Alinteri J. of Agr. Sci. (2018) 33(2): 133-139
e-ISSN: 2587-2249
info@alinteridergisi.com

http://dergipark.gov.tr/alinterizbd
http://www.alinteridergisi.com/
DOI: 10.28955/alinterizbd.384530

Alinteri Journal of Agriculture Sciences

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Ağrı İli Merkez İlçe Tarim Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti

Vedat Dağdemir[1*], Emine Aşkan[2], Okan Demir[1], Serkan Tercan[3]

[1]*Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Erzurum/Türkiye*
[2]*Iğdır Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Iğdır/Türkiye*
[3]*Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Erzurum/Türkiye*

MAKALE HAKKINDA / ARTICLE INFO

Makale Öyküsü / Article History:

Geliş Tarihi / Received: 26.01.2018
Kabul Tarihi / Accepted: 22.03.2018

Anahtar Kelimeler:

Ağrı
Kapitalizasyon Oranı
Arazi Satış Fiyatı

Keywords:

Ağrı
Capitalization Rate
Land Sales Price

ÖZ

Tarım arazilerinin kamulaştırmalarında gelirlerin kapitalizasyonu yönteminin kullanılması yasal olarak zorunludur. Gelirlerin kapitalizasyonu yönteminde kapitalizasyon oranının tespiti çok güç ve önemli bir husustur. Çalışmada Ağrı ili merkez ilçede kuru tarla, sulu tarla ve çayır arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti yapılmıştır. Bu amaçla Ağrı ili Merkez İlçede bulunan 100 köyün 50 tanesinde köy bilgi anket formu doldurulmuştur. Ağrı ili merkez ilçeye bağlı köylerde ortalama net gelir kuru tarla, sulu tarla ve çayır arazilerinde sırasıyla 42,76; 71,69 ve 71,50 ₺ da-1 olarak hesaplanmıştır. Yine bölgede kuru tarla, sulu tarla ve çayır arazilerinde satış fiyatı sırasıyla 750, 1350 ve 1130 ₺ da-1 olarak belirlenmiştir. 2013 yılı verilerine göre bölgede kapitalizasyon oranı kuru tarla, sulu tarla ve çayır arazilerinde sırasıyla %5,70; %5,31 ve %6,33 olarak hesaplanmıştır.

Determination of the Capitalization Rate in Agricultural Land in Ağrı Province Central District

ABSTRACT

It is legally necessary to use the method of capitalization of incomes in the expropriation of agricultural land. Determination of the rate of capitalization in the method of capitalization of income is very difficult and important. In the study, the rate of capitalization in dry land and irrigated land and meadowlands in Ağrı province central province was determined. For this purpose, a village information survey form was filled out in 50 villages of 100 villages in the central province of Agri. The average net income for rural villages in Ağrı province was calculated as 42.76, 71.69 and 71.50 ₺ de^{-1} in dry field, wet field and meadowlands, respectively. Again, the sale price in dry field, wet field and meadowlands in the region is determined as 750, 1350 and 1130 ₺ de^{-1} respectively. The rate of capitalization in the region according to the year 2013 is calculated as 5.70%, 5.31% and 6.33% in dry field, wet field and meadowlands, respectively.

Lütfen aşağıdaki şekilde alıntılayınız / Please cite this paper as follows:

Dağdemir, V., Aşkan, E., Demir, O. ve Tercan, S. (2018). Ağrı İli Merkez İlçede Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti. *Alinteri Journal of Agriculture Sciences*, *33*(2): 133-139. doi: 10.28955/alinterizbd.384530

*Sorumlu yazar / Corresponding author
E-mail address: dagdemir@atauni.edu.tr (V. Dağdemir)

Giriş

Türkiye'de nüfus sürekli artmakta, bu nüfusu besleyen tarım arazileri ise sanayileşme, kentleşme, turizm, baraj ve ulaştırma amaçlı olarak kullanıldığı için gün geçtikçe azalmaktadır.

Türkiye'de arazinin sınırlı olması, araziye olan talep ve enflasyona bağlı olarak arazi değerlerinde yöre, bölge ve ülke düzeyinde değişme olmaktadır. Arazi değerlerindeki değişmenin yönü ve büyüklüğü birçok faktöre bağlı olarak değişmekte, fiyatlar stabil olmamaktadır (Tanrıvermiş vd 2008).

Kamu sektörü, ihtiyacı olduğunda tarım arazilerini kamulaştırma suretiyle ele geçirmektedir (Oğuz ve Ünal 2004). Kamulaştırma, alım-satım, veraset, irtifak hakkı, zarar-ziyan gibi amaçlarla yapılmakta, kamu ve özel yatırımlarda arazi ile ilgili sorunların çözümü için arazi değerinin bilinmesi gerekmektedir. Tarımsal arazilerin değerinin tespit edilmesi kıymet takdiri ile ilgilidir ve Türkiye'de güncel konular arasında yerini muhafaza etmektedir (Aydın ve Akay 2008).

Kıymet takdiri (veya değer biçme), genel ekonominin bir dalı olarak mal, gelir ve haklara değer biçme işlemidir (Gülten 1994). Tarımsal kıymet takdiri ise tarımsal mal, gelir ve haklara değer biçme işlemidir (Mülayim 2001). Kıymet takdirinde kullanılan çeşitli metotlar vardır. Bunlar; Piyasa değeri yöntemi, maliyet yöntemi, gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, ikame fiyatı yöntemi, transformasyon (dönüşüm) fiyatı yöntemi ve tamamlayıcı kıymet yöntemidir (Gülten 2001; Mülayim 2001; Rehber 2008).

Kamulaştırmalar, Anayasaya uygun bir şekilde düzenlenmiş bulunan 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre ve 2001 tarih ve 4650 sayılı Kanunda yapılan düzenlemelere göre yapılmaktadır. 2942 sayılı kanunun 11. maddesine göre arazilerin kamulaştırma bedellerinin takdirinde gelirlerin kapitalizasyonu metodunun kullanılması zorunludur (Anonim 1983; Tanrıvermiş vd 2008).

Kapitalizasyon, elde edilecek bütün gelirlerin, belli bir zamandaki kıymetlerine çevrilerek birleştirilmesi işlemidir. Gelirlerin kapitalizasyonu metodu ise bir mala, onun gelirini esas alarak kıymet takdir etme usulüdür. Bu metot genellikle devamlı gelir sağlayan iktisadi değerler (arazi, bina vs) için kullanılır (Gülten 1994; Gülten 2001). Gelirlerin Kapitalizasyon metodu uygulanırken kullanılacak rant ile kapitalizasyon oranının tespiti (K=R/f) çok güç ve önemli bir husustur. Kapitalizasyon oranının tespitinde arazinin satış fiyatı ve gelirinin dikkatli bir şekilde hesaplanması gerekmektedir.

Herhangi bir bölgedeki bir arazi parçasının kıymetinin tespit edilebilmesi için yapılması gereken kapitalizasyon oranı tespit çalışmaları bölgesel bazda olmaktadır. Bu nedenle, kıymet takdiri yapılırken en fazla güçlük kapitalizasyon oranının belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır. Kapitalizasyon oranındaki çok az değişmeler bile bir arazi parçasının kıymetinin büyük ölçüde artmasına ya da azalmasına sebep olmaktadır (Birinci, 1997). Türkiye'de kapitalizasyon oranları illere göre %1,5-%12 arasında değişmektedir. Genel olarak kapitalizasyon oranı özellikle tarım arazisinin kıt olduğu Karadeniz, Ege ve Akdeniz Bölgelerinde %3-5 arasında iken arazi mülkiyetinin güvenirliği ile ilgili çeşitli sorunların bulunduğu ve dolayısıyla araziye olan talebin, diğer illere oranla göreli olarak düşük olduğu Doğu ve Güneydoğu Bölgelerinde bu oran oldukça yüksek bulunmaktadır (Tanrıvermiş 2000).

Kapitalizasyon oranı stabil bir katsayı olmayıp zamanla değişebilmektedir. Herhangi bir bölgede olumlu gelişmeler oranı düşürür iken olumsuz gelişmeler oranı yükseltebilmektedir. Araştırma bölgesi olarak seçilen Ağrı ilinde benzer bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu bölgede bu tip bir çalışmanın yapılması konu ile ilgilenenlere önemli bir kaynak teşkil edebilecektir. Zaman içerisinde aynı veya yakın yerlerde yapılacak çalışmalarda karşılaştırma imkanı verecektir. Bu çalışmada Ağrı ili merkez ilçede sulu tarla, kuru tarla ve çayır arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti amaçlanmıştır.

Materyal ve Yöntem

Materyal

Ağrı ili merkez ilçe araştırma bölgesini oluşturmuştur. Ağrı ili merkez ilçede 100 köy bulunmaktadır (Anonim 2017). Bu 100 köy içerisinden *gayeli olarak bölgeyi temsil edecek 50 köy* seçilmiştir. Seçilen 50 köy Ağrı merkez ilçenin tümünü temsil edecek yerleşkeye göre seçilmiştir.

Araştırmanın birincil verileri Ağrı ili merkez ilçeye bağlı olan 50 köy muhtarı ile yüz yüze yürütülen köy anket formu çalışmasından elde edilmiştir. Konuyla ilgili yapılmış ulusal ve uluslararası çalışmalar ve raporlar ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü kayıtları ikincil veri kaynaklarını oluşturmuştur. Çalışma, 2013 yılı verilerine göre yapılmıştır.

Yöntem

Kapitalizasyon oranı, birim başına (bir dekar) arazinin ortalama net geliri tespit edilip ortalama arazi satış fiyatına oranlanması ile hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranı mal sahibi tarafından işletilen arazilerde sulu tarla, kuru tarla ve çayır olarak hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranının tespitinde formül 1 kullanılmıştır (Birinci 1997; Gülten 2001; Mülayim, 2001; Kılıç 2011).

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \ldots\ldots\ldots + R_n}{K_1 + K_2 + K_3 + \ldots\ldots\ldots + K_n} = \frac{\bar{R}}{\bar{K}} \quad (1)$$

f : Kapitalizasyon oranı

R: Arazi Rantı (Net Gelir)

K: Arazi Satış Değeri

Araştırma bölgesindeki köylerde kuru tarla, sulu tarla ve

çayır arazi miktarları ile bitkisel bazda üretilen ürünlerin ekiliş alanları, üretim ve verim değerleri anketlerle elde edilmiştir. Ürünlerin satış fiyatları ve üretim masrafları Ağrı Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü kayıtlarından alınarak hesaplama yapılmıştır (Anonim 2013).

Arazi rantı (net gelir), ürünün ana ve yan gelirleri toplamından (yani Gayri Safi Üretim Değerinden) o ürün için yapılan üretim masrafları toplamının düşülmesi ile hesaplanmıştır. Bölgede üretilen tüm ürünler için bu hesaplama yapılıp 1 dekar arazide bitkisel üretim ortalama net geliri hesap edilmiştir.

Arazi satış bedelleri anketlerle elde edilmiştir. Köy anket formları doldurulurken muhtarlardan yörelerinde arazi satışı olduğunda 1 dekar sulu tarla, kuru tarla ve çayır arazinin kaç ₺'ye satıldığı sorulmuş, bu beyanlara göre ortalama değer belirlenmiş ve hesaplamalarda kullanılmıştır. Arazilerin alım-satımının çok sık olmaması, akrabalar arasında alım-satımın yaygın olması, çeşitli sebeplerden dolayı (ipotek, rehin, trampa, huzursuzluk vs) alım-satım bedelinin düşük gösterilmesi gibi nedenlerle arazilerin gerçek değerleri resmi kayıtlara çok yansımamaktadır. Bu nedenle muhtarların beyanlarının bölge ortalamasını daha çok yansıtacağı varsayılmıştır.

Kapitalizasyon oranın düşük çıkması arazi değerini yükseltmekte, yüksek çıkması ise arazi değerini düşürmektedir. Kapitalizasyon oranına etki ederek onun artmasına ve azalmasına etki eden faktörler aşağıda sıralanmıştır (Gülten 2001, Birinci 1997).

Azalmaya Etki Eden Faktörler	Artmaya Etki Eden Faktörler
• Şehir veya İlçeye yakın olma	• Şehir veya İlçeye uzak olma
• Şehir veya İlçe nüfusunun fazlalığı	• Şehir veya İlçe nüfusunun azlığı
• Ulaşım yollarına yakınlık	• Ulaşım yollarına uzaklık
• Ulaşım kolaylığı	• Ulaşım zorluğu
• İyi sağlık koşulları	• Kötü sağlık koşulları
• Varsa binaların iyi durumda olması	• Varsa binaların kötü durumda olması
• Arazinin tek bir parçadan oluşması	• Arazinin çok parçadan oluşması
• Toprağın biçiminin düzgün olması	• Toprağın biçiminin düzgün olmaması
• Can ve mal güvenliğinin olması	• Can ve mal güvenliğinin olmaması
• Serbestçe alınıp satılabilmesi	• Serbestçe alınıp satılamaması
• Araziden kadastro geçmiş olması	• Araziden kadastro geçmemiş olması
• Münavebenin kolaylıkla değişmesi	• Münavebeyi değiştirmenin güç olması
• Sulu ise sulama kolaylığı	• Sulu ise sulama zorluğu

Yörede kuru tarla arazilerde genelde *"hububat - nadas - hububat"*, sulu tarla arazilerde ise *"hububat - endüstri bitkileri - yem bitkileri"* veya *"hububat - yem bitkileri - hububat"* münavebe sistemleri yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu çalışmada yörede geçerli münavebe sistemleri esas alınmıştır.

Araştırma Bulguları ve Tartışma

Anketler sonucunda Ağrı ili merkez ilçede 2003 yılında köy başına ortalama nüfus 605 kişi iken 2013 yılında 510 kişi olarak belirlenmiştir. Yörede doğum oranının yüksek olduğu bilinmesine rağmen köy başına düşen ortalama nüfus miktarında önemli düşüş olduğu görülmektedir. Bunun en önemli nedeni kırsaldan kente ve Doğudan Batıya (ya da sanayileşmenin geliştiği bölgelere) önemli bir göçün olmasıdır.

Özellikle 1984 yılından sonra (Türkiye'nin Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde) ortaya çıkan ve zaman zaman şiddetini artıran terör olaylarının doğrudan veya dolaylı etkileri sonucu göç artmıştır. Bölgede gerçekleşen terör olayları, başta kırsal yerleşmelerdeki güvenliğin sağlanmasını güçleştirmiş ve kırsal yaşamı derinden etkilemiş ve daha da zorlaştırmıştır. Can güvenliğinin olmaması ve ekonomik faaliyetlerin yapılamaması, özellikle kır nüfusunu bulundukları yerden koparıp, yer yer büyük kitleler halinde, bölgede daha güvenilir olan kentlere göç etmeye zorlamıştır (Kaya 2013).

Ağrı ili merkez ilçe köylerinde ortalama hane sayısı 60, tarımla uğraşan hane sayısı ise 57 olarak hesaplanmıştır. Ailelerin bir kısmı şehirde ikamet etmelerine rağmen köyde mevsimsel olarak tarımsal faaliyet yapmaktadırlar. Köyde ikamet eden ailelerin bir kısmı ise tarımsal faaliyetle uğraşmamakta, tarım dışı sektörlerde çalışarak geçimini sağlamaktadır. Bu aileler kente yakın köylerde oturmakta ve günlük geliş gidiş yapmaktadırlar.

Ağrı ili merkez ilçe köylerinde tarımsal faaliyette bulunan işletmelerin %68,42'si bitkisel ve hayvansal üretimi birlikte yapan karma işletmelerdir (Çizelge 1). Yöredeki işletmelerin

büyük bir çoğunluğu geçimlik aile işletmeleridir.

Çizelge 1. Köy başına tarımsal faaliyette bulunan işletmelerin ortalama dağılımı.

	Sayı (adet)	**%**
Sadece Bitkisel Üretim Yapan İşletmeler	10	17,54
Sadece Hayvancılık Yapan İşletmeler	8	14,04
Bitkisel ve Hayvansal Üretimi birlikte Yapan İşletmeler	39	68,42
Toplam İşletme Sayısı	**57**	**100,00**

Ağrı ili merkez ilçe köylerinde ortalama arazi varlığının %68,56'sı tarla arazisi vasfında, %27,84'ü çayır arazisi, %3,60'ı ise diğer arazi vasfına girmektedir (Çizelge 2). Diğer arazileri köy yerleşim yeri, ağaçlıklar, çok küçük bahçeler vs oluşturmaktadır. Çayır arazisi alanın yüksek çıkma nedeni, mera vasfında olup ot biçimi yapılan alanlarında çayır arazisi olarak dikkate alınmasından kaynaklanmaktadır.

Çizelge 2. Köy başına ortalama arazi varlığı ve dağılımı.

Arazi Varlığı		**Alan (da)**	**%**
Tarla Arazisi	Kuru	1 123	17,23
	Sulu	3 346	51,33
Çayır		1 815	27,84
Diğer		235	3,60
Toplam		**6 519**	**100,00**

Ağrı ili merkez ilçe köylerinde tarla arazilerinde en çok %33,83 ile buğday ekilmektedir (Çizelge 3). Bölgedeki tüm köylerde buğday, arpa ve yonca ekimi yapılmaktadır. Köylerin ortalama olarak yaklaşık %23,00'ü fiğ, %58,00'i şeker pancarı ekmemektedir. Bu nedenden dolayı köy başına ortalama fiğ ve şeker pancarı alanları düşük çıkmıştır.

Çizelge 3. Köy başına tarla arazisinin ürünlere göre ortalama dağılımı.

Yetiştirilen Ürünler	**Alan (da)**	**%**
Buğday	1 512	33,83
Arpa	1 174	26,27
Yonca	1 184	26,50
Fiğ	467	10,45
Şeker Pancarı	132	2,95
Toplam	**4 469**	**100,00**

2013 yılında Ağrı ili merkez ilçe köylerinde kuru tarla, sulu tarla ve çayır arazilerinde ortalama net gelirler çizelge 4, 5 ve 6'da verilmiştir.

Çizelge 4. Ağrı ili merkez ilçe köylerinde kuru tarla arazilerinde ortalama net gelir.

Yetiştirilen Ürünler	**Ana Ürün**		**Yan Ürün**		**Gayrisafi Üretim Değeri***	**Üretim† Masrafı**	**Net Gelir (₺ da^{-1})**
	Verim‡ (kg da^{-1})	Fiyat[1] (₺ kg^{-1})	Verim[2] (kg da^{-1})	Fiyat[1] (₺ kg^{-1})			
Buğday	195	0,75	290	0,45	276,75	196,35	80,40
Arpa	185	0,70	280	0,45	255,50	190,63	64,87
Nadas					0,00	17,00	-17,00
Bir dekar kuru tarla araziden elde edilen yıllık ortalama net gelir					**177,42**	**134,66**	**42,76**

*Bir üretim kolunun ana ve yan ürünleri toplamından elde edilen gelirdir.

† Ağrı Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü kayıtlarından alınmıştır.
‡ Anketlerle elde edilmiştir.

Çizelge 5. Ağrı ili merkez ilçe köylerinde sulu tarla arazilerinde ortalama net gelir.

Yetiştirilen Ürünler	Ana Ürün		Yan Ürün		Gayrisafi Üretim Değeri*	Üretim[1] Masrafı	Net Gelir (₺ da^{-1})
	Verim[2] (kg da^{-1})	Fiyat[1] (₺ kg^{-1})	Verim[2] (kg da^{-1})	Fiyat[1] (₺ kg^{-1})			
Buğday	230	0,75	350	0,45	330,00	236,50	93,50
Arpa	220	0,70	330	0,45	302,50	234,08	68,42
Yonca	750	0,55	-	-	412,50	340,00	72,50
Fiğ	600	0,35	-	-	210,00	178,75	31,25
Şeker Pancarı	3970	0,15	-	-	595.50	502,70	92,80
Bir dekar sulu tarla araziden elde edilen yıllık ortalama net gelir					**370.10**	**298.41**	**71.69**

Çizelge 6. Ağrı ili merkez ilçe köylerinde çayır arazilerinde yıllık ortalama net gelir.

Yetiştirilen Ürünler	Ana Ürün		Yan Ürün		Gayrisafi Üretim Değeri*	Üretim[1] Masrafı	Net Gelir (₺ da^{-1})
	Verim[2] (kg da^{-1})	Fiyat[1] (₺ kg^{-1})	Verim[2] (kg da^{-1})	Fiyat[1] (₺ kg^{-1})			
Çayır	385	0,50	-	-	192,50	121,00	**71,50**

2013 yılında Ağrı ili merkez ilçeye bağlı köylerde mülk işletmeciliği seklinde işletilen kuru tarla, sulu tarla ve çayır arazilerinde satış değeri[§] sırasıyla 750, 1350 ve 1130 ₺/da olarak tespit edilmiştir. Kapitalizasyon oranı, arazi yıllık ortalama net geliri ortalama satış fiyatına oranlanarak bulunmuş ve aşağıda gösterilmiştir.

Kuru Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranı;

$$f = \frac{42.76}{750} = 0.0570 = \%5.70 \quad (2)$$

Sulu Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranı;

$$f = \frac{71.69}{1350} = 0.0531 = \%5.31 \quad (3)$$

Çayır Arazilerinde Kapitalizasyon Oranı;

$$f = \frac{71.50}{1130} = 0.0633 = \%6.33 \quad (4)$$

Ağrı ili merkez ilçeye bağlı köyler şehir merkezine ve ulaşım yollarına yakın olduğundan dolayı kolaylıkla alınıp satılmakta ve dolayısıyla kapitalizasyon oranı düşük çıkmaktadır. Araştırma bölgesinde çayır arazisi diye adlandırılan arazilerin bir kısmı mera vasfındadır. Bu alanlarda ot biçimi yapılmakta fakat ot verimi çok yüksek olmamaktadır. Bundan dolayı ortalama çayır otu verimi yüksek seviyede çıkmamıştır. Bu durumda çayır arazilerinin kapitalizasyon oranının tarla arazilerine göre yüksek çıkmasına neden olmuştur.

Keskin (1994) tarafından Eskişehir İli tarla arazilerinde yapılan bir araştırmada mülk sahibi tarafından işletilen kuru ve sulu tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon faiz oranı %6,92 ve %7,84 olarak bulunmuştur. Sayılı ve Esengün (1996) tarafından yapılan bir çalışmada Tokat İli Kazova yöresinde mülk işletmelerinde kuru ve sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı %3,31 ve %3,88 olarak saptanmıştır. Birinci (1997) tarafından yapılan çalışmada Erzurum ve Erzincan İllerinde mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı kıraçta sırasıyla %10,94 ve %7,59, suluda sırasıyla %11,96 ve %8,48 olarak tespit edilmiştir. Engindeniz (2001) tarafından Beydağ Barajı Göl Alanında kalan sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranını %4,48 olarak hesaplamıştır. Aktaş ve Akay (2001) tarafından Tokat İli Niksar Ovasında yapılan araştırmada mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı %5,90 olarak hesaplanmıştır. Ayrıca Akay ve arkadaşları (2001) tarafından Tokat İli Erbaa Ovasında mal sahibi tarafından işletilen kuru ve sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı %3,41 ve %5,24 olarak bulunmuştur. Oğuz ve Ünal (2004) Konya İli Çumra İlçesi sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranını %5,20 olarak bulmuşlardır. Karakayacı ve Oğuz (2006) Konya İli Ereğli İlçesi kuru ve sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranını %7,00 ve %6,02 olarak bulmuşlardır. Aydın ve Akay (2008) tarafından Zile Ovası kuru ve sulu tarla arazilerinde yapılan bir araştırmada kapitalizasyon faiz oranı sırasıyla %3,06 ve %5,17 olarak bulunmuştur.

Avcı ve Akay (2012) tarafından Tokat İli Pazar İlçesinde

[§] *Anketlerle elde edilmiştir. Metot kısmında ayrıntılı açıklanmıştır.*

mülk işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı %4,38 olarak bulunmuştur. Karakayacı ve arkadaşları (2016) tarafından Konya İli Çumra İlçesinde ortalama kapitalizasyon faiz oranı %6,70 olarak bulunmuştur. Gündoğmuş ve Uyar (2016) Aydın İli Nazilli İlçesinde kestane bahçelerinde ortalama kapitalizasyon faiz oranını %6,42 olarak tespit etmişlerdir. Yine Gündoğmuş ve Taşçı (2017) Denizli İli Çivril İlçesinde hünnap bahçelerinde kuru ve sulu tarla arazilerinde yaptıkları bir araştırmada kapitalizasyon faiz oranını sırasıyla %5,83 ve %5,03 olarak bulmuşlardır.

Yapılmış çalışmalarda hesaplanan kapitalizsyon faiz oranlarına bakıldığı zaman birbirinden çok farklı değerler olduğu görülmektedir. Hatta Konya ve Tokat illerinin farklı bölgelerinde yapılmış çalışmalarda bile kapitalizasyon oranı farklı çıkmıştır.

Sonuç ve Öneriler

Arazilerin nitelikleri birbirinden farklı olduğu ve zamanla değişeceği için kapitalizasyon oranı her bölgede ve her arazide ayrı ayrı hesaplanmalıdır. Bu hesaplamaları yapacak kişilerin konu ile ilgili yeterli bilgiye sahip olmaları gerekmektedir. Bu bakımdan Ziraat Fakültelerinde okutulan "Tarımsal Kıymet Takdiri" derslerinin gözden geçirilip uygulama ağırlıklı olarak tüm bölümlerde okutulmasının sağlanması gerekmektedir.

Tarım arazilerinin kamulaştırılmasında gelirlerin kapitalizasyonu yönteminin kullanılması gerekmektedir. Fakat bir arazinin kıymeti gelir dışı faktörler tarafından çok fazla etkilenebilmektedir. Bunun için yapılan çalışmalarda bu durumun dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca, kırsalda yaşayıp tarımla uğraşan kişilerde kırsalda yaşama arzusu, araziye bağımlılık, arazinin sosyal bir güvence kaynağı olması ve sahibine bir statü kazandırması ile ailenin işgücünü değerlendireceği bir yer olmasından dolayı arazi, maddi kıymeti yanında manevi bir kıymete de sahiptir. Bu nedenlerden dolayı bulunan kapitalizasyon oranının piyasada belirlenen değerden daha düşük tutulması gerekmektedir.

Bölgede kamulaştırma, geçiş hakkı, zarar-ziyan vs nedenlerle arazilerin değer takdiri istenmektedir. Çeşitli sebeplerden dolayı bölgede çalışacak kişiler için bu çalışma önem arz edebilir ve sonuçları dikkate alınabilir. Yargıtay uygulaması ile de benimsenen ilmi verilere göre Türkiye genelinde kapitalizasyon faiz oranı %3-15 arasında uygulanmaktadır. Hesaplanan oranlar bu değerler arasında olup makul değerlerdir. Kapitalizasyon oranı bölgelere, yörelere, arazilere ve zamanla bir bölgenin gelişmişliğine göre değişeceğinden bölge bazında ve belirli periyotlar ile tekrarlanarak yapılmalıdır.

Kaynaklar

Akay, M., Akçay Y. ve Sayılı M., 2001. Tokat ili Erbaa ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını, sayı:131, Ocak-Şubat-Mart, Ankara.

Aktaş, A.R. ve Akay, M., 2001. Tokat ili Niksar ovası tarla arazilerinde kapiyalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma. Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 5(2):1-14.

Anonim, 1983. Kamulaştırma Kanunu, Kanun No:2942, Resmi Gazete Tarih: 08/11/1983, Sayı:18215, (Değişik: 24.4.2001, 4650).

Anonim, 2013. Ağrı Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü Kayıtları.

Anonim, 2017. http://www.tarimziraat.com/koyler/agri_koyleri/merkez_koyleri.

Avcı, İ. ve Akay, M., 2012. Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti. GOÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, 29(1);65-74.

Aydın, H. ve Akay, M., 2008. Zile ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti üzerine bir araştırma. GOÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, 2008, 25 (1), 23-31.

Birinci, 1997. Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Atatürk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Erzurum.

Engindeniz, S., 2001. Beydağ barajı göl alanında kalan tarım arazilerinin kamulaştırılmasında kullanılabilecek kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma. Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi. 38 (2-3);95-102.

Gülten, Ş., 1994. Kıymet Takdiri. Atatürk Üniversitesi Yayınları No: 435, Ziraat Fakültesi Yayınları No: 202, Ders Kitapları Serisi No:29, Erzurum.

Gülten, Ş., 2001. Kıymet Takdirinde Gelir ve Piyasa Değeri Yöntemi (Bilirkişilik). Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Ders Notları No: 77, Erzurum.

Gündoğmuş, M.E. ve Uyar, T., 2016. Kestane bahçelerinde gelir yöntemine göre değerleme: Aydın ili Nazilli ilçesi örneği. Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 13(01);107-117.

Gündoğmuş, M.E. ve Taşçı, M., 2017. Hünnap (Zizyphus jujube mill.) bahçelerinde gelir yöntemine göre değerleme: Denizli ili Çivril ilçesi örneği. Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 14 (02) 42-53.

Karakayacı, Z. ve Oğuz, C., 2006. Konya ili Ereğli ilçesi tarım arazileri için kapitalizasyon oranının tespiti. Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 20(40); 21-26.

Karakayacı, Z., Oğuz, C. ve Reis, S., 2016. Konya ili Çumra ilçesindeki tarım arazilerinin değerlerini etkileyen faktörlerin farklı yaklaşımlarla analizi. Tarım Ekonomisi Dergisi,22(2);17-27.

Kaya, F., 2013. Ağrı İlinin 1927-2012 Sayım Dönemleri Kır-Kent Nüfus Hareketleri. The Journal of Academic Social Science Studies. International Journal of Social Science Volume 6 Issue 4, p. 535-559.

Keskin, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması Üzerine Bir Araştırma. A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi A.B.D. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

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

Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, Yetkin Yayınları, Ankara.

Oğuz, C. ve Ünal, Z., 2004. Konya ili Çumra ilçesi sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının tespiti. S.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi 18(33): 8-16.

Rehber, E., 2008. Tarımsal Kıymet Takdiri (Değerleme) ve Bilirkişilik. Ekin Yayınları, Bursa.

Sayılı, M. ve Esengün, K., 1996. Tokat İli Kazova yöresi tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma, GOÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, 13 (1), 211-233.

Tanrıvermiş, H., 2000. Tarım arazilerinin değerlerinin belirlenmesinde kullanılabilecek kapitalizasyon faiz oranlarının tespiti ve Türkiye'deki uygulamaları, Kooperatifçilik Dergisi, Sayı:129, s.76-95.

Tanrıvermiş, H., Akipek, Ş., Bayramin, İ., Gün, A.S. ve Aliefendioğlu, Y., 2008. Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması. Ankara Ün. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:1. Ankara.