

KONYA İLİ ÇUMRA İLÇESİ SULU TARIM ARAZİLERİNDE KAPİTALİZASYON FAİZ ORANININ TESPİTİ

Cennet OĞUZ

Zühal ÜNAL

Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü KONYA

ÖZET

Tarım arazilerine, yasal zorunluluktan dolayı, gelir yöntemine göre değer biçebilmek için, arazilerin yıllık net gelirleri (rantları) ve bölgede yürürlükte olan ortalama kapitalizasyon faiz oranının bilinmesi gerekmektedir. Kapitalizasyon faiz oranı, araziye yatırılmış sermayenin faiz karşılığıdır. Bu oran toprak yapısı, işletme tipi, sistemi ve diğer faktörlere göre değişmektedir. Ayrıca bölgeden bölgeye ve araziden araziye farklılık göstermektedir. Doğru verilerin sağlanamaması ve bilgi yetersizliğinden dolayı kapitalizasyon faiz oranının tespiti güçtür. Konya İli Çumra İlçesi sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı % 5,2 olarak tespit edilmiştir. Bu oran sulu tarım arazilerinde yıllık net gelirin arazinin pazar değerine oranını ifade etmektedir. Bulunan oran, değeri biçilecek arazinin konumuna göre \pm % 1-2 oranında azaltılabilir.

Anahtar Kelimeler: Kapitalizasyon Faiz Oranı, Yıllık Net Gelir, Arazi Değeri, Sulu Tarım Arazisi

DETERMINATION OF CAPITALIZATION RATE IN IRRIGATED LANDS OF ÇUMRA DISTRICT OF KONYA PROVINCE

ABSTRACT

To determine the real value of cultivated lands due to the legal necessity, annual net income of lands and average capitalization rate in region should be determined. Capitalization rate can be defined as the rate of investments in lands. This rate is affected by soil type, farming practice and farming systems. In addition it varies according to the regions and lands. Due to the lack of reliable data and information, it is very difficult to determine this rate. The rate was computed 5,2 % for irrigated lands of Konya-Çumra district. This rate define the ratio of annual net income of irrigated lands to market value of land value. This rate can be readjusted between 1 % and 2 % in terms of a spesific land appraisal.

Key Words: Capitalization Rate, Annual Net Income, Value Of Land, Irrigated Land

GİRİŞ

Dünya nüfusunun sürekli olarak çoğalması ile dengeli ve yeterli beslenmesi gereken insan sayısı da artmaktadır. İnsan beslenmesinin kaynağı olan tarım sektörü birçok ülkede ekonominin temelini oluşturmaktadır. Artan nüfusa paralel olarak tarım ürünlerine olan talep artmaktadır. Talepteki artışa karşın ise üretim faktörü olan tarım arazileri sınırlıdır. Tarım arazilerinin bu özelliği özel ve kamu sektörlerinin yatırımları için gerekli olan alanların, verimli tarım arazilerinden temin edilmesini zorunlu kılmaktadır.

Kamu sektörü, ihtiyacı olduğunda özel mülkiyete konu olan arazileri kamulaştırma suretiyle ele geçirmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nda arazi niteliğindeki taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde zorunlu olan gelir yöntemine göre arazilerin yıllık ortalama net gelirleri ve bölgede yürürlükte olan ortalama kapitalizasyon faiz oranının bilinmesi gerekmektedir. Tarımsal kıymet takdirinde en güç nokta kapitalizasyon faiz oranının tespit edilmesi işlemidir. Bunun nedeni kapitalizasyon faiz oranının bulunması için gerekli verilerin doğru olarak elde edilmesinin zorluğu, bilgi yetersizliği ve bu oranın bölgeden bölgeye ve hatta araziden araziye değişmesidir. Bu oranın yanlış tespit edilmesi arazinin değerini önemli ölçüde etkilemektedir. Bundan dolayı taraflar arasında anlaşmazlık çıkabilmekte ve taraflardan herhangi birinin mağdur olmasına sebep olmaktadır.

Türkiye'de bilimsel açıdan yapılan değer biçme çalışmaları oldukça az sayıdadır. Buna paralel olarak

kapitalizasyon faiz oranının saptanması konusunda da az sayıda çalışma yapılmıştır. Bu oranın tespitinde karşılaşılan sorunların tespit edilmek istenmesi doğrultusunda konu ile ilgili çalışmalara katkıda bulunması amacıyla bu çalışma gerçekleştirilmiştir.

Kapitalizasyon faiz oranı, araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkıdır (Mülayım 2001). Kapitalizasyon faiz oranının sadece araziye yatırılmış sermaye için geçerli olması, genel olarak sermayelerin kullanılma hakkı olan faiz oranından farklıdır. Faiz, belirli bir miktar sermayenin belli bir süre kullanılması karşılığında sermaye sahibine ödenen bedeldir. Arazinin en güvenilir, riski az olan yatırım olarak nitelendirilmesi ve ayrıca insanların araziye olan bağlılıkları arazileri diğer sermayelerden ayıran ve hatta üstün kılan özellikleridir. Kapitalizasyonun kelime anlamı gelecekte elde edilecek bütün gelirlerin bugüne indirilmesi diğer bir ifade ile bugünkü değerde toplamı demektir. Dolayısıyla araziden gelecekte elde edilecek gelirlerin bugüne indirilmesinde sermayenin kullanılma hakkını ifade eden kapitalizasyon faiz oranı diğer faiz oranlarından farklılık göstermektedir.

Kapitalizasyon faiz oranının tespitinde piyasa faiz oranlarının kullanılması ancak istikrarlı bir ekonomiye sahip ülkelerde geçerli olabilmektedir. Gelişmekte olan ülkeler sınıfına giren Türkiye'de faiz oranlarının ve enflasyon oranlarının çok yüksek olduğu bir ortamda piyasa faiz oranları ile kapitalizasyon faiz oranının tespit edilmesi mümkün olamamaktadır. Faiz

oranları ve enflasyon oranlarının çok yüksek olması güvence yönünden araziye benzeyen devlet ve şirket tahvilleri faiz oranlarının da çok yüksek olmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla kapitalizasyon faiz oranının tespitinde devlet ve şirket tahvilleri faiz oranları güvenilirliği söz konusu olmamaktadır.

Kapitalizasyon faiz oranının saptanması için değer takdiri yapılacak olan arazinin bulunduğu bölgede çok yeni ve benzer yeter sayıda gerçek arazi satış fiyatlarının ve bunların rantlarının bilinmesi gerekmektedir. Arazilerin rantlarının gerçek satış değerlerine oranı yörede geçerli olan kapitalizasyon faiz oranını verir. Bu yöntem ile kapitalizasyon faiz oranının tespiti için değeri biçilecek arazinin ve bulunduğu yörenin niteliklerinin çok iyi bilinmesi gerekir.

Kapitalizasyon faiz oranının büro çalışmaları ile belirlenmesi mümkün olmayıp arazinin bulunduğu yörede araştırma yapılmalıdır. Ayrıca kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesinde gerekli olan arazi rantının saptanmasında arazinin işletme biçiminin, nevinin ve kalite grubunun tespiti gerekmektedir. Kapitalizasyon faiz oranı toprak yapısı, işletme tipi ve sistemine göre değişmektedir. Kapitalizasyon faiz oranı ile arazi değeri arasında ters orantı vardır. Net gelirin sabit olması koşulu ile kapitalizasyon oranı düştükçe arazinin satış değeri yükselir ve kapitalizasyon oranı yükseldikçe arazinin değeri azalır.

Türkiye’de kapitalizasyon faiz oranları illere göre %1,5-%12 arasında değişmektedir. Genel olarak kapitalizasyon faiz oranı özellikle tarım arazisinin kıt olduğu Karadeniz, Ege ve Akdeniz Bölgelerinde %3-5 arasında iken, arazi mülkiyetinin güvenilirliği ile ilgili çeşitli sorunların bulunduğu ve dolayısıyla araziye olan talebin, diğer illere oranla görece olarak düşük olduğu Doğu ve Güneydoğu Bölgelerinde bu oran oldukça yüksek bulunmuştur (Tanrıvermiş 2000). Bölgelerde gerçekleşen kalkınma faaliyetleri, mevcut sorunların giderilmesi yada arazinin bulunduğu mevkinin iyileştirilmesi gibi durumlar söz konusu olduğunda daha önce tespit edilen kapitalizasyon faiz oranlarının değişmesi mümkün olmaktadır. Olumlu yönde gerçekleşen gelişmeler sonucunda kapitalizasyon faiz oranı düşecektir ve arazinin değeri artacaktır.

Her türlü malda olduğu gibi arazinin kıymetini de etkileyecek bazı faktörler mevcuttur. Dolayısıyla araziye değer biçme işleminde bu faktörlerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Taşınmazın değerini etkileyen 2 faktör vardır; bazıları taşınmazın net gelirini (rantını) bazıları ise kapitalizasyon faiz oranını etkiler.

<u>Faktör</u>	<u>Rant</u>	<u>Kapitalizasyon faiz oranı</u>
Fiziki Konum Ögeleri		
• İklim Koşulları	X	-
• Sağlık Koşulları	X	X
• Doğa Olayları	X	X
• Estetik Konum	-	X
Sosyo-Ekonomik Konum Ögeleri		
• Tarımsal Nüfus	X	-
• Yerleşim Yeri	X	X
• Uzaklık		
• Emlak Vergileri	X	-
• Toprak Verimliliği	X	-
• Bina Varlığı	X	-
• Ağaç Varlığı	X	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

Değer biçilen arazinin iyi koşullarda olması kapitalizasyon faiz oranının düşük olmasına yada arazinin kötü koşullarda olması kapitalizasyon faiz oranının yüksek olmasına neden olmaktadır.

Bir bölge için kapitalizasyon faiz oranı bulunduğundan sonra değeri biçilen araziye uyabilmesi için düzenleme yapmak gerekir. Kapitalizasyon faiz oranının tespiti söz konusu arazinin; yerleşim yerine erişebilirliği bakımından, yerleşim nüfus ve nüfus yoğunluğu açısından, ulaşım açısından olanaklarına (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu), sağlık koşullarına, binaların (varsa) bakımlı olmasına, arazinin tek bir parçadan oluşmasına, toprağın topoğrafik açıdan düzgün olmasına, mülk güvenliğinin olmasına, arazinin serbest olarak alınıp satılabilmesine, arazi sahibinin can güvenliğinin olmasına, arazinin kadastro çalışmasının yapılmış olmasına, uygulanan münavebe sisteminin kolaylıkla değiştirilebilmesi ve sulama kolaylığının olmasına bağlıdır. Bu faktörler kapitalizasyon faiz oranına olumlu veya olumsuz yönde etki ederek, kapitalizasyon faiz oranının düşük veya yüksek çıkmasına neden olmaktadır.

MATERYAL VE METOD

Materyal

Çalışma Çumra İlçesinde son bir yıl içerisinde alım satım işlemine maruz kalmış arazileri kapsamaktadır. Çalışmanın materyalini; çalışma kapsamındaki arazi sahipleri ile yüz yüze görüşme suretiyle yapılan anket verileri oluşturmaktadır. Anketlerin hazırlanmasında daha önce yapılmış çalışmalarda kullanılan soru formlarından da yararlanılmıştır. Aynı zamanda çalışmada konu ile ilgili kurum ve kuruluşlarla görüşülmüştür. Bu bağlamda araştırma alanındaki Sulama Birliği ile Tapu ve Kadastro Müdürlüğü’nden veriler

alınmış ve populasyon çerçevesinin belirlenmesinde kullanılmıştır.

Metod

Verilerin toplanmasında uygulanan metod

Araştırmada arazilerin sahipleri ile görüşmenin zaman, eleman ve maliyet açısından aşırı yük getireceği düşünülerek populasyondan örnek seçme yöntemine gidilmiştir. Populasyondan örnek çekmede gayeli örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Bazı durumlarda bir köydeki veya bölgedeki üreticilerin sadece birkaçı ile görüşmek yeterli olduğunda gayeli örnekleme yöntemine başvurulabilir. Gayeli örnekleme yönteminde bir populasyondan örnek seçme işlemi araştırmacıya aittir. Araştırmacı, kaç örnek seçeceği veya hangi birimleri örneğe seçeceği konusunda insiyatif sahibidir (Çiçek ve Erkan 1996).

Çumra Sulama Birliği'nin hizmet götürdüğü köyler baz alınarak yapılan incelemelerde son bir yıl içerisinde en fazla alım-satım işleminin gerçekleştiği 6 köyde 35 anket yapılmıştır. Anketler arazi sahipleri ile birebir görüşmek sureti ile doldurulmuştur. Anket aşamasında arazi sahibinin arazi varlığı, arazileri tasarruf şekilleri, uygulanan münavebe sistemi, sulama, gübreleme, ilaçlama durumları, arazide yetiştirilen ürünler, üretim miktarları, satılan ürünlerin satış fiyatları ve alım-satıma maruz kalan arazilerin satış fiyatları tespit edilmiştir.

Seçilen Okçu, Güvercinlik, Alibeyhüyüğü, Karkın, İçeri Çumra, Türkmencamili köyleri populasyonun ana çerçevesini oluşturmaktadır. Araştırmanın amacına uygun olarak kapitalizasyon faiz oranının tespiti için öncelikle alım-satıma maruz kalan sulu tarım arazileri incelemeye alınmıştır. Çumra Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden alınan verilere göre 2002 yılında Çumra'da 240 adedi kamulaştırma olmak üzere toplam 1882 adet gerçek satış işleminin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Satış işlemi bütün yıl sürekli olarak devam ederken kamulaştırma işleminin son 3 aylık dönemde (Ekim-Kasım-Aralık) yoğunlaştığı görülmektedir. Kamulaştırma işleminin büyük bir çoğunluğunun BOTAŞ Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı kurulması şeklinde gerçekleştiği araştırma sırasında tespit edilmiştir.

Tablo 1. Köyler itibarıyla satış ve kamulaştırma adedi

KÖYLER	SATIŞ (Adet)	KAMULAŞTIRMA (İRTİFAK HAKKI) (Adet)
Alibeyhüyüğü	184	6
Güvercinlik	76	48
İçeri Çumra	219	6
Karkın	163	10
Okçu	103	14
Türkmencamili	36	31
TOPLAM	781	115

Kaynak: Çumra Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, 2002

Araştırmada örnek olarak seçilen 6 köyde gerçekleşen satış işlemi Çumra'da yapılan toplam satış iş-

lemlerinin % 48'ini oluşturmaktadır. 2002 yılında Çumra'da en fazla satış işlemi İçeri Çumra'da gerçekleşirken kamulaştırma işlemi ise en fazla Güvercinlik'te gerçekleşmiştir.

İncelenen 6 köyde ise 896 adet tarım arazisi alım-satımı gerçekleşmiştir. Belediye mücavir alanı dışında olmasına dikkat etmek koşuluyla 120 adet tarım arazisi incelemeye alınmıştır. Bu alım-satım işlemlerinden bazılarının gerçek satış olmaması ve bazı arazi sahiplerine de ulaşılamaması nedeni ile örnek sayısı 35 olarak belirlenmiştir. Arazi alım-satım işlemlerinin büyük bir çoğunluğu gerçek satış olmayıp devir işlemleri kanuni zorunluluktan dolayı tapuya kaydedilmektedir. Bunun yanında tapuya kayıt işlemleri masraflarının arazinin satış bedeli üzerinden yapılması nedeniyle tapu kayıtlarında arazilerin satış bedelleri gerçek değerinin altında gösterilmektedir. Dolayısıyla Çumra Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden alınan satış değerleri verileri sağlıklı olmayıp, arazilerin gerçek satış değerleri anket esnasında üreticilerin beyanına göre belirlenmiştir.

Verilerin analizinde uygulanan metod

Kamulaştırma söz konusu olduğunda, tarım arazilerinin değer takdirinde gelirlerin kapitalizasyonu yönteminin uygulanması kanuni bir gerektir. Bu yöntemin uygulanabilmesi için uygun kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesi gerekmektedir. Kapitalizasyon faiz oranının elde edilmesi için araziden elde edilen net gelir ve arazinin satış değeri tespit edilmelidir.

Değer biçme biliminde gelir yöntemine göre taşımazın değerinin belirlenebilmesi için öncelikle taşımazın Yıllık Ortalama Net Geliri (Rant) (R), yörede geçerli olan Kapitalizasyon Faizi (f) saptanır ve daha sonra Rant Kapitalizasyon Faizine bölünerek Değer (D) bulunur. Arazinin değerinin takdirinde kullanılan gelir kavramı, toprağın net geliri, arazinin net kirası veya rantını ifade eder. $D = R/f$ formülü ile hem taşımazların değeri saptanmakta hem de taşımazların net geliri ile değeri arasındaki ($f = R/D$) ilişkiden yararlanılarak kapitalizasyon faizi bulunmaktadır. Pazar yaklaşımına göre kapitalizasyon oranının saptanmasında yeterli ve güvenilir veri temini en önemli sorundur. Bu amaçla tarım arazilerinin rantı (net geliri), Gayri Safi Hasıladan arazi kirası hariç üretim masraflarının çıkarılması ile bulunmaktadır (Tanrıvermiş 2000).

Çalışmada rantın hesaplanması münavebe durumuna göre yapılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre araştırma alanında sulu tarım arazilerinde uygulanan münavebe sistemi şeker pancarı- buğday- fasulye şeklindedir. Münavebe sistemindeki her bir ürün için maliyet unsurları; toprak işleme, ekim, bakım, gübreleme, tarımsal mücadele, tohumluk bedeli, hasat-harman işlemleri, taşıma ve pazarlama masraflarından oluşmaktadır. Söz konusu arazilerdeki ürünlerin yetiştirilmesi sırasında gerçekleştirilen arazi kirası hariç değişen masraflar toplanılmış ve bu toplama

döner sermaye faizi ve genel idare giderleri ilave edilerek toplam üretim masrafları elde edilmiştir. Genel idare giderleri masraflar toplamının % 2'si alınarak hesaplanmıştır.

Tablo 2. Tek yıllık ürünlerde maliyet hesabı örnek formu

Maliyet Unsurları	TL/ Dekar
Toprak Hazırlığı	
1. Sürüm	
2. Sürüm	
3. Sürüm	
4. Sürüm	
Ekim	
Gübreleme	
İlaçlama	
Sulama	
Hasat ve Harman	
Pazara Taşıma ve Pazarlama	
Döner Sermaye Faizi	
Masraflar Toplamı (TM)	
Genel İdare Gideri (TM x %2)	
Arazi Kirası Hariç Üretim Masrafları	

Genel idare giderleri gerçek olmaktan ziyade varsayım sonucu hesaplanarak bulunmaktadır. Çünkü tarımda yönetim genellikle bizzat mal sahibinin kendisi tarafından yapılmaktadır. Uygulamada buna karşılık, Gayri Safi Hasıla'nın bir yüzdesi alınmak suretiyle bulunur (Mülayim 2001).

Döner sermaye faizi değişen bir masraf olup, üretim faaliyetine yatırılan sermayenin fırsat maliyetini temsil etmektedir. Bu amaçla incelenen üretim dönemi için T.C. Ziraat Bankası'nın bitkisel üretim kredi faiz oranlarının yarısı, üretim masraflarının üretim dönemine yayılmış olduğu ve tarımsal üretimde sermayenin bağlı kaldığı süre dikkate alınarak kullanılmıştır (Anonim 2001b). Faiz, sermayenin kullanım hakkının devredilmesi karşılığı veya fiyatı olarak düşünülmektedir. Bu bakımdan faizin, kullanılan sermayenin fırsat maliyeti olarak, masraflara ilavesinin gerekli olduğu ifade edilir (Erkuş vd. 1995). Faiz masrafının hesaplanmasında, araştırmanın yapıldığı dönemde T.C. Ziraat Bankası'nın bir yıl vadeli tarımsal işletme kredilerine uyguladığı faiz oranının (%50) yarısı, yani %25 esas alınmıştır.

Araştırmada işletme bir bütün olarak alınmayıp parsel bazında çalışma yürütüldüğü için hesaplamalar GSH (Gayri Safi Hasıla) üzerinden değil GSÜD üzerinden gerçekleştirilmiştir. GSH sadece işletme bütünü için hesaplanırken, GSÜD hem işletmenin bütünü hem de her bir üretim kolu için hesaplanabilmektedir. Çünkü GSH hesabına dahil edilen işletme dışı tarımsal gelir, konut kira karşılığı bedelinin ve sabit masrafların her bir üretim kolu için hesaplanması söz konusu değildir.

Araştırma alanında uygulanan münavebe sistemine giren ürünlerin her biri için GSÜD'leri ve üretim masrafları bulunmuştur ve üçlü münavebe sistemi söz konusu olduğu için ürünlerin GSÜD'leri ve üretim

masrafları toplanarak üçe bölünmüştür ve ortalama GSÜD ve ortalama üretim masrafları elde edilmiştir. Birim alana düşen ortalama GSÜD'den birim alana düşen ortalama üretim masrafları çıkarıldığında birim alana net kar elde edilir. Birim alana net kar, ortalama rantı (net geliri) ifade eder (Tanrıvermiş 2002).

Araştırma sahasındaki münavebe sistemi göz önünde bulundurularak birim alana düşen ortalama rant belirlenmiş ve birim alanın gerçek arazi satış değerine oranlanması ile Kapitalizasyon Faiz Oranı bulunmuştur. Kapitalizasyon faiz oranı tek bir arazinin yıllık ortalama net geliri (rant) ile satış değeri arasındaki oran olmadığından çalışmanın örnek hacmini oluşturan 35 adet arazinin verileri değerlendirilerek hesaplanmıştır.

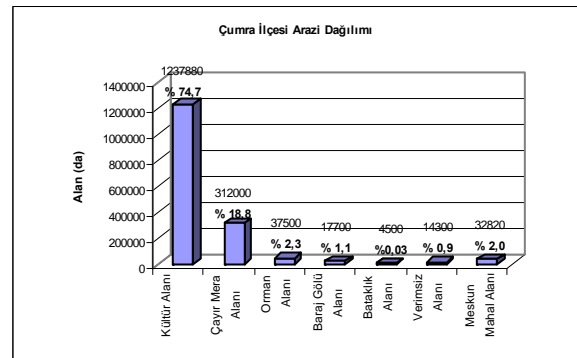
Tablo 3. Kapitalizasyon faiz oranı formülü

Kapitalizasyon faiz oranı formülü- Formülasyon		lünde kullanılan kriterler	
R	Yıllık Ortalama Net Gelir (Rant)	$f = R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n / D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n$	
D	Gerçek Arazi Satış Değeri		
f	Kapitalizasyon Faiz Oranı	$= \sum R / \sum D$	

ARAŞTIRMA ALANININ TARIMSAL YAPISI

Kalkınma ve sanayileşme yönünden büyük ilerlemeler gösteren Konya İlinin ekonomisi önemli oranda tarıma dayanmaktadır. Tarımsal üretimin %3'ü hayvansal üretim, %68'i bitkisel ve hayvansal ve %29'u bitkisel üretimden oluşmaktadır (Sade vd. 2003). Çumra İlçesi, arazi varlığı olarak en geniş arazi varlığına sahip olan Konya İlinde birçok yönden önemli bir yere sahip durumdadır. Çumra, modern tarım teknikleri uygulanan ve yıllardan beri polikültür tarıma alışkın olan bir ilçedir.

Şekil 1. Çumra arazi dağılımı grafiği



Kaynak: Çumra Tarım İlçe Müdürlüğü, 2003

Türkiye arazi varlığının % 5'ini oluşturan Konya İlinde nüfusun %41,53'ü kırsal alanda yaşamakta olup en önemli faaliyet alanları tarımdır (Anonim 2003). Konya İlinin yüzölçümü 41 694 000 da olup, bunun 26 598 900 da'ı işlenen tarım arazisidir. Konya İli işlenen tarım arazilerinin oranı toplam alanın % 63,8 olup Türkiye genelinde bir kıyaslama yapıldığında bu oranın oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Çumra İlçesinin toplam alanı 1 686 810 dekar'dır. Bunun 1 237 880 da'ı işlenen tarım arazisidir. Çumra İlçesi, Konya İlindeki işlenen tarım arazileri oranının en

yüksek olduğu bölgede bulunmaktadır. Bununla beraber Çumra'da 312 000 da çayır-mera alanı, 37 500 da orman alanı yer almaktadır.

Konya'da sulanabilir arazi miktarı 16 527 620 da olup bunun 3 774 260 da'lık kısmı sulanmaktadır. Bu alan sulanabilir arazinin %23'ünü ve ildeki toplam kültür arazisinin yaklaşık % 14'ünü oluşturmaktadır. Toplam işlenen arazinin %62'si sulanabilir nitelikte olduğu halde sulanan arazi oranının düşük olması mevcut potansiyelden yararlanılamadığını göstermektedir. Halen devam etmekte olan sulama projeleri tamamlandığında yaklaşık 6 500 000 da alanın sulamaya açılması planlanmaktadır. Araştırma alanı olan Çumra'da ise sulanan arazi 793 600 da olup Konya'da sulanan arazi miktarının % 21'ini kapsamaktadır. Ayrıca Çumra'nın toplam kültür arazisinin (1 237 880 da) % 64'ü sulanan arazidir. Sulanmayan kısım ise 444 220 da'dır. Konya'da sulanabilir arazinin önemli kısmı Konya-Çumra ilçesinde yer almaktadır.

Tablo 4. Konya ve Çumra'daki sulanan alanların oranı

	Tarım Alanı (Da)	Sulanan Alan (Da)	%
Konya	26 598 900	3 774 260	14
Çumra	1 237 880	793 600	64
%	4,6	21	

Kaynak: Tarım İl Müdürlüğü, Çumra Tarım İlçe Müdürlüğü, 2003

Orta Anadolu'nun karakteristik özelliklerini taşımakta olan Konya'da karasal iklim hakim durumdadır. Araştırma alanı Çumra İlçesinde de aynı iklim özellikleri hüküm sürmektedir. Türkiye genelinde ve Konya'da olduğu gibi Çumra İlçesinde de etkili olan iklim koşullarına paralel olarak tarla bitkileri yetiştiriciliğinde hububat önemli bir yer almaktadır. Türkiye tarla bitkileri yetiştiriciliğinde hububat ekim alanlarının oranı %75,5 iken Konya'da bu oran %87,4 gibi bir değere yükselmektedir. Hububat içerisinde ise birinci sırayı buğday almaktadır. Çumra'da buğdayın ekim alanı 590 000 da. olup toplam ekim alanlarının % 48'ini kapsamaktadır. Bunun yanı sıra Çumra ilçesinde sulu tarımın yaygınlaşmaya başlaması ile kuru tarım alanları daralmakta ve bitki örtüsü çeşitlilik arz etmektedir. Hububat tarımının yanı sıra endüstri bitkileri, yem bitkileri ve sebzeçilik tarımı da yapılmaktadır.

Tablo 5. Çumra tarım arazileri dağılımı (Da)

Ürünler	2000	2001	2002
Hububat	850 000	796 000	723 000
Endüstri Bitkileri	126 000	107 600	135 650
Bakliyat	77 560	86 000	179 500
Yem Bitkileri	13 250	13 400	24 450
Sebzeler	45 020	62 190	80 690
Toplam	1 111 830	1 065 190	1 143 290

Kaynak: Çumra Tarım İlçe Müdürlüğü, 2003

Tablo 5'te görüldüğü üzere son 3 yıl içerisinde hububat yetiştirilen alanlarda bir daralma söz konusu iken endüstri bitkileri, bakliyat ve sebze yetiştirilen alanlarda bir artış mevcuttur. Toplam 1 237 880 da olan işlenen arazinin, 723 000 dekarı (%58) hububat tarımına ayrılmıştır. Bunu 179 500 da'lık (%14) ekim

alanı ile bakliyat yetiştiriciliği takip etmektedir. Konya İlinde fasulye ekiminde en büyük payı 52 000 da ekim alanı ile Çumra İlçesi almaktadır. Üçüncü olarak ise 135 650 da'lık (%11) alanda endüstri bitkileri tarımı yapılmaktadır. Endüstri bitkileri tarımında ilk sırayı şeker pancarı almaktadır. Konya % 18,6'lık pay ile Türkiye şeker pancarı üretiminde önemli bir yere sahip durumdadır. Bir tanesi özel olmak üzere 3 adet şeker fabrikası bulunmaktadır. Bununla birlikte 2002 yılında Çumra'da bir şeker fabrikası yapımına başlanmıştır. Çumra 99 400 da ekim alanı ile Konya'da şeker pancarı yetiştiriciliğinin en fazla yapıldığı ilçedir. Ayrıca, son yıllarda Tarım İlçe Müdürlüğü'nün de teşvikleri ile üreticiler tarafından sebze yetiştiriciliğine yoğun ilgi duyulmaktadır. Çumra, Konya'da en fazla sebze ekim alanına sahiptir. Arazilerinin yarısından fazlasının sulanıyor olması, modern tarım tekniklerinin uygulanması ve bölgede salça fabrikasının kurulması ilçede sebzeçiliğin gelişmesinde etkili olmuştur. Özellikle domates ve kavun üretiminde Çumra söz sahibidir.

Tablo 6. Türkiye, Konya ve Çumra'da tarla alanları dağılımı (2001)

	Türkiye		Konya		Çumra	
	Da	%	Da	%	Da	%
Tahıllar	139 073 550	78,4	12 731 390	87,4	723 000	69,43
Baklagiller	15 608 750	8,8	873 450	6	179 500	17,24
Endüstri Bitkileri	13 468 390	7,6	852 370	6	135 650	13,03
Yağ Tohumlar	604 325	3,4	2 550	0,1	50	0,01
Yumur Bitkiler	313 650	1,8	83 270	0,5	3 000	0,29
Toplam	177 733 044	100	14 543 030	100	1 062 600	100

Kaynak: DİE 2001.

Çumra tahıl alanları Konya toplam tahıl alanlarının % 5,7'sini oluşturmaktadır. Konya baklagil alan-

larının % 20,5'ini Çumra baklagil alanları oluşturmaktadır.

Endüstri bitkilerine bakıldığında ise Konya endüstri alanlarının % 16'sı Çumra İlçesine aittir. Çumra'da tarla ürünleri toplam ekim alanı 1 041 200 da olup bu alanın 723 000 dekarında (% 68'inde) tahıllar, 179 500 dekarında (% 17'inde) baklagiller ve 135 650 dekarında (%13'ünde) endüstri bitkileri yer almaktadır.

Tablo 7. Konya'daki tarla alanlarının Türkiye içindeki, Çumra'daki tarla alanlarının Konya içindeki alansal dağılımı (2001)

		Türkiye	Konya	Çumra
Tahıllar	Da	139 073 550	12 731 390	723 000
	%	100	9,2	5,7
Baklagiller	Da	15 608 750	873 450	179 500
	%	100	5,6	20,6
Endüstri Bitkileri	Da	13 468 390	852 370	135 650
	%	100	6,3	15,9
Yağlı Tohumlar	Da	604 325	2 550	50
	%	100	0,4	2
Yumru Bitkiler	Da	313 650	83 270	3 000
	%	100	26,5	3,6
Toplam	Da	177 733 044	14 543 030	1062 600
	%	100	8,2	7,3

Not: Sütunlardaki yüzde hesabı; Konya ilindeki değerlerin Türkiye içindeki payı ve Çumra ilçesindeki değerlerin Konya ilindeki değerler içindeki payı şeklinde hesaplanmıştır.

Kaynak: DİE 2001.

Çumra'da bitkisel üretimin ağırlıklı olmasının yanı sıra hayvansal üretim de mevcuttur. Çumra Tarım İlçe Müdürlüğü'nün verilerine göre ilçe, 99 530 adet küçük baş, 12 000 adet büyük baş ve 1 002 650 adet kanatlı olmak üzere toplam 1 114 180 adet hayvan varlığına sahiptir.

Konya İli tarımsal üretimin yanında tarım makineleri imalatı yönünden de büyük bir potansiyele sahiptir. Konya'nın mekanizasyon düzeyinin Türkiye ortalamasının altında olmasına karşın yüksek oranda sulu tarım uygulanan ve ürün çeşidi zengin olan Çumra'da mekanizasyon düzeyi oldukça yüksek olup Türkiye ortalamasının üzerindedir. Çumra'da modern tarım teknikleri yaygınlaşmakta olup ilçe yenilikleri kolay benimseyen çiftçilere sahiptir. İlçenin tamamında bitkisel üretimde makineli tarım uygulanmaktadır.

ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

İncelenen 35 adet sulu tarım arazisi 1,3-58 da arasında genişliğe sahip olup ortalama 13,2 da'dır. Bu arazilerin tamamı mülk sahibi tarafından işletilmekte olup araştırma alanında ortakçılık ve kiracılık yaygın değildir. Araştırmanın yapıldığı yörede şeker pancarı-buğday-fasulye ekim nöbetinin uygulandığı tespit edilmiştir.

İncelenen Tarım Arazilerinde GSÜD ve Üretim Masraflarının Hesaplanması

Kapitalizasyon faiz oranının tespitinde arazi rantının bulunabilmesi için öncelikle incelenen arazilerin toplam ve ortalama GSÜD'leri ve üretim masrafları hesaplanmıştır.

Tablo 8. İncelenen tarım arazilerinde GSÜD ve üretim masrafları

Parsel No	Toplam GSÜD (1000 TL/Da)	Ortalama GSÜD (1000 TL/Da)	Toplam Üretim Masrafları (1000 TL/Da)	Ortalama Üretim Masrafları (1000 TL/Da)
1	868 500	289 500	588 760	196 253
2	406 000	135 000	379 360	126 453
3	257 000	85 670	335 393	111 798
4	354 000	118 000	340 363	113 454
5	730 200	243 400	501 874	167 291
6	811 850	270 616	595 960	198 653
7	460 000	153 350	324 785	108 261
8	737 500	245 835	483 455	161 151
9	465 500	155 167	330 384	110 128
10	1 025 000	341 670	397 566	132 522
11	441 200	147 066	272 962	90 987
12	192 000	64 000	161 825	53 941
13	712 000	237 335	470 444	156 814
14	709 500	236 500	503 038	167 679
15	438 000	146 000	368 044	122 681
16	138 000	46 000	77 250	25 750
17	457 000	152 350	315 900	105 300
18	826 500	275 500	623 201	207 774
19	425 500	141 832	308 046	102 682
20	369 000	123 000	307 531	102 510
21	953 000	317 600	411 999	137 333
22	392 180	130 726	329 676	109 892
23	976 000	325 350	401 512	133 837
24	938 300	312 770	405 562	135 187
25	841 000	280 330	543 144	181 048
26	299 500	99 835	263 757	87 919
27	425 500	141 835	324 569	108 190
28	436 500	145 500	308 999	103 000
29	379 000	126 330	336 036	112 012
30	402 000	134 000	319 299	106 433
31	417 000	139 000	309 643	103 214
32	250 000	83 350	248 487	82 829
33	310 000	103 340	283 893	94 631
34	263 000	87 680	239 474	79 825
35	286 000	95 340	274 237	91 412
Totam	18 393 230	6 130 777	12 686 428	4 228 844
Ort.	525 520	175 165	362 469	120 824

İncelenen 35 tarım arazisinden toplam olarak 18 393 230 000 TL Brüt Üretim Değeri (GSÜD) elde edilmiştir ve toplam 12 686 428 000 TL üretim masrafı gerçekleştirilmiştir. Araştırma alanında uygulanan münavebe sistemi göz önünde bulundurularak 35 adet parselin ortalama GSÜD'nin toplamı 6 130 777 000 TL/Da ve ortalama üretim masrafı 4 228 844 TL/Da olarak bulunmuştur. Tüm parsellerin ortalama GSÜD 175 165 000 TL/Da ve ortalama üretim masrafları 120 824 000 TL/Da bulunmuştur. En fazla ortalama GSÜD 341 670 000 TL/Da ile buğday-buğday-fasulye münavebe sistemi uygulanan parselde gerçekleştirilmiştir. En fazla ortalama üretim masrafı ise 207 774 000 TL/Da ile fasulye-buğday-şeker pancarı münavebe sistemi uygulanan parselde gerçekleştirilmiştir.

İncelenen Arazilerin Rantlarının Hesaplanması

Her bir parselin ortalama GSÜD'den ortalama üretim masrafları çıkarılarak arazi rantları belirlenmiş ve tablo 9'da verilmiştir. Ayrıca incelenen arazilerin genişlikleri, değerleri ve bu arazilerde uygulanan münavebe sistemleri gösterilmiştir. Tablodan görüldüğü üzere 12. ve 16. parsellerde çok yıllık bir bitki olan yonca yetiştirilmektedir. Bu bitkinin rantı hesaplanırken diğer parsellerde olduğu gibi münavebe sistemi uygulanıyor olarak düşünülüp 3 yıllık toplam rantın ortalaması alınmıştır.

Tablo 9. İncelenen arazilerin rantları ve değerleri

Parsel No	Arazi Genişliği (Da)	Ortalama GSÜD (1000 TL/Da)	Ortalama Üretim Masrafları (1000 TL/Da)	Rant (1000 TL)	Arazi Değerleri (1000 TL)	Münavebe Sistemleri*
1	1,3	289 500	196 253	93 247	1 200 000	B-F-Ş
2	2,8	135 000	126 453	8 547	1 000 000	F-B-B
3	2,5	85 670	111 798	-26 128	900 000	F-B-B
4	2,5	118 000	113 454	4 546	1 000 000	F-B-B
5	2,7	243 400	167 291	76 109	1 100 000	N-B-Ş
6	3	270 616	198 653	71 963	1 000 000	F-P-B
7	3,7	153 350	108 261	45 089	1 000 000	B-B-F
8	4	245 835	161 151	84 684	1 400 000	B-Ş-B
9	5	155 167	110 128	45 039	1 000 000	F-B-Ş
10	5	341 670	132 522	209 148	1 300 000	B-B-F
11	5	147 066	90 987	56 079	1 000 000	B-B-F
12	5	64 000	53 941	10 059	900 000	Y
13	5	237 335	156 814	80 521	1 100 000	Ş-B-B
14	5,7	236 500	167 679	68 821	1 000 000	B-B-P
15	6,3	146 000	122 681	23 319	1 000 000	F-B-B
16	7	46 000	25 750	20 250	900 000	Y
17	7,5	152 350	105 300	47 050	1 200 000	B-B-F
18	7,6	275 500	207 774	67 726	1 100 000	F-B-Ş
19	10	141 832	102 682	39 150	1 000 000	B-B-F
20	10	123 000	102 510	20 490	1 000 000	B-B-F
21	10	317 600	137 333	180 267	1 200 000	Ş-B-F
22	11	130 726	109 892	20 834	1 000 000	B-B-F
23	12,5	325 350	133 837	192 163	1 200 000	Ş-F-B
24	15	312 770	135 187	177 583	1 100 000	Ş-B-B
25	15	280 330	181 048	99 282	1 100 000	F-B-Ş
26	15	99 835	87 919	11 316	900 000	B-B-B
27	15	141 835	108 190	33 645	1 000 000	B-B-F
28	17,5	145 500	103 000	42 500	1 000 000	B-F-B
29	20	126 330	112 012	14 318	950 000	Ş-B-B
30	22	134 000	106 433	27 567	1 000 000	B-F-B
31	25	139 000	103 214	35 786	1 000 000	B-B-F
32	33	83 350	82 829	521	1 000 000	B-B-B
33	37,5	103 340	94 631	8 709	950 000	Ş-B-B
34	55	87 680	79 825	7 855	900 000	B-B-B
35	58	95 340	91 412	3 928	900 000	B-B-B
Top	463,1	6 130 777	4 228 844	1 901 983	36 300 000	
Or.	13,23	175 165	120 824	54 342	1 037 000	

* B= Buğday, F= Fasulye, Ş= Şeker pancarı, N= Nadas, Y= Yonca

Tapu kayıtları incelendiğinde arazi satış fiyatlarının oldukça düşük olduğu gözlenmiştir. Arazi sahiplerinin sözlü beyanlarından edinilen bilgilere göre tespit edilen arazi fiyatları ile tapu kayıtlarındaki arazi fiyatları arasında fark görülmektedir. Bunun nedeni; tapu kayıtları işlemlerinde arazinin satış değeri üzerinden belli oranda alınan harcı arazi sahiplerinin ödemek istememeleridir.

Çumra genelinde sulu tarla arazilerinin satış değeri dekara 500 000 000 TL/ da ile 2 000 000 000 TL/ da arasında değişmekte olup ortalama 1 000 000 000 TL/ da olarak tespit edilmiştir. Arazinin mevkiine ve koşullarına göre satış değeri değişebilir. Arazi satış fiyatlarında farklılıkların görülmesi arazinin tek parça ve düzgün olması, merkeze ve yola yakın olması, sulama kolaylığının olması, ulaşım olanaklarının iyi olması ve kolaylıkla alınıp satılması gibi nedenlerden kaynaklanmaktadır.

İncelenen 35 adet sulu tarım arazisinin rantları ve satış değerleri tespit edildikten sonra kapitalizasyon faiz oranı $f = \frac{\sum R}{\sum D}$ formülü kullanılarak bulunmuştur.

$$f = \frac{R_1 + R_2 + \dots + R_{35}}{D_1 + D_2 + \dots + D_{35}}$$

$$= \frac{93\,247\,000 + 8\,547\,000 + 26\,128\,000 + 4\,546\,000 + \dots + 3\,928\,000}{1\,200\,000\,000 + 1\,000\,000\,000 + 900\,000\,000 + \dots + 900\,000\,000}$$

$$= 0,052$$

$$= \% 5,2$$

Araştırma sonucunda incelenen sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı % 5,2 olarak tespit edilmiştir. Çumra İlçesinde sulu tarım arazilerinde arazinin rantının değerine oranı % 5,2'dir. Bu oran araziye yatırılan sermayenin faiz karşılığıdır. Bulunan kapitalizasyon faiz oranı değer biçme işlemi söz konusu olduğunda, arazinin rahatlığı da dikkate alınarak değerlendirilir. Arazinin rahatlığı arttıkça ortalama kapitalizasyon faiz oranı düşürülür. Kapitalizasyon faiz oranı bölge, yöre ve hatta aynı yöredeki arazilerin buldukları şartlara göre değişiklik göstermesinden dolayı araziye değer biçme sırasında arazinin durumuna göre kapitalizasyon faiz oranında $\pm\% 1-2$ 'yi geçmeyecek şekilde değişiklik yapılabilir (Demirci vd. 2001).

Ülkemiz ekonomisinde önemli yeri olan ana sektörlerden birisi tarım sektörüdür. Tarımda üretimi gerçekleştirebilmek için gerekli olan en önemli materyal ise tarım arazisidir. Tarım arazilerinin bu önemleri doğrultusunda değerlerinin gerçekçi bir şekilde tespit edilmesi son derece önemlidir.

Çeşitli amaçlar doğrultusunda tarım arazilerine değer biçilmektedir. Değer biçmenin en yoğun olarak uygulandığı alan ise kamulaştırma. Kamu yararının gerektirdiği durumlarda kamulaştırma işlemi ile devlet tarafından özel mülkiyet hakkına ağır bir müdahale söz konusudur. Bu bağlamda kamulaştırmanın en uygun şekilde ve amacına ulaşabilecek doğrultuda yapılmasını araştırmak gerekmektedir. 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde ve 2001 tarih ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması hakkında Kanun'un 6. maddesinde belirtildiği üzere tarım arazilerinin bedel tespitinde Gelirlerin Kapitalizasyonu Yönteminin uygulanması zorunluluğu vardır. Bu yöntemde taşınmaz üzerinden elde edilen gelir kapitalize edilerek taşınmazın değeri bulunmakta olup hesaplamalarda kapitalizasyon faiz oranının tespiti en önemli ve zor aşamayı oluşturmaktadır.

Oğuz (1994) tarafından yapılan bir araştırmada Konya İlinin mülk sahibi tarafından işletilen kuru tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı % 6,1

olarak tespit edilmiştir. Yapılan araştırmada bulunan değer ile bu değer farklı olmasının nedeni arazilerin çeşidine göre kapitalizasyon faiz oranının farklılık göstermesidir. Konya İlinde yapılan diğer bir araştırmada ise kuru tarla arazilerinde % 6,36-7,79 , sulu tarla arazilerinde % 6,89 olarak bulunmuştur (Tanrıvermiş,2000). Araştırma alanında incelemeye alınan tarım arazilerinin ulaşım kolaylığı, sulama imkanı, merkeze yakınlık, mülkiyet güvencesi gibi faktörler yönünden olumlu koşullara sahip olmaları ve araştırmanın yapıldığı Çumra İlçesinin konum ve verim yönünden Konya'da önemli bir yere sahip olması kapitalizasyon faiz oranının Konya'da daha önce yapılan araştırma sonuçlarına göre düşük çıkmasında etkili olmuştur.

Keskin (1994) tarafından Eskişehir İli tarla arazilerinde yapılan bir araştırmada mülk sahibi tarafından işletilen sulu arazilerde ortalama kapitalizasyon faiz oranı % 7,84 olarak bulunmuştur. Sayılı ve Esengün (1996) tarafından yapılan bir çalışmada ise Tokat İli Kazova yöresinde mülk işletmelerinde sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı %3,88 olarak saptanmıştır. Bu değerler ile yapılan araştırmada elde edilen değer farklı olmasının nedeni bölgeden bölgeye kapitalizasyon faiz oranının farklılık göstermesidir. Ayrıca Akay ve arkadaşları (2001) tarafından yapılan bir araştırmada Tokat İli Erbaa Ovasında mal sahibi tarafından işletilen sulu tarla arazilerinde bu oran %5, 24 olarak ve Aktaş (2000) tarafından Tokat İli Niksar Ovasında yapılan araştırmada ise %5,90 olarak tespit edilmiş olup aynı il sınırları içerisinde olan yörelerdeki bu farklılık kapitalizasyon faiz oranının yöreden yöreye hatta araziden araziye de değişebileceğini göstermektedir.

Demircan ve Orhan (1992) tarafından hazırlanan bir araştırmada Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçeleri sulu tarım arazilerinde % 5,50 olarak kapitalizasyon faiz oranı saptanmıştır. Özüdoğru'nun hazırladığı bir çalışmada Ankara İli Çubuk İlçesinde tarla arazileri için ortalama kapitalizasyon faiz oranı % 5 olarak tespit edilmiştir. Yapılan araştırmada bulunan değer ile bu değerlerin birbirine yakın olması; bu yöreler ile araştırmanın yapıldığı yörede arazi kıymetlerinin birbirine yakın olduğu anlamına gelmektedir.

Bu oranın elde edilebilmesi için bilimsel çalışmanın yanı sıra teknik araştırmalara da ihtiyaç vardır. Araştırmanın yapıldığı bölgenin tarımsal yapısının iyi bilinmesi gerekmektedir. Tarım işletmelerinde muhasebe kayıtlarının bulunmaması bu tür araştırmalar için gerekli verilerin elde edilmesini güçleştirmektedir. Bu nedenle, muhasebe sisteminin tarım işletmelerinde yaygınlaştırılması hem araştırmalarda zaman kaybını önleyecek hem de daha doğru sonuçların elde edilmesini sağlayacaktır. Ayrıca kapitalizasyon faiz oranı bölgelere, yörelere ve arazilere göre ve zamanla bölgenin gelişmişliğine göre değişeceğinden bu oranın saptanması bölge bazında ve belirli periyotlar ile tekrarlanarak yapılmalıdır. Arazilerin nitelikleri değişik-

çe kapitalizasyon faiz oranı da farklılık göstereceğinden bu oran, her yörede her arazi nevi için ayrı ayrı saptanmalıdır. Bu çalışmalar konu ile ilgili yeterli bilgiye sahip araştırmacılar tarafından yapılmalıdır. Titiz bir çalışma gerektiren değer biçme araştırmaları, konunun uzmanlarınca araştırma enstitüleri sorumluluğu altında gerçekleştirildiğinde daha gerçekçi olacak ve bilimsel anlam taşıyacaktır. Konu ile ilgili uzmanların yetiştirilmesi ise ancak Ziraat Fakültelerinde verilen değer biçme derslerinin öneminin artırılması ve bilinçli Ziraat Mühendislerinin yetiştirilmesi ile mümkün olacaktır (Tanrıvermiş vd. 2002).

KAYNAKLAR

- Akay, M., Akçay Y., Sayılı M., 2001. Tokat İli Erbaa Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını, sayı:131, Ocak-Şubat-Mart, Ankara.
- Aktaş, A.R., 2000. Tokat İli Niksar Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Anonim, 2000a. Tarımsal Yapı (Üretim, Fiyat,Değer), DİE, Ankara.
- Anonim, 2000b. Çalışma Planı, T.K.B. Konya İl Müdürlüğü, Konya.
- Anonim, 2000c. 2000 Yılında Çumra Tarımı, T.K.B. Çumra İlçe Müdürlüğü, Konya.
- Anonim, 2001a. Tarımsal Yapı (Üretim, Fiyat,Değer), DİE, Ankara.
- Anonim, 2001b. Türkiye'de Bazı Bölgeler İçin Önemli Ürünlerde Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyetleri, TEAE Yayını, Ankara.
- Anonim, 2003. Konya Tarım Master Planı, T.K.B. Konya İl Müdürlüğü, Konya.
- Çiçek, A., Erkan, O., 1996. Tarım Ekonomisinde Araştırma ve Örnekleme Yöntemleri, GOP Ziraat Fakültesi Yayını, Tokat.
- Demircan, V., Orhan, E.M., 1992. Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçesi Kamulaştırma Bölgesindeki Tarla Arazilerinin Kıymet Takdirinde Uygulanabilir Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye'deki Uygulamaları, Kooperatifçilik Dergisi, sayı:129, s.76-95, Ankara.
- Demirci, R., Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E., Özüdoğru, H., 2002. Kıymet Takdiri Yöntemleri ve Bu Yöntemlerin Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Kullanılması, Ankara.

- Erkuş A., Bülbül M., Kırıl T., Açıl F., Demirci R., 1995. Tarım Ekonomisi Ders Kitabı, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayını, Ankara.
- Keskin, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması Üzerine Bir Araştırma, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi A.B.D., Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Oğuz, C., 1994. Konya İlinde Kuru Alanlarda Mülk Tarla Arazilerinde Analitik Kıymet Takdiri Metodu ile Kapitalizasyon Faiz Oranının Hesaplanması Üzerine Bir Araştırma, S.Ü.Ziraat Fakültesi Dergisi, sayı:4, Konya.
- Özüdoğru, H., 1998. Meyve Bahçelerinde Değer Bıçme: Ankara İli Çubuk İlçesi Bir Vişne Bahçesi Örneği, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi A.B.D., Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Rehber, E., 1999. Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, VİPAŞ A.Ş., Bursa.
- Sade, B., Gezgin, S., Direk, M., Topak, R., Çalşır, S., Boyraz, N., Dikici, N., 2003. Konya'da Tarla Bitkileri Üretimi, Ulusal 1. Konya Ekonomisi Sempozyumu, Konya.
- Sayılı, M. ve Esengün, K., 1996. Tokat İli Kazova Yöresi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, GOÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, cilt:13, sayı:1, s.211-233, Tokat.
- Tanrıvermiş, H., 2000. Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye'deki Uygulamaları, Kooperatifçilik Dergisi, sayı:129, s.76-95, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2002. Yayınlanmamış Ders Notları, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E., Birinci, A., Ceyhan, V., 2002. Türkiye'de Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları, Türkiye V. Tarım Kongresi 18-20 Eylül, Erzurum.