



**TARLA ARAZİLERİNDE KAPİTALİZASYON
ORANININ TESPİTİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA:
BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇE ÖRNEĞİ**

Ömer KALYONCU

**Yüksek Lisans Tezi
Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı
Prof. Dr. Avni BİRİNCİ
2018**

Her hakkı saklıdır

**T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TARLA ARAZİLERİNDE KAPİTALİZASYON ORANININ TESPİTİ
ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA:
BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇE ÖRNEĞİ**

Ömer KALYONCU

**TARIM EKONOMİSİ ANABİLİM DALI
Tarım İşletmeciliği Bilim Dalı**

**ERZURUM
2018**

Her hakkı saklıdır



T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



TEZ ONAY FORMU

TARLA ARAZİLERİNDE KAPİTALİZASYON ORANININ TESPİTİ ÜZERİNE
BİR ARAŞTIRMA: BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇE ÖRNEĞİ

Prof. Dr. Avni BİRİNCİ danışmanlığında, Ömer KALYONCU tarafından hazırlanan bu çalışma 20 / 09 / 2018 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olarak **oybirliği** ile kabul edilmiştir.

Başkan : Prof. Dr. Vedat DAĞDEMİR

İmza : 

Üye : Prof. Dr. Avni BİRİNCİ

İmza : 

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Emine AŞKAN

İmza : 

Yukarıdaki sonuç;

Enstitü Yönetim Kurulu 27.09.2018 tarih ve 38.../...61 nolu kararı ile onaylanmıştır.


Prof. Dr. Mehmet KARAKAN
Enstitü Müdürü

Not: Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaklardan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak olarak kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere tabidir.

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TARLA ARAZİLERİNDE KAPİTALİZASYON ORANININ TESPİTİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA: BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇE ÖRNEĞİ

Ömer KALYONCU

Atatürk Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı
Tarım İşletmeciliği Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Avni BİRİNCİ

Tarımsal nitelikli taşınmazlara doğru değer biçmek için yıllık net gelirlerinin ve söz konusu taşınmazda geçerli olabilecek kapitalizasyon oranının bilinmesi gerekmektedir. Bu farklılıklar, kapitalizasyon oranının doğru belirlenmesi gerekliliğini ve önemini ortaya koymaktadır.

Bu araştırmada, Bayburt İli Merkez İlçedeki tarım arazileri için kapitalizasyon oranı ve bu orana etki eden faktörler tespit edilmeye çalışılmıştır. Araştırma yöresinde 80 tarım işletmesinden yüz yüze gerçekleştirilen anket çalışması yoluyla elde edilen veriler kullanılmıştır. Elde edilen veriler 2016 - 2017 üretim yılı dönemini kapsamaktadır. Sulu ve kuru tarla arazileri ile mal sahibi, ortakçı ve kiracı tarafından işletilen tarla arazileri için kapitalizasyon oranları ayrı ayrı tespit edilmiştir. İncelenen işletmelerdeki arazilerin; %57,50'sinin mal sahibi, %18,75'inin kiracılık ve %23,75'inin ise ortakçılıkla işletildiği belirlenmiştir. Arazilerin %43,75'ini sulu ve %56,25'ini de kuru tarla arazileri oluşturmaktadır. Araştırma sonuçlarına göre mal sahibi tarafında işletilen tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranı %5,35, sulu tarla arazilerinde %5,38 ve kuru tarla arazilerinde ise %5,04 olarak belirlenmiştir. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinde de ortalama kapitalizasyon oranı %4,43, sulu tarla arazilerinde %4,71 ve kuru tarla arazilerinde %4,18 olarak belirlenmiştir. Ortakçılıkla işletilen arazilerde ise ortalama kapitalizasyon oranı %6,85, sulu tarla arazilerinde %6,18 ve kuru tarla arazilerinde %7,10 olarak belirlenmiştir. Bölge için kullanılabilir olan ortalama kapitalizasyon oranı; sulu tarla arazilerinde %4,67, kuruda %4,42, ortalaması ise %4,64 olarak tespit edilmiştir.

2018, 79 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kıymet takdiri, arazi rantı, arazi satış değeri, kapitalizasyon oranı

ABSTRACT

Master Thesis

A CASE STUDY OF THE CAPITALIZATION RATE IN THE CROP LAND: EXAMPLE OF CENTRAL DISTRICT OF BAYBURT PROVINCE

Ömer KALYONCU

Atatürk University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Agricultural Economics
The Art of Agricultural Business Administration

Supervisor: Prof. Dr. Avni BİRİNCİ

To assess the correct value for agricultural real estate, it is necessary to know the annual net revenues of both the plots and the capitalization rate. These differences reveal the correct determination and importance of the capitalization rate.

In this study, the capitalization rate was determined for agricultural lands in the central district of Bayburt province. The research data were obtained through the survey study, which was conducted from 80 agricultural farms. The data obtained include the period 2016-2017. In this study, 57.50% of the owned property, 18.75% the leased property and 23.75% of sharingcrop were determined. We found that 43.75% of the plots is irrigable, while 56.25% is dry cropping lands. According to research results, Bayburt province is in the central district and the average capitalization rate on the owned land, the irrigable land and the dry land are 5.35%, 5.38% and 5.04%, respectively. On the other hand, the average capitalization rate on the leased the irrigable and the dry lands are 4.43%, 4.71% and, 4.18%, respectively. The average capitalization rate on the sharingcrop, the irrigable and the dry lands are 6.85%, 6.18% and 7.10%, respectively. Meanwhile the average capitalization rate on the overall land, the irrigable land and the dry land are 4.64%, 4.67% and 4.42%, respectively.

2018, 79 pages

Key words: Appraisal, land rent, land selling value, capitalization rate

TEŞEKKÜR

Kapitalizasyon oranının tespiti konusunda Türkiye’de yapılmış sınırlı sayıda çalışma mevcuttur. Genellikle kamu idareleri tarafından ve akademik olarak, yüksek lisans seviyesinde olan bu çalışmaların artırılması, hatta her il ve ilçeler için periyodik olarak yapılması gerekmektedir.

Bayburt İli Merkez İlçede kapitalizasyon oranının tespiti konusunda yapılmış bir çalışma olmadığından, bu eksikliği gidermek ve daha sonra yapılması muhtemel uygulamalara ışık tutabilmesi amacıyla bu çalışma yapılmıştır. Araştırma konusunda rehber olan, fikirlerinden ve düőüncelerinden yararlandığım, danışman hocam Sayın Prof. Dr. Avni BİRİNCİ’ye, desteklerini esirgemeyen Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi’nden değerli hocalarım ile Bayburt İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nde çalışan eski mesai arkadaşlarıma ve yöre çiftçilerine çok teşekkür ederim. Aynı zamanda çalışmanın tamamlanma aşamasında heran yanımda olan, hiçbir fedakarlıktan kaçınmayan eőim Sevcan KALYONCU ve kızım Ela Nur KALYONCU ile değerli büyüğüm, dayanağım, abim Serkan KALYONCU’ya da minnet ve saygılarımı sunarım. Ayrıca, konu hakkında Türkiye’nin değişik bölgelerinde ortaya konmuő eserlerinden yararlandığım değerli bilim insanlarına da saygılarımla birlikte teőekkürlerimi sunarım.

Ömer KALYONCU

Ekim, 2018

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ.....	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	vii
1. GİRİŞ.....	1
2. KAYNAK ÖZETLERİ.....	5
3. MATERYAL ve YÖNTEM.....	15
3.1. Materyal.....	15
3.2. Yöntem.....	15
3.2.1. Örnekleme aşamasında uygulanan yöntem.....	15
3.2.2. Anket aşamasında uygulanan yöntem.....	16
3.2.3. Analiz aşamasında uygulanan yöntem.....	17
3.2.4. Kapitalizasyon oranının tespitinde uygulanan yöntem.....	28
4. ARAŞTIRMA BULGULARI.....	30
4.1. İncelenen İşletmelerin Sosyo-Ekonomik Durumu.....	30
4.1.1. Nüfus, eğitim ve işgücü durumu.....	30
4.2. İncelenen İşletmelerin Yapısal Durumu.....	33
4.2.1. İncelenen işletmelerde arazi mevcudu ve kullanım durumu.....	33
4.2.2. İncelenen işletmelerin arazi varlığı, parçalılık durumu ve tasarruf şekli.....	34
4.2.3. İncelenen işletmelerin alet ve makine varlığı.....	38
4.3. Bayburt İli Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti.....	39
4.3.1. İncelenen tarla arazilerinde uygulanan münavebe sistemleri.....	39
4.3.2. Gayrisafı hasıla (GSH).....	40
4.3.3. Üretim masrafları (Üm).....	48
4.3.3.a. Müstecir (İşletme) sermayesi faiz karşılığı (Mf).....	49
4.3.3.b. İdare ücret karşılığı (İü).....	50
4.3.3.c. El emeği ücret karşılığı (Eü).....	52
4.3.3.d. Vergiler (V).....	52

4.3.4. Arazilerin rantları (R).....	53
4.3.5. Arazilerin satış değerleri	55
4.3.6. Kapitalizasyon oranının saptanması	57
4.3.6.a. Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranları.....	57
4.3.6.b. Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranları.....	59
4.3.6.c. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranları.....	60
4.2.6.d. Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranları.....	61
5. SONUÇ ve ÖNERİLER.....	64
KAYNAKÇA.....	67
EKLER.....	71
EK 1.....	71
ÖZGEÇMİŞ	80

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

₺	: Türk Lirası
%	: Yüzde
°C	: Derece
cm	: Santimetre
da	: Dekar
Prof. Dr.	: Profesör Doktor
DSİ	: Devlet Su İşleri
Eü	: El Emeği Ücret Karşılığı
F	: Kapitalizasyon oranını,
Ghm	: Gayrisafi Hasıladan Mal Sahibine Düşen Pay
GSH	: Gayrisafi Hasıla
Ha	: Hektar
İü	: İdare Ücret Karşılığı
İüm	: İdare Ücret Karşılığında Mal Sahibine Düşen Pay
K	: Arazi Satış Değerini
M	: Masraf
Mf	: Müstecir Sermayesi Faizi
Mfm	: Mal Sahibine Ait Müstecir Sermayesi Faizi
Mm	: Çeşitli Materyal Tamir Bakım ve Amortisman vs. Masraflarındaki Mal Sahibinin Payı
mm	: Milimetre
R	: Arazi (Toprak) Rantı
s.	: Sayfa
T.C.Z.B.	: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası
V	: Vergiler
vd	: Ve Diğerleri
Vm	: Mal Sahibinin Ödediği Vergiler
Σ(e)	: Ödenen Nakdi Veya Ayni Kira Bedeli
Σ(m)	: Mal Sahibi Tarafından Yapılan Masraflar

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1. Erkek İşgücü Biriminin (EİB) hesaplanmasında kullanılan katsayılar	18
Çizelge 4.1. Nüfusun yaş grupları ve cinsiyete göre dağılımı	30
Çizelge 4.2. Yedi yaş ve üstü, okuryazarlık ve öğrenim durumu	31
Çizelge 4.3. İşletme yöneticilerinin yaşları ve öğrenim süreleri	32
Çizelge 4.4. İşgücü (EİB) mevcudu ve kullanım durumu	33
Çizelge 4.5. İşletmelerin tasarruf şekilleri ve dağılımları	34
Çizelge 4.6. İşletmelerin arazi varlığı, parçalılık durumu ve dağılımları	35
Çizelge 4.7. İşletmelerin ürün deseni ve sulu-kuru arazi dağılımı	37
Çizelge 4.8. İşletmelerin ortalama alet ve makine varlığı ile dağılımı	38
Çizelge 4.9. İncelenen tarla arazilerinde belirlenen münavebe sistemleri	39
Çizelge 4.10. Ürünlerin ortalama verimleri	40
Çizelge 4.11. Ürünlerin ortalama fiyatları	41
Çizelge 4.12. Mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazileri gayrisafi hasıla değerleri	42
Çizelge 4.13. Mal sahibi tarafından işletilen kuru tarla arazilerinin gayrisafi hasıla değerleri	43
Çizelge 4.14. Ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde gayrisafi hasıla değerleri	45
Çizelge 4.15. Ortakçılıkla işletilen kuru tarla arazilerinde gayrisafi hasıla değerleri	46
Çizelge 4.16. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinde gayrisafi hasıla değerleri	47
Çizelge 4.17. Mal sahibi tarafından işletilen arazilere ait masraflar	48
Çizelge 4.18. Ortakçılıkla işletilen arazilerde belirlenen masraflar	49
Çizelge 4.19. İşletmelerde belirlenen müstecir sermayesi faiz karşılığı.....	50
Çizelge 4.20. İşletmelerde belirlenen idare ücret karşılığı	51
Çizelge 4.21. İşletmelerde belirlenen el emeği ücret karşılığı	52
Çizelge 4.22. İşletmelerde belirlenen ortalama vergi masrafları	53
Çizelge 4.23. İşletmelere ait arazi rantları	54
Çizelge 4.24. Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranları	57
Çizelge 4.25. Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranları	59

Çizelge 4.26. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranları 60

Çizelge 4.27. Tarla arazilerine ait ortalama kapitalizasyon oranları 61



1. GİRİŞ

Türkiye’de arazilere değer biçme işlemi genellikle kamulaştırma amacıyla yapılmaktadır. Mevcut mevzuata göre kamulaştırma işlemleri 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile bu kanunda değişiklik yapan 2001 tarih ve 4650 sayılı Kanunla yapılmaktadır. Bu kanunlara göre tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin tespitinde; “arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin” göz önüne alınması gerektiği belirtilmektedir (Md 11/f). Kanunun bu maddesinde belirtilmiş olan net gelir, değer biçme işlemlerinde tanımlanan ve kapitalize edilmekte olan arazi rantıdır (Anonim 2002).

Özellikle büyük meblağlar gerektiren baraj, yol, toplu konut, sulama projeleri gibi yatırımların arazi değerleri ile yakın ilişkisi bulunmaktadır. Herhangi bir yatırıma karar verilirken güzergah üzerindeki arazilere ait fiyat düzeyinin yatırımları olumlu ya da olumsuz etkilemesi söz konusu olabilmektedir (Engindeniz vd 2009). Her türlü arazi alım satımı, kredi alma ya da kredi verme, hasar tespiti ve zarar ziyan oranı tespiti, emlak ve tarımsal gelir vergisi belirlenmesi, miras paylaşımı, arazi toplulaştırması, irtifak hakkı tesisi ile doğaya ve tarıma verilen zararın tespiti için değer biçme kriter ve yöntemleri kullanılmaktadır (Mülayim 2001). Kullanılan bu yöntemlerle fen ve bilime dayalı reel sonuçlar elde edilmekte, anlaşmazlıklarda yaşanan çözüm sürecinin daha kısa olması sağlanabilmektedir.

Tarımsal arazilerin ihtiyaçlara oranla yetersiz olması, mevcut arazilere tarımsal nitelik kazandırılmasının sınırlı ve maliyetli olması ile işletmelerin sermaye yetersizlikleri, mevcut arazi değerlerinin zaman içerisinde değişmesi, kıymet takdiri konusunun önemini artırmaktadır.

Tarımda kullanılan arazi miktarı verimli kullanılacak sınıra ulaşmıştır. Hatta bazı bölgelerde tarımın bilinçsiz olarak yapılması sonucu arazilerin verimini kaybetmesi söz konusu olmaktadır. Nüfusun kırsal kesimde yaşayan bölümünün azalması, yani kente göç

edenlerin artışı karşısında teknoloji yetersizliği sebebiyle dekar (da) başına sağlanan gelir enflasyon oranında artmamakta, artış sağlayan işletmeler ise verim artışına doğrudan etkili olabilecek yatırımlarda bulunamamaktadır.

Tarım sektörü gelişmekte olan birçok ülkede ekonominin temelini oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra dünya nüfusunun devamlı olarak çoğalması, yeterli ve dengeli beslenmesi gereken insan sayısının artması nedeniyle, tarım sektörü hemen hemen her ülkede daha da önemli bir sektör haline gelmektedir. Türkiye'de nüfusun yeterli ve dengeli beslenebilmesi için nüfus artışına paralel olarak tarımsal üretimin de artırılması gerekmektedir. Tarımsal üretimi artırmanın yolu üretimin temel faktörü olan işlenen tarım alanlarının ve verimin artırılmasından geçmektedir. Nüfus artışı ve buna bağlı olarak artan ihtiyaçların karşılanabilmesi için doğal kaynaklar yetersiz kalmaktadır. Dolayısıyla tarımsal üretimin temel faktörlerinden olan toprak kaynağına olan talep geçen zaman içinde artmıştır. Çiftçilerin marjinal arazilerde üretim yapmaları tarımsal üretimde kullanılan arazinin son sınırına yaklaşıldığını ifade etmektedir (Birinci vd 1999).

Muhtelif amaçlı kamulaştırmalar, alım-satım, kredi, vergi, veraset ve intikal, geçiş hakkı, zarar-zıyan tespiti, envanter, ortaklık veya şirket teşkili ve diğer uygulamalar nedeniyle kıymet takdiri konusu gün geçtikçe önem arz etmektedir. Bu nedenle tarımsal arazilerin kıymet takdiri, Türkiye'de güncel konular arasında yerini muhafaza etmektedir. Özellikle son yıllarda Türkiye'de, baraj, toplu yerleşim, yol yapımı vb. yatırımlarda geniş ölçekli kamulaştırmalar yapılırken, tarıma yönelik yatırım politikaları açısından da ülke genelinde tarımsal arazi fiyatlarının bilinmesi ve izlenmesi gerekmektedir (Birinci 1997).

Arazinin taşınmaz olması, üretimin sürekliliğinin ve arzının sınırlı olması, ekonomik bir üretim faktörü olarak da ona farklı bir özellik kazandırmakta ve değerinin belirlenmesinde izlenecek yol ve yöntemlerde diğer mal ve hizmetlere göre farklılık göstermektedir. Arazinin üniform bir ekonomik mal olmaması, bölgeden bölgeye, köyden köye, işletmeden işletmeye hatta parselden parselde değişik özellik ve değere sahip olması, arazi alım satımlarının çok sık olarak ortaya çıkmaması, pazarının iyi organize edilmiş

pazar olmaması gibi özellikler, arazinin değerinin biçilmesini güçleştirmektedir (Aslan 2002).

Tarımsal kıymet takdiri çalışmaları araştırmalarına bağlı olarak bölgesel yada lokal alanlarda yapılabilmektedir (Murray *et al.* 1969). Kapitalizasyon oranını etkileyen faktörler çok çeşitlidir ve bunlar bölgelere illere ve ilçelere göre farklılık göstermektedir.

Kapitalizasyon oranının bulunması için, birbirine benzer arazilere ait satış değerlerinin olması ve bu değerlerin yeni olması gerekmektedir. Satış fiyatları bilinen arazilerin rantlarının, satış fiyatlarına oranlanması ile kapitalizasyon oranı bulunmaktadır. Diğer bir yöntem ise, güvence ve süreklilik yönünden araziye benzer devlet ve şirket tahvilleri ve bunların yıllık faiz oranları ortalamasının kapitalizasyon oranını bulmak için bir hareket noktası olmasıdır. Ancak, bu yol Türkiye'de enflasyon hızının ve faiz oranlarının yüksekliği nedeniyle kullanılamamaktadır (Mülayim vd 1986). Kapitalizasyon oranını etkileyen faktörler çok çeşitlidir ve bunlar bölgelere illere ve ilçelere göre farklılık göstermektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranının her bölge için ayrı ayrı tespit edilmesi gerekmektedir.

Çalışmanın amacı daha önce çalışma yapılmamış olan Bayburt ili merkez ilçesi tarla arazilerine kıymet takdirinde kullanılacak kapitalizasyon oranını tespit etmektir. Bu amaçla, Bayburt ili merkez ilçedeki arazi tasarruf şekillerine göre ortalama kapitalizasyon oranı tespit edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca bölgedeki işletmelerin arazi türü, topografyası ve münavebesine göre değişebilen yıllık ortalama net gelirlerinin belirlenebilmesi için norm veriler üretilmesi, arazi satış değerleri belirlenerek merkez ilçe için ortalama kapitalizasyon oranının tespit edilmesi neticesinde, yörede yapılacak herhangi bir kamulaştırma ve bilirkişilik çalışmalarına yardımcı olunması amaçlanmıştır. Arazilere kıymet takdiri uygulanması gerektiğinde, hakkaniyete uygun kararların ortaya çıkmasında gerekli altyapının oluşturulması hedeflenmiştir. Bu altyapı ile günümüzde ve gelecekte bölgedeki tarla arazilerinin objektif kurallara göre değer takdiri yapılabilmesi için ilgililere hazır ve kullanılabilir bilgi sağlanabilecektir.

Çalışma genel olarak beş bölümden oluşmaktadır.

- Birinci bölümde araştırma probleminin tespiti, önemi, kapsamı ve kaynak özetleri ile amacından bahsedilmiştir.
- İkinci bölümde konu ile ilgili daha önce yapılmış çalışmalar hakkında bilgilere yer verilmiştir.
- Üçüncü bölümde araştırmada kullanılan materyal ve yöntem açıklanmıştır.
- Dördüncü bölümde elde edilen bulgular ve analizler yer almıştır.
- Beşinci bölümde ise, araştırmada ulaşılan sonuç ve önerilere yer verilmiştir.



2. KAYNAK ÖZETLERİ

Türkiye’de tarımsal arazi değerleri ve değer biçme konusunda yapılan çalışmalar daha çok kamulaştırmayla ilgilenen kurumların yayınları, ders kitapları, yüksek lisans ve doktora tezleri, bilirkişi rehberleri ve özel tarımsal danışmanlık firmalarına yaptırılan çalışmalardan oluşmaktadır.

Açıl (1976) “Türkiye’de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nevilerinin Kıymetleri” adlı çalışmasında, Türkiye’de 1950-1974 yılları arasında arazi nevilerinin kıymetleri ile bunları etkileyen faktörleri incelemiştir. Yapılan araştırmada, en yüksek kıymet artışının kıraç tarla arazisinde olduğu ve arazi kıymetlerinde görülen önemli miktarlardaki artışların arazi talebi, nüfus yoğunluğu ve verim artışı gibi nedenlerden kaynaklandığını belirtmektedir.

Özçelik (1983) “Kıymet Takdirinde Kullanılan Bazı Faktörlerin Çubuk Ovası Tarla Arazilerinde Saptanması” adlı çalışmasında, Çubuk Ovası tarla arazilerinin kıymetlerinin tespiti ve kıymete etki eden bazı faktörleri analiz etmek amacıyla 10 köyde toplam 28 tarla arazi sahibi ile anket yapmış ve analiz için gerekli verileri toplamıştır. Anket sonucu toplanan veriler yardımıyla sulu ve kıraç tarla arazileri için ortalama bir kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranı; sulu tarla arazileri için %6,91, kıraç tarla arazileri için %5,36 ve bunların ortalaması için ise %6,13 olarak hesaplanmıştır. Araştırmada ayrıca bir regresyon modeli ile arazi kıymetlerine etki eden bazı faktörlere ait katsayıları tespit etmiştir.

Rehber (1984) “Tarımsal Arazi Kıymetlerinin Takdiri Üzerine Bir Araştırma” konulu çalışmasında, tarımsal arazilerin kıymet takdirinde kullanılan yöntemleri açıklamış ve açıklanan yöntemleri işletme verilerine uygulayarak, araştırma yöresi için ortalama kapitalizasyon oranını hesaplamıştır. Yapılan araştırmada, araştırma yöresi olarak seçilen Nevşehir ilinde üç köyde toplam 27 anket yoluyla toplanan veriler, traktörü olan ve olmayan işletmeler itibarıyla ve tüm işletmeleri dikkate alarak analiz etmiştir.

Araştırmada ortalama arazi kıymeti ve ortalama kira gelirinin oranlanması sonucu araştırma yöresi için kapitalizasyon oranını %3 olarak tespit etmiştir.

Mülayim vd (1986) “Atatürk ve Karakaya Barajları Göl Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmalarında, Atatürk ve Karakaya Barajlarının yapımı nedeniyle göl altında kalan taşınmazların değer takdirinde uygulanabilecek kapitalizasyon oranını tespit etmişlerdir. Araştırmada, kapitalizasyon oranının saptanması, faiz oranına olumlu ve olumsuz etki yapan faktörler ile kapitalizasyon oranının genel olarak düşük olmasının nedenlerini açıklanmışlardır. 21 yerleşim biriminde anket yoluyla çiftçilerden elde edilen veriler analiz edilmesi sonucu kapitalizasyon oranı Atatürk Barajı kamulaştırma alanında kuruda %9,36, suluda %12,82, bağda %9,93, Antep fıstığında %11,79 ve tartılı ortalama yöntemiyle genel ortalama %9,26 olarak hesaplamışlardır. Aynı oran Karakaya Barajı kamulaştırma alanında, kuruda %9,08, suluda %11,73, meyvelikte %11,72 ve bunların genel ortalamasını %9,28 olarak belirlemişlerdir.

Ardıç (1988) “Seçilmiş Bir Bölgede Toprak Rantları ile Arazi Kıymetleri Arasındaki İlişkiler Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmada, çeşitli kriterlere göre toprak rantını incelenmiş ve toprak rantı ile arazi kıymeti arasındaki ilişkiler ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu amaçla, Manisa İli Merkez İlçeye bağlı iki köy seçilmiş ve bu köylerde toplam 41 üreticinin işlediği parseller esas alınarak 107 anket yapılmıştır. Araştırmada, parseller, yetiştirilen ürünlerin üretim miktarı, üretim değeri, üretim masrafları, parsel büyüklüğü, toprak sınıfı, toprak tipi, sulanma durumu, tasarruf şekli, köye ve anayola uzaklık durumu, eğim, taşlılık ve tesis durumlarına göre analiz etmiştir. Ayrıca, toprak rantı ile arazi kıymeti arasındaki ilişkiler yanında, rant ile onu etkileyen çeşitli değişkenler arasındaki ilişkiler incelenmiştir. İncelenen bölge için kapitalizasyon oranını %8,2 olarak tespit etmiştir.

Angın (1989) “Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Çıplak Toprak Değeri ve Ağaç Değerlerine İlişkin Kıymet Takdiri ve Bir Örnek Olay” adlı çalışmada, İzmir İlinde Şehrin içme suyunu temin etmek üzere yapılacak olan baraj nedeniyle, baraj aks yeri ve

rezervuar sahasına isabet eden taşınmazların kamulaştırılmasıyla ilgili yaptığı çalışmada, geliştirilmiş kapitalizasyon yöntemi kullanmış ve arazinin normal vasıflarını dikkate almıştır. Yapılan çalışmada, kamulaştırma arazilerinde dekara çıplak toprak değeri ve bir ağacın bedeli alt ve üst sınır olarak tespit edildikten sonra, araziler ve ağaçlar için ne kadar kamulaştırma bedeli ödeneceğini tespit etmiştir.

Kepeçeli (1990) “Atatürk Barajı Göl Alanında Kalan Taşınmazların Kıymet Takdiri Uygulamalarının Değerlendirilmesi” adlı çalışmasında, Atatürk Barajı göl alanı altında kalacak taşınmazların kıymet takdiri uygulamalarında Kanuni Kıymet Takdiri Komisyonu ile Bilirkişi Kurulu tarafından tespit edilen arazi birim fiyatları arasındaki farklılıklar ve bu farklılıkların nedenleri araştırmaya çalışmıştır. Araştırmacı tarafından 9 köyde 91 parsel üzerinde çalışılmış ve bu parsellere ait Kanuni Kıymet Takdiri Komisyonu raporları, Devlet Su İşleri (DSİ) Kıymet Takdiri Özel Komisyonu raporları ile Bilirkişi raporları temin edilerek gerekli değerlendirmeler yapılmıştır. Araştırma sonucunda, DSİ Kıymet Takdiri Komisyonu ile Bilirkişi Kurulu tarafından tespit edilen arazi birim fiyatlarının (aynı münavebe sistemlerinin uygulandığı parsellerde bile) farklı olduğu ve kapitalizasyon oranının farklı şekilde kabul edilip kullanıldığını tespit etmiştir.

Vural (1991) “Ankara İlinde Tarla Arazilerinde Kıymet Takdiri Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmasında, Ankara ilinde tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı ve incelenen işletmelerde arazi kıymetlerinde kullanılan faktörleri saptamaya çalışmıştır. Ankara ili için, kapitalizasyon oranı mal sahibince işletilen sulu arazilerde %6,98, kuru arazilerde %5,93, kiracılıkta işletilen sulu arazilerde %5,80 ve kuru arazilerde ise %6,09 olarak bulunmuştur.

Demircan (1991) “Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçeleri Kamulaştırma Bölgesindeki Tarla Arazilerinin Kıymet Takdirinde Uygulanabilir Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmasında, Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçelerinde kamulaştırma bölgesindeki tarla arazilerinin kıymet takdirinde uygulanabilir kapitalizasyon oranını belirlemeye çalışmıştır. Araştırma sonucuna göre kapitalizasyon oranı; mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde %5,64, kuru tarla arazilerinde

%4,86; kiracılıkta işletilen sulu tarla arazilerinde %4,28, kuru tarla arazilerinde %6,93 olarak tespit edilmiştir. Tarla arazilerinin mal sahibi ve kiracı tarafından işletilme biçimlerinin ortalaması alınarak, kapitalizasyon oranı, sulu tarla arazilerinde %5,50, kuru tarla arazilerinde %4,97 ve bölge ortalaması için de %5,33 olarak belirlemiştir.

Cinemre (1992) “Tarım Arazisi Kıymet Takdiri Kavramlar, Metodlar, Problemler ve Çözüm Yolları” adlı çalışmasında, tarım arazisi kıymet takdiri kavramları ve metotları hakkında genel bilgiler verdikten sonra, rayiç bedel ve gelirlerin kapitalizasyonu metotlarının mukayesesini yapmıştır. Çalışmada iller, sosyo-ekonomik gelişmişlik göstergeleri durumlarına göre sıralandıktan sonra alt ve üst katsayılar verilmiş, buna göre il öncelik kriterlerine bağlı enterpolasyon yapmıştır.

Birinci (1993) “Türkiye’de Gayrimenkul Kıymetlerindeki Değişme ve Gelişmeler ve Değişime Etki Eden Faktörler” adlı çalışmasında, tarla arazisi ve arsaların kıymetlerini incelemiş ve kıymetlerini etkileyen faktörleri ele almıştır. Ayrıca illerdeki arsaların ortalama değerlerini ortaya koymuş ve bunları büyükten küçüğe doğru sıralamıştır.

Aras (1994) “Kamulaştırmada Taşınmaz Malların Rant Üzerinden Kıymet Takdiri” adlı çalışmasında, kamulaştırmada taşınmaz malların değerlendirilmesinde izlenecek yolu belirtmiş ve özellikle değerlendirmede kullanılacak faiz oranının saptanması ve seçimi konularını ele almıştır. Değerlemede arazinin net geliri esas alınmaktadır. Ancak net gelirin hesaplanması ve kapitalizasyonda kullanılacak oranın seçiminin güç olduğunu belirtmiştir.

Keskin (1994) “Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Oranının Bulunması” adlı çalışmasında, Eskişehir ili tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranını saptamaya çalışmıştır. Araştırmada Eskişehir İli Merkez İlçe, Beylikova, Çifteler ve Sivrihisar ilçelerinden seçilen 18 köyden ve toplam 18 tarım işletmesinden anket yoluyla toplanan verilerden hareketle analizler yapılmıştır. Araştırma sonucuna göre, ilde kapitalizasyon oranı; mal sahibi tarafından işletilen sulu arazilerde %7,84, kuru tarlan

arazilerde %5,04, kuru yamaç arazilerde %6,92, ortakçılıkla işletilen sulu arazilerde %8,35, kuru taban arazilerde %5,79, kiracılıkta işletilen sulu arazilerde %7,08, kuru taban arazilerde %4,76, kuru yamaç arazilerde %5,59 ve ilin tarla arazileri için ortalama %6,05 olarak belirlemiştir.

Oğuz (1994) “Konya İlinde Kuru Alanlarda Mülk Tarla Arazilerinde Analitik Kıymet Takdiri Metodu ile Kapitalizasyon Oranının Hesaplanması Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmasında, Konya ili kuru alanlarda mülk arazilerinde üretim yapan işletmelerde analitik kıymet takdiri metodu kullanılarak kapitalizasyon oranı hesaplanmaya çalışılmıştır. Sonuçta kuru arazilerde kapitalizasyon oranını %6,1 olarak tespit etmiştir.

Özdemir (1994) “Tarımsal Kredilendirmede Kıymet Takdiri” adlı çalışmasında, kredilendirme sırasında kıymet takdiri yöntemleri, kıymeti takdir edilen malın pazar fiyatlarının bilinmesine dayandığını ifade etmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası (T.C.Z.B.) kıymet takdiri sırasında, kişisel kanıya dayanan sentetik kıymet takdiri ile tipik kıymetlere dayanan sentetik kıymet takdirinin bir karışımını uyguladığını belirtmiştir. Ayrıca Türkiye’de kredilendirmede kıymet takdirinin toprak baremleri tespiti ile yapılmakta olduğu çalışmada ortaya konmuştur. Bu baremler uzmanlarca hazırlanmakta ve çiftçilerin, T.C.Z.B.’nce teminat olarak göz önüne alınan, tarımsal üretime uygun arazilerin değerini kapsadığını zikretmiştir.

Sayılı (1996) “Tokat İli Kozova Yöresi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma” adlı araştırmasında, Tokat ili Kazova yöresi tarım işletmelerinde tarla arazilerinde, arazilerin işletilme durumlarına ve sulanma durumlarına göre kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını tespit etmeye çalışmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, araştırma yöresinde bulunan 84 tarım işletmesinden anket yardımı ile toplanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre kullanılabilir kapitalizasyon oranı; mülk sulu tarla arazilerinde %3,88 ve mülk kuru tarla arazilerinde %3,31 olarak belirlenmiştir. Kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde bu oran %3,23 ve ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde ise %3,52 olarak bulunmuştur. Ayrıca araştırma bölgesindeki ortalama kapitalizasyon oranını %3,83 olarak tespit etmiştir.

Birinci (1997) “Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinin Kıymetlerinin Takdirinde Kullanılan Kapitalizasyon Oranına Etki Eden Faktörlerin Tespiti Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmasında, Erzurum ve Erzincan illeri tarla arazilerinde, kapitalizasyon oranı ve bu orana etki ettiği düşünülen çeşitli faktörlerin belirlenmesi amaçlanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre belirlenen kapitalizasyon oranları, Erzurum ili için; kıraç arazide %10,89, suluda %11,92, mal sahibi tarafından işletilenlerde %11,77, ortakçılıkta %11,64, kiracılıkta %11,38, il ortalaması için %11,72’dir. Bu oranlar Erzincan ilinde; kıraçta %8,11, suluda %8,76, mal sahibi tarafından işletilenlerde %8,39, ortakçılıkta %8,89, kiracılıkta %9,87, il ortalaması olarak %8,70 ve Erzurum - Erzincan Bölgesi için ortalama %9,85 olarak belirlenmiştir. Çalışmada, işletmelere ait gayrisafi hasıllar ve masraflar tespit edilerek, pratik olarak kullanılacak bazı oran ve katsayıları hesaplamıştır.

Aktaş (2000) “Tokat İli Niksar Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmasında, Tokat ili Niksar Ovası tarım işletmelerinde tarla arazilerinde, arazilerin işletilme durumlarına ve sulanma durumlarına göre kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını tespit etmeye çalışmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, araştırma yöresinde bulunan 86 tarım işletmesinden anket yolu ile toplanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre kullanılabilir kapitalizasyon oranını; mülk sulu tarla arazilerinde %5,90 ve kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde %6,01 olarak bulmuştur. Ayrıca araştırma bölgesinde ortalama kapitalizasyon oranını ise %5,90 olarak tespit etmiştir.

Akay vd (2001) “Tokat İli Erbaa Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranı Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmalarında, Tokat ili Erbaa Ovası tarla arazilerinde arazilerin işletilme ve sulanma durumlarına göre kapitalizasyon oranları tespit edilmeye çalışılmıştır. Araştırmada kullanılan veriler ovadaki 7 köyde toplam 127 adet tarım işletmesinden anket yoluyla elde edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre kullanılabilir kapitalizasyon oranı; mülk sulu tarla arazilerinde %5,24, kuru tarla arazilerinde %3,41; kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde %5,73, kuru tarla arazilerinde %5,78 ve araştırma bölgesinde ortalama kapitalizasyon oranını ise %4,72 olarak tespit etmişlerdir.

Aslan (2002) “Tokat İli Artova İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmasında, Tokat ili Artova ilçesi tarım işletmelerinde, arazilerin işletilme durumlarına (mülk işletmeciliği) ve arazilerin sulanma durumlarına göre (sulu, kuru) kullanılabilir kapitalizasyon oranları tespit edilmiştir. Ayrıca araştırma yöresi için ortalama kullanılabilir kapitalizasyon oranı da hesaplanmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, araştırma yöresinde bulunan 98 tarım işletmesinden anket yöntemi ile toplanmıştır. Toplanan veriler 2000–2001 üretim dönemini içermektedir. İncelenen işletmelerin %94,80’i mülk işletmeciliği, %2,37’si kiracılık ve %2,83’ü de ortakçılık şeklinde işletilmektedir. Tarla arazilerinin %82,83’ü ekili arazi, %17,17’si ise nadasa bırakılan arazi olarak belirlenmiştir. Araştırma sonuçlarına göre, kullanılabilir kapitalizasyon oranı; mülk işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde %7,38, kuru tarla arazilerinde %6,19’dur. Araştırma bölgesinde ortalama kapitalizasyon oranını ise %6,48 olarak tespit etmiştir.

Kızılaslan ve Köksal (2002) “Tarım İşletmelerinin Kredi Kullanımında Karşılaştıkları Sorunlar ve Çözüm Önerileri (Yozgat İli Merkez İlçe Örneği)” konulu çalışmalarında, Türkiye’de tarımsal kredi politikalarının yeniden gözden geçirilmesi, T.C. Ziraat Bankası’nın kredilere uyguladığı faiz oranlarının aşağıya çekilmesi, bürokratik işlemlerin mümkün olduğunca azaltılması konularına yer vermişlerdir. Ayrıca kredi ile birlikte teknik bilgi, denetim gibi unsurların geliştirilmesine özen gösterilmesi, kredinin ehline verilmesi ve kredi limitlerinin yükseltilmesi ile kredi kullanımında var olan sorunların en aza indirilmesi konularında değerlendirmeler yapmışlardır.

Oğuz ve Ünal (2004) “Konya İli Çumra İlçesi Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti” konulu çalışmalarında, Konya İli Çumra İlçesi sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı %5,2 olarak tespit edilmiştir. Bu oran sulu tarım arazilerinde yıllık net gelirin arazinin pazar değerine oranını ifade etmektedir. Bulunan oranın, değeri biçilecek arazinin konumuna göre $\pm\%1-2$ oranında azaltılıp artırılabilceğini ifade etmişlerdir.

Tanrıvermiş vd (2004) “Arazilerin Kamulaştırma Bedellerinin Takdiri” adlı çalışmalarında, Türkiye’de birçok bölgede ve farklı yatırım güzergahlarında son üç yılda yapılan bilimsel araştırmaların sonuçları özetlenmiş olup il, ilçe ve yöre şartlarına göre geçerli kapitalizasyon oranları ve arazilerin yıllık ortalama net gelirleri ortaya konmuştur. Ayrıca kamulaştırılacak güzergah üzerindeki çok yıllık bitkilerin, meyveli ve meyvesiz ağaçlık arazilerin gelir yöntemine göre değerlerinin takdir edilmesi uygulamalarına detaylı olarak yer vermişlerdir.

Karakayacı ve Oğuz (2006) “Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri İçin Kapitalizasyon Oranının Tespiti” adlı çalışmalarında, Konya ili Ereğli ilçesindeki tarım arazilerinde, sulu ve kuru araziler için ayrı ayrı olmak üzere kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı %6,02 olarak bulunurken kuru tarım arazileri için %7,0 olarak hesaplanmıştır. Ereğli İlçesi tarım arazileri için ortalama kapitalizasyon oranını %6,2 olarak bulmuşlardır.

Aydın (2007) “Zile Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmada, Tokat ili Zile ilçesi ova arazilerinde bulunan tarım işletmelerinin, arazilerinin işletilme durumlarına (mülk işletmeciliği) ve arazilerin sulanma durumlarına göre (sulu ve kuru) kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını tespit etmiştir. Ayrıca çalışmada, araştırma yöresi için ortalama kullanılabilir kapitalizasyon oranı da hesaplanmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, yörede bulunan 87 tarım işletmesinden anket yöntemi ile toplanmıştır. Toplanan veriler 2004-2005 üretim dönemini içermektedir. Araştırma sonuçlarına göre, kullanılabilir kapitalizasyon oranı; mülk işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde %5,17, kuru tarla arazilerinde %3,06’dır. Araştırma bölgesinde ortalama kapitalizasyon oranını ise %4,13 olarak tespit etmiştir.

Kılıç (2011) "Tarla Arazisi İçin Kapitalizasyon Oranının Hesaplanması" tarafından yapılan çalışmada, kapitalizasyon oranının hesaplanmasında, başta kıymet takdiri komisyonları ve bilirkişiler olmak üzere konu ile ilgili kişi ve kuruluşlara yol göstermek amaçlanmıştır. Çalışmaları kolaylaştırmak ve kamulaştırma uygulamalarının objektif esaslar çerçevesinde yapılmasını sağlamak için, konu uzmanları tarafından bölgesel

bazda çeşitli arazi nevelerine göre kapitalizasyon oranlarının hesaplanmasının büyük önem taşıdığını belirtmiştir.

Avcı ve Akay (2012) “Tokat İli Pazar İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti” adlı çalışmalarında, Tokat İli Pazar İlçesi ova arazilerinde bulunan sulu mülk tarla arazilerinin kapitalizasyon oranları tespit edilmiştir. İncelenen işletmelerin %85,63’ü mülk işletmeciliği şeklinde işletilmektedir. Tarla arazilerinin tamamı işlenmektedir. Araştırma bölgesinde kullanılabilir kapitalizasyon oranı, mülk işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde %4,38 olarak bulunmuştur. Yöredeki değer biçme çalışmalarında bu oranın, arazinin durumu ve amaca göre %1 oranında artırılıp eksiltilmesinin uygun olacağı düşüncelerini belirtmişlerdir.

Engindeniz vd (2015) “Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar” adlı çalışmalarında, kamulaştırmalarda tarım arazilerinin değerlemesinde karşılaşılan sorunlar incelenmiştir. Bu bağlamda bilirkişilerin uygulamaya yönelik deneyim eksiklikleri, kurumsal verilerdeki eksiklik ve tutarsızlık, yasal prosedürlerdeki eksiklik ve boşlukların olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, Türkiye’de tarım arazilerinin değerlendirme çalışmalarında, gelişmiş ülkelerde olduğu gibi tarım arazilerine ilişkin tüm bilgilerin kayıt altına alınmasını sağlayacak bir sistemin geliştirilmesi ve oluşturulacak sistemin kurumsal bir çerçevede yapılandırılması gerekliliği üzerinde durmuşlardır.

İncir (2015) “Tokat İli Çevreli Beldesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma” konulu çalışmasında, Tokat ili Çevreli Beldesi’nde tarım arazileri için kapitalizasyon oranını tespit etmiştir. Mal sahibi tarafından işletilen tarım arazilerinde rant ve arazi satış fiyatları göz önünde bulundurularak kuru tarım arazilerinde kapitalizasyon oranını %4,30 ve sulu tarım arazilerinde ise %4,76 olarak bulmuştur.

Şahin ve Karadağ Gürsoy (2016) “Tarım Alanlarının Kamulaştırmasında Değer Biçmede Karşılaşılan Sorunlar” adlı çalışmalarında, Iğdır ilinde 2013-2015 yılları arasında açılmış olan kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma, ecrimisil, irtifak hakkı ve geçiş hakkı davalarından 300 dava dosyasına sunulan bilirkişi raporları incelenerek, değer biçmede ortaya çıkan sorunlar belirlenmiştir. Ayrıca çalışmada, bilirkişilik yapan ziraat mühendisi ve teknisyenler ile dava vekilliği yapan avukatların görüşlerine yer vermişlerdir.

Karakayacı vd (2016) “Arazi Topplulaştırmasının Arazi Değerine Etkisi; Konya İli Alanözü Kasabası Örneği” adlı çalışmalarında, Konya ili Alanözü Kasabası’nda arazi toplulaştırmasının arazi değerine olan etkisi incelenmiştir. Tabakalı örnekleme yöntemiyle belirlenen 50 adet tarım işletmesi ile yapılan anketler sonucu elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Sonuçta, arazi toplulaştırması faaliyetlerinin araştırma alanındaki tarım arazilerinde sulama ve ulaşım olanaklarının gelişmesine sağladığı katkıyla birlikte, önemli oranda verim artırdığı ve buna bağlı olarak arazi değerinde de artışlar sağladığını tespit etmişlerdir.

Demir vd (2016) “Türkiye’de Tarla Arazisi Değerlerindeki Değişmelerin Analizi” adlı çalışmalarında, Tarla arazilerine ait kıymetler, cari olarak artış yönünde sürekli değişim gösterdiğini ortaya koymuşlardır. Çalışmanın ana materyalini, Maliye Bakanlığı’nca 1998, 2002, 2006, 2010 ve 2014 yıllarında yayınlanan Arsa ve Arazi Asgari Metrekare Birim Değerlerini gösteren cetveller ve diğer istatistikler oluşturmuştur. Araştırmada tarla arazisi kıraç, taban ve sulu olmak üzere üç kısımda ele alınıp, bölgesel kıymetleri belirlenmiştir. Fiyat tespitlerinde yıllara göre değerlendirme yapmak ve enflasyonun etkisini fiyatlar üzerinden kaldırmak için reel fiyatlarla hesaplama yapılmıştır. Sonuçta, reel olarak tarla arazisi değerlerinin bütün bölgelerde artış gösterdiğini belirlemişlerdir.

3. MATERYAL ve YÖNTEM

3.1. Materyal

Bayburt ili merkez ilçe tarım işletmelerinden anket yolu ile elde edilen veriler bu araştırmanın ana materyalini oluşturmaktadır. İşletme verilerinin temin edilebilmesi için Bayburt ili merkez ilçedeki 80 üreticiyle anket yapılmıştır. Veriler 2016-2017 üretim dönemine aittir. Önceden hazırlanmış olan anket formlarının uygulanması, üreticilerle yüz yüze ve tek tek görüşme ile araştırmacı tarafından Ekim-Kasım 2017 döneminde gerçekleştirilmiştir.

Araştırmanın yazımı ve yorumunda ulusal düzeyde yapılmış benzer çalışmalardan yararlanılmıştır. Ayrıca araştırma bölgesi için kullanılan genel ve tarımsal yapı hakkındaki bilgilerin hazırlanmasında Bayburt İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Bayburt Ziraat Odası Başkanlığı ile diğer kuruluşların kayıtları, yayınlanmamış rapor ve istatistikleri, ikincil veriler olarak kullanılmıştır.

3.2. Yöntem

3.2.1. Örneklem aşamasında uygulanan yöntem

Araştırma bölgesi olan Bayburt ili merkez ilçedeki tüm işletmelerle anket yapımı, zaman ve maddi imkanların sınırlı olması nedeniyle mümkün değildir. Bu nedenle araştırma yöresini temsil edebilecek 20 köy seçilmiştir. Köylerin seçiminde Gayeli Örneklem Yöntemi kullanılmıştır. Gayenin oluşturulmasında, Bayburt İl Tarım ve Orman Müdürlüğünde görevli personellerle yapılan görüşmeler, mevcut imkanlar, doğal şartlar, tarımsal üretim, tarım tekniği, işletme yapısı ve araştırmacının gözlemleri dikkate alınmıştır. Ayrıca bu seçimde, arazi satışının yoğun olarak yapıldığı ve coğrafi açıdan Bayburt ili merkez ilçeyi temsil edeceği düşünülen köyler dikkate alınmıştır.

Araştırmaya konu köylerin büyüklükleri ve konumlarına göre 2 ile 5 arası işletme incelemeye alınarak toplam 80 işletme ankete tabi tutulmuştur. Örnek büyüklüğü, yapılmış diğer araştırmalar dikkate alınarak belirlenmiştir. Çalışmanın amacı tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranının hesaplanması olduğundan seçilen işletmelerde sadece tarla arazileri dikkate alınmıştır. Bazı anketlerin uygun olmayabileceği düşünülerek, örnek büyüklüğünün %10'u kadar (8 adet) ilave anket yapılmıştır. 80 adet anket değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

Bu yöntemin uygulanmasıyla son yıllarda yapılmış üretim masrafları ve elde edilen gelirle, en yeni satış fiyatlarına dayanan, normal ve ortalama kapitalizasyon oranının bulunması amaçlanmıştır.

3.2.2. Anket aşamasında uygulanan yöntem

Araştırma materyalinin toplanmasında kullanılan anket formlarının hazırlanmasında, Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümünde daha önceki araştırmalarda kullanılan anket formları esas alınmış ve amaç doğrultusunda gerekli olan düzenlemelere gidilmiştir.

Verilerin üreticilerle yapılan yüz yüze görüşmeler sonucu elde edilmesi yoluna gidilmiştir. Araştırma bölgesinde ulaşım imkanlarının kolay olması ve işletmelerde yüz yüze yapılan görüşmelerin daha sağlıklı bilgiler elde edilmesine olanak sağlaması bakımından bu yöntem uygun görülmüştür. İşletme kayıtlarının tutulmaması ve üreticilerin sorulara hatalı cevap verebileceği düşünülerek, ankette kontrollü sorulara yer verilmiştir.

Ankette, öncelikle işletmecinin ve aile bireylerinin nüfus, cinsiyet ve eğitim durumları ile aile ve yabancı işgücü kullanım durumlarına ilişkin sorulara yer verilmiştir. Bunun yanında ankette işletmelerin arazi varlığı, arazilerin konumu, il ve ilçe merkezlerine uzaklıkları, tasarruf şekli, sulama durumu ve münavebe sistemi soruları da yer almıştır.

Ayrıca yetiştirilen ürünler, üretim miktarları, satılan ürünlerden elde edilen gelirler ve yapılan masraflar ve yakın zamanda gerçekleşmiş satış değerlerine ilişkin bilgilere ait sorular da anketin bir bölümünü oluşturmuştur.

Tarım arazilerinin satış fiyatlarının belirlenmesinde, toprağın sulu ve kuru olması durumuna göre işletmelerde tespit edilmiş bulunan gerçek satış fiyatları dikkate alınmıştır. İncelenen tarım arazileri ile aynı verimlilik düzeyi ve özelliklerine sahip olan arazilerin alım satım değerleri emsal olarak alınmıştır (Taraklı 1979; Vural 1987; Tanrıvermiş 1996).

3.2.3. Analiz aşamasında uygulanan yöntem

İncelenen işletmelerde doldurulan anket formları öncelikle tek tek incelenmiş, gerekli kontroller yapıldıktan sonra, varsa tamamlama ve düzeltme işlemleri yapılarak bilgisayar ortamında analize hazır hale getirilmiştir. İncelenen işletmelerin genel durumları, sahip oldukları nüfus, işgücü ve arazi durumları ile ilgili bilgiler ayrı ayrı belirlenmeye çalışılmıştır. Bununla birlikte araştırma bölgesi için mal sahibi, kiracılık ve ortaklıkla işletilen tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Ayrıca, merkez ilçe için ortalama bir kapitalizasyon oranı belirlenmeye çalışılmıştır.

Araştırma bölgesinde incelenen işletmelerin sosyal durumları değerlendirilirken; nüfus, işgücü ve eğitim durumları ayrı ayrı ortaya konulmuştur. İşletmelerdeki nüfus yapısı yaş grupları, cinsiyet ve eğitim düzeyleri dikkate alınarak sınıflandırılmıştır. İşletmeci ve ailesinin cinsiyet ve yaş gruplarına göre dağılımı ortaya konulmuştur. Nüfusun eğitim düzeyi belirlenirken öğrenim süresi yıl olarak hesaplanmıştır.

Aile işgücü potansiyelinin belirlenmesinde Erkek İşgücü Birimi (EİB) esas alınmıştır. Erkek işgücü birimi ergin (15-49 yaş arası) bir erkek işçinin günde ortalama 10 saat, yılda 300 gün çalışması ile ortaya koyduğu işgücüdür (Aras 1988). İncelenen işletmelerde 7-64 yaş arası nüfusun fiilen çalışabilir nüfus olduğu ve bölgede çalışılabilir gün sayısının

azami 300 gün olduğu kabul edilmiştir. Erkek İşgücü Birimi'nin hesaplanmasında kullanılan emsaller Çizelge 3.1'de verilmiştir.

Çizelge 3.1. Erkek İşgücü Biriminin (EİB) hesaplanmasında kullanılan katsayılar (Açıl 1956; Birinci 1997)

Yaş grupları	Erkek	Kadın
0 - 6yaş	-	-
7 - 14 yaş	0,50	0,50
15 - 49 yaş	1,00	0,75
50 - 64 yaş	0,75	0,50
65 + yaş	-	-

Anket yapılan işletmelerde üretim dönemleri ile ilgili gelir ve giderlere ait kayıtların tutulmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle üretici beyanları ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile Ziraat Odasından alınan 5 yıllık (2013-2017) verilerin ortalaması kullanılmıştır.

Araştırmada belirlenen oranlar, Gelirlerin Kapitalizasyonu Yönteminden faydalanılarak tespit edilmiştir. Yöntemin esası, bir mala kapitalizasyon kriterine göre değer biçmede, malın saptanan ortalama gelirinin kapitalizasyonunun esas alınmasından ibarettir. Diğer bir deyişle, bu kritere göre bir malın değeri, o maldan ilerde elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana biriktirilmesi olarak kabul edilmektedir. Bu kriter, özellikle sürekli gelir sağlayan mallar (toprak, bina, vb.) için kullanılır. Devamlı gelir sağlama hususiyeti genellikle taşınmaz mallara ait bir özellik olduğu için kapitalleştirme kriteri, bu malın özellikle arazi değerlerinin biçilmesinde kullanılabilir (Altuğ 1999).

Araştırmada, kapitalizasyon oranlarına ulaşmak için arazi tasarruf şekilleri (mal sahibi, kiracı ve ortakçılıkla işletilme durumları) dikkate alınmıştır. Daha sonra elde edilen rantlar cari satış değerlerine oranlanarak her bir arazi çeşidi için (sulu ve kuru) kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır.

Tarım arazilerinde rant ve bu rantın elde edilmesinde katkıda bulunan gelir ve masraf kalemlerine ilişkin çeşitli formüller kullanılmaktadır. Bu formüller arazi tasarruf şekillerine göre çalışmanın bundan sonraki kısmında verilmiştir.

Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde rantın tespiti: Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde, arazi rantının tespitinde Formül 3.1 kullanılmıştır (Mülayim 1994).

$$R = GSH - (M + Mf + İü + Eü + V) \quad (3.1)$$

Formülde;

R: Arazi (Toprak) Rantı

GSH: Gayrisafihasıla

M: Çeşitli materyal, sigorta, tamir-bakım amortisman masrafları ve makine kiralaları vs.

Mf: Müstecir sermayesi faizi

İü: İdare ücret karşılığı

Eü: El emeği ücret karşılığı

V: Vergiler

Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde rantın (R) hesaplanmasında; gayrisafi hasıladan (GSH), masraflar (M), müstecir sermayesi faizi (Mf), idare ücret karşılığı (İü), el emeği ücret karşılığı (Eü) ve Vergiler (V) çıkartılmıştır.

Gayrisafi hasıla (GSH) hesaplanırken; yapılan anket sonuçları ile bölgeye hizmet götüren ilgili kuruluşların kayıtları, Bayburt İl Tarım ve Orman Müdürlüğü kayıtları, yetkili kişilerin görüşleri ve üreticilerin uyguladığı münavebe de dikkate alınarak bitkisel ürünlere ait ortalama verim değerleri belirlenmiş, belirlenen değerlerden işletme içerisinde tekrar kullanılanlar çıkartılıp kalan değer 2017 yılı cari fiyatlarıyla çarpılarak gayrisafi hasıla değeri bulunmuştur.

Yapılan masrafların (M) hesaplanırken; çiftlik dışından girdiler (tohum, yem, ilaç, gübre vb.) ile dışarıdan karşılanan hizmet giderleri (amortisman, sigorta, tamir bakım masrafları) ortalama olarak ve 2017 yılı cari fiyatları baz alınarak hesaplanmıştır.

Tarımsal kredilere uygulanan faiz oranının tam değil de yarısının alınmasının sebebi, müstecir sermayesinin hepsini bir (1) yıl süreyle işletmede bulundurmamasıdır. Bunun için altı (6) aylık bir süre kabul edilmiş ve ona göre hesaplama yapılmıştır (Mülayim 2001).

Müstecir sermayesi faizi (Mf) hesaplanırken; tarımsal üretim yılı başında çiftlikte bulunması gereken işletme sermayesi unsurlarının oldukları şekliyle dışarıdan satın alınması durumunda ödenecek miktara uygulanması gereken faiz oranının yarısı alınmıştır. Alet-makine sermayesi ile ambar mevcudunun toplamının, çalışmanın yapıldığı 2017 yılına ait T.C. Ziraat Bankası A.Ş. nin tarımsal kredilere uyguladığı %50 sübvansiyonla cari tarımsal kredi faiz oranı olan %8'in yarısı %4 uygulanmıştır. Müstecir Sermayesi Faizi hesaplanırken, sermayenin tamamı 1 yıl süreyle işletmede kullanılmadığından (ortalama 6 aylık olduğu için) %2 faiz oranı kullanılmıştır.

İdare ücret karşılığı (İü) olarak genellikle gayrisafi hasılanın %2-7'si arasında bir oran alınmaktadır. Mal sahibi tarafından işletilen işletmelerde %6, ortakçılıkta %4, kiracılıkta ise %5 oranında bir oran alınır. Kiracılıkta oran kira üzerinden, ortakçılıkta ise gayrisafi hasıladan mal sahibine düşen pay üzerinden hesaplanmaktadır (Mülayim 2001). Çalışmada idare ücret karşılığı (İü) hesaplanırken; arazinin tasarruf şekline ve üretime olan katkısıyla oranla, mal sahibi tarafından işletilen arazilerde %5, ortakçılıkla işletilen arazilerde %4 ve kiracılıkla işletilen arazilerde de %3 oranı kullanılmıştır.

El emeği ücret karşılığının (Eü) hesaplanırken; çiftçiler ile yapılan anket sonuçlarına göre yetiştirilen ürünlerin işgücü ihtiyacı belirlenip, yörede geçerli işgücü ücretleri ile işgücü ihtiyaçlarının çarpılması sonucu bulunmuştur.

Vergiler (V) hesaplanırken; beldelerde arazi vergisi, köylerde bekçi ücreti ve köy salması gibi ödemeler olarak belirlenmiştir.

Kiracılıkla işletilen arazilerde rantın tespiti: Arazi kiracı tarafından işletiliyorsa rantın tespitinde Formül 3.2 kullanılmıştır (Mülayim 1994).

$$R = \sum(e) - \sum(m) \quad (3.2)$$

Formülde;

$\sum(e)$: Ödenen nakdi veya ayni kira bedeli

$\sum(m)$: Mal sahibi tarafından yapılan masraflar

Kiracılıkta rantın (R) hesaplanmasında; ödenen nakdi veya ayni kira bedelinden, mal sahibi tarafından yapılan masraflar çıkartılmıştır.

Ortakçılıkla işletilen arazilerde rantın tespiti: Ortakçılıkla işletilen arazilerde arazi rantının tespitinde Formül 3.3 kullanılmıştır (Mülayim 1994).

$$R = Ghm - (Mn + Mfm + İüm + Vm) \quad (3.3)$$

Formülde;

R: Arazi

Ghm: Gayrisafi hasıladan mal sahibine düşen pay

Mm: Çeşitli materyal tamir bakım ve amortisman vs. masraflarındaki mal sahibinin payı

Mfm: Mal sahibine ait müstecir sermayesi faizi

İüm: İdare ücret karşılığında mal sahibine düşen pay

Vm: Mal sahibinin ödediği vergiler

Ortaklıkta rantın (R) hesaplanmasında; Gayrisafi hasılanın mal sahibine düşen payından, mal sahibine düşen masraflar (Mm), müstecir sermayesi faizi (Mfm), idare ücret karşılığı (İüm) ve Vergiler (V) çıkartılmıştır.

Tarla arazilerinde rantı belirlemek için elde edilen gayrisafi hasıladan, bu gelir kalemini elde etmek için yapılmış masrafların düşülmesi gerekir. Gelir ve masraf unsurları çalışmanın bu kısmında ele alınmıştır.

Gayrisafi hasıla (Gh): Ekonomik bir varlık olarak düşünülen tarım işletmelerinde bir tarımsal takvim yılı içerisinde üretilen ürünler veya bu ürünlerin işlenerek piyasaya sürülmesi sonucu elde edilecek mallardan elde edilecek hasıla ile değişim ve yeniden değerlendirme yolu ile sermayede oluşabilecek artışların miktar ve tutar olarak toplamları gayrisafi hasıla olarak tanımlanmaktadır (Gülten 1975).

Münavebe sistemini oluşturan ürünlerin verim değerleri, normal bir tarım sisteminin uygulandığı varsayımı altında incelendiğinde doğruya yakın bir değer biçme işleminden söz edilebileceği ifade edilmektedir. Normal tarım sistemi uygulanması sonucunda elde edilecek karın sıfır olduğu kabul edilmektedir (Mülayim 2001).

Gayrisafi hasıla; arazi rantı ile üretim için yapılan amortisman, sigorta, tamir ve bakım masrafları; çiftlik dışından sağlanan tohum, yem ve gübre gibi girdiler ile dışarıdan temin edilen hizmetlerin parasal karşılığı; işletme sermayesi faiz karşılığı; idare ücreti karşılığı; el emeği karşılığı ve ödenen vergilerin toplamından oluşmaktadır.

İşletmelerde üretim sonucu elde edilen hasıladan (H) üretim için tekrar işletmede kullanılanların (İk) çıkarılmasıyla miktar olarak bulunan değere cari fiyatların uygulanması sonucu da bulunabilecek olan gayrisafi hasıla değerinin tespitinde münavebe sistemi dikkate alınmalıdır. Bunun için değeri tespit edilmek istenen tarla arazisinin üzerinde yetiştirilen ürünlerin verimlerinin ve fiyatlarının belirlenmesi gerekmektedir.

Münavebe sistemine ait ürünlerin verim değerlerinin tespiti için eğer varsa muhasebe kayıtları kullanılabilir. Güvenilir kimselerin vereceği bilgiler de kaynak olarak kullanılabilir. Ancak kaynakların güvenilirliğinden emin olunmadığı durumlarda incelenen araziye ait geriye doğru 6-10 yıllık üretim toplamlarının aritmetik ortalaması alınabilir. Benzer şekilde arazilerin geriye doğru 6-10 yıllık üretim miktarlarından da yararlanılabilir. Geçmiş yıllarda elde edilen üretim miktarlarının aritmetik ortalaması alınırken dikkat edilmesi gereken nokta, gelecekte bir daha elde edilmesi zor olan uç seviyedeki üretim miktarlarının ortalamaya dahil edilmemesi gerektiğidir. Bu yollardan başka değer biçme uzmanının kişisel teknik bilgilerine dayanarak saptayacağı değerler de kullanılabilir.

Hububat gibi önemli tarımsal ürünlerde pazar çok geniştir. İklim koşullarının üretim arzına etkisi, pazarın genişlemesi oranında azalmaktadır. Nitekim iklim koşulları bir bölgede kötü olursa, bir diğer bölgede iyi olabilir.

O halde pazarın bugünkü koşullarına göre, arazinin satış fiyatının takdirinde amaca en uygun olarak izlenecek yol, o pazarda, o an için ileride oluşacağı varsayılan fiyatların alınmasıdır. Bunlar ülkenin gümrük ve para politikası, teknolojik durum, yiyecek alışkanlıkları, kalkınma planları, hükümet programları ve enflasyona göre ayarlanacak cari (bugünkü veya aktüel) fiyatlar olacaktır (Mülayim 1994).

Üretim masrafları: Elde edilen gayrisafi hasıla değerleri bulunduktan sonra, gayrisafi hasıladan düşülecek çeşitli masraf unsurları vardır. Bu masraflar;

- a) Çiftlik dışından sağlanan tohum, yem, tarım ilaçları gibi girdiler ile hizmet alım giderleri,
- b) Genellikle belli bir oran üzerinden alınan sabit sermayelere ait amortisman, tamir ve bakım giderleri,
- c) Hayvan, alet-makine ve döner işletme sermayelerinden oluşan işletme sermayesi faizi,
- d) İdare ücret karşılığı,

- e) El emeği ücret karşılığı,
- f) Arazi vergisi ve köye ait salma, koruma giderlerinden oluşmaktadır.

Bu masraf unsurlarının bazıları oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Çünkü bir arazinin değerı tespit edilirken bazı faktörlerin değerinin somut olarak ifadesi zordur. Örneğin işletmenin yöneticiliği için ne kadar ücret ödenmesi gerektiği sübjektif bir nitelik göstermektedir. Bu yüzden idare ücret karşılığının, gayrisafi hasılanın belli bir yüzdesi olarak alınması uygun bulunmaktadır (Aktaş 2000).

Masraflar (M):Rantın hesaplanabilmesi için gayrisafi hasıladan çıkarılması gereken masraf kalemleri;

a) Sabit sermayelerin amortisman, sigorta, tamir ve bakım masrafları: Genelde belli bir yüzde olarak alınırlar. Amortisman, bir sabit sermaye varlığının varsayılan ömrü boyunca her yıl masraf olarak kayıt edilmesi gereken yıpranma payıdır. Makine varlıkları için uygulamada genellikle 10 yıl ömür biçilmekte ve amortisman masrafı olarak her yıl makinenin yeni değerinin %10'u alınmaktadır.

Sigorta ise, tarım işletmesinin üretime ait olası risklerini karşılama taahhüdünde bulunan kişiye ödediği primdir. Prim ödemenin şartı sigorta sözleşmesinin varlığıdır. Sigorta sözleşmesi varsa prim gerçektir. Uygulamada değer biçme yönünden sadece hayvan ve makine sermayesi ile ambardaki kuru otların sigortası hesaba katılmaktadır (Mülayim 2001).

Alet makinelerin tamir ve bakım giderlerinin amortismanla yakın ilişkisi vardır. Tamir ve bakım masrafları arttıkça amortisman düşecektir. Bu yüzden amortisman ve tamir-bakım giderleri için beraber bir yüzde oranın tespit edilmesi uygun görülmektedir (Mülayim 2001). Araştırmada amortisman, sigorta, tamir ve bakım masraflarının her üçü için küçük alet ve ekipman sermayesinin %25'i, motorlu makine ve ekipman sermayesinin %10'u alınmıştır (Akay 1996).

b) Döner işletme sermayelerinin tümünden karşılanması: Döner işletme sermayesi masraf unsurları içinde tohumluk, gübre, ilaç ve su bedeli bulunmaktadır. Bu masraflardan tohum gübre ve ilaç miktarları ve değerleri anket esnasında çiftçilerin beyanları sonucu tespit edilmiştir. Su bedellerinin tespitinde arazilerin çoğu sulama birliğinin kanalları vasıtasıyla sulandığından sulama birliğinin tespit ettiği resmi fiyatlar dikkate alınmıştır.

c) Çiftlik dışından sağlanan hizmetlerin parasal karşılıkları: Bunların en önemlileri veteriner, ilaç, suni tohumlama, harman makinesi vb. hizmetlerdir. Yapılan araştırmada çiftliğin bütünü itibariyle değer tespiti yapılmayıp sadece tarla arazilerinin değer tespiti üzerinde çalışıldığından veteriner ve suni tohumlama masrafı dikkate alınmamıştır. İncelenen işletmelerde kullanılan alet ve makineler arazi sahiplerinin ise yapılan yakıt ve yağ masrafları hesaplanmış, dışarıdan temin edilmiş ise alet ve makine kirası kullanılmıştır.

Müstecir sermayesi faiz karşılığı (Mf): Müstecir sermayesi faiz karşılığı, tarımsal üretim yılı başlangıcında çiftlikte bulunması gereken müstecir sermayesi içim hesap edilen faizdir. Müstecir sermayesine “işletme sermayesi” de denilmektedir (Mülayim 1994).

İşletme sermayesinin değeri tespit edildikten sonra faiz karşılığı hesaplanmaktadır. Bu sermayeye uygulanan faiz oranı, riski daha az olan kapitalizasyon oranından genellikle yüksektir. Bu yüzden tarımsal kredi faizleri kullanılabilir. Ancak tarımsal kredi faizlerinin tam olarak uygulanması bilançoda işletme sermayesine daha fazla faiz ödeme riskini beraberinde getirdiğinden daha tutarlı olabilmesi için yarısının kullanılması uygun görülmektedir. Bu durum işletme sermayesinin hepsinin bir yıl süreyle işletmede kalmadığı varsayımına da uygun düşmektedir. Bunun için ortalama aylık bir sure kabul edilmiş ve hesaplamalar buna göre yapılmıştır (Mülayim 2001).

İşletme sermayesi faiz karşılığı, tarımsal üretim yılı başında çiftlikte bulundurulması gerekli olan hayvan, alet ve makine ile diğer döner işletme sermayesi unsurlarından oluşan sermaye grupları için ödenebilecek fiyatın faizidir.

İdare ücret karşılığı (İü): İdare ücret karşılığı olarak genellikle gayrisafi hasılanın %2'si ile %7'si arasında bir oran alınmaktadır. Mal sahibi tarafından işletilen işletmelerde %3–7, ortakçılıkla işletilenlerde %3–5 ve kiracılıkla işletilenlerde ise %2–5 arasında bir oran alınmaktadır. Kiracılıkta oran kira üzerinden, ortaklıkta ise gayrisafi hasıladan mal sahibine düşen pay üzerinden hesaplanmaktadır (Mülayim 1994).

Bitkisel ürünlerin maliyet hesaplarında idare ücret karşılığı olarak gayrisafi hasılanın %3'u alınmaktadır (Açıl 1977).

El emeği ücret karşılığı (Eü): Değer biçmeye konu olan arazinin bulunduğu yörede yabancı işçi çalıştırma, tarımsal faaliyetlerin işletmeci ve ailesi tarafından yerine getirilmesi ya da hem işletmeci ve ailesi hem de yabancı işçinin birlikte çalıştırılması geleneği söz konusu olabilir. El emeği ücretinin hesaplanması için başlıca üç yöntem kullanılabilir. Değeri biçilen arazi mal sahibi tarafından işletilmekte ise, el emeği ücret karşılığı şu yollara göre bulunmaktadır.

a) Bölgede iş sözleşmeleri geleneği var ise bu sözleşmelerden yararlanılabilir. Araziye gerekli işgücü miktarı tespit edilerek yörede geçerli işçi ücretleri ortalamalarıyla çarpılarak yıllık el emeği ücreti hesaplanabilmektedir.

b) Eğer değeri biçilen arazinin bulunduğu bölgede küçük köylü mülk işletmeleri egemen ise, bir başka ifade ile yabancı işçi çalıştırılmıyor ise, o zaman el emeği ücret karşılığının hesaplanmasında Formül 3.1. kullanılmaktadır.

c) Her bölgede ortalama olarak el emeği ücret karşılığının gayrisafi hasıla içindeki belli bir yüzdesi bulunur. Bulunan bu yüzdeler uygulanarak da el emeği ücret karşılığı hesaplanabilmektedir (Mülayim 1994).

Vergiler (V): Devlete mal sahibi tarafından ödenen arazi vergisi ile il veya köylerde ödenen diğer vergilerden oluşmaktadır (Mülayim 2008).

Tarım arazisinin vergilendirilmesi, Türkiye sınırları içerisinde bulunan arsa ve araziler Emlak Vergisi Kanunu'na (EVK) göre arazi vergisinin konusunu oluşturmaktadır. Dolayısıyla belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan arazi, arazi vergisinin konusu içerisinde bulunmaktadır (Hayran 2013).

İncelenen işletmelerde vergi masrafları, ilgili belediyeye ödenen arazi vergisi ile Çiftçi Malları Koruma Başkanlığı'na ödenen koruma ve sulama ücretlerinden oluşmaktadır.

Arazilerin rantları (R): Rant, gayrisafi hasıladan, arazi kirası ve sermayenin faizi hariç, üretim için gerekli olan diğer bütün masrafların çıkartılması sonucu hesaplanan net gelirdir (Aydın ve Akay 2008).

Başka bir tanımlamada da rant, toprak üzerindeki özel mülkiyeti nedeniyle toprak sahibince alınan bir bedeldir. Bir başka deyişle, insan emeğinin ürünlerini kullanmak için değil de, doğrudan doğal varlıkların kullanılabilmesi için ödenen bir bedeldir (Ökmen ve Yurtseven 2010).

Rant geniş anlamda, arazi ve bina gibi taşınmazlarla ilgili kiradır. Ekonomide ise rant, üretim faktörlerinin birisi olan toprağın kullanılması karşılığında elde edilen geliri göstermektedir. Rant, esasen toprağın kıt olması ve toprak arzının inelastik olması nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan meydana gelen ranta mutlak rant denilmektedir (Karagölge 1996).

3.2.4. Kapitalizasyon oranının tespitinde uygulanan yöntem

İncelenen işletmelerde yetiştirilen ürünlere ait ortalama verimler anket aşamasında arazi çeşitlerine göre (sulu-kuru) ayrı ayrı belirlenmiştir. Aynı zamanda araştırma yöresinde yaygın olarak uygulanan münavebe sistemleri tespit edilmiştir. Bölgedeki tarımsal kuruluşlardan ve bölge hakkında daha önce yapılmış çalışmalardan elde edilen ortalama verim değerleri dikkate alınmıştır.

Arazi değerinin belirlenmesinde “Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Bu amaçla önce arazi rantları hesaplanmış, arazilerin satış fiyatları toplamına oranlanması ile kapitalizasyon oranı bulunmuştur. Kapitalizasyon oranının tespitinde Formül 3.4 kullanılmıştır;

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n} = \frac{\sum R}{\sum K} \quad (3.4)$$

Formülde;

- F:** Kapitalizasyon oranını,
- R:** Arazi rantını,
- K:** Arazi satış değerini ifade etmektedir (Mülayim 2001).

Araştırmada kullanılan değerlerle ilgili tüm verilerin hesaplanmasında tartılı ortalama yöntemi kullanılmıştır.

Arazilerin ve arsaların alım satım bedelleri üzerinden vergi alındığı için Tapu Sicil Müdürlüklerinde kayıtlı alım-satım bedelleri gerçek alım satım bedellerini yansıtmamakta ve gerçek değerlerinin altında işlem görmektedir. Bu nedenle kapitalizasyon oranının hesaplanmasında kullanılacak olan arazi alım satım değerlerinin

belirlenmesinde; alım veya satım gerçekleştirmiş kişilerle, araştırma bölgesinde konu hakkında bilgi sahibi olan yerel uzmanlarla ve mahalle/köy bilirkişileriyle görüşülmüştür. Ayrıca, emlak ofisleri, Belediyeler ve Ziraat Odalarından değerlemeye yardımcı olacak bilgiler ve arazilerin rayiç bedelleri hakkında veriler alınmıştır.

İncelenen işletmelerdeki tarla arazilerinin 2017 yılındaki cari satış fiyatları; arazi sahipleri, bölgeyi iyi tanıyan kişiler, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü elemanları, emlakçılar, çeşitli komisyoncular, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü elemanlarıyla görüşülüp, kıymeti etkileyen çeşitli faktörler de dikkate alınmıştır. Bu amaçla tarla arazilerinin işletilme (mal sahibi-ortakçı-kiracı) ve sulama (sulu-kuru) durumlarına göre ayrı ayrı rantları tespit edilerek, mal sahibi tarafından işletilen araziler için sulu-kuru ve ortalama kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Aynı işlemler kiracılık ve ortakçılıkla işletilen araziler için de uygulanmıştır.

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. İncelenen İşletmelerin Sosyo-Ekonomik Durumu

4.1.1. Nüfus, eğitim ve işgücü durumu

Çiftçi ailesinin tarımsal üretimde önemli bir yeri vardır. Bu nedenle, tarım işletmelerinin nüfus itibariyle sosyal ve ekonomik özelliklerinin incelenmesi gerekli görülmektedir. İncelenen işletmelerde nüfus varlığı, nüfusun yaş grupları, cinsiyete göre dağılımları ve ortalamaları Çizelge 4.1’de verilmiştir.

Çizelge 4.1. Nüfusun yaş grupları ve cinsiyete göre dağılımı

Yaş Grupları	Erkek		Kadın		Toplam	
	Nüfus (adet)	Oran (%)	Nüfus (adet)	Oran (%)	Nüfus (adet)	Oran (%)
0 - 6yaş	46	7,21	39	6,11	85	13,32
7 - 14 yaş	51	7,99	43	6,74	94	14,73
15 - 49 yaş	81	12,70	95	14,89	176	27,59
50 - 64 yaş	68	10,66	81	12,70	149	23,35
65 + yaş	63	9,87	71	11,13	134	21,00
TOPLAM	309	48,43	329	51,57	638	100,00
Ortalama	3,86	-	4,11	-	7,97	-

İşletmelerin toplam nüfusu 329’u kadın 309’u erkek olmak üzere toplamda 638 kişidir. Kadınların toplam nüfusa oranı %51,57 iken erkeklerin oranı %48,43’tür. İşletmelerin farklı yaş grupları arasında dağılımları dikkate alındığında Çizelge 4.1’de de görüldüğü gibi ilk sırayı %27,59 oran ve 176 nüfus ile 15-49 yaş grubu almaktadır. Bunu sırasıyla 50-64, 65+, 7-14 ve 0-6 yaş grubu izlemektedir. İşletme başına ortalama nüfus 7,97’dir. Kadın ve erkek nüfus arasında belirgin bir farkın olmadığı tespit edilmiştir.

İncelen işletmelerdeki faal nüfus oranı, 7-64 yaş gruplarına giren kişi sayısının toplam nüfusa bölünmesiyle bulunmuş olup, oranın %65,67 olduğu tespit edilmiştir.

İncelen işletmelerdeki 7 ve üzeri yaştaki nüfusun okuryazarlık durumları Çizelge 4.2’de verilmiştir.

Çizelge 4.2. Yedi yaş ve üstü, okuryazarlık ve öğrenim durumu

	Erkek		Kadın		Toplam	
	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%
Okuryazar Olmayan	9	3,42	21	7,24	30	5,42
Okuryazar Olan	7	2,66	31	10,69	38	6,87
İlköğretim (İlk / Orta)	115	43,73	113	38,97	228	41,23
Lise ve Dengi Okul	119	45,25	107	36,90	226	40,87
Yüksekokul (2 yıl ve üstü)	13	4,94	18	6,21	31	5,61
TOPLAM	263	100,00	290	100,00	553	100,00

7 yaş ve üzeri nüfusun okuryazarlık oranının %94,58 olup okuryazar olmayanların oranı %5,42’dir. 7 yaş ve üzeri erkek nüfusun okuryazarlık oranı %96,58 iken okuryazar olmayanların oranı %3,42’dir. Kadın nüfusun okuryazarlık oranı ise %92,76’dır (Okuryazar olmayan %7,27). Öğrenim durumlarına bakıldığında %41,23’lük oranla İlköğretim (İlk/Orta) birinci sıradadır. Bunu Lise ve Dengi Okul ile Yüksekokul (2 yıl ve üstü) öğrenimi izlemektedir.

Tarım işletmelerinde kaynakların kullanımındaki etkinliği ve buna bağlı olarak işletme gelirini artırmada müteşebbis çiftçinin eğitim düzeyi ve tecrübelerinin önemli iki etken olduğu ifade edilmektedir (Karagölge vd 1995).

İşletme yöneticilerinin yönetim becerisi, yenilikleri benimseyebilmesi ve organizasyon yetenekleri, sosyal ve kişisel özellikleri gibi bazı faktörlerin tüm işletme üzerinde etkili olabileceği görüşünden hareket ederek işletme yöneticisinin yaş ve eğitim özellikleri belirlenmeye çalışılmıştır (Akay 1996). İşletme yöneticilerinin yaşları ve öğrenim durumları Çizelge 4.3'te verilmiştir.

Çizelge 4.3. İşletme yöneticilerinin yaşları ve öğrenim süreleri

	İşletme Ortalaması (Yıl)
Yaşı	47,54
Öğrenim Süresi	8,25

İşletme yöneticisinin eğitim düzeyinin ağırlıklı olarak ilköğretim düzeyinde olduğu ve ortalama olarak 47,54 yaş ve 8,25 yıl öğrenim süresi olarak tespit edilmiştir.

Tarım işletmelerinde işgücü ihtiyacı genellikle aile işgücünden karşılanmaktadır. Ancak tarımsal faaliyetlerin bazı aşamalarında işgücüne yoğun bir şekilde ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ihtiyaçların karşılanması için işletmeci ve aile bireylerin sayısının yetersiz kalması durumunda dışarıdan yabancı işgücü tutma zorunluluğu doğmaktadır (Sayılı 1996).

İşletmelere ait aile işgücü mevcudu ve kullanım durumu ile ücretli işgücü kullanım durumu Çizelge 4.4'te verilmiştir. İşletmede kullanılan toplam işgücünün %74,31'i aile işgücünden, %25,69'u ise geçici ve devamlı ücretli işgücünden karşılanmaktadır. İşletmede kullanılan ücretli iş gücünün %11,98'i devamlı ücretli iş gücü olup %88,02'si geçici ücretli iş gücüdür. Askerlik görevinde bulunan, öğrenim görmekte olan ve engelli bireylerin bulunduğu atıl durumda kalan aile işgücü oranı %20,45'tir. İşletmelerin sahip olduğu aile işgücünün %10,02'si işletme dışında değerlendirilmektedir.

İşletmelerin işgücü (EİB) mevcudu ve kullanım durumu Çizelge 4.4'te verilmektedir.

Çizelge 4.4. İşgücü (EİB) mevcudu ve kullanım durumu

İşgücü	(EİB)	%
Aile İşgücü	780,09	74,31
Geçici ve Devamlı Ücretli işgücü	269,61	25,69
İşletmede Kullanılan Toplam İşgücü	1.049,70	100,00
Geçici Ücretli İşgücü	237,31	88,02
Devamlı Ücretli İşgücü	32,30	11,98
İşletmede Kullanılan Toplam Ücretli İşgücü	269,61	100,00
İşletme Dışında Kullanılan Aile İşgücü	109,25	10,02
İşletmede Kullanılan Aile İşgücü	780,09	69,53
Kullanılmayan (atıl) Aile İşgücü	200,97	20,45
İşletmede Kullanılabilir Toplam Aile İşgücü	1.090,31	100,00

İşletmede kullanılan toplam işgücünün %74,31'i aile işgücünden, %25,69'u ise geçici ve devamlı ücretli işgücünden karşılanmaktadır. İşletmede kullanılan ücretli iş gücünün %11,98'i devamlı ücretli iş gücü olup %88,02'si geçici ücretli iş gücüdür. Askerlik görevinde bulunan, öğrenim görmekte olan ve engelli bireylerin bulunduğu atıl durumda kalan aile işgücü oranı %20,45'tir. İşletmelerin sahip olduğu aile işgücünün %10,02'si işletme dışında değerlendirilmektedir.

4.2. İncelenen İşletmelerin Yapısal Durumu

4.2.1. İncelenen işletmelerde arazi mevcudu ve kullanım durumu

Tarımda arazi, tarımsal üretimin hem kuruluş yerini hem de genellikle üretimin yapıldığı alanı oluşturması bakımından vazgeçilmez bir üretim faktörü niteliğindedir. Bununla birlikte arazinin kıt ve çoğaltılamaz olması, ona olan talebin nüfus artışına paralel olarak

daha da yoğunlaşması, tarımsal üretimde arazi mülkiyetinin ve kullanma şeklinin önemini gittikçe artırmaktadır. Çünkü gerek ulusal ekonomi ve gerekse işletme açısından en verimli çalışma, üreticilerin üretim kaynaklarının tamamına veya büyük bir kısmına, serbest mülkiyet hakları ile sahip olmasıyla mümkün olmaktadır (Aras 1956). Bu nedenlerle bu kısımda, incelenen işletmelerin arazi varlıkları, tasarruf durumları, arazi neveleri ile dağılımı ve arazilerin kullanılış şekilleri incelenmiştir.

4.2.2. İncelenen işletmelerin arazi varlığı, parçalılık durumu ve tasarruf şekli

İşletme arazisi, işletmeci olarak üreticinin üzerinde çalıştığı, tarımsal üretime tahsis edilmiş olan arazi parça ya da parçalarının bütününe kapsamaktadır. İşletme arazisi, mülk arazinin yanı sıra kiraya ve ortağa tutulan arazilerin toplamından, kiraya ve ortağa verilen arazilerin çıkarılmasıyla oluşmaktadır (Aras 1988).

İncelenen işletmelerin tasarruf şekilleri ve dağılımlarına ait bilgiler Çizelge 4.5'te verilmektedir.

Çizelge 4.5. İşletmelerin tasarruf şekilleri ve dağılımları

	Sulu		Kuru		Toplam	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Mal Sahibi Tarafından İşletilen	21	26,25	25	31,25	46	57,50
Kiracılıkla İşletilen	6	7,50	9	11,25	15	18,75
Ortakçılıkla İşletilen	8	10,00	11	13,75	19	23,75
TOPLAM	35	43,75	45	56,25	80	100,00

80 işletmenin 46'sı mal sahibi tarafından, 19'u ortakçılıkla ve 15'i kiracılıkla işletilmektedir. Mal sahibi tarafından işletilenlerin 21'i sulu 25'i kuru, ortakçılıkla işletilenlerin 8'i sulu 11'i kuru ve kiracılıkla işletilenlerin 6'sı sulu 9'u kuru tarım işletmeleridir. İşletmelerin genel olarak dağılımlarına bakıldığında %43,75'inde sulu tarım, %56,25'inde ise kuru tarım yapılmaktadır.

İncelenen işletmelerin arazi varlığı, parçalılık durumu ve dağılımlarına ait bilgiler Çizelge 4.6'da verilmektedir.

Çizelge 4.6. İşletmelerin arazi varlığı, parçalılık durumu ve dağılımları

	Arazi Varlığı (da)	Parsel Sayısı (adet)	Ort. Parsel Büyüklüğü (da)	Ort. İşl. Büyüklüğü (da)	Ort. Prs. Sayısı (adet)	Arazi Dağılımı (%)
Mal Sahibi Sulu	1.532	90	17,02	72,95	4,29	28,79
Mal Sahibi Kuru	1.720	135	12,74	68,80	5,40	32,32
Mal Sah. Genel	3.252	225	14,45	70,70	4,89	61,11
Ortakçı Sulu	591	29	20,38	73,88	3,63	11,11
Ortakçı Kuru	587	34	17,26	53,36	3,09	11,03
Ortakçı Genel	1.178	63	18,70	62,00	3,32	22,14
Kiracı Sulu	357	19	18,79	59,50	3,17	6,71
Kiracı Kuru	534	28	19,07	59,33	3,11	10,04
Kiracı Genel	891	47	18,96	59,40	3,13	16,75
Genel Sulu	2.480	138	17,97	70,86	3,94	46,61
Genel Kuru	2.841	197	14,42	63,13	4,37	53,39
TOPLAM	5.321	335	15,88	66,51	4,18	100,00

80 işletmenin 2.480 da'ı sulu 2.841 da'ı kuru olmak üzere toplam 5.321 da arazi varlığı vardır. Arazi tasarruf şekilleri incelendiğinde, mal sahibi tarafından işletilen arazilerin 1.532 da'ı sulu 1.720 da'ı kuru olmak üzere toplam 3.252 da'dır. Mal sahibi tarafından işletilen araziler, işletme arazileri varlığı içerisinde %61,11 oranla önemli bir paya sahiptir. Ortakçılıkla işletilen arazilerin 591 da'ı sulu 587 da'ı kuru olmak üzere toplam 1.178 da'dır. Ortakçılıkla işletilen araziler, işletme arazileri içerisinde %22,14 oranında paya sahiptir. Kiracılıkla işletilen arazilerin 357 da'ı sulu 534 da'ı kuru olmak üzere toplam 891 da'dır. Kiracılıkla işletilen araziler, işletme arazileri içerisinde %16,75 oranında paya sahiptir. Ortalama işletme büyüklüğü suluda 70,86 da, kuruda 63,13 da ve genelde 66,51 da'dır.

İncelenen işletmelerin ortalama parsel büyüklüklerine bakıldığında, mal sahibi tarafından işletilen arazilerin ortalama parsel büyüklüğü suluda 17,02 da, kuruda 12,74 da ve ortalama 14,45 da'dır. Ortakçılıkla işletilen arazilerin parsel büyüklüğü suluda 20,38 da, kuruda 17,26 da ve ortalama 18,70 da'dır. Kiracılıkla işletilen arazilerin parsel büyüklüğü suluda 18,79 da, kuruda 19,07 da ve ortalaması 18,96 da'dır. Ortalama parsel büyüklüğü suluda 17,97 da, kuruda 14,42 da ve genelde 15,88 da'dır.

İncelenen işletmelerin toplam ve ortalama parsel sayılarına bakıldığında mal sahibi tarafından işletilen 90'ı sulu, 135'i kuru olmak üzere toplam 255 adet parsel bulunmakta ve işletme başına ortalama 4,89 adet tarım parseli düşmektedir. Ortakçılıkla işletilen 29'u sulu, 34'ü kuru olmak üzere toplam 63 adet parsel bulunmakta ve işletme başına ortalama tarım 3,32 adet tarım parseli düşmektedir. Kiracılıkla işletilen 19'u sulu, 28'i kuru olmak üzere toplam 47 adet parsel bulunmakta ve işletme başına ortalama 3,13 adet tarım parseli düşmektedir. Genele bakıldığında işletmelerde 138 sulu, 197 kuru olmak üzere toplam 335 adet parsel bulunmakta ve işletme başına ortalama 4,18 adet tarım parseli düşmektedir.

Araştırma konusu tarla arazileri olduğu için işletme arazilerinin tamamını tarla arazileri oluşturmaktadır. İşletmelerin sahip olduğu toplam 5.321 da arazi varlığının %94,98'i işlenmektedir. Nadasa bırakılan arazi miktarı 267 da olup toplam arazi varlığının %5,02'sini oluşturmaktadır. Çizelge 4.9'da verilen münavebe sistemine bakıldığında nadasın sadece kuru tarım arazilerinde yapılmakta olduğu görülmektedir. Nadasa bırakılan arazilerin tamamı mal sahibi tarafından işletilen kuru tarım arazileri olup, toplam kuru tarım arazileri içerisinde nadasa bırakılan arazi varlığı %9,40 oranındadır.

İncelenen işletmelerin ürün desenleri ve sulu/kuru arazi dağılımları Çizelge 4.7'de verilmektedir.

Çizelge 4.7. İşletmelerin ürün deseni ve sulu-kuru arazi dağılımı

Ürün	Sulu (da)	Kuru (da)	Toplam (da)	Sulu (%)	Kuru (%)	Toplam (%)
Nadas	-	267	267	-	5,02	5,02
Arpa	37	126	163	0,70	2,37	3,06
Buğday	808	572	1380	15,19	10,75	25,93
Çavdar	-	78	78	-	1,47	1,47
Çayır	-	94	94	-	1,77	1,77
Kuru Fasulye	17	-	17	0,32	-	0,32
Fiğ (Dane)	98	-	98	1,84	-	1,84
Fiğ	98	196	294	1,84	3,68	5,53
Korunga	140	372	512	2,63	6,99	9,62
Mercimek	-	9	9	-	0,17	0,17
Mısır (Silajlık)	517	-	517	9,72	-	9,72
Patates	19	-	19	0,36	-	0,36
Tritikale	-	388	388	-	7,28	7,29
Yonca	728	663	1391	13,67	12,46	26,13
Yulaf	18	76	94	0,34	1,43	1,77
TOPLAM	2.480	2.841	5.547	46,61	53,39	100

İşletmelerin ürün desenini ve sulu/kuru arazi dağılımını incelendiğinde %26,13 oranla en yüksek payın yonca olduğu görülmektedir. Üretilen yoncanın %13,67 oran ve 728 da'ı sulu, %12,46 oran ve 663 da'ı kuru tarım arazilerindedir. Yoncayı, %25,93 oranla buğday takip etmektedir. Üretilen buğdayın %15,19 oran ve 808 da'ı sulu, %10,75 oran ve 572 da'ı kuru tarım arazilerindedir. Yonca ve buğdaydan sonra üretimi yapılan %9,72 oran ve 517 da alan ile silajlık mısır, %9,62 oran ve 512 da korunga ve %7,40 oran ve 392 da alan ile fiğ ekimleri takip etmektedir. Üretimi yapılan en düşük ürün ise %0,17 oran ve 9 da alan ile mercimektir. Mercimeği, %0,32oran ve 17 da alan ile sulu tarım yapılan kuru fasulye takip etmektedir.

4.2.3. İncelenen işletmelerin alet ve makine varlığı

İncelenen işletmelerde tarımsal üretimde kullanılan her türlü alet ve makine varlığı ile dağılımlarına ait değerler Çizelge 4.8’de gösterilmektedir.

Çizelge 4.8. İşletmelerin ortalama alet ve makine varlığı ile dağılımı

Alet ve Makine	İşletmelerde Bulunan Alet ve Makine Sayısı (Adet)	İşletmelerde Bulunan Alet ve Makine Sayısı (Adet)
Traktör	80	1,00
Pulluk	86	1,08
Römork	51	0,64
Kültüvator	2	0,03
Mibzer	04	0,05
Süt Makinesi	76	0,95
Biçer	69	0,86
Pülverizatör	2	0,03
Gübre Makinesi	7	0,09
Küçük El Alet Makineleri (Tırpan, Çapa, Orak, Bel vb.)	421	5,26

İşletmelerin sahip olduğu alet ve makine varlığına bakıldığında, işletmeler ortalaması itibariyle %5,26’sını küçük el alet makineleri (tırpan, çapa, orak, bel vb.) oluşturmaktadır. Her işletmede traktör ve pulluk mevcuttur. Traktör ve pulluktan sonra işletmelerin en yaygın sahip olduğu tarımsal alet ve makineler sırasıyla, süt sağım makinesi, biçer (ot) ve römorktur. Yapılan araştırma sonucu da gösteriyor ki, araştırma bölgesi olan Bayburt ili merkez ilçesinde üretimin birçok aşamasında tarımsal alet ve makine yaygın olarak kullanılmaktadır.

4.3. Bayburt İli Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti

4.3.1. İncelenen tarla arazilerinde uygulanan münavebe sistemleri

Bir tarım arazisinde en uygun verimlilik ve üretim düzeyinin sağlanması için iklim koşullarının elverdiği ölçüde yörenin bitkisel üretim desenine uygun çeşit ve türlerin, belli bir sırada tarımsal üretim zamanlarına dağılımı ile uygulanmasına münavebe sistemi denilmektedir.

Münavebedeki bitki seçimi ve sıralamasında öncelikle iklim faktörü önemli olmakla birlikte çiftçilerin tercih ve alışkanlıkları, ürün fiyatları ya da girdi fiyatları gibi faktörler de etken olmaktadır.

Araştırma sonuçlarına göre incelenen işletmelerdeki tarla arazilerinde belirlenen münavebe sistemleri Çizelge 4.9.'da verilmiştir.

Çizelge 4.9. İncelenen tarla arazilerinde belirlenen münavebe sistemleri

Arazi Nev'i	Belirlenen Münavebe Sistemleri
Sulu Tarla Arazisi	Hububat - Yem Bitkisi - Hububat
Kuru Tarla Arazisi	Hububat - Yem Bitkisi - Nadas
	Hububat - Yem Bitkisi - Hububat - Nadas

İncelenen işletmelerde gerek sulu, gerekse kuru tarla arazilerinde ağırlıklı olarak hububat (özellikle buğday) ve yem bitkisi (özellikle yonca) yetiştirilmektedir. Ürün deseni genel olarak incelendiğinde sulu tarımda buğday, kuru tarımda yonca en fazla yetiştirilen ürünlerdir. Araştırma bölgesi olan Bayburt ili üreticileri zirai faaliyetlerinde, tarım ve hayvancılığı bir arada yaptıkları için tarımsal üretimde hayvancılığı da göz önünde tutarak ürün desenini buna göre belirlemektedirler. Bu durum üreticinin saman ihtiyacını

karşılmak için hububat ve kesif yem ihtiyaçlarını karşılmak için yem bitkileri üretimini, üretimde ön planda tutmaktadır ve münavebe sistemini doğrudan etkilemektedir.

4.3.2. Gayrisafi hasıla (GSH)

İşletmelerin verim durumları hesaplanırken; sulu ve kuru şartlarda yetiştirilme durumları da dikkate alınarak veriler toplanmıştır. Bayburt Ziraat Odası ile Bayburt İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınan verilerle de karşılaştırılarak 2017 yılı dahil son 5 (beş) yılın ortalaması alınmıştır. Belirlenen verim bilgileri Çizelge 4.10'da verilmiştir.

Çizelge 4.10. Ürünlerin ortalama verimleri

Ürün Çeşidi	Suluda Verim (kg/da)	Kuruda Verim (da/kg)
Arpa	400	250
Arpa Samanı (Yan Ürün)	300	300
Buğday	450	250
Buğday Samanı (Yan Ürün)	400	350
Çavdar	-	250
Çavdar Samanı (Yan Ürün)	-	300
Çayır	-	250
Kuru Fasulye	120	-
Fiğ (Dane)	150	-
Fiğ Samanı (Yan Ürün)	200	
Fiğ (Ot)	450	350
Korunga	400	300
Mercimek	-	165
Mısır (Silajlık)	4.750	-
Patates	2.250	-
Tritikale	-	325
Tritikale Samanı (Yan Ürün)	-	325
Yonca	500	350
Yulaf	500	375

Araştırmada ürün fiyatları tespit edilirken; pazarda tüketicilere veya hal işletmelerinde komisyonculara satılma durumuna göre satış fiyatları, herhangi bir resmi kuruma satılma

durumuna göre resmi fiyatlar ile Bayburt İl Tarım ve Orman Müdürlüğü verileriyle de karşılaştırılarak ortalaması alınmıştır. Belirlenen fiyatlar Çizelge 4.11’de verilmiştir.

Çizelge 4.11. Ürünlerin ortalama fiyatları

Ürün Çeşidi	Birim Fiyatı (₺/kg)
Arpa	0,85
Buğday	0,90
Çavdar	0,75
Çayır	0,55
Kuru Fasulye	15,00
Fiğ (Dane)	2,50
Fiğ (Ot)	0,95
Korunga	0,85
Mercimek	5,00
Mısır (Silajlık)	0,22
Patates	1,00
Tritikale	0,75
Yonca	0,80
Yulaf	0,80
Yan Ürün Saman (Arpa, Buğday, Çavdar, Tritikale)	0,50
Yan Ürün Saman (Fiğ)	1,00

Ürünlerin ortalama verim durumları ve 2017 yılına ait ürünlerin ortalama fiyatları göz önünde bulundurularak gayrisafi hasıla değerleri hesaplanmıştır.

İncelenen işletmelerden, mal sahibi tarafından işletilen sulu arazilerin gayrisafi hasıllarına ait değerler Çizelge 4.12’de, mal sahibi tarafından işletilen kuru arazilerin gayrisafi hasıllarına ait değerler ise Çizelge 4.13’te verilmiştir.

Çizelge 4.12. Mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinin gayrisafi hasıla değerleri

Ürünler	Ekili Alan (da)	Ortalama Verim (kg/da)		Ortalama Fiyat (₺)		Ürün Değerleri (₺)		Gayrisafi Hasıla (₺)	Tekrar İşletmede Kullanılan (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺/da)
		Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Arpa	37	400	300	0,85	0,50	12.580,00	5.550,00	18.130,00	921,06	17.208,94	465,11
Buğday	407	450	400	0,90	0,50	164.835,00	81.400,00	246.235,00	14.798,72	231.436,28	568,64
K.Fasulye	17	120	-	15,00	-	30.600,00	-	30.600,00	1.774,53	28.825,47	1.695,62
Fiğ (Dane)	98	150	250	2,50	1,00	36.750,00	24.500,00	61.250,00	3.967,69	57.282,31	584,51
Fiğ	72	450	-	0,95	-	30.780,00	-	30.780,00	-	30.780,00	427,50
Korunga	68	400	-	0,85	-	23.120,00	-	23.120,00	-	23.120,00	340,00
Mısır (Silaj)	315	4.750	-	0,22	-	329.175,00	-	329.175,00	-	329.175,00	1.045,00
Patates	19	2.250	-	1,00	-	42.750,00	-	42.750,00	3.591,08	39.158,92	2.061,00
Yonca	481	500	-	0,80	-	192.400,00	-	192.400,00	-	192.400,00	400,00
Yulaf	18	500	-	0,80	-	7.200,00	-	7.200,00	-	7.200,00	400,00
TOPLAM	1.532	-	-	-	-	870.190,00	111.450,00	981.640,00	25.053,08	956.586,92	624,40

Çizelge 4.13. Mal sahibi tarafından işletilen kuru tarla arazilerinin gayrisafi hasıla değerleri

Ürünler	Ekili Alan (da)	Ortalama Verim (kg/da)		Ortalama Fiyat (₺)		Ürün Değerleri (₺)		Gayrisafi Hasıla (₺)	Tekrar İşletmede Kullanılan (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺/da)
		Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Arpa	107	250	300	0,85	0,50	22.737,50	16.050,00	38.787,50	2.381,25	36.406,25	340,25
Buğday	203	250	350	0,90	0,50	45.675,00	35.525,00	81.200,00	5.308,61	75.891,39	373,85
Çavdar	78	250	300	0,75	0,50	14.625,00	11.700,00	26.325,00	-	26.325,00	337,50
Çayır	94	250	-	0,55	-	12.925,00	-	12.925,00	-	12.925,00	137,50
Fiğ	136	300	-	0,95	-	38.760,00	-	38.760,00	-	38.760,00	285,00
Korunga	183	300	-	0,85	-	46.665,00	-	46.665,00	-	46.665,00	255,00
Mercimek	3	165	-	5,00	-	2.475,00	-	2.475,00	-	2.475,00	825,00
Tritikale	216	325	325	0,75	0,50	52.650,00	35.100,00	87.750,00	7.862,24	79.887,76	369,85
Yonca	351	350	-	0,80	-	98.280,00	-	98.280,00	-	98.280,00	280,00
Yulaf	76	375	-	0,80	-	22.800,00	-	22.800,00	-	22.800,00	300,00
TOPLAM	1.447	-	-	-	-	357.592,50	98.375,00	455.967,50	15.552,10	440.415,40	304,36

Mal sahibi tarafından işletilen sulu ve kuru tarım arazilerine ait toplam gayrisafi hasıla, suluda 956.586,92 ₺ ve kuruda ise 440.415,40 ₺ olarak belirlenmiştir. Mal sahibi tarafından işletilen arazilerin toplam gayrisafi hasıla değeri ise 1.397.002,32 ₺ olarak tespit edilmiştir. Mal sahibi tarafından işletilen arazilerin toplam gayrisafi hasıla değerlerine ₺/da bazında bakıldığında bu değer, suluda 624,40 ₺/da ve kuruda ise 304,36 ₺/da olarak bulunmuştur. Dekara ortalama gayrisafi hasıla ise 468,95 ₺ olarak hesaplanmıştır.

İncelenen işletmelerden, ortakçılıkla işletilen sulu arazilerin gayrisafi hasıllarına ait değerler Çizelge 4.14'te, ortakçılıkla işletilen kuru arazilerin gayrisafi hasıllarına ait değerler ise Çizelge 4.15'te verilmiştir.

Çizelge 4.14. Ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde gayrisafi hasıla değerleri

Ürünler	Ekili Alan (da)	Ortalama Verim (kg/da)		Ortalama Fiyat (₺)		Ürün Değerleri (₺)		Gayrisafi Hasıla (₺)	Tekrar İşletmede Kullanılan (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺/da)
		Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	254	450	400	0,90	0,50	102.870,00	50.800,00	153.670,00	6.730,74	146.939,26	578,50
Fiğ	26	450	-	0,95	-	11.115,00	-	11.115,00	-	11.115,00	427,50
Korunga	54	400	-	0,85	-	18.360,00	-	18.360,00	-	18.360,00	340,00
Mısır (Silaj)	93	4.750	-	0,22	-	97.185,00	-	97.185,00	-	97.185,00	1.045,00
Yonca	164	500	-	0,80	-	65.600,00	-	65.600,00	-	65.600,00	400,00
TOPLAM	591	-	-	-	-	295.130,00	50.800,00	345.930,00	6.730,74	339.199,26	573,94
Mal Sahibine Düşen											286,97

Çizelge 4.15. Ortakçılıkla işletilen kuru tarla arazilerinde gayrisafi hasıla değerleri

Ürünler	Ekili Alan (da)	Ortalama Verim (kg/da)		Ortalama Fiyat (₺)		Ürün Değerleri (₺)		Gayrisafi Hasıla (₺)	Tekrar İşletmede Kullanılan (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺/da)
		Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	196	250	350	0,90	0,5	44.100,00	34.300,00	78.400,00	3.065,41	75.334,59	384,36
Fiğ	31	300	-	0,95	-	8.835,00	-	8.835,00	-	8.835,00	285,00
Korunga	96	300	-	0,85	-	24.480,00	-	24.480,00	-	24.480,00	255,00
Tritikale	91	325	325	0,75	0,5	22.181,25	14.787,50	36.968,75	1.097,89	35.870,86	394,19
Yonca	173	350	-	0,80	-	48.440,00	-	48.440,00	-	48.440,00	280,00
TOPLAM	587	-	-	-	-	148.036,25	49.087,50	197.123,75	4.163,30	192.960,45	328,72
Mal Sahibine Düşen											164,36

Ortakçılıkla işletilen sulu ve kuru tarım arazilerine ait toplam gayrisafi hasılaya bakıldığında bu değer suluda 339.199,26 ₺, kuruda ise 192.960,45 ₺ olarak tespit edilmiştir. Ortakçılık işletmelerinin toplam gayrisafi hasıla değeri ise 532.159,71 ₺'dir. Araştırma bölgesinde ortakçılıkta, üretimle ilgili her türlü gelir ve giderlerin paylaşımı yarı yarıyadır. Buna göre mal sahibine düşen gayrisafi hasıla suluda 169.599,63 ₺, ve kuruda ise 96.480,23 ₺'dir. Toplam gayrisafi hasıla değeri ise 266.079,86 ₺'dir. Ortakçılıkla işletilen sulu ve kuru tarım arazilerine ait toplam gayrisafi hasıla değerleri ₺/da bazında suluda 286,97 ₺/da, kuruda 164,36 ₺/da ve ortalama gayrisafi hasıla değeri ise 225,87 ₺/da olarak hesaplanmıştır.

İncelenen işletmelerden, kiracılıkla işletilen sulu ve kuru arazilerin gayrisafi hasıllarına ait değerler Çizelge 4.16'da verilmiştir.

Çizelge 4.16. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinde gayrisafi hasıla değerleri

	Kiraya Verilen Alan (da)	Aynı veya Nakdi Kira Bedelleri Toplamı (GSH) (₺)	Gayrisafi Hasıla (₺/da)
Sulu	357	28.170,87	78,91
Kuru	534	26.532,78	49,67
Ortalama	59,4	3.646,91	61,39

Kiracılıkla işletilen sulu ve kuru tarım arazilerine ait toplam gayrisafi hasıla değerleri suluda 28.170,87 ₺, kuruda 26.532,78 ₺ olarak hesaplanmıştır. Toplam gayrisafi hasıla değeri ise 54.703,65 ₺ olarak belirlenmiştir. Kiracılıkla işletilen sulu ve kuru tarım arazilerine ait toplam gayrisafi hasıla değerleri ₺/da bazında, suluda 78,91 ₺/da, kuruda 49,67 ₺/da ve ortalama 61,39 ₺/da olarak tespit edilmiştir.

Araştırma bölgesinde toplam gayrisafi hasıla değerlerinin ₺/da ortalaması suluda 465,47 ₺/da, kuruda ise 198,32 ₺/da olarak belirlenmiştir. Gayrisafi hasılanın genel ortalaması ise 322,83 ₺/da'dır.

4.3.3. Üretim masrafları (Üm)

Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerine ait masraf kalemleri ve değerleri Çizelge 4.17’de verilmiştir.

Çizelge 4.17. Mal sahibi tarafından işletilen arazilere ait masraflar

	Sulu	Kuru	Ortalama
Sabit Sermayeleri Amortisman, Sigorta, Tamir ve Bakım Masrafları (₺) (1)	61,34	41,36	51,08
Döner İşletme Sermayelerinin Tümden Karşılanması (₺) (2)	108,75	39,53	72,59
Çiftlik Dışından Sağlanan Hizmetlerin Parasal Karşılığı (₺) (3)	72,98	40,54	56,17
TOPLAM MASRAFLAR (₺) (M) (1+2+3)	243,07	121,43	179,84
Masrafların GSH İçindeki Oranı (%)	38,93	39,90	38,35

Mal sahibi tarafından işletilen arazilere ait masraflar suluda 243,07 ₺/da olup GSH içindeki oranı %38,93’tür. Bu masraflar kuruda 121,43 ₺/da, GSH içindeki oranı ise %39,90’dır. Ortalama masraflar ise 179,84 ₺/da olup GSH içindeki oranı %38,35’tir.

Ortakçılık işletmelerinde belirlenen masraflar suluda 127,05 ₺/da olup, GSH içindeki oranı %44,27’dir. Kuruda bu masraf 85,37 ₺/da olup GSH içindeki oranı ise %51,94’tür. Ortalama masraf 106,28 ₺/da olup, GSH içindeki oranı %47,05’tir.

Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerine ait masraf kalemleri ve değerleri Çizelge 4.18’de verilmiştir.

Çizelge 4.18. Ortakçılıkla işletilen arazilerde belirlenen masraflar

	Sulu	Kuru	Ortalama
Sabit Sermayeleri Amortisman, Sigorta, Tamir ve Bakım Masrafları (₺) (1)	34,23	20,18	27,23
Döner İşletme Sermayelerinin Tümden Karşılanması (₺) (2)	46,43	30,81	38,65
Çiftlik Dışından Sağlanan Hizmetlerin Parasal Karşılığı (₺) (3)	46,39	34,38	40,40
TOPLAM MASRAFLAR (₺) (1+2+3)	127,05	85,37	106,28
Masrafların GSH İçindeki Oranı (%)	44,27	51,94	47,05

Ortakçılık işletmelerinde belirlenen masraflar suluda 127,05 ₺/da olup, GSH içindeki oranı %44,27'dir. Kuruda bu masraf 85,37 ₺/da olup GSH içindeki oranı ise %51,94'tür. Ortalama masraf 106,28 ₺/da olup, GSH içindeki oranı %47,05'tir.

Araştırma bölgesinde toplam masraf değerleri suluda ortalama 180,43 ₺/da olup GSH içindeki oranı %38,76'dır. Kuruda ise bu rakam 61,53 ₺/da olarak hesaplanmıştır. GSH içindeki oranı ise %31,03'tür. Toplam masrafların genel ortalaması 116,95 ₺/da olup, GSH içindeki oranı ise %36,23 olarak hesaplanmıştır.

4.3.3.a. Müstecir (İşletme) sermayesi faiz karşılığı (Mf)

İncelenen işletmelerde müstecir sermayesi faiz hesaplamasında dikkate alınacak, alet ve makine sermayesi ile ambar mevcudu bulunmaktadır. Üretimde alet ve makine kullanımı yaygın olup iş hayvanı ve kasa mevcuduna rastlanılmamıştır. İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen müstecir sermayesi faiz karşılıkları Çizelge 4.19'da verilmiştir.

Çizelge 4.19. İşletmelerde belirlenen müstecir sermayesi faiz karşılığı

	Müstecir Sermayesi Faiz Karşılığı (₺)	GSH İçerisindeki Oranı (%)
Mal Sahibi Sulu	17,55	2,81
Mal Sahibi Kuru	11,84	3,89
Ortalama	14,49	3,09
Ortakçılık Sulu	8,29	2,89
Ortakçılık Kuru	5,85	3,56
Ortalama	6,89	3,05

* Müstecir Sermayesi Faizi hesaplanmasında %2 faiz oranı kullanılmıştır.

Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde belirlenen müstecir sermayesi faiz karşılığı suluda 17,55 ₺/da olup GSH içindeki oranı %2,81'dir. Kuruda bu değer 11,84 ₺/da, GSH içindeki oranı ise %3,89'dur. Ortalama müstecir sermayesi faiz karşılığı 14,49 ₺/da olarak hesaplanmış olup, GSH içindeki oranı %3,09'dur.

Ortakçılıkla işletilen arazilerde belirlenen müstecir sermayesi faiz karşılığı suluda 8,29 ₺/da, GSH içindeki oranı ise %2,89'dur. Kuruda bu değer 8,85 ₺/da olup GSH içindeki oranı %3,56'dır. Ortalama müstecir sermayesi faiz karşılığı da 6,89 ₺/da olarak belirlenmiş olup, GSH içindeki oranı %3,05'e tekabül etmektedir.

Araştırma bölgesinde toplam müstecir sermayesi faiz karşılığı suluda ortalama 12,82 ₺/da olup GSH içindeki oranı %2,75'tir. Kuruda ise bu rakam 8,38 ₺/da olup GSH içindeki oranı %4,23'tür. Toplam müstecir sermayesi faiz karşılığının ortalaması 10,33 ₺/da olup GSH içindeki oranı %3,20 olarak hesaplanmıştır.

4.3.3.b. İdare ücret karşılığı (İü)

İncelenen işletmelere ait idare ücret karşılıkları hesaplanırken kullanılan rakamlar Çizelge 4.20'de verilmiştir.

Çizelge 4.20. İşletmelerde belirlenen idare ücret karşılığı

	İdare Ücret Karşılığı (İü) (₺/da)	İü'nün GSH İçerisindeki Oranı (%)	İü'nün Kira Bedeli İçerisindeki Oranı (%)
Mal Sahibi Sulu	31,22	5,00	-
Mal Sahibi Kuru	15,22	5,00	-
Ortalama	23,44	5,00	-
Ortak Sulu	11,48	4,00	-
Ortak Kuru	06,57	4,00	-
Ortalama	09,03	4,00	-
Kira Sulu	2,37	-	3,00
Kira Kuru	1,49	-	3,00
Ortalama	1,84	-	3,00

Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde belirlenen idare ücret karşılığı suluda 31,22 ₺/da, kuruda 15,22 ₺/da olup ortalama idare ücret karşılığı 23,44 ₺/da'dır. Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde belirlenen idare ücret karşılığının GSH içindeki oranı %5'tir.

Ortakçılıkla işletilen arazilerde belirlenen idare ücret karşılığı suluda 11,84 ₺/da, kuruda 6,57 ₺/da olup ortalama idare ücret karşılığı 9,03 ₺/da'dır. Ortakçılıkla işletilen arazilerde belirlenen idare ücret karşılığının GSH içindeki oranı ise %4 olarak tespit edilmiştir.

Kiracılıkla işletilen arazilerde belirlenen idare ücret karşılığı suluda 2,37 ₺/da, kuruda 1,49 ₺/da olup ortalama idare ücret karşılığı 1,84 ₺/da'dır. İdare ücret karşılığının kira bedeli içindeki oranı ise %3'tür.

Araştırma bölgesinde toplam idare ücret karşılığı suluda ortalama 22,36 ₺/da olup GSH içindeki oranı %4,80'dir. Kuruda 10,85 ₺/da olup GSH içindeki oranı %5,47'dir. İdare ücret karşılığının ortalaması 16,54 ₺/da olarak hesaplanmış olup, GSH içindeki oranı ise %5,12 olarak hesaplanmıştır.

4.3.3.c. El emeği ücret karşılığı (Eü)

Anketlerle elde edilen veriler ışığında yörede üretim dallarına ilişkin iş gücü ihtiyaçları belirlenmiştir. Belirlenen bu işgücü ihtiyaçlarının yabancı bir erkek işçiye ödenen günlük ücret ile çarpılması sonucu da el emeği ücret karşılığı tespit edilmiştir. Araştırma bölgesinde, tarımsal işlerde çalışan yabancı erkek işçilere ödenen günlük yevmiye işin türüne göre farklılık göstermekte olup ortalama 90.00 ₺'dir. Aile işgücü ücret karşılığının hesaplanmasında işletme yöneticilerinin görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan işlemler sonucu, incelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen el emeği ücret karşılığı Çizelge 4.21'de verilmiştir.

Çizelge 4.21. İşletmelerde belirlenen el emeği ücret karşılığı (₺/da)

	Mal Sahibi İşletmeciliği		
	Sulu	Kuru	Ortalama
El Emeği Ücret karşılığı (Eü) (₺)	131,62	47,54	87,69
Eü' nün GSH İçerisindeki Oranı (%)	21,08	15,62	18,70

Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde belirlenen el emeği ücret karşılığı suluda 131,62 ₺/da, GSH içindeki oranı %21,08'dir. Kuruda bu rakam 47,54 ₺/da olup, GSH içindeki oranı %15,62'dir. Ortalama el emeği ücret karşılığı 18,70 ₺/da olarak hesaplanmış ve GSH içindeki oranı ise %18,70 olarak belirlenmiştir.

Araştırma bölgesinde toplam el emeği ücret karşılığı suluda ortalama 81,31 ₺/da olup GSH içindeki oranı %14,47'dir. Kuruda bu değer 28,78 ₺/da olup GSH içindeki oranı %14,51'dir. El emeği ücret karşılığının ortalaması 53,26 ₺/da olup GSH içindeki oranı ise %18,70 olarak hesaplanmıştır.

4.3.3.d. Vergiler (V)

İşletmelere ait ortalama vergi masrafları Çizelge 4.22'de verilmiştir.

Çizelge 4.22. İşletmelerde belirlenen ortalama vergi masrafları

	Vergi Masrafları (V) (₺/da)	GSH İçerisindeki Oranı (%)
Mal Sahibi Sulu	4,93	0,79
Mal Sahibi Kuru	2,47	0,81
Ortalama	3,65	0,78
Ortakçılık Sulu	1,98	0,69
Ortakçılık Kuru	1,28	0,78
Ortalama	1,63	0,72

Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde belirlenen vergi masrafları suluda 4,93 ₺/da, GSH içindeki oranı %0,79'dur. Kuruda bu rakam 2,47 ₺/da olup, GSH içindeki oranı %0,81'dir. Ortalama vergi masrafı ise 3,65 ₺/da ve GSH içindeki oranı %0,78'dir.

Ortakçılıkla işletilen arazilerde belirlenen vergi masrafları suluda 1,98 ₺/da, GSH içindeki oranı %0,69'dur. Kuruda ise bu rakam 1,28 ₺/da olup, GSH içindeki oranı da %0,78'dir. Ortalama vergi masrafı 1,63 ₺/da, GSH içindeki oranı ise %0,72'dir.

Araştırma bölgesinde toplam vergi masrafı suluda ortalama 3,52 ₺/da olup GSH içindeki oranı %0,76'dır. Kuruda bu masraf 1,76 ₺/da olup GSH içindeki oranı %0,89'dur. Vergi masraflarının ortalaması 2,58 ₺/da olup GSH içindeki oranı ise %0,80 olarak hesaplanmıştır.

4.3.4. Arazilerin rantları (R)

Kamulaştırma Kanunu'nda da, arazinin geliri için net gelir tanımı yer almaktadır. Arazinin net gelirini hesaplarken, arazide bölge koşullarına göre normal bir üretim sisteminin uygulandığı kabul edilmektedir. Normal üretim sistemi, arazinin bulunduğu bölgedeki yaygın olan üretim tekniğidir (Kılıç 2011).

Araştırma kapsamındaki işletmelerin tarla arazilerinde belirlenen arazi rantları, gayrisafi hasıladan tüm masraf kalemleri çıkarılarak hesaplanmıştır. İncelenen mal sahibi, ortakçı ve kiracı işletmelerine ait arazi rantları Çizelge 4.23'te verilmiştir.

Çizelge 4.23. İşletmelere ait arazi rantları

Arazi Nev'i ve Tasarruf Durumu	Rant (₺/da)	Rant'ın GSH İçindeki Oranı (%)	Rant'ın Kira İçindeki Oranı (%)
Mal Sahibi Sulu	196,01	31,39	-
Mal Sahibi Kuru	105,86	34,78	-
Ortalama	159,84	34,08	-
Ortakçı Sulu	138,17	48,15	-
Ortakçı Kuru	65,29	39,72	-
Ortalama	102,04	45,18	-
Kiracı Sulu	76,54	-	97,00
Kiracı Kuru	48,18	-	97,00
Ortalama	59,55	-	97,00
Sulu Ortalama	165,03	35,45	-
Kuru Ortalama	87,02	43,88	-
Genel Ortalama	107,40	38,15	-

Araştırma bölgesindeki araziler arasında en yüksek rant 196,01 ₺/da ile mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde tespit edilmiştir. Bunu 138,17 ₺/da değeri ile ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazileri takip etmiştir. En düşük rant ise 48,18 ₺/da değeri ile kiracılıkla işletilen kuru tarla arazilerinde belirlenmiştir.

İşletmeler genel olarak incelendiğinde, arazi rantının hem arazi nev'ine göre, hem de aynı arazi nevi içerisinde farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Arazilerde verim farklılığı yanında ulaşım kolaylığı, kente yakın olma durumu, münavebenin kolaylıkla değiştirilebilmesi, tarla şeklinin düzgün olması, sulu ise sulama kolaylığı ve arazi büyüklüğü gibi gelir dışı etkenlerin de rantı etkilediği bilinmektedir. Bu faktörlerin olumlu olması masrafları azaltmakta, olumsuz olması ise artırmaktadır (Keskin 1994).

4.3.5. Arazilerin satış değerleri

Pazar değerini ifade eden fiyatın arazi piyasasında oluşabilmesi için uzun bir alım satım dönemi gerekebilmektedir. Arazilerin diğer mal ve hizmetlerde olduğu gibi spot şekilde, yani malların anında satılabileceği bir pazar yapısı mevcut olmadığından ve likiditesinin az olması nedeniyle de diğer mal ve hizmetlerden farklılık gösterdiği bilinmektedir. Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımıyla bir araziye değer biçme gelir odaklı olduğundan, gelecekte elde edilebilecek gelirlerin de dikkate alınması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Arazi değerini etkileyen faktörler genellikle iki grup altında incelenmektedir (Birinci 1993).

a) Fiziki (Doğal) Faktörler: Toprağın üretim kabiliyeti, arazinin topografik durumu, iklim durumu ve arazinin coğrafi mevkiidir.

b) Ekonomik ve Sosyal Faktörler: Nüfus miktarı ve artış hızı, tarımsal ürün fiyatları, arazi arz ve talebi, arazinin geliri, pazarlama olanakları, enflasyon, tarımsal kredilerin miktarı, türü ve faiz hadleri, arazi kirası, teknolojik gelişmeler, toplumun satın alma alışkanlıkları ve alım gücü, sosyal ve çevresel koşullardır.

Türkiye ekonomisinde enflasyon hızının yüksek düzeyde seyretmesi ve para değerindeki sürekli düşüş, bir yandan gayrimenkule olan talebi olağanüstü artırırken diğer yandan da, hızlı fiyat artışları arazi değerinin sürekli yükselmesine neden olmaktadır. Enflasyon hızının tarımsal arazi fiyatlarına etkisi, belirtilen yönüyle serbest piyasa koşulları olan bütün ülkelerde görülmektedir (Özçelik 1983).

İncelenen tarla arazilerinde cari satış fiyatları tespit edilirken öncelikle arazi sahipleri, bölgeyi iyi tanıyan kişiler, emlakçılar, çeşitli komisyoncular, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü elemanlarıyla görüşülmüştür. Bu kişi ve kurumlardan alınan veriler ile sözlü beyanlar kullanılarak araştırmaya konu arazilerin cari satış fiyatlarında düzeltmelere gidilmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değerleri 2.500,00 ₺/da ile 5.500,00 ₺/da arasında değiştiği belirlenmiştir. Ortalama değer ise 3.643,54 ₺/da olarak hesaplanmıştır. Mal sahibi tarafından işletilen kuru tarla arazilerinin cari satış değerlerinin ise 1.000,00 ₺/da ile 3.500,00 ₺/da arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bunun ortalaması ise 2.098,33 ₺/da olarak belirlenmiştir. Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinin cari satış değerleri ortalaması ise 2.986,31 ₺/da olarak hesaplanmıştır.

Ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değerleri ise 2.500,00 ₺/da ile 6.000,00 ₺/da arasında değişmektedir. Ortalaması 4.646,35 ₺/da olarak hesaplanmıştır. Kuru tarla arazilerinin cari satış değerlerinin ise 1.500,00 ₺/da ile 3.500,00 ₺/da arasında değiştiği ve ortalamasının 2.316,29 ₺/da olduğu belirlenmiştir. Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerinin cari satış değerleri ortalaması da 3.297,38 ₺/da olarak tespit edilmiştir.

Kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değerleri 1.500,00 ₺/da ile 3.000,00 ₺/da arasında değişmektedir. Ortalaması ise 1.677,08 ₺/da olarak hesaplanmıştır. Kuru tarla arazilerinin cari satış değerlerinin ise 1.000,00 ₺/da ile 2.000,00 ₺/da arasında değişmekte olduğu ve ortalamasının da 1.187,50 ₺/da olduğu belirlenmiştir. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinin cari satış değerleri ortalaması ise 1.383,33 ₺/da olarak hesaplanmıştır.

Araştırma neticesinde ortaya çıkan sonuçlarla bu konuda yapılış diğer alışmalar (Birinci 1997; Aydın 2007; Baştürk 2011; Avcı ve Akay 2012; İncir 2015) karşılaştırılmıştır. Bulunan değerler cari satış değerlerini bölge ve yıllara göre önemli lde değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.

4.3.6. Kapitalizasyon oranının belirlenmesi

Kapitalizasyon oranı, araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkı olarak ifade edilmektedir (Mülayim 2008). Ayrıca, arazi rantı ile satış değeri arasındaki oran olarak da dikkate alınmaktadır (Sayılı 1996).

Kapitalizasyon oranı sadece araziye yatırılmış sermaye için geçerli olması nedeniyle, genel olarak sermayelerin kullanılma hakkı olan faiz oranından farklıdır. Faiz, belirli bir miktar sermayenin belli bir süre kullanılması karşılığında sermaye sahibine ödenen bedeldir (Oğuz ve Ünal 2004).

İncelenen işletmelerin mülkiyet şekli ve arazi nevelerine göre ortalama rant ve satış değerleri dikkate alınmıştır. Formül 3.4'teki genel kapitalizasyon formülü kullanılarak arazi tasarruf şekli ve arazi çeşidi dikkate alınarak kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır.

4.3.6.a. Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranları

Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazileri sulu, kuru ve ortalama olarak üç grup altında incelenip, kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Tespit edilen kapitalizasyon oranları Çizelge 4.24'te verilmiştir.

Çizelge 4.24. Mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranları

Arazi Nev'i	Rant (₺)	Satış Değeri (₺)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Sulu	196,01	3.643,54	5,38
Kuru	105,86	2.098,33	5,04
Ortalama	159,84	2.986,31	5,35

Yapılan hesaplamalar neticesinde mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı %5,38, kuru tarla arazilerinin %5,04 ve ortalama kapitalizasyon oranı ise %5,35 olarak hesaplanmıştır.

Vural (1991), Ankara ili için kullanılabilir kapitalizasyon oranını, mal sahibince işletilen sulu arazilerde %6,98, kuru arazilerde ise %5,93 olarak bulmuştur. Demircan (1991), Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde %5,64, kuru tarla arazilerinde ise %4,86 olarak belirlemiştir. Keskin (1994), Eskişehir İli için kullanılabilir kapitalizasyon oranını mal sahibi tarafından işletilen sulu arazilerde %7,84, kuru taban arazilerde %5,04, kuru yamaç arazilerde ise %6,92 olarak tespit etmiştir. Oğuz (1994), Konya ili kuru mülk arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını %6,1 olarak belirlemiştir. Sayılı (1996), Tokat ili Kazova yöresinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk sulu tarla arazilerinde %3,88 ve mülk kuru tarla arazilerinde ise %3,31 olarak belirlenmiştir. Aktaş (2000), Tokat ili Niksar Ovası tarım işletmelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk sulu tarla arazilerinde %5,90 olarak tespit etmiştir..

Birinci (1997) Erzurum ve Erzincan illeri için kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını Erzurum ili için; mal sahibi tarafından işletilen sulu tarım arazilerinde %11,96, kıraç tarım arazilerinde %10,94 ve ortalama olarak %11,96 olarak belirlemiştir. Erzincan ilinde; mal sahibi tarafından işletilen sulu tarım arazilerinde %8,48, kıraç tarım arazilerinde %7,59 ve ortalama olarak %8,39 olarak belirlemiştir.

Akay vd (2001), Tokat ili Erbaa Ovası tarla arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk sulu tarla arazilerinde %5,24, kuru tarla arazilerinde ise %3,41 olarak belirlemiştir. Aslan (2002), Tokat ili Artova ilçesi tarım işletmelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde %7,38, kuru tarla arazilerinde ise %6,19 olarak belirlemiştir. Aydın (2007), Tokat ili Zile ilçesi ova arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını mülk işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde %5,17, kuru tarla arazilerinde ise %3,06 olarak belirlemiştir. Avcı ve Akay (2012), Tokat İli Pazar İlçesi ova arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranı, mülk

işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde %4,38 olarak bulunmuştur. İncir (2015), Tokat ili evreli Beldesi'nde mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranını %4,30 ve sulu tarım arazilerinde ise %4,76 olarak belirlemiştir.

4.3.6.b. Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranları

Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerine ilişkin kapitalizasyon oranları da mal sahibinde olduğu gibi sulu, kuru ve ortalama olarak üç grup altında incelenmiştir. Ortakçılıkla işletilen sulu ve kuru tarla arazilerine ait arazi rantları ile satış değerleri esas alınarak bulunan kapitalizasyon oranları izelge 4.25'da verilmiştir.

Çizelge 4.25. Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranları

Arazi Nev'i	Rant (₺)	Satış Değeri (₺)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Sulu	138,17	4.646,35	6,18
Kuru	65,29	2.316,29	7,10
Ortalama	102,04	3.297,38	6,85

Yapılan hesaplamalar neticesinde ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı %6,18, kuru tarla arazilerinininki %7,10 ve ortalaması ise %6,85 olarak hesaplanmıştır.

Keskin (1994) Eskişehir İli için kullanılabilir kapitalizasyon oranını ortakçılıkla işletilen sulu arazilerde %8,35 ve kuru taban arazilerde ise %5,79 olarak belirlemiştir.

Birinci (1997) Erzurum ve Erzincan illeri için kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını Erzurum ili için; ortakçılıkla işletilen sulu tarım arazilerinde %12,07, kıraç tarım arazilerinde %8,45 ve ortalama olarak %11,64 olarak belirlemiştir. Erzincan ilinde; ortakçılıkla işletilen sulu tarım arazilerinde %8,85, kıraç tarım arazilerinde %9,61 ve ortalama olarak %8,89 olarak belirlemiştir.

4.3.6.c. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinde kapitalizasyon oranları

Kiracılıkla işletilen tarla arazileri de diğer tasarruf şekillerinde olduğu gibi sulu, kuru ve ortalama olarak üç grup altında incelenmiştir. Kapitalizasyon oranları her biri için ayrı ayrı hesaplanmıştır. Kiracılıkla işletilen arazilere ait rantlar, satış değerleri ve bulunan kapitalizasyon oranları Çizelge 4.26’da verilmiştir.

Çizelge 4.26. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerine ait kapitalizasyon oranları

Arazi Nev’i	Rant (₺)	Satış Değeri (₺)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Sulu	76,54	1.677,08	4,71
Kuru	48,18	1.187,50	4,18
Ortalama	59,55	1.383,33	4,43

Yapılan hesaplamalar neticesinde kiracılık şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı %4,71 olarak belirlenmiştir. Kuru tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı ise %4,18’dir. Ortalama kapitalizasyon oranı ise %4,43 olarak hesaplanmıştır.

Vural (1991) Ankara ili için kullanılabilir kapitalizasyon oranını kiracılıkta işletilen sulu arazilerde %5,80 ve kuru arazilerde ise %6,09 olarak belirlemiştir. Demircan (1991), Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını kiracılıkta işletilen sulu tarla arazilerinde %4,28, kuru tarla arazilerinde ve %6,93 olarak belirlemiştir. Keskin (1994), Eskişehir İli için, kullanılabilir kapitalizasyon oranını kiracılıkla işletilen sulu arazilerde %7,08, kuru taban arazilerde %4,76 ve kuru yamaç arazilerde %5,59 olarak belirlemiştir. Sayılı (1996), Tokat ili Kazova yöresinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde %3,23 olarak tespit etmiştir. Aktaş (2000) Tokat ili Niksar Ovası tarım işletmelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde %6,01 olarak tespit etmiştir. Akay vd (2001), Tokat ili Erbaa Ovası tarla arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde %5,73, kuru tarla arazilerinde %5,78 olarak tespit etmiştir.

Birinci (1997) Erzurum ve Erzincan illeri için kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını Erzurum ili için; kiracılıkla işletilen sulu tarım arazilerinde %11,20, kıraç tarım arazilerinde %11,69 ve ortalama olarak %11,38 olarak belirlemiştir. Erzincan ilinde; kiracılıkla işletilen sulu tarım arazilerinde %9,89, kıraç tarım arazilerinde %9,49 ve ortalama olarak %9,87 olarak belirlemiştir.

4.3.6.d. Tarla arazilerinin ortalama kapitalizasyon oranları

Tarla arazileri sulu ve kuru olmak üzere iki grupta incelenmiş, kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Sulu ve kuru arla arazilerine ait arazi rantları ve satış değerleri esas alınarak bulunan kapitalizasyon oranları Çizelge 4.27’de verilmiştir.

Çizelge 4.27 Tarla arazilerine ait ortalama kapitalizasyon oranları

Arazi Nev’i	Rant (₺)	Satış Değeri (₺)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Sulu Ortalama	165,03	3.535,66	4,67
Kuru Ortalama	87,02	1.969,44	4,42
Genel Ortalama	123,17	2.654,67	4,64

Yapılan hesaplamalar neticesinde sulu tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı %4,67, kuru tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı %4,42 ve ortalama kapitalizasyon oranı ise %4,64 olarak hesaplanmıştır.

Yörede yapılabilecek değer biçme çalışmalarında bu değer, arazinin durumu ve değer biçme amaçlarına göre %1 oranında artırılıp eksiltilmesi uygun olabilmektedir. Kapitalizasyon oranı, ülke, bölge, yöre ve hatta aynı yöredeki arazilerin buldukları koşullara göre farklılıklar arz etmektedir. Bundan dolayı, arazilere değer biçilirken sabit bir oran belirlenmemektedir.

Özçelik (1983), Çubuk Ovası tarla arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını; sulu tarla arazileri için %6,91, kıraç tarla arazileri için %5,36 ve bunların ortalamasını ise %6,13 olarak hesaplanmıştır. Demircan (1991), Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranı sulu tarla arazilerinde %5,50, kuru tarla arazilerinde %4,97 ve bölge ortalaması için de %5,33 olarak belirlemiştir. Sayılı (1996), Tokat ili Kazova yöresinde kullanılabilir ortalama kapitalizasyon oranını %3,83 olarak tespit etmiştir.

Birinci (1997), Erzurum ve Erzincan illeri için kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını Erzurum ili için; kıraç arazide %10,89, suluda %11,92, il ortalaması için %11,72 olarak belirlemiştir. Bu oranlar Erzincan ilinde; kıraçta %8,11, suluda %8,76 ve ortalama olarakta %8,70'tir. Erzurum - Erzincan Bölgesi için ortalama oran ise %9,85 olarak tespit edilmiştir.

Aktaş (2000), Tokat ili Niksar Ovası tarım işletmelerinde kullanılabilir ortalama kapitalizasyon oranını %5,90 olarak tespit etmiştir. Akay vd (2001), Tokat ili Erbaa Ovası tarla arazilerinde kullanılabilir ortalama kapitalizasyon oranını %4,72 olarak belirlemiştir. Aslan (2002) Tokat ili Artova ilçesi tarım işletmelerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını %6,48 olarak tespit etmiştir. Oğuz ve Ünal (2004), Konya İli Çumra İlçesi sulu tarım arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını %5,2 olarak tespit edilmiştir. Karakayacı ve Oğuz (2006), Konya ili Ereğli ilçesindeki tarla arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını ortalama %6,2 olarak belirlemiştir. Aydın (2007), Tokat ili Zile ilçesi ova arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranını %4,13 olarak tespit etmiştir.

Araştırma ile diğer çalışmaların sonuçları karşılaştırıldığında;

Belirlenen kapitalizasyon oranları ile yapılmış olan diğer çalışmalardaki oranların, birbirlerinden farklı oldukları görülmektedir. Bu farklılıkların temel nedeni, araştırma bölgeleri ve yıllarının farklı olmasıdır. Bunun yanında yetiştirilen ürün deseninin değişik

olması, ürün fiyatlarının farklılığı ve bunun yanında arazi değerlerini etkileyen diğer faktörlerinde zaman içerisinde değişiklik göstermesi etkili olmuştur. Bu nedenlerden, yıllar itibariyle yapılan çalışmaların güncellenmesi, yeterli olmaması halinde ihtiyaç duyulan alanlarda yeniden araştırma yapılması gerekmektedir.



5. SONUÇ ve ÖNERİLER

Arazilerin değerlerinin belirlenmesi aşamasında, kapitalizasyon oranının tespiti önemli bir yer tutmaktadır. Bu araştırmada, Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak Bayburt ili merkez ilçede kapitalizasyon oranı belirlenmeye çalışılmıştır.

Araştırmada 80 tarım işletmesi ile anket yapılmış ve bu işletmelere ait bulgular elde edilmiştir. İncelenen işletmelerde toplam nüfus 638 kişi olup, bunlardan 329'u kadın ve 309'u erkektir. Kadınların oranı %51,57, erkeklerin ki %48,43'tür. İşletmelerdeki faal (7-64 yaşlar arası) nüfusun 219'u kadın, 200'ü erkek olmak üzere toplam 426'dır. Geri kalan 212 kişi 0-14 yaş grubunda bulunanlar ve 65 yaşından büyük olanlardır. Faal nüfusun toplam nüfusa oranı %65,67'dir. İşletme başına erkek nüfus ortalaması 3,86 iken kadın nüfus ortalaması 4,11'dir. İşletme başına ortalama nüfus 7,97 kişidir.

Araştırma bölgesinde okuryazarlık oranı erkeklerde %96,58 iken kadınlarda %92,76'dır. Ortalama okuryazarlık oranı %94,58 olarak hesaplanmıştır.

Çalışmada yer alan tarım işletmelerinde, işletme yöneticisinin eğitim seviyesi ilköğretim düzeyinde ve orta yaş sınıfındadır. Ortalama eğitim süresi 8,25 yıl ve işletme yöneticisinin yaşı 47,54 yıl olarak tespit edilmiştir.

İşletme dışında kullanılan aile işgücü %10,02, işletmede kullanılan aile işgücü %69,53 olarak hesaplanmıştır. İncelenen işletmelerde aile işgücü mevcudunun %20,45 gibi önemli bir bölümü atıl kalmaktadır. İşletmede kullanılan toplam işgücünün %74,31'lik kısmı çiftçi ve ailesi işgücü kullanılarak karşılanmaktadır.

İşletmeler ortalamasına bakıldığında arazinin %57,50'sinin mal sahibi tarafından, %18,75'inin ortakçılıkla ve %23,75'inin kiracılıkla işletilen araziler olduğu belirlenmiştir. Tarla arazilerinin %43,75'inin sulu ve %56,25'inin ise kuru araziler olduğu belirlenmiştir.

Tarla arazilerinin %94,98 oranlık büyük bir kısmının ekildiği, kalan %5,02'lik kısmın ise nadasa bırakıldığı tespit edilmiştir. Mönavebede nadas sadece kuru tarım arazilerinde uygulanmaktadır. Nadasa bırakılan arazilerin kuru tarım arazileri içerisindeki oranı %9,40 olarak belirlenmiştir.

İncelenen işletmelerdeki tarla arazilerinde üretimi en yoğun yapılan ürünler yonca ve buğdaydır.

Mevcut tarla arazilerinin %61,11'i mal sahibi tarafından, %22,14'ü kiracılıkla ve %16,75'i de ortakçılıkla işletilenlerden oluşmaktadır.

İşletmelerin sahip olduğu alet ve makine varlığına bakıldığında, her işletmede traktör ve pulluğun mevcut olduğu belirlenmiştir. Her işletmede ortalama 5,26 adet küçük el aletleri (tırpan, çapa, orak, bel vb.) bulunmaktadır. Elde edilen verilerden, bölge tarımında alet ve makine varlığından yoğun olarak faydalandığı tespit edilmiştir.

Mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı %5,38, kuru tarla arazilerinde %4,04 ve ortalama %5,35 olarak hesaplanmıştır. Ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı %6,18, kuru tarla arazilerinde %7,10 ve ortalama %6,85 olarak belirlenmiştir. Kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı %4,71, kuru tarla arazilerinde %4,18 ve ortalama olarak %4,43 olduğu belirlenmiştir. Araştırma bölgesinde sulu tarla arazilerinin ortalama kapitalizasyon oranı %4,67, kuru tarla arazilerinin %4,42 ve ortalamasının ise %4,64 olduğu tespit edilmiştir.

Elde edilen kapitalizasyon oranları ortalama değerlerdir. Bu araştırmayı takiben bölgedeki tarla arazilerinde herhangi bir değer biçme çalışması yapıldığı takdirde, bu araştırma sonuçlarından faydalanılabilir. Kıymet takdiri çalışmasının yapılacağı dönem ile bu araştırmanın yapıldığı dönem arasında yörede üretim deseni, fiyatlar ve kapitalizasyon oranını etkileyen diğer faktörlerin değişmesi olasılık dahilindedir. Bu

hususlar dikkate alınarak, ortalama değerler güncellenmeli ve güncelleme yeterli olmazsa yeniden oran tespit çalışmaları yapılmalıdır.

İncelenen işletmelerde kayıt tutulmaması nedeniyle, kontrollü sorulara ne kadar yer verilse de üreticiler hafızalarına dayandırdıkları bilgileri hatırlama ve aktarma konusunda bazı tereddütler yaşamaktadır. Bu durumda elde edilen bilgilerin düzeltilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu problemi ortadan kaldırmak için genel olarak tüm tarım işletmelerine kayıt tutma zorunluluğu getirilmelidir. Bu zorunluluk bazı durumlarda farklı politikalarla teşvik edilip cazip hale getirilmelidir. Böylece bu tip çalışmalar kolaylaşacak ve elde edilen veriler daha güvenilir hale gelecektir.

Bölge için tespit edilen kapitalizasyon oranının, her arazi parseline olduğu şekilde uygulanması doğru değildir. Böyle bir uygulama yapılacaksa, arazinin değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörlerin de dikkate alınması gerekir. Bu şekilde eldeki kapitalizasyon oranının, değer biilmek istenen araziye uydurulması gerekir. Farklı dönemlerde yapılacak alan araştırmaları ile bu işlem desteklenmelidir. Aynı bölgede hatta aynı il/ilçe içerisinde farklı arazi nev'ileri ve farklı işletme biçimlerine göre değişik kapitalizasyon oranları tespit edilebilmektedir. Örneğin, arazinin dere kenarında olması çoğu zaman olumlu bir faktör olarak değere etki etmekte iken aynı zamanda su basmalarına karşı bir tehdidin olması dolayısıyla olumsuz bir etki de gösterebilmektedir. Değer biçme uzmanının bu iki yönü de değerlendirmesi gerekmektedir. lke genelinde bu tür araştırmaların artırılması ile arazilerin gelir-gider durumları ve değerleri tespit edilmelidir.

Hem aştırma bölgesinde hem de Türkiye genelinde değer biçme çalışmaları kişisel tercihlere dayalı bir şekilde, gelişigüzel ve belirli bir standart olmadan yapılmaktadır. Yapılan bu araştırma ile çalışma bölgesinde görev yapacak değer biçme uzmanları ve bilirkişiler, sonuçları doğru bir değer biçme işlemi gerçekleştirmek için kullanabileceklerdir. Yani alışma bu konudaki önemli bir boşluğu dolduracaktır. Aynı zamanda yapılacak kamu yatırımları için önemli bir doküman olacaktır.

KAYNAKÇA

- Açıl, A.F., 1956. Samsun İli Tütün İşletmelerinde Rantabilite 1950:51. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları:105, Ankara.
- Açıl, A.F., 1976. Türkiye’de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nev’ilerinin Kıymetleri ve Bunlardaki Değişmeler. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, No: 619. Ankara.
- Açıl, A.F., 1977. Tarımsal Urun Maliyetlerinin Hesaplanması Ve Memleketimiz Tarımsal Urun Maliyetlerindeki Gelişmeler. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları: 665, Ankara.
- Akay, M., 1996. Tokat İli Niksar Ovası Tarım İşletmelerinin Yapısal Analizi, İşletme Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi ve Doğrusal Programlama Yöntemiyle Planlanması Üzerine Bir Araştırma. Yayımlanmamış Doktora Tezi. Gazi Osman Paşa Üniversitesi Tokat.
- Akay, M., Akçay, Y. ve Sayılı, M., 2001. Tokat İli Erbaa Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranı Üzerine Bir Araştırma. Kooperatifçilik Dergisi No: 131.
- Aktaş, A.R., 2000. Tokat İli Niksar Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Osman Paşa Üniversitesi, Tokat.
- Altuğ, O., 1999. Maliyet Muhasebesi. Türkmen Kitabevi, İstanbul, s.448.
- Angın, N., 1989. Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Çıplak Toprak Değeri Ve Ağaç Değerlerine İlişkin Kıymet Takdiri ve Bir Örnek Olay. Bornova, İzmir.
- Anonim, 2002. Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Oranları ve Arazi Net Gelirlerinin Tespitine İlişkin Mühendislik Hizmetleri Araştırması Sinop-Boyabat Devlet Yolu Güzergahı İle İlgili Rapor. Ankara: Eduser Eğitim Danışmanlık ve Uzmanlık Hizmetleri Limited Şirketi, Ankara
- Aras, A., 1956. Güneydoğu Anadolu Arazi Mülkiyeti Ve İşletme Şekilleri. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları No: 400, Ankara.
- Aras, A., 1988. Tarım Muhasebesi. Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi, İzmir.
- Aras, A., 1994. Kamulaştırmada Taşınmaz Malların Rant Üzerinden Kıymet Takdiri. Tarım Ekonomisi Dergisi. Sayı: 2, Ankara.
- Ardıç, E., 1988. Seçilmiş Bir Bölgede Toprak Rantları İle Arazi Kıymetleri Arasındaki İlişkiler Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, İzmir.
- Aslan, İ., 2002. Tokat İli Artova İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Tokat.
- Avcı, İ. ve Akay, M., 2012. Tokat İli Pazar İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti, Gazi Osmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 29(1):65-74.
- Aydın, H., 2007. Zile Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Tokat.
- Aydın, H. ve Akay, M., 2008. Zile Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma, Gazi Osmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 25(1);23-31.

- Baştürk, A., 2011. Samsun İli Ladik İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Çalışma. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Tokat.
- Birinci, A., 1993. Türkiye’de Gayrimenkul (Tarla Arazisi ve Arsa) Kıymetlerindeki Değişme ve Gelişmeler ve Bu Değişime Etki Eden Faktörler. Yüksek Lisans Tezi. Atatürk Üniversitesi, Erzurum.
- Birinci, A., 1997. Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinin Kıymetlerinin Takdirinde Kullanılan Kapitalizasyon İne Etki Eden Faktörlerin Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Doktora Tezi. Atatürk Üniversitesi, Erzurum.
- Birinci, A. ve Gülten, Ş. 1999. Türkiye’de Tarla Arazisi Değerlerindeki Değişmeler. Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi 1 (30), Erzurum.
- Cinemre, H.A., 1992. Tarım Arazisi Kıymet Takdiri Kavramlar, Metotlar, Problemler ve Çözüm Yolları. Kooperatifçilik Dergisi, No: 95; S. 21-33.
- Demir, O., Birinci, A. ve Sezgin, A., 2016. Türkiye’de Tarla Arazisi Değerlerindeki Değişmelerin Analizi. Atatürk Üniversitesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Erzurum. Süleyman Demirel Üniversitesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Isparta.
- Demircan, M., 1991. Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçeleri Kamulaştırma Bölgesindeki Tarla Arazilerinin Kıymet Takdirinde Uygulanabilir Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Adana.
- Engindeniz, S., Başaran, C. ve Susam, B., 2015. Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-28 Mart 2015, Ankara.
- Engindeniz, S., Yercan, M. ve Adanacıoğlu, H., 2009. Gördes Barajı Göl Alanında Kalan Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Kullanılabilecek Arazi Gelirlerinin, Kapitalizasyon Oranlarının ve Birim Arazi Değerlerinin Saptanması Üzerine Bir Araştırma, Yediveren Matbaacılık, İzmir, s.95.
- Gülten, Ş., 1975. Kıymet Takdiri. Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Ankara.
- Hayran, S., 2013. Türkiye’de Tarım Kesiminin Vergilendirilmesi. İğdır Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi 3(1), 69-72.
- İncir, S., 2015. Tokat İli Çevreli Beldesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Tokat.
- Karagolge, C., Kızıloğlu, S. ve Yavuz, O., 1995. Tarım Ekonomisi Temel İlkeleri. Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınlan No: 324, Ders Kitapları Serisi No: 73, Erzurum.
- Karagolge, C., 1996. Tarımsal İşletmecilik, Atatürk Üniversitesi Yayın No:824, Ziraat Fakültesi Yayın No:326, Ders Kitap Serisi, No.74, Erzurum.
- Karakayacı, Z. ve Oğuz, C., 2006. Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri İçin Kapitalizasyon Oranının Tespiti. Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi. 40(20):21-26.
- Karakayacı, Z., Aydın, A., Gönül, C. ve Uğur, E., 2016. Arazi Toplulaştırmasının Arazi Değerine Etkisi; Konya İli Alanözü Kasabası Örneği. Mustafa Kemal Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi. 21(2), 157-167

- Kepçeli, M., 1990. Atatürk Barajı Gol Alanında Kalan Taşınmazların Kıymet Takdiri Uygulamalarının Değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Adana.
- Keskin, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Oranının Bulunması. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Kılıç, O., 2011. Tarım Arazisi İçin Kapitalizasyon Oranının Hesaplanması. Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi, 26(2), 181-187.
- Kızılaslan, H. ve Köksal, Ş., 2002. Tarım işletmelerinin kredi kullanımında karşılaştıkları sorunlar ve çözüm önerileri (Yozgat ili merkez ilçe örneği), Gazi Osmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 19(1), 39-49.
- Murray, W.G., 1969. Farm Appraisal and Valuation. Iowa State University Press, Ames, Iowa.
- Mülayim, Z.G., 2008. Tarımsal Değer Bıçme (genel-özel-yasal), Yetkin Yayınları, Ankara, s.358.
- Mülayim, Z.G., 1994. Tarımsal Değer Bıçme (Genel-Özel-Yasal). Yetkin Yayınları, Ankara.
- Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, Yetkin Yayınları, Ankara, s.361.
- Mülayim, Z.G., Erkuş, A. ve Vural, H., 1986. Atatürk ve Karakaya Barajları Gol Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. DSİ, Ankara.
- Mülayim, Z.G. ve Güneş, T., 1986. Yeni Bilirkişi Rehberi. Ayyıldız Matbaası, Ankara.
- Oğuz, C., 1994. Konya İlinde Kuru Alanlarda Mülk Tarla Arazilerinde Analitik Kıymet Takdiri Metodu ile Kapitalizasyon Oranının Hesaplanması Üzerine Bir Araştırma. Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi. Sayı:4. Konya.
- Oğuz, C. ve Ünal, Z., 2004. Konya İli Çumra İlçesi Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti. Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 33(18), 8-16.
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H., 2010. Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, Maliye Dergisi, 158, 58-74.
- Özçelik, A., 1983. Kıymet Takdirinde Kullanılan Bazı Faktörlerin Çubuk Ovası Tarla Arazilerinde Saptanması. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Özdemir, G., 1994. Tarımsal kredilendirmede kıymet takdiri. Tarım Ekonomisi Dergisi, 2(1), 15-17.
- Rehber, E., 1984. Tarımsal Arazi Kıymetlerinin Takdiri Üzerine Bir Araştırma. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Yayın No: 894. Ankara.
- Sayılı, M., 1996. Tokat İli Kazova Yöresi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Osman Pasa Üniversitesi, Tokat.
- Şahin, K. ve Karadağ Gürsoy, A., 2016. Tarım Alanlarının Kamulaştırmasında Değer Bıçmede Karşılaşılan Sorunlar (İğdir İli Örneği), Süleyman Demirel Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, XII.Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, 25-27 Mayıs.
- Tanrıvermiş, H., 1996, Sanayinin Neden Olduğu Çevre Kirliliğinin Tarıma Verdiği Zararların Değerinin Bıçılması: Samsun Gübre Ve Karadeniz Bakır Sanayileri Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.

- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E. ve Demirci, R., 2004. Arazilerin Kamulaştırma Bedellerinin Takdiri: Educational Consultancy Services Co. Eğitim Danışmanlık Ve Uzmanlık Hizmetleri A.Ş., Ankara.
- Taraklı, D., 1979. Mudurnu İlçesi Orman Köyleri Tarım işletmelerinin Ekonomik Analizi ve İlçe İçin Doğrusal programlama Yöntemi ile Optimum İşletme Planlarının Saptanması, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.
- Vural, H., 1987. Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Vural, H., 1991. Ankara İlinde Tarla Arazilerinin Kıymet Takdiri Üzerine Bir Araştırma. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınlan No: 1217, Ankara.



ÖZGEÇMİŞ

15/05/1980 tarihinde Artvin İli'nin Murgul İlçesi'nde doğdu. İlk ve orta öğrenimini Murgul İlköğretim Okulunda, lise eğitimini Murgul Endüstri Meslek Lisesi Elektrik Bölümünde tamamladı. 1998 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Trabzon Meslek Yüksekokulu'nda başladığı Teknik Programlar Elektrik Bölümü eğitimini yarım bırakarak, 2002 yılında Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi'nin Tarım Teknolojisi Bölümü'nde lisans eğitimine başladı ve 2007 yılında Tarım Ekonomisi Bölümünden mezun oldu. 2009 yılında yarım bıraktığı Karadeniz Teknik Üniversitesi Trabzon Meslek Yüksekokulu Teknik Programlar Elektrik Bölümü'nden, 2017 yılında da Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun oldu.

Özel sektörde, yurt içi ve yurt dışında çeşitli kademelerde görev aldı. 2008-2009 eğitim öğretim yılında Murgul Zahit Temeltaş İlköğretim Okulu'nda Sınıf Öğretmenliği görevinde bulundu. 2010-2012 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Kalkandere/RİZE şubesinde Servis Görevlisi unvanıyla Tarımsal Krediler başta olmak üzere bankacılık sektöründe faaliyet gösterdi. 2012 yılında Bayburt İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne Ziraat Mühendisi olarak atandı ve vekaleten Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü görevini yürüttü. 2014 yılında eş durumu mazeret tayiniyle geldiği Yomra İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünde Ziraat Mühendisi olarak çalışmaya devam eden Ömer KALYONCU, iyi derecede Gürcüce ve başlangıç seviyesinde İngilizce bilmektedir. Evli ve bir kız çocuğu babasıdır.