

**KONYA İLİNDE KURU ALANLARDA MÜLK-TARLA ARAZİLERİNDE  
ANALİTİK KIYMET TAKDİRİ METODU İLE KAPİTALİZASYON FAİZ  
ORANININ HESAPLANMASI ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA**

**Cennet OĞUZ\***

**ÖZET**

Tarımda üretimi gerçekleştirebilmek için arazi, emek, sermaye gibi kıt üretim faktörlerini bir araya getirmek gerekmektedir. Arazi özellikle üretimin temel unsurlarından birini teşkil etmekte, alım satım kıymeti de tarımsal kararlara yön verici rol oynamaktadır.

Bu çalışmada Konya ili kuru alanlarda kendi mülk arazilerinde üretim yapan işletmelerde analitik kıymet takdiri metodu kullanılarak arazilerin satışında önemli olan kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmaya çalışılmıştır. Sonuçta kuru arazilerde kapitalizasyon faiz oranı % 6.1 olarak bulunmuştur. Fakat bu değer sadece mülk araziler için geçerlidir. Kıracılık ve ortaklıkla işletilen arizelerde kapitalizasyon faiz oranı, işletmeden elde edilen gelir azaldığı için yükselmektedir. Bu da arazi kıymetlerini düşürmektedir.

**ABSTRACT**

It is necessary to come together factors of production (land, Labour, capital) for making real production in agriculture.

Particularly, land is base element of production. The value also purchase and sale of land is atributive to 6 direction on the agricultural decisions.

In this study the rate of capitalization interest had been calculated that had been used analytical evaluation method under dry farming conditions. Land owned by the farmers in the Konya province.

Finally, the rate of capitalization interest had been found 6.1 but this rate only valid for landed property. the rate of capitalization interest has risen in the land rented and land partnership by the farmers, so farm income that is provied has been reduced. This results were dropped land values.

**GİRİŞ**

Tarımın GSHM içerisindeki payı 1950 yılında % 42.7 oranında iken, bu pay 1990 yılında % 16.5 olarak gerçekleşmiştir. yine 1990 yılı itibarı ile tarım kesiminde yaşayan nüfus Türkiye nüfusunun % 41'ini teşkil et-

\* Yrd. Doç. Dr. S.Ü. Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, KONYA  
Geliş Tarihi : 1.02.1994

mektedir. Bu sektörün toplan dış satım içerisindeki payı da 1970 yılında % 73 gibi yüksek oranlarda iken 1990 yılında % 18.43 olmuştur. Bu özelliği ile tarımsal ürünler hem ülke içi talebi karşılamakta hemde ham ya da yarı mamul olarak ihraç edilerek sanayiden sonra, en fazla katma değeri ülke ekonomisine kazandırmaktadır.

Tarım alanlarımız içerisinde işlenebilir toprak potansiyeli 26.4 milyon hektar olduğu halde son yıllarda bu rakamın 28.5 milyon hektara ulaştığı tahmin edilmektedir. Bu da, işlenebilir tarım arazilerinin sınırlarının çoktan aşıldığını göstermektedir. Artık, tarımsal üretimi artırmamız son sınıra gelinmiş olan toprakları artırmakla mümkün olamayacaktır. Üretimi artırmamız birim alana verimi artırmakla olabilecektir. Birim alana verim ise teknolojiye bağlı değişimlerle verim artırıcı girdilerin uygun şekilde kullanılması ile sağlanabilecektir.

Ülkemizde tarımsal üretim değerinin % 63'ünü bitkisel üretim, % 32'sini hayvancılık, yaklaşık % 5'ini de ormancılık ve balıkçılık oluşturmaktadır. Artan nüfusun gıda talebini karşılayabilmek, halkın dengeli beslenmesini sağlayabilmek için tarımsal üretimi artırmak artan gıda talebini karşılamak gerekmektedir. Bu ürünlerin yetiştiği tarım arazilerinin korunması amaç dışı kullanımının önlenmesi yanında kıymetlerinin takdiri de son derece önem taşımaktadır. Artan nüfusla birlikte gıda maddelerinin fiyatları yükselirken arazi kıymetleri de artmaktadır.

Ülkemizde arazi kıymetlerinin takdir edilmesi çeşitli kamu- laştırmalar ve tarıma yönelik yatırım politikaları açısından önemlidir.

Ayrıca, arazi fiyatları üreticilerin faaliyette bulunma ve faaliyetleri- ni geliştirebilmeleri üzerine etkilidir.

Araştırmada tarımsal arazilerin kıymetinin takdirinde kullanılan yöntemler açıklanarak Konya ilinde kuru arazilerin kıymetlerinin takdi- rine ilişkin bazı faktörlerin bulunması amaçlanmıştır.

Ülkemizde tarımsal kıymet takdiri ile ilgili olarak yeteri kadar çalışma yapılmamıştır. Konu ile ilgili olarak yapılan yerli ve yabancı çalışmaları şu kelime verebiliriz;

Açıl, F., 1976 yılında Türkiye'de çeşitli arazi nevelerinin kıymetleriyle 1950-1974 yılları arasında arazi kıymetlerinde görülen değişimleri analiz etmiştir.

Özçelik, A., tarafından 1983 yılında Ankara Çubuk Ovası tarla arazi- lerinde yaptığı kıymet takdirinde sulu tarla arazileri için ortalama kapı- talizasyon faiz oranı % 6.91, kuraç araziler için % 5.36 bulunmuştur.

Rehber, E., ise 1984 yılında kıymet takdirinde değişik yöntemler kul- lanılarak araştırma yöresinde ortalama kapitalizasyon faiz oranını % 3 tahmin etmiştir.

Vural, H., 1991 yılında Anka ilinde tarla arazilerinin kıymet takdiri üzerinde yaptığı çalışmada kapitalizasyon faiz oranını mülk sahibince is- tenilen işletmelerde suluda % 5.80, kuruda % 6.09 olarak bulunmuştur.

## MATERYAL VE METOD

Bu araştırmada, Konya ilinin kuzey bölümünde yer alan Sarayönü ve Cihanbeyli ilçelerinden seçilen 10 köyün tarım işletmelerinden anket yolu ile toplanılan veriler çalışmanın ana materyalini oluşturmuştur. Bu amaçla, arazilerinin % 50 ve daha fazlasında yalnızca tahıl nadas uygulaması yapan köyler örnek köyler olarak seçilmiştir. Tarla arazisinin çoğunluğunda tahıl nadas uygulaması yapan işletmeler tahıl yetiştiren işletmelerin ana kitlesini oluşturmuştur. Bu ana kitleden işletmelerin arazi genişlikleri saptanarak çeşitli tabakalar düzenlenmiş ve frekans dağılımları da dikkate alınarak 4 tabaka oluşturulması uygun grlmştir. Tabakaların sınırları 1-100, 101-200, 201-500 ve 501 dekadardan büyük olarak saptanmıştır. rneğe çıkan işletme sayıları Cetvel 1'de verilmiştir.

Cetvel 1. Tahıl nadas uygulaması yapan işletmelerin arazi genişlik gruplarına göre dağılımı

Arazi Genişlik	Anakitle (Adet)	rnek Tahıl İşletmeleri
1-100	270	17
101-200	204	10
201-500	175	8
501+	133	3
Toplam	782	38

rnek işletmelerin tabakalara dağıtımında araştırma alanında arazi satan ve arazi satın alan kişilerin yer almasına dikkat edilerek gayeli olarak yapılmıştır.

Kıymet takdirinde metod, bir malın kıymetini takdir edebilmek için kıymet takdiri metodlarından Analitik Kıymet Takdiri Metodu uygulanmıştır. Bu metoda göre, işletmenin ortalama gelirinin yürürlükteki faiz haddine göre kapitalizasyonu yani; kıymet takdiri yapılan bir malın takdir edilen tarihten itibaren o maldan ileride elde edilecek gelirlerin takdir anına biriktirilmesinden ibarettir ve

$Po = R/g$  formülü ile hesaplayabiliyoruz.

Po : Kıymet takdiri

R : Çiftlik rantı

g : Kapitalizasyon faiz oranı

Çiftlik Rantını hesaplama için ise işletmelerin, GSH'sını, masrafları (M), müstecir sermayesi faiz karşılığını (Mg), el emeği ücret karşılığını (E), idari ücret karşılığını (İ), vergileri (V) ve mteşebbs krını (T)'ni, iftlik Rantını (R) hesaplıyoruz. Buradan işletmenin

$$GSH = M+Mg+E\ddot{U}+I\ddot{U}+V+T+R$$

$$R = GSH - (M+Mg+E\ddot{U}+I\ddot{U}+V+T)$$

Araştırmada serbest rekabet koşullarında işletmenin marjinal maliyeti piyasa fiyatına, m\ddot{u}teşebb\ddot{u}s k\ddot{a}rı da "O" olarak kabul edilmiştir. Ve;

$$R = GSH - (M+Mg+E\ddot{U}+I\ddot{U}+V)$$

### ARAşTIRMA SONUÇLARI VE TARTIşMA

İncelenen işletmelerde çiftlik rantını bulabilmek için \ddot{o}nce işletmelerin GSH'sı hesaplanmış ve Cetvel 2'de verilmiştir.

Cetvel 1. Tahıl nadas uygulaması yapan işletmelerin arazi genişlik gruplarına g\ddot{o}re dağılımları

Arazi Genişlik Grupları (Dekar)	Bitkisel Üretimin GSH Değeri (1000 TL)	Dekara GSH (TL/da)
1-100	6.512	66.4
101-200	10.817	37.3
201-500	20.000	43.9
501+	38.312	26.3
Toplam	12.995	39.2

İncelenen işletmelerde ortalama olarak toplam GSH değeri 12.995.000 TL'si olup dekara 39.200 TL'dir.

İşletmeye ait bazı üretim masrafları ise Cetvel 3'de verilmiştir.

Cetvel 3. Üretim Masrafları (1000 TL)

Arazi Genişlik Grupları (Dekar)	Bitkisel Üretim Masrafları (1000 TL)	Dekara GSH (TL/da)
1-100	593	6.04
101-200	2.111	7.28
201-500	3.420	7.51
501+	5.829	3.99
Toplam	2.001	6.05

İncelenen işletmelerde ortalama olarak tahıl üretimi için yapılan masraflar 2.001.000 TL olup dekara 6.050 TL'dir.

Müstecir sermayesi faiz karşılığı ise işletmedeki, hayvan sermayesi, Alet-Makina sermayesi ve döner sermayeden oluşmaktadır.

İncelenen işletmelerde ortalama olarak müstecir sermayesi (Mg), 4.428.000 TL bulunmuştur.

İşletmelerde işletme sahibinin ve ailesinin çalışması sonucu aldığı ücret ise 1.870.000 TL'dir.

Araştırmada idari ücret karşılığı hesaplanırken GSH'nın % 3'ü işletme sahibinin işletmeyi yönetmesi karşılığında olması gereken değeri ifade eder ve bu değer 3.898.500 TL'dir.

İşletmenin gelir vergisi dışındaki vergileri (arazi, bina, emlak v.s.)nin değeri ise ortalama olarak 749.000 TL'dir. Bütün bu verilere göre işletmenin gayri safi hasılası ;

$$GSH = M + Mg + E\ddot{U} + I\ddot{U} + V + R$$

$$R = GSH - (M + Mg + E\ddot{U} + I\ddot{U} + V)$$

$$= 12.995.000 - (2.000.000 + 4.428.000 + 1.870.000 + 3.898.500 + 749.000)$$

$$= 12.995 - 12.946.500$$

$$R = 48.500 \text{ TL.}$$

Kapitalizasyon faiz oranı araziye yatırılmış birim sermayenin kullanılma hakkıdır (Akerson, 1984). Bu oran arazinin rantı ile satış değeri arasındaki ilişkiden elde edilmektedir. Arazi kıymeti ile kapitalizasyon faiz oranı düşüldükçe arazinin satış değeri yükselmektedir.

Araştırma bölgesinde mülk sahibince işletilen kuru arazilerin rantı ortalama 48.500 TL'dir.

Kuru arazilerin satış fiyatı en az 450.000 TL en fazla 1.020.000 TL'dir. Buna göre; arazilerin ortalama satış fiyatı yörede 785.000 TL'dir.

$$Po = R/f$$

$$f = R/Po$$

$$f = \text{Kapitalizasyon faiz oranı}$$

$$R = \text{İşletmenin arazi (toprak) rantı}$$

$$Po = \text{Arazinin kıymet takdiri}$$

Buradan;

$$f = 48.500 \text{ TL} / 785.000 \times 100 = \% 6.1\text{'dir.}$$

Hesaplanan bu değer işletilen arazilerin mülk arazi olduğu zaman geçerlidir. Araştırma alanında bazı araziler kiraya ve ortağa tutulmaktadır. Kiracılık ve ortaklıkla istenilen arazilerde ortalama Rant daha düşük olmakta ve kapitalizasyon faizi daha yüksek çıkabilmektedir.

### **KAYNAKLAR**

- Açıl, A.F., 1976. Türkiye'de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nevlerinin Kıymetleri ve Bunlardaki Değişmeler. A.Ü. Ziraat Fak. Yayınları 619. Ankara.
- Açıl, A.F., 1984. Türkiye'de Tarımsal Arazi Kıymetlerindeki Sıçramalar. M.P.M. Verimlilik Dergisi, Ankara.
- Anonymous, 1990. Tarımsal Yapı ve Üretim. D.İ.E. Ankara.
- Mülayım, Z.G., 1985. Tarımsal Kıymet Takdiri. A.Ü. Ziraat Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Rehber, E., 1984. Tarımsal Arazi Kıymetlerinin Takdiri Üzerine Bir Araştırma. A.Ü. Ziraat Fak. Yayınları. Ankara.
- Vural, H., 1983. Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. A.Ü. Fen Bil. Enst. Yayınlanmamış Doktora Tezi. Ankara.
- Vural, H., 1991. Ankara İlinde Tarla Arazilerinin Kıymet Takdiri Üzerine Bir Araştırma. A.Ü. Zir. Fak. Yayınları : 1217. Ankara.