



## KONYA İLİ EREĞLİ İLÇESİ TARIM ARAZİLERİ İÇİN KAPİTALİZASYON ORANININ TESPİTİ

Zühal KARAKAYACI<sup>1</sup>

Cennet OĞUZ<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü KONYA

### ÖZET

Tarım arazilerine, yasal zorunluluktan dolayı, gelir yöntemine göre değerlendirme yapabilmek için, arazilerin yıllık net gelirleri (rantları) ve bölgede yürürlükte olan ortalama kapitalizasyon oranının bilinmesi gerekmektedir. Bu oran bölgeden bölgeye hatta araziden araziye değişebilmektedir. Doğru verilerin sağlanamaması ve bilgi yetersizliğinden dolayı kapitalizasyon oranının tespiti güçtür. Konya ili Ereğli ilçesi sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı % 6,02, kuru tarım arazileri için % 7,0 ve ortalama kapitalizasyon oranı ise % 6,2 olarak tespit edilmiştir. Bulunan oran, değeri biçilecek arazinin konumuna göre  $\pm$  % 1-2 oranında değiştirilebilir.

**Anahtar Kelimeler:** Kapitalizasyon Oranı, Tarım Arazisi, Arazi Değeri

### DETERMINATION OF CAPITALIZATION RATE IN LANDS OF EREGLI 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. 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. The rate computed 6,02 % for irrigated lands, 7,0 % for rain-fed lands and 6,2 % average rate of Konya-Ereğli district. This rate can be readjusted between 1 % and 2 % in terms of a specific land appraisal.

**Keywords:** Capitalization Rate, Cultivated Land, Value of Land

### GİRİŞ

Tarımsal üretimde, bir üretim faaliyeti için gerekli olan üretim faktörleri içerisinde önem derecesine göre ilk sırayı arazi almaktadır. Türkiye’de tarım işletmelerinin aktif sermayeleri içerisinde arazinin en yüksek paya sahip olması önem arz etmektedir. Arazinin taşınmaz, çoğaltılamaz ve yok edilemez yapıda olması, homojen olmayıp adım adım değişen bir nesne olması bu önemini vurgulamaktadır. Buna paralel olarak tarım arazilerinin değerlerinin biçilmesinde özel bir disiplin olarak değerlendirme bilimi gelişmiş olup halen güncelliğini korumaktadır.

Tarım arazilerinin değerlemesinde gelir yönteminin uygulanması, 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 4650 sayılı Kanuna göre yasal zorunluluktur. Bu yöntemle göre arazilere değer takdir edebilmek için söz konusu arazinin yıllık ortalama net gelirinin ve yörede geçerli olan kapitalizasyon oranının bilinmesi gerekmektedir. Zira gelir yöntemine göre bir malın değeri, yıllık ortalama net gelirinin (rantının) kapitalizasyon oranına oranlanması ile bulunmaktadır. Araştırmada hem bilimsel çalışmalara hem de kamusal çalışmalara yardımcı olmak amacıyla

Konya ili Ereğli ilçesi tarım arazileri için kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkı olan kapitalizasyon oranının bulunmasında gerekli verilerin doğru olarak elde edilmesinde yaşanan zorluklar, bilgi yetersizliği ve bu oranın bölgeden bölgeye hatta araziden araziye değişmesi tarımsal değerlemenin en güç kısımlarından

biridir. Zira bu oranın yanlış tespit edilmesi arazinin değerini önemli ölçüde etkilemektedir.

Kapitalizasyon oranının tespitinde pazar yaklaşımının kullanılması zorunludur. Gerçek alım-satım değerleri bilinen arazilerin yıllık ortalama net gelirleri hesaplanarak bu iki faktörün birbirine oranlanması ile kapitalizasyon oranı bulunur (Demirci vd. 2002). Kapitalizasyon oranı azaldıkça arazinin değeri artmaktadır. Arazinin güvenilir bir yatırım olması, enflasyondan etkilenmemesi, sahibine sosyal bir statü kazandırması ile toprak sevgisi, ailenin yaşam ortamı olması ve bütün ailenin işgücünün değerlendirilmesini sağlamasından dolayı araziye yatırılan sermayenin faizi diğer yatırımların faizlerinden daha düşük seviyededir. Çünkü bir yatırımın rizikosu azalıp güvencesi arttıkça faiz oranı azalır (Gülten 2001).

Bir bölge için kapitalizasyon oranı bulunduktan sonra değeri biçilen araziye uyabilmesi için düzenleme yapmak gerekir. Kapitalizasyon oranının tespiti söz konusu arazinin; kente/kasabaya erişebilirliği bakımından, kent/kasabanın nüfus ve nüfus yoğunluğu açısından, ulaşım açısından olanakları (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu), sağlık koşulları, 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 sulu ise sulama kolaylığının olmasına bağlıdır. Bu faktörler kapitalizasyon

oranına olumlu veya olumsuz yönde etki ederek, kapitalizasyon oranının düşük veya yüksek çıkmasına neden olmaktadır. Bu nedenle kapitalizasyon oranının bir yöre için tespitinde bu faktörler göz önünde bulundurulmalıdır.

### MATERYAL VE METOD

Araştırmanın ana materyalini; araştırma kapsamındaki işletme sahipleri ile yüz yüze görüşmek suretiyle yapılan anket verileri oluşturmuştur. Anketlerin hazırlanmasında daha önce yapılmış çalışmalarda kullanılan soru formlarından yararlanılmıştır. Aynı zamanda araştırmada konu ile ilgili kurum ve kuruluşlar ile de görüşülerek gerekli olan bilgiler temin edilmiştir. Elde edilen bu bilgiler araştırmanın ikincil verilerini oluşturmuştur.

Araştırmanın popülasyonunu Konya İli Ereğli İlçesindeki tarım işletmeleri oluşturmuştur. Popülasyondan örnek çekmede gayeli örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Gayeli örnekleme yönteminde bir popülasyondan örnek seçme işlemi araştırmacıya aittir. Araştırmacı, kaç örnek seçeceği veya hangi birimleri örneğe seçeceği konusunda inisiyatif sahibidir (Çiçek, Erkan 1996).

Araştırmada fiilen alım-satımı yapılmış olduğu saptanan parsellerin maliklerine anket uygulanarak veri toplandığından, örnekleme birimi alım-satımı yapılan parsel (sayı, genişlik ve maliki/kullanıcısı) olmaktadır. Araştırma alanında amaç için uygun olduğu saptanan ve fiilen alım-satımı yapılan taşınmaz malikleri/kullanıcılarının tamamına anket uygulanmıştır.

Pazar değeri yönteminin uygulanmasında mukayeseye esas alınacak taşınmazların tespitinde; tapu daireleri, belediyeler (emlak vergisi müdürlüğü), vergi daireleri, icra daireleri, emlakçılar vs. bilgi alınabilecek yerler olarak gösterilmektedir (Gülten 2001).

Araştırmanın amacına uygun olarak öncelikle alım-satımı yapılan tarım arazileri incelemeye alınmıştır. Ereğli Tapu-Sicil ve Kadastro Müdürlükleri'nden 2004 yılının ilk 8 ayında gerçekleşen tarım arazileri satışları elde edilmiştir. İlk 8 ayın alınma nedeni ise araştırmaya 2004 yılının 9. ayında başlanmış olmasıdır. Bu dönem içinde Ereğli'de toplam 284 adet satış yapıldığı tespit edilmiştir. Buna karşın çalışmanın amacına uygun olarak, Tapu-Sicil ve Kadastro Müdürlüğü'nden satış fiyatları alınırken tarım arazilerinin belediye mücavir alanı içinde bulunmamasına, akrabalar arası alım-satım olmamasına ve satışı yapan kişinin arazinin bulunduğu köyde ikamet etmesine dikkat edilmiştir. Bu kriterler doğrultusunda çalışmanın amacına yönelik 89 adet satışı yapılan arazi saptanmıştır. Çalışmanın anket aşamasında, ikamet yeri olarak satışı yapılan arazinin bulunduğu köy ya da kasabaya kayıtlı olduğu halde mevsimlik olarak köyde yada kasabada kalmalarından dolayı arazi satışı yapan kişilere ulaşılamaması nedeniyle örnek sayısı 46 olarak gerçekleşmiştir. Araştırmanın amaçlarına uygun alım-satımı

yapılan 46 adet taşınmaz malikine anket uygulanmıştır.

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 değer altında gösterilmektedir. Dolayısıyla Ereğli Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden alınan satış değerleri verileri sağlıklı olmayıp, arazilerin gerçek satış değerleri anket esnasında üreticilerin beyanına göre belirlenmiştir.

Araştırma yöresinde gerçek alım-satım değerleri bilinen tarım arazilerinin net gelirleri ( $\sum R$ ) ile gerçek satış değerleri ( $\sum D$ ) arasındaki ilişki ( $\sum R/\sum D$ ) kapitalizasyon oranını verir (Murray et al. 1983). Kapitalizasyon oranının hesaplanmasında ;

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n}$$

$$= \frac{\sum_{i=1}^n R}{\sum_{i=1}^n D}$$

formülünden yararlanılmıştır.

Formülde;

**R = Yıllık Ortalama Net Gelir ( Rant)**

**D = Gerçek Arazi Satış Değeri**

**f = Kapitalizasyon Oranını göstermektedir.**

Bu formül yardımıyla sulu ve kuru tarım arazileri için ayrı ayrı kapitalizasyon oranları tespit edilmiştir. Ayrıca araştırma yöresi için geçerli ortalama kapitalizasyon oranı hesaplanmış olup, bu hesaplamada;

$$\text{Ortalama Kapitalizasyon Oranı} = \frac{f_{sulu} * \text{frekans} + f_{kuru} * \text{frekans}}{\text{Frekanslar Toplamı}}$$

formülünden yararlanılmıştır.

Sulu ve kuru tarım arazileri yıllık ortalama net gelirleri hesaplaması yörede uygulanan münavebeye göre yapılmıştır. Araştırma yöresinde üçlü münavebe sisteminin uygulanmakta olduğu tespit edilmiştir. İncelenen her bir tarım arazisinin münavebe sistemindeki ürünleri için net gelirleri hesaplanarak toplamları üçlü münavebe uygulandığından üçe bölünmüş olup yıllık ortalama net gelirleri bulunmuştur. Bu amaçla tarım arazilerinin net geliri, gayrisafi üretim değerinden arazi kirası hariç üretim masraflarının çıkarılması ile saptanmıştır.

Gayrisafi üretim değeri, incelenen tarım arazilerinden elde edilen ürünlerin verimleri ile çiftçi eline geçen fiyatın çarpılması ile bulunmuştur. Söz konusu arazilerdeki ürünlerin yetiştirilmesi sırasında gerçekleştirilen arazi kirası hariç değişen masraflar toplanmış ve bu toplama döner sermaye faizi ve genel idare giderleri ilave edilerek toplam üretim masrafları elde

edilmiştir. Genel idare giderleri masraflar toplamının % 3'ü alınarak hesaplanmıştır. Genel idare giderleri gerçek olmaktan ziyade varsayım sonucu hesaplanarak bulunmaktadır. Çünkü tarımda yönetim genellikle bizzat mal sahibinin kendisi tarafından yapılmaktadır. Uygulamada buna karşılık, gayrisafi üretim değerinin 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 bir yıl vadeli tarımsal işletme kredilerine uyguladığı faiz oranının (%52) yarısı, yani % 26 esas alınmış olup üretim masraflarının üretim dönemine yayılmış olduğu ve tarımsal üretimde sermayenin bağlı kaldığı süre dikkate alınarak kullanılmıştır (Anonim 2001). Faiz, sermayenin kullanım hakkının devredilmesi karşılığı veya fiyatı olarak düşünülmektedir. Bu bakımdan faizin, kullanılan sermayenin fırsat maliyeti olarak, masrafların ilavesinin gerekli olduğu ifade edilir (Erkuş vd. 1995).

Arazilere yönelik kıymet takdiri parseller üzerinden yapıldığı için, üreticilerin her parselde ne kadar

Çizelge 1. İncelenen sulu tarım arazilerinin münavebe sistemleri ve yıllık ortalama net gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (kg/da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (YTL/kg)		GSÜD (YTL/Da)	Üretim Masrafları (YTL/Da)	Net Gelir (YTL/Da)	Yaygın Münavebe Sistemi	Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (YTL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün					
Arpa	340	180	0,25	0,12	106,60	59,20	47,40	A-B-B	71,99
Buğday	370	190	0,35	0,13	154,20	69,91	84,29	B-B-B	84,29
Fasulye	280	200	0,80	0,20	264,00	157,45	106,55	F-B-A	78,55
Şeker Pancarı	4350	---	0,10	---	426,30	266,27	160,03	ŞP-B-A	97,24

Kapitalizasyon oranı arazinin rantı ile satış değeri arasındaki oran olup  $f = \frac{\sum R}{\sum D}$  formülü ile bulunmuştur. Bu nedenle incelenen tarım arazilerinin rantları ve üreticilerin beyanına göre alınan satış değerleri kuru ve sulu araziler için ayrı ayrı verilmiştir.

Çizelge 2. İncelenen sulu tarım arazilerinde arazi rantları ve değerleri (YTL/da)

	Arazi Rantları	Arazi Değerleri
İşletmeler Ortalaması	57,950	963
Toplam	2 202,095	36 600
Kapitalizasyon Oranı	% 6,02	

Çizelge 3. İncelenen kuru tarım arazilerinin münavebe sistemleri ve yıllık ortalama net gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (kg/da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (YTL/kg)		GSÜD (YTL/Da)	Üretim Masrafları (YTL/Da)	Net Gelir (YTL/Da)	Yaygın Münavebe Sistemi	Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (YTL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün					
Arpa	220	170	0,25	0,12	75,40	47,52	27,88	A-N-B	22,71
Buğday	250	175	0,32	0,12	101,00	53,07	47,93	B-A-A	34,56

İncelenen kuru tarım arazilerinde yaygın olarak kullanılan münavebe sistemleri ve bu münavebe sistemlerine göre yıllık ortalama net gelirleri çizelge 3'te verilmiştir. Ayrıca münavebe içerisinde yer alan ürünlerin her birinin ortalama verimleri ve çiftçi eline geçen ortalama fiyatları verilmiştir. Kuru tarım arazilerinde

aile işgücü kullandıkları ve kendi alet ve makineleriyle yaptıkları işlemlerin, değeri biçilen parselde düşen miktarının saptanması güç olduğu için bu hizmetler işletme dışından ücret karşılığı sağlandığı varsayımından hareket edilmiştir (Aras 1988). Bu aşamada yöredeki ortalama geçici işçi yevmiyesi ve alet-makine kira ücretleri dikkate alınmıştır.

### ARAŞTIRMA BULGULARI VE TARTIŞMA

İncelenen tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı, sulu tarım arazileri ve kuru tarım arazileri için ayrı ayrı bulunmuştur. Ayrıca ortalama kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır.

Araştırma yöresinde sulu tarım arazileri için yaygın olarak kullanılan münavebe sistemindeki ürünlerin arpa, buğday, fasulye ve şeker pancarı olduğu tespit edilmiştir. Çizelge 1'de bu ürünlerin ortalama verimleri, ortalama fiyatları, GSÜD'leri ile üretim masrafları ve bunlara bağlı olarak net gelirleri verilmiştir. Ayrıca yaygın münavebe sistemlerine göre yıllık ortalama net gelirleri bulunmuştur. En yüksek yıllık ortalama net gelirin ŞP- B- A münavebe sistemine ait olup 97,24 YTL/da olarak hesaplanmıştır.

İncelenen sulu tarım arazilerinin üretici beyanına göre dekara ortalama arazi değeri 963 YTL olarak tespit edilmiştir. İncelenen sulu tarım arazilerinin toplam arazi rantları 2 202,095 YTL ve toplam arazi değerleri 36 600 YTL olarak bulunmuştur.

$$f = \frac{\sum R}{\sum D}$$

$$f_{\text{sulu}} = \frac{2202,095}{36600}$$

$$= 0,0602$$

$$= \% 6,02$$

$f = \frac{\sum R}{\sum D}$  formülü ile Ereğli İlçesi sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı % 6,02 olarak bulunmuştur.

en yüksek yıllık ortalama net gelir 34,56 YTL/da olarak bulunmuştur.

İncelenen kuru tarım arazilerinin üretici beyanına göre dekara ortalama arazi değeri 360 YTL olarak tespit edilmiştir. Sulu tarım arazilerinde olduğu gibi kuru

tarım arazilerinde de araziler merkezden uzaklaştıkça değerlerde azalma görülmektedir.

Çizelge 4. İncelenen kuru tarım arazilerinde arazi rantları ve değerleri (YTL/da)

	Arazi Rantları	Arazi Değerleri
İşletmeler Ortalaması	25,018	360
Toplam	200,146	2 880
Kapitalizasyon Oranı	% 7,0	

$$f = \frac{\sum R}{\sum D}$$

$$f_{\text{sulu}} = \frac{200,146}{2880}$$

$$= 0,07$$

$$= \% 7,0$$

İncelenen kuru tarım arazilerinin toplam arazi rantları 200,146 YTL ve toplam arazi değerleri 2 880 YTL olarak tespit edilmiş olup  $f = \frac{\sum R}{\sum D}$  formülü ile Ereğli İlçesi kuru tarım arazileri için kapitalizasyon oranı % 7,0 olarak bulunmuştur.

Ereğli İlçesinde sulu tarım arazilerinde arazinin rantının değerine oranı % 6,02, kuru tarım arazilerinde ise % 7,0'dir. Bulunan kapitalizasyon oranı, değer biçme işlemi söz konusu olduğunda arazinin rahatlığı da dikkate alınarak değerlendirilir. Arazinin rahatlığı arttıkça ortalama kapitalizasyon oranı düşürülür. Kapitalizasyon oranı bölge, yöre hatta yöredeki arazilerin buldukları şartlara göre değişiklik göstermesinden dolayı araziye değer biçme sırasında arazinin durumuna göre kapitalizasyon oranında  $\pm \%1-2$ 'yi geçmeyecek şekilde değişiklik yapılabilmektedir (Mülâyim 2001).

$$\text{Ortalama Kapitalizasyon Oranı} = \frac{f_{\text{sulu}} * \text{frekans} + f_{\text{kuru}} * \text{frekans}}{\text{Frekanslar Toplamı}}$$

$$= \frac{6,02 * 38 + 7,0 * 8}{46} = \%6,2$$

Ereğli İlçesi tarım arazileri için ortalama kapitalizasyon oranı % 6,2 olarak bulunmuştur.

Ereğli İlçesinde sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı; kente yakın olan arazilerde % 5,5, kente uzak olan arazilerde % 6,02 ve kuru tarım arazileri için kente yakın olan arazilerde % 6,5, kente uzak olan arazilerde ise % 7,0 (Ereğli'ye uzaklığı 15 km ve daha yakın olan araziler kente yakın olan araziler sınıfına alınabilir) olarak değerlendirilebilir.

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 kuru tarım arazileri için bulunan değer ile bu değerlerin farklı olmasının nedeni araştırmaların farklı yörelerde yapılmış olması ve yöreler arası farklılıktan kaynaklanmaktadır. Konya İlinde yapılan diğer bir araştırmada ise kuru tarla arazilerinde % 6,36-7,79, sulu tarla arazilerinde % 6,89 olarak bulunmuştur (Tanrıvermiş 2000). Yapılan araştırmada kuru tarım arazileri için

bulunan değer ile bu değer hemen hemen aynı olmakla birlikte sulu tarım arazilerinde Ereğli'de yapılan araştırmada daha düşük çıktığı görülmektedir.

Bu iki araştırmanın karşılaştırılması ile Ereğli kuru tarım arazileri kapitalizasyon oranının Konya kuru tarım arazileri kapitalizasyon oranı ile uyumlu olmasına karşın sulu tarım arazileri için aynı durum geçerli olmayıp Ereğli sulu tarım arazileri kapitalizasyon oranının daha düşük oranda olduğu, dolayısıyla Ereğli sulu tarım arazilerinin arazi rahatlığının daha iyi düzeyde olduğu sonucuna varılmaktadır.

Oğuz ve Ünal (2004) tarafından Konya İli Çumra İlçesinde yapılan araştırmada sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı % 5,2 olarak bulunmuştur. 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 oranının Konya'da daha önce yapılan araştırma sonuçlarına ve yapılan bu araştırma sonucuna göre düşük çıkmasında etkili olmuştur.

Keskin (1994) tarafından Eskişehir İli tarla arazilerinde yapılan bir araştırmada mülk sahibi tarafından işletilen sulu arazilerde ortalama kapitalizasyon oranı % 7,84 olarak bulunmuştur. Aslan ve Esengün (2002) Tokat İli Artova İlçesinde yaptıkları çalışmada sulu tarla arazilerinde % 7,38 kuru tarla arazilerinde % 6,19 ve yöre için ortalama % 6,48 olarak hesaplamışlardır. Bu değerler ile yapılan araştırmada elde edilen değerlerin farklı olmasının nedeni bölgeden bölgeye kapitalizasyon oranının farklılık göstermesidir. Yine Aktaş ve Akay (2000) tarafından yapılan çalışmada Tokat İli Niksar Ovasında sulu tarla arazileri ve yöre için ortalama kapitalizasyon oranı % 5,90 olarak bulunmuş olup, buradan her iki çalışma da aynı il içerisinde olduğu halde yöreden yöreye kapitalizasyon oranının değiştiği görülmektedir.

Demircan ve Orhan (2002) tarafından yapılan bir araştırmada Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçeleri sulu tarım arazilerinde % 5,50 olarak kapitalizasyon oranı saptanmıştır. Özudoğru'nun yapmış olduğu bir çalışmada (1998) Ankara İli Çubuk İlçesinde tarla arazileri için ortalama kapitalizasyon oranı % 5 olarak tespit edilmiştir. Sayılı ve Esengün (1996) tarafından yapılan araştırmada kapitalizasyon oranı sulu tarla arazileri için % 3,88 kuru tarla arazileri için % 3,31 bulunmuştur. Yapılan araştırmada bulunan değer ile bu değerlerin birbirinden farklı olması yine yöresel farklılıklardan kaynaklanmaktadır.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Tarımsal üretimin esas ögesi olan toprağın yerleşim, sanayi ve ulaşım gibi sektörlerde de kullanımı gün geçtikçe artmaktadır. Farklı sektörlerden tarım arazilerine olan yoğun talep artışı, tarım arazilerinin değerlerinin artmasına neden olmuştur. Bundan dolayı

tarım arazilerinin değerlendirilmesi konusunda önem kazanmıştır.

Çeşitli amaçlar doğrultusunda tarım arazilerine değerlendirilmesi yapılmaktadır. Amacı ne olursa olsun, Türkiye’de tarım arazilerine yasal zorunluluk gereği gelir yöntemine göre değerlendirilmesi uygulanmaktadır. Gelir yönteminin uygulanabilmesi için yörede geçerli olan kapitalizasyon oranının belirlenmesi gerekmektedir. Bu bağlamda kapitalizasyon oranı tespitinin tarımsal değerlendirilmesi için önemli bir aşama olduğu anlaşılmaktadır.

Kapitalizasyon oranının saptanması için değer takdiri yapılacak olan arazinin bulunduğu yörede çok yeni ve benzer yeter sayıda gerçek arazi satış fiyatlarının ve bunların rantlarının bilinmesi gerekmektedir. Bunun için değeri biçilecek arazinin ve bulunduğu yörenin niteliklerinin çok iyi bilinmesi gerekir. Ayrıca, Türkiye’de tarım işletmelerinin muhasebe kayıtları tutulmadığından değeri biçilecek arazilerin rantlarının saptanmasında zorluklar yaşanmaması için değerlendirilmesi yapılacak kişinin bu konuda uzman olması önemli bir unsurdur. Bu uzmanların değerlendirilmesi ile ilgili özel eğitim yada lisans veya lisansüstü düzeyde eğitim almış olmaları uygulamaların başarılı ve objektif olarak yapılması bakımından önem taşımaktadır.

Kapitalizasyon oranının tespitinde arazi rantlarının ve gerçek arazi satış fiyatlarının doğru olarak temin edilmesinde önemli zorluklar yaşanmaktadır. Bu zorlukların yaşanmaması için üreticilerin muhasebe kaydı tutmaları teşvik edilmeli ve arazi alım-satım kayıtlarının bulunduğu mercilerin bu kayıtları bilgisayar ortamında düzenli olarak bulundurmaları sağlanmalıdır. Ayrıca tapu masraflarından dolayı arazilerin gerçek fiyatlarının Tapu-sicil kayıtlarında bulunmaması sorununun çözümü için sözkonusu masrafların bireylerin ödeyebileceği bir miktara çekilmesi sağlanmalıdır.

Kapitalizasyon oranının büro çalışmaları ile belirlenmesi mümkün olmayıp arazinin bulunduğu yörede araştırma yapılmalıdır. Ayrıca arazi rantının saptanmasında arazinin işletme biçiminin, nevinin ve kalite grubunun tespiti gerekmektedir. Zira kapitalizasyon oranı toprak yapısı, işletme tipi ve sistemine göre değişmektedir. Dolayısıyla kapitalizasyon oranının tespitinde bu kriterler göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu çalışmada Konya ili Ereğli ilçesindeki tarım arazilerinde, sulu ve kuru araziler için ayrı ayrı olmak üzere kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı % 6,02 olarak bulunurken kuru tarım arazileri için % 7,0 olarak saptanmıştır. Ereğli İlçesi tarım arazileri için ortalama kapitalizasyon oranı % 6,2 olarak bulunmuştur. Bulunan kapitalizasyon oranı, değer biçme işlemi söz konusu olduğunda arazinin rahatlığı da dikkate alınarak değerlendirilir. Arazinin rahatlığı arttıkça ortalama kapitalizasyon oranı düşürülür. Kapitalizasyon oranı bölge, yöre hatta yöredeki arazilerin buldukları şartlara göre değişiklik göstermesinden dolayı araziye

değer biçme sırasında arazinin durumuna göre kapitalizasyon oranında  $\pm$  %1’i geçmeyecek şekilde değişiklik yapılabilmektedir (Mülayim 2001). Ereğli İlçesinde sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı; kente yakın olan arazilerde % 5,5, kente uzak olan arazilerde % 6,02 ve kuru tarım arazileri için kente yakın olan arazilerde % 6,5, kente uzak olan arazilerde ise % 7,0 (Ereğli’ye uzaklığı 15 km ve daha yakın olan araziler kente yakın olan araziler sınıfına alınabilir) olarak değerlendirilebilir.

Kapitalizasyon oranı, bölgelere, yörelere ve arazilere göre ve zamanla bölgenin gelişmişliğine göre değişiklik göstereceğinden bu oranın saptanması bölge bazında ve belirli periyotlar ile tekrarlanarak yapılmalıdır. Bu çalışmalar, konu ile ilgili yeterli bilgiye sahip araştırmacılar tarafından yapılmalıdır. Titiz bir çalışma gerektiren değerlendirilmesi araştırmaları, konunun uzmanlarınca araştırma enstitüsü sorumluluğu altında gerçekleştirildiğinde daha gerçekçi olacak ve bilgisizlikten kaynaklanan yanlış uygulamalar sonucu kişilerin mağdur olması önlenecektir. Bu bağlamda tarımsal değerlendirilmesi konusunda görev alabilecek Ziraat Mühendisleri ve özellikle Tarım Ekonomistlerinin yetiştirilmesi gereği ön plana çıkmaktadır. Tarımsal değerlendirmede Tarım Ekonomistlerinin önemli bir konumu olduğu gayrimenkul değerlendirilmesi ile ilgilenen tüm birimler ve şahıslar tarafından kabul edilmelidir.

#### KAYNAKLAR

- Anonim, 2001. 2942 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değişikliği İle İlgili Uygulama Talimatı. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Aktaş, A., Akay, M., 2000. Tokat İli Niksar Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. GOP Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Aras, 1988. Tarım Muhasebesi Ders Kitabı. Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları No: 486, İzmir.
- Aslan, İ., Esengün, K., 2002. Tokat İli Erbaa Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. GOP Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Çiçek, A., Erkan, O., 1996. Tarım Ekonomisinde Araştırma ve Örneklem 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. ve Ark., 2002. Kıymet Takdiri Yöntemleri ve Bu Yöntemlerin Tarım Arazilerinin Kamulaştırılması

- tırma Bedellerinin Tespitinde Kullanılması. Ankara
- Erkuş, A., Bülbül, M., Kıral, T., Açıl, A.F., Demirci, R., 1995. Tarım Ekonomisi. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayını, Ankara.
- Gülten, Ş., 2001. Kıymet Takdirinde Gelir ve Piyasa Değeri Yöntemleri (Bilirkişilik). Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayını, Erzurum.
- Keskin, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması Üzerine Bir Araştırma. A.Ü.Z.F. Tarım Ekonomisi Bölümü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Murray, W.G., Harris, D.G., Miller, G.A., Thompson, N.S., 1983. Farm Appraisal and Valuation. Sixth Edition, The Iowa State University Press, Ames, Iowa.
- Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Biçme 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.
- Oğuz, C., Ünal, Z., 2004. Konya İli Çumra İlçesi Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranı Tespiti. S.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi, sayı:33, cilt:18, Konya.
- Özudoğru, H., 1998. Meyve Bahçelerinde Değer Biçme: Ankara İli Çubuk İlçesi Bir Vişne Bahçesi Örneği. A.Ü.Z.F. Tarım Ekonomisi Bölümü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Sayılı, M., Esengün, K., 1996. Tokat İli Kazova Yöresi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. GOP Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, cilt: 13, sayı: 1, 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.