

**TOKAT İLİ KAZOVA YÖRESİ TARLA ARAZİLERİNDE
KAPİTALİZASYON FAİZ ORANININ SAPTANMASI ÜZERİNE BİR
ARAŞTIRMA**

Murat SAYILI

G.O.Ü. Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Araş.Gör. - TOKAT.

Kemal ESENGÜN

G.O.Ü. Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Doç.Dr. - TOKAT.

ÖZET

Bu çalışmada, Tokat İli Kazova Yöresi tarım işletmelerinde tarla arazilerinde, arazilerin işletilme durumlarına (mülk, kira, ortak) ve arazilerin sulanma durumlarına göre (sulu, kuru) kullanılabilir kapitalizasyon faiz oranları tespit edilmiştir. Ayrıca araştırma yöresi için ortalama kullanılabilir kapitalizasyon faiz oranı da hesaplanmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, araştırma yöresinde bulunan 84 tarım işletmesinden anket yardımı ile toplanmıştır. Toplanan veriler 1993-94 üretim dönemini içermektedir.

İncelenen işletmelerin %92.21'i mülk işletmeciliği, %4.06'sı kiracılık ve %3.73'ü de ortakçılık şeklinde işletilmektedir. İncelenen işletmelerin arazilerinin %97.83'ü tarla arazisi, %1.76'sı meyvelik arazi, %0.22'si bağ arazisi ve %0.19'u ise ağaçlık arazidir. Tarla arazilerinin %98.24'ü ekili arazi, %1.76'sı ise nadasa bırakılan arazi olarak belirlenmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre kullanılabilir kapitalizasyon faiz oranı; mülk işletmelerinde sulu tarla arazilerinde %3.88, kuru tarla arazilerinde %3.31, kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde %3.23, ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde %3.52'dir. Araştırma bölgesinde ortalama kapitalizasyon faiz oranı ise %3.83 olarak tespit edilmiştir.

A RESEARCH ON THE DETERMINATION OF CAPITALIZATION RATE IN THE FIELD LAND OF KAZOVA REGION OF TOKAT PROVINCE

ABSTRACT

In this study, capitalization rates based on tenant, partnership and owner operated fields and irrigation, irrigated and dry land was determined in Kazova region of Tokat province. Besides, average capitalization rates for survey area was found. The data used in the study were obtained from 84 farms by surveying. The data were collected through a survey for the year 1993-94.

92.21 percent of the farms in the survey were owner operated, 4.06 percent were tenanted and 3.73 percent were jointly operated. 97.83 percent of the total land was field land, 1.76 percent was fruit-land, 0.22 percent of the total land was vineyard and 0.19 percent was the total with poplar trees. 98.24 percent of the field land was cultivated and 1.76 percent was fallow land.

Usable capitalization rate of owner operated and irrigated field land were 3.88 percent, 3.31 percent in dry field land, 3.23 percent in the tenanted field land, 3.52 percent in irrigated and jointly operated field land in the study region. The average capitalization rates of the study region were 3.83 percent.

1. GİRİŞ

1.1. Konunun Önemi

Tarım arazilerinin kıymet takdirlerinin bir başka ifadeyle arazi değerlerinin ortaya konması, Türkiye'de güncel konular arasında yer almaktadır. Özellikle son yıllarda Türkiye'de baraj, toplu yerleşim, yol yapımı, sulama projeleri gibi yatırımlarda büyük miktarlarda tarım arazilerinin kamulaştırmalarının yapılması ve konu ile ilgili çıkartılmış yasaların bulunması konuyu daha da önemli hale getirmektedir.

Tarımsal kıymet takdirinin önem kazandığı alanlar; arazi toplulaştırması ve kamulaştırma uygulamalarıdır. Belediyeler ve arsa ofisleri, büyük şehirlerin çevresindeki geniş alanları kamulaştırma kapsamına almakta, yol yapımı, baraj veya başka amaçlar için de aynı durum görülmektedir. Arazi toplulaştırması çalışmaları, sulamaya açılacak tarım alanlarında devlete ait kurumlar tarafından yapılmaktadır.

Türkiye'de her yıl birçok Ziraat Mühendisi bilirkişi olarak göreve çağrılmaktadır. Ziraat Mühendislerinin daha çok kamulaştırma durumlarında bilirkişiliğine başvurulmaktadır. Bilirkişilik mevzuatını oluşturan kanunlar 16.07.1981 gün ve 2494 sayılı kanun ile 04.11.1983 gün ve 2942 sayılı **Kamulaştırma Kanunu**'dur. Eğer davanın konusu arazi kıymetinin takdiri ile ilgili ise, bilirkişilerce, inceledikleri araziler için kapitalizasyon faiz oranının saptanması (kanuna göre arazilerin kıymet takdiri gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre yapılması gerektiğinden) zorunludur. Bu nedenle, Türkiye'nin her bölgesinde bilirkişilik davalarının en kısa zamanda ve en doğru şekilde sonuçlandırılabilmesinde arazilerin kapitalizasyon faiz oranını saptayacak çalışmaların bulunması da rol oynamaktadır (Vural, 1987).

Tarımsal kıymet takdiri çalışmalarında en önemli husus olan kapitalizasyon faiz oranı; satış değerleri bilinen arazilerin rantlarının satış değerlerine oranlanmasıyla bulunmaktadır. Kıymet takdiri yapılırken en fazla zorluk bu oranın saptanmasında karşılaşılmaktadır. Bir arazi parçasının kıymetinin artması ya da azalmasını, kapitalizasyon faiz oranındaki %1'lik değişimler dahi büyük oranda etkilemektedir. Bu durum dikkate alındığında, bu oranın doğru bir şekilde tespit edilmesi, hem arazi sahipleri, hem de kamulaştırma yapacak olan birimler açısından büyük önem taşımaktadır.

1.2. Araştırmanın Önemi ve Amacı

Kazova Yöresi, Tokat ili içerisinde tarımsal potansiyel yönünden önemli bir konumdadır. 29 812 ha toplam alana sahip Kazova arazilerinin 29 108 hektarını tarım arazileri oluşturmaktadır. Tarım arazilerinin %77.75'inde sulu tarım, %22.25'inde ise

kuru tarım yapılmaktadır (Anonymous, 1995). Ovanın ortasından Tokat-Turhal karayolunun geçmesi, sanayi tesislerinin ve şehirleşmenin giderek bu alana doğru kaymasına neden olmuştur. Ayrıca Gaziosmanpaşa Üniversitesi Kampüsü'nün bu ova üzerinde kurulması sonucu kamulaştırma çalışmaları yoğunlaşmıştır. Bu nedenle, bu yöre kurum/kuruluşların yapabileceği kamulaştırmalarda kullanılacak olan kapitalizasyon faiz oranının hesaplanması açısından önem arz etmektedir.

Yapılan bu araştırmanın amacı; yörede gerek kuru, gerekse sulu koşullarda üretimi yapılan tarla ürünleri dikkate alınarak, tarla arazilerinden elde edilebilecek rantların ve arazilerin satış değerlerinin belirlenerek, yöre için ortalama bir kapitalizasyon faiz oranının tespit edilmesidir. Kapitalizasyon faiz oranının tespiti ile yörede yapılacak herhangi bir kamulaştırma ve birliktelik çalışmalarına yardımcı olunmak amaçlanmıştır.

2. MATERYAL VE YÖNTEM

2.1. Materyal

Tokat İli Kazova Yöresi'nde bulunan 54 köyden, %20 oranında gayeli örnekleme yöntemi ile belirlenen 11 köyde faaliyet gösteren 1852 adet tarım işletmesi araştırmada örneğe girebilecek popülasyonunu oluşturmaktadır. Bu popülasyondan tesadüfi örnekleme yöntemi ile belirlenen 84 işletmeden anket yoluyla sağlanan veriler, araştırmada kullanılan esas materyali oluşturmaktadır.

Bu materyal ile birlikte, yöreye hizmet götüren başta Tokat Tarım İl Müdürlüğü, D.S.İ. 72.Şube Müdürlüğü İşletme Bakım Mühendisliği Tokat Merkez, Pazar ve Dökmetepe Kısım Mühendislikleri, Tokat Meteoroloji İşleri Müdürlüğü ve Köy Hizmetleri Araştırma Enstitüsü'nün kayıt, rapor, istatistik ve yayınlarından da yararlanılmıştır.

Anketler araştırmacı tarafından yapılmış olup, 1993-94 üretim yılını içermektedir.

2.2. Yöntem

2.2.1. Örneklemeye Aşamasında Uygulanan Yöntemler

Araştırma alanı belirlendikten sonra, Tokat Tarım İl Müdürlüğü ile Pazar ve Turhal Tarım İlçe Müdürlükleri yetkilileriyle yapılan görüşmeler sonucu, yöredeki toplam köy sayısı belirlenmiştir. Ancak belirlenen köylerdeki tüm tarım işletmeleriyle anket yapmak mümkün olmadığından, yöreyi doğal koşullar, tarımsal üretim deseni, tarım tekniği ve işletme yapısı gibi özellikler bakımından temsil edebilecek 11 köy gayeli örneklemeye yöntemi ile seçilmiştir. Köylerin belirlenmesinde, tarla arazilerinin toplam işletme arazisi içerisindeki payının yüksek olduğu köylerin seçilmesine dikkat edilmiştir.

Anket yapılacak tarım işletmelerinin belirlenmesi amacıyla, tabakalı tesadüfi örneklemeye yöntemlerinden NEYMAN tarafından önerilen aşağıdaki istatistiki formül kullanılmıştır (Yamane, 1967):

$$n = \frac{\sum (N_h \cdot S_h)^2}{N^2 \cdot D^2 + \sum N_h \cdot (S_h)^2}, \quad D^2 = (d/t)^2$$

- Eşitlikte; - N_h ; h 'inci tabakaya ait örneklemeye çerçevesindeki işletme sayısını,
- S_h ; h 'inci tabakadaki verilerin standart sapmasını,
- S_h^2 ; h 'inci tabakadaki verilerin varyansını,
- N ; örneklemeye çerçevesindeki işletme sayısını,
- d ; ortalamadan belli bir % sapmayı,
- t ; güven aralığı için t tablo değerini ifade etmektedir.

Araştırmada örnek hacminin belirlenmesinde, %10 hata ve %99 ihtimaliyet ($t=2.58$) sınırları içerisinde çalışılmıştır.

2.2.2. Anket Aşamasında Uygulanan Yöntem

Tarım işletmeciliği alanında araştırma yapılırken materyalin toplanması aşamasında uygulanabilecek çeşitli yöntemler mevcuttur. Bunlar; Muhasebe

Kayıtlardan Yararlanma, Direkt Mülakat Yöntemi ve Posta Surveyi olarak özetlenebilmektedir (Çakır, 1971). Araştırcının zamanı ve maddi imkanları, bu kaynakların etkin kullanımı ve elde edilecek bilgilerde aranacak hassasiyet derecesi gibi unsurlar, kullanılacak yöntemlerden birisinin tercih edilmesini gerektirebilmektedir (Esengün, 1990).

Araştırma yöresinde yapılan incelemeler esnasında, üreticilerin muhasebe kayıtları tutmadıkları gözlenmiştir. Ancak muhasebe kayıtlarının mevcut olmadığı hallerde anket yolu ile toplanan verilerden de yararlanılabilmektedir (Yang, (Çev. Talim, 1964)). Bu nedenle yapılan bu araştırmada, materyalin toplanması aşamasında Direkt Mülakat (Personel Interview) yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

2.2.3. Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespitinde Uygulanan Yöntem

Kapitalizasyon faiz oranının tespitinin amacı, arazilerin değerinin belirlenmesinde **Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi**'nin kullanılmasıdır. Kapitalizasyon faiz oranının tespitinde;

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n} = \frac{\sum R}{\sum K} \text{ formülü kullanılmıştır.}$$

Formülde; f ; Kapitalizasyon faiz oranını,

R; Arazi rantını,

K; Arazi satış değerini ifade etmektedir (Mülayim, 1994).

Bu yolun doğru olarak uygulanabilmesi için, bir çok arazinin gerçek satış fiyatlarının bilinmesi gerekmektedir. Bu her zaman mümkün ve kolay olmamaktadır. Buna rağmen, arazi kıymet takdirinde kapitalizasyon faiz oranının tespitinde Türkiye'de kullanılabilecek en doğru ve tek yol budur (Mülayim ve ark., 1986). Kapitalizasyon formülünün araziler için en uygun yöntem olduğu kabul edilmektedir (Akerson, 1984).

Tarımsal kıymet takdirinde arazi rantları arazilerin işletilme durumları dikkate alınarak üç şekilde hesaplanmaktadır (Mülayim, 1994):

- Mülk İşletmeciliği Şeklinde İşletilen Arazilerde Rant:

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen arazilerde, arazi rantının bulunmasında;

$R = Gh - (M + Mf + İü + Eü + V)$ formülü kullanılmaktadır. Bu formülde;

R = Arazi rantı,

Gh = Gayrisaf hasıla

M = Çiftlik dışından sağlanan üretim araç (tohum, yem, tarım ilaçları vb.) ve hizmet masrafları, amortismanlar, sigorta, tamir-bakım giderleri vb.

Mf = Müstecir sermayesi faizi

Eü = El Emeği ücret karşılığı

İü = İdare (yönetim) ücret karşılığı

V = Vergiler

- Kiracılıkla İşletilen Arazilerde Rant:

Eğer arazi kiracı tarafından işletiliyorsa arazi rantının bulunmasında;

$R = \Sigma(e) - \Sigma(m)$ formülü kullanılmaktadır. Bu formülde;

R = Arazi rantı

$\Sigma(e)$ = Parasal (nakdi) ve maddesel (ayni) kira

$\Sigma(m)$ = Mal sahibi tarafından yapılan masraflar (- Arazi vergisi ve mal sahibine ait diğer vergiler (gelir vergisi hariç) - Arazi sermayesinin amortisman, sigorta, tamir ve bakım giderleri, - İdari giderler)

-Ortakçılıkla İşletilen Arazilerde Rant:

Ortakçılıkla işletilen bir arazinin rantının bulunmasında;

$R = Gh_m - (M_m + Mf_m + İü_m + V_m)$ formülü kullanılmaktadır. Bu formülde;

R = Arazi rantı,

Gh_m = Gayrisafi hasıladan mal sahibine düşen pay,

M_m = Masraflardaki mal sahibi payı,

Mf_m = Mal sahibine ait müstecir sermayesi faizi,

$İü_m$ = İdare ücret karşılığında mal sahibine düşen pay,

V_m = Mal sahibinin ödediği vergiler

Yukarıda ifade edilen formüller yardımıyla arazilerin işletilme biçimlerine göre rantları tespit edildikten sonra, kapitalizasyon faiz oranları hesaplanmıştır.

İncelenen yörede, tarla arazilerinin büyük çoğunluğu mal sahibi tarafından işletilmektedir. Mal sahibi tarafından işletilen sulu ve kuru arazilere ilişkin kapitalizasyon faiz oranları ile sulu ve kuru arazilerin toplam tarla arazisi içerisindeki oranları dikkate alınarak, tartılı ortalama formülü kullanılmış ve böylece Tokat İli Kazova Yöresi tarla arazileri için ortalama bir kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmıştır.

3. ARAŞTIRMA SONUÇLARI

3.1. İncelenen İşletmeler Hakkında Genel Bilgiler

İncelenen işletmelerde ortalama nüfus miktarı 5.51 kişi olarak belirlenmiştir. Elde edilen bu sonuç 1991 genel tarım sayımı sonuçları ile karşılaştırıldığında, Türkiye’de işletme başına ortalama nüfus olan 5.84 kişiye yakındır (Anonymous, 1994). Nüfusun %56.08’i erkek, %43.92’si ise kadın nüfustur. 7 ve daha yukarı yaştaki nüfusun okur-yazarlık oranı %90.67 olarak belirlenmiştir. Bu oran 1990 yılı Türkiye ortalamasından (%80.46) yüksek bulunmuştur (Anonymous, 1994).

İncelenen işletmelerde ortalama işletme arazisi 52.90 da, parsel sayısı 5.5. adet ve ortalama parsel genişliği 9.62 da olarak tespit edilmiştir. İşletme arazisinin %92.21’inin mülk, %4.06’sının kiraya tutulan ve %3.73’ünün de ortağa tutulan arazi olduğu belirlenmiştir.

İncelenen işletmelerin işletme arazilerinin %97.83’ü tarla arazisi, %1.76’sı meyvelik arazi, %0.22’si bağ arazisi ve %0.19’u ağaçlık arazidir. Tarla arazilerinin %98.24’ü ekili arazi, %1.76’sı da nadasa bırakılan arazi olarak belirlenmiştir.

İncelenen arazilerde en fazla buğday (%47.15) yetiştirilmektedir. Bunu şeker pancarı (%21.93), domates (%10.76), ayçiçeği (%7.54) ve diğer ürünler izlemektedir. İncelenen tarla arazilerinin %50.55’inde tahıl, %30.66’sında endüstri bitkileri, %13.93’ünde tarla sebzeleri, %1.57’sinde yem bitkileri, %3.17’sinde baklagiller ve %0.12’sinde ise yumru bitkileri yetiştirilmektedir.

İncelenen işletmelerde işletme başına düşen traktör sayısı 0.61 adet olarak tespit edilmiştir. bu oran 1993 yılı itibariyle Türkiye’de işletme başına düşen traktör sayısından (0.19 adet) yüksek bulunmuştur (Anonymous, 1994).

3.2. İncelenen Tarla Arazilerinde Uygulanan Münavebe Sistemleri

Bir tarım arazisinde, optimum verimlilik ve üretkenliğin sağlanması amacıyla, iklim koşullarının elverişliliği nisbetinde o yöreye uygunluğu saptanmış bitki desenine uygun çeşit ve türlerin belli bir sıra içinde yıllara dağılımı ile uygulama şekli bulmasına **münavebe sistemi** denilmektedir. Kıymet takdiri yapılan taşınmazın bulunduğu yöredeki münavebe sisteminin saptanması sonucu, ikili yada üçlü münavebe yapıldığının tespiti halinde iki yılın ya da üç yılın net gelirlerinin ortalamasının alınması suretiyle, değer tespitinin yapılacağı belirtilmektedir (Akın, 1991).

Araştırma sonuçlarına göre ise, incelenen işletmelerde sulu ve kuru tarla arazilerinde belirlenen münavebe sistemleri Çizelge 1’de verilmiştir.

Çizelge 1. İncelenen Tarla Arazilerinde Belirlenen Münavebe Sistemleri

| ARAZİ NEV’İ | BELİRLENEN MÜNAVEBE SİSTEMİ |
|--------------------|---|
| Sulu Tarla Arazisi | Hububat - Şeker Pancarı - Hububat Hububat - Ayçiçeği - Hububat Hububat - Sebze - Şeker Pancarı Hububat - Sebze - Hububat Hububat - Baklagil - Şeker Pancarı Hububat - Çapa Bitkisi |
| Kuru Tarla Arazisi | Hububat - Nadas - Hububat |

3.3. Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespitinde Kullanılan Unsurlar

3.3.1. Gayrisaf Hasıla (Gh)

Gayrisaf hasıla, iktisadi bir bütün olarak düşünülen işletmelerde bir çalışma yılı süresinde iktisadi çabalar neticesinde üretilen mallar ile mamulecilik, mübadele ve yeniden kıymetlendirme yolu ile sermaye kısımlarında meydana gelen artışların miktar ve kıymet olarak toplamlarıdır (Gülten,1975).

Tarla arazisinden elde edilebilecek gayrisaf hasıla, tarlada yetiştirilen ürünlerin esas ve tali mahsullerinin değerleri toplamıdır. Arazinin rantının tespit edilmesi için öncelikle gayrisaf hasılasının bulunup, bundan üretim masraflarının çıkartılması gerekmektedir (Özçelik, 1983).

Gayrisaf hasıla değerlerinin hesaplanmasında yörede halihazırda uygulanmakta olan münavebe sistemi dikkate alınmaktadır. Bunun için yapılacak olan ilk iş, kıymeti takdir edilen tarla arazisi üzerinde yetiştirilen (münavebeyi oluşturan) ürünlerin verimlerinin ve fiyatlarının tespit edilmesi olacaktır.

İncelenen işletmelerde yetiştirilen ürünlere ait verim durumları ortalama olarak belirlenmiştir. Kıymet takdiri yapılan araziden ortalama olarak belirlenen ürün miktarlarından tekrar işletmede kullanılanlar (tohum gb.) çıkartıldıktan sonra, ürünlerin birim fiyatlarının tespitine çalışılmıştır.

Ürünlere ait fiyatlar; üreticilerden, borsalardan, tarımsal kuruluşlardan ve ürünlerin satıldığı pazarlardan tespit edilebilir. Bu fiyatların doğru bir şekilde tespiti büyük önem arz etmektedir. Çünkü, araziden elde edilen gelir tarım ürünlerinin fiyatlarındaki değişimle doğrudan ilgilidir (Howe, 1930).

Araştırmada gayrisaf hasılanın hesaplanmasında kullanılan fiyatlar çiftlik avlusu fiyatı olarak alınmıştır.

Bu verilerden hareketle, incelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen gayrisaf hasıla değerleri Çizelge 2'de verilmiştir.

Çizelge 2. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Gayrisaf Hasıla (TL/da)

| | MÜLK | | ORTAK (*) |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Sulu Tarla Arazisi | Kuru Tarla Arazisi | Sulu Tarla Arazisi |
| - Araziden Elde Edilen Gayrisaf Üretim Değeri (H) | 4 566 330.57 | 2 097 510.37 | 2 298 404.69 |
| - Üretim İçin Tekrar İşletmede Kullanılanlar (İk) | 110 939.84 | 100 597.01 | 52 434.78 |
| Gayrisaf Hasıla (Gh = H - İk) | 4 455 390.73 | 1 996 913.36 | 2 245 969.91 |

(*) Mal sahibine düşen gayrisaf hasıla

3.3.2. Masraflar (M)

Masraflar şu unsurlardan oluşmaktadır:

a) *Sabit sermayelerin amortisman, sigorta, tamir ve bakım masrafları.* Genel olarak bunlar, bir % olarak alınırlar.

Tarla arazilerinde kullanılan alet ve makinaların değeri; arazi sahiplerinin toplam arazi varlıkları içerisinde incelenen tarla arazisine düşen oran ile bu alet ve makinaların toplam değeri çarpılarak bulunmuştur.

Amortisman, sigorta, tamir ve bakım masraflarının her üçü için, alet ve makina sermayesinden incelenen tarlaya düşen kısmın %15-20'si alınabilir (Özçelik, 1983).

Araştırmada bu masraflar için alet ve makina sermayesinin %15'i alınmıştır.

b) *Mütedavil (döner) işletme sermayelerinin tümünden karşılanması.* Araştırmada bu masraf unsurları içerisinde tohumluk, gübre, ilaç ve su bedeli bulunmaktadır. Bu masraflardan tohum, gübre ve ilaçların miktar ve değerleri anket esnasında üreticilerin beyanları sonucu tespit edilmiştir. Su bedellerinin tespitinde, D.S.İ.'nin tespit ettiği resmi fiyatlar esas alınmıştır.

c) *Çiftlik dışından sağlanan hizmetlerin parasal karşılıkları.* Bunların en önemlileri; veteriner, ilaç, suni tohumlama, harman makinası vb. hizmetlerdir (Özçelik, 1983). Araştırmada, sadece tarla arazilerin kıymet takdirleri üzerinde çalışıldığından veteriner, hayvan ilacı ve suni tohumlama masrafı bulunmamaktadır. İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen masraflar Çizelge 3'te verilmiştir.

Çizelge 3. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Masraflar (TL/da)

| | MÜLK | | ORTAK (*) |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | Sulu T.Arazisi | Kuru T.Arazisi | Sulu T.Arazisi |
| - Sabit Sermayelerin Amortisman, Sigorta, Tamir ve Bakım Masrafları (1) | 351 598.63 | 121 598.51 | 149 806.93 |
| - Döner İşletme Sermayelerinin Tümünden Karşlanması (2) | 848 535.85 | 416 073.14 | 483 093.00 |
| - Çiftlik Dışından Sağlanan Hizmetlerin Parasal Karşılığı (3) | 182 458.03 | 319 910.45 | 109 528.99 |
| TOPLAM MASRAFLAR (M) (1+2+3) | 1 382 592.51 | 857 582.10 | 742 428.92 |
| Masrafların Gayrisaf Hasıla İçerisindeki Oranı (%) | 31.03 | 42.95 | 33.06 (**) |

(*)Mal sahibine düşen masraflar

(**) Mal sahibinin yaptığı masrafların, mal sahibine düşen gayrisaf hasıla içerisindeki payı

3.3.3. Müstecir Semayesi Faizi (Mf)

Tarım işletmesinin esasını teşkil eden toprak, meliorasyon, bina, av ve balık sermayelerini kendinde toplayan arazi sermayesini faal bir şekilde sokabilmek için, müstecir (kiracı) sermayesi ismi verilen muhtelif sermaye gruplarına da ihtiyaç vardır. Gerek arazi, gerekse müstecir sermayesinin az veya çok bulunuşu, işletmenin çalışma dengesini bozmaktadır. Bu bakımdan ziraat işletmesinde, kıymetçe her ikisinin de belirli oranlarda bulunması yararlı ve gereklidir (Açıl, Demirci,1984).

Müstecir sermayesi şunlardan oluşmaktadır:

- a) Hayvan sermayesi,
- b) Alet ve makina sermayesi,
- c) Döner işletme sermayesi.

Müstecir sermayesinin kıymeti bulunduktan sonra, bunun faiz karşılığı hesaplanır. Tarımsal kredilere uygulanan faiz oranının yarısı bir oran alınabilir. Tarımsal kredilere uygulanan faiz oranının tam değil de, yarısının alınmasının nedeni, müstecir sermayesinin hepsinin bir yıl süreyle işletmede bulunmamasıdır. Bunun için, ortalama 6 aylık bir süre kabul edilmiş ve ona göre hesaplama yapılmıştır (Mülayim, 1994).

Müstecir sermayesi faizini bulmak için, T.C. Ziraat Bankası'nın tarımsal krediler uyguladığı %43 faiz haddinin yarısı olan %21.5 faiz haddi kullanılmıştır.

İncelenen tarla arazilerinde müstecir sermayesi faizi olarak, alet ve makina sermayesi ile ambar mevcuduna rastlanılmıştır. İş hayvanına ise hiç rastlanılmamıştır.

İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen müstecir sermayesi faiz karşılığı Çizelge 4'te verilmiştir.

Çizelge 4. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Müstecir Sermayesi Faiz Karşılığı (TL/da)

| | MÜLK | | ORTAK (*) |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | Sulu T.Arazisi | Kuru T.Arazisi | Sulu T.Arazisi |
| Müstecir Sermayesi Faiz Karşılığı (Mf) | 820 391.22 | 377 635.90 | 321 669.08 |
| Müstecir Sermayesi Faiz Karşılığının Gayrisaf Hasıla İçerisindeki Oranı (%) | 18.41 | 18.91 | 14.32 (**) |

(*) Mal sahibine düşen müstecir sermayesi faiz karşılığı

(**) Mal sahibi müstecir sermayesi faiz karşılığının, mal sahibine düşen gayrisaf hasıla içindeki payı

3.3.4. İdare Ücret Karşılığı (İü)

Bu karşılık, gerçek olmaktan çok varsayım sonucu hesaplanarak bulunmaktadır. Çünkü tarımda yönetim genellikle bizzat mal sahibinin kendisi tarafından yapılmaktadır.

Uygulamada bu karşılık, gayrisaf hasılanın (Gh) bir %'si alınmak suretiyle bulunmaktadır. İdare ücret karşılığı olarak genellikle gayrisaf hasılanın %2 ila %7'si arasında bir oran alınmaktadır. Mal sahibi tarafından işletilen işletmelerde %3-7, ortaklıkta %3-5, kiracılıkta ise %2-5 oranında bir oran alınmaktadır. Kiracılıkta oran, kira üzerinden, ortaklıkta ise gayrisaf hasıladan mal sahibine düşen pay üzerinden hesaplanmaktadır (Mülayim, 1994).

Araştırma bölgesinde sulu tarım hakim olduğundan, entansif tarımda yönetim fonksiyonu daha fazla bir bireysel çabayı gerektirmektedir. Bundan dolayı araştırmada idare ücret karşılığı, mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde gayrisaf hasılanın %6'sı, kiracılıkla işletilen tarla arazilerinde ödenen kiranın %5'i, ortaklıkla işletilen tarla arazilerinde ise gayrisaf hasıladan mal sahibine düşen payın %4'ü alınmıştır.

İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen idare ücret karşılığı Çizelge 5'de verilmiştir. İdare ücret karşılığının, mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde kuru tarla arazilerine oranla yüksek çıkmasının nedeni, sulu tarla arazilerinde gayrisaf hasılanın yüksek olmasıdır.

Çizelge 5. İncelenen İşletmelerde Belirlenen İdare Ücret Karşılığı (TL/da)

| | MÜLK | | ORTAK (*) | KİRA |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Sulu T.Arazisi | Kuru T.Arazisi | Sulu T.Arazisi | Sulu T.Arazisi |
| İdare Ücret Karşılığı (İü) | 267 323.44 | 119 814.80 | 89 838.89 | 47 727.27 |
| İdare Ücret Karşılığının Gayrisaf Hasıla İçerisindeki Oranı (%) | 6.0 | 6.0 | 4.0 | --- |
| İdare Ücret Karşılığının Kira Bedeli İçerisindeki Oranı (%) | --- | --- | --- | 5.0 |

(*) Mal sahibine düşen idare ücret karşılığı

3.3.5. El Emeği Ücret Karşılığı (Eü)

Değeri biçilen arazinin bulunduğu bölgede yabancı işçi çalıştırılması veyahut tarımsal işlerin bizzat müteşebbis ve ailesi tarafından yapılması geleneği olabilir. Şayet bölgede ortaklık egemen ise, o zaman el emeği ortakçı tarafından sağlanmaktadır.

Anket sonucunda yörede üretim dallarına ilişkin işgücü gereksinimleri ayrı ayrı belirlenmiştir. Belirlenen bu işgücü gereksinimlerinin yabancı bir erkek işçiye ödenen günlük ücret ile çarpılması sonucu el emeği ücret karşılığı tespit edilmiştir. İncelenen yörede tarımsal işlerde çalışan yabancı erkek işçilere ödenen ortalama günlük yevmiye olan 150 000 TL aile işgücü yevmiyesi olarak alınmıştır. İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen el emeği ücret karşılığı Çizelge 6'da verilmiştir.

Çizelge 6. İncelenen İşletmelerde Belirlenen El Emeği Ücret Karşılığı (TL/da)

| | M Ü L K | |
|--|--------------------|--------------------|
| | Sulu Tarla Arazisi | Kuru Tarla Arazisi |
| El Emeği Ücret Karşılığı (Eü) | 944 780.05 | 51 614.77 |
| El Emeği Ücret Karşılığının Gayrisaf Hasıla İçerisindeki Oranı (%) | 21.21 | 2.58 |

3.3.6. Vergiler (V)

Rantı bulmak için gayrisaf hasıladan çıkartılacak unsurlardan sonuncusu vergilerdir. Bunlar, devlete araziden dolayı mal sahibinin ödediği arazi vergisi ile, varsa il veya köye ödenen vergilerdir. Bu vergiler arasına tarımsal kazançlar için ödenen gelir vergisi katılmayacaktır. Burada sözkonusu olan vergiler, ülkenin vergi yasalarına bağlıdır. Vergi miktarı, çeşitli kayıtlara dayanarak ortalama olarak saptanmaktadır (Mülayim, 1994)

Araştırmada vergi masraflarının tespiti için, yörede arazi sahiplerinin araziden dolayı ödedikleri vergi miktarları esas alınmıştır. Buna ilaveten arazi sahipleri köy salması ve bekçi ücreti adı altında iki adet daha vergi ödemektedirler. Hesaplamalarda, bu vergilerden bitkisel üretim için harcanan miktarlar dikkate alınmıştır. İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen vergi masrafları Çizelge 7'de verilmiştir.

Çizelge 7. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Vergi Masrafı (TL/da)

| | MÜLK | | ORTAK (*) | KİRA |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Sulu T.Arazisi | Kuru T.Arazisi | Sulu T.Arazisi | Sulu T.Arazisi |
| Vergi Masrafı (V) | 26 855.75 | 11 791.04 | 18 854.11 | 20 636.37 |
| Vergi Masrafının Gayrisaf Hasıla İçerisindeki Oranı (%) | 0.60 | 0.59 | 0.84 (**) | --- |
| Vergi Masrafının Kira Bedeli İçerisindeki Oranı (%) | --- | --- | --- | 2.16 |

(*) Mal sahibinin ödediği vergiler

(**) Mal sahibinin ödediği verginin, mal sahibine düşen gayrisaf hasıla içerisindeki oranı

3.4. Arazilerin Rantları (Yıllık Ortalama Net Gelirleri)

Arazi sermayesinin maliyet fiyatı olarak da nitelendirilen rant, gayrisaf hasıladan arazi kirası ve sermayenin faizi hariç diğer bütün masraflar düşüldükten sonra (aile işgücü, idare ücret karşılığı dahil) elde edilen net gelirdir. Toprak sahibinin net gelirini temsil etmesi bakımından rantın tayininde kira bedeli alınmaktadır. Kira bedeli, rantın yerine kullanılabilen ve bu sayede bazı masrafların (el emeği ücret karşılığı, idare ücret karşılığı vs.) hesaplanmasına lüzum kalmamaktadır (Cinemre, 1992).

Rantın, kıymet takdiri yapılırken tespit edilmesi kanunen gerekmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesi f fıkrasına göre; "Kıymet takdiri komisyonu, belirtilen günde, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere giderek; hazır bulunan ilgilileri dinledikten sonra, arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini tespit eder." (Arcak, 1984).

İncelenen işletmelerde daha önce nasıl hesaplanacağı belirtilen arazi rantları ortalama olarak saptanmış ve Çizelge 8'de gösterilmiştir.

Çizelge 8. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Arazi Rantları (TL/da)

| | MÜLK | | ORTAK | KİRA |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Sulu T.Arazisi | Kuru T.Arazisi | Sulu T.Arazisi | Sulu T.Arazisi |
| Gayrisaf Hasıla (Gh) | 4 455 390.73 | 1 996 913.36 | 2 245 969.91 | --- |
| Masraflar (M) | 1 382 592.51 | 857 582.10 | 742 428.92 | --- |
| Müstecir Sermayesi Faizi (Mf) | 820 391.22 | 377 635.90 | 321 669.08 | --- |
| İdare Ücret Karşılığı (İü) | 267 323.44 | 119 814.80 | 89 838.80 | 47 727.27 |
| El Emeği Ücret Karşılığı (Eü) | 944 780.05 | 51 614.77 | --- | --- |
| Vergiler (V) | 26 855.75 | 11 791.04 | 18 854.11 | 20 636.37 |
| Kira Bedeli | --- | --- | --- | 954 545.45 |
| Arazi Rantı (R) | 1 013 447.76 | 578 474.75 | 1 073 179.00 | 886 181.82 |
| Arazi Rantının Gayrisaf Hasıla İçerisindeki Oranı (%) | 22.75 | 28.97 | 47.78 (*) | --- |

(*) Rantın, mal sahibine düşen gayrisaf hasıla içerisindeki oranı

İşletmeler genel olarak incelendiğinde, arazi rantının, hem her arazi nev'ine göre, hem de aynı arazi nev'i içerisinde farklılık göstermektedir. Arazilerde verimliliğin farklılığı kadar, ulaşım kolaylığı, kente yakınlık durumu, münavebenin kolaylıkla değiştirilebilmesi, tarla şeklinin düzgün olması, sulu ise sulama kolaylığı ve arazi büyüklüğü de rantı etkilemektedir. Bu faktörlerin olumlu olması masrafları azaltmakta, olumsuz olması ise artırmaktadır. Her arazi nev'inde farklı faktörler etkili olmakta ve bu etkiler rant üzerinde farklı tesir yapmaktadır (Keskin, 1994).

3.5. Arazilerin Satış Değerleri

İncelenen tarla arazilerine ait cari satış fiyatların tesbitinde, öncelikle arazi sahiplerinin sözlü beyanları ile benzer niteliklere sahip olan diğer arazilerin satış fiyatları belirlenmiştir.

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değeri ortalama 26 098 076.92 TL/da, kuru tarla arazilerinin cari satış değeri ise ortalama 17 500 000 TL/da , kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değeri ortalama 27 427 272.73 TL/da, ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değeri ise ortalama 30 454 545.45 TL/da olarak tespit edilmiştir.

Arazi satış fiyatlarında görülen farklılıklar; arazilerin köye, anayola ve şehire olan yakınlığı, tek parçadan oluşması, düzgün olması, rahatlıkla alınıp satılabilmesi, sulanma kolaylığının bulunması gibi nedenlerden kaynaklanmaktadır. Özellikle ortakçılıkla tutulan arazilerin yol kenarında olması ve diğerlerine nazaran daha verimli araziler olması nedeniyle satış değerleri yüksektir.

3.6. Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması

Kapitalizasyon faiz oranı, araziye yatırılmış birim sermayenin kullanılma hakkıdır. Diğer bir deyimle, kapitalizasyon faiz oranı, arazinin rantı ile satış değeri arasındaki orandır ve %3, %5, %8, %10 gibi oranlar halinde ifade edilmektedir. Rant aynı kalmak şartıyla, kapitalizasyon faiz oranı düştükçe arazinin satış değeri

yükselmektedir. Bir arazinin kıymeti, rantın artması ve kapitalizasyon faiz oranının düşmesi oranında yükselmektedir.

Kapitalizasyon faiz oranı, bölgeden bölgeye ve hatta aynı bölgede araziden araziye ve arazi alım-satım durumuna göre farklılıklar göstermektedir. Arazi bulunduğu bölgeye göre olumlu faktörlere sahip ise kapitalizasyon faiz oranı düşecek, aksi durumda yükselecektir (Mülayim, ve ark.,1986).

3.6.1. Mülk İşletmeciliği Şeklinde İşletilen Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranı

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen tarla arazileri, sulu ve kuru olmak üzere iki grup altında incelenmiş ve kapitalizasyon faiz oranı da arazilerin sulanma durumlarına göre ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen 78 adet sulu tarla arazisinde, arazilerin rantları ve satış değerlerinin verildiği Çizelge 9'daki veriler esas alınarak mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı;

$$f = \frac{\sum R}{\sum K} = \frac{79\ 048\ 925}{2\ 035\ 650\ 000} = \% 3.88 \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen 8 adet kuru tarla arazisinde, arazilerin rantları ve satış değerlerinin verildiği Çizelge 10'daki veriler esas alınarak mülk işletmeciliği şeklinde işletilen kuru tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı;

$$f = \frac{\sum R}{\sum K} = \frac{4\ 627\ 798}{140\ 000\ 000} = \% 3.31 \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

Çizelge 10. Mülk İşletmeciliği Şeklinde İşletilen Kuru Tarla Arazilerinde Arazi Rantı ve Satış Değeri

| İşletme No | Arazi Rantı (TL/da) | Arazi Satış Değeri (TL/da) |
|---------------|---------------------|----------------------------|
| 1 | 460 462 | 20 000 000 |
| 2 | 479 912 | 20 000 000 |
| 3 | 438 850 | 15 000 000 |
| 4 | 763 938 | 20 000 000 |
| 5 | 569 333 | 20 000 000 |
| 6 | 691 653 | 15 000 000 |
| 7 | 562 650 | 10 000 000 |
| 8 | 661 000 | 20 000 000 |
| TOPLAM | 4 627 798 | 140 000 000 |

Çizelge 9. Mülk İşletmeciliği Şeklinde İşletilen Sulu Tarla Arazilerinde Arazi Rantı ve Satış Değeri

| İşletme No | Arazi Rantı (TL/da) | Arazi Satış Değeri (TL/da) | İşletme No | Arazi Rantı (TL/da) | Arazi Satış Değeri (TL/da) |
|---------------|---------------------|----------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|
| 1 | 932 272 | 15 000 000 | 40 | 925 336 | 38 600 000 |
| 2 | 724 778 | 20 000 000 | 41 | 1 385 990 | 30 000 000 |
| 3 | 1 048 802 | 25 000 000 | 42 | 1 546 863 | 40 000 000 |
| 4 | 953 175 | 20 000 000 | 43 | 664 863 | 30 000 000 |
| 5 | 1 898 969 | 20 000 000 | 44 | 907 908 | 30 000 000 |
| 6 | 673 476 | 20 000 000 | 45 | 905 458 | 30 000 000 |
| 7 | 947 735 | 20 000 000 | 46 | 1 252 225 | 25 000 000 |
| 8 | 825 217 | 15 000 000 | 47 | 970 537 | 28 000 000 |
| 9 | 995 275 | 25 000 000 | 48 | 951 332 | 33 600 000 |
| 10 | 1 135 091 | 25 000 000 | 49 | 693 205 | 20 000 000 |
| 11 | 1 493 269 | 25 000 000 | 50 | 1 004 995 | 20 000 000 |
| 12 | 1 270 220 | 25 000 000 | 51 | 621 008 | 20 000 000 |
| 13 | 1 197 552 | 25 000 000 | 52 | 1 204 846 | 20 000 000 |
| 14 | 1 099 620 | 25 000 000 | 53 | 547 288 | 20 000 000 |
| 15 | 721 926 | 15 000 000 | 54 | 784 750 | 20 000 000 |
| 16 | 1 097 129 | 25 000 000 | 55 | 718 561 | 50 000 000 |
| 17 | 653 473 | 20 000 000 | 56 | 1 135 771 | 30 000 000 |
| 18 | 1 313 678 | 20 000 000 | 57 | 1 090 156 | 30 000 000 |
| 19 | 997 617 | 25 000 000 | 58 | 867 750 | 25 000 000 |
| 20 | 769 517 | 15 000 000 | 59 | 1 524 042 | 50 000 000 |
| 21 | 1 076 212 | 20 000 000 | 60 | 1 082 179 | 20 000 000 |
| 22 | 1 314 787 | 20 000 000 | 61 | 966 922 | 23 750 000 |
| 23 | 912 967 | 35 000 000 | 62 | 820 167 | 20 000 000 |
| 24 | 983 438 | 25 000 000 | 63 | 1 761 417 | 20 000 000 |
| 25 | 921 028 | 40 000 000 | 64 | 868 563 | 20 000 000 |
| 26 | 1 378 757 | 45 000 000 | 65 | 1 070 288 | 20 000 000 |
| 27 | 839 873 | 50 000 000 | 66 | 892 966 | 21 000 000 |
| 28 | 1 196 965 | 65 000 000 | 67 | 932 405 | 20 300 000 |
| 29 | 697 711 | 35 000 000 | 68 | 1 208 271 | 30 000 000 |
| 30 | 957 840 | 30 000 000 | 69 | 915 168 | 32 400 000 |
| 31 | 1 313 424 | 21 000 000 | 70 | 869 073 | 30 000 000 |
| 32 | 1 021 510 | 20 000 000 | 71 | 1 170 135 | 30 000 000 |
| 33 | 1 470 197 | 25 000 000 | 72 | 1 004 363 | 20 000 000 |
| 34 | 866 232 | 20 000 000 | 73 | 1 141 667 | 25 000 000 |
| 35 | 722 550 | 25 000 000 | 74 | 867 831 | 25 000 000 |
| 36 | 601 467 | 20 000 000 | 75 | 921 812 | 25 000 000 |
| 37 | 896 516 | 20 000 000 | 76 | 998 394 | 25 000 000 |
| 38 | 1 013 319 | 20 000 000 | 77 | 965 463 | 25 000 000 |
| 39 | 1 047 031 | 27 000 000 | 78 | 908 342 | 25 000 000 |
| TOPLAM | | | 79 048 925 | | 2 035 650 000 |

6.2. Kiracılıkla İşletilen Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranı

Anket sonuçlarına göre incelenen işletmelerde, kiracılıkla işletilen arazilerden sadece sulu arazilere rastlanılmıştır.

Kiracılıkla işletilen 11 adet sulu tarla arazisinde, arazilerin rantlarının ve satış değerlerinin verildiği Çizelge 11'deki veriler esas alınarak, kapitalizasyon faiz oranı;

$$f = \frac{\sum R}{\sum K} = \frac{9\,748\,000}{301\,700\,000} = \% 3.23 \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

Çizelge 11. Kiracılıkla İşletilen Sulu Tarla Arazilerinde Arazi Rantı ve Satış Değeri

| İşletme No | Arazi Rantı (TL/da) | Arazi Satış Değeri (TL/da) |
|------------|---------------------|----------------------------|
| 1 | 740 000 | 20 000 000 |
| 2 | 825 000 | 25 000 000 |
| 3 | 930 000 | 45 000 000 |
| 4 | 930 000 | 45 000 000 |
| 5 | 930 000 | 20 000 000 |
| 6 | 928 000 | 20 000 000 |
| 7 | 935 000 | 20 000 000 |
| 8 | 930 000 | 25 000 000 |
| 9 | 930 000 | 30 000 000 |
| 10 | 930 000 | 30 000 000 |
| 11 | 740 000 | 21 700 000 |
| TOPLAM | 9 748 000 | 301 700 000 |

3.6.3. Ortakçılıkla İşletilen Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranı

Anket sonuçlarına göre incelenen işletmelerde, ortakçılıkla işletilen arazilerden sadece sulu arazilere rastlanılmıştır.

Ortakçılıkla işletilen 11 adet sulu tarla arazisinde, arazilerin rantlarının ve satış değerlerinin verildiği Çizelge 12'deki veriler esas alınarak, kapitalizasyon faiz oranı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

$$f = \frac{\sum R}{\sum K} = \frac{11\,804\,969}{335\,000\,000} = \% 3.52$$

Çizelge 12. Ortakçılıkla İşletilen Sulu Tarla Arazilerinde Arazi Rantı ve Satış Değeri

| İşletme No | Arazi Rantı (TL/da) | Arazi Satış Değeri (TL/da) |
|------------|---------------------|----------------------------|
| 1 | 581 845 | 25 000 000 |
| 2 | 1 083 333 | 25 000 000 |
| 3 | 932 500 | 20 000 000 |
| 4 | 811 900 | 20 000 000 |
| 5 | 1 600 867 | 35 000 000 |
| 6 | 868 875 | 25 000 000 |
| 7 | 1 632 591 | 70 000 000 |
| 8 | 1 680 000 | 30 000 000 |
| 9 | 635 308 | 30 000 000 |
| 10 | 1 010 000 | 30 000 000 |
| 11 | 967 750 | 25 000 000 |
| TOPLAM | 11 804 969 | 335 000 000 |

3.6.4. Araştırma Yöresi İçin Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranı

Kazova Yöresi tarla arazilerinde, kapitalizasyon faiz oranı arazilerin işletilme durumlarına göre ayrı ayrı bulunduktan sonra, yöre ortalaması için tek bir kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmıştır. Ortalama kapitalizasyon faiz oranının hesaplanmasında, incelenen işletmelerin büyük bir çoğunluğunu (%92.21) mülk araziler olduğundan, mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinden elde edilen veriler esas alınmıştır. Kazova Yöresi tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon faiz oranı, tartılı ortalama yöntemi kullanılarak %3.83 olarak tespit edilmiştir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kazova Yöresi'nde yapılan bu çalışmada, yörede tarla arazilerinin işletilme durumlarına (mülk-kira-ortak) ve arazilerin sulanma durumlarına (sulu-kuru) göre ayrı ayrı kapitalizasyon faiz oranları tespit edilmiştir.

Kazova Yöresi tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının tespiti için yapılan bu çalışmadan elde edilen sonuçlar şu şekilde değerlendirilebilir:

a) Kapitalizasyon faiz oranının doğru olarak tespit edilmesi kamulaştırmalar için büyük önem taşımaktadır. Çünkü, kapitalizasyon faiz oranındaki en küçük bir farklılık,

kamulaştırma bedelinde büyük değişikliklere neden olabilecektir. Bu oranın rastgele tespiti, kamulaştırmayı yapan kurum/kuruluşların veya arazileri kamulaştırılan üreticilerin büyük maddi zararlara uğramalarına sebebiyet verecektir. Bu nedenle, kapitalizasyon faiz oranı ile ilgili yapılacak çalışmalarda çok titizlik gösterilmesi gerekmektedir.

b) Kapitalizasyon faiz oranının saptanması bölgesel araştırmaları gerektirmektedir. Kamulaştırmalarda görev alacak bilirkişiler, inceleme alanında uygulanan münavebe sistemi, ürünlere ait verim ve fiyat durumları, üretim masrafları gibi verileri bizzat kendileri araştırma sonucu tespit etmeli ve bu verilerden hareketle kapitalizasyon faiz oranını, dolayısıyla arazilerin değerlerini doğru bir şekilde hesaplamalıdır.

c) Yörede zamanla koşulların değişebilmesi dikkate alınarak, kapitalizasyon faiz oranının tespitine yönelik araştırmaların belli aralıklarla tekrarlanması faydalı olacaktır.

d) Kapitalizasyon faiz oranı, her yörede her arazi nevi için ayrı ayrı saptanmalıdır. Çünkü, arazilerin nitelikleri değiştikçe kapitalizasyon faiz oranı da farklılık göstermektedir. Ayrıca bu oran, arazilerin işletilme durumlarına (mülk-kira-ortak) ve arazilerin sulanma durumlarına (sulu-kuru) göre de ayrı ayrı tespit edilmelidir. Nitekim, yapılan bu araştırma ile kapitalizasyon faiz oranı, hem arazilerin işletilme durumlarına ve hem de arazilerin sulanma durumlarına göre ayrı ayrı oranlarda hesaplanmıştır.

e) Araştırma yöresinde kapitalizasyon faiz oranı, arazilerin sulanma ve işletilme durumlarına göre ayrı ayrı tespit edildikten sonra, sözkonusu yöredeki tarla arazilerinin arazi nevi'lerine göre dağılımı gözönünde bulundurularak, yöre için tartılı ortalama yöntemi yardımı ile ortalama bir kapitalizasyon faiz oranı saptanmıştır. Bulunan bu değer ortalama olup, yörede tüm arazileri için olduğu gibi uygulanamaz. Bulunan bu değerlerin her bir arazi parseline, arazinin değeri üzerine olumlu veya olumsuz etki yapan faktörler de dikkate alınarak uyarlanması, bir başka ifadeyle arazinin olumlu yönleri arttıkça ortalama değer azaltılması ya da çoğaltılması gerekmektedir. Ancak

yapılan bu değiştirme, bulunan ortalama kapitalizasyon faiz oranlarında \pm %1'i geçmemelidir (Mülayim ve ark., 1986).

g) Tarım işletmelerinde muhasebe kayıtlarının tutulmaması nedeniyle, bu tip araştırmalarda kullanılacak verileri elde etmek ve elde edilen bu verilerin doğruluğuna güvenmek son derece güç olmaktadır. Araştırma bölgesinde de muhasebe kayıtlarına rastlanılmamıştır. Bu nedenle, muhasebe sisteminin tarım işletmelerinde yaygınlaştırılması, araştırmaların kolaylıkla yapılabilmesini ve doğru neticeler vermesini sağlayacaktır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

1. AÇIL, A.F., Demirci, R., 1984. **Tarım Ekonomisi Dersleri**, A.Ü.Zir.Fak.Yayınları: 880, Ders Kitabı: 245, A.Ü.Basımevi, Ankara.
2. AKERSON, C.B., 1984. **Capitalization Theory and Techniques**. American Institute of Real Estate Appraisers, 430 North Michigan Avenue, 18-28, Illinois-U.S.A.
3. AKIN, M.Y., 1991. **Kamulaştırmada Bilirkişilik**. T.M.M.O.B.Ziraat Mühendisleri Odası Yayını, Set Ofset Baskı, Ankara.
4. ANONYMOUS, 1994. DİE, **Türkiye İstatistik Yıllığı**, Yayın No: 1720, Ankara.
5. ANONYMOUS, 1995. Tarım İl Müdürlüğü, **Proje ve İstatistik Şubesi Kayıtları**, Tokat.
6. ARCAK, A., 1984. **Yeni Kamulaştırma Yasası**. Cilt:I, Sevinç Matbaası, Ankara.
7. CİNEMRE, H.A., 1992. Tarım Arazisi Kıymet Takdiri Kavramlar, Metodlar, Problemler ve Çözüm Yolları. **Kooperatifçilik Dergisi**, Sayı: 95, s.21 - 33, Ankara.
8. ÇAKIR, C. 1971. Ödemiş Ova Köylerinde Sulu Ziraat Yapan İşletmelerin Ekonomik Yapısı ve Faaliyet Sonuçları. **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, İzmir.
9. ESENGÜN, K., 1990. Tokat İlinde Meyve Yetiştiriciliği Yapan İşletmelerin Ekonomik Durumu ve İşletme Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi Üzerinde Bir Araştırma. E.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, İzmir.

10. GÜLTEN, Ş., 1975. **Kıymet Takdiri**. Ata.Üniv. Yayınları: 435, Zir.Fak. Yayınları: 202, Ders Kitapları Serisi No:29, Baylan Matbaası, Ankara.
11. HOWE, H., 1930. **Farm Land Values in Kansas**. Agricultural Experiment Station, Depatment of Agricultural Economics, Kansas.
12. KESKİN, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması. A.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Ankara.
13. MÜLAYİM, Z.G. ve ark., 1986. **Atatürk ve Karakaya Barajları Göl Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma**. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Ankara.
14. MÜLAYİM, Z.G., 1994. **Tarımsal Değer Bıçme (Genel - Özel - Yasal)**. Yetkin Yayınları, Ankara.
15. ÖZÇELİK, A., 1983. Kıymet Takdirinde Kullanılan Bazı Faktörlerin Çubuk Ovası Tarla Arazilerinde Saptanması. A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi** , Ankara.
16. VURAL, H., 1987. Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. A.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, Ankara.
17. YAMANE, T., 1967. **Elementary Sampling Theory**. Prentice-Hall, Inc.Englewood Cliffs, N.J., U.S.A.
18. YANG, W.Y., 1964. (Çev. M.TALİM), **Zirai İşletmecilikte Tetkik ve Araştırma Metodları**, E.Ü. Basımevi, İzmir.