Değerleme Raporu, (Yayımlanmamış), Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, İzmir, s.51.
- Gündoğmuş, M.E., (2014). Bodrum-Turgutreis Ayrımı-Yalıkavak Devlet Yolu Güzergahı Arazi Değerleme Raporu, (Yayımlanmamış), Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, İzmir, s.49.
- Gündoğmuş, M.E. (2024a). Türkiye’de tarım arazilerinde kapitalizasyon oranlarının zaman içindeki değişimi: (Aydın-Denizli) ayrımı Karacasu-Tavas devlet karayolu yolu güzergahı örneği, Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 6(2):56-64.
- Gündoğmuş, M.E. (2024b). Mersin ili Anamur ilçesi muz bahçelerinde kapitalizasyon oranı, birim satış fiyatları ve değer takdirlerinin zaman içindeki değişimi, AgriTR Science Dergisi, 6(2):94-104.
- 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. (2023). Konya ili tarım arazileri için kapitalizasyon oranı ve değer tespiti. KSÜ Tarım ve Doğa Dergisi, 26(3), 664-672. <https://doi.org/10.18016/ksutarimdogavi.1166338>
- Karakayacı, Z., & Oğuz, C., (2006). Konya ili Ereğli ilçesi tarım arazileri için kapitalizasyon oranının tespiti. SÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, 20(40): 21-26.
- Keskin, G., (1994). Eskişehir ili tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon faiz oranının bulunması üzerine bir araştırma. AÜZF Tarım Ekonomisi Bölümü Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi, Ankara.
- Keskin, G., (2003). Tarım arazilerinin kamulaştırılmasında değer biçme: Akyar Barajı örneği. Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi (5): 91-107.
- Kıral, T. Kasnakoğlu, H. Tatlıdil, F.F. Fidan, H. & Gündoğmuş, E. (1999). Tarımsal Ürünler İçin Maliyet Hesaplama Metodolojisi ve Veri Tabanı Rehberi, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No:37, Ankara.
- Murray, W.G. Harris, D.G. Miller, G.A. & Thompson, N.S. (1983). Farm Appraisal and Valuation, Sixth Edition, The Iowa State University Press, Iowa, USA.
- Mülayim, Z.G. (2001). Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Oğuz, C., & Ünal, Z., (2004). Konya ili Çumra ilçesi sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı tespiti. S.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi, 33(18): 8-16.
- Rehber, E. (1999). Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, Vipaş A.Ş., Bursa.
- Sayılı, M. & Esengün, K. (1996). Tokat ili Kazova yöresi tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma. GOP Üniv. Ziraat Fakültesi Dergisi, 13(1): 211-133.
- TEAE, (2001). Türkiye’de Bazı Bölgeler İçin Önemli Ürünlerde Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyetleri, TKB Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü (TEAE), Proje Raporu No:2001-14, Ankara.
- TÜİK, (2012). Üretici Fiyat Endeksi, TÜİK 15 Nisan 2012, <http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istabid=273>, (Erişim tarihi:15.04.2012).
- Yang W.F. (1986). Zirai İşletmecilikte Tetkik ve Araştırma Metotları, Çeviren: Metin Talim, E.U.Ziraat Fakültesi Yayın No: 90, Ege Üniversitesi Matbaası, 1986, İzmir.
- Yargıtay, (1989). Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E:1989/14150 ve K:3440, Yargıtay Kararları Dergisi, Ankara.
- Yargıtay, (1990). Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E:1990/5507 ve K:539, Yargıtay Kararları Dergisi, Ankara.
- Yargıtay, (1994). Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E:1994/3666 ve K:6147, Yargıtay Kararları Dergisi, Ankara.

Yargıtay, (2012). Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E:2012/5080 ve K:11484, Yargıtay Kararları Dergisi, Ankara.
Yüksel, M. & Gözener, B. (2021). Tokat İli Erbaa İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, Uluslararası Tarım ve Yaban Hayatı Bilimleri Dergisi, 7(2):231-238.
Gözener, B. & Karadoğan, N. (2022). Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması:Tokat İli Kazova Bölgesi Örneği,

Uluslararası Tarım ve Yaban Hayatı Bilimleri Dergisi, 9(1):57-67.
Ziraatbank, (2012). Tarımsal Kredi Faiz Oranları, Ziraat Bankası Erişildi 15 Nisan 2012, <http://www.ziraat.com.tr/default.asp?sayfa=tr/tarimsal/tarimsal-kredi/tarimsal-kredi-urunlerimiz.aspx&anagrup=tarimsal>



© Author(s) 2025.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>