



**TOKAT İLİ PAZAR İLÇESİ
TARLA ARAZİLERİNDE
KAPİTALİZASYON ORANI TESPİTİ ÜZERİNE
BİR ARAŞTIRMA**

**İlker Avcı
Y.Lisans Tezi
Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı
Yrd. Doç. Dr. Metin AKAY
Danışman
2010
Her hakkı saklıdır**

T.C.
GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TARIM EKONOMİSİ ANABİLİM DALI

Y.LİSANS TEZİ

TOKAT İLİ PAZAR İLÇESİ TARLA ARAZİLERİNDE
KAPİTALİZASYON ORANININ TESPİTİ ÜZERİNE
BİR ARAŞTIRMA

İlker Avcı

TOKAT

2010

Her hakkı saklıdır

Yrd. Doç. Dr. Metin AKAY danışmanlığında, İlker AVCI tarafından hazırlanan bu çalışma 15/06/2010 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı'nda yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: Prof. Dr. Yaşar AKÇAY

Üye: Doç. Dr. Salih BARIŞIK

Üye: Yrd. Doç. Dr. Metin AKAY

Yukarıdaki sonucu onaylarım

Prof. Dr. Metin YILDIRIM

Enstitü Müdürü

TEZ BEYANI

Tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu tezin yazılmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, tezin içerdği yenilik ve sonuçların başka bir yerden alınmadığını, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitedeki başka bir tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

İlker AVCI

ÖZET

Y. Lisans Tezi

TOKAT İLİ PAZAR İLÇESİ TARLA ARAZİLERİNDE KAPİTALİZASYON ORANININ TESPİTİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

İlker Avcı

Gaziosmanpaşa Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Metin AKAY

Tarım arazilerine yasal zorunluluktan dolayı gelir yöntemine göre değer biçilmektedir. Bunun için arazilerin yıllık net gelirleri (rantları) ve bölgede geçerli olan kapitalizasyon oranının bilinmesi gerekmektedir. Bu oran bölgeden bölgeye hatta araziden araziye değişebilmektedir. Doğru verilerin sağlanamaması ve bilgi yetersizliğinden dolayı kapitalizasyon oranının tespiti güçtür. Bu çalışmada, Tokat ili Pazar ilçesi ova arazilerinde bulunan sulu mülk tarla arazilerinin kullanılabilir kapitalizasyon oranları tespit edilmiştir. Araştırmada kullanılan veriler, araştırma yöresinde bulunan 79 tarım işletmesinden anket yöntemi ile toplanmıştır. Toplanan veriler 2008-2009 üretim dönemini içermektedir. 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.

2010, 119 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kıymet Takdiri, Arazi Rantı, Arazi Satış Değeri, Kapitalizasyon Oranı

ABSTRACT

Ms Thesis

A RESEARCH ON THE CAPITALIZATION RATE IN THE FIELD LANDS OF PAZAR DISTRICT IN TOKAT PROVINCE

İlker Avcı

Gaziosmanpaşa University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Agricultural Economics

Supervisor : Asst. Prof. Dr. Metin AKAY

To determine the real value of cultivated lands due to the legal neccessity, annual net income of lands and avarage capitalization rate in region should be determined. This rate varies according to the regions and lands. Due to the lack of reliable data and information, it is very difficult to determine this rate. In this study, capitalization rates based on owner operated fields that are, irrigated land was determined in Pazar district of Tokat province. The data used in the study were obtained from 79 farms by survey. The data were collected through a survey for the years of 2008-2009. 85,63 percent of the farms in the survey were owner operated. The whole field land was cultivated. Usable capitalization rate of owner operated and irrigated field land were 4,38 percent in the research area.

2010, 119 pages

Keywords : Apprasial, Land Rant, Land Selling Value, Capitalization Rate

ÖNSÖZ

Hızla değişen dünya koşullarında tarım sektörünün sosyoekonomik yönüyle önemi de artmaktadır. Ülkeler arasında ekonomik olarak olduğu kadar siyasi bir enstrüman olarak da kullanılmaya başlanan tarım, toplumsal refahın artırılması ve kaynakların etkin ve verimli kullanılmasına dönük politikaların oluşturulmasında belirleyici olmaktadır. Her ne kadar sanayileşme çabaları daha fazla önemli gibi görünse de sanayi sektörünün lokomotif olarak tarım sektörünün hiçbir zaman önemini yitirmeyeceği söylenebilir.

Türkiye'nin değişen dünya koşullarına uyum sağlamasında en önemli kozu, sahip olduğu yer üstü ve yer altı kaynaklarıdır. Bu kaynakların etkin ve verimli bir şekilde üretime kaydırılmasıyla Türkiye ekonomisinde belli bir yeri olan tarım sektörünün, kalkınma çabalarına katkısı da büyük olacaktır.

Kapitalizasyon 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 ilçe için periyodik olarak yapılması gerekmektedir.

Tokat iline bağlı Pazar ilçesinde konu hakkında yapılmış bir çalışma olmadığından bu eksikliği gidermek ve daha sonra yapılacak uygulamalara ışık tutabilmek amacıyla yapılmış olan bu çalışmada, çok değerli eşime, hocam Yrd. Doç. Dr. Metin AKAY'a, Ondokuzmayıs Üniversitesi Ziraat Fakültesinden Prof. Dr. Hüseyin Avni CİNEMRE'ye ve Yrd. Doç. Dr. Osman KILIÇ hocama, Tokat Tarım İl Müdürlüğü Proje ve İstatistik Şubesinden Yunus Bey ve diğer çalışma arkadaşlarına, Pazar İlçe Tarım Müdürü Sayın Selami ADAŞ ve onun nezdinde tüm değerli çalışma arkadaşlarına, yöre çiftçilerine çok teşekkür ederim. Bununla birlikte Türkiye'nin değişik bölgelerinde konu hakkında ortaya konmuş eserlerinden yararlandığım değerli bilim adamlarına da saygılarımla birlikte çok teşekkürlerimi sunarım.

İlker AVCI

Haziran 2010

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZET	i
ABSTRACT	ii
ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
SİMGE ve KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
HARİTA	13
1. GİRİŞ	1
2. LİTERATÜR ÖZETLERİ	6
3. MATERYAL VE YÖNTEM	12
3.1. Materyal	12
3.2. Yöntem	12
3.2.1. Örneklem Aşamasında Uygulanan Yöntemler	12
3.2.1.1. Örneğe Giren Köylerin Seçiminde Uygulanan Yöntem	12
3.2.1.2. Örneğe Giren İşletmelerin Seçiminde Uygulanan Yöntem	14
3.2.2. Anket Aşamasında Uygulanan Yöntem	16
3.2.3. Analiz Aşamasında Uygulanan Yöntemler	17
3.2.3.1. İncelenen İşletmelerin Ekonomik ve Sosyal Yapılarının Ortaya Konulmasında Uygulanan Yöntemler	18
3.2.3.1.1. Nüfus ve İşgücü Durumu	18
3.2.3.1.2. Sermaye Durumu	19
3.2.3.2. Kapitalizasyon Oranının Tespitinde Uygulanan Yöntemler	21
4. ARAŞTIRMA BÖLGESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	24
4.1. Araştırma Bölgesinin Doğal Yapısı	24
4.1.1. Araştırma Bölgesinin Coğrafi Yeri, Topografyası ve Toprak Yapısı	24
4.1.2. Araştırma Bölgesinin İklim Durumu ve Su Kaynakları	25
4.2. Araştırma Bölgesinin Sosyal Yapısı	25
4.2.1. Nüfus	25
4.2.2. Eğitim Durumu	27
4.3. Araştırma Bölgesinin Ulaşım Durumu	27
5. KAPİTALİZASYON ORANININ TEORİK ESASLARI	28
5.1. Tarımsal Değer Bıçme Kavramının Tanımı	28

5.2. Değer Biçmede Kullanılan Yöntemler	29
5.2.1. Sentetik Yöntem	29
5.2.2. Analitik Yöntem	30
5.3. Değer Biçme Kriterleri	31
5.4. Kapitalizasyon Oranının Tanımı	35
5.4.1. Kapitalizasyon Oranına Etki Eden Faktörler	36
5.4.2. Kapitalizasyon Oranının Düşük Olmasının Nedenleri	39
5.5. Kapitalizasyon Oranının Tespiti	40
6. ARAŞTIRMA BULGULARI	44
6.1. İncelenen İşletmelerin Sosyo-Ekonomik Durumu	44
6.1.1. Nüfus ve İşgücü Durumu	44
6.1.1.1. Nüfus ve Eğitim Durumu	44
6.1.1.2. İşletme Yöneticisinin Yaşı ve Öğrenim Durumu	46
6.1.1.3. İşgücü Mevcudu ve Kullanım Durumu	47
6.1.2. Sermaye Miktarı ve Bileşimi	49
6.1.2.1. Aktif Sermaye	50
6.1.2.1.1. Arazi Sermayesi	50
6.1.2.1.1.1. Toprak Varlığı	50
6.1.2.1.1.2. Arazi Islahı Varlığı	51
6.1.2.1.1.3. Bina Varlığı	53
6.1.2.1.1.4. Bitki Varlığı ve Tarla Demirbaşı Varlığı	54
6.1.2.1.1.5. Arazi Sermayesinin Toplu Olarak İncelenmesi	55
6.1.2.1.2. İşletme Sermayesi	56
6.1.2.1.2.1. Sabit İşletme Sermayesi	56
6.1.2.1.2.1.1. Alet Makine Varlığı	56
6.1.2.1.2.1.2. Hayvan Varlığı	57
6.1.2.1.2.2. Döner İşletme Sermayesi	58
6.1.2.1.2.2.1. Malzeme ve Mühimmat Varlığı	58
6.1.2.1.2.2.2. Para Mevcudu ve Alacaklar	59
6.1.2.1.2.2.3. İşletme Sermayesinin Toplu Olarak İncelenmesi	60
6.1.2.1.3. Aktif Sermayenin Toplu Olarak İncelenmesi	61
6.1.2.2. Pasif	63
6.1.2.2.1. Yabancı Sermaye	63
6.1.2.2.1.1. Borçlar	63
6.1.2.2.1.2. Kiraya ve Ortağa Tutulan Toprak Değeri	64

6.1.2.3. Öz Sermaye	65
6.1.3. İncelenen İşletmelerde Arazi Mevcudu	66
6.1.3.1. İncelenen İşletmelerin Arazi Varlığı, Tasarruf Şekli ve Arazilerin Parçalılık Durumu	66
6.1.3.2. İşletmelerin Arazi Nev'ileri ve Dağılışı	68
6.1.3.3. İşletme Arazisinin Kullanılış Şekli	69
6.2. Tokat İli Pazar İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti	77
6.2.1. İncelenen Tarla Arazilerinde Uygulanan Münavebe Sistemleri	77
6.2.2. Gayrisaf Hasıla (Gh)	78
6.2.3. Üretim Masrafları (M)	82
6.2.3.1. Masraflar (M)	82
6.2.3.2. Müstecir (İşletme) Sermayesi Faiz Karşılığı (Mf)	86
6.2.3.3. İdare Ücret Karşılığı (İü)	87
6.2.3.4. El Emeği Ücret Karşılığı (Eü)	88
6.2.3.5. Vergiler (V)	90
6.2.4. Arazilerin Rantları (R) (Yıllık Ortalama Net Gelirleri)	91
6.2.5. Arazilerin Satış Değerleri	93
6.2.6. Kapitalizasyon Oranının Saptanması	94
7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	95
KAYNAKÇA	98
EKLER	102
ÖZGEÇMİŞ	121

SİMGE ve KISALTMALAR DİZİNİ

Simgeler	Açıklama
A	Alan
ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
da	Dekar
m	Metre
kg	Kilogram
K	Kendi İçinde
T	Toplam İçinde
t	t Dağılım Değeri
μ	Populasyon Ortalaması
z	z Dağılım Değeri

Kısaltmalar	Açıklama
Bit.	Bitki
DSİ	Devlet Su İşleri
Seb.	Sebze

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 1.1. Bazı illerde belirlenmiş ortalama kapitalizasyon oranları (%) (1990-2007)	4
Çizelge 3.1. Popülasyonu Oluşturan İşletmelerin Tabakalara Göre Dağılımı ve Her Tabakadan Örneğe Seçilen İşletme Sayısı	15
Çizelge 3.2. Erkek İşgücü Biriminin Hesaplanmasında Kullanılan Katsayılar	18
Çizelge 3.3. İncelenen İşletmelerde Sermayenin Fonksiyonlarına Göre Sınıflandırılması	19
Çizelge 4.1. Pazar İlçesi Köy Nüfusu (Kişi) (2008)	26
Çizelge 5.1. Örnek: Artova'da Üretilen Patatesin Tokat Pazarında Satışında Pazar Fiyatı Kriterinin Uygulaması	32
Çizelge 5.2. Değer Takdiri Yapılacak Arazilerde Rantı ve Kapitalizasyon Oranını Etkileyen Faktörler	37
Çizelge 5.3. Kapitalizasyon Oranı Üzerinde Etkili Olan Olumlu ve Olumsuz Faktörler	38
Çizelge 6.1. İncelenen İşletmelerde Nüfusun Yaş Grupları ve Cinsiyete Göre Dağılımı (Ortalama)	44
Çizelge 6.2. İncelenen İşletmelerde Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı (Ortalama ve % Olarak) ve Faal Nüfus Oranı	45
Çizelge 6.3. İncelenen İşletmelerde Yedi ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfusun Okuryazarlık Oranı	46
Çizelge 6.4. İncelenen İşletmelerde İşletme Yöneticisinin Yaşı ve Öğrenim Süresi	46
Çizelge 6.5. İncelenen İşletmelerde İşgücü Mevcudu ve Kullanım Durumu (Ortalama Olarak) (Erkek İşgünü)	47
Çizelge 6.6. İncelenen İşletmelerde İşgücü Mevcudu ve Kullanım Durumu (Oransal Olarak)	48
Çizelge 6.7. İncelenen İşletmelerde Toprak Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)	51
Çizelge 6.8. İncelenen İşletmelerde Arazi Islahı (Meliorasyon) Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)	52
Çizelge 6.9. İncelenen İşletmelerde Mevcut Bina Çeşitleri İle Ortalama Bina Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)	53
Çizelge 6.10. İncelenen İşletmelerde Bitki Varlığı (TL) ve Tarla Demirbaşı Varlığı (TL) (Ortalama ve % Olarak)	54
Çizelge 6.11. İncelenen İşletmelerde Ortalama Arazi Sermayesi (TL) ve Dağılımı (%)	55
Çizelge 6.12. İncelenen İşletmelerde Ortalama Alet Makine Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)	56
Çizelge 6.13. İncelenen İşletmelerde Ortalama Hayvan Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)	57
Çizelge 6.14. İncelenen İşletmelerde Ortalama Malzeme ve Mühimmat Varlığı (TL) ve Oransal Dağılımı (%)	58
Çizelge 6.15. İncelenen İşletmelerde Ortalama Para Mevcudu ve Alacaklar (TL) ve Oransal Dağılımı (%)	59
Çizelge 6.16. İncelenen İşletmelerde Ortalama İşletme Sermayesi (TL) ve Dağılımı (%)	60
Çizelge 6.17. İncelenen İşletmelerde İşletme Başına Düşen Aktif Miktarı (TL)	61
Çizelge 6.18. İncelenen İşletmelerde Aktifin Sermaye Grupları İtibariyle Oransal Dağılımı (%)	62
Çizelge 6.19. İncelenen İşletmelerde İşletme Başına Düşen Borç Miktarı (TL) ve Oransal Dağılımı (%)	64

Çizelge 6.20. İncelenen İşletmelerde Kiraya ve Ortağa Tutulan Toprak Değeri (TL) ve Dağılımı (Ortalama ve Oransal Olarak)	65
Çizelge 6.21. İncelenen İşletmelerde Öz Sermaye (TL), Dekara Düşen Öz Sermaye (TL/da) ve Öz Sermayenin Toplam Aktife Oranı (%)	65
Çizelge 6.22. İncelenen İşletmelerde Ortalama Arazi Mevcudu (Da) ve Tasarruf Şekli (Ortalama ve % Olarak)	67
Çizelge 6.23. İncelenen İşletmelerde Arazinin Parselasyon Durumu (Ortalama Olarak)	68
Çizelge 6.24. İncelenen İşletmelerde Arazi Nev'ileri (da) ve İşletme Arazisi İçindeki Dağılımı (%)	69
Çizelge 6.25. İncelenen İşletmelerde Tarla Arazisinin Kullanılış Şekli	69
Çizelge 6.26. İncelenen İşletmelerde Çeşitli Ürün Gruplarının Ekiliş-Dikiliş Alanları (da) ve Toplam Ekiliş-Dikiliş Alanı İçerisindeki Dağılımı (%)	70
Çizelge 6.27. İncelenen İşletmelerde Tarla Ürün Gruplarının Ortalama Ekiliş Alanları (da) İle Tarla Ekiliş Alanı ve Toplam Ekiliş-Dikiliş Alanı İçindeki Oransal Dağılımı (%)	71
Çizelge 6.28. İncelenen İşletmelerde Tarla Arazilerinin Arazi Nev'i ve Üretim Dalları İtibariyle Arazi Büyüklükleri (da) ve Oransal Dağılımı (%)	73
Çizelge 6.29. İncelenen İşletmelerde Tarla Arazisi Dışındaki Arazilerin Arazi Nev'i ve Üretim Dalları İtibariyle Arazi Büyüklüğü (da) ve Oransal Dağılımı (%)	75
Çizelge 6.30. İncelenen İşletmelerde Yetiştirilen Tarla Ürünlerinin Ortalama Üretim Miktarları (kg)	76
Çizelge 6.31. İncelenen İşletmelerde Sulu Tarla Arazilerinde Belirlenen Münavebe Sistemleri	77
Çizelge 6.32. Mal Sahibi Tarafından İşletilen Tarla Arazilerinde Gayrisaf Hasıla (TL/da)	81
Çizelge 6.33. Mal Sahibi Tarafından İşletilen Tarla Arazilerinde Döner İşletme Sermayesinin Tümünden Karşılanması (TL/da)	84
Çizelge 6.34. Mal Sahibi Tarafından İşletilen Tarla Arazilerinde Çiftlik Dışından Sağlanan Hizmetlerin Parasal Karşılığı (TL/da)	85
Çizelge 6.35. İncelenen İşletmelerde Mülk Sulu Tarla Arazilerine Ait Masraflar (M) (TL/da)	86
Çizelge 6.36. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Müstecir (İşletme) Sermayesi Faiz Karşılığı (Mf) (TL/da)	87
Çizelge 6.37. İncelenen İşletmelerde Belirlenen İdare Ücret Karşılığı (İü) (TL/da)	88
Çizelge 6.38. İncelenen İşletmelerde Belirlenen El Eməği Ücret Karşılığı (Eü) (TL/da)	90
Çizelge 6.39. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Vergi Masrafı (V) (TL/da)	91
Çizelge 6.40. İncelenen İşletmelerde Ortalama Olarak Belirlenen Arazi Rantları (TL/da)	92

HARİTA

Harita 1. Pazar İlçesi Haritası..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

1. GİRİŞ

Türkiye ekonomisinin önemli bir kısmı tarım sektörü ve tarımsal üretim tarafından şekillenmektedir. 2008 yılında sabit fiyatlarla Türkiye Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH)'sının yaklaşık % 9,2'si tarım ve bağlı iktisadi faaliyet kolları tarafından sağlanmıştır. Tarımda istihdam edilenlerin oranı toplam istihdamın yaklaşık % 24'üdür. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 71 517 100'dür ve bunun yaklaşık % 25'i belde ve köylerde yaşamaktadır (Anonim, 2009a). Toplam yüzey alanı 78 milyon hektar olan Türkiye'nin baraj ve doğal göl yüzeyleri çıkarıldığında kalan alanı 76,9 milyon hektardır. Ekilebilen arazi yaklaşık 28 milyon hektar olup 2008 itibarıyla bunun 5,28 milyon hektarı sulanmaktadır (Anonim, 2009b).

Nüfus artışı ve buna bağlı olarak artan ihtiyaçların karşılanabilmesi için doğal kaynaklar zorlanmaktadır. 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, 1993). Talebi arttığı halde miktarının artırılmaması nedeniyle kıt kaynaklar arasında sayılabilecek olan toprağın sanayileşme, kırsal alanda yerleşim yeri açma, altyapı yatırımları vb. nedenlerle kişi başına düşen verimli arazi miktarı azalmakta, buna karşılık değerinde artışlar yaşandığı görülmektedir. Arazi fiyatlarındaki artış tarımsal ürün maliyetlerini de etkilemektedir (Birinci ve Gülten, 1999). Hızla artan nüfusu besleyebilme zorunluluğu tarımsal üretim artışını birim alandan sağlanacak verim artışına bağlamaktadır. Ürün fiyatlarındaki artışın tarımsal üretimin ana girdisi olan toprak üzerindeki etkisi sürekli artış yönünde olmuştur. Bu yüzden birçok bilim adamı 250 yıldan beri toprak arzının sabit kalmasının neden olabileceği ekonomik sonuçları tartışmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2004). Türkiye'de güncel konular arasında yer alan arazilere değer biçme bilimi uygulama genişliği ve konu hakkında yasaların bulunması yönüyle önem arz etmektedir.

Türkiye'de değer biçmenin en yaygın şekilde kullanıldığı alan kamulaştırmalardır. Baraj, yol, toplu konut, sulama projeleri gibi büyük yatırımlar gerektiren projeler

uygulanırken tarım arazilerinin değerin belirlenmesi gerekmektedir. Değer biçme işleminin yöntemleri 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 sayılı kanunda belirtilmiştir.

Her türlü toprak alım satımında, kredi alma veya vermede, tarımsal sigortalarda hasar oranı ve tazminatın belirlenmesinde, emlak ve tarımsal gelir vergisinin hesaplanmasında, miras paylaşımında, arazi toplulaştırmalarında, irtifak hakkı tesisinde, tarıma verilen zararların tespitinde değer biçme yöntemleri kullanılarak arazilere değer biçilmektedir (Mülayim, 2001). Değer biçmenin amacına göre farklı yöntemler kullanılsa da önemli olan doğru ve bilimsel kriterlerin kullanılmasıdır. Bilimsel yöntemlerden ziyade kişisel kanaata dayanarak öznel bir değer takdir edildiğinde farklı değerlendirmeler esas alınmakta, uygulamada anlaşmazlıklarla karşılaşmakta ve bu anlaşmazlıkların çözümü de zaman almaktadır (Engindeniz, 2001). Anlaşmazlıkları en aza indirmek ve çözüm için gereken zamanı kısaltmak için bilimsel yayınlarla arazi fiyatlarının izlenmesi gerekmektedir. Bunun sonucu olarak arazi piyasasına ait fiyatlar tarımsal politikaların oluşturulmasında yarar sağlayabilir.

Değeri biçilecek arazinin bazı özellikleri değer biçmeyi güçleştirmektedir. Arzının sınırlı olması, taşınmaz olması, televizyon ya da otomobil gibi standart bir mal olmaması, bölgesel arz talep şartlarına bağlı oluşu, tapu ve vergi formalitelerinin bulunması, alım satımlarda büyük meblağlar gerektirmesi gibi özelliklerin arazi değerinde etkili olduğu söylenebilir (Birinci ve Gülten, 1999). Türkiye’de özellikle insan-mülk arasındaki bağların genellikle kuvvetli ve miras yoluyla intikal eden mülklerde geçmiş neslin hatırası olması da arazi değerlerinde etkili olabilmektedir. Bu nedenle değer biçme işlemi geniş bir deneyim gerektirmektedir (Aktaş, 2000).

Türkiye’de arazilere değer biçme işlemi yasal olarak gelir yöntemi veya pazar değeri yöntemine göre yapılmaktadır. 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile bu kanunu değiştiren 2001 tarih ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’a göre tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin tespitinde; **“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). Kanunda belirtilen arazinin net geliri, değer biçmede tanımlanan toprak rantıdır ve kamulaştırma bedelinin bulunmasında bu

değer kapitalize edilmektedir (Anonim, 2002b). Bu nedenle uygun kapitalizasyon oranının tespiti için rantın tespiti önem taşımaktadır.

Değer takdirinde net gelirin kapitalizasyonu görece olarak basit görünse de değer biçmenin en güç konusudur. Birbirine benzer özellikteki arazilere ait yıllık net gelirlerin yakın zamanda gerçekleşmiş aynı özellikteki arazilerin satış fiyatlarına oranlanmasıyla bulunabilecek olan kapitalizasyon oranının matematiksel bir işleme dayanması, gelir yönteminin arazi değerlerinin tespitinde kullanılmasını yasal bir zorunluluk haline getirmektedir.

Kapitalizasyon oranını birçok faktör etkilemektedir. Bu faktörler illere, ilçelere hatta arazi türü ve tasarruf şekillerine göre değişiklik gösterebilmektedir. Ayrıca yöredeki toprak arzı ve talebi de kapitalizasyon oranını etkileyebilmektedir. Eşit ranta sahip iki araziden hangisinin talebi ve dolayısıyla değeri fazla ise onun kapitalizasyon oranı daha düşük olmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2004). Başka bir ifadeyle kapitalizasyon oranı küçüldükçe arazinin değeri artmaktadır. Orandaki küçük bir değişiklik arazi değerinde büyük artışlara neden olabileceğinden kapitalizasyon oranının doğru tespiti değer biçmenin tarafları için önemlidir. Satın alan ya da kamulaştırma yapan kurum ya da kişi tarafından fazla yapılacak ödemenin külfetiyle satan ya da arazisi kamulaştırılan çiftçi için haksız zenginleşme ya da eksik ödeme nedeniyle fakirleşme söz konusu olabilmektedir. Hakkaniyet ilkesinin yerine getirilebilmesi için bilimsel çalışmalar önem kazanmaktadır. Bu sayede yargı organlarının iş yükü azaltılabilmektedir.

Türkiye’de bölgelere has ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmemiştir. Bu alanda yapılan çalışmalar genellikle yüksek lisans tezleri ve bilirkişi raporlarından ibarettir. Akademik yayın açığı sonucu kimi bilirkişi raporları ile yargı kararları bilimsellikten uzak kalmaktadır. Tanrıvermiş ve arkadaşları (2004) tarafından yapılan bir çalışmada Türkiye’de bazı ilçelerde yapılan bilimsel araştırmalara göre kapitalizasyon oranının % 2 ile % 12 arasında değiştiği vurgulanmaktayken, bilirkişi raporlarına ve doktrinde belirtilmiş görüşlere dayanan Yargıtay kararlarında bu oranın % 3 ile % 15 arasında kabul edildiği görülmektedir (Anonim, 1996). Bu belirsizliklerin giderilmesi için kapitalizasyon ile ilgili çalışmaların önemi artmaktadır.

Türkiye’de bazı illerde yapılmış olan akademik çalışmalar sonucu yöredeki tarla arazileri için belirlenmiş olan ortalama kapitalizasyon oranları Çizelge 1.1’de sunulmuştur.

Çizelge1.1. Bazı illerde belirlenmiş ortalama kapitalizasyon oranları (%) (1990-2007) (Tanrıvermiş ve ark., 2004)

Araştırmanın Yapıldığı İl ve İlçeler	Yapılış Tarihi	Araştırmanın Niteliği	Sulu	Kuru	Ortalama Kapitalizasyon Oranı
Kırıkkale (Merkez)	1990	Y.L. tezi	6,00	5,00	5,50
Adana (Seyhan-Yüreğir)	1992	Y.L. tezi	5,50	4,90	5,30
Eskişehir (Merkez)	1992	Y.L. tezi	7,80	5,00	6,10
Tokat (Kazova)	1996	Y.L. tezi	3,88	3,31	3,80
Erzurum	1997	Doktora tezi	11,90	10,90	11,70
Erzincan	1997	Doktora tezi	8,50	7,60	8,70
Ankara (Çubuk)	1998	Y.L. tezi	-	5,00	5,00
Manisa (Menderes Ovası)	1998	Doktora tezi	3,80	-	3,80
Tokat (Niksar)	2000	Y.L. tezi	5,93	-	5,93
Tokat (Artova)	2002	Y.L. tezi	7,38	6,19	6,79
Tokat (Zile)	2007	Y.L. tezi	5,17	3,06	4,13

Kapitalizasyon oranı ile ilgili bilimsel çalışmaların periyodik olarak güncellenmesi gerekmektedir. Özellikle gelişme potansiyeli taşıyan büyük merkezler için daha sık güncellemeler gerektiği ifade edilebilir. Elektrik santralleri inşası, petrol arama çalışmaları, yol ve altyapı yatırımlarının neden olabileceği değişimlerin yanında gıda fiyatlarındaki artışlar da arazilere olan talebi artırabilmektedir. Bunun sonucunda arazi fiyatları artış gösterebilmektedir (Anonim, 2008a). Arazi talebindeki ani değişimleri yönetebilmek için Türkiye’nin tümü bilimsel değer biçme çalışmaları için laboratuvar olarak kullanılabilmelidir. Her bölge için ayrı kapitalizasyon oranları belirlenmesi önem arz etmektedir.

Bu araştırmada arazilere değer biçmede kullanılan yöntemler hakkında genel bilgiler verilmekte, kapitalizasyon oranının önemi üzerinde durulmakta ve Tokat ili Pazar ilçesi

tarla arazileri için ortalama bir kapitalizasyon oranının hesaplanması hedeflenmektedir. Ayrıca Tokat ili Pazar ilçesindeki tarla arazilerinde kamulaştırma ya da başka nedenlerle maliklerin uğrayabilecekleri gelir kayıplarının önlenmesi için gerekli olan ve arazilerin türü, topografyası ve münavebe sistemine göre değişebilen yıllık ortalama net gelirlerin tespiti için norm verilerin üretilmesi amaçlanmaktadır. Arazi sahiplerinin kendi arazileri için öznel bir şekilde takdir ettikleri değerin, gelir yöntemiyle bilimsel esaslara göre belirlenecek değerlerle aralarındaki farkların ortaya konulması ve olası anlaşmazlıklarda çözüm olanaklarını geliştirme yolları ortaya konulmaya çalışılacaktır. Hukuki yollara başvurulduğunda hakkaniyet ilkelerine uygun kararların alınmasında yargı için gerekli bilimsel altyapının oluşturulması amaçlanmaktadır. Günümüzde ve gelecekte arazi değerlerinin nesnel olarak takdiri için ilgililere hazır ve kullanılabilir bilgi sağlamak amaçlanmaktadır.

Araştırma alanı Tokat ili Pazar ilçesidir. Kazova Ovasının ortasında yer alan bölgede tarımsal üretim potansiyelinin yüksek olduğu söylenebilir. Araştırma genel olarak yedi bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde girişle birlikte değer biçme konusunun önemi ve yapılan araştırmanın amacı ile kapsamı, ikinci bölümde literatür özetleri, üçüncü bölümde araştırmada kullanılan materyal ve yöntem, dördüncü bölümde araştırma bölgesinin genel tanıtımı ve tarımsal yapısı hakkında bilgiler, beşinci bölümde kıymet takdiri konusunda açıklayıcı bilgiler, altıncı bölümde araştırma bölgesinden elde edilen bulgular, yedinci bölümde ise araştırmanın kısa bir özeti ve araştırma ile ilgili değerlendirmeler yer almaktadır.

2 LİTERATÜR 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, bilirkşi rehberleri ve özel tarımsal danışmanlık firmalarına yaptırılan çalışmalardan oluşmaktadır.

Açıl (1976), Türkiye’de 1950-74 yılları arasında arazi nevelerinin 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 kaynaklandığı belirtilmektedir.

Rehber (1984) yaptığı araştırmada, 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 itibariyle ve tüm işletmeler dikkate alınarak analiz edilmiştir. Araştırmada ortalama arazi kıymeti ve ortalama kira gelirinin oranlanması sonucu araştırma yöresi için kapitalizasyon oranı % 3 olarak tespit edilmiştir.

Mülayim ve ark.(1986) tarafından yapılan araştırmada, Atatürk ve Karakaya Barajlarının yapımı nedeniyle göl altında kalan taşınmazların değer takdirinde uygulanabilecek kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Araştırmada, kapitalizasyon oranının saptanması, faiz oranına olumlu ve olumsuz etki yapan faktörler ile kapitalizasyon oranının genel olarak düşük olmasının nedenleri açıklanmıştır. 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 hesaplanmıştır. Aynı oran Karakaya Barajı kamulaştırma alanında, kuruda % 9,08, suluda % 11,73, meyvelikte % 11,72 ve bunların genel ortalaması % 9,28 olarak belirlenmiştir.

Vural (1987) yaptığı araştırmada, kapitalizasyon oranını Ankara ve Konya illerinde tespit etmeye çalışmıştır. Araştırmada, Ankara ve Konya İllerinde 60 işletmeci ile anket yapılmıştır. Kapitalizasyon oranı her iki ilde de, arazilerin mülk, kira ve ortak işletilme durumları ile sulu ve kuru olma durumları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Araştırma sonucuna göre kapitalizasyon oranı; Ankara ilinde sulu arazide % 6,24, kuru taban arazide % 6,12, bunların genel ortalaması % 7,10 ve Konya ilinde sulu arazide % 6,14, kuru taban arazide % 6,36, bunların genel ortalaması % 7,05 olarak belirlenmiştir.

Ardıç (1988) tarafından yapılan araştırmada, seçilmiş bir bölgede, çeşitli kriterlere göre toprak rantı 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 edilmiştir. Ayrıca, toprak rantı ile arazi kıymeti arasındaki ilişkiler yanında, rant ile onu etkileyen çeşitli değişkenler arasındaki ilişkiler incelenmiştir. İncelenen bölge için kapitalizasyon oranı % 8,2 olarak tespit edilmiştir.

Angın (1989), 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 ödeneceği ortaya konmuştur.

Kepçeli (1990) tarafından yapılan araştırmada, 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 araştırılmaya çalışılmıştır. Araştırmacı tarafından 9 köyde 91 parsel üzerinde çalışılmış ve bu parsellere ait Kanuni Kıymet Takdiri Komisyonu raporları, 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 kullanıldığı tespit edilmiştir.

Cinemre (1992) yaptığı çalışmada, tarım arazisi kıymet takdiri kavramları ve metotları hakkında genel bilgiler verdikten sonra, rayiç bedel ve gelirlerin kapitalizasyonu metotlarının mukayesesini yapmıştır. Çalışmada iller, sosyoekonomik gelişmişlik göstergeleri durumlarına göre sıralandıktan sonra alt ve üst katsayılar verilmiş, buna göre il öncelik kriterlerine bağlı enterpolasyon yapılmıştır.

Demircan ve Orhan (1992), Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçelerinde yaptığı araştırmada, kamulaştırma bölgesindeki tarla arazilerinin kıymet takdirinde uygulanabilir kapitalizasyon oranını saptamaya çalışmışlardır. 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, 1 parsel kuru tarla arazisinde % 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 belirlenmiştir.

Aras (1994) "Kamulaştırmada taşınmaz malların rant üzerinden değer biçme" isimli 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) yaptığı araştırmada, 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 taban 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) yaptığı araştırmada, Konya ili kuru alanlarda mülk arazilerinde üretim yapan işletmelerde analitik kıymet takdiri metodu kullanılarak kapitalizasyon oranı hesaplanmaya çalışılmıştır. Sonuçta kuru arazilerde kapitalizasyon oranı % 6,1 olarak bulunmuştur.

Özdemir (1994) "Tarımsal kredilendirmede kıymet takdiri" isimli çalışmasında, kredilendirme sırasında kıymet takdiri yöntemleri kıymeti takdir edilen malın pazar fiyatlarının bilinmelerine dayandığını belirtmekte olup 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 olduğunu belirtmektedir. Bu baremler uzmanlarca hazırlanmakta ve çiftçilerin, T.C.Z.B.'ca teminat olarak göz önüne alınan, tarımsal üretime uygun arazilerinin değerini kapsadığını belirtmektedir.

Sayılı (1996) yaptığı çalışmada, 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, mülk kuru tarla arazilerinde % 3,31; kiracılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde % 3,23; ortakçılıkla işletilen sulu tarla arazilerinde % 3,52 olarak bulunmuştur. Ayrıca araştırma bölgesinde ortalama kapitalizasyon oranını ise % 3,83 olarak tespit etmiştir.

Aktaş (2000) yaptığı çalışmada, 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 ve arkadaşları (2001) tarafından yapılan çalışmada, 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 oranı ise % 4,72 olarak tespit edilmiştir.

Aslan (2002) yaptığı çalışmada, 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 oranı ise % 6,48 olarak tespit edilmiştir.

Tanrıvermiş ve arkadaşları (2004) tarafından yapılan araştırmada 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 verilmiştir.

Aydın (2007)'ın yaptığı 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 oranları tespit edilmiştir. Ayrıca araştırma yöresi için ortalama kullanılabilir kapitalizasyon oranı da hesaplanmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, araştırma yöresinde bulunan 87 tarım işletmesinden anket yöntemi ile toplanmıştır. Toplanan veriler 2004-2005 üretim dönemini içermektedir. İncelenen işletmelerin % 98,79'u mülk işletmeciliği ve % 1,21'i ortakçılık şeklinde işletilmektedir. Tarla arazilerinin % 96,46'si ekili arazi, % 3,54' ü ise nadasa bırakılan arazi olarak tespit edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre, kullanılabilir kapitalizasyon oranı; mülk işletmeciliği yapılan sulu tarla arazilerinde % 5,17, kuru tarla arazilerinde % 3,06'dır. Araştırma bölgesinde ortalama kapitalizasyon oranı ise % 4,13 olarak bulunmuştur.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1. Materyal

Araştırmanın popülasyonunu bölgedeki üç belde ve on beş köyden tesadüfi örnekleme yöntemiyle belirlenen 3 belde ve 5 köyde toplam 957 adet tarım işletmesi oluşturmaktadır. Araştırmadaki ana materyali bu popülasyonu temsil niteliğine sahip 79 tarım işletmesinden elde edilen orijinal veriler oluşturmaktadır. Araştırma bölgesinde genellikle muhasebe kayıtları tutulmadığı için verilerin toplanmasında anket yöntemiyle direkt görüşme usulü benimsenmiştir. Anket formlarının hazırlanmasında konu ile ilgili daha önce yapılmış araştırmalar için hazırlanan formların gerekli düzeltmeleri yapılarak araştırma amacı doğrultusunda uyarlanması yoluna gidilmiştir.

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

3.2. Yöntem

3.2.1. Örnekleme Aşamasında Uygulanan Yöntemler

3.2.1.1. Örneğe Giren Köylerin Seçiminde Uygulanan Yöntem

Araştırma alanı olarak konu hakkında henüz bir çalışma yapılmamış olan Tokat ili Pazar ilçesi seçilmiştir. Araştırma alanındaki ova köylerini belirlemek amacıyla Tokat Tarım İl Müdürlüğü, Pazar Tarım İlçe Müdürlüğü ve Pazar Ziraat Odası yetkilileriyle görüşülmüştür. Pazar ilçe haritası incelenerek bölgeyi temsil edecek sayıda köy homojen dağılım da göz önünde bulundurularak tesadüfi olarak seçilmiştir. Ancak belirlenen köylerdeki tüm tarım işletmeleriyle anket yapmak hem zaman hem de maddi imkanların kısıtlı olmasından dolayı mümkün olmadığından doğal şartlar, üretim deseni, kullanılan tarım tekniği ve işletme yapısı yönlerinden araştırma bölgesini temsil edebilecek 8 köy tesadüfi örnekleme yöntemiyle seçilmiştir. Harita 1’de Pazar ilçesi haritası ve örneğe çıkan köyler sunulmuştur.



Harita 1. Pazar İlçesi Haritası

● Örneğe Çıkan Köylerin Dağılımı

3.2.1.2. Örneğe Giren İşletmelerin Seçiminde Uygulanan Yöntem

Örneğe seçilen 8 köydeki tarım işletmelerinin kaç tanesine anket uygulanacağını belirlemek için Tokat Tarım İl Müdürlüğünden elde edilen kayıtlar ve köy muhtarlarıyla yapılan ön görüşmeler sonucunda amaca uygun 957 tarım işletmesi belirlenmiş (Anonim, 2008b) ve arazi büyüklüğüne göre sıralanmıştır. Böylece araştırmanın popülasyon tespit çizelgesi oluşturulmuştur. Popülasyon tespit çizelgesi incelendiğinde, popülasyonu oluşturan işletme arazilerinin geniş sınırlar içinde değişim gösterdiği görülmüştür. Bu nedenle hesaplanan değişim katsayısı, popülasyonun oldukça heterojen ve çarpık bir dağılıma sahip olduğunu göstermiştir. Popülasyonun değişim katsayısı % 75'ten büyük bulunduğu için daha iyi sonuç vermesi bakımından tabakalı örnekleme yöntemi seçilmiştir (Çiçek ve Erkan, 1996).

Tabakalandırma işleminde daha önce yapılmış olan araştırmalarla benzerlik sağlanması hedeflenmiştir. Böylece diğer araştırmalarla karşılaştırma yapabilme olanağı sağlanmıştır. Araştırma popülasyonunu oluşturan işletmeler 1-25 da, 26-50 da, 51- + da olmak üzere üç tabakaya ayrılmıştır. Örnek hacminin belirlenmesinde tabakalı tesadüfi örnekleme yöntemlerinden Neyman tarafından önerilen formül kullanılmıştır (Çiçek ve Erkan, 1996).

$$n = \frac{\sum (N_h * S_h)^2}{N^2 * D^2 + \sum N_h * S_h^2} \quad (3.1)$$

Eşitlikte;

n; toplam örnek hacmi,

N_h ; h'inci tabakadaki işletme sayısını,

S_h ; h'inci tabakanın standart sapmasını,

N; örnekleme çerçevesindeki işletme sayısını,

D; kabul edilebilir hatayı ifade etmekte olup şöyle formüle edilebilir:

$$D = \frac{d}{Z} \quad (3.2)$$

d; ortalamadan belirli bir sapmayı (% 5, % 10 gibi)

Z; belirli bir güven aralığına ait t dağılım tablosundaki Z değerini ifade etmektedir.

Araştırmada örnek hacmi belirlenirken % 10 hata ve % 99 güven (t=2,58) sınırlarında çalışılmıştır. Mevcut veriler formüle uygulandığında örnek hacmi 79 olarak bulunmuştur. Bu örnek hacminin tabakalara dağıtımında tabakaların varyansı da dikkate alınarak aşağıdaki formül kullanılmıştır:

$$n_i = \frac{N_h * S_h * n}{\sum N_h * S_h} \quad (3.3)$$

n_i ; i'nci tabakadaki örnek hacmini göstermektedir.

Popülasyonu oluşturan işletmelerin tabakalara göre dağılımı ve her tabakadan örneğe seçilen işletme sayısı Çizelge3.1'de sunulmaktadır.

Çizelge 3.1. Popülasyonu Oluşturan İşletmelerin Tabakalara Göre Dağılımı ve Her Tabakadan Örneğe Seçilen İşletme Sayısı

Tab. No	Tabaka Sınırları (da)	Toplam Arazi (da)	Tabaka daki İşletme Sayısı (adet) (N_h)	Ortalama Arazi Genişliği (da) (X_{ort})	Standart Sapma (S_h)	Varyans (S_h^2)	Değişim Katsayısı (%) (S_h/X_{ort})	Örneğe Çıkan İşletme Sayısı
I	1-25	7 068	553	12,781	6,173	38,110	48,30	24
II	26-50	8 592	236	36,405	7,088	50,241	19,47	12
III	51-+	14 606	168	86,942	36,780	1 352,801	42,31	43
		30 266	957	31,626	31,912	1 018,376	100,90	79

Her tabakadan örneğe çıkan işletme sayısı belirlendikten sonra hangi işletmelere anket uygulanacağı, basit tesadüfi örnekleme yoluyla belirlenmiştir. Örneğe çıkan işletmelerde çeşitli sebeplerle anket uygulanamaması ihtimaline karşı her tabakadan örnek hacminin % 20'si kadar yedek işletme seçilmiştir. Örnek hacminin tespitinde kullanılan Neyman formülüyle tabakalı tesadüfi örnekleme yöntemi, aynı güven sınırları içinde ve aynı hata payı ile popülasyonu tabakalandırmadan elde edilecek örnek hacmine göre çok daha az örnekle popülasyonu temsil etmeye olanak vermiştir. Bu sayede araştırmada zaman ve maddi imkanlar daha etkin kullanılmıştır.

3.2.2. Anket Aşamasında Uygulanan Yöntem

Araştırma ile ilgili ulaşılması istenen bilgilerin önceden hazırlanmış sorular ile çeşitli yollardan elde edilme biçimi anket yöntemi olarak tanımlanabilir (Çiçek ve Erkan, 1996). Tarım ekonomisi alanında araştırma yapılırken veri toplama aşamasında belli başlı üç anket yöntemi kullanılmaktadır. Bunlar; muhasebe kayıtlarından yararlanma, direkt mülakat ve posta surveyi olarak özetlenebilir. Bu yöntemlerden herhangi birisinin tercih edilmesi araştırmacının bilgi, tecrübe, zaman ve maddi imkanlarıyla doğrudan ilgilidir.

Araştırma bölgesinde yapılan incelemelerde üreticilerin muhasebe kayıtlarına yer vermedikleri görülmüştür. Posta surveyi yöntemiyle toplanacak anket verilerinin üreticilerin eğitim eksikliği, kayıtsız kalma, soruların yanlış anlaşılması ya da anket formlarının geri dönmemesi gibi olumsuz yönleri bulunmaktadır. Bu olumsuzlara dayanarak veri toplama aşamasında muhasebe kayıtlarından yararlanma ve posta surveyi yöntemleri tercih edilmemiştir. Ayrıca cari tarımsal üretim istatistikleri il/ilçe Tarım Müdürlüğü çalışanlarının kendi bölgelerindeki izlenimlerine dayandığından objektif metotlarla ölçülecek değerlerle aralarında farklar olabileceği düşünülmektedir (Güneş ve Arıkan, 1985). Geçmiş yıllara ait verilerin temininde sorunlar ve kısıtlar yaşanabileceğinden hareketle araştırmada yatay kesit verilerinin direkt mülakat yöntemiyle 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.

Daha önceden hazırlanmış anket formlarının uygulanması üreticilerin ikametinde yüz yüze ve tek tek görüşme ile araştırmacı tarafından Ocak-Şubat 2009 döneminde gerçekleştirilmiştir. Alınan bilgilerin üreticilerin hafızalarına dayandığı varsayımıyla ve genellikle kayıtların tutulmaması nedeniyle ankette kontrollü ve tekrarlamalı sorulara yer verilmiştir. Anket çalışması sonucu toplanan veriler 2008 üretim dönemini içermektedir.

Anket uygulamasında öncelikle işletmecinin ve aile bireylerinin nüfus, cinsiyet ve eğitim durumları ile aile ve yabancı işgücü kullanım durumları tespit edilmiştir. Ayrıca işletmelerin arazi varlığı, arazilerin tasarruf şekli, sulanma durumu, arazilerdeki münavebe, yetiştirilen ürünler, üretim miktarları, üretimin kullanılış şekli, satılan ürünlerden elde edilen gelirler ve yapılan masraflar, işletmelerin alet-makine ve hayvan varlıkları, ortakçılık-kiracılık şartlarına ilişkin bilgiler, arazilerin ortalama kira bedelleri ile varsa yakın zamanda gerçekleşmiş satış değerlerine ilişkin bilgiler elde edilmiştir. İncelenen tarla arazilerinin satış değerlerinin belirlenmesinde arazi sahiplerinin sözlü beyanları dikkate alınmıştır. Yörede kiracılık ve ortakçılıkla işletilen tarla arazisinin az olması nedeniyle yeterli değışkene ulaşamadığından hesaba dahil edilmemiştir.

3.2.3. Analiz Aşamasında Uygulanan Yöntemler

İncelenen işletmelerde doldurulan anket formları öncelikle tek tek incelenmiş, gerekli kontrolleri yapıldıktan sonra varsa tamamlama ve düzeltme işlemleri yapılarak bilgisayar ortamında uygun bir paket programa aktararak analize hazır hale getirilmiştir. İncelenen işletmelerin genel durumları, sahip oldukları nüfus, işgücü ve arazi durumları ile ilgili bilgiler tabakalardaki işletme büyüklük gruplarına göre belirlenirken kapitalizasyon oranı, arazilerin işletilme durumları (mülk, ortak, kira) ve sulanma durumuna (sulu, kuru) göre ayrı ayrı belirlenmeye çalışılmıştır. Ancak araştırma bölgesinde kiracılık ve ortakçılıkla işlenen tarla arazilerine ait yeterli veriye ulaşamadığından bu tip işletmeler için kapitalizasyon oranı hesabı yapılmamıştır. Bununla birlikte araştırma bölgesi için ortalama bir kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır.

3.2.3.1. İncelenen İşletmelerin Ekonomik ve Sosyal Yapılarının Ortaya Konulmasında Uygulanan Yöntemler

3.2.3.1.1. Nüfus ve İşgücü Durumu

Araştırma bölgesinde incelenen işletmelerin sosyal durumları değerlendirilirken nüfus, işgücü ve eğitim durumları ayrı ayrı ortaya konulmaya çalışılmıştır.

İncelenen işletmelerdeki nüfus; 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 ele alınmıştır. Okuryazar olmayanlar için sıfır, okuryazar olanlar için öğrenim süresi bir yıl olarak kabul edilmiştir.

Aile işgücü potansiyelinin belirlenmesinde “Erkek İşgücü Birimi” (EİB) esas alınmıştır. EİB, ergin (15-49 yaş arası) bir erkek işçinin günde ortalama 10 saat, yılda 300 gün çalışmasıyla ortaya koyduğu işgücüdür. İncelenen işletmelerde 7-64 yaş arası nüfusun fiilen çalışabilir olduğu, bölgede çalışılabilir gün sayısının ise azami 300 gün olduğu kabul edilmiştir. İşletmelerde aile işgücü potansiyeli belirlenirken fiilen çalışabilir nüfustan sürekli hastalık, askerlik, ve eğitim gibi nedenlerle çalışamayan nüfus çıkarılmış ve fiilen çalışabilir nüfusun cinsiyeti ve yaşını dikkate alan işgücü emsalleri ile değerlendirilerek EİB cinsinden ortaya konmuştur (Açıl, 1956).

Erkek İşgücü Birimi’nin hesaplanmasında kullanılan emsaller Çizelge 3.2’de sunulmuştur (Açıl, 1956).

Çizelge 3.2. Erkek İşgücü Biriminin Hesaplanmasında Kullanılan Katsayılar

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

3.2.3.1.2. Sermaye Durumu

İncelenen işletmelerin analizinde kolaylık sağlaması ve sermaye yapısının belirlenebilmesi bakımından sermaye çeşitleri fonksiyonlarına göre aktif ve pasif olarak sınıflandırılmıştır (Aras, 1988). Sermayenin fonksiyonlarına göre sınıflandırılması Çizelge 3.3'te gösterilmiştir.

Çizelge 3.3. İncelenen İşletmelerde Sermayenin Fonksiyonlarına Göre Sınıflandırılması (Aras, 1988)

AKTİF				PASİF	
ARAZİ SERMAYESİ	Toprak Sermayesi			YABANCI SERMAYE	Arazi Karşılığı İpotek Borçları
	Arazi Islah Sermayesi				Banka ve Kooperatif Borçları
	Bina Sermayesi				Adi Borçlar
	Bitki Sermayesi	Meyve Ağaçları			Cari Borçlar
		Bağ			İndi Borçlar (Kira ve Ortakçılıkta İşletmeye Yatırılan Sermaye)
		Orman Ağaçları			
		Tarla Demirbaşı			
Balık ve Av Sermayesi					
MÜSTECİR (İŞLETME) SERMAYESİ	SABİT İŞLETME SERMAYESİ	Hayvan Sermayesi		ÖZ SERMAYE	Öz Sermaye
		Alet-Makine Sermayesi			
	DÖNER İŞLETME SERMAYESİ	Malzeme ve Mühimmat Sermayesi			
		Para Mevcudu ve Alacaklar			

Sermaye gruplarına ait değerlerin saptanmasında temel alınan yöntemler şu şekilde şu şekilde olmuştur.

- a- Toprak varlığı değeri belirlenirken araştırma bölgesindeki alım satım değerleri ortalaması esas alınmıştır. Kiracılık ya da ortakçılıkla işletilen arazilerin

değerleri de aynı esaslar doğrultusunda tahmin edilmiştir. Bununla birlikte bölgede kiraya ve ortağa tutulan arazi miktarı düşük seviyelerde kaldığından arazi değerleri mülk işletmelerde olduğu gibi aktifte gösterilmiştir.

- b- Arazi ıslahı sermayesinin belirlenmesinde yeni yapılar için maliyet bedeli eski yapılar için yeniden inşa bedelinden amortisman payları düşülerek yenileme değeri esas alınmıştır.
- c- Bina sermayesi tespitinde yeni yapıların maliyeti, eski yapıların mevcut durumuna göre yeniden inşa bedeli değerleri esas alınmıştır.
- d- Bitki varlığının değerleri belirlenirken; bağ ve meyveliklerde arazi ile birlikte bulunan toplam değerden çıplak toprak değeri düşüldükten sonra elde edilen değer, dağınık meyve ağaçlarının olduğu arazilerde hasıla değeri ve işletmecinin arazisine biçtiği değer, meyvesiz ağaçlarda odun değeri ve genç plantasyonlarda tesis giderleri esas alınmıştır.
- e- Tarla demirbaşı sermayesi tespitinde bir sonraki üretim dönemi için yapılan işlemlerin maliyet bedelleri esas alınmıştır.
- f- Hayvan varlığının değeri tespit edilirken işletme dışından satın alınanlarda maliyet bedeli, işletmede yetiştirilenler ve uzun süredir işletmede bulunanlar için emsal bedelleri esas alınmıştır.
- g- Alet-Makine varlığının değerinin tespitinde yeni satın alınanlar veya özel olarak yaptırılanların maliyet bedelleri, eski olanların piyasa değerleri ortalaması esas alınmıştır.
- h- Malzeme ve mühimmat varlığı değer tespitinde dışarıdan satın alınan malzeme ve mühimmatın maliyet bedeli, işletmede kullanmak üzere ayrılanlarla satılacak ürünlerde çiftlik avlusu fiyatı esas alınmıştır.
- i- Para mevcudu ve alacaklar ile borçların belirlenmesinde işletmecinin beyanı esas alınmıştır.

İncelenen işletmelerde işletme arazisi belirlenirken mülk araziye kira ve/veya ortağa tutulan arazi dahil edilmiş, bulunan değerden kiraya ve/veya ortağa verilen arazi miktarı düşülmüştür. Bulunan işletme arazisi büyüklüğü arazi türlerine ayrılarak incelemeye alınmıştır. Araştırmanın ana materyali tarla arazileri olduğundan bu arazilerde yetiştirilen ürünler, yetiştirildiği alan ve işletme arazisi içindeki oranları itibarıyla işletme gruplarına göre ayrı ayrı analiz edilmiştir.

3.2.3.2. Kapitalizasyon Oranının Tespitinde Uygulanan Yöntemler

İncelenen işletmelerde yetiştirilen ürünlere ait ortalama verimler anket aşamasında arazi nev'ilerine göre (sulu, kuru) ayrı ayrı belirlenmiştir. Aynı zamanda araştırma yöresinde yaygın münavebe sistemi belirlenmiştir. Bölgedeki tarımsal kuruluşlardan ve bölge hakkında daha önce yapılmış çalışmalardan elde edilen ortalama verim değerleri dikkate alınmıştır.

Anket aşamasında satışı gerçekleşmiş arazi tespit edilemediğinden arazi satış değerlerinin tespitinde üreticilerin sözlü beyanları kullanılmıştır. Kiracılıkla işletilen arazilere ödenen kira bedelleri, köyde ödenen ortalama kira bedelleri ve arazi sahibine düşen masraflar tespit edilmiştir. Ortakçılıkla işletilen arazilere mal sahibi ile ortakçının birlikte ve ayrı yaptıkları masraflar ve mal sahibiyle ortakçı arasındaki paylaşım oranı belirlenmiştir.

Arazi değerinin belirlenmesinde yasal olarak öngörülen “Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Bu amaçla önce arazi rantlarının toplamı hesaplanmış, arazilerin satış fiyatları toplamına oranlanması ile kapitalizasyon oranı bulunmuştur. Bu oranın tespiti için:

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\sum R}{\sum D} \quad (3.4)$$

formülü kullanılmıştır. Formülde,

f; kapitalizasyon oranını

R; araziden elde edilen geliri (rant)

D; arazi satış fiyatını göstermektedir (Mülayim, 2001).

Mal sahibi tarafından işletilen mülk arazilerde rant; gayrisafi hasıladan (Gh) masraflar (M), müstecir sermayesi faizi (Mf), idare ücret karşılığı (İü), el emeği ücret karşılığı (Eü) ve tarım arazileri ile ilgili vergiler (V) çıkartılarak bulunmuştur.

Araştırma bölgesinde tarla arazilerinin büyük çoğunluğu mal sahibi tarafından işletilmekte olup kira ve ortakçılıkla kullanılan arazi az miktarlardadır (Ağırbaş, 1994). Mal sahibi tarafından işletilen sulu ve kuru arazilerin kapitalizasyon oranları ile sulu ve kuru arazilerin toplam tarla arazisi içindeki oranları dikkate alınarak Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazileri için tartılı ortalama yöntemiyle ortalama bir kapitalizasyon oranı bulunmuştur.

Gayrisafi Hasıla (Gh) tespit edilirken, araştırma bölgesindeki tarımsal kurum ve kuruluşların kayıtları, bölge için yapılmış daha önceki çalışmalar ve araştırmacı tarafından yapılmış olan anket verileri dikkate alınarak ortalama verimler tespit edilmiştir. Elde edilen verim değerleri üzerinden toplam üretim miktarı hesaplanarak tekrar işletmede kullanılmış olan miktarlar düşülmüştür. Bulunan sonuçlar 2008 yılı cari ürün fiyatlarıyla çarpılarak gayrisaf hasıla hesaplanmıştır. Bu hesaplama yapılırken çiftçilerin uyguladığı münavebe dikkate alınmıştır.

Yapılan masrafların (M) hesaplanmasında çiftlik dışından sağlanan tohum, yem, zirai ilaç, gübre vb. girdiler ile dışarıdan karşılanan hizmet giderleri, amortisman, sigorta, tamir bakım masrafları gibi giderler fiziksel büyüklükler olarak son üç yıl için ortalama olarak hesaplanmış olup 2008 fiyatlarıyla çarpılmıştır.

İdare ücret karşılığı (İü) olarak genellikle mal sahibi tarafından işletilen işletmelerde % 3-7, ortakçılıkta % 3-5, kiracılıkta % 2-5 arasındaki oranlar kullanılmaktadır (Mülayim, 2001). Araştırma bölgesinde yoğun olarak sulu tarım yapılmakta olduğundan daha fazla bireysel çaba gerektirmektedir (Ağırbaş, 1994). Bu durum göz önünde bulundurularak ve yörenin tarımsal yapısına benzeyen diğer yörelerde yapılmış çalışmalarla karşılaştırma yapabilmek için idare ücret karşılığı, mal sahibi tarafından işletilen işletmelerde gayrisafi hasılanın % 6'sı olarak alınmıştır.

El emeği ücret karşılığı (Eü) hesaplamasında anket uygulaması sonucunda işletmeler için tespit edilen işgücünün yörede geçerli günlük ücret ortalaması ile çarpılması sonucu bulunan değer kullanılmıştır.

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, hayvan sermayesi ve ambar mevcudunun her üçü için birden T.C. Ziraat Bankası'nın 2007/13045 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında 2008 yılında kullandırılan sübvansiyonlu kredilere uygulanan cari tarımsal kredi faiz oranı olan % 17,50'nin yarısı olan % 8,75 uygulanmıştır. Müstecir sermayesinin hepsinin bir yıl süreyle işletmede kullanılmadığı varsayımı nedeniyle faiz oranının yarısı alınmıştır.

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

4. ARAŞTIRMA BÖLGESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Bu bölümde araştırma bölgesi olarak seçilen Tokat ili Pazar ilçesi hakkında tarımsal ve sosyo ekonomik özellikler açıklanmaya çalışılmıştır.

4.1. Araştırma Bölgesinin Doğal Yapısı

4.1.1. Araştırma Bölgesinin Coğrafi Yeri, Topografyası ve Toprak Yapısı

Tokat ili doğudan Ordu ve Sivas, batıdan Amasya, güneyden Sivas ve Yozgat, kuzeyden Samsun ve Ordu illeri ile çevrilidir. İlin Merkez, Niksar, Turhal, Erbaa, Zile, Artova, Reşadiye, Almus, Pazar, Yeşilyurt, Sulusaray, ve Başçıftlık olmak üzere 12 ilçesi bulunmakta olup 9 959 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 1,3'ünü kaplamaktadır.

Pazar ilçesi 40⁰ 18¹ enleminin ve 35⁰ 6¹ boylamının kesiştiği yerdedir (Anonim, 2009d). İlçe Tokat-Turhal karayolundan 5 km içerde ve Tokat'a 25 km uzaklıktadır. Yüzölçümü 276 km² olup denizden 623 m yüksekliktedir. Kuzeyinde Turhal ilçesi (25 km), güneyinde Artova ilçesi (37 km), batısında Turhal ve Zile (30 km) ilçeleri ile doğusunda Tokat ili bulunmaktadır. İlçenin güneyindeki Artova ilçesiyle sınırı dağlıktır. Kuzeyi ise Yeşilirmak ve Kazova ile çevrilidir. İlçe köylerinin 6 adeti dağlık, kıraç ve ormanlık arazide 9 adeti ise ovadadır. Araştırma bölgesi 19.06.1987 gün ve 3392 sayılı kanunla 04.07.1987 tarihinden itibaren ilçe merkezi olmuş ve 01.08.1988 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir (Anonim, 2007).

İlçenin toplam arazi varlığı 270 850 da'dır. Bu arazinin 116 140 da tarım arazisi, 33 550 da orman alanı, 110 560 da çayır ve mer'a, 10 600 da ise tarım dışı dağlık, taşlık alanlar, nehir ve göl yatakları, yollar ve yerleşim merkezleridir (Anonim, 2009c).

İlçedeki toprak grupları alüvyal, kolüvyal ve kahverengi orman toprağı olarak sınıflandırılabilir (Anonim, 2002a).

4.1.2. Araştırma Bölgesinin İklim Durumu ve Su Kaynakları

İlçenin en önemli su kaynağı Yeşilırmak'tır. Ayrıca DSI'nin yaptırdığı sol sahil sulama kanalı ile Ocaklı Sulama Göleti mevcuttur (Çiçek, 2001).

Pazar ilçesi Karadeniz iklimi ile Orta Anadolu'nun karasal iklimi arasında geçit özelliği göstermektedir (Anonim, 2009f). En fazla yağış Mayıs ayında, en az da Ağustos ayında düşmektedir. Ortalama yıllık ısı kış mevsiminde 2,0-3,6 °C, yaz mevsiminde 19,6-22,2 °C arasında değişmektedir (Anonim, 2009e).

Pazar-Zile karayolu üzerinde Üzümlören Beldesi sınırları içinde Kaz Gölü Kuş Parkı bulunmaktadır. Kuzeyde Kazova ovası ve güneyde Artova sınırındaki dağlık bölge arasında kalan ilçede Karadeniz ardı iklimi ve Orta Karadeniz iklimine özgü bitki örtüsü mevcuttur. Turunçgiller hariç bütün bitki ve ağaçları görmek mümkündür.

4.2. Araştırma Bölgesinin Sosyal Yapısı

4.2.1. Nüfus

Tokat ili nüfus büyüklüğü yönünden 2008 yılı adrese dayalı nüfus sayım sonuçlarına göre Türkiye'de 34. sırada yer almakta ve 617 158 kişi ile Türkiye nüfusunun % 0,86'sını oluşturmaktadır. Nüfus yoğunluğu il genelinde km²'ye ortalama 83 kişi iken Pazar ilçesinde 94 kişidir. Nüfus artış hızı il genelinde binde 14,15 iken Pazar ilçesinde binde -4,36'dır. Çizelge 4.1'de Pazar ilçesinin nüfus dağılımı 2008 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre köyler itibariyle sunulmaktadır.

Çizelge 4.1. Pazar İlçesi Köy Nüfusu (Kişi) (2008) (Anonim, 2009a)

Şehir Merkezi	5 021
Bağlarbaşı	1 229
Balıca	76
Beşevler	54
Çayköy	307
Çiftlikköy	476
Dereçaylı	245
Dereköy	1 491
Doğançalı	163
Kaledere	218
Menteşe	184
Ocaklı	410
Ovacık	88
Ovayurt	525
Taşlık	136
Tatarköy	328
Tepeçaylı	233
Üzümören	4 077
Bucak toplamı	10 240
İlçe toplamı	15 261

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2008 yılında ilçe merkezinde 5 021 kişi yaşamakta iken köy ve kasabalarda 10 240 kişi yaşamaktadır.

4.2.2. Eğitim Durumu

İlçe merkezinde 4, kasaba ve köylerde 15 olmak üzere 19 ilköğretim okulu mevcuttur. Bunların hepsi devlete ait binalarda eğitim ve öğretimi yürütmektedir. Bu ilköğretim okullarında ilçe merkezinde 34, kasaba ve köylerde ise 88 derslik olmak üzere 122 derslik mevcuttur. Kasaba ve köylerde 16 öğretmen lojmanı vardır. İlçe merkezi, kasaba ve köyler olmak üzere toplam 161 öğretmen görev yapmaktadır. Öğrenci sayısı 2 717 olup, bu öğrencilerden 313 tanesi taşınmalı sistemdedir. İlçede 1 Çok Programlı Lise, Üzümlören Kasabasında 1 Çok Programlı Lise bulunmaktadır. Bu okullarda 36 öğretmen ve 372 öğrenci mevcuttur. İmam-Hatip Lisesi inşaatı dernek tarafından halkın katkılarıyla yapılmış olup, atıl durumda bulunmaktadır. Selçuklu Öğrenci Yurdu 1997 yılında faaliyete geçmiştir (Anonim, 2009f).

İlçede yeni açılan Pazar Meslek Yüksek Okulu, “Sulama Teknolojisi” ve “İşletme Yönetimi” bölümleriyle 2009-2010 eğitim öğretim yılına 80 öğrenciyle başlamıştır.

Türkiye’de 2000 yılı istatistiklerine göre erkek okuryazarlık oranı % 94 ve kadın okuryazarlık oranı % 81’dir (Anonim, 2009g). Pazar ilçesinde bu oran ADNKS’ne göre 2009 yılı için erkeklerde % 92, kadınlarda % 82’dir (Anonim, 2009a). Bu istatistiklere göre ilçede okuryazarlık oranı Türkiye ortalamalarına yakındır.

4.3. Araştırma Bölgesinin Ulaşım Durumu

İlçe merkezi karayolu olarak doğudan batıya bir asfalt yol üzerindedir. Tokat, Turhal ve Zile ilçelerine bu asfalt yolla bağlıdır. İlçenin civar il ve ilçelere olan uzaklıkları:

Pazar- Tokat: 25 km

Pazar- Zile: 35 km

Pazar- Turhal: 29 km

Pazar- Artova: 37 km

İlçeye bağlı köy yollarının tamamı asfaltdır.

5. KAPİTALİZASYON ORANININ TEORİK ESASLARI

5.1. Tarımsal Değer Bıçme Kavramının Tanımı

Mal, gelir ve bunlara bağlı fayda ve hakların, bilimsel yöntemlere göre değerinin biçilmesini öğreten bilime değer bıçme bilimi denilmektedir. Tarımsal değer bıçme, tarımla ilgili mal, gelir ve haklara değer bıçme tekniğini öğreten bilim dalı olarak tanımlanmaktadır (Mülayim, 2001). Bir diğer tanımda tarımsal değer bıçme, tarımsal mal, gelir ve hakların unsurlarını özelliklerine göre sistematize ederek sınıflandırma ve inceleme suretiyle kabul edilebilir ölçülerle mantık çerçevesinde değerlendirme süreci olarak tanımlanmaktadır (Gülten, 1975).

Değeri biçilmesi istenen taşınır ya da taşınmazın belli bir talebi ve faydası olmalıdır. Talep ve faydanın unsurları olarak taşınır/taşınmaz malın devredilebilme ve kıt olma özelliklerinin de bulunması gerekmektedir. Bir malın veya hakkın değerinin belirlenmesinde bu dört unsur değeri oluşturan faktörler olarak bulunmaktadır (Üreten, 2007).

Bilim olarak tarımsal değer bıçme, tam ve doğru değerin oluşturulmasında ancak rehber olabilmektedir. Kusursuz teorilerin uygulamada kişiselleştiği görülebilmektedir. Bilimin genel olarak verdiği kuramlar uygulayıcı tarafından içselleştirilebildiği ölçüde doğru ve tam değere yaklaşılabilir. Ayrıca değer kavramının bilinmesi yanında diğer disiplinlerin öğelerine de hakim bir bilgi birikiminin olması gerekmektedir. Sübjektif bir kavram olan değer bıçmenin çok fonksiyonlu belirsizliğini azaltmak için değer bıçme işlemi esnasında değeri bıçen uzmanın yeterli bilgiye sahip olmadığı durumlarda ilgili konuda uzman olanlara başvurabildiği görülmektedir. Netice itibariyle değer bıçme teorik bir analizin sayısal ifadesi olmakta ve teorinin uygulanması kişiye, amaca ve yöntemlere göre değişebilmektedir.

Değer bıçmede görülen öznellik hem değer bıçenin hem de bıçilen değeri inceleyen göz önünde bulundurması gereken bir özelliktir. Bu özelliğin meydana getirdiği belirsizliği en aza indirmek için değer bıçme işleminin amacı bilinmelidir. Yapılmış değer bıçme sonuçları, o değer bıçmedeki amaç bilinmeden doğru olarak yorumlanamaz (Mülayim, 2001). Her değer bıçme işleminde zaman ve mekan değişmese de amaçların farklı olduğu durumlarda farklı sonuçlar elde edilecektir.

Değer takdiri ile fiyat çoğu zaman birbiriyle karıştırılmaktadır. Fiyat, malın ilgili piyasa şartlarında gerçekleşmiş değişim değerinin parasal tutarıdır. Alıcı ile satıcı arasındaki alışveriş çerçevesinde alıcının ödemeyi taahhüt ettiği, satıcının da almayı kabul ettiği tutarı ifade etmektedir. Bu anlamda fiyat, piyasa şartlarında gerçekleşmiş olan bir sonuçtur (Üreten, 2007). Değer takdiri ise ilgili mala değer biçme yöntem ve prensiplerini uygulamak suretiyle subjektif olarak elde edilen değer parasal karşılığını göstermektedir. Farklı kişi, amaç ve yöntemlere göre değişebilmektedir. Bu nedenle değer biçme kesin ve tek değildir (Mülayim, 2001).

5.2. Değer Biçmede Kullanılan Yöntemler

Değer biçebilmek için değer biçme kriterlerinden bir veya birkaçını bir araya getirerek bir mantık dizisi oluşturmaya ve uygulamaya değer biçme yöntemi denilmektedir. Klasik olarak sentetik ve analitik olmak üzere ikiye ayrılan değer biçme yöntemleri tüm mallara aynı şekillerde uygulanmayabilmektedir. Genel olarak karşılaştırmaya dayanan yöntemlere sentetik, gelirlerin kapitalizasyonuna dayalı yöntemlere ise analitik yöntem adı verilmektedir (Mülayim, 2001).

5.2.1. Sentetik Yöntem

Piyasa fiyatları bilinen aynı cins malların fiyatlarıyla bir seri oluşturularak değeri biçilecek malın o seriye karşılaştırılarak değerinin bulunmasında uygulanan yönteme sentetik yöntem denir. Sentetik yöntemin uygulanabilmesi için şartların aynı olduğu gerçek piyasa fiyatlarının bilinmesi ve serbest rekabette fiyatların değişmezliği ilkesinin tam olarak uygulanabilirliğinin var olması gerekmektedir. Fakat tarımsal mallarda - özellikle taşınmaz mallarda- piyasanın rekabetçi olduğunu söylemek mümkün değildir. Rasyonellik çoğu zaman tarımsal malın alım-satımında etkili olmamaktadır. Mesela kişinin toprak tutkusu ile hareket ederek kendisi için hiç de karlı olmayacak bir araziye değerinden fazla ücret ödemesiyle piyasayı yanlış enforme etmesi söz konusu olabilir.

Değeri biçilecek malın piyasasındaki benzer malların fiyatlarından oluşturulan seriye istinaden değer biçme, pazar fiyatı kriterine göre yapılabilir. Eğer piyasa fiyatları tam olarak bilinmiyorsa ya da mevcut seride o malın benzeri olabilecek bir mal yoksa o malın yerine kullanılabilecek başka bir malın fiyatı ikame edilerek de değer biçilebilir. Bu takdirde ikame fiyatı kriteri kullanılmış olur. Yahut, o maldan dönüşüm yoluyla elde edilecek başka bir malın fiyatı kullanılabilir. Değer biçme işleminde bu kriter, dönüşüm

fiyatı kriteri olarak karşımıza çıkmaktadır. Yahut ta o mala ait girdilerin fiyatları araştırılarak, maliyet kriteri kullanılmak suretiyle değer biçme işlemi gerçekleştirilebilir.

Sentetik yöntemin doğru sonuçlar vermesi için yukarıda sayılan şartların var olması ya da azami düzeyde var olmaları gerekmektedir. Bu yöntemde mümkün olduğunca fazla veri elde edilmelidir. Yani alım-satıma konu olan arazilerin fiyatlarından başka diğer özelliklerini de bilmek gerekmektedir. Arazinin genişliği, verimi, jeolojik yapısı, kente mesafesi, parçalılık durumu, yoldan uzaklığı, sulama imkanları gibi özelliklerinin, fiyatlandırmada etkili olduğu söylenebilmektedir. Ne kadar fazla bilgi varsa fiyatlandırmada o ölçüde doğruluk artmaktadır.

5.2.2. Analitik Yöntem

Bir malın değerini, o malın gelirini 1000 liralık benzer bir malın geliri ile karşılaştırarak (karşılaştırılan sermayelerin tüm niteliklerinin benzer olması koşuluyla) arayan yönteme analitik yöntem denir. Bu yönteme göre değer biçmenin dayandığı temeller, yürürlükteki faiz oranı ve ortalama net gelirlerin bilinmesidir. Analitik yöntemin de ispatlanmış bir izahı yoktur. Bu yüzden bu yöntem bazı varsayımlara dayanarak açıklanmaktadır.

Öncelikle değer biçme işleminde çiftçi karı sıfır kabul edilmektedir. Eğer kar varsa malın gerçek değerini bulmak güçleşecektir. Çünkü kar, mala ait bir değer olmayıp çiftçinin arazi sermayesi için aldığı ücrettir. Yani arazinin değeri değil, araziyi işleyip elde edilen gelirden yapılan giderler düşüldükten sonra kalan kısımdır. Üretime ait bir faktör olmadığından karın sıfır olduğu varsayımı değer biçmeyi de kolaylaştırmaktadır. Değer biçmede amaç işletmenin ya da o malın ne kadar karlı olduğunu saptamak değil sadece ne kadar para ettiğini tahmin etmektir. Karlılık, ancak alternatifler arasında tercih söz konusu olduğunda o işletmenin/malın tercih edilmesi için bir neden olabilmektedir. Ayrıca değer biçilen mala ait piyasada tam rekabet koşullarının hakim olduğu varsayılmaktadır. Yani alıcı ve satıcıların çok, mala ait bilginin tam ve açık, malın bölünebilir ve piyasaya giriş çıkışların serbest olduğu varsayımları altında değer biçme modeli oluşturulmaktadır.

Bu varsayımlar altında ilk önce çiftlik geliri ya da mala ait gelir (çiftçi karı hariç) net olarak hesaplanmaktadır. Safi hasılat, mala ait yan ürünlerin üretimde tekrar

kullanılabilecek olanlarının değeri çıkarılarak gayrisaf hasıla elde edilir. Elde edilen gayrisaf hasıla rakamı değer biçmede, yapılacak hesaplamalara esas olacak rakamdır. Çiftçi karının sıfır olduğu varsayımı altında gayrisaf üretim hasılası, üretim için kullanılan tüm girdilerin maliyetlerine eşit olacaktır. Modelin bu kısmında çiftliğin ya da malın net gelirini bulabilmek için gayrisaf hasıladan üretim için kullanılan tüm girdilerin maliyetlerini çıkartarak net gelir bulunabilmektedir.

5.3. Değer Biçme Kriterleri

Tarımsal faaliyetler sonucunda çeşitli tür ve özelliklerde ekonomik mal kullanılır ve üretilir. Değer biçme işleminde neye göre değer biçileceğinin belirlenmesi için belli kriterlerin bulunması gerekmektedir. Bu kriterlere “değer biçme kriteri” denilmektedir. Değer biçmenin amacı ve malın türüne göre değişik değer biçme kriterleri olabilir. Pazar durumunun değişmesi ile izlenecek değer biçme kriteri değişebilmektedir. Malın bugünkü veya gelecekteki değerinin belirlenebilmesi, piyasa koşullarının analiz edilebilmesine bağlıdır. Değer tespiti yaparken değer biçme kriterleri bazı durumlarda bir arada kullanılabilmektedir. Başlıca değer biçme kriterleri altı tanedir:

- 1) *Pazar fiyatı kriteri (alım-satım fiyatı üzerinden değer biçme)*
- 2) *Maliyet kriteri (maliyet esaslı üzerinden değer biçme)*
- 3) *Gelirlerin kapitalizasyonu kriteri (gelir esaslı üzerinden değer biçme)*
- 4) *İkame fiyatı kriteri (ikame fiyatı esaslı üzerinden değer biçme)*
- 5) *Dönüşüm fiyatı kriteri (dönüşüm fiyatı esaslı üzerinden değer biçme)*
- 6) *Tamamlayıcı değer kriteri (tamamlayıcı değer esaslı üzerinden değer biçme)*

Bu ayrımla değişik kaynaklarda değişik şekillerde karşılaşılabilmekte olup anlaşılması en kolay sınıflandırma olduğu genel kabul görmektedir (Mülayim, 2001).

1) Pazar Fiyatı Kriteri

Bu kriter, bir malın piyasasında o anda gerçekleşen arz ve talep dengesini esas alarak fiyat biçilmesi demektir. Uygulamada sık kullanıldığı görülmektedir. Taşınır ve taşınmaz tüm mallara değer biçilmesi istendiğinde kullanılabilmektedir. İlgili malın “piyasa fiyat endeksi” içinden malın cinsi ve kalitesine göre yeri saptanarak değer biçilir. Eğer ilgili malın piyasası durgun seyrediyorsa endeksi oluşturmak için kullanılan fiyat verileri uzun bir zamana ait olabilir. Türkiye tarımsal mal piyasaları genellikle

enflasyon ve diğer makro değişkenler ile hükümet politikalarından etkilenmekte olduğundan dinamik ve değişken karakterlidir (Mülayim, 2001). Ayrıca tarımsal altyapı eksikliği ve iklime dayalı üretim yapısı nedeniyle fiyat dalgalanmaları sık görülmektedir. Bu nedenle bazı fiyatların bölgesel düzeyde farklılaştığı görülmektedir. Böyle durumlarda oluşturulacak endeksin, olabildiğince değer biçme zamanına ve yerine yakın verilerden oluşturulması sağlanmalıdır.

Taşınır mallar için bu kriterin uygulanmasında mekansal bazlı ayrımlara gidildiği görülmektedir. Şöyle ki: Değeri biçen uzman için belirlenen bu kritere göre pazar fiyatları esas teşkil etmektedir. Bununla birlikte pazar fiyatlarının oluştuğu yer ile değeri biçilen taşınır mal arasında nakliye masrafı oluşturabilecek bir mesafe mevcut ise bu mala ait değerlendirme yapılırken bu giderlerin alım-satım fiyatlarından ayrı tutulması gerekmektedir. Zira kıymetlendirme işlemi malın çiftlikteki fiyatını belirlemek için yapılmaktadır. Örneğin patates piyasasında Artova ilçesinden Tokat piyasasına 1 tonluk mal geldiğini ve kıymetlendirilmesi istendiğini varsayalım. Önce Tokat piyasasında satılan patateslerin cins, özellik ve kalitesine göre ortalama pazar fiyatları belirlenmelidir. Niteliklerine göre fiyatları belirlenen ürünlerden hangisinin, değeri biçilmesi istenen ürünle eşdeğer sayılabileceği saptandıktan sonra 1 ton patatesin piyasa fiyatı bulunur ve bulunan bu rakamdan, Artova'dan Tokat'a nakliye giderleri ve pazar yeri kirası düşülür. Elde edilen rakam, ürünün çiftlikteki satış fiyatıdır.

Çizelge 5.1. Örnek: Artova'da Üretilen Patatesin Tokat Pazarında Satışında Pazar Fiyatı Kriterinin Uygulaması

1 ton ürünün ortalama piyasa fiyatı	Artova'dan Tokat'a nakliye	Çiftlikte satılsaydı elde edilecek gelir
1000,00 TL	-(100,00) TL	900,00 TL

Özellikle taşıma ücretinin belli bir toplam oluşturduğu mallar için geçerli olmaktadır. Değer biçme uzmanı böyle durumlarda tablonun sonundaki sütunu göz önüne alacaktır. Değer biçilen yer ile pazarın mesafesi fiyatların belirlenmesini etkilemektedir.

2) Maliyet Kriteri

Belirli bir amaca ulaşmak için katlanılan, parasal olarak ifade edilebilen ve bir değer birikiminin oluşmasına olanak veren fedakarlıkların tümü (Altuğ, 1999) olarak ifade edebileceğimiz maliyet kavramının değer biçmede esas alınmasıdır.

Arazide yapılan kanal ve sulama çalışmalarının maliyeti, kuyu açma maliyeti gibi özel durumlarda da maliyet kriteri kullanılabilmektedir. Fakat bu faaliyetlere ait giderlerin yakın zamanda yapılmış olması bu kriterin uygulanmasını kolaylaştırmaktadır. Aksi takdirde, hele de fiyat hareketlerinin yıllara göre çok değişken olduğu durumlarda maliyet kriterini kullanmak güçleşmektedir. Geçmişte yapılmış bir binanın modasının geçmiş olması, fonksiyonlarının eski üretim yapısına göre uyarlanmış olması, işin içine yıpranma payı yani amortisman oranlarının girmiş olması, eski yapıların değerinin biçilmesinde uzmanın deneyim sahibi olmasını zorunlu kılmaktadır.

3) Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri

Bu kriter, sürekli gelir sağlayan taşınmazlarda, özellikle tarım arazilerine değer biçmede kullanılır. Bir taşınmazın değeri, ondan ilerde elde edilecek bütün gelirlerin değer biçilen zamana toplanmasıyla bulunabilir. Buna gelirlerin kapitalleştirilmesi denir. Bu yöntemle göre yapılacak değer tespitinde arazi rantı yani tüm gelirlerden tüm giderler çıkarılarak bulunacak rakam ile değeri biçilecek olan taşınmazın bulunduğu bölgede geçerli kapitalizasyon oranı birbirine oranlanır. Burada açıklanması gereken husus arazi rantının hesap edilmesinde dikkate alınması gereken yöntemlerdir. Senelik ya da periyodik gelir sağlayan ve işletmecilik yönteminin (kiracı, ortakçı, mal sahibi) etkili olduğu gelirler hesap edilirken bu yöntemlere dikkat edilmelidir. Sonuç olarak elde edilecek rakamların formüle edilişi şu şekilde olacaktır:

$$D = \frac{G}{f} \quad (5.1)$$

D; tarla, bina gibi taşınmazların değerini,

G; gelirleri (rant),

f; kapitalizasyon oranını göstermektedir.

Arazinin Rantı (G) = Gayri safı Hasıla (GH) – Yapılan Masraflar (YM) şeklindedir.

YM= amortisman + onarım + bakım + sigorta + vergiler + ...vb.

Bir bölgenin o yıla ait kapitalizasyon oranının gerçekçi olarak bulunabilmesi için; net gelirlerin ve arazi satışlarına ait verilerin son yıla ait olması, tarımsal üretimin bölgedeki tüm arazilerde aynı olması ve üretimin yapıldığı arazilerin aynı vasıflara sahip olması ile işletme şekil ve usullerinin benzer olması gerekmektedir.

Gelirlerin kapitalizasyonu kriterinin uygulanmasında karşılaşılan güçlükler:

- Kiracılık sisteminin tarım işletmelerinde yaygın olmayışı sebebiyle bir bölgedeki tarımsal arazilerin kullanımından doğacak net gelirlerin tespiti güç olmaktadır. Çünkü kiracı işletmelerin azlığı kapitalizasyon oranının bulunmasında sapmalara neden olabilmektedir. Kapitalizasyon oranındaki küçük bir sapma değer tespitinde büyük farklılıklara neden olabilmektedir.
- Bazen çiftlik değerinin gelir dışı faktörlere göre belirlenmek zorunda olduğu durumlarla karşılaşılabilir. Arazi ve binalara ait gelirlerin, net gelirlerin içindeki yerinin az olduğu işletmelerde değer daha çok şehre, yola, nehre, belediyeye vb. yerlere olan mesafesine göre değişebilmektedir. Kuşkusuz üretimde bir faktör olarak bu unsurlar kullanılmamakla birlikte değer biçme işleminde önem kazanmaktadır.
- Standart tipte bir işletme bulunamadığından değer biçmede sübjektivite artmaktadır.
- Ürün çeşidi arttıkça gelirlerin kapitalizasyonu kriterine göre değer biçme daha zor olmaktadır.

4) *İkame Fiyatı Kriteri*

Değeri biçilecek taşınır veya taşınmaz malın alım-satımı az, piyasada belli bir fiyat oluşumu yok ve buna karşılık piyasada fiyatı bilinen başka bir malın yerine kullanılabiliriyorsa bu kriter uygulanabilmektedir. Değer biçme işleminden başka bu kriterin kullanılabileceği bir başka yer de, benzer üretim faktörleri arasında en uygun olanının seçiminde karşımıza çıkmaktadır. Mesela tarımsal faaliyetin yapıldığı bölgede

daha önce hiç denenmemiş bir gübre çeşidi ile her zaman kullanıla gelen gübreler arasında bir karar vermek istendiğinde ikame fiyatı kriteri kullanılabilir. Daha önce kullanılan gübre içindeki maddelerin, yeni kullanmak istenilen gübre çeşidi içinde ne kadarının mevcut olduğunu ve bu oranların piyasadaki eşdeğerlerinin fiyatlarının tespitiyle bu kriteri kullanarak yeni gübrenin ikame fiyatı elde edilebilmektedir.

5) Dönüşüm Fiyatı Kriteri

Eldeki malın belli bir süreçten geçerek başka bir mala dönüşmüş olduğunu varsayarak yeni oluşan malın fiyatına göre ona değer biçmek anlamına gelen dönüşüm fiyatı kriteri, özellikle hayvansal ürünlerin alım-satımında ya da pazar fiyatı belli olmayıp fiyatı belli olan başka bir ürüne dönüşebilen malların kıymetlendirilmesinde kullanılmaktadır.

Örneğin; işletmede mevcut bulunan 1 ton samanın değerinin belirlenmesi istendiğinde; öncelikle bu samanın piyasadaki satış fiyatı ile miktarı çarpılarak elde edilen rakam belirlenir. Samanı ineklere yedirmek suretiyle elde edilebilecek süt miktarı hesaplanır ve sütün piyasa fiyatıyla çarpılarak elde edilecek rakam belirlenir. Bu rakamdan sütün elde edilmesine kadarki yapılan masraflar çıkartılır. Bulunan rakamla samanın piyasa fiyatı kullanılarak elde edilen rakam karşılaştırılır. Elbette ki büyük olan rakam tercih edilecektir. Örnekte sütün piyasa fiyatı kullanılarak elde edilen rakamın büyük olduğu varsayılırsa, bu rakamın, samanın süte dönüşme değeri olduğu söylenebilir.

6) Tamamlayıcı Değer Kriteri

Özellikle kısmi istimlak durumunda kullanılmakta olan tamamlayıcı değer kriteri, parçanın bütünden ayrılmasından sonra elde kalanın, bütünden sağlanan değerden çıkartılması suretiyle kullanılmaktadır.

Örneğin; değeri 10 000 TL olan 1 000 dekarlık bir A arazisinin 100 dekarlık bir (a) parçası istimlak ediliyor. Kalan (b) parçasının değeri 8 500 TL olarak tespit edilmiş olsun. Bu durumda $(a) = 10\ 000 - 8\ 500 = 1\ 500$ TL'dir. (b)'nin değerinin A'ya tamamlanması durumu söz konusu olduğundan bu kriter böylece adlandırılmıştır.

5.4. Kapitalizasyon Oranının Tanımı

Arazinin rantı ile değeri arasındaki orandır. Diğer bir deyişle, araziye yatırılmış olan sermayenin kullanılma hakkı olup, arazinin net geliri ile pazar değeri arasındaki oranı

ifade etmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2004). Değer tespitinde önemli bir yeri vardır. Çünkü binlerce dekar arazinin değer takdirinde kapitalizasyon oranındaki küçük bir oynama ile yüz binlerce insan zarar görebilmektedir. Bu yüzden rastgele oran hesaplanmamalıdır. Kapitalizasyon oranı saptanırken mümkün olduğunca gerçekçi verilerden hareket edilmelidir.

Kapitalizasyon oranının bulunması için bölgede yapılmış olan arazi satışlarından, değeri biçilecek olan araziyle benzer nitelikte olanlarının bilinmesine; yaygın münavebe sisteminin bilinmesine; arazinin işletme şekillerinin benzer olmasına; pazar koşullarının ve tarım tekniğinin homojen olmasına ihtiyaç vardır. Bu satışlardaki değerler ile ortalama kapitalizasyon oranı bulunarak değeri biçilen araziye uyarlanması sağlanabilir. Enflasyonun olmadığı bir ülkede devlet ve şirketlerin uzun vadeli tahvillerinin ortalama faiz oranları, kapitalizasyon oranlarının belirlenmesinde bir alternatif olabilmektedir. Devlet ve şirket tahvillerinin bu özelliği toprak gibi garanti edilebilir bir geliri sağlayabilmesi nedeniyledir.

Değeri biçen kişi kapitalizasyon oranını; arazinin talep edilme durumu, genişliği, konumu, kente olan mesafesi, sosyal imkanları, kadastro durumu vb. yönleriyle ele alıp artırıp azaltarak değer biçme işlemine eklemelidir.

5.4.1. Kapitalizasyon Oranına Etki Eden Faktörler

Kapitalizasyon oranının tutarlı bir biçimde tespiti için değer takdiri yapılacak alan ya da il/ilçe düzeyinde gerçek satış fiyatları bilinen¹, toprak ve iklim özellikleri, ürün deseni, üretim tekniği ve işletme büyüklüğü, sermaye varlığı, işletmecinin yönetim becerisi ve pazara yakınlık gibi özellikler yönünden benzer niteliklerde olan arazilerin tespit edilmesi gerekmektedir. Buna ilişkin veriler bölgeyi iyi bilen yerel emlakçılar, sanayi ve ticaret odaları, tarım müdürlükleri, ziraat odaları, yerel yönetim birimleri ve çiftçiler gibi kaynaklardan elde edilebilir. Toplanan değerlerin analiz edilmesiyle bölge için ortalama bir kapitalizasyon oranı bulunabilir. Bölge için ortalama olarak tespit edilen bu oranın değer biçme uzmanı tarafından değeri biçilecek olan araziye olumlu ve olumsuz faktörleri göz önünde bulundurarak uyarlanması gerekmektedir. Arazinin bulunduğu

¹ Tapu kayıtlarına göre belirlenecek satış değerleri alım-satım esnasında alınan vergi ve harçlar nedeniyle düşük gösterilebildiğinden gerçek satış fiyatını genellikle yansıtmamaktadır. Bu nedenle bu veriler sağlıklı olarak görülmemektedir.

bölgede değer üzerinde olumlu etkilere neden olabilecek faktörler kapitalizasyon oranının azaltılmasını, olumsuz etkilere neden olabilecek faktörler ise bu oranın yükseltilmesini gerektirmektedir.

Çizelge 5.2’de arazi rantı ve kapitalizasyon oranına etki eden fiziki ve sosyoekonomik faktörler sunulmaktadır.

Çizelge 5.2. Değer Takdiri Yapılacak Arazilerde Rantı ve Kapitalizasyon Oranını Etkileyen Faktörler (Oğuz ve Ünal., 2004)

Faktör	Rant	Kapitalizasyon Oranı
Fiziki Konum Öğeleri		
• İklim Koşulları	X	
• Sağlık Koşulları	X	X
• Doğa Olayları	X	X
• Estetik Konum		X
Sosyoekonomik Konum Öğeleri		
• Tarımsal Nüfus	X	
• Yerleşim Yerine Uzaklık	X	X
• Emlak Vergileri	X	
• Toprak Verimliliği	X	
• Bina Varlığı	X	
• Ağaç Varlığı		X
• Tarla İçi Yollar	X	
• Arazi Genişliği		X
• Arazi Tek Parça ve Biçimi Düzgün	X	X
• Arazi Çok Parça ve Biçimi Düzgün Olmayan	X	X

Taşınmazların değerine etki eden faktörler bazen taşınmazdan elde edilen net geliri (rantı), bazen de kapitalizasyon oranını etkilemektedir.

Çizelge 5.3’te kapitalizasyonu etkileyen olumlu ve olumsuz faktörler sunulmuştur.

Çizelge 5.3. Kapitalizasyon Oranı Üzerinde Etkili Olan Olumlu ve Olumsuz Faktörler (Tanrıvermiş ve ark., 2004)

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
Taşınmazın kente veya kasabaya yakın olması	Taşınmazın kente veya kasabaya uzak olması
Taşınmaza en yakın il/ilçenin nüfusu veya nüfus yoğunluğunun fazla olması	Taşınmaza en yakın il/ilçenin nüfusu veya nüfus yoğunluğunun düşük olması
Taşınmazın ulaşım olanaklarından (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu) yararlanma olanağı ve kolaylığı (yolun kaliteli olması)	Taşınmazın ulaşım olanaklarından (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu) yararlanamaması ve ulaşımın güçlüğü (yol kalitesinin düşüklüğü)
Taşınmazın çevresinde sağlık koşullarının iyi olması (sorun olmaması)	Taşınmazın çevresinde sağlık koşullarının kötü olması (sorun olması)
Pazar olanaklarının bulunması veya ürünlerin değerlendirilme kolaylığı	Pazar olanaklarının bulunmaması veya ürünlerin değerlendirilmesinin güç olması
Arazinin tek bir parçadan oluşması ve biçiminin düzgün (dikdörtgen veya kare) olması	Arazinin çok parçalı olması veya biçiminin düzgün olmaması (işlenmeden kalan arazi ile sınır anlaşmazlıklarının fazla olması)
Yörede mülkiyet güvencesi yönünden sorun yaşanmaması	Yörede mülkiyet güvencesi yönünden sorun yaşanması
Yörede arazinin serbest olarak tarım ve tarım dışı amaçlar için alınıp satılabilmesi veya alım satım sayısının sık ve fazla olması	Arazinin serbest olarak tarım ve tarım dışı amaçlarla kullanım için alım-satımının yapılmaması veya alım-satım sayısının çok sınırlı (ender) olması
Arazi sahibinin ve tarımda çalışanların can güvenliği yönünden sorunlarının olmaması	Arazi sahibinin ve tarımda çalışanların can güvenliği yönünden sorunlarının olması
Arazinin bulunduğu yörede kadastro çalışmasının tamamlanmış olması ve arazinin tapulu olması	Arazinin bulunduğu yörede kadastro çalışmasının yapılmamış olması ve arazinin zilyetlikle işlenmesi
Arazi üzerinde uygulanan münavebe sisteminin kolaylıkla değiştirilebilmesi ve arazide çok sayıda ürünün yetiştirilebilmesi	Arazi üzerinde uygulanan münavebe sisteminin kolaylıkla değiştirilememesi veya değiştirmenin güçlüğü
Arazi sulu ve sulamanın kolaylıkla (pompa kullanmadan cazibeyle) yapılması	Arazi kuru veya su kaynağı olduğu halde sulamanın güçlüklerle yapılabilmesi
Taşınmazın turistik tesislere, sanayi ve ticaret işletmelerine ve deniz, göl ve nehir kıyılarına yakın olması	Taşınmazın turistik tesislere, sanayi ve ticaret işletmelerine ve deniz, göl ve nehir kıyılarına uzak olması
Taşınmazın belediye mücavir alanı içinde veya imar ve mücavir alan sınırlarına yakın olması	Taşınmazın belediye mücavir alanı dışında veya imar ve mücavir alan sınırlarına uzak olması
Taşınmazın köy yerleşim yerine yakın olması	Taşınmazın köy yerleşim yerine uzak olması
Taşınmaz üzerinde yapı olması ve yapının bakımlı ve amaç için uygun olması	Taşınmaz üzerinde yapı olmaması ve yapı varsa bakımsız ve amaç için yetersiz olması

Bölge için belirlenmiş olan kapitalizasyon oranı, değeri biçilecek olan arazi için hareket noktasını oluşturmaktadır. Her taşınmaz için uygun kapitalizasyon oranının tespitinde bu oranı olumlu veya olumsuz etkileyebilecek faktörlerin tekrarlanmaksızın objektif gözlemler ve denetime olanak verecek şekilde uygulanması gerekmektedir (Anonim , 1996).

5.4.2. Kapitalizasyon Oranının Düşük Olmasının Nedenleri

Diğer finansal yatırım araçlarına oranla arazi, daha az risk taşımaktadır. Bu nedenle güvenceli yatırımlar arasındadır. Diğer yatırım araçlarının fiyatları değiştikçe arzında da değişimler olabilmektedir. Bu yüzden risk faktörü diğer yatırım araçlarında daha büyük algılanmaktadır. Kıt olan arazinin fiyatı değiştiğinde ise arzını artırmak mümkün olmadığından risk algılaması da düşük seviyede kalmaktadır. Dolayısıyla arazinin işlenebilir hale getirilebilmesi için yapılan yatırımların karşılığı olan faiz miktarı da düşük olmaktadır.

Bu ekonomik nedenlerden başka kapitalizasyon oranının diğer yatırımların faiz oranlarından daha düşük olmasının ekonomik olmayan nedenleri de vardır.

Toprak tutkusu; özellikle küçük arazi sahiplerinde mevcut olan bir özelliktir. Yıllarca biriktirilen tasarrufların belli bir getiri oranıyla araziye yatırılması arazi sahibi olmuş olmaktan çok, toprağa olan bağlılıkla açıklanabilmektedir. Bu nedenle toprak tutkusu küçük arazi parçalarının kapitalizasyon oranını etkilemektedir.

Toprak satın alan, kendisi ve ailesi için bir iş olanağı meydana getirmesi ve çalışmayı güvence altına alması nedeniyle araziye yüksek değerler ödemeye razı olmaktadır. Bütün ailenin çalışma imkanı bulabileceği bir arazinin satın alınması çiftçi için sadece tasarrufların yatırıma dönüştürülmesi anlamına gelmemektedir. Arazi aynı zamanda bir iş ortamı oluşturmaktadır. Bu yüzden yatırımın kapitalizasyon oranının düşük olması çiftçi için önemli bir değer ifade etmemektedir.

Sosyal ve politik bir güç simgesi olarak özellikle büyük işletmelerde arazi önemli bir anlam taşımaktadır. Toprak sahiplerinin topraksızlara oranla bölgelerindeki statüleri daha yüksektir. Toprağını satmak istemeyen birçok arazi sahibi kapitalizasyon oranının düşük olmasına bu nedenle razı olmaktadır.

5.5. Kapitalizasyon Oranının Tespiti

Yıllık ortalama net gelir esas alınarak bir arazinin değerinin tahmin edilmesine yarayan oran olan kapitalizasyon oranı genel olarak banka kredileri, mevduat faizleri, kamu ve özel şirket tahvil ve hisse senedi gibi diğer yatırımlara ait faiz oranlarından daha düşüktür. Bunun nedeni olarak arazinin enflasyondan etkilenmemesi, güvenli ve riski düşük bir yatırım olarak görülmesi gibi ekonomik nedenler yanında toprağa bağlılık, arazinin istihdam aracı olması ve toprak sahipliğinin sosyal güç getirmesi gibi ekonomik olmayan nedenler gösterilebilir.

Teorik olarak kapitalizasyon oranının hesaplanması güç bir işlemdir. Literatürde kapitalizasyon oranının tespiti için bazı yaklaşımlar önerilmektedir. Garanti ve süreklilik yönünden araziye benzeyen uzun vadeli devlet ve şirket tahvillerinin faiz oranları yaklaşımı, özellikle gelişmiş ölkelerde uygulanan ipotek karşılığı alınan orta ve uzun vadeli tarımsal kredi faiz oranları yaklaşımı ile pazar yaklaşımına göre belirlenebilen kapitalizasyon oranları bunlardan bazılarıdır. Ancak gelişmekte olan ölkeler ve Türkiye’de bazı ekonomik nedenlerle borç senedi faiz oranları ile ipoteğe dayalı kredi faiz oranlarının kapitalizasyon oranı yerine kullanılması uygun olmamaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2004).

Kapitalizasyon oranı, araziden elde edilen yıllık ortalama net gelirin o arazinin pazar değerine oranıdır. Bu oran bölgeden bölgeye hatta aynı bölgede araziden araziye ve arazilerin işletilme şekilleri ile talebe göre değişiklik göstermektedir. Eşit ranta sahip iki araziden talebi fazla olanın kapitalizasyon oranı daha düşük olmaktadır.

$$Pazar Değeri (D) = \frac{Arazinin Yıllık Net Geliri (Rantı)(R)}{Piyasa Kapitalizasyon Oranı (f)} \quad (5.2)$$

Kapitalizasyon oranı formölün paydasında yer aldığından arazi değeri (D) ile arasında ters ilişki bulunmaktadır (Tanrıvermiş ve ark., 2004). Yani bir başka deyişle arazi rantı (R) sabit kalmak koşuluyla kapitalizasyon oranı yükseldikçe arazi değeri düşmektedir. Bu formöl yardımıyla arazi değerleri bulunabildiği gibi formölün yeniden düzenlenmesiyle net gelir ile piyasa değerleri arasındaki ilişkiden yararlanarak bölge için geçerli olabilecek kapitalizasyon oranı da bulunabilmektedir.

$$f = \frac{R}{D} \quad (5.3)$$

Kapitalizasyon oranı formülü gelir yöntemine göre değer biçmenin esasını teşkil etmektedir. Formül basit görünüşü yanında doğru ve gerçekleşmiş verilerden hareketle bir dizi matematiksel işlem gerektirmektedir.

Arazilerden elde edilen yıllık ortalama net gelirin (rantın) tespitinde arazilerin mal sahibi, kiracı ve ortakçı tarafından işletilme durumları göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca bölgede uygulanan münavebe sisteminin belirlenmesi ve münavebede yer alan ürünlerin net gelirlerinin ortaya konulması gerekmektedir.

Mal sahipliğinin yaygın olduğu yörelerde rantın tespitinde;

$$R = G_h - (M + \dot{I}_f + \dot{I}_u + E_u + V) \quad (5.4)$$

formülü kullanılmaktadır.

R; araziden elde edilen rant (yıllık ortalama net gelir),

G_h ; gayrisafi üretim değeri veya gayrisafi hasıla,

M; işletme dışından sağlanan üretim araçları ve hizmetlere ilişkin masraflar, amortismanlar, sigorta, tamir ve bakım giderleri vb.

$\dot{I}_f$; işletme (müstecir) sermayesi faizi,

$\dot{I}_u$; idare ücret karşılığı,

E_u ; el emeği (işgücü) ücret karşılığı,

V; işletme ile ilgili vergileri göstermektedir.

Kiracılığın yaygın olduğu yörelerde yıllık arazi kiralارının o araziden elde edilecek net gelire eşit olduğu varsayımından hareketle rant daha kolay tespit edilebilmektedir.

$$R = \sum e - \sum m \quad (5.5)$$

R; arazi rantı,

$\Sigma(e)$; ödenen ayni ve nakdi kira bedeli toplamı,

$\Sigma(m)$; mal sahibi tarafından yapılan masraflar (arazi vergisi ve mal sahibine ait diğer vergiler, arazi sermayesinin amortismanı, sigorta, tamir-bakım giderleri, genel yönetim giderleri).

Ortakçılıkla işletilen işletmelerde arazi rantı;

$$R = G_{hm} - (M_m + I_{fm} + I_{üm} + E_{üm} + V_m) \quad (5.6)$$

formülü yardımıyla saptanmaktadır.

R; arazi rantı,

G_{hm} ; gayrisafi hasıladan mal sahibine düşen pay,

M_m ; masraflardan mal sahibine düşen pay,

I_{fm} ; mal sahibine ait işletme (müstecir) sermayesi faizi,

$I_{üm}$; idare ücret karşılığında mal sahibine düşen pay,

$E_{üm}$; mal sahibinin ödediği el emeği (işgücü) ücret karşılığı,

V_m ; mal sahibinin tarımsal faaliyetle ilgili ödediği vergilerdir.

Arazilerin işletilme şekillerine göre rantlarının tespitinde bölgede yaygın olarak uygulanan münavebe sisteminin, arazinin sulu/kuru niteliğinin ve ortalama ürün verimlerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Rantların tespitinden sonra bölgede geçerli olacak ortalama kapitalizasyon oranını tespit edebilmek için değer biçme işlemine yakın bir zamanda gerçekleşmiş benzer nitelikteki arazilerin satış fiyatlarına ilişkin bilgiler doğru olarak saptanmalıdır. Yeter sayıda arazinin satış fiyatı ve rantları bilindiğinde kapitalizasyon oranı;

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\Sigma R}{\Sigma D} \quad (5.7)$$

formülüyle ifade edilmektedir. Bir yörede farklı özelliklere sahip tarım arazilerinin fazlalığı o yöredeki arazilerin risk özelliklerini yansıtan kapitalizasyon oranının da fazla olmasına neden olmaktadır. Bu nedenle kapitalizasyon oranının tutarlı bir şekilde

saptanabilmesi için arazilerin homojen bir sınıflamaya tabi tutularak en yeni satışların gerçek değerlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Arazi piyasasının ve tarımın kendine özgü yapısı dolayısıyla benzer nitelikteki arazilerin alım-satım değerlerini tespit etmek her zaman mümkün olamayabilmektedir.

Tapu kayıtlarından başka bölgede faaliyet gösteren diğer kamu ve özel kuruluşlardan elde edilebilecek bilgiler ile bölgeyi tanıyan çiftçilerden ve emlakçılardan, muhtarlardan, mühendis ve mimarlardan da sorularak satış değerleri toplanabilmektedir. Bütün bu değerler toplanıp analiz edilerek daha önceden saptanmış olan arazi rantlarıyla oranlanarak ortalama kapitalizasyon oranı gerçeğe yakın bir şekilde bulunabilir. Güçlüklerine rağmen Türkiye’de değer biçme işlemlerinde kullanılabilecek en geçerli yaklaşımın bu olduğu görüşü hâkimdir. Bu şekilde tespit edilecek kapitalizasyon oranı bölge için ortalama bir değer ifade etmekte olup değer biçme uzmanınca ancak baz alınabilecek bir orandır. Değer biçen uzman kapitalizasyon oranını etkileyen ve Çizelge 5.3’te verilmiş olan olumlu ve olumsuz faktörleri dikkate alarak kapitalizasyon oranını değer biçtiği araziye uyarlayarak en fazla (1 puan) artırabilecek veya azaltabilecektir.

6. ARAŞTIRMA BULGULARI

6.1. İncelenen İşletmelerin Sosyo-Ekonomik Durumu

6.1.1. Nüfus ve İşgücü Durumu

6.1.1.1. Nüfus ve Eğitim 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 ve cinsiyet bakımından miktar ve dağılımı Çizelge 6.1’de sunulmaktadır. Çizelge 6.1’e göre işletme büyüklüğü arttıkça aile başına düşen nüfus miktarı da artmaktadır.

Çizelge 6.1. İncelenen İşletmelerde Nüfusun Yaş Grupları ve Cinsiyete Göre Dağılımı (Ortalama)

Yaş Grupları	İŞLETME GRUPLARI															
	1. Grup (24)				2. Grup (12)				3. Grup(43)				Genel (79)			
	E	K	T	%	E	K	T	%	E	K	T	%	E	K	T	%
0-6	0,29	0,25	0,54	9,78	0,08	0,42	0,5	7,32	0,51	0,53	1,04	12,37	0,38	0,43	0,81	11,10
7-14	0,13	0,42	0,55	9,96	0,67	0,58	1,25	18,30	0,60	0,49	1,09	12,96	0,47	0,48	0,95	13,01
15-49	1,75	1,54	3,29	59,60	1,92	2,08	4,00	58,57	2,00	2,30	4,30	51,13	1,91	2,04	3,95	54,11
50-64	0,38	0,38	0,76	13,77	0,42	0,41	0,83	12,15	0,60	0,47	1,07	12,72	0,51	0,43	0,94	12,88
65-+	0,17	0,21	0,38	6,89	0,25	0,00	0,25	3,66	0,44	0,47	0,91	10,82	0,33	0,32	0,65	8,90
TOP.	2,72	2,80	5,52	100	3,34	3,49	6,83	100	4,15	4,26	8,41	100	3,60	3,70	7,30	100

İşletme başına düşen ortalama nüfus miktarı, işletme grupları itibariyle 5,52 ile 8,41 arasında değişmekte ve işletmeler genel ortalamasında 7,30 kişi olarak görülmektedir. Elde edilen sonuçları 2001 genel tarım sayımı sonuçları ve adrese dayalı nüfus

kayıtlarına göre değerlendirdiğimizde Türkiye’deki işletme başına ortalama nüfus olan 5,82’nin oldukça üstünde olduğu görülmektedir. Türkiye’de işletme başına ortalama erkek nüfus 2,91 kişi ve ortalama kadın nüfus 2,91 kişidir (Anonim, 2009a). İncelenen işletmelerde cinsiyet itibariyle de yüksek bir değer bulunmuştur.

İncelenen tarım işletmelerinde nüfusun farklı yaş grupları arasındaki oransal dağılımı incelendiğinde, tüm işletme gruplarında 15-49 yaş grubunun % 54,11 ile ilk sırayı aldığı, bunu sırasıyla % 13,01 ile 7-14 yaş grubu, % 12,88 ile 50-64 yaş grubu, % 11,10 ile 0-6 yaş grubu ve % 8,90 ile 65 ve üstü yaş grubunun izlediği görülmektedir. İşletmelerde faal nüfus oranının işletme büyüklük grubu arttıkça yükseldiği tespit edilmiştir. Söz konusu faal nüfus oranı, 15-64 yaş gruplarına giren aile fertleri sayısının grubun toplam nüfusuna bölünmesiyle belirlenmiştir.

İncelenen işletmelerde nüfusun cinsiyete göre ortalama ve oransal dağılımını gösteren Çizelge 6.2 incelendiğinde, tüm işletme grupları itibariyle erkek ve kadın nüfus arasında belirgin bir fark olmadığı görülmektedir. Genel olarak nüfusun % 50,68’i kadın, % 49,32’si erkek nüfustur.

Çizelge 6.2. İncelenen İşletmelerde Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı (Ortalama ve % Olarak) ve Faal Nüfus Oranı

	İŞLETME GRUPLARI							
	1. Grup		2. Grup		3. Grup		Genel	
	Nüfus Miktarı		Nüfus Miktarı		Nüfus Miktarı		Nüfus Miktarı	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Erkek	2,72	49,28	3,34	48,90	4,15	49,35	3,60	49,32
Kadın	2,80	50,72	3,49	51,10	4,26	50,65	3,70	50,68
Toplam	5,52	100	6,83	100	8,41	100	7,30	100
Faal Nüfus Oranı (%)	73,37		70,72		63,85		66,99	

Çizelge 6.3’te, incelenen işletmelerde 7 ve daha yukarı yaştaki nüfusun okur-yazarlık durumu verilmektedir.

Çizelge 6.3. İncelenen İşletmelerde Yedi ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfusun Okuryazarlık Oranı

İŞLETME GRUPLARI	Erkekler (%)	Kadınlar (%)	TOPLAM (%)
1. Grup (24)	86,15	83,58	84,85
2. Grup (12)	92,50	85,71	89,02
3. Grup (43)	86,03	83,06	84,53
Genel (79)	86,97	83,56	85,24

Çizelge 6.3'e göre okuryazarlık oranının tüm işletme gruplarında yüksek olduğu görülmektedir. İşletmelerin genel ortalamasında erkek okuryazar oranı % 86,97 iken kadınlar için % 83,56 oranı tespit edilmiştir. Toplamda incelenen işletmelerin genel okuryazarlık oranı % 85,24'tür. Araştırma bölgesinde bulunan değerler Türkiye ortalamalarıyla karşılaştırıldığında kadın okuryazarlık oranının Türkiye ortalamasından yüksek olmasına karşın erkek okuryazarlık oranının düşük kaldığı söylenebilmektedir (Anonim, 2009g).

6.1.1.2. İşletme Yöneticisinin Yaşı ve Öğrenim Durumu

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). İncelenen işletmelerde işletme yöneticisinin yaşı ve öğrenim durumu Çizelge 6.4'te verilmiştir.

Çizelge 6.4. İncelenen İşletmelerde İşletme Yöneticisinin Yaşı ve Öğrenim Süresi

	İŞLETME GRUPLARI			
	1. Grup (24)	2. Grup (12)	3. Grup (43)	Genel (79)
Yaşı	46,88	47,75	51,61	49,58
Öğr. Süresi (yıl)	6,13	7,42	7,10	6,84

Çizelge 6.4'e göre incelenen işletmelerde işletme yöneticisinin yaşı ve öğrenim durumu ile işletme büyüklüğü arasında herhangi bir ilişkinin bulunmadığı söylenebilir. Araştırma bölgesindeki tarım işletmelerinde işletme yöneticisinin eğitim düzeyinin tüm işletme gruplarında ilköğretim düzeyinde olduğu ve genel ortalama olarak 49,58 yaş, 6,84 yıl eğitim süresi olarak tespit edildiği görülmektedir.

6.1.1.3. İşgücü Mevcudu ve Kullanım Durumu

Tarım işletmelerinde işgücü ihtiyacı genellikle aile işgücü tarafından karşılanmaktadır. Ancak bazı tarım ürünlerinin üretim aşamasında işgücü ihtiyacı artmakta olduğundan işletmeciler ve ailesinin sayıca yetersiz olduğu durumlarda dışarıdan yabancı işgücü tutulmaktadır. İncelenen işletmelerde işgücü varlığının tespitinde önce aile işgücü potansiyeli tespit edilmiş ve bunun kullanım durumu incelenmiştir. İncelenen işletmelerde aile işgücü mevcudu ve kullanım durumu ile ücretli işgücü kullanım durumu işletme büyüklük gruplarına göre Çizelge 6.5 ve Çizelge 6.6'da verilmiştir.

Çizelge 6.5. İncelenen İşletmelerde İşgücü Mevcudu ve Kullanım Durumu (Ortalama Olarak) (Erkek İşgünü)

	İŞLETME GRUPLARI			
	1.Grup (24)	2.Grup (12)	3.Grup (43)	Genel (79)
İşletmede Kullanılabilir Aile İşgücü	1 093,75	1 387,50	1 487,79	1 352,85
İşl. Dışında Kullanılan Aile İşgücü	207,81	238,44	118,17	163,67
İşletmede Kullanılan Aile İşgücü	586,72	609,48	881,68	750,73
Kullanılmayan (Atıl) Aile İşgücü	299,22	539,58	487,94	438,45
İşletmede Kull. Geçici Ücretli İşgücü	63,28	451,85	802,04	524,42
İşl. Kull. Devamlı Ücretli İşgücü	...	...	6,98	3,80
Toplam Ücretli İşgücü	63,28	451,85	809,02	528,22
İşletmede Kullanılan Toplam İşgücü	650,00	1 061,33	1 690,70	1 278,95

Çizelge 6.6. İncelenen İşletmelerde İşgücü Mevcudu ve Kullanım Durumu (Oransal Olarak)

	İŞLETME GRUPLARI			
	1. Grup (24)	2. Grup (12)	3. Grup (43)	Genel (79)
Ailede Kullanılabilir İşgücü	100	100	100	100
İşl. Dışında Kullanılan Aile İşgücü	19,00	17,19	7,94	12,10
İşletmede Kullanılan Aile İşgücü	53,64	43,93	59,26	55,49
Kullanılmayan (Atıl) Aile İşgücü	27,36	38,89	32,80	32,41
İşletmede Kullanılan Toplam İşgücü	100	100	100	100
- İşl. Kullanılan Aile İşgücü	90,26	57,43	52,15	58,70
- İşletmede Kullanılan Geçici ve Devamlı Ücretli işgücü	9,74	42,57	47,85	41,30

Çizelge 6.5 ve Çizelge 6.6 incelendiğinde, potansiyel aile işgücü, işletme büyüklük gruplarına göre giderek artan bir seyir izlemekte olduğu görülmektedir. İşletmelerin potansiyel aile işgücünün bir kısmı işletme dışında değerlendirilmektedir. İşletme dışında kullanılan aile işgücünün, işletme büyüklük grupları itibariyle azalmakta olduğu tespit edilmiş olup işletmeler genel ortalaması % 12,10 olarak hesaplanmıştır.

İncelenen işletmelerde aile işgücü mevcudunun önemli bir bölümü atıl kalmaktadır. Gruplar itibariyle sırayla kullanılabilir aile işgücünün % 27,36, % 38,89, % 32,80'i ve gruplar ortalamasının % 32,41'i atıl durumdadır. Bu oranlara bakılarak araştırma bölgesinde gizli ve mevsimlik işsizliğin yaygın olduğu söylenebilir.

İncelenen işletmelerde yabancı işgücüne de yer verildiği görülmektedir. Bu durum araştırma bölgesinde üretimi yapılan bazı ürünlerin yetiştirme dönemlerinde yoğun işgücü ihtiyacından kaynaklanmaktadır.

İncelenen işletmelerde kullanılan geçici ücretli işgücü oranı işletmeler büyüdükçe artmakta, buna karşılık işletme dışında kullanılan aile işgücü işletmeler büyüdükçe azalmaktadır.

Tokat ili Niksar ovasında yapılan bir araştırmada işletmede kullanılan aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 56,25'i, atıl aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 37,84'ü, yabancı işgücü oranı toplam işgücünün % 11,53 ve işletme dışında kullanılan aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 5,91'i olarak bulunmuştur (Aktaş, 2000). Tokat ili Artova ilçesinde yapılan benzer bir araştırmada ise; işletmede kullanılan aile işgücü oranı kullanılabilir aile işgücünün % 13,79'u, atıl aile işgücü oranı kullanılabilir aile işgücünün % 75,32'si, yabancı işgücü oranı toplam işgücünün % 0,82'si ve işletme dışında kullanılan aile işgücü oranı kullanılabilir aile işgücünün % 10,89'u olarak hesaplanmıştır (Aslan, 2002). Tokat ili Kazova yöresinde yapılan bir başka benzer araştırmada ise; işletmede kullanılan aile işgücü potansiyel işgücü mevcudunun % 53,98'i, atıl aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 41,56'sı, yabancı işgücü oranı işletmede kullanılan toplam işgücünün % 12,30'u ve işletme dışında kullanılan aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 4,46'sı olarak tespit edilmiştir (Sayılı, 1996). Tokat ili Pazar ilçesinde yapılmış olan bir çalışmada da; işletmede kullanılan aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 50,14'ü, kullanılmayan aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 48,22'si, yabancı işgücü oranı toplam işgücünün % 6,41'i, ve işletme dışında kullanılan aile işgücü oranı potansiyel işgücünün % 1,64'ü olarak bulunmuştur (Çiçek, 2001).

Sonuç olarak benzer çalışmalarda da ifade edildiği gibi, bu araştırma sonucu bulunan değerler incelendiğinde işletmelerde önemli bir işgücü bölümünün değerlendirilemediği ve atıl kalarak üretime katılmadığı ifade edilebilir.

6.1.2. Sermaye Miktarı ve Bileşimi

Üretilmiş üretim araçları olarak kısaca tanımlanabilecek sermaye teknolojik gelişmelerle birlikte tarım işletmeleri için önemli bir hale gelmiştir. Üretimde kullanılan toprak ve emek dışındaki makine, ekipman, hayvan, malzeme, bina ve para gibi malları kapsayan sermaye, diğer üretim faktörlerinin verimliliğine ve faydasına katkı sağlayan bir araçtır. Sermayenin çeşitli sınıflandırmaları bulunmakla birlikte tarım ekonomisi araştırmalarında genellikle fonksiyonel sınıflandırma uygun görülmekte olduğundan bu araştırmada sermayenin fonksiyonlarına göre sınıflandırılması esas alınmıştır.

6.1.2.1. Aktif Sermaye

İncelenen işletmelerde aktif sermaye, arazi sermayesi ve işletme sermayesinden oluşmakta ve işletmelerin tarımsal üretimde kullandıkları tüm sermaye unsurlarını kapsamaktadır.

6.1.2.1.1. Arazi Sermayesi

Bu sermaye grubunda çıplak toprak değeri ile toprağa bağlı olan sermaye unsurları incelenmiştir. Arazi sermayesi; toprak varlığı, arazi ıslahı varlığı, bina varlığı, bitki varlığı ve tarla demirbaşı varlığından oluşmaktadır.

6.1.2.1.1.1. Toprak Varlığı

İncelenen işletmelerde toprak varlığı tarla, meyve, sebze ve ağaçlık arazilerin çıplak toprak değeri toplamından oluşmaktadır. Çizelge 6.7’de incelenen işletmelerde büyüklük grupları itibariyle toprak sermayesinin değeri ve dağılımı gösterilmektedir.

Çizelge 6.7’ye göre incelenen işletmelerde toprak varlığı işletme büyüklüğü ile artan bir seyir izlemektedir. Tüm işletme gruplarında tarla arazisi varlık değeri ilk sırada yer almaktadır. Bunu sebze arazileri değeri ve meyve arazileri değeri izlemektedir. İncelenen işletmelerin sahip oldukları toprak varlığı içinde tüm gruplarda ilk sırayı sulu mülk tarla arazileri değeri alırken bunu sulu mülk sebze arazisi değeri izlemektedir. İşletme arazisi dekarına toprak varlığı değeri en fazla olan gruptaki işletmeler ise ikinci grup işletmeleridir.

İncelenen işletmelerde toprak varlığı değerinin önemli bir kısmı (% 75) mülk sulu arazilerden oluşmaktadır. Topraklarının tamamına yakın bölümünün sulanabildiği araştırma bölgesinde yaklaşık % 2’lik bir kısmın çeşitli nedenlerle sulanmadığı tespit edilmiştir.

Araştırma bölgesinde mevcut toprak varlığı değerinin yaklaşık % 86,7’si mal sahibi tarafından işletilen arazilerin değerlerinden oluşmaktadır. Örneğe giren tarım işletmelerinin yarısından fazlasını 50 da ve üstü tarım işletmelerinin oluşturduğu göz önüne alındığında araştırma bölgesinde kiracılık ve ortakçılık işletmelerinin oranının düşük kaldığı söylenebilir.

Çizelge 6.7. İncelenen İşletmelerde Toprak Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)

İŞLETME GRUPLARI									
		1. GRUP (24)		2. GRUP (12)		3. GRUP (43)		GENEL (79)	
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
Tarla Arazisi	Mülk Sulu	12 458,33	38,00	54 520,83	48,00	350 441,86	78,00	202 813,29	75,00
	Mülk Kuru	1 104,17	3,00	6 708,33	6,00	8 686,05	2,00	6 082,28	2,00
	Mülk Toplam	13 562,50	41,00	61 229,16	54,00	359 127,91	80,00	208 895,57	77,00
	Kira Sulu	5 354,17	16,00	14 416,67	13,00	16 255,81	4,00	12 664,56	5,00
	Ortak Sulu	...	...	...	...	35 372,09	8,00	19 253,16	7,00
TARLA ARAZİSİ TOPLAMI		18 916,67	57,00	75 645,83	67,00	410 755,81	92,00	240 813,29	89,00
Sebze Arazisi	Mülk	10 010,42	30,00	26 908,33	23,00	21 988,37	4,90	19 096,84	7,10
	Kira	3 468,75	11,00	...	...	4 476,74	1,00	3 490,51	1,30
	Ortak	...	...	...	...	...	...	...	...
SEBZE ARAZİSİ TOPLAMI		13 479,17	41,00	26 908,33	23,00	26 465,11	5,90	22 587,35	8,40
MÜLK MEYVE ARAZİSİ		458,33	1,40	4 333,33	4,00	6 988,37	1,50	4 601,27	1,70
MÜLK AĞAÇLIK ARAZİ		3,75	0,10	1 333,33	1,00	1 818,37	0,40	1 193,42	0,40
MÜLK BAĞ ARAZİSİ		116,67	0,40	5 166,67	5,00	1 007,56	0,20	1 368,67	0,50
TOPRAK VARLIĞI TOPL.		32 974,59	100	113 387,49	100	447 035,22	100	270 564,00	100
İşletme Arazisi Dekarına Düşen Toprak Varl. (TL/da)		2 986,29		3 377,95		2 909,12		2 937,88	

6.1.2.1.1.2. Arazi Islahı Varlığı

İşletmelerde arazi ıslahı varlığı su kuyusu, sondaj, set, teras, çit ve sulama havuzu ile sulama kanallarından meydana gelmektedir. Araştırma bölgesi tarım işletmeleri, devletçe yaptırılan arazi ıslahı tesislerinden yoğun şekilde yararlanmaktadır. Bölgenin coğrafi konumu, il merkezine yakın olması ve ortasından geçen Yeşilırmak nehri sulama imkanlarının artmasını sağladığından kuru tarım çok az görülmektedir. Bölgede

kamu tarafından yaptırılan arazi ıslahı varlığı ile ilgili yatırımların değeri incelenen işletmelerin arazi ıslahı varlık değerlerine dahil edilmemiştir.

İncelenen işletmelerde arazi ıslahı varlığı değerleri Çizelge 6.8’de gösterilmiştir.

Çizelge 6.8. İncelenen İşletmelerde Arazi Islahı (Meliorasyon) Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)

	İŞLETME GRUPLARI							
	1. GRUP (24)		2. GRUP (12)		3 GRUP (43)		GENEL (79)	
	Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
Su Kuyusu ve Sondaj	289,58	56,28	683,33	82,83	988,37	40,07	729,75	44,93
Set	...	...	...	...	58,14	2,36	31,65	1,95
Teras	...	...	...	...	...	...	...	...
Çit	225	43,72	100	12,12	1 222,33	49,56	748,86	46,11
Sulama Havuzu	...	...	41,67	5,05	197,67	8,01	113,92	7,01
TOPLAM	514,58	100	825,00	100	2 466,51	100	1 624,18	100
İşletme Ar. Dek. Düş. Ar. Islah Serm. (TL/da)	46,60		24,58		16,05		17,64	

Arazi ıslahı varlığında işletmeler genel ortalaması olarak ilk sırayı çit alırken (% 46,11) bunu su kuyusu ve sondaj (% 44,93) ve sulama havuzu (% 7,01) izlemektedir. Bölgede kamu yatırımlarının yoğun olması dolayısıyla genel olarak arazi ıslahı varlığı değerleri düşüktür.

6.1.2.1.1.3. Bina Varlığı

İncelenen işletmelerde bina varlığı; ikametgah binaları, ahır ve samanlık ile gübrelik gibi yapılardan oluşmaktadır. İncelenen işletmelerde bina varlığının değerleri Çizelge 6.9'da sunulmuştur.

Çizelge 6.9. İncelenen İşletmelerde Mevcut Bina Çeşitleri İle Ortalama Bina Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)

			İŞLETME GRUPLARI			
			1. Grup (24)	2. Grup (12)	3. Grup (43)	Genel (79)
İşletme Binaları	Depo	Değer	166,67	...	1 139,54	670,89
	Ambar	Değer	125,00	416,67	569,77	411,39
	Ahır ve Samanlık	Değer	4 083,33	9 125,00	9 174,42	7 620,25
	Gübrelik ve Diğer	Değer	239,58	500,00	1 419,77	921,52
İŞLETME BİNALARI TOPLAMI		Değer	4 614,58	10 041,67	12 303,50	9 624,05
		%	14,79	18,42	14,97	15,40
İkametgah Binaları (Ev)	Ahşap	Değer	4 083,33	7 500,00	3 604,65	4 341,77
	Kerpiç	Değer	...	...	...	...
	Beton	Değer	22 500,00	36 966,67	66 255,81	48 513,92
İKAMETGAH BİNALARI TOPLAMI		Değer	26 583,33	44 466,67	69 860,46	52 855,69
		%	85,21	81,58	85,03	84,60
BİNA VARLIĞI TOPLAMI		Değer	31 197,91	54 508,34	82 163,96	62 479,74
		%	100	100	100	100
İşletme Arazisi Dekarına Düşen Bina Varlığı (TL/da)		Değer	2 825,47	1 623,87	534,69	678,43

Çizelge 6.9’da toplam bina varlığı değerinin % 84,60’nın ikamet edilen binalar değerinden oluştuğu görülmektedir. Anket yapılan işletmelerde, genellikle ikametgah binaları da tarımsal faaliyetlerde kullanabildiğinden işletme binalarını ikametgah binalarıyla birlikte kıymetlendirme eğilimi görülmektedir. İşletme büyüklükleri arttıkça bina varlığı değeri artmakta, buna karşılık işletme arazisi dekarına düşen bina varlığı değeri azalmaktadır.

6.1.2.1.1.4. Bitki Varlığı ve Tarla Demirbaşı Varlığı

İncelenen işletmelerde bitki ve tarla demirbaşı varlığına ait ortalama değerler işletme büyüklük gruplarına göre Çizelge 6.10’da gösterilmektedir.

İşletmelerde bitki varlığı ve tarla demirbaşı sermaye unsurlarını mevcut meyveli ve meyvesiz ağaçlar ile büyümekte olan kültür bitkileri ve tarlaya gelecek üretim dönemi için yapılan masraflar oluşturmaktadır.

Çizelge 6.10. İncelenen İşletmelerde Bitki Varlığı (TL) ve Tarla Demirbaşı Varlığı (TL) (Ortalama ve % Olarak)

		İŞLETME GRUPLARI							
		1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
BİTKİ VARLIĞI	Meyveli Ağaçlar	315,79	16,37	515,83	4,22	2 822,51	14,19	1 710,59	12,90
	Bağ (Omca)	116,67	6,05	5 125,00	41,98	693,60	3,49	1 191,46	8,98
	Meyvesiz Ağaçlar	1 497,08	77,58	6 566,67	53,80	16 368,14	82,32	10 361,52	78,12
	TOPLAM	1 929,54	100	12 207,50	100	19 884,25	100	13 263,57	100
İşletme Arazisi Da. Düşen Bitki Varlığı (TL/da)		174,75		368,25		130,08		144,81	
TARLA DEMİRBAŞI VARLIĞI	Nadas-Sürüm	286,95	16,82	1 520,83	24,21	4 964,21	22,77	3 020,23	22,64
	Tarlaya Atılmış Tohum	523,05	30,66	2 308,33	36,74	2 841,27	13,03	2 056,05	15,42
	Tarlaya Atılmış Gübre	895,83	52,52	2 453,75	39,05	13 994,57	64,20	8 262,17	61,94
	TOPLAM	1 705,83	100	6 282,91	100	21 800,05	100	13 338,45	100
İşletme Ar. Da. Düşen Ta. Demirbaşı Varlığı (TL/da)		154,49		187,18		141,87		144,84	

Çizelge 6.10 incelendiğinde bitki varlığının değeri işletme büyüklüğü ile artış göstermektedir. İşletme arazisi dekarına düşen bitki varlığı değeri ise işletme büyüklük grupları itibariyle değişiklik göstermektedir. Toplam bitki varlığı değerinin % 78,12'sini meyvesiz ağaçlar, % 12,90'ını meyveli ağaçlar ve % 8,98'ini bağ değeri oluşturmaktadır.

İncelenen işletmelerde tarla demirbaşı varlığı değeri de işletme büyüklüğü ile aynı yönde artmaktadır. İşletme grupları itibariyle tarla demirbaşı varlığı değeri içinde ilk sırayı % 61,94 ile tarlaya atılmış gübre alırken bunu % 22,64 ile sürüm, % 15,42 ile tarlaya atılmış gübre izlemektedir.

6.1.2.1.1.5. Arazi Sermayesinin Toplu Olarak İncelenmesi

İncelenen işletmelerde ortalama arazi sermayesi değeri Çizelge 6.11'de gösterilmiştir. Buna göre toplam arazi sermayesi değerinin işletme büyüklüğü ile artmakta olduğu izlenebilmektedir. Arazi sermayesi içinde en yüksek pay % 74,89 ile toprak varlığına aittir. İşletme arazisi dekarına düşen arazi sermayesi işletme büyüklüğü ile ters yönde, azalan bir seyir izlemektedir.

Çizelge 6.11. İncelenen İşletmelerde Ortalama Arazi Sermayesi (TL) ve Dağılımı (%)

		İŞLETME GRUPLARI							
		1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
ARAZİ SERMAYESİ	Toprak Varlığı	32 974,59	48,26	113 387,49	60,57	447 035,22	77,97	270 564,00	74,89
	Ara. Islahı Varlığı	514,58	0,75	825,00	0,44	2 466,51	0,43	1 624,18	0,45
	Bina Varlığı	31 197,91	45,67	54 508,34	29,12	82 163,96	14,33	62 479,74	17,29
	Bitki Varlığı	1 929,54	2,82	12 207,50	6,52	19 884,25	3,47	13 263,57	3,67
	Tar. D.başı Varlığı	1 705,83	2,50	6 282,91	3,35	21 800,05	3,80	13 338,45	3,70
	TOPLAM	68 322,45	100	187 211,24	100	573 349,99	100	361 269,94	100
İşletme Arazisi Dekarına Düşen Arazi Sermayesi (TL/da)		6 187,69		5 577,24		3 731,12		3 922,80	

6.1.2.1.2. İşletme Sermayesi

Tarım işletmelerinde işletme sermayesi; alet makine varlığı, hayvan varlığı, malzeme ve mühimmat varlığı ve para mevcudundan meydana gelmektedir. Arazi sermayesi unsurlarının daha verimli kullanılabilmesi için tarım işletmelerindeki işletme sermayesi payının yüksek olması gerektiği söylenebilir. İşletme sermayesi, sabit işletme sermayesi ve döner işletme sermayesi olmak üzere iki kısım olarak incelenmiştir.

6.1.2.1.2.1. Sabit İşletme Sermayesi

İşletmelerde sabit işletme sermayesi, alet makine varlığı ile hayvan varlığından oluşmaktadır.

6.1.2.1.2.1.1. Alet Makine Varlığı

İncelenen işletmelerde tarımsal üretimde kullanılan her türlü alet makine varlığının değeri Çizelge 6.12’de gösterilmektedir.

Çizelge 6.12. İncelenen İşletmelerde Ortalama Alet Makine Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)

		İŞLETME GRUPLARI							
		1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
Motorlu Makine ve Ekipman	Traktör	6 541,67	67,17	14 916,67	62,42	35 348,84	48,80	23 493,67	51,06
	İlaçl. Aletleri	302,08	3,10	1 562,50	6,54	1 172,09	1,62	967,09	2,10
	Diğerleri	2 768,75	28,43	7 204,17	30,15	35 594,19	49,14	21 309,49	46,31
	TOPLAM	9 612,50	98,70	23 683,34	99,11	72 115,12	99,56	45 770,25	99,47
Küçük Alet ve Ekipman		126,25	1,30	214,58	0,89	313,26	0,44	241,46	0,53
ALET MAKİNE VARLIĞI TOPLAMI		9 738,75	100	23 897,92	100	72 428,38	100	46 011,71	100
İşletme Arazisi Dekarına Düşen Alet Makine Varlığı (TL/da)		881,99		711,95		471,34		499,61	

Çizelge 6.12’de işletmelerin sahip oldukları alet ve makine varlığının bütün işletme grupları ortalaması itibariyle % 51,06’sının traktör değerinden oluştuğu görülmektedir.

Bunu da traktöre bağlı diğer motorlu ekipmanlar değeri izlemektedir. İncelenen işletmelerde alet makine varlığı değeri işletme büyüklük grupları itibariyle giderek artmaktadır. Buna karşılık işletme arazisi dekarına düşen alet makine varlığı değeri işletme büyüklüğüne göre azalan bir görünümündedir.

6.1.2.1.2.1.2. Hayvan Varlığı

İncelenen işletmelerin hayvan varlığını gösteren değerler Çizelge 6.13'te incelenmiştir.

Çizelge 6.13. İncelenen İşletmelerde Ortalama Hayvan Varlığı (TL) ve Dağılımı (%)

		İŞLETME GRUPLARI							
		1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
İŞ HAYVANLARI		...	...	...	...	...	...	...	...
İRAT HAY VAN LARI	Büyükbaş	4 383,33	92,67	18 554,17	95,55	17 184,88	95,61	13 503,80	95,30
	Küçükbaş	312,50	6,61	833,33	4,29	720,93	4,01	613,92	4,33
	Kümes H	34,17	0,72	30,00	0,16	67,67	0,38	51,77	0,37
	TOPLAM	4 730,00	100	19 417,50	100	17 973,48	100	14 169,49	100
HAYVAN VARLIĞI TOPLAMI		4 730,00	100	19 417,50	100	17 973,48	100	14 169,49	100
İşletme Arazisi Dekarına Düşen Hayvan Varlığı (TL/da)		428,38		578,47		116,96		153,86	

Çizelge 6.13 incelendiğinde araştırma bölgesinde iş hayvanına rastlanmadığı görülmektedir. İşletmelerin hayvan varlığını irat hayvanları oluşturmaktadır. İrat hayvanları içerisinde en büyük pay % 95,30 ile büyükbaş hayvanlara ait olup bunu sırasıyla % 4,33 ile küçükbaş, % 0,37 ile kümes hayvanlarına aittir.

6.1.2.1.2.2. Döner İşletme Sermayesi

Döner İşletme Sermayesi, malzeme ve mühimmat varlığı ile kasa mevcudu ve alacaklar toplamından oluşmaktadır.

6.1.2.1.2.2.1. Malzeme ve Mühimmat Varlığı

Malzeme ve mühimmat varlığı sermayesi, işletmelerdeki tohumluk, yem, gübre, ilaç, aile ve işçilere ayrılan gıda maddeleri, temizlik maddeleri ve ısıtma maddeleri değerleri ile ambarda mevcut bulunan satılacak ürünler değerinden oluşmaktadır.

İncelenen işletmelere ait malzeme ve mühimmat varlığı değerleri Çizelge 6.14'te sunulmuştur.

Çizelge 6.14. İncelenen İşletmelerde Ortalama Malzeme ve Mühimmat Varlığı (TL) ve Oransal Dağılımı (%)

	İŞLETME GRUPLARI							
	1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
	Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
Hammadde ve Yardımcı Maddeler	1 915,49	78,23	1 785,42	74,37	7 230,64	75,80	4 788,79	76,00
Satılacak Ürünler	533,00	21,77	615,42	25,63	2 309,07	24,20	1 512,24	24,00
MALZEME VE MÜHİMMAT VARLIĞI TOPLAMI	2 448,49	100	2 400,84	100	9 539,71	100	6 301,03	100
İşletme Arazisi Dekarına Düşen Malzeme ve Mühimmat Varlığı (TL/da)	221,75		71,53		62,08		68,42	

Çizelge 6.14'e göre incelenen işletmelerde malzeme ve mühimmat varlığı değeri işletme büyüklük gruplarına göre değişebilmekle birlikte işletme arazisi dekarına düşen malzeme ve mühimmat varlığı işletme büyüklüğü ile ters yönde değer almaktadır. Anket yapılan dönem itibariyle işletmelerde az da olsa satılacak ürüne rastlanmıştır. Bu

durum bölge çiftçisinin ihtiyatlı olduğu, ürünlerden tohumluk ayırabildiği, fiyatların yükselmekte olduğu dönemler için yedek bulundurmak suretiyle fiyat artışlarından yararlanmak istemesi, hayvancılık faaliyetlerinin bitkisel üretimin durduğu kış aylarında artması dolayısıyla gerekli olacak bitki stoklarının sağlanması gibi nedenlerle ambarda satılacak ürün bulundurulmasına bağlanabilir.

6.1.2.1.2.2.2. Para Mevcudu ve Alacaklar

İşletme sermayesi içinde likiditesi en yüksek varlık grubudur. Tarım işletmelerinin işletilme şekli, büyüklüğü ve diğer tarımsal faaliyetleri, işletmedeki para mevcudu ve alacaklar grubundan büyük ölçüde etkilenmektedir.

İncelenen işletmelere ait ortalama para mevcudu ve alacakları işletme büyüklük grupları itibarıyla gösteren değerler Çizelge 6.15'te gösterilmektedir.

Çizelge 6.15. İncelenen İşletmelerde Ortalama Para Mevcudu ve Alacaklar (TL) ve Oransal Dağılımı (%)

		İŞLETME GRUPLARI							
		1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
Nakit (Para) Mev		...	...	...	...	441,86	11,01	240,51	7,71
Alacaklar	Banka	...	...	...	...	...	...	...	...
	Kooperatif	266,67	45,71	863,33	17,36	815,69	20,32	656,14	21,05
	Şahıslardan	316,67	54,29	4 110,83	82,64	2 755,81	68,67	2 220,63	71,24
	TOPLAM	583,34	100	4 974,16	100	3 571,50	88,99	2 876,77	92,29
GENEL TOPLAM		583,34	100	4 974,16	100	4 013,36	100	3 117,28	100
İşl.	Ar. Dek.	52,83		148,19		26,12		33,85	
Düşen	Para Mev.								
ve Alacak. (TL/da)									

Çizelge 6.15'ten izlendiği üzere Birinci ve İkinci grup işletmelerinde nakit para mevcuduna rastlanmamıştır. Üçüncü grup işletmeleri için tespit edilen değer ise düşüktür. Bunun nedeni olarak şahıslardan ve kooperatiflerden olan alacakların mevcut olması gösterilebilir. Birinci ve İkinci grup işletmelerin para mevcudu ve alacaklar

sermaye grubunun tamamını alacaklar oluştururken Üçüncü grup işletmelerin alacak mevcudu oranı % 88,99'dur. Tüm işletmelerin genel ortalamasında alacakların mevcudu toplam para ve alacaklar grubunun % 92,29'unu oluşturmaktadır. İşletme arazisi dekarına düşen para mevcudu ve alacaklar miktarı Üçüncü grup işletmelerinde en düşük seviyede görülmekteyken İkinci grup işletmelerde en yüksek seviyededir.

6.1.2.1.2.2.3. İşletme Sermayesinin Toplu Olarak İncelenmesi

Sabit ve döner işletme sermayesi varlığı değerlerinin oluşturduğu toplu işletme sermayesinin görünümü ve işletme sermayesi içerisindeki oranları Çizelge 6.16'da sunulmaktadır.

Çizelge 6.16.İncelenen İşletmelerde Ortalama İşletme Sermayesi (TL) ve Dağılımı (%)

		İŞLETME GRUPLARI							
		1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
Sabit İşletme Sermayesi	Alet-Makine Varlığı	9 738,75	55,65	23 897,92	47,15	72 428,38	69,67	46 011,71	66,11
	Hayvan Varlığı	4 730,00	27,03	19 417,50	38,30	17 973,48	17,29	14 169,49	20,36
Döner İşletme Sermayesi	Malzeme-Mühimmat Varlığı	2 448,49	13,99	2 400,84	4,74	9 539,71	9,18	6 301,03	9,05
	Para Mevcudu-Alacaklar	583,34	3,33	4 974,16	9,81	4 013,36	3,86	3 117,28	4,48
İŞLETME SERMAYESİ TOPL.		17 500,58	100	50 690,42	100	103 954,93	100	69 599,51	100
İşl. Ar. Dek. Düşen İşl. Ser. (TL/da)		1 584,96		1 510,13		676,50		755,74	

Çizelge 6.16'ya göre işletme büyüklüğü arttıkça işletme sermayesi değeri de artmaktadır. İşletme sermayesi dağılımına bakıldığında işletmeler genel ortalaması itibariyle ilk sırayı % 66,11 ile alet ve makine sermayesi alırken bunu sırayla % 20,36 ile hayvan sermayesi, % 9,05 ile malzeme ve mühimmat varlığı, % 4,48 ile para

mevcudu ve alacaklar izlemektedir. İşletme arazisi dekarına düşen ortalama işletme sermayesi değeri, işletme büyüklüğü arttıkça azalış göstermektedir.

6.1.2.1.3. Aktif Sermayenin Toplu Olarak İncelenmesi

İşletme başına düşen aktif miktarı Çizelge 6.17’de sunulmaktadır.

Çizelge 6.17. İncelenen İşletmelerde İşletme Başına Düşen Aktif Miktarı (TL)

			İŞLETME GRUPLARI			
			1. Grup (24)	2. Grup (12)	3. Grup (43)	Genel (79)
			Değer	Değer	Değer	Değer
ARAZİ SERMAYESİ	Toprak Varlığı		32 974,59	113 387,49	447 035,22	270 564,00
	Arazi Islahı Varlığı		514,58	825,00	2 466,51	1 624,18
	Bina Varlığı		31 197,91	54 508,34	82 163,96	62 479,74
	Bitki Varlığı		1 929,54	12 207,50	19 884,25	13 263,57
	Tarla Demirbaşı Varlığı		1 705,83	6 282,91	21 800,05	13 338,45
	Arazi Sermayesi Toplamı		68 322,45	187 211,24	573 349,99	361 269,94
İŞLETME SERMAYESİ	Sabit İşletme Varlığı	Alet Makine Varl.	9 738,75	23 897,92	72 428,38	46 011,71
		Hayvan Varlığı	4 730,00	19 417,50	17 973,48	14 169,49
	Döner İşletme Varlığı	Malz. Mühim. Var.	2 448,49	2 400,84	9 539,71	6 301,03
		Para Mev. Alacakl.	583,34	4 974,16	4 013,36	3 117,28
	İşletme Sermayesi Toplamı		17 500,58	50 690,42	103 954,93	69 599,51
AKTİF TOPLAMI			85 823,03	237 901,66	677 304,92	430 869,45
İşl. Ara. Dekarına Düşen Aktif (TL/da)			7 772,65	7 087,37	4 407,62	4 678,53

Çizelge 6.17 incelendiğinde toplam aktif miktarının işletme büyüklüğüyle aynı yönde arttığı görülmektedir. İşletme arazisi dekarına düşen aktif miktarı ise işletme büyüklüğü ile ters yönlü bir görünüm arz etmektedir.

İncelenen işletmelerde işletme başına düşen aktifin oransal dağılımı Çizelge 6.18’de sunulmaktadır.

Çizelge 6.18. İncelenen İşletmelerde Aktifin Sermaye Grupları İtibariyle Oransal Dağılımı (%)

			İŞLETME GRUPLARI			
			1. Grup (24)	2. Grup (12)	3. Grup (43)	Genel (79)
			%	%	%	%
ARAZİ SERMAYESİ	Toprak Varlığı		38,42	47,66	66,01	62,79
	Arazi Islahı Varlığı		0,60	0,35	0,36	0,38
	Bina Varlığı		36,35	22,91	12,13	14,50
	Bitki Varlığı		2,25	5,13	2,94	3,08
	Tarla Demirbaşı Varlığı		1,99	2,64	3,22	3,10
	Arazi Sermayesi Toplamı		79,61	78,69	84,66	83,85
İŞLETME SERMAYESİ	Sabit İşletme Varlığı	Alet Makine Varl.	11,35	10,05	10,69	10,68
		Hayvan Varlığı	5,51	8,16	2,65	3,29
	Döner İşletme Varlığı	Malz. Mühim. Var.	2,85	1,01	1,41	1,46
		Para Mevcudu ve Alacaklar	0,68	2,09	0,59	0,72
	İşletme Sermayesi Toplamı		20,39	21,31	15,34	16,15
AKTİF TOPLAMI			100	100	100	100

Tüm işletme büyüklük gruplarında işletmelerin toprak varlığı değeri aktif toplam içinde en fazla orana sahip olan sermaye grubunu oluşturmaktadır. Aktif unsurlarından olan toprak varlığı Birinci grup işletmelerde toplam aktifin % 38,42'si iken İkinci grup işletmelerde toplam aktifin % 47,66 ve Üçüncü grup işletmelerde toplam aktifin % 66,01'idir. İşletmeler genel ortalamasında bu oran % 62,79'dur. Tüm işletmelerin genel ortalamasında ilk sıradaki toprak varlığını % 14,50 ile bina varlığı, % 10,68 ile alet ve makine varlığı, % 3,29 ile hayvan varlığı izlemektedir.

Aktif sermayenin % 83,85'ini arazi sermayesi, % 16,15'ini sabit ve döner işletme sermayeleri oluşturmaktadır. İdeal bir tarım işletmesinde arazi ve işletme sermayesi

dağılımının birbirine eşit ya da yakın olması arzu edilmektedir (Çiçek, 2001). İşletme başarısında bu oranların önemli bir payı olduğu söylenebilir.

6.1.2.2. Pasif

İncelenen işletmelerde pasif sermaye grubu, yabancı sermaye ve öz varlıklar olarak ele alınmıştır.

6.1.2.2.1. Yabancı Sermaye

İşletme borçları ile kiraya ve ortağa tutulan toprak değeri yabancı sermayeyi oluşturmaktadır.

6.1.2.2.1.1. Borçlar

İncelenen işletmelerin borçları, borcun kaynağı dikkate alınarak analiz edilmeye çalışılmıştır. Çizelge 6.19’da incelenen işletmelerin borçları ve dağılımı işletme grupları itibariyle sunulmuştur.

İncelenen işletmeler gruplar itibariyle göz önüne alındığında Birinci grup işletmeler, toplam borç kaynaklarının % 39,22’sini şahıslardan temin etmektedirler. İkinci grup işletmelerde borç kaynağı % 42,37 ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası (TCZB) olarak görülmekle birlikte toplam borcun % 30,94’lük kısmının şahıslara olan borçlar olduğu dikkat çekmektedir. Üçüncü grup işletmelerin borçlarının % 59,67’lik kısmı ise TCZB’na aittir. İşletmeler genel ortalamasında ise sırasıyla % 51,13 ile TCZB, % 18,68 ile şahıslara, % 12,80 ile kooperatiflere, % 9,98 ile devlete ve % 7,41 ile tüccarlara olan borçlar sıralanmaktadır. İşletme arazisi dekarına düşen borç miktarında işletme büyüklük grupları itibariyle azalan bir seyir izlenmektedir. Bununla birlikte İkinci grup işletmelerin tamamı, Üçüncü grup işletmelerin % 90,70’i ve Birinci grup işletmelerin % 83,33’ü borçlu olarak tespit edilmiştir. Genel ortalama borçlu işletme oranı % 89,87, borçsuz işletme oranı % 10,13’tür.

Çizelge 6.19. İncelenen İşletmelerde İşletme Başına Düşen Borç Miktarı (TL) ve Oransal Dağılımı (%)

Borcun Kaynağı	İŞLETME GRUPLARI							
	1 Grup (24)		2 Grup (12)		3 Grup (43)		Genel (79)	
	Değer	%	Değer	%	Değer	%	Değer	%
TCZB	2 833,33	29,05	8 912,50	42,37	11 982,44	59,67	8 736,65	51,13
Kooperatiflere	937,50	9,61	2 400,00	11,41	2 826,74	14,08	2 187,98	12,80
Tüccarlara	562,50	5,77	1 683,33	8,01	1 541,86	7,68	1 265,82	7,41
Devlete	1 594,38	16,35	1 529,17	7,27	1 818,02	9,05	1 706,20	9,98
Şahıslara	3 825,00	39,22	6 508,33	30,94	1 912,79	9,52	3 191,77	18,68
TOPLAM	9 752,71	100	21 033,33	100	20 081,85	100	17 088,42	100
İşl. Ar. Dek. Düş. Borç (TL/da)	883,26		626,61		130,68		185,55	
Borçlu İşl. (%)	83,33		100		90,70		89,87	
Borçsuz İşl. (%)	16,67		...		9,30		10,13	

6.1.2.2.1.2. Kiraya ve Ortağa Tutulan Toprak Değeri

Yabancı sermaye unsurlarından biri olan kiraya ve ortağa tutulan toprak değeri, işletmelerin mülk arazilerine ek olarak kiracılık veya ortakçılık yoluyla arazi kullanımları söz konusu olduğunda ortaya çıkmaktadır. Ancak bu arazilerin aktif içinde de yer alması nedeniyle doğabilecek kıymet artışları ve bilanço fazlalarının bertaraf edilebilmesi için söz konusu arazi değerleri pasifte borçlandırılmaktadır (Aktaş, 2000).

İşletme büyüklük grupları itibariyle kiraya ve ortağa tutulan toprak değeri Çizelge 6.20’de verilmiştir.

Çizelge 6.20’de izlendiği üzere kiraya ve ortağa tutulan toprak değeri işletme arazisi büyüklüğüyle paralel bir yönde artış göstermektedir. İşletme arazisi dekarı başına düşen kira ve ortağa tutulan toprak değeri gruplar itibariyle azalan bir seyir izlemektedir.

Çizelge 6.20. İncelenen İşletmelerde Kiraya ve Ortağa Tutulan Toprak Değeri (TL) ve Dağılımı (Ortalama ve Oransal Olarak)

	Kiraya Tutulan Toprak Değeri		Ortağa Tutulan Toprak Değeri		TOPLAM		İşletme Arazisi Dekarına Düşen Değeri (TL/da)
	Değer	%	Değer	%	Değer	%	
1 Grup (24)	357,29	100	...	...	357,29	100	32,36
2 Grup (12)	612,50	94,84	33,33	5,16	645,83	100	19,24
3 Grup (43)	727,33	32,67	1 498,84	67,33	2 226,17	100	14,49
Genel (79)	597,47	42,12	820,89	57,88	1 418,36	100	15,40

6.1.2.3.Öz Sermaye

Aktif toplamından, borçlar ile kira ve ortağa tutulan toprak değeri toplamının çıkarılmasıyla elde edilen öz sermaye miktarı ve dağılımı Çizelge 6.21’de sunulmaktadır.

Çizelge 6.21. İncelenen İşletmelerde Öz Sermaye (TL), Dekara Düşen Öz Sermaye (TL/da) ve Öz Sermayenin Toplam Aktife Oranı (%)

İŞLETME GRUPLARI	Öz Sermaye (TL)	Dekara Düşen Öz Sermaye (TL/da)	Öz Sermayenin Toplam Aktife Oranı (%)
1. Grup (24)	75 713,03	6 857,03	88,22
2. Grup (12)	216 222,50	6 441,52	90,89
3. Grup (43)	654 996,90	4 262,45	96,71
Genel (79)	412 362,67	4 477,58	95,70

Çizelge 6.21 incelendiğinde işletme büyüklük grupları arttıkça öz sermayenin de artış gösterdiği, buna karşılık dekara düşen öz sermaye değerinin ters yönlü bir ivme

gösterdiği görülmektedir. Tüm işletme gruplarının toplam aktifleri içindeki öz sermaye oranının yüksek olduğu söylenebilir.

6.1.3. İncelenen İşletmelerde Arazi Mevcudu

Temel üretim faktörlerinden biri olan toprak, nüfus karşısında artırılmadığından yoğun talep görmektedir. Kıt olan kaynakların temel özelliklerinden biri olan yoğun talep sonucu fiyatlarının da yükselmesi kaçınılmaz olmaktadır. Tarımsal faaliyetlerde toprak aynı zamanda tarım işletmesinin kuruluş yerini oluşturmakta ve çiftçilerin yaşam alanlarını kapsamaktadır. Bu anlamda arazi mülkiyeti ve arazinin kullanım şekli tarım işletmelerinin başarısında önemli bir unsurdur. Arazinin işletilme şekillerine göre verimlilik ve etkinliği değişebilmekle birlikte toprak kaynağının mülkiyetinin yasalarla korunduğu bir ülkedeki işletme ile mülkiyet haklarının korunmadığı bir ülkedeki işletme başarılarının aynı sonuçları vermesi beklenmemelidir. İdeal bir tarımsal faaliyet için araziye ait her türlü hakkın özgürce kullanılabilmesi gerektiği görüşü savunulabilir. Kiracılık ve ortaklıkta bir takım haklar mülk sahibine ait olduğundan serbest kullanım sınırlı olabilir. Mülkiyet hakkının yasalarla korunuyor olmasının bir sonucu olarak mülk sahiplerinin bir takım ödevlerinin olduğu da unutulmamalıdır.

Araştırma bölgesinde incelenen işletmelerin arazi varlıkları, tasarruf biçimleri, arazi türleri ile dağılımı ve arazilerin kullanım şekilleri incelenerek ortaya konulmaya çalışılmıştır.

6.1.3.1. İncelenen İşletmelerin Arazi Varlığı, Tasarruf Şekli ve Arazilerin

Parçalılık Durumu

Üretim için ayrılmış arazi parçalarının üretici tarafından işletildiği araziler işletme arazisidir. Araştırma bölgesinde işletme arazisi mülk arazi ile birlikte kiraya ve ortağa tutulan arazilerden meydana gelmektedir. İncelenen işletmelerde arazi mevcudu ve tasarruf biçimi Çizelge 6.22’de verilmektedir.

Çizelge 6.22. İncelenen İşletmelerde Ortalama Arazi Mevcudu (Da) ve Tasarruf Şekli (Ortalama ve % Olarak)

		İŞLETME GRUPLARI							
		1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
		Da	%	Da	%	Da	%	Da	%
MÜLK ARAZİ	Toplam Mülk Arazi	8,313	75,29	30,150	89,82	131,830	85,79	78,861	85,63
	Mülk Araziden Ortağa ve Kiraya Verilen Arazi	...	...	1,250	3,73	1,163	0,76	0,823	0,89
	Bizzat İşletilen Arazi	8,313	75,29	28,900	86,09	130,667	85,03	78,038	84,74
Kiraya Tutulan (Sulu) Arazi		2,729	24,71	4,667	13,91	8,884	5,78	6,373	6,92
Ortağa Tutulan (Sulu) Arazi		...	...	...	...	14,116	9,19	7,684	8,34
İŞLETME ARAZİSİ		11,042	100	33,567	100	153,667	100	92,095	100

Çizelge 6.22'ye göre incelenen işletmelerde mülk arazinin tüm işletme gruplarında en yüksek orana sahip olduğu görülmektedir. Mülk araziden kiraya ve ortağa verilen arazi, Birinci grup işletmelerde yer almazken, İkinci grup işletmelerin işletme arazisi içerisinde % 3,73, Üçüncü grup işletmelerin de % 0,76 oranında yer almıştır. Kiraya tutulan arazi büyüklüğü işletme büyüklük grupları ile aynı yönde artış gösteriyor olsa da işletme arazisi içindeki oranlar itibariyle azalma yönündedir. Birinci grup işletmelerin kiraya tuttuğu arazinin işletme arazisi içindeki oranı % 24,71 iken bu oran İkinci grup işletmelerde % 13,91, Üçüncü grup işletmelerde % 5,78 olarak hesaplanmıştır. Birinci ve İkinci grup işletmelerde ortağa tutulan arazi tespit edilmemiş olup Üçüncü grup işletmelerde işletme arazisinin ortalama % 9,19'u ortağa tutulan arazi olarak tespit edilmiştir. İşletmeler genel ortalamasında işletme arazilerinin ortalama % 84,74'ü bizzat işletilmekte, % 6,92'si kiracılıkla, % 8,34'ü ise ortakçılık yoluyla işletilmektedir.

İncelenen işletmelerde ortalama işletme arazileri Birinci grup işletmelerde 11,042 da, İkinci grup işletmelerde 33,567 da ve Üçüncü grup işletmelerde 153,667 da'dır. İşletmeler genel ortalaması ise 92,095'dir.

Tarım işletmelerinin arazi büyüklükleri ile beraber bu arazilerin parsel sayılarının da çiftlik değerinde etkili olduğu ifade edilebilir. İncelenen işletmelerin arazi parsel durumları Çizelge 6.23'te gösterilmektedir.

Çizelge 6.23. İncelenen İşletmelerde Arazinin Parselasyon Durumu (Ortalama Olarak)

	İŞLETME GRUPLARI			
	1 Grup (24)	2 Grup (12)	3 Grup (43)	Genel (79)
İşletme Arazisi (da)	11,042	33,567	153,667	92,095
Parsel Sayısı (adet)	2,458	4,417	11,186	7,506
Ortalama Parsel Alanı (da)	4,492	7,600	13,738	12,270

Çizelge 31'de izlendiği gibi işletme büyüklük grubu arttıkça parsel sayısı ve ortalama parsel büyüklüğü de artış göstermektedir. Ortalama parsel genişlikleri 4,492 da ile 13,738 da arasında değişmekte olup işletmeler genel ortalaması 12,270 da'dır.

6.1.3.2. İşletmelerin Arazi Nev'ileri ve Dağılışı

İncelenen işletmelerdeki arazi türleri ve dağılışı Çizelge 6.24'te sunulmaktadır.

Çizelge 6.24'e göre incelenen işletmelerin arazi nev'ileri tarla arazisi, meyve arazisi, bahçe arazisi ve ağaçlık arazilerden oluşmaktadır. Tüm işletme gruplarındaki işletme arazileri içerisinde tarla arazileri % 89,18 ile en büyük payı alırken bunu sırasıyla % 7,88 ile bahçe arazisi, % 2,61 ile meyve arazisi ve % 0,33 ile ağaçlık arazi izlemektedir. Tarla arazileri içinde sulu tarla arazileri kuru tarla arazilerine oranla daha fazladır. İncelenen işletmelerde meyve arazileri toplam işletme arazilerinin % 2,61'i kadar yer tutmakta iken ağaçlık arazilere çok az oranda rastlanılmaktadır. Bununla birlikte çayır, mera ve orman arazilerine ait herhangi bir veri tespiti olmamıştır.

Çizelge 6.24. İncelenen İşletmelerde Arazi Nev'ileri (da) ve İşletme Arazisi İçindeki Dağılımı (%)

		İŞLETME GRUPLARI											
		1 Grup (24)			2 Grup (12)			3 Grup (43)			Genel (79)		
		Da	K%	T%	Da	K%	T%	Da	K%	T%	Da	K%	T%
Tarla Arazisi	Sulu	5,333	85,91	48,30	17,625	77,05	52,51	138,861	98,42	90,37	79,880	97,22	86,74
	Kuru	0,875	14,09	7,92	5,250	22,95	15,64	2,232	1,58	1,45	2,279	2,78	2,47
	TOPLAM	6,208	100	56,22	22,875	100	68,15	141,093	100	91,82	82,159	100	89,21
Meyve Arazisi	Meyvelik	0,250	42,81	2,26	0,583	36,83	1,74	2,430	66,69	1,58	1,487	61,93	1,61
	Bağ	0,334	57,19	3,03	1,000	63,17	2,98	1,214	33,31	0,79	0,914	38,07	1,00
	TOPLAM	0,584	100	5,29	1,583	100	4,72	3,644	100	2,37	2,401	100	2,61
Bahçe Arazisi		4,250	100	38,49	8,775	100	26,14	8,512	100	5,54	7,257	100	7,88
Ağaçlık Arazi		...	...	...	0,334	100	0,99	0,418	100	0,27	0,278	100	0,30
TOP. İŞ. ARAZİSİ.		11,042		100	33,567		100	153,667		100	92,095		100

6.1.3.3. İşletme Arazisinin Kullanılış Şekli

Araştırma bölgesindeki tarla arazilerinin kullanılış şekli Çizelge 6.25'te verilmiştir.

Çizelge 6.25. İncelenen İşletmelerde Tarla Arazisinin Kullanılış Şekli

	İŞLETME GRUPLARI							
	1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
	Da	%	Da	%	Da	%	Da	%
Ekilen	6,208	100	22,875	100	141,093	100	82,159	100
Nadas	...	...	...	...	...	...	...	...
TOPLAM	6,208	100	22,875	100	141,093	100	82,159	100

Çizelge 6.25’te tarla arazilerinin tamamının ekildiği ve nadas uygulamasına rastlanmadığı görülmektedir.

Araştırma bölgesinde çeşitli ürün gruplarının ekiliş alanları ile toplam ekim-dikim alanları içindeki dağılımı Çizelge 6.26’da gösterilmektedir.

Çizelge 6.26. İncelenen İşletmelerde Çeşitli Ürün Gruplarının Ekiliş-Dikiliş Alanları (da) ve Toplam Ekiliş-Dikiliş Alanı İçerisindeki Dağılımı (%)

	İŞLETME GRUPLARI							
	1. Grup (24)		2. Grup (12)		3. Grup (43)		Genel (79)	
	Da	%	Da	%	Da	%	Da	%
T. Ürünleri	6,208	56,22	22,875	68,15	141,093	91,82	82,159	89,21
Bağ-Meyve	0,584	5,29	1,583	4,72	3,644	2,37	2,401	2,61
Sebzeler	4,250	38,49	8,775	26,14	8,512	5,54	7,257	7,88
Ağaçlık	...	...	0,334	0,99	0,418	0,27	0,278	0,30
TOPLAM	11,042	100	33,567	100	153,667	100	92,095	100

İncelenen işletmelerde tüm işletme gruplarında tarla ürünleri ekiliş alanı toplam ekiliş-dikiliş alanı içerisinde % 89,21’lik oran ile ilk sırada yer alırken sebze ürünleri ekiliş-dikiliş alanı toplam ekiliş-dikiliş alanının % 7,88’ini oluşturmaktadır. Diğer işletme gruplarına oranla Üçüncü grup işletmelerde sebze üretim alanlarının, toplam işletme arazisinin daha az bir kısmında yetiştirildiği dikkat çekmektedir.

Araştırma bölgesinde tarla ürünlerinin çeşitli ürün grupları itibariyle ekiliş alanları ve oransal dağılımı ile toplam işletme arazisi içerisindeki oransal dağılımı Çizelge 6.27’de ortalama olarak gösterilmektedir.

Çizelge 6.27. İncelenen İşletmelerde Tarla Ürün Gruplarının Ortalama Ekiliş Alanları (da) İle Tarla Ekiliş Alanı ve Toplam Ekiliş-Dikiliş Alanı İçindeki Oransal Dağılımı (%)

	İŞLETME GRUPLARI											
	1 Grup (24)			2 Grup (12)			3 Grup (43)			Genel (79)		
	Da	K%	T%	Da	K%	T%	Da	K%	T%	Da	K%	T%
Tahıllar	4,166	67,11	37,73	12,517	54,72	37,29	55,884	39,61	36,37	33,585	40,88	36,47
End. Bit.	0,750	12,08	6,79	5,416	23,68	16,14	70,651	50,07	45,98	39,506	48,08	42,89
Tarla Seb.	0,417	6,72	3,78	2,442	10,67	7,27	7,767	5,51	5,05	4,726	5,75	5,13
Yumru Bitkiler	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Yem Bit.	0,875	14,09	7,92	2,500	10,93	7,45	6,791	4,81	4,42	4,342	5,29	4,72
TOP.	6,208	100	56,22	22,875	100	68,15	141,093	100	91,82	82,159	100	89,21

Çizelge 6.27 incelendiğinde tarla ürünlerinin ekiliş alanı içinde % 48,08 ile endüstri bitkileri ilk sırayı almakta, % 40,88 ile tahıllar ikinci sırada ve % 5,75 ile tarla sebzeleri üçüncü sırada yer alırken % 5,29 oranında da yem bitkileri ekiliş oranı görülmektedir. Araştırma bölgesinde yapılan anketler sonucu yumru bitkiler ekilişine rastlanmamıştır. İncelenen işletmelerin işletme arazileri genişledikçe tahıllar ve yem bitkileri ekiliş alanlarının toplam içindeki dağılım oranının düştüğü dikkat çekmektedir. Buna karşılık endüstri bitkilerinde aksi durum söz konusudur.

İncelenen işletmelerde tarla arazilerinin arazi türü ve üretim dalları itibariyle arazi büyüklükleri ve oransal dağılımı Çizelge 6.28’de sunulmaktadır.

İncelenen işletmelerde toplam tarla arazilerinin % 84,70’lik bir kısmının mülk sahipleri tarafından işletildiği görülmektedir. Bu arazilerin % 83,18’inde sulu tarım, % 1,52’sinde

kuru tarım uygulamaları yapılmaktadır. Kiracılık ve ortakçılıkla işletilen arazilerin tamamı sulu tarım arazileridir. Bölgede pek yaygın olmayan bu şekildeki işletmeler, ekonomik nedenlere dayalı olarak sulu tarım arazilerini tercih etmektedirler. Mal sahibi tarafından işletilen işletmelerin genel ortalamasında 2008 yılında en fazla yetiştirilen ürün % 32,80'lik oranla buğdaydır. Bunu sırayla % 26,54 ile ayçiçeği, % 25,29 ile şekerpancarı izlemektedir. Kiracılıkla işletilen tarla arazilerinin % 29,53'ünde mısır, % 27,20'sinde yonca ve % 19,96'sında buğday yetiştirilmektedir. Ortakçılıkla işletilen tarla arazilerinde ise daha çok buğday, ayçiçeği ve şekerpancarı yetiştirildiği görülmektedir.

Çizelge 6.28. İncelenen İşletmelerde Tarla Arazilerinin Arazi Nev'i ve Üretim Dalları İtibariyle Arazi Büyüklükleri (da) ve Oransal Dağılımı (%)

K: Kendi İçinde T: Toplam İçinde		İŞLETME GRUPLARI											
		1 GRUP (24)			2 GRUP (12)			3 GRUP (43)			GENEL (79)		
		Da	K %	T %	Da	K %	T %	Da	K %	T %	Da	K %	T %
MÜLK SULU ARAZİ	Buğday	1,875	46,39	30,20	6,917	38,11	30,24	38,209	32,32	27,08	22,417	32,80	27,28
	Arpa	0,208	5,15	3,35	...	...	...	...	...	...	0,064	0,10	0,08
	Ş. Pancarı	...	...	...	4,708	25,94	20,58	30,442	25,75	21,58	17,285	25,29	21,04
	Ayçiçeği	0,542	13,41	8,73	0,417	2,30	1,82	32,907	27,83	23,32	18,139	26,54	22,08
	Mısır	...	...	...	1,083	5,97	4,74	7,419	6,28	5,26	4,203	6,15	5,11
	T. Sebzesi	1,125	27,83	18,12	3,192	17,58	13,95	5,907	4,99	4,19	4,042	5,92	4,92
	Yonca	0,292	7,22	4,70	1,833	10,10	8,01	3,349	2,83	2,37	2,190	3,20	2,67
	TOPLAM	4,042	100	65,10	18,150	100	79,34	118,233	100	83,80	68,340	100	83,18
MÜLK KURU ARAZİ	Buğday	0,875	100	14,10	1,917	48,23	8,38	0,163	23,35	0,11	0,646	51,68	0,78
	Arpa	...	...	...	2,058	51,77	9,00	0,535	76,65	0,38	0,604	48,32	0,74
	TOPLAM	0,875	100	14,10	3,975	100	17,38	0,698	100	0,49	1,250	100	1,52
MÜLK TARLA ARAZİSİ TOPLAMI		4,917	100	79,20	22,125	100	96,72	118,931	100	84,29	69,590	100	84,70
KİRA SULU ARAZİ	Buğday	0,292	22,62	4,70	...	...	...	1,628	20,23	1,15	0,975	19,96	1,19
	Ş. Pancarı	0,083	6,43	1,34	...	...	...	0,767	9,53	0,54	0,443	9,06	0,54
	Ayçiçeği	...	...	...	...	...	...	0,186	2,31	0,13	0,101	2,07	0,12
	Mısır	0,833	64,52	13,42	0,750	100	3,28	1,977	24,57	1,40	1,443	29,53	1,76
	T. Sebzesi	0,083	6,43	1,34	...	...	...	1,046	13,01	0,75	0,595	12,18	0,72
	Yonca	...	...	...	...	...	...	2,442	30,35	1,73	1,329	27,20	1,62
	TOPLAM	1,291	100	20,80	0,750	100	3,28	8,046	100	5,70	4,886	100	5,95
KİRA TARLA ARAZİSİ TOPLAMI		1,291	100	20,80	0,750	100	3,28	8,046	100	5,70	4,886	100	5,95
ORTAK TARLA ARAZİSİ	Buğday	...	...	...	...	...	...	5,698	40,36	4,04	3,101	40,36	3,77
	Ş. Pancarı	...	...	...	...	...	...	2,093	14,83	1,48	1,139	14,83	1,39
	Ayçiçeği	...	...	...	...	...	...	5,046	35,75	3,58	2,747	35,75	3,34
	Mısır	...	...	...	...	...	...	1,279	9,06	0,91	0,696	9,06	0,85
	T. Sebzesi	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Yonca	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	TOPLAM	...	...	...	...	...	...	14,116	100	10,01	7,683	100	9,35
ORTAK TARLA ARAZİSİ TOPLAMI		...	...	...	...	...	...	14,116	100	10,01	7,683	100	9,35
TARLA ARAZİSİ GENEL TOPLAMI		6,208		100	22,875		100	141,093		100	82,159		100

İncelenen işletmelerde tarla arazisi dışındaki arazi türleri ve üretim dallarına göre ekiliş ve dikiliş alanları ile bunların oransal dağılımları Çizelge 6.29’da sunulmaktadır.

Çizelge 6.29’a göre araştırma yöresinde incelenen işletmelerin tarla arazileri dışındaki toplam arazilerinin % 56,10’u mülk sebze arazisi olarak işletilmektedir. Mülk meyve arazileri ise tarla dışı araziler toplamının % 24,17’sini ve ağaçlık araziler de % 2,79’unu oluşturmaktadır. Sebze yetiştirilen arazilerin büyük bölümü mülk arazilerdir. Buna karşılık ortakçılıkla işletilen sebze arazisine rastlanmamıştır. Kiracılıkla işletilen sebze arazileri, tarla arazisi dışında kalan araziler toplamının % 16,94’ü kadardır. İncelenen işletmelerin büyüklük grupları arttıkça tarla arazisi dışında kalan arazilerde sebze yetiştirilen alanların oranının düştüğü görülmektedir. Buna karşılık meyve ve ağaçlık arazilerde ise işletme büyüklük grupları yükseldikçe toplam alanların da yükselme eğiliminde oldukları ifade edilebilmektedir.

Mülk sebze arazileri içinde ekili ürünler arasında % 88,32’lik oran ile domates en fazla yetiştirilen üründür. Kiracılıkla işletilen tarla dışı arazilerin % 52,71’inde domates, % 15,86’sında patlıcan, % 12,12’sinde biber ve % 11,35’inde fasulye yetiştirilmektedir.

Çizelge 6.29. İncelenen İşletmelerde Tarla Arazisi Dışındaki Arazilerin Arazi Nev'i ve Üretim Dalları İtibariyle Arazi Büyüklüğü (da) ve Oransal Dağılımı (%)

K: Kendi İçinde T: Toplam İçinde		İŞLETME GRUPLARI											
		1 GRUP (24)			2 GRUP (12)			3 GRUP (43)			GENEL (79)		
		Da	K %	T %	Da	K %	T %	Da	K %	T %	Da	K %	T %
MÜLK SEBZE ARAZİSİ	Domates	2,521	82,31	52,15	4,025	66,81	37,65	6,520	95,64	51,85	4,923	88,32	49,55
	Hıyar	...	...	...	0,417	6,92	3,90	...	...	...	0,076	1,36	0,76
	Biber	...	...	...	0,500	8,30	4,68	0,125	1,84	0,99	0,141	2,53	1,42
	Patlıcan	...	...	...	0,333	5,52	3,11	0,172	2,52	1,37	0,141	2,53	1,42
	Fasulye	0,542	17,69	11,22	0,750	12,45	7,01	...	...	...	0,293	5,26	2,95
Mülk Sebze Arazisi Toplamı		3,063	100	63,37	6,025	100	56,35	6,817	100	54,21	5,574	100	56,10
KİRA SEBZE ARAZİSİ	Domates	0,500	42,13	10,34	0,833	30,30	7,79	1,125	66,37	8,95	0,887	52,71	8,93
	Hıyar	0,062	5,22	1,28	0,417	15,16	3,90	0,102	6,02	0,81	0,134	7,96	1,35
	Biber	0,208	17,52	4,30	0,417	15,16	3,90	0,148	8,73	1,18	0,204	12,12	2,05
	Patlıcan	...	...	...	1,083	39,38	10,13	0,195	11,50	1,55	0,267	15,86	2,69
	Fasulye	0,417	35,13	8,63	...	...	...	0,125	7,38	0,99	0,191	11,35	1,92
Kira Sebze Arazisi Toplamı		1,187	100	24,55	2,750	100	25,72	1,695	100	13,48	1,683	100	16,94
ORTAK SEBZE ARAZİSİ	Domates	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Hıyar	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Biber	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Patlıcan	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Fasulye	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Ortak Sebze Arazisi Toplamı		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
TOPLAM SEBZE ARAZİSİ		4,250	100	87,92	8,775	100	82,07	8,512	100	67,69	7,257	100	73,04
MÜLK MEYVE ARAZİSİ	Meyvelik	0,250	42,81	5,17	0,583	36,83	5,46	2,430	66,69	19,33	1,487	61,93	14,97
	Bağ	0,334	57,19	6,91	1,000	63,17	9,35	1,214	33,31	9,65	0,914	38,07	9,20
MEYVE ARAZİSİ TOPLAMI		0,584	100	12,08	1,583	100	14,81	3,644	100	28,98	2,401	100	24,17
MÜLK AĞAÇLIK AR.	Ağaçlık	...	...	...	0,334	100	3,12	0,418	100	3,33	0,278	100	2,79
MÜLK AĞAÇLIK ARAZİ TOPLAMI		...	...	...	0,334	100	3,12	0,418	100	3,33	0,278	100	2,79
TARLA ARAZİSİ DIŞI TOPLAM ARAZİ		4,834	100		10,692	100		12,574	100		9,936	100	

İncelenen işletmelerde tarla ürünlerinin işletme grupları itibarıyla ortalama üretim miktarları Çizelge 6.30'da sunulmaktadır.

Çizelge 6.30. İncelenen İşletmelerde Yetiştirilen Tarla Ürünlerinin Ortalama Üretim Miktarları (kg)

		İŞLETME GRUPLARI			
		1 Grup (24)	2 Grup (12)	3 Grup (43)	Genel (79)
		Kg	Kg	Kg	Kg
MÜLK SULU TARLA ARAZİSİ	Buğday	870,00	3 316,67	21 061,63	12 232,03
	Şeker Pancarı	...	36 000,00	214 883,72	122 430,38
	Ayçiçeği	125,00	...	12 636,86	6 916,27
	Mısır	...	...	9 976,74	5 430,38
	Tarla Sebzesi	14 300,00	26 958,33	47 616,28	34 356,96
	Yonca	1 179,17	2 458,33	5 655,81	3 810,13
MÜLK KURU TARLA ARAZİSİ	Buğday	258,33	516,67	15,63	165,47
	Arpa	...	390,00	69,77	97,22
KİRA SULU TARLA ARAZİSİ	Buğday	145,83	...	604,65	373,42
	Şeker Pancarı	1 250,00	...	5 813,95	3 544,30
	Ayçiçeği	...	...	69,77	37,98
	Mısır	4 375,00	5 833,33	3 500,00	4 120,25
	Tarla Sebzesi	4 083,33	20 000,00	8 953,49	9 151,90
	Yonca	...	...	813,95	443,04
ORTAK SULU TARLA ARAZİSİ	Buğday	...	...	2 255,81	1 227,85
	Şeker Pancarı	...	...	13 767,44	7 493,67
	Ayçiçeği	...	...	1 676,74	912,66
	Mısır	...	...	930,23	506,33

İncelenen işletmelerde Çizelge 6.30'a göre tarla ürünlerinin işletme başına toplam üretim miktarları işletme büyüklüğü ile artış göstermektedir.

6.2. Tokat İli Pazar İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti

6.2.1. 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. Aktaş (2000)'ın Akın (1991)'dan aktardığına göre değeri biçilen taşınmazın bulunduğu yörede ikili ya da üçlü münavebe sisteminin yapıldığının tespiti durumunda iki ya da üç yılın net gelirlerinin ortalamasının alınarak değer biçilmesi gerektiği belirtilmektedir (Aktaş, 2000). Böylece daha sağlıklı bir değer tahmini yapılması öngörülmektedir.

Araştırma sonuçlarına göre incelenen işletmelerde sulu tarla arazilerinde belirlenen münavebe sistemleri Çizelge 6.31'da verilmiştir.

Çizelge 6.31. İncelenen İşletmelerde Sulu Tarla Arazilerinde Belirlenen Münavebe Sistemleri

ARAZİ NEV'İ	BELİRLENEN MÜNAVEBE SİSTEMLERİ
Sulu Tarla Arazisi	Hububat + Şeker Pancarı + Hububat Hububat + Sebze + Şeker Pancarı Sebze + Ayçiçeği + Mısır Sebze + Mısır + Şeker Pancarı

Pazar ilçesinde ağırlıklı olarak hububat tarımı yapılmaktadır. Bununla birlikte şeker pancarı ve domates üretimi de ilçe tarımında önemli bir yer tutmaktadır. Son yıllarda ikinci ürün mısır üretiminin de yaygınlaştığı belirtilmektedir.

6.2.2. Gayrisaf Hasıla (Gh)

Ekonomik bir varlık olarak düşünölen tarım işletmelerinde bir tarımsal takvim yılı içerisinde üretilen ürünler veya bu ürünlerin işlenerek piyasaya sürölmesi sonucu elde edilecek mallardan elde edilecek hasıla ile değışim ve yeniden değerleme yolu ile sermayede oluşabilecek artışların miktar ve tutar olarak toplamaları gayrisaf hasıla olarak tanımlanmaktadır (Gölten, 1975).

Gayrisaf 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 emeğı 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 gayrisaf hasıla değerin in 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 vereceğı bilgiler de kaynak olarak kullanılabilir. Ancak kaynakların güvenliğınden emin olunmadığı durumlarda incelenen araziye ait geriye doğru 6-10 yıllık üretim toplamalarının aritmetik ortalaması alınabileceğı gibi benzer 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 değeri biçme uzmanının kişisel teknik bilgilerine dayanarak saptayacağı değerler de kullanılabilir.

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

Araştırma bulgularına göre, incelenen tarım işletmelerinde muhasebe kayıtlarının tutulmadığı görülmüştür. Bu nedenle araştırma bölgesinde uygulanan münavebe sistemine ait ürünlerin verim değerlerinin tespitinde Tarım İl ve İlçe Müdürlüklerinin kayıtları ile bölge hakkında daha önce yapılmış olan çalışmalarda (Ağırbaş, 1994); (Sayılı, 1996); (Çiçek, 2001)) verim değerleri ve araştırmacı tarafından anket yoluyla elde edilen ortalama verim değerleri dikkate alınmıştır.

Değeri biçilmek istenen araziden ortalama olarak elde edilecek ürün miktarları bulunduktan sonra tekrar işletmede kullanılan tohum, çiftlik gübresi ve kuru ot gibi ürünlerin miktarları, bulunan toplam miktardan düşülerek ürünlerin birim fiyatlarının tespitine çalışılır.

Münavebe sistemindeki ürünlere ait fiyat verileri üreticilerden, borsalardan, tarımsal kurum ve kuruluşlar ile bölgesel pazarlardan elde edilebilmektedir. Ancak fiyatların doğru tespiti önemlidir. Zira fiyatların değişimi ile tarımsal işletme gelirleri de değişebilmektedir (Aktaş, 2000).

Değer biçmenin amacına göre araziden gelecekte elde edilecek gelirin bugüne getirilmesinde, gelecekte oluşacağı varsayılan fiyatların kullanılması gerekecektir. Genellikle son 6-10 yılın fiyat ortalamaları alınarak yapılan fiyat tahmini, kapalı ekonomilerde uygulama olanağı bulabilen bir yoldur. Kapalı ekonomilerde ise ulaşımın güç olduğu ve piyasa fiyatlarının değişmez olduğu kabul edilmektedir. Bu durumda fiyat değişimlerinin kaynağı olarak iklim koşullarına bağlı olarak değişen arz miktarı gösterilebilmektedir. Kapalı ekonomi koşullarında 6-10 yıllık periyotun iklim koşullarının etkisini izole edeceği varsayılmakta ve gelecekte oluşabileceği öngörülen fiyatlara esas olarak kullanılabileceği görüşü hakim olmaktadır.

Tarım ürünlerinde pazar çok geniş bir alana, hatta bazı ürünlerde dünya çapında bir pazara sahip duruma gelmiştir. İklim koşulları ürün arzını etkilemekle birlikte bu etkiyi azaltacak bir piyasa yapısı mevcuttur. Açık piyasa ekonomilerinde arzdan kaynaklanan fiyat değişimleri bu piyasa yapısıyla en aza ineabilmektedir. Bir bölgede iklimden dolayı azalan ürün arzı diğer bir bölgedeki iyi iklim şartlarının getirdiği arz fazlasıyla karşılanabilmekte ve dolayısıyla fiyat dalgalanmaları ulaşım imkanlarının da artmasıyla en az seviyede tutulabilmektedir. Taşımacılıktaki gelişmeler, hükümetlerin gümrük ve

para politikaları, savaş durumu ve sürekli enflasyon gibi nedenler ise, 6-10 yıllık fiyat ortalamaları alınarak etkisiz duruma getirilemezler.

O halde pazarın değer biçme zamanındaki koşulları ve arazinin değerinin biçilme amacına göre ürün fiyatlarının tespitinde en uygun yolun o pazarda o an için ileride oluşacağı varsayılan fiyatların alınmasıdır. Bu fiyatlar, ülkelerin gümrük ve para politikaları, teknolojik durum, gıda alışkanlıkları, kalkınma planları, hükümet programları ve enflasyona göre düzenlenecek ortalama cari fiyatlar olacaktır.

Araştırmada ürün fiyatları tespit edilirken ürünlerin pazarda tüketicilere veya hal işletmelerinde komisyonculara satılma durumuna göre satış fiyatları, herhangi bir resmi kuruma satılma durumuna göre de resmi fiyatlar dikkate alınmıştır.

İncelenen işletmelerde ortalama olarak tespit edilen gayrisaf hasıla değerleri Çizelge 6.32’de sunulmaktadır.

Çizelge 6.32. Mal Sahibi Tarafından İşletilen Tarla Arazilerinde Gayrisaf Hasıla (TL/da)

ÜRETİM DALLARI		Ekiliş Alanı (da)	Verim (kg/da)	Toplam Üretim (kg)	Ortalama Fiyat (TL/kg)	Asli Ürün Değeri (TL)	Yan Ürün Değeri (TL)	Gayrisafi Hasılat (TL)	Üretim Amacıyla Tekrar İşletmede Kullanılan (TL)	Gayrisaf Hasıla (TL)	Gayrisaf Hasıla (TL/da)
MÜLK SULU ARAZİ (Arpa Hariç)	Buğday	22,417	545,66	12 232,03	0,49	5 993,69	2 827,34	8 821,03	894,22	7 926,81	353,61
	Ş. Pancarı	17,285	7 083,04	122 430,38	0,10	12 243,04	1 856,62	14 099,66	230,30	13 869,36	802,39
	Ayçiçeği	18,139	381,29	6 916,27	0,74	5 118,04	...	5 118,04	...	5 118,04	282,16
	Mısır	4,203	1 292,02	5 430,38	0,49	2 660,89	257,91	2 918,80	477,55	2 441,25	580,83
	T. Sebzesi	4,042	8 499,99	34 356,96	0,21	7 214,96	...	7 214,96	534,30	6 680,66	1 652,81
	Yonca	2,190	1 739,79	3 810,13	0,32	1 219,24	...	1 219,24	220,25	998,99	456,16
Sulu Toplam		68,276				34 449,86	4 941,87	39 391,73	2 356,62	37 035,11	542,43
KURU TARLA ARAZİSİ	Buğday	0,646	256,15	165,47	0,57	94,32	18,02	112,34	2,62	109,72	169,84
	Arpa	0,604	160,96	97,22	0,47	45,69	27,22	72,91	8,45	64,46	106,73
Kuru Toplam		1,250				140,01	45,24	185,25	11,07	174,18	139,34
GENEL TOPLAM		69,590				34 163,85	2 720,15	36 884,00	3 557,34	33 326,66	478,90

6.2.3. Üretim Masrafları (M)

Gayrisafi hasılanın bulunan değerinden 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 değeri tespit edilirken bazı faktörlerin değeri somut olarak ifade edilemeyebilmektedir. Örneğin işletmenin yöneticiliği için ne kadar ücret ödenmesi gerektiği sübjektif bir nitelik göstermektedir. Bu yüzden idare ücret karşılığı, gayrisaf hasılanın belli bir yüzdesi olarak alınması uygun bulunmaktadır.

6.2.3.1. Masraflar (M)

Rantın hesaplanabilmesi için gayrisaf hasıladan çıkarılması gereken masraf kalemleri şunlardan meydana gelmektedir:

- 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). Buğday, tütün, pancar,

üzüm vb. için prim hesaplanması yaygın değildir. 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.

İncelenen işletmelerde mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde döner işletme sermayesi Çizelge 6.33'de sunulmuştur.

Çizelge 6.33. Mal Sahibi Tarafından İşletilen Tarla Arazilerinde Döner İşletme Sermayesinin Tümünden Karşılanması (TL/da)

ÜRETİM DALLARI		Ekiliş Alanı (da)	Tohum M. (TL)	İlaç M. (TL)	Gübre M. (TL)	Su Üc. (TL)	İşl. Baş. Top. M. (TL)	Dekara M. (TL)
MÜLK SULU TARLA ARAZİSİ (Arpa Hariç)	Buğday	22,417	709,81	151,73	1 268,67	108,16	2 238,37	99,85
	Şeker P.	17,285	77,15	87,99	2 009,49	199,18	2 373,81	137,33
	Ayçiçeği	18,139	198,22	101,77	1 329,18	112,15	1 741,32	96,00
	Sebze	4,042	1 426,14	864,29	1 615,72	221,54	4 127,70	1 021,20
	Mısır	4,203	81,27	20,51	239,49	40,25	381,52	90,77
	Yonca	2,190	14,94	11,19	31,68	14,00	71,81	32,79
Sulu Toplam		68,276	2,507,52	1 237,48	6 494,24	695,29	10 934,53	160,15
KURU T. ARAZİSİ	Buğday	0,646	24,18	2,79	26,27	0,01	53,25	82,43
	Arpa	0,604	16,08	7,60	14,07	0,01	37,76	62,52
Kuru Toplam		1,250	40,26	10,39	40,34	0,02	91,01	72,81
GENEL TOPLAM		69,526	3 253,62	1 517,23	8 129,22	893,29	13 793,36	198,21

İncelenen işletmelerde mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde çiftlik dışından sağlanan hizmetlerin parasal karşılıkları Çizelge 6.34’de verilmiştir.

Çizelge 6.34. Mal Sahibi Tarafından İşletilen Tarla Arazilerinde Çiftlik Dışından Sağlanan Hizmetlerin Parasal Karşılığı (TL/da)

ÜRETİM DALLARI		Ekiliş Alanı (da)	Hasat Harman M. (TL)	İp, Çuval, Sandık M. (TL)	Taşıma M. (TL)	İşl. Baş. Top. M. (TL)	Dekara M. (TL/da)
SULU TARLA ARAZİSİ (Arpa Hariç)	Buğday	22,417	316,26	6,77	70,00	393,03	17,53
	Şeker P.	17,285	1 762,16	...	670,33	2 432,49	140,73
	Ayçiçeği	18,139	281,56	...	69,49	351,06	19,35
	Sebze	4,042	2 180,63	346,62	420,57	2 947,82	729,30
	Mısır	4,203	115,70	...	23,86	139,56	33,20
	Yonca	2,190	76,90	8,42	29,08	114,39	52,23
Sulu Toplam		68,276	4 733,21	361,81	1 283,33	6 378,35	93,42
KURU T. ARAZİSİ	Buğday	0,646	12,39	...	3,73	16,12	24,95
	Arpa	0,604	15,22	...	2,09	17,31	28,66
Kuru Toplam		1,250	27,61	...	5,82	33,43	26,74
GENEL TOPLAM		69,526	5 728,07	366,62	1 625,35	7 720,04	111,04

Yapılan hesaplamalar sonucu işletmelerde ortalama olarak belirlenen masraflar Çizelge 6.35'te verilmiştir.

Çizelge 6.35. İncelenen İşletmelerde Mülk Sulu Tarla Arazilerine Ait Masraflar (M)
(TL/da)

Sabit Sermayelerin Amortisman, Sigorta, Tamir ve Bakım Masrafları (TL/da)		Toplam Sabit Sermaye Masrafları (TL/da)	Döner İşletme Sermayesinin Tümden Karşılanması (TL/da)	Çiftlik Dışından Sağlanan Hizmetlerin Parasal Karşılığı (TL/da)	TOPLAM MASRAFLAR
Motorlu Mak. Ekp. Değ. % 10'u	Küçük Alet Ekp. Değ. % 25'i				
49,70	0,66	50,36	160,15	93,42	253,57
Masrafların Gayrisaf Hasıla İçindeki Oranı (%)					46,75

6.2.3.2. Müstecir (İşletme) Sermayesi Faiz Karşılığı (Mf)

Tarım işletmelerinde en önemli varlık olan toprak, arazi ıslahı, bina, av ve balık sermayelerini kapsayan arazi sermayesini işlevsel bir konuma getirebilmek için müstecir (işletme) sermayesi adı verilen çeşitli sermaye gruplarının da tarım işletmelerine belli oranlarda dahil edilmesi gerekir. İşletmenin çalışma dengesinin bu sayede daha iyi sağlanacağı varsayılmaktadır.

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. İşletmenin organizasyon şekline göre değişebilen işletme sermayesi miktarı, normal şartlarda ve yörede uygulanan tarım tekniğine paralel olarak miktar cinsinden tespit edilmekte ve cari fiyatların uygulanmasıyla değeri bulunmaktadır. Bu değerlendirmede ise çiftliği satın alacak kişinin bu sermayelerin mevcut bulunmaması halinde dışarıdan satın alabilmesi için ödeyebileceği fiyatlar kullanılmaktadır.

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 6 aylık bir süre kabul edilmiş ve hesaplamalar buna göre yapılmıştır (Mülayim, 2001).

İşletme sermayesi faizinin bulunmasında T.C. Ziraat Bankası'nın 2007/13045 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında 2008 yılında kullandırılan sübvansiyonlu kredilere uygulanan cari tarımsal kredi faiz oranı olan % 17,50 oranının yarısı kullanılmıştır (Anonim, 2009i).

İncelenen işletmelerde işletme sermayesi olarak alet-makine, ambar mevcudu ile para ve alacaklara rastlanılmış olup iş hayvanı sermayesine ise hiç rastlanılmamıştır. Çizelge 6.36'da ortalama olarak belirlenen işletme sermayesi faiz karşılığı gösterilmektedir.

Çizelge 6.36. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Müstecir (İşletme) Sermayesi Faiz Karşılığı (Mf) (TL/da)

	Mülk Sulu Tarla Arazisi
Müstecir Sermayesi Faiz Karşılığı (Mf)	52,67
Mf'nin Gayrisaf Hasıla İçindeki Oranı (%)	9,71

6.2.3.3. İdare Ücret Karşılığı (İü)

Tarım işletmelerinde yönetim bizzat mal sahibi tarafından yapıldığından bu masraf kaleminin karşılığı gayrisaf hasılanın bir yüzdesi alınarak ayrılmaktadır. Bilançoda çok büyük bir yer tutmamakla birlikte gayrisaf hasılanın miktarına, üretime katılanların az veya çokluğuna, işletmenin arazi yapısına ve işletme binalarının arazideki konumlarına göre artmakta ya da azalmaktadır. Genellikle gayrisaf hasılanın % 2-7'si arasında bir oran alınmaktadır. Mal sahibi tarafından işletilen işletmelerde % 3-7 arasında, ortakçılıkta gayrisaf hasıladan mal sahibine düşen payın % 3-5'i arasında, kiracılıkta kira değeri üzerinden % 2-5 arasında oranlar alınarak hesaplanmaktadır.

Araştırma bölgesinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır. Bu durum bireysel çabaların daha fazla kullanıldığı anlamına da gelmektedir. Bundan dolayı araştırmada idare ücret karşılığı olarak mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde gayrisaf hasılanın % 6'sı alınmıştır. İncelenen işletmelerde ortalama olarak belirlenen idare ücret karşılığı Çizelge 6.37'de sunulmaktadır.

Çizelge 6.37. İncelenen İşletmelerde Belirlenen İdare Ücret Karşılığı (İü) (TL/da)

	Mülk Sulu Tarla Arazisi
İdare Ücret Karşılığı (İü)	32,55
İdare Ücret Karşılığının Gayrisaf Hasıla İçindeki Oranı (%)	6

6.2.3.4. 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.

- 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- Yabancı işçi çalıştırma geleneği yok ve mülk işletmelerin yoğunlukta olduğu bir bölgede el emeği ücreti hesaplanmak isteniyorsa o zaman;

$$Eü = Gh - (M + R + Mf + İü + V) \quad (6.1)$$

formülü kullanılarak hesaplama yapılabilmektedir.

Bu formülde;

Eü: El emeği ücret karşılığı,

Gh: Gayrisaf hasıla,

M: Çiftlik dışından sağlanan üretim araçları (tohum, yem, tarım ilaçları, gübre, vs.) ile alınan hizmet masrafları, amortismanlar, sigorta, tamir ve bakım giderleri vb.,

R: Arazi rantı,

Mf: Müstecir sermayesi faizi,

İü: İdare ücret karşılığı,

V: Vergiler olarak gösterilmektedir.

Bu formülün kullanılabilmesi için yörede benzer ve ortalama rantları bilinen arazilerin mevcut olması gerekmektedir. Böylece yeter sayıda işletmeden elde edilecek verilerle yörede geçerli olabilecek dekara ortalama el emeği ücret karşılığı hesaplanabilir.

- c- Bölge için el emeği ücret karşılığının, gayrisaf hasılları ortalaması içindeki belli bir oran alınarak tespit edilmesi de mümkündür.

Üretim dallarına ait işgücü istekleri, bölge için daha önce yapılmış bir çalışmadan (Ağırbaş, 1994) yararlanılarak belirlenmiştir. Anılan çalışmada mısır ürününe ait işgücü talebi verisine rastlanmadığından bu ürüne ait işgücü talebi Tokat Toprak ve Su Kaynakları Araştırma Enstitüsünce Tokat yöresi için 1986 yılında yapılmış bir çalışmadan alıntılanmıştır (Anonim, 2009b). Belirlenen işgücü gereksinimleri yabancı bir işçiye ödenen günlük ücret ile çarpılarak el emeği ücreti hesaplanmıştır. Yörede 2008 yılında tarımsal işlerde çalışan yabancı işçilere ödenen ortalama günlük ücret 22,50 TL olarak belirlenmiştir.

İncelenen işletmelerde yapılan hesaplamalar sonucunda mülk sulu tarla arazilerinde ortalama olarak bulunan el emeği ücret karşılıkları Çizelge 6.38’de verilmiştir.

Çizelge 6.38. İncelenen İşletmelerde Belirlenen El Emeği Ücret Karşılığı (Eü) (TL/da)

ÜRETİM DALI	Ekiliş Alanı (da)	Dekara Erkek İşgücü İsteği (sa) (*)	Toplam İşgücü İsteği (EİS)	Ortalama Çalışılan Gün Sayısı (Gün)	Günlük Ortalama Ücret (TL/Gün)	El Emeği Ücret Karşılığı Toplamı (TL)
Buğday	22,417	3,70	82,943	8,294	22,50	186,62
Ş. Pancarı	17,285	62,99	1 088,782	108,878	22,50	2 449,76
Ayçiçeği	18,139	(**) 9,71	176,130	17,613	22,50	396,29
Sebze	4,042	75,94	306,949	30,695	22,50	690,64
Mısır	4,203	61,89	260,124	26,012	22,50	585,28
Yonca	2,190	29,78	65,218	6,522	22,50	146,74
Sulu Toplam	68,276	244,01	1 980,146	198,015		4 455,33
Dekara Ortalama El Emeği Ücreti (Eü)						65,25
El Emeği Ücretinin Gayrisaf Hasıla İçindeki Oranı (%)						12,03

(*) (Akay, 1996) sf. 160

(**) (Ağırbaş, 1994) sf. 48

6.2.3.5. Vergiler (V)

Rantın tespitinde gayrisaf hasıladan çıkartılması gereken vergiler, araziden dolayı mal sahibinin devlete karşı ödemek durumunda olduğu arazi ve emlak vergileri ile varsa il veya köye ödenen salma ve koruma gibi çeşitli vergi unsurlarından oluşmaktadır. Araştırmada bu vergiler arasında tarımsal kazançlar için ödenen gelir vergisi ödemeleri gösterilmemiştir.

Vergi masraflarının tespitinde araştırma bölgesinde incelenen tarım işletmelerinin arazi sermayesinden kaynaklanan normal vergi miktarları dikkate alınmıştır. Buna göre vergi masrafları olarak arazi vergisi, köy salması ve koruma ücreti yer almaktadır. Yapılan

hesaplama sonucunda incelenen işletmelerde ortalama vergi masrafları Çizelge 6.39'da gösterilmiştir.

Çizelge 6.39. İncelenen İşletmelerde Belirlenen Vergi Masrafı (V) (TL/da)

	Mülk Sulu Tarla Arazisi
Vergi Masrafları (V)	4,07
Vergi Masraflarının Gayrisaf Hasıla İçindeki Oranı (%)	0,75

6.2.4. Arazilerin Rantları (R) (Yıllık Ortalama Net Gelirleri)

Gayrisaf hasıladan arazi kirası ve arazi sermayesinin faiz karşılığı hariç işletmecinin ve ailesinin el emeği ücreti, yabancı işgücü ücreti ve idare ücret karşılığı olarak ayrılan masraflar düşüldükten sonra elde kalan net gelir, rant olarak ifade edilebilir. Bu anlamda araziden elde edilen kira bedeli, net gelir olarak rantın tespitinde kolaylık arz etmektedir. Kira gelirinin rant tespitinde kullanılması sayesinde tayin edilmesi zor olan bazı masraflara ait hesaplamalara gerek kalmayabilmektedir (Mülayim, 2001). Ancak kira gelirlerinin net geliri temsil edebileceği bir arazi piyasasının varlığı teoride kabul edilirken gerçekte böyle bir piyasa yapısı mevcut değildir. Bununla birlikte değer biçmenin amacına ve koşullara uygun bir şekilde kullanılacak yöntemlerle doğruya yakın bir değer biçme işleminden söz edilebilmektedir.

2942 Sayılı Kanun ve bunu değiştiren 4650 Sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna (2001) göre tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin hesaplanmasında, *taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirinin dikkate alınması gerektiği* (Md. 11/f) ifade edilmektedir (Tanrıvermiş ve ark., 2004). Kanun, bu anlamda değer biçmede gelir yöntemini kullanmayı zorunlu kılmaktadır. Kanunda ifade edilmiş olan net gelir, değer biçmede tanımlanmış olan arazi veya toprak rantı olup kapitalize edilen değerdir.

Değer biçmenin yapılabilmesi için rantın hesaplanmasındaki ana sebep, Ricardo'nun diferansiyel rant kavramında açıklanmaktadır. Buna göre; mevcut verimli toprak miktarının artan nüfus baskısına karşı yetmediği durumlarda daha az verimli toprakların da üretime açılması gerekmektedir. Daha az verimli topraklardaki ürün maliyetleri verimli topraklardan elde edilecek ürünlerin maliyetlerinden doğal olarak fazladır. Farklı toprak yapısı ve farklı maliyetler nedeniyle verimli topraklardan elde edilen ek gelire Ricardo, “diferansiyel rant” demiştir. Bununla birlikte üretime açılan daha az verimli topraklardan elde edilen ürün fiyatlarının bazen maliyetlerden fazla olduğu durumlarla da karşılaşılabilir. Bu durumda ortaya çıkan rant ise ekonomide “mutlak rant” olarak adlandırılmıştır (Gürler ve Kurtaslan., 1994). Değer biçmede hesaplanan rant mutlak ranttır (Aktaş, 2000).

Araştırmada mal sahibi tarafından işletilen tarla arazilerinde belirlenen arazi rantı, gayrisaf hasıladan (Gh) tüm masraf kalemleri çıkarılarak hesaplanmıştır. İncelenen işletmelere ait ortalama arazi rantları Çizelge 6.40'ta sunulmuştur.

Çizelge 6.40. İncelenen İşletmelerde Ortalama Olarak Belirlenen Arazi Rantları (TL/da)

	Mülk Sulu Tarla Arazisi
Gayrisaf Hasıla (Gh)	542,43
Masraflar (M)	253,57
Müstecir (İşletme) Sermayesi Faizi (Mf)	52,67
İdare Ücret Karşılığı (İü)	32,55
El Emegi Ücret Karşılığı (Eü)	65,25
Vergiler (V)	4,07
Arazi Rantı (R)	134,32
Arazi Rantının Gayrisaf Hasıla İçindeki Oranı (%)	24,76

Tokat İli Pazar İlçesinde mal sahibi tarafından işletilen arazilerin ortalama rantları, gayrisaf hasılanın yaklaşık % 24,76'sını oluşturmaktadır. 1996 yılında Pazar ilçesinin de içinde bulunduğu Kazova yöresinde yapılmış olan bir çalışmada mülk sulu tarlaların

arazi rantı gayri safi hasılanın yaklaşık % 22,75'i (Sayılı, 1996), Tokat ili Niksar Ovası sulu mülk tarla arazilerinde arazi rantı gayri saf hasılanın yaklaşık % 37,72'sini (Aktaş, 2000), Tokat ili Pazar ilçesi tarım işletmelerinin başarı derecelerine göre yapılmış olan ekonomik analiz sonuçlarına göre ise bulunan net hasıla değerinin brüt hasıla içindeki oranı yaklaşık % 25,63 olarak bulunmuştur (Çiçek, 2001).

Araştırma bölgesindeki tarım işletmeleri genel olarak incelendiğinde arazi rantının, arazi türü ve aynı arazi türünde işletmecilerin işletme becerilerine göre değişiklik gösterebildiği dikkat çekmektedir. Arazi verimlerinin farklı olabileceği gibi ulaşım güçlüğü, köye veya kente yakın olma, münavebe sisteminin uygulanmasında karşılaşılan değişiklikler, tarla ve arazilerin eğim ve şekilleri, sulama kolaylıkları veya zorlukları ve özellikle arazi büyüklüğü ile parsel sayısı ve parçalılık durumları rantı etkileyen nedenlerdendir. Bu faktörlerin olumlu olması durumunda masraflar azalmaktadır. Bununla birlikte bütün bu sayılanların bütün arazilere etkisi farklı olmakta ve her arazi nev'inde aynı faktörler etkin olmayabilmektedir.

6.2.5. Arazilerin Satış Değerleri

Pazar değerini ifade eden fiyatın arazi piyasasında elde edilebilmesi için uzun bir teşhir dönemi gerekebilmektedir. Arazilerin diğer mal ve hizmetlerde olduğu gibi spot şekilde, yani malların anında satılabileceği bir pazar yapısı mevcut olmadığından ve likiditesinin az olmasıyla da diğer mal ve hizmetlerden farklılık gösterdiği ifade edilebilir. Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımıyla bir araziye değer biçme, gelir odaklı olduğundan gelecekte elde edilebilecek gelirlere göre fiyat belirlenmektedir.

Arazi fiyatlarını etkileyen faktörlerin genellikle iki grup altında incelendiği görülmektedir (Birinci, 1993).

- a- *Fiziki (Doğal) Faktörler:* Toprağın üretim kabiliyeti, arazinin topoğrafik 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.

İncelenen tarla arazilerinde cari satış fiyatları tespit edilirken öncelikle arazi sahiplerinin sözlü ifadeleri ile benzer özelliklere sahip diğer arazilerin satış fiyatları belirlenmiş olup mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinin cari satış değerlerinin ortalama 3 000,00 TL/da ile 4 000,00 TL/da arasında değiştiği tespit edilmiştir. Yapılan anketler sonucunda ortalama arazi fiyatları 3 066,37 TL/da olarak hesaplanmıştır. Arazi satış fiyatlarındaki değişikliklerin, arazinin köye veya yola uzaklığı, tek parçadan oluşması, düzgün olması, alım satım işlemlerinde sorunsuz olması ve sulama kolaylığının bulunması gibi nedenlerden ileri geldiği ifade edilmektedir.

6.2.6. Kapitalizasyon Oranının Saptanması

Arazinin rantı ile satış değeri arasındaki oran olarak kısaca ifade edilebilecek olan kapitalizasyon oranı, bir bölge, bir tarım işletmesine ait bir parsel veya kamulaştırılan bir alan için ortalama olarak tespit edilebileceği gibi tarım işletmelerinin işletilme durumlarına göre de mülk, kira veya ortakçılık olarak ayrı ayrı hesaplanabilmektedir.

Bu çalışmada kapitalizasyon oranı, Pazar ilçesindeki sulu mülk arazileri için belirlenmiştir. Bölgede kiracılık ve ortakçılıkla işletilen arazilerin çok sınırlı olması ve neredeyse tüm arazinin sulu olması nedeniyle yalnız sulu mülk arazileri için ortalama bir kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

Mülk işletmeciliği şeklinde işletilen sulu tarla arazilerinde rantlar ve satış değerleri dikkate alınarak bulunan kapitalizasyon oranı:

$$f = \frac{\sum R}{\sum D} = \frac{134,32}{3\ 066,37} = \% 4,38 \quad (6.2)$$

olarak hesaplanmıştır.

Bulunan değer, Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazileri için ortalama olarak kullanılabilir. Çünkü yörede mülk işletmeciliği hakimdir. Yörede yapılabilecek değer biçme çalışmalarında bu değer, arazinin durumu ve değer biçme amaçlarına göre % 1 oranında artırılıp eksiltilmesi uygun olabilmektedir.

7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Tokat ili Pazar ilçesinde yapılan çalışmada sulu mülk arazilerde uygulanabilir ortalama kapitalizasyon oranı % 4,38 olarak bulunmuştur. Bölge genel olarak sulu mülk arazilerden oluşmaktadır.

Araştırmada 79 işletme ile anket yapılmış ve bu işletmelere ait bulgular elde edilmiştir. İncelenen işletmelerde ortalama aile nüfusu 7,30 kişi olarak bulunmuştur. Bu nüfusu işletmeler genel ortalamasında % 49,32'si erkek, % 50,68'i kadın nüfus oluşturmaktadır. Faal nüfus oranı tüm işletme grupları ortalamasında % 66,99 olarak bulunmuştur. İşletmelerde 7 ve yukarı yaştaki nüfusun okuryazarlık oranı genel ortalama % 85,24'tür. İşletmeler genel ortalamasında işletme yöneticisinin yaşı 49,58 ve öğrenim süresi 6,84 yıl olarak bulunmuştur.

İşletmelerde potansiyel işgücünün ve işletmede kullanılan aile işgücünün işletme büyüklüğü ile arttığı saptanmıştır. İşletmelerde kullanılmayan işgücü oranının işletme büyüklük grupları itibariyle % 27,36 ile % 38,89 arasında değiştiği gözlenmektedir. İşletmelerde kullanılan toplam işgücünün genel ortalama % 41,30'u işletmede kullanılan geçici ve devamlı ücretli işgücüdür.

İncelenen işletmelerde aktif sermaye içinde en yüksek oran % 83,85 ile arazi sermayesine aittir. Arazi sermayesi içinde ise toprak varlığı % 74,89 ile en yüksek orana sahiptir.

İşletme arazisi dekarına düşen borç miktarı işletme büyüklük grupları itibariyle azalan bir seyir izlemektedir. İşletmeler genel ortalamasında borçlu işletme oranı ise % 89,87'dir.

İncelenen işletmelerde öz sermaye miktarı işletme büyüklük grupları itibariyle artan, dekara düşen öz sermaye miktarı ise azalan bir seyir izlemektedir. İşletmeler genel ortalamasında öz sermayenin aktif içindeki oranı % 95,70 olarak tespit edilmiştir.

İncelenen işletmelerin ortalama % 85,63'ü mülk arazi işletmekte, % 6,92'si kiracı ve % 8,34'ü ortak arazi işletmektedir. Ortalama işletme arazisi 92,095 da, ortalama parsel sayısı 7,506 adet ve ortalama parsel alanı 12,270 da'dır.

İncelenen işletmelerde toplam işletme arazisinin ortalama % 89,21'ini tarla arazisi oluşturmaktadır. Bahçe arazisi % 7,88'ini, meyve arazisi % 2,61'ini ve ağaçlık arazi ise toplam işletme arazisinin % 0,30'unu oluşturmaktadır.

İncelenen işletmelerde tarla ürünleri ekiliş alanları içinde ilk sırayı endüstri bitkileri alırken bunu sırasıyla % 36,47 ile tahıllar, % 5,13 ile tarla sebzeleri ve % 4,72 ile yem bitkileri izlemektedir.

Mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde tüm işletme grupları genel ortalamasında % 27,28 ile buğday yetiştirilirken bunu sırasıyla % 22,08 ile ayçiçeği, % 21,04 ile şeker pancarı, % 5,11 ile mısır, % 4,92 ile tarla sebzeleri izlemektedir.

Araştırma bölgesinde tarla arazisi dışında kalan arazilerin % 71,64'ü sebze arazisi, % 25,18'i meyve arazisi ve % 3,18'i ağaçlık arazilerden oluşmaktadır. Sebze arazilerinin % 55,41'i mal sahipleri tarafından işletilirken meyve ve ağaçlık arazilerin tamamı mülk olarak tespit edilmiştir.

İncelenen işletmelerde rant, mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde 134,32 TL/da olarak tespit edilmiştir. Arazilerin ortalama satış fiyatları 3 066,37 TL/da olarak tespit edilmiştir. Bulunan değerlerin temel kapitalizasyon formülünde yerine konmasıyla bölge için ortalama kapitalizasyon oranı % 4,38 olarak hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon oranı, mülk işletmelerin yoğun olduğu sulu tarım yapılan bölgelerde işletmecilik tiplerine göre büyük farklılık göstermediğinden bölge için bulunan oranın, değeri biçilecek her arazi için olumlu ve olumsuz faktörlerin göz önünde bulundurularak kullanılabileceği öngörülmektedir.

Tokat ili Pazar ilçesi için yapılan araştırma sonucunda elde edilen bulguların değerlendirilmesi sonucunda;

Kapitalizasyon oranının belirlenmesi ve anlaşılıp yorumlanması uzmanlık gerektirmektedir. Bilimsel esaslardan uzak, varsayımlara dayalı bazı belge ve raporlar,

özellikle kamulaştırma çalışmalarında taraflar için ödül ya da ceza olma özelliği taşımaktadır. Yargı organlarının böyle teknik bir konuda karar verme aşamasında zorluk yaşaması nedeniyle Türkiye’de her bölge ve il/ilçe için ayrı ayrı ve periyodik aralıklarla kapitalizasyon oranı tespit çalışmaları yapılması yararlı görülmektedir. Böylece idarelerin ve yargının yükü hafifletilmiş olabilir.

Bölge için bulunan kapitalizasyon oranı her arazi parseline aynen uygulanamaz. Arazinin değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörlerin dikkate alınarak değeri biçilmek istenen araziye uydurulması gerekmektedir. Bunun için alan araştırmaları yapılmalıdır. 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.

Tarım işletmelerinde muhasebe kayıtlarının tutulmadığı görüldüğünden verilerin elde edilmesi için alan araştırması yapılmıştır. Kayıt tutma alışkanlığının yerleşmesi halinde daha sağlıklı verilerin elde edilmesi sağlanabilecektir.

Araştırma bölgesinde tespit edilen kapitalizasyon oranı, yörede önemli ekonomik ve sosyal yapı değişikliği ve tarım teknolojisinde büyük bir değişim olmaması halinde uzun bir süre kullanılabilir.

Uygulamada kolaylık sağlaması bakımından kamulaştırma ya da başka nedenlerle arazi sahiplerinin uğrayabilecekleri gelir kayıplarının tahmini için yıllık ortalama net gelirlere ait norm veriler üretilmiştir. Arazi sahiplerinin öznel bir değerlendirme sonucu arazilerine istedikleri fiyatın bilimsel ve yasal bir yöntem olan gelir kapitalizasyonu yöntemiyle irdelenip olası farklardan doğabilecek anlaşmazlıkların çözümü için gerekli olabilecek bilgiler sağlanmıştır. Bu sayede günümüzde ve gelecekte bölgede yapılacak kıymet takdiri çalışması için hazır ve kullanılabilir veriler ortaya konmuştur.

KAYNAKÇA

- Açıl, A. F., 1956. Samsun İli Tütün İşletmelerinde Rantabilite. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları No: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
- Ağırbaş, N., 1994. Tokat İli Pazar İlçesi Tarım İşletmelerinin Ekonomik Analizi İle Optimal İşletme Organizasyonları Ve Yeter Gelirlil İşletme Büyüklüğü. Köy Hizmetleri Tokat Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, Genel Yayın No:129; Rapor Seri No:81.Tokat
- Akay, M., Akçay, Y. Ve Sayılı, M., 2001. Tokat İli Erbaa Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranı Üzerine Bir Araştırma. Kooperatifçilik Dergisi No: 131.
- 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 Üniv. Fen Bilimleri Ens. Tarım Ekonomisi A.B.D. , Tokat.
- Aktaş, A. R., 2000. Tokat İli Niksar Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Osman Paşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Ana Bilim Dalı, Tokat
- Altuğ, O., 1999. Maliyet Muhasebesi. Türkmen Kitabevi,448 S.,İstanbul.
- Angın, N., 1989. Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Çıplak Toprak Değeri Ve Ağaç Değerlerine İlişkin Kıymet Takdiri Ve Bir Örnek Olay. Bornova, İzmir.
- Anonim, 1983. Kamulaştırma Kanunu. Kanun No:2942, Tbm, Ankara.
- Anonim, 1996. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu. E. 1996/18-23; K. 1996/129, Ankara; Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesi 20.10.1993 Gün Ve 1993/744 Esas, 782 Karar, Bursa; Wwv.Hukuki.Net/İcihat/9618-23_Hgk.Asp -41k.(Erişim:Kasım 2009)
- Anonim, 2002a. Tokat Tarım Master Planı. Tarım Ve Köy İşleri Bakanlığı, Tokat.
- Anonim, 2002b. 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
- Anonim, 2007. Tokat. İl Yıllığı.Tokat Valiliği, İstanbul

- Anonim, 2008a. İnternetin İlk Türk Gazetesi. Zaman Online. [Çevrimiçi] 11 08 2008. [Www.Zaman.Com.Tr/Haber.Do?Haberno=724592](http://www.zaman.com.tr/Haber.Do?Haberno=724592). [Alıntı Tarihi: 12 8 2008.]
- Anonim, 2008b. Tokat Tarım İl Müdürlüğü. Pazar İlçe Kayıtları. Tokat : Proje-İstatistik Şube Müdürlüğü, Tokat.
- Anonim, 2009a. Türkiye İstatistik Kurumu. [Www.Tuik.Gov.Tr](http://www.tuik.gov.tr). [Çevrimiçi] 2009. [Www.Tuik.Gov.Tr](http://www.tuik.gov.tr). [Alıntı Tarihi: 12 Kasım 2009.]
- Anonim, 2009b. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü. Toprak Ve Su Kaynakları. [Çevrimiçi] 2009. [Http://Www.Dsi.Gov.Tr/Topraksu.Htm](http://www.dsi.gov.tr/topraksu.htm). [Alıntı Tarihi: 17 Kasım 2009.]
- Anonim, 2009c. 2008 Yılı Tokat İl Müdürlüğü İstatistikleri. Tokat Tarım İl Müdürlüğü, Tokat
- Anonim, 2009d. Tokat Pazar Belediyesi. [Www.Tokatpazar.Bel.Tr](http://www.tokatpazar.bel.tr). [Çevrimiçi] 2009. [Www.Tokatpazar.Bel.Tr](http://www.tokatpazar.bel.tr).
- Anonim, 2009e. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü. İl Ve İlçelerimize Ait İstatistiki Veriler. [Çevrimiçi] 2009. <http://www.meteor.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?m=tokat>. [Alıntı Tarihi: 11 10 2009.]
- Anonim, 2009f. İlçemiz Pazar. Tokat Pazar Kaymakamlığı. [Çevrimiçi] 11 Ekim 2009. <http://www.tokatpazar.gov.tr/Pazar.Htm>. [Alıntı Tarihi: 11 10 2009.]
- Anonim, 2009g. Türkiye İstatistik Yıllığı. TÜİK. TÜİK Yayın No: 3248. Ankara.
- Anonim, 2009h. Tokat Toprak Ve Su Kaynakları Araştırma Enstitüsü Yatırım Yönetimi Bölümü Yayın Özetleri. Tokat Toprak Ve Su Kaynakları Araştırma Enstitüsü. [Http://Www.Tokattopraksu.Gov.Tr/Index.Php?Option=Com_Content&Task=View&Id=53&Itemid=69#_Top](http://www.tokattopraksu.gov.tr/index.php?option=com_content&task=view&id=53&Itemid=69#_Top). (Erişim: 08.01.2010)
- Anonim, 2009i. T.C. Ziraat Bankası. Tarımsal Kredilere Uygulanan Faiz Oranları. T.C. Ziraat Bankası, 2009. Bilgi Edinme. 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 Üzerinde Bir Araştırma. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.: Ege Üniversitesi Fbe, İzmir.
- Aslan, İ., 2002. Tokat İli Artova İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Osman Paşa Üniv. Fen Bil. Ens. Tarım Ekonomisi A.B.D., Tokat.

- Aydın, H., 2007. Zile Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. : Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bil. Ens., Tokat.
- Birinci, A., 1993. Türkiye'de Gayrimenkul (Tarla Arazisi Ve Arsa) Kıymetlerindeki Değişme Ve Gelişmeler Ve Bu Değişime Etki Eden Faktörler. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Atatürk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Ana Bilim Dalı, Erzurum.
- Birinci, A., 1997. Erzurum Ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinin Kıymetlerinin Takdirinde Kullanılan Kapitalizasyon Faizine Etki Eden Faktörlerin Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Yayımlanmamış Doktora Tezi. Atatürk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi A.B.D., Erzurum.
- Birinci, A. Ve Gülten, Ş., 1999. Türkiye'de Tarla Arazisi Değerlerindeki Değişmeler. Atatürk Üniv. Ziraat Fak. Derg. Cilt: I (30), Erzurum.
- Cinemre, H. A., 1992. Tarım Arazisi Kıymet Takdiri Kavramlar, Metodlar, Problemler Ve Çözüm Yolları. Kooperatifçilik Dergisi, No: 95; S. 21-33.
- Çiçek, A. Ve Erkan, O., 1996. Tarım Ekonomisinde Araştırma Ve Örneklem Yöntemleri. Gazi Osman Paşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayını No:12, Tokat
- Çiçek, F., 2001. Tokat İli Pazar İlçesi Tarım İşletmelerinin Başarı Derecelerine Göre Ekonomik Analizi. Gazi Osman Paşa Ün. Fbe. Tarım Ekonomisi Abd., Tokat.
- Demircan, V. Ve Orhan, M.E. 1992. Adana İli Seyhan Ve Yüreğir İlçeleri Kamulaştırma Bölgesindeki Tarla Arazilerinin Kıymet Takdirinde Uygulanabilir Kapitalizasyon Oranının Saptanması. Ç. Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi. Cilt 7, Sayı: 2. Adana.
- Engindeniz, S., 2001. Meyve Arazilerinin Değer Takdirinde Uygulanabilecek Esaslar: İzmir'in Tire İlçesinde İncir Arazilerinin Değer Takdiri Üzerine Bir Araştırma. Türkiye Ziraat Odaları Birliği, Ankara
- Gülten, Ş., 1975. Kıymet Takdiri. Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Ankara.
- Güneş, T. Ve Arıkan, R., 1985. Tarım Ekonomisi İstatistiği. A. Ü. Ziraat Fakültesi, Ankara
- Gürler, A. Z. Ve Kurtaslan, T., 1994. Ekonomi Iı. : Gaziosmanpaşa Ün. Ziraat Fakültesi Ders Notları, Tokat.
- Hurma, H., 2000. Tekirdağ İlinde Bulunan Tarımsal Arazilerde Karşılaşılan Değer Bıçme Sorunları Üzerine Bir Araştırma. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. : Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi A.B.D., Tekirdağ.
- Karakayacı, Z. Ve Oğuz, C., 2006. Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri İçin Kapitalizasyon Oranının Tespiti. Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi. Cilt 40, 20. S. 21-26, Konya.

- Kepçeli, M., 1990. Atatürk Barajı Göl Alanında Kalan Taşınmazların Kıymet Takdiri Uygulamalarının Değerlendirilmesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Çukurova Üniversitesi Fbe, Adana.
- Keskin, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Oranının Bulunması. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi Fbe, Ankara.
- Mülayim, Z.G., Erkuş, A. Ve Vural, H., 1986. Atatürk Ve Karakaya Barajları Göl Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Dsi, Ankara.
- Mülayim, Z. G., 2001. Tarımsal Değer Biçme Ve Bilirkişilik. : Yetkin Yayınları, 361 S., Ankara.
- Oğuz, C., 1994. Konya İlinde Kuru Alanlarda Mülk Tarla Arazilerinde Analitik Kıymet Takdiri Metodu İle Kapitalizasyon Oranının Hesaplanması Üzerine Bir Araştırma. S.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi. Sayı:4. Konya.
- Oğuz, C. Ve Ünal, Z., 2004. Konya İli Çumra İlçesi Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti. S. Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi, Cilt 33, 18. S. 8-16, Konya.
- Özdemir, G., 1994. Tarımsal Kredilendirmede Kıymet Takdiri. Tarım Ekonomisi Dergisi. 1994, Sayı: 2.
- 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. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Osman Paşa Üniv. Fen Bil. Ens. Tarım Ekonomisi Abd., Tokat.
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E. Ve Demirci, R., 2004. Arazilerin Kamulaştırma Bedellerinin Takdiri. : Educational Consultancy Services Co. Eğitim Danışmanlık Ve Uzmanlık Hizmetleri A.Ş., Ankara.
- Üreten, A., 2007. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti. Yayınlanmamış Master Tezi.: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Finansman Bilim Dalı, Ankara.
- Vural, H., 1987. Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Yayınlanmamış Doktora Tezi. : Ankara Üniversitesi Fbe, Ankara.

EKLER

EK 1. ARAŞTIRMADA KULLANILAN ANKET FORMU ÖRNEĞİ

1.1.İŞLETMEDE AİLE İŞGÜCÜNÜN ÇALIŞMA DURUMU

N O	CİNSİYETİ	YAŞI	EĞİTİM	İŞLETME İÇİNDE				İŞLETME DIŞINDA						
				İşletmede En Çok Yaptığı İş	Üretim Yılı İçinde İşletmede Çalıştığı Süre (Gün,Ay) (1)	Günlük Çalışma Ücreti (Tl/Gün)	TOPLAM	Tarımsal Çalışma				Tarım Dışı İşlerde Çalışma		
								Yaptığı İşin Adı	Çalıştığı Süre (Gün, Ay)	Aldığı Ücret (Tl/Gün) (Tl/Ay)	AÇIKLAMA (2)	Yaptığı İşin Adı	Çalıştığı Süre (Gün, Ay)	Aldığı Ücret (Tl/Gün) (Tl/Ay)
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														

(1) Askerlik, eğitim, devamlı hastalık vb. nedenlerle çalışamayanlar belirtilmelidir.

(2) Kendi alet vb. ile çalışıp çalışılmadığı gibi hususlar sorulmalı, traktör ve iş hayvanları ile başkalarına iş yapmakla kazanılan gelir belirtilmelidir.

1.2.İŞLETMEDE YABANCI İŞGÜCÜNÜN ÇALIŞMA DURUMU

1.2.1. Geçici İşçilik (6 Aydan Az)

Cinsiyeti	Yaşı	İşçi Sayısı	Çalıştığı Gün	Hangi İşte Çalıştığı	Ödenen Toplam Ücret	Ayni Ödeme Yapılmışsa Toplam Parasal Değeri	Toplam Ödenen Ücret
Çocuk (7-14 Yaş)							
Erkek							
Kadın							
TOPLAM							

1.2.2. Daimi İşçilik (6 Aydan Fazla)

Cinsiyeti	Yaşı	İşçi Sayısı	Çalıştığı Gün	Hangi İşte Çalıştığı	Ödenen Toplam Ücret	Ayni Ödeme Yapılmışsa Toplam Parasal Değeri	Toplam Ödenen Ücret
Çocuk (7-14 Yaş)							
Erkek							
Kadın							
TOPLAM							

1.3. İŞLETİLMEKTE OLAN ARAZİNİN TASARRUF ŞEKLİNE GÖRE VARLIK BİLGİLERİ

1.3.1. İşletilmekte Olan Arazinin Tasarruf Şekline Göre Varlık Bilgileri

Arazi varlığı:.....da

parça adedi:.....adet

Arazinin Tasarruf Şekli	Büyüklik (Da)	Kullanım Biçimi E: Ekili D: Dikili N: Nadas	Değeri		Arazi Kirası (1)	Arazi Türü (2)	Ekili Dikili Ürün Cinsi	Alınan Toplam Ürün		Normal Yıllarda Verim	Sulama Durumu	Verim Durumu İyi Orta Zayıf	Münavebe			
			Dekar Değeri	Toplam Değeri				Ana Ürün (Kg)	Yan Ürün (Kg)				2005	2006	2007	2008
Mülk	1															
	2															
	3															
	4															
	5															
	6															
	Toplam															
Kira	1															
	2															
	3															
	Toplam															
Ortak	1															
	2															
	Toplam															
Genel Toplam																

(1) Kiralanan arazi için ödenen kira bedeli, ortağa alınan arazi için verilen ortaklık payı (nakdi, ayni), mülk arazi için ise eğer kiraya verilseydi ne kadar gelir getirebileceği yazılacaktır.

(2) Sulu tarla arazisi, taban arazi, kıraç arazi, meyve bahçesi vb. yazılacaktır.

1.3.2. Mülk Arazi Olup Ortağa Veya Kiraya Verilen Arazi

	NO	Büyüklüğü (Da)	Sağlanan Gelir			
			Nakdi (Tl)	Ayni (Tl) (1)	Toplam	Açıklama
Kiraya Verilen	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	Toplam					
Ortağa Verilen	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	Toplam					

(1) Eğer çiftçi ayni değer olarak ifade ediyor ise aynen yazılacaktır. (ör: 3 teneke buğday, 4 ölçek arpa vb. gibi)

1.3.3. İşletmenin Öz Mülkü Olup Ta Başkaları Tarafından İşlenen Arazilerden Elde Ettikleri Gelirleri Ve Diğer Gelirleri

	Birimi (da)	Sağlanan Gelir			
		Nakdi	Ayni (2)	Toplam	Açıklama
Kiraya Verilen Arazi					
Ortağa Verilen Arazi					
Kiraya Verilen Traktör, Çeki Hayvanı, Vb. Gelirleri					
Diğer Servet Gelirleri (1)					

(1) Aile bireylerinin emekli maaşları, binalardan kira yoluyla sağlanan gelirler vb.

(2) Ayni değerler üreticilerden alındığı gibi yazılacaktır (3 teneke buğday vb.)

1.3.4. Arazi Islahı Sermayesi

Islahın Cinsi	İnşa Edildiği Yıl	Maliyet (TL)	Yeniden İnşa Bedeli	Bugünkü Değeri	Faydalı Ömrü (1)	Tamir Bakım Masrafı
Su Kuyusu						
Sulama Havuzu						
Sulama Kanalı						
Kurutma Kanalı						
Su Basmalarına Karşı Setler						
Teras						
Muhafaza Duvarları ve Çitler						
TOPLAM						

(1) Kaç yıl daha kullanılır?

1.4.BİTKİ VE TARLA DEMİRBAŞI VARLIĞI

1.4.1. Bitki Varlığı (1)

Cinsi	Dönem Sonu					Dönem Başı				
	Yaşı	Adet	Dekar	Değer (TL/da) (TL/ağaç)	Toplam Değer	Yaşı	Adet	Dekar	Değer (TL/da) (TL/ağaç)	Toplam Değer
Meyveli Ağaçlar										
Meyvesiz Ağaçlar (2)										
Bağ										
TOPLAM										

- (1) Meyvesiz ve meyveden düşmüş ihtiyar ağaçlar yalnız odun değeri üzerinden;
 Yeni dikilen genç ağaçlar fidan bedeli + toprak hazırlama + dikim bedeli üzerinden;
 Meyveye yatmış ağaçlar hasılat değeri üzerinden değerlendirilecektir.
 Bağ da aynı usullerle değerlendirilir.
- (2) Kavak, söğüt, çam, vs.

1.4.2. Tarla Demirbaşı Varlığı (Sermayesi) (Hasadı Yapılacak Üretim Periyodu İçin)

Tarla Demirbaşı	DÖNEM BAŞI			DÖNEM SONU		
	Miktar	Birim Değeri (TL/Da, Kg)	Toplam Değeri (TL)	Miktar	Birim Değeri (TL/Da, Kg)	Toplam Değeri (TL)
Nadas (Sürüm)						
Tarlaya Atılmış Tohum						
Tarlaya Atılmış Gübre						
Büyümekte Olan Tarla Bitkileri						
TOPLAM						

1.5.BİNA VARLIĞI

İşletme Binaları	Niteliği (Betonarme, Ahşap, Vs.)	Kapasitesi (M ³ , Ton)	Yapıldığı Yıl	Maliyeti	Bugünkü Değeri	Binalara Bu Yıl Yapılan Tamir Ve Bakım Masrafı	Açıklama
Ev							
Ambar							
Ahr							
Silo							
Samanlık							
Ağıl							
Kümes							
Gübrelik							
Hangar							
Depo							
İşletme Binaları							
Diğer							
TOPLAM							

İşletmecinin işletmesi dışında gelir getiren bina ve tesislerden sağladığı yıllık gelir

Ayni:

Nakdi:

Toplam:

1.6.ALET MAKİNA VARLIĞI

Cinsi	Adet	Gücü (Kapasitesi)	Üretim Yılı İçinde Çalıştırıldığı Süre (Gün, Saat)	Başkasına Kirayla İş Yapıyorsa (Gün, Dekar)	Bir Gün Veya Bir Dekar İçin Alınabilecek Kira (Tl)	Bugünkü Değeri	Yıllık Tamir Bakım Masrafı (Tl)	Açıklama (1)

(1) Peşin, kredili ya da borçlanarak mı alındığı; ortak olup olmadığı; eski-yeni gibi hususlar yazılmalıdır.

İşletmede Bulunabilecek Alet Ve Makineler:

- Traktör
- Römork (Treyler)
- Biçerdöğeri
- Biçerbağlar
- Harman Makinesi
- Mibzer
- Kültivatör
- Motopomp
- Süt Makinesi
- Traktör Pulluğu
- Vanvey
- Diskarov
- Pülvarizatör
- Atomizer
- Diğer...

Küçük Çiftçi Ekipmanları

- Pulluk
- Döğeri
- Karasaban
- Sürgü
- Tırmık
- At Arabası
- Kağrı
- El Aletleri (Bel, Çapa, Orak, Vs.)

1.7.AMBAR MEVCUDU VE YARDIMCI MADDELER

Cinsi		Yılsonu (Şimdiki) Mevcut			Yılbaşı Mevcudu		
		Miktar (Kg, Ton)	Birim Fiyat TL	Toplam Değeri (TL)	Miktar (Kg, Ton)	Birim Fiyat TL	Toplam Değeri (TL)
İŞLETMEDE KULLANILAN	Tohumluk						
	Hayvan Yemi						
	Çiftlik Gübresi						
	Ticari Gübre						
	Akaryakıt						
	Mücadele İlacı						
	Diğerleri						
	Toplam						
AİLE VE İŞÇİLERE AYRILAN	Gıda Maddesi						
	Temizlik Maddesi						
	Isıtma Maddesi						
	Toplam						
AMBARDA MEVCUT SATILACAK ÜRÜN (1)							
	Toplam						
GENEL TOPLAM							

(1) Buğday, arpa, mısır, fasulye, ıspanak, pırasa, elma, armut, erik, ...

1.9.KASA MEVCUDU VE ALACAKLAR

Cinsi	Sene Sonu Mevcudu (Şimdiki)	Sene Başı Mevcudu
Tarım Kredi Kooperatiflerindeki Mevduatı (Ortaklık Payı)		
Tarım Satış Kooperatiflerindeki Mevduatı (Ortaklık Payı)		
Şahıslardan Nakdi Alacaklar		
Bankadaki Para		
Kasa Mevcudu		
TOPLAM		
Her Türlü Ayni Alacaklar		
GENEL TOPLAM		

1.10. BORÇ VE KREDİ DURUMU

Tarım işletmenizle ilgili borcunuz var mı?

() evet

() hayır

Cevap evet ise;

Borcun Kaynağı		Sene Başındaki Borç Durumu			Sene İçinde Alınan Borç			Sene İçinde Ödenen Borç			Sene Sonu (Şimdiki) Borç Durumu			Ne Amaçla Alındığı
		Miktar	Vade	Faiz	Miktar	Vade	Faiz	Miktar	Vade	Faiz	Miktar	Vade	Faiz	
T.C. Ziraat Bankası	Ayni													
	Nakdi													
Kooperatifler	Ayni													
	Nakdi													
Tüccara Borçlar	Ayni													
	Nakdi													
Şahıslara Borçlar	Ayni													
	Nakdi													
Diğer Borçlar (1)	Ayni													
	Nakdi													
Devlete Olan Vergi Borçları														
TOPLAM														

(1) T.C. Ziraat Bankası dışındaki diğer bankalara ve kurumlara olan borçlar varsa yazılacaktır.

1.11. İŞLETMENİN BİTKİSEL ÜRÜNLER ÜRETİM DURUMU VE KULLANILIŞ BİÇİMİ

1.11.1. Tarla Ve Bahçe Ürünleri

[illegible]

1.11.2. Meyveler

[illegible]

1.12. HAYVANSAL ÜRÜNLER ÜRETİM DURUMU VE KULLANILIŞ BİÇİMİ

[illegible]

(1) Toplam değere ulaşmak için yıllık üretimden satılanlar satış fiyatlarıyla, diğerleri çiftlik avlusu fiyatlarıyla çarpılarak toplamaları alınacaktır.

1.13. MÜŞTEREK (SABİT) MASRAFLAR

Masraf Kalemi	Masraf Birimi	Toplam Masraf
Daimi İşçi Ücretleri (İaşe, İlaç, Tedavi Giderleri Dahil)		
İş Hayvanları Yem ve Bakım Masrafları (İlaç, Tedavi Dahil)		
Traktör Yakıt Masrafları (Yağ, Hidrolik vs Dahil)		
Vergi ve Harçlar (Arazi, Bina, Taşıt, vs.)		
Salma-Koruma Masrafları		
Sigorta Primleri		
İşletme İle İlgili Seyahat İkamet Masrafları		
Arazi Kirası, Ortakçı Payı (*)		
Ödenen Toplam Borç Faizi (*)		
Traktör Tamir ve Bakım Masrafları (*)		
Amortismanlar (*)		
Aile İşgücü Karşılığı (*)		
Envanter Kıymet Eksiliş (*)		
a) Bitki Envanteri		
b) İş Hayvanları Envanteri		
c) Malzeme Envanteri		
TOPLAM		

(*) Bu giderler daha önceki bölümlerde bulunduğundan anket sırasında ayrıca doldurulmayacaktır.

1.14. BİTKİSEL ÜRETİM SPESİFİK (DİREKT) MASRAFLAR

Üretim Dalı (1) (2)	Alanı (da)	Geçici İşçilik Masrafı (3)	Toplam Fide/Tohum Masrafı		İlaç Masrafı			Gübre Masrafı			Su Ücreti	Alet Makine Kirası	Hasat Harman Masrafı	İp, Çuval, Sandık Masrafı	Taşıma Masrafı (4)	Diğer Masraflar (5)	TOPLAM mASRAF	Açıklama (6)
			Miktar	Tutar	Cinsi	Miktarı	Tutarı	İşletme İçi	İşletme Dışından Satın Alınan									

- (1) Yapılan aynı ödemeler masraf kalemlerine dahil edilecektir.
- (2) Aynı ürün çeşidinde değişik işlemlere tabi olan ürünler için ayrı doldurulacaktır (buğday sulu-kuru gibi)
- (3) Geçici işçinin iase, ilaç, tedavi giderleri dahildir.
- (4) Belirli bir üretim şubesi için yapılan nakliye masraflarıdır.
- (5) Sigorta vs. gibi masraflardır.
- (6) Ortak ise ortakçının verdikleri miktar ve değer alınacaktır.

1.15. HAYVANSAL ÜRETİM SPESİFİK (DİREKT) MASRAFLAR

Hayvanın Cinsi	Adet	MASRAF KALEMLERİ (1)										
		Geçici İşçilik Masrafı Toplamı (2)	Veteriner, İlaç Masrafı	Yem Masrafı (3)						Tesisat Masrafı	Diğer Masraflar (4)	TOPLAM MASRAF
				İşletmeden Sağlanan			Dışarıdan Sağlanan					
				Cinsi	Miktarı	Tutarı	Cinsi	Miktarı	Tutarı			
İş Hayvanı												
Büyükbaş Hayvanlar												
Küçükbaş Hayvanlar												
Kümes Hayvanları												
Arılar												

(1) Yapılan aynı ödemeler masraf kalemlerine dahil edilecektir.

(2) Geçici işçinin iye, ila, tedavi giderleri dahildir.

(3) İşletme ürünlerinden kullanılan yemler emsal bedeli üzerinden değerdendirilecektir.

(4) Sigorta veya belli bir üretim şubesini ilgilendiren taşıma masrafları gibi masraflardır.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : İlker Avcı
 Doğum Tarihi ve Yer : Edirne 1975
 Medeni Hali : Evli
 Yabancı Dili : İngilizce
 Telefon : 0 356 261 24 45
 Faks : 0 356 261 24 40
 e-mail : ilkeravci75@hotmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans		
Lisans	GOÜ. İİBF. İşletme Bölümü	2003
Lise	Edirne Lisesi	1992

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2000- +	Pazar PTT Müd.	Memur

Yayınlar

Hobiler

Pul koleksiyonu, spor, sohbet