

PAPER DETAILS

TITLE: TARIMSAL DEGER BIÇMEDE SERHLI ARAZILER

AUTHORS: Yücel KESLI

PAGES: 54-59

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/494713>



TARIMSAL DEĞER BİÇMEDE ŞERHLİ ARAZİLER

Dr. Yücel KEŞLİ

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

Arazi Edindirme Daire Başkanlığı

Tarımsal değer biçme yıllardır yapılagelen bir çalışmadır. Özellikle ülkemizde tarımsal değer biçme kavramı ziraat mühendisi meslektaşlarımızın değerlemesi yapılacak tarımsal veriyi o günün koşullarına göre değerlendirmesi sonucunda ortaya çıkan bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yaklaşım zaten Ziraat Fakültelerinin Tarım Ekonomisi Bölümü hocalarının ziraat mühendislerine verdiği temel bir yaklaşımdır. Hatta ülkemizde tarımsal değer biçme konusundaki en önemli kaynaklardan birisi olan kitabın adı da bedel takdiri olarak nitelendirilmiştir.

Buradaki takdir kavramı, içinde önemli bir esneklik olduğu gerçeğini ifade etmektedir. Bu nedenle birçok değer biçme sonucuna gerek serbest piyasada gerekse mahkemelerde itirazlar gelmektedir. Yapılan değerlemeler arasında önemli farklar, hatta uçurumlar görülmektedir. Bu çalışmalarda aynı tarımsal veriye çok farklı değerler belirlenebilmektedir. Dünyada olduğu gibi ülkemizde de bedel takdirleri arasındaki önemli farklılıklar halen devam etmektedir. Bu değerler arasındaki derin uçurum daha çok tartışılacak gibi görünmektedir.



Ülkemizde son yıllardaki yasal düzenlemeler yıllardır ağır aksak devam eden tarımsal değer biçme kavramını önemli ölçüde değiştirmeye başlayacaktır. Yeni yasal düzenlemeler özellikle tarım arazilerinin bildiğimiz değer biçme kavramını yeniden sorgulamamızı ve yeni bir bakış açısıyla konuyu ele almamızı zorunlu hale getirmektedir. Özellikle tarımsal bedel takdiri yapan ziraat mühendisi meslektaşlarımızın bu yeni yasal düzenlemeler sonucu ortaya çıkan durumu iyi değerlendirmesi ve buna göre bir sonuca varması gereklidir. Aksi takdirde hak kayıplarına neden olacağı ve adalet duygusunu zedeleyeceği gerçeğini unutmamalıdır. Son yıllarda tarımsal arazilerin kullanımı ile ilgili yapılan yasal

düzenlemeler bildiğimiz tarımsal arazi değerlemesini nasıl etkileyecektir? Dikkat edilmesi gereken nokta burasıdır. Burada 5403 sayılı yasada değişiklik yapan 6537 sayılı yasa ile ortaya çıkan yeni durum çok karmaşıktır. Bu konuyu, değerlendirme yapacak uzmanların çok iyi bilmeleri gereklidir.

5403 sayılı Toprak Koruma Kanununda 6537 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ile özellikle intikal ve miras konusunda çok önemli değişiklikler meydana gelmiştir. Bununla birlikte büyük ova olarak belirlenen ülkemiz tarım arazilerinin durumu değişmiştir. (Tabiki bu yasal düzenlemelerde sonradan başka değişiklikler yapılmazsa.) Değişen bu yeni durumu vatandaşlarımızın tam olarak anlaması ve ne olaca-

ğını kesin olarak bilmesi uzun zaman alacaktır. Bu yeni yasanın tarım arazileri üzerinde nasıl bir etki yapacağı tarımsal arazi sahiplerine ve tarımsal arazi satın alacaklara iyi anlatılmalıdır. Çünkü bu yeni düzenlemeler tarım arazilerinin gerçek değerinin oluşmasına neden olacaktır. Günümüzde hepimizin bildiği gibi tarım arazileri sadece tarımsal üretim yapmak amacıyla alınıp satılmamaktadır. Tarım arazilerine daha farklı amaçlar doğrultusunda yatırım yapılmaktadır. Ülkemizin birçok yerinde tarım arazileri büyük firmalarca satın alınmakta ve gelecekte oluşabilecek sanayi, turizm, konut ve benzeri amaçlar doğrultusunda kullanmak amacıyla rezerv tutulmaktadır. Büyük firmalar bu tarım arazilerini modern tarımsal çiftlikler kurmak için aldıklarını düşünmüyorum. Mutlaka aralarında tarımsal işletmeler kurmak isteyenler olabilir. Bunun örneklerini en bariz şekilde Bursa, Tekirdağ, Edirne, Kırklareli'de görmek mümkündür. Bunlarla birlikte büyük şehirler başta olmak üzere tüm şehir çeperindeki tarım arazilerinde de bu yaklaşım halen vardır.

Yukarıda bahsedilen tarım arazilerinin tarımsal amaç dışında kullanılabilme ihtimaline karşı oluşan aşırı değer artışları, 5403 sayılı Kanunun bu şekilde uygulanmaya devam edildiği takdirde engellenecektir. Bundan dolayı ziraat mühendisi

meslektaşlarımın bedel takdiri yaparken yeni yasal düzenlemeleri dikkate almaları çok önemli görünmektedir.

Tarım arazilerinin bedel takdirleri genel olarak gelirlerin kapitalizasyonu diğer bir ifade ile tarımsal net gelir hesabına göre yapılmaktadır. Tarımsal net gelir hesabında o araziden ortalama olarak elde edilen yıllık gelirinin kapitalizasyon faiz oranına bölünmesi ile elde edilen değer arazinin bedeli olarak bulunmaktadır. Ülkemizde bu yöntem 3083 sayılı Kanun kapsamında topraklandırılan çiftçilere verilen tarım arazisi vasfındaki hazine arazilerinde sistemli olarak 1984 yılından bu yana uygulanmaktadır. Bu yöntem değer biçmede diğer birçok tarımsal bilirkişilerce de kullanılmaktadır. Tarımsal net gelir hesabının kullanılması elbette en iyi yöntemlerin başında gelmekteydi. Hatta kıymet takdiri dersini bizzat kendisinden aldığım değerli hocamız Prof. Dr. Ziya Gökalp MÜLAYİM, tarım arazilerinin değerlemesinde ülkemizde kullanılacak en uygun yöntem olduğunu ifade etmiştir (1996). Ancak yukarıda da bahsedildiği gibi yeni bazı yasal düzenlemeler sonucunda, bu yöntemi kullanırken çok dikkatli olunması gereklidir.



5403 sayılı Toprak Koruma Kanununda yapılan son değişiklikler ve büyük ova projelerinin belirlenmesi sonrasında tarımsal net gelirin değerlemede kullanılmasında kapitalizasyon faiz oranına çok dikkat edilmelidir. Kapitalizasyon faiz oranı neredeyse tüm tarım arazileri için farklılık göstermektedir. Tarım arazilerinin bulunduğu konuma göre değerlemesi, tarımsal amaç dışında kullanılma ihtimaline karşı çok büyük farklılıklar göstermekteydi. Ana yola yakın olan şehre yakın olan tarım arazilerinin değerinin yüksek bulunması için kapitalizasyon faiz oranı en düşük seviyeden alınması alışkanlık hali-

ne gelmiştir. Oysa kapitalizasyon faiz oranı düşük tutularak yüksek değer çıkarmak, arazinin gerçek tarımsal değerinin ortaya çıkmasını engellemektedir. Kapitalizasyon faiz oranı ile takdir edilen değer arasındaki bağlantıyı daha iyi anlayabilmek için, bu orana etki eden faktörleri gözden geçirmek gerekir. Bunun gerekçelerini aşağıda kısaca açıklamaya çalışacağım.

Kapitalizasyon faiz oranını etkileyen faktörler;

***-Arazi üzerinde şerh olup olmaması

***-Kolay alınıp satılabilir olması

***-Arazinin bulunduğu yerin sosyal yapısı

***-Dış göç alıp almadığı

-İklim koşulları

-Toprak verimliliği

-Doğa olayları (sel, aşırı rüzgar, dolu, deprem, erozyon, toprak kayması vb.)

-Konum (kuzey veya güney olması)

-Arazinin eğimi

-Yerleşim yerine uzaklık

-Tarla içi yol durumu

-Arazi genişliği

-Arazinin tek parça olması

-Tarımsal nüfus

-Güvenlik

-Yağış durumu

-Sağlık koşulları

-Vergiler

Yukarıda bahsedilen tüm unsurlar arazinin kapitalizasyon faiz oranını etkilemektedir. Fakat bu etki her tarım arazisi için farklı oranda ortaya çıkar. Örneğin Erzurum Ovasındaki 1. Sınıf toprak özelliklerine sahip bir arazi ile Çukurovadaki 1. Sınıf arazi arasındaki farkı ortaya çıkaran ve kapitalizasyon faiz oranını etkileyen unsurlar aynı değildir. İklim koşulları bu iki örnekte kapitalizasyon oranını çok fazla etkilemektedir. Oysa iklimin benzer olduğu Şırnak ile Gaziantep'te bulunan arazilerin kapitalizasyon oranını etkileyen unsur en fazla güvenlik kısmında ortaya çıkmaktadır. Kapitalizasyon faiz oranına etki eden yukarıda genel hatlarıyla ifade edilen unsurların ne derece etki ettiğine dair detaylı çalışmalar bulunmamaktadır. Zaten bu konu çok net olarak ortaya konulabilmiş değildir. Örneğin güvenlik meselesinin tarımsal değerlemede hesap edilen kapitalizasyon faiz oranına hangi değerler arasında etki ettiği net değildir. Diğer bir ifade ile kapitalizasyon faiz oranına tarım arazisinin güvenlik konusunun yüzde (%) kaç etki ettiği net değildir. Bunun gibi yukarıda genel hatlarıyla ifade edilen kapitalizasyon faiz oranına etki eden faktörlerin, bu değere ne oranda etki edeceğine değerlendirme yapan kişinin tecrübesine kalmıştır. İşte burada tarımsal arazi değerlemesinin bedel takdiri olarak ifade edilmesinin gerçek nedeni olarak ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda kapitalizasyon faiz oranına etki eden faktörler genel olarak sıralanmıştır. Şu ana kadar yapılan gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi olarakta adlandırılan tarımsal net gelir yönteminde ***-Arazi üzerinde şerh olup olmaması, ***-Kolay alınıp satı-

labilir olması, ***-Arazinin bulunduğu yerin sosyal yapısı ve ***-Dış göç alıp almadığı gibi konular üzerinde çok fazla durulmamıştır.



Arazi üzerinde şerh yani kısıt olup olmadığı, arazinin gerçek değerinin hesaplanmasında çok önemli bir unsurdur. 3083 sayılı yasa kapsamında topraksız ve az topraklı çiftçilere, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki hazine arazileri 1984 yılından bu yana dağıtılmaktadır. Bu dağıtılan arazilerin bedel takdirleri yapılırken gelirlerin kapitalizasyonu ya da tarımsal net gelir hesabına göre bedel takdir edilmektedir. Bu bedel takdirinde kapitalizasyon faiz oranı birçok yerde serbest alınıp satılan tarım arazileri gibi değerlendirilmektedir.

Oysa anayasamızın 44. Maddesinde devletçe verilen araziler satılamaz ve miras hükümleri haricinde devredilemez ilkesi bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanunun 11. Maddesinde de aynı hükümler mevcuttur. Topraklandırılan çiftçilerimize tapuları verilen parseller üzerine 3083 sayılı Kanunun 11. Maddesi gereğinde kısıtlıdır şerhi düşülmektedir. Yani bu araziye alan çiftçilerimiz hiçbir şekilde bu arazileri satamaz veya her ne sebeple olursa olsun devredemez. Bu kısıtlama şerhi kapitalizasyon faiz oranını etkileyen en önemli unsurlardan olan bir arazinin serbestçe alınıp satılmasına engel teşkil etmektedir.

Kapitalizasyon faiz oranı $(f) = \frac{\text{Arazinin Rantı (R)}}{\text{TL/Arazinin Değeri (K)}}$ formülü ile arazilerin kapitalizasyon faiz oranı bulunmaktadır. Burada üzerinde şerh olan bir parselin alınıp satıldığı değerinden bahsetmek mümkün müdür? Aynı özellikteki başka bir parselin değerinin burada değer olarak alınması da uygun değildir. O zaman rantı olan ama değeri yada piyasa değeri tam olarak bilinmeyen bir parselin kapitalizasyon faiz oranı veya bir diğer ifadeyle Prof. Dr. Ziya Gökalp Mülayim hocamızın tabiriyle "araziye yatırılmış sermayelerin faiz oranı" nasıl hesaplanacaktır. Bu gibi farklı durumlara karşı ülkemizde bir çalışmaya rastlayamadım.



Bir başka tanımda ise kapitalizasyon faiz oranı, araziden sağlanan tüm ekonomik yararların peşin sermaye haline dönüştürülmesinde uygulanacak katsayı olarak ifade edilmektedir. Gelirlerin kapitalizasyonu kriterine göre yapılan değerlemede; o malın değeri, o maldan ilerde elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana biriktirilmesi olarak kabul edilmektedir.

Normal şartlardaki bir tarım arazisinin, yani kısıtlı olmayan (şerhli olmayan) arazilerin kapitalizasyon faiz oranı % 1,5-12 arasında olabileceği birçok araştırmada ortaya konmuştur. Mahkemelerinde bu konuda bazı kararları vardır. Bu mahkemeler bu oranın tarım arazilerinde % 5 veya % 6 olarak kullanılmasını tavsiye etmektedir.

Yargıtay uygulamalarında, ülkemizin coğrafi konumu, iklim şartları, topoğrafik yapı, toprak yapısı, verimliliğe etkili olan diğer unsurlar ve bölgenin konumu gibi kriterler dikkate alınarak kapitalizasyon faizi % 3 ile % 15 arasında kabul edilmektedir.

Arazilerin rantının hesaplanmasında başlıca kalemleri bilmek gerekmektedir. Arazi rantı arazisini kendi işleten mal sahibi için aşağıdaki formülle hesaplanmaktadır.

$$R = Gh - (M + Mf + Eü + İü + V)$$

R = Arazi rantını,

Gh= Gayri safi hasılayı,

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

Mf = Müstecir sermayesi faizini,

Eü = El emeği ücret karşılığını,

İü = İdare (yönetim) ücret karşılığını,

V = Vergileri ifade etmektedir.

Yukarıdaki formül kullanılırken bir arazinin yıllık ortalama değerleri kullanılmalıdır. Ayrıca

ortalama bir kişi tarafından işletilmesi halindeki değerler kullanılmalıdır. Buradaki çok iyi çiftçi ile araziye gerekli bakımı yapmayan bir çiftçi alınırsa hatalı sonuçlar ortaya çıkar. Yapılan bazı çalışmalarda, arazi rantının bulunmasında masrafların gayrisaf hasılaya oranı yüzde olarak verilmiştir. Bu oluşan yüzdelere çalışmanın yapıldığı sahanın durumu ve çalışmanın yapıldığı yılın iklim koşullarına göre değişebilmektedir. Yağış durumu kötü olan bir yılda bu yüzdelere ciddi oranda değişecektir. Zaten tarımsal üretim kendi elimizde olan faktörlerle birlikte çevre ve iklim koşullarına doğrudan bağlantılıdır. Bu nedenle değerlemede tecrübe gerçekten çok önemli hale gelmektedir.

Arazi satış değerinin iyi tespit edilebilmesi için, o araziye yakın ve benzer özellikteki arazilerin gerçek satış değerlerinin bulunabilmesi gereklidir. Ama özellikle kırsalda bunu gerçekleştirmek oldukça zordur. Arazi alım ve satımı genelde akrabalar arasında yaygın olarak yapılmaktadır. Bu nedenle arazi satış fiyatları arazi alım satımı yapan kişilerin samimiyeti ve akrabalık bağları ile doğrudan bağlantılıdır. Kardeşine bir araziye satan kişinin arazi satış fiyatı gerçek rakam olma ihtimali oldukça düşüktür. Hiç tanımadığı birine arazi satışında oldukça az olmaktadır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle ülkemizde tarımsal arazi alım satımları gerçek manada tarım yapmak için yapılan arazi alım satımları değildir. Ülkemizde gerçek anlamda bir tarımsal arazi piyasası henüz oluşmamıştır. Değerleme yapacak kişilerin bütün bu sosyal durumları tarımsal bilgileri ile birleştirerek hakkaniyetli bir sonuca ulaşması gereklidir.

Arazi rantının ve arazinin gerçek alım satım değerlerinin tespit edilmesinde de bu denli güçlükler varken, kapitalizasyon faiz oranının adaletli bir şekilde tespit edilmesi oldukça zor bir konu olarak ortaya çıkmaktadır. Aslında arazi değerlemesi gerçekten kaygan bir zemin üzerindedir.

Ülkemizde gerçek anlamda bir tarımsal arazi piyasasının oluşmamasının temel sebebi, nerenin tarım arazisi ve nerenin tarımdışı amaçla kullanılacak alan olarak belirlenememesinden kaynaklanmaktadır. Ülkemizde halen arazi kullanım planı net olarak ortaya konabilmiş değildir. Bununla ilgili yasal düzenleme olmasına rağmen işin zorluğu ve siyasi tarafı olmasından dolayı bir sonuca ulaştırılamamıştır. Zaten arazi kullanım planlarının tamamlanarak hayata geçirilmesi sadece Tarım Bakanlığının yapabileceği bir olay değildir. Düşünülmenin aksine oldukça zor karmaşık ve siyasi sonuçları olacak bir konudur.

Bütün eksik taraflarımıza rağmen yinede 5403 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile 15 Mayıs 2014 tarihinden sonra meydana gelen ölümler sonucunda tarım arazileri yeter gelirli büyüklükler çerçevesinde değerlendirilmeye başlanmıştır. İşletmelerimizin ve tarım arazilerimizin daha da küçülmesi en azından durdurulmuştur. Ancak 2014 yılına kadar olan parçalanmalar ayrı bir araştırma konusudur.

5403 sayılı Kanun çerçevesinde büyük ovaların tespiti ve resmi gazetede ilan edilmesi ile tarım arazileri üzerindeki baskılar ciddi oranda azalmaya başlamıştır. Büyük ovaların tespiti ve uygulamalarına ilişkin yönetmelik çalışması tamamlanmamıştır. Bu nedenle resmi gazetede yayınlanan büyük ova şerhlerinin durumu henüz çok net değildir. Buna rağmen büyük ova tespitlerinin tamamlanarak tarım arazileri üzerine şerhlerinin konulması halinde tarımdışı çıkarılma baskısı zaman içerisinde daha da azalacaktır. Özellikle büyük ovaların resmi gazetede yayınlanması ile tarım arazilerinin tarım dışına çıkarılması oldukça zor bir duruma gelecektir.

İşte tam bu noktada makaleninde başlığında olduğu gibi tarımsal değer biçmede şerhli araziler konusunda yeni bir yaklaşım ortaya konulmalıdır. Daha önce tarım arazileri tarımsal amaç için değil tarım dışı amaçlarla çok yüksek değerlere satılmaktaydı. Artık durum değişti. Çok dikkatli olmak gerek. Arazi değerlemesi yapan ziraat mühendislerinin bu yeni durumu çok iyi değerlendirmesi gereklidir. Yapılan bazı çalışmalarda şehre yakın yerlerdeki tarım arazilerinin değeri, tarımsal gelir yöntemine göre dekara 3 000 TL çıkarken, aynı tarım arazisi rayiç bedel üzerinden dekarı 600 000 TL'ye çıkabilmektedir. Buradaki rakamların yanlış yazıldığını düşünmeyin sakın. Ankara Gölbaşı civarındaki tarım arazilerinde durum aynen bu şekildedir. Bu örnekleri başka illerde ve şehir çeperlerinde görmek mümkündür.

Ülkemizin tarım arazilerinin fiyatları bu denli farklılık gösterirken (3 000 TL/da-600 000 TL/da), değerlendirme yapacak ziraat mühendislerinin nasıl bir yol izleyecekleri gerçekten üstesinden gelinebilecek bir durum gibi görünmüyor. Bu nedenle değerlendirme yapan bilirkişilerin kapitalizasyon faiz oranını bulurken ve değerlemede kullanırken kullanacakları % 1,5-15 aralığının hangisinin doğru olacağı daha da önem kazanmaktadır.

Hatta Yargıtay kararlarında değeri çok önemli ölçüde değiştiren kapitalizasyon faiz oranının % 5 veya % 6 alınması yönünde kararlar da mevcuttur. Ancak bu kararlardaki durumlar kendilerine özeldir.



Değerleme yaparken Yargıtay kararlarında bu değerler alınmış diyerek bir genelleme yapmak doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Yargıtay kararlarındaki bu oranlar davaya konu parselin yukarıda sayılan değerlemeyi etki eden faktörleri göz önüne alınarak verilmiş kararlardır.

Sonuç olarak, 5403 sayılı yasayla değişen tarımsal arazilerdeki intikal ve miras konuları, tarım arazisi algısını değiştirmektedir. Bu değişim yanında büyük ova şerhlerinin de tarım arazileri üzerine konulması çalışmalarıyla birlikte kapitalizasyon faiz oranının en yüksek değer olan % 15 değerine yakın değerler kullanarak arazilerin değerlerinin gerçek manadaki tarımsal arazi değerine indirilmesi gerekmektedir. Birçok değerlemede arazilerin tarımsal değerinin düşük çıkmasından dolayı kapitalizasyon faiz oranı en düşük seviyeden alınarak satış değerine (tarımdışı kullanmak için) yakın değerler çıkarılmaya çalışılmaktadır. Büyük ova şerhi konulan tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı oldukça zor olacaktır artık. Bu gerçeğin farkına varılması gerekiyor. Yani kapitalizasyon faiz oranı arttıkça arazilerin değeri düşmektedir. Tarım arazileri üzerindeki aşırı değer artışı makul seviyelere gelmesi gerekmektedir. Zaten piyasada bu durum kendini satış fiyatlarında gösterecektir. Tarım arazilerinin gerçek değere indirginin tüm toplumda karşılık bulana kadar ki zamanda, yapılacak değerlemelerde bu hususa çok dikkat edilmelidir.

Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre (tarımsal net gelire göre) yapılan değerlemelerde arazi üzerindeki şerhin bir diğer ifade ile kısıtlılığın varlığına azami dikkat edilmelidir. Buna dikkat edilmeden yapılan değerlemeler haksızlıklara ve mağduriyetlere yol açmaktadır. Örneğin 3083 sayılı Kanun kapsamında topraksız ve az topraklı çiftçi ailelerine dağıtılan hazine arazilerinin bedel takdirinde kapitalizasyon faiz oranı normal şartlarda alınıp satılabilen arazilere uygulananlarla aynı olarak değerlendirildiği olmuştur. Ancak Anayasanın 44. Maddesinde ve 3083 sayılı kanunda, bu arazilerin miras hükümleri haricinde devredilemeyecek olmasına dair şerh bulunmasına rağmen bedel takdirlerinde kapitalizasyon faiz oranı düşük tutularak arazilerin satış değerleri yükseltilmektedir. Bu du-

rum toprak alan çiftçimizin devlete olan borcunu ödeyememesine sebep olmakta ve sosyal bir proje sıkıntıya düşmektedir. Bu örnekler şu anda yaşanmaya devam etmektedir. Bunun gibi tarım arazilerine yüklenen fazladan değerler alıcıyı veya satıcıya zarar verebilir.

Değerleme yapan ziraat mühendislerinin ülkemizin sosyal yapısı başta olmak üzere, enflasyon beklentisi, büyüme hedefi, arazilerin üzerinde şerh olup olmaması, tarım arazilerinin bulunduğu sosyal çevrenin gelecekte nasıl olabileceği öngörülerinde bulunabilmesi gerekmektedir. Ez cümle, değerlendirme ciddi bir mühendisliktir. Bunu layıkıyla yapmak talep edilen adaletin her kesim tarafından kendi yanında sağlanması ile mümkündür.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

1. AÇIL, A.F., Demirci, R., 1984. Tarım Ekonomisi Dersleri, A.Ü.Zir.Fak.Yayınları: 880, Ders Kitabı: 245, A.Ü.Basımevi, Ankara.
2. AKERSON, C.B., 1984. Capitalization Theory and Techniques. American Institute of Real Estate Appraisers, 430 North Michigan Avenue, 18-28, Illinois-U.S.A.
3. AKIN, M.Y., 1991. Kamulaştırmada Bilirkişilik. T.M.M.O.B.Ziraat Mühendisleri Odası Yayını, Set Ofset Baskı, Ankara.
4. ANONYMOUS, 1994. DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı, Yayın No: 1720, Ankara.
5. ANONYMOUS, 1995. Tarım İl Müdürlüğü, Proje ve İstatistik Şubesi Kayıtları, Tokat.
6. ARCAK, A., 1984. Yeni Kamulaştırma Yasası. Cilt:I, Sevinç Matbaası, Ankara.
7. CİNEMRE, H.A., 1992. Tarım Arazisi Kıymet Takdiri Kavramlar, Metodlar, Problemler ve Çözüm Yolları. Kooperatifçilik Dergisi, Sayı: 95, s.21 - 33, Ankara.
8. ÇAKIR, C. 1971. Ödemiş Ova Köylerinde Sulu Ziraat Yapan İşletmelerin Ekonomik Yapısı ve Faaliyet Sonuçları. Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir.
9. ESENGÜN, K, 1990. Tokat İlinde Meyve Yetiştiriciliği Yapan İşletmelerin Ekonomik Durumu ve İşletme Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi Üzerinde Bir Araştırma. E.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir.
10. GÜLTEN, Ş., 1975. Kıymet Takdiri. Ata.Üniv. Yayınları: 435, Zir.Fak. Yayınları: 202, Ders Kitapları Serisi No:29, Baylan Matbaası, Ankara.
11. HOWE, H., 1930. Farm Land Values in Kansas. Agricultural Experiment Station, Department of Agricultural Economics, Kansas.
12. KESKİN, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması. A.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
13. MÜLAYİM, Z.G. ve ark., 1986. Atatürk ve Karakaya Barajları Göl Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Ankara.
14. MÜLAYİM, Z.G, 1994. Tarımsal Değer Bıçme (Genel - Özel - Yasal). Yetkin Yayınları, Ankara.
15. ÖZÇELİK, A, 1983. Kıymet Takdirinde Kullanılan Bazı Faktörlerin Çubuk Ovası Tarla Arazilerinde Saptanması. A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
16. VURAL, H, 1987. Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. A.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.
17. YAMANE, T, 1967. Elementary Sampling Theory Prentice-Hall, Inc. Englewood Cliffs, N.J, U.S.A.
18. YANG, W.Y, 1964. (Çev. M.TALİM), Zirai İşletmecilikte Tetkik ve Araştırma Metodları, E.Ü. Basımevi, İzmir.