



Konya İli Tarım Arazileri için Kapitalizasyon Oranı ve Değer Tespiti

Zuhal KARAKAYACI¹

¹Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Selçuklu Konya

¹ <https://orcid.org/0000-0003-2933-5608>

✉: zuhalunal@selcuk.edu.tr

ÖZET

Ekonomik faaliyetlerde kullanılan üretim faktörlerinin temel unsuru olan tarım arazileri bir yatırım aracı olmasının yanı sıra kırsal alanda yaşayan nüfusa sosyal bir statü ve güç kazandırmaktadır. Nüfus artışına bağlı olarak tarım arazisine tarım dışı talebin artması da önemini artırmaktadır. Tarım arazisinin değerlendirilmesi çeşitli amaçlar için gerekmektedir olup, bilimsel yöntemler çerçevesinde değer tespiti objektiflik kriteri açısından önem arz etmektedir. Çalışma kapsamında, Konya ili 31 ilçesinde kapitalizasyon oranı tespitine yönelik toplam 226 adet satışa konu olmuş parsel ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre arazi değeri tespitine yönelik toplam 900 parsel verisi anket yöntemiyle elde edilmiştir. Konya ilinde yapılan çalışma sonucunda ilçelere göre değişimle birlikte kapitalizasyon oranı sulu tarım arazisi için %2.40-%6.80 aralığında, kuru tarım arazisi için %3.25-%7.80 aralığında belirlenmiştir. İlçeler itibariyle arazinin Pazar değeri sulu tarım arazisinde 9000 - 57000 ₺ aralığında, kuru tarım arazisinde 2900 - 7400 ₺ aralığında tespit edilmiştir. Arazinin Gelir Yöntemine göre değeri ise sulu tarım arazisinde 8287 - 49704 ₺ aralığında, kuru tarım arazisinde 1258 - 11515 ₺ aralığında saptanmıştır. Tarım arazilerinin değeri bölgenin gelişmişliğine bağlı olarak zamanla değişiklik göstermekte olup, birçok amaç için ihtiyaç duyulan arazi değeri ve kapitalizasyon oranının güncel olması gerekmektedir. Bu bağlamda, Türkiye tarımının en önemli potansiyellerinden biri olan Konya ilinin 31 ilçesinde sulu ve kuru tarım arazileri için ayrı ayrı hesaplanan kapitalizasyon oranları ve arazi değerleri değerlendirme faaliyetlerine katkı sağlayacaktır.

Tarım Ekonomisi

Araştırma Makalesi

Makale Tarihçesi

Geliş Tarihi : 25.08.2022

Kabul Tarihi : 02.12.2022

Anahtar Kelimeler

Tarım Arazisi,
Arazi Değeri,
Kapitalizasyon Oranı,
Konya

Determination of Capitalization Rate and Value for Agricultural Land in Konya

ABSTRACT

Farmlands, which are the basic elements of production factors used in economic activities, are an investment tool, as well as giving the population living in rural areas a social status and power. Depending on the population growth, the increase in the non-agricultural demand for farmland also increases its importance. The valuation of farmland is required for various purposes, and valuation within the framework of scientific methods is important in terms of objectivity criteria. In the scope of this study, in 31 districts of Konya, 226 parcels subject to sale for determination of capitalization rate and 900 parcels for the determination of land value according to Income Capitalization method were obtained by survey method. As a result of the study carried out in Konya, capitalization rate was determined between 2.40%-6.80% for irrigated lands and between 3.25%-7.80% for dry lands. Market value of lands in terms of districts was determined between 9000 - 57000 ₺ in irrigated lands and between 2900 - 7400 ₺ in dry lands. The income value of lands was determined between 8287 - 49704 ₺ in irrigated lands and between 1258 - 11515 ₺ in dry lands. The value of farmlands varies over time depending on the development of the region, and the land value and capitalization rate needed for many purposes must be up-to-date. In this context, capitalization rates and land values calculated separately for

Agricultural Economics

Research Article

Article History

Received : 25.08.2022

Accepted : 02.12.2022

Keywords

Farmland,
Land Value
Capitalization Rate
Konya

irrigated and dry lands in 31 districts of Konya, one of the most important potentials of Turkish agriculture, will contribute to the valuation activities.

Atıf Şekli: Karakayacı, Z., (2023) Konya ili Tarım Arazileri için Kapitalizasyon Oranı ve Değer Tespiti. *KSÜ Tarım ve Doğa Derg* 26 (3), 664-672. <https://doi.org/10.18016/ksutarimdog.a.vi.1166338>
To Cite : Karakayacı, A., (2023). Determination of Capitalization Rate and Value for Agricultural Land in Konya. *KSU J. Agric Nat* 26(3), 664-672. <https://doi.org/10.18016/ksutarimdog.a.vi.1166338>

GİRİŞ

Ekonomik sektörlerde faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan arazi, yeryüzünde sınırlı miktarda, geri kazanımı zor hatta çoğu zaman imkansız olan doğal kaynaklardan birisidir (Uskov & Shariapova 2020). Ayrıca tarım arazileri kırsal nüfus için acil durumlarda güvence, teminat değeri ve sosyal itibar sağlayan bir kaynak (Awasthi 2014) olması ve dolayısıyla kırsal nüfusun çoğunluğunun doğrudan yada dolaylı olarak araziye bağlı (Ahmadzai & Akbay 2020) olması arazilerde değer kavramını ön plana çıkarmaktadır. Tarım arazilerinin değerlendirme, kredilendirme, kamulaştırma, kentleşme gibi birçok faaliyette kullanılmanın yanı sıra arazi piyasası oluşumunun ekonomik mekanizması konumdadır (Zharikova & Pashckhenko 2015). Bununla birlikte çevre kirliliği, arazinin bulunduğu konum itibarıyla çevresel gelişmişliği gibi pozitif yada negatif dışsallıklar tarım arazilerinin değerinin belirlenmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Hızlı bir şekilde artan dünya nüfusu beslenme ihtiyaçlarını artırmakta ancak tarım arazisinin sınırlı olması, plansız kullanışı hatta tarım dışına çıkması nedeniyle daralması sürdürülebilir gıda arzı güvencesini tehdit etmektedir. Tarımsal gelişmişliğe sahip ülkelerde 2000-2018 yılları arasında tarım arazisinin; ABD’de %2.07, Rusya’da %0.77, Almanya’da %2.48, Hindistan’da %0.78, Türkiye’de %6.61, Hollanda’da %6.85, Yeni Zelanda’da ise %32.08 oranlarında daraldığı belirlenmiştir (FAO 2020). Buna karşın son yıllarda ülkelerin gelişmişlik düzeyinin artmasına bağlı olarak yatırım araçlarına olan talebin de artmasına neden olmaktadır. Üretim faktörlerinin en önemlisi olan tarım arazisi farklı amaçlar için kullanılmakta olup, önemli bir yatırım aracı olması değer tespitini de gerekli hale getirmektedir.

Bir taşınmazın değerlendirilmesinde uygulanabilecek birçok yöntem kullanılmakla birlikte temelde 3 esas yöntem bulunmaktadır; Pazar değeri yöntemi, gelir yöntemi ve maliyet yöntemidir (Linne ve ark. 2000; Kontrimas & Verikas 2011). Tarım arazilerinin pazar değeri tarımsal getirilere dayalı değer üzerine çıkarak, tarım dışı kullanımların öngörülmesini yansıtmaktadır (Blank 2000). Gelir yönteminin uygulanabilmesi için değerlendirme kapsamındaki taşınmazın gelir getiren bir mülk olması ve belirli bir süre boyunca taşınmazın toplam gelirinin tahmin edilebilmesi gerekmektedir (Ventolo & Williams 2005).

Gelirlerin Kapitalizasyonu Yönteminde tarım arazisinin değer hesabında kullanılan kapitalizasyon oranı, araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkı (Mülayim 2008) olarak tanımlanabileceği gibi arazi sahibinin araziden belli bir süre kullanması karşılığında elde edeceği sermayenin faizi olarak ta tanımlanabilmektedir (Karakayacı 2011). Kapitalizasyon oranı hesaplanmasında tarım arazisi için güncel ve gerçek satış değerleri kullanılmakta olup, bölgeden bölgeye ve bölgenin zamanla gelişmişliğine göre farklılık göstermektedir. Zira tarım arazisi değerinin zamanla artış göstermesinin nedeni çeşitli faktörlerin etkisiyle bölgede gelişmişliğin artmasıdır.

Tarım arazisi değeri gelecekteki tarımsal getiriler, alternatif yatırım seçenekleri ve makroekonomik koşullar ile ilgili beklentiler dahil olmak üzere birçok faktörün etkisine maruz kalmakta olup, tarımsal üretim uygulamalarındaki farklılıklar, kentleşme ve yerel politikalar nedeniyle lokasyonlar arasında farklılıklar göstermektedir (Sherrick 2018). Kamu faaliyetleri için uygulanan değerlendirme çalışmalarında Gelirlerin Kapitalizasyonu Yönteminde kapitalizasyon oranı için her bölge ve arazi için tek oran kullanıldığı görülmektedir. Bu oran bölgeden bölgeye, yöreden yöreye ve zamanla farklılıklar gösteren bir orandır. Bu nedenle, güncel ve değerlemenin yapıldığı yöreye ait olması değerlemenin objektif olması bakımından son derece önemlidir. Türkiye’de farklı bölgelerde kapitalizasyon oranı tespitine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Denizli’de kuru araziler için %5.83, sulu araziler için %5.03 olarak tespit edilmiştir (Gündoğmuş & Taşçı 2017). Ağrı ili merkez ilçelerinde kuru araziler için %5.70, sulu araziler için %5.31 olarak belirlenmiştir (Dağdemir ve ark. 2018). Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi sulu tarım arazilerinde %4.85, kuru tarım arazilerinde %5.75 hesaplanmıştır. Kahramanmaraş ili Afşin-Elbistan Ovası kuru arazileri için %5.21, sulu arazileri için %5.76 tespit edilmiştir (Akbay 2020). İzmir ili Yortanlı baraj bölgesinde sulu araziler için %4.13 olarak hesaplanmıştır (Serez ve ark. 2022). Çalışma alanı olan Konya ilinde daha önce yapılan çalışmalarda ise Çumra ilçesi sulu tarım arazilerinde %5.20 (Oğuz & Ünal 2004), Ereğli ilçesi sulu tarım arazilerinde %6.02, kuru tarım arazilerinde %7.00 (Karakayacı & Oğuz 2006) olarak belirlenmiştir. Aynı ilçelerin bu çalışmada hesaplanan kapitalizasyon oranlarına bakıldığında zamanla önemli oranda bir azalma olduğu görülmektedir. Bu durum, bölgelerin

gelişmişlikleri arttıkça kapitalizasyon oranlarında ve arazi değerlerinde olumlu yönde değişimler olduğunu göstermektedir. Bu nedenle, arazi değerlemesinin objektiflik kriterini sağlamak açısından kapitalizasyon oranının her il ve ilçe düzeyinde güncel olarak belirlenmesi gerekmektedir. Çalışmada, ilçeler itibarıyla tarım arazileri için kapitalizasyon oranı ve değer değişeceği hipotezine dayalı olarak, Konya iline bağlı 31 ilçede sulu ve kuru tarım arazileri için kapitalizasyon oranı ve değer tespiti amaçlanmıştır.

MATERYAL ve METOD

Çalışmanın ana materyalini, amaca uygun şekilde çalışma alanı olan Konya iline bağlı ilçelerde arazi sahipleriyle Mayıs-2021 tarihinde yüz yüze yapılan anketlerden elde edilen veriler oluşturmaktadır. Çalışmada kullanılan anket formları için Selçuk Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Bilimsel Araştırma ve Yayın Etik Kurulu'ndan onay alınmıştır. Değerleme yapılan parseller araştırmacının Tarım ve Orman İlçe Müdürlükleri, Ziraat Odaları ile görüşmesi sonucu gayeli olarak ilçeyi temsil eden köyler tarımsal özellikler, ekolojik faktörler gibi kriterlere göre belirlenmiştir. Ayrıca belirlenen köylerde gerçekleşmiş satışların alıcı veya satıcı ile görüşülerek satış ve yetiştiricilik bilgileri ve değeri belirlenmek istenen parsellerin bilgileri önceden hazırlanmış soru formları ile alınmıştır.

Örnekleme Yöntemi

Anket çalışması Konya iline bağlı 31 ilçede yapılmıştır. Çalışmada tarım arazilerinin değerlendirilmesi için Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmış olup, Kapitalizasyon oranının tespiti ve değer tespiti için 2 ayrı veri toplama yöntemi izlenmiştir.

- Kapitalizasyon oranının hesabı için yakın tarihlerde satışa konu olmuş tarım arazilerinin gerçek değerlerine ve rantlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Her ilçe için gayeli olarak söz konusu ilçeyi temsil edecek ve satışa konu olan arazilerden veriler anket yöntemiyle toplanmıştır. Belirlenen satışların gerçek (ipotek vb. olmamalı) ve güncel (son 6-8 ay) olmasına dikkat edilmiş olup, bazı ilçelerde güncel satışlar bulunamadığından eski tarihli satış değerleri Yİ-ÜFE yardımıyla güncellenmiştir. Arazi satış fiyatları üreticilerin beyanlarına göre alınmıştır. Her ilçede en az 5 tane olmak üzere (toplam 212 anket) ilçeyi sosyo-ekonomik yapı ve tarımsal üretim gibi kriterler açısından temsil edebilecek parseller gayeli olarak belirlenmiştir. Satışa konu olan arazilerin rantları ise anketle elde edilen veriler yardımıyla hesaplanmıştır.

- Arazi değerinin hesaplanmasında yıllık ortalama net gelir (rant) hesaplamasına ihtiyaç bulunmaktadır. Değer tespiti için gerekli rant hesaplamasında her ilçeden en az 10 anket yapılarak en az 30 parselin verisi (toplam 900 parsel) toplanmıştır.

Analiz Yöntemi

Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, bir araziden gelecekte elde edilecek gelirler toplamının bugüne indirgenmesi ile hesaplanmaktadır. Gelecekte elde edilecek gelirlerin hesaplanmasında geçmişte elde edilmiş yıllık net gelirler esas alınmaktadır. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yönteminde araziden elde edilen yıllık ortalama net gelir (rant) ve kapitalizasyon oranı kullanılmaktadır ve $D = R/f$ formülü (D: Arazi Değeri, R: Yıllık Ortalama Net Gelir, f: Kapitalizasyon Oranı) kullanılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, arazinin rantı ile satış değeri arasındaki orandır. Rant aynı kalmak koşuluyla, kapitalizasyon oranı düştükçe arazinin satış değeri yükselmektedir. Kapitalizasyon oranının bulunmasında aşağıdaki formül kullanılmaktadır (Mülayim 2008).

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} \quad (1)$$
$$= \frac{\sum_{i=1}^n R}{\sum_{i=1}^n D}$$

R=Yıllık ortalama net gelir, D=Gerçek arazi satış değeri, f=Kapitalizasyon oranı

BULGULAR ve TARTIŞMA

Araştırma alanı olan Konya ilinin 31 ilçesinde Yıllık Ortalama Net Gelirlerin hesaplanması amacıyla yaygın olarak uygulanan münavebe sistemlerinde bulunan ürünlerin net gelirleri tespit edilmiştir. Verim ve cari fiyatın çarpımıyla her ürün için Gayrisafi Üretim Değerleri (GSÜD) ve üretim masrafları hesaplanmış ve birbirinden çıkarılarak net gelirleri bulunmuştur. Yıllık ortalama net gelirin belirlenmesi için münavebedeki ürünlerin net gelirleri toplanarak münavebedeki ürün sayısına bölünmüştür. Bu münavebe sistemlerinde bütün ilçelerde öncelikli olarak buğday yetiştirilmesi dikkat çekmektedir. Bunun dışında sulu tarım arazisinde şeker pancarı, dane mısır en fazla yetiştirilen ürünlerken, kuru tarım arazisinde buğdayın yanında arpanın çoğunlukla yetiştirildiği görülmektedir. Nadas uygulamasının da yaygın olduğu görülmektedir. Ayrıca silajlık mısır, ayçiçeği, fasulye (kuru ve taze), haşhaş, nohut, mercimek, fiğ, patatesin yaygın olarak yetiştirildiği de belirlenmiştir. Araştırma alanı olan 31 ilçede birden fazla münavebe sistemi uygulandığı belirlenmiş olup, örnek olması için çizelge 1'de sulu ve kuru araziler için en yaygın olarak görülen münavebe sistemlerine ait yıllık ortalama net gelirler verilmiştir.

Araştırma alanındaki tarım arazisinin değer tespitinde sulu ve kuru tarım arazisi için ayrı ayrı yıllık ortalama net gelir kapitalizasyon oranına bölünerek, her ilçe için ortalama arazi değerleri saptanmıştır. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre değer tespitinde gerekli olan yıllık ortalama net gelirin (rant) hesaplanmasında uzun yıllara ait ortalamaların alınması uygun olacağı halde,

Türkiye'deki tarım işletmelerinde veri kaydı bulunmadığından ulaşılamamakta ve yaygın olan münavebe sistemleri dikkate alınmaktadır. Bu nedenle, ilçelerde birden fazla münavebe sistemi uygulandığı tespit edildiğinden ve buna bağlı olarak

birden fazla arazi değeri belirlendiğinden ilçe ortalamaları alınmıştır. İlçelere göre sulu ve kuru araziler için kapitalizasyon oranları ve değerleri çizelge 2'de verilmiştir.

Çizelge 1. İlçeler itibariyle yıllık ortalama net gelir

Table 1. Average annual net income by districts

İlçeler <i>Districts</i>	Münavebe Sistemi <i>Rotation</i>		Yıllık Ortalama Net Gelir (₺/da) Annual Net Income	
	Sulu <i>Irrigated</i>	Kuru <i>Dry</i>	Sulu <i>Irrigated</i>	Kuru <i>Dry</i>
Ahırılı	S.Mısır-Buğday-Ş.Pancarı	Buğday-Arpa	1073.78	267.25
Akören	Nohut-Buğday-Fiğ	Arpa-K. Mercimek-Buğday	545.63	302.77
Akşehir	Buğday-Haşhaş-Arpa	Haşhaş- Nadas-Arpa	887.39	495.56
Altınekin	Buğday-Y.Ayçiçeği-D.Mısır	Arpa-Buğday	717.62	301.37
Beyşehir	S.Mısır-Arpa-Ş.Pancarı	Buğday-Nohut-Arpa	1316.07	391.79
Bozkır	Buğday-Patates-T.Fasulye	Arpa-Nohut-Fiğ	572.94	201.40
Cihanbeyli	Ş.Pancarı-Buğday-D.Mısır-Buğday	Buğday-Nadas-Arpa	1066.83	234.95
Çeltik	D.Mısır-Arpa-Ş.Pancarı-Buğday	Buğday-Buğday	834.26	275.37
Çumra	Y.Ayçiçeği-D.Mısır-Buğday- D.Mısır	Buğday-Arpa	1115.15	320.53
Derbent	Buğday-K.Fasulye-Buğday-T.Fasulye	Buğday-Nadas-Arpa	788.69	151.75
Derebucak	Buğday-K.Fasulye-Buğday-T.Fasulye	Buğday-Nadas-Arpa	908.52	177.24
Doğanhisar	Ş.Pancarı-Buğday-Haşhaş-Buğday	Buğday-Haşhaş	948.41	628.46
Emirgazi	Arpa- S.Mısır-Buğday-Fiğ	Arpa-Nadas-Buğday	632.98	192.44
Ereğli	Fiğ-Buğday-S.Mısır-Ş.Pancarı	Buğday-Arpa	898.63	263.02
Güneysınır	D.Mısır-Buğday-Kabak-Arpa	Buğday-Nohut-Arpa	886.84	288.46
		Buğday-K.Mercimek-Arpa-		
Hadim	Buğday-Patates-T.Fasulye	K.Mercimek	570.82	261.55
Halkapınar	S.Mısır-Buğday-K.Fasulye	Nohut- Buğday-Yulaf-Arpa	687.28	260.03
Hüyük	Arpa-Buğday	Nohut-Buğday-Arpa	579.59	350.66
İlgın	D.Mısır-Buğday-Ş.Pancarı	Buğday-Arpa	922.01	213.04
Kadınhanı	Buğday- D.Mısır-Y.Ayçiçeği	Buğday-Arpa-Buğday	1167.29	230.86
Karapınar	Ş.Pancarı-Buğday- D.Mısır-S.Mısır	Arpa-Arpa	1091.68	262.96
Karatay	Ş.Pancarı-Buğday-Y.Ayçiçeği-Arpa	Arpa-Arpa	1006.38	270.61
Kulu	Buğday-Arpa	Arpa-Nadas-Buğday	562.68	164.85
Meram	Buğday-Arpa-D.Mısır	Arpa-Buğday	1144.22	235.67
Sarayönü	Buğday-D.Mısır-Arpa	Buğday-Nohut-Arpa	892.43	208.70
Selçuklu	Arpa-D.Mısır-Buğday	Buğday-Arpa	1000.74	273.97
Seydişehir	S.Mısır-Buğday-Ş.Pancarı-Buğday	Haşhaş-Nadas-Buğday	1140.32	593.24
Taşkent	Buğday-Nohut	Buğday-Arpa	509.43	212.35
Tuzlukçu	Buğday-Ş.Pancarı-Arpa	Arpa-Buğday	743.70	243.89
Yalhöyük	Buğday-Arpa-T.Fasulye-Arpa	Arpa-Buğday	859.51	268.87
Yunak	Ş.Pancarı-Buğday-Haşhaş-Arpa	Buğday-Nadas-Arpa	956.20	213.02

Araştırma alanı olan Konya ilinin 31 ilçesinde sulu ve kuru tarım arazisi için ayrı ayrı Kapitalizasyon Oranı belirlenmiş olup, sulu tarım arazisi için %2.4 ile %6.8 arasında, kuru tarım arazisi için %3.3 ile %7.8 arasında olduğu tespit edilmiştir. Her iki arazi nevi için de en düşük oran Meram ilçesine ait olarak belirlenirken, sulu tarım arazisinde en yüksek oran Doğanhisar ilçesinde, kuru tarım arazisinde en yüksek oran Güneysınır ilçesinde saptanmıştır.

Kapitalizasyon oranı hesaplamasında kullanmak üzere her ilçede sulu ve kuru tarım arazisi için gerçek satış değerleri elde edilmiş olup, bu sayede Konya

ilinde sulu tarım arazisi için ortalama Pazar değerinin ilçelere göre 9000 ile 57000 ₺/da arasında değiştiği, kuru tarım arazisi için ise 2900 ile 7400 ₺/da arasında değiştiği tespit edilmiştir. Sulu tarım arazisinde Pazar değeri en yüksek olan ilçe Meram ilçesi iken, kuru tarım arazisinde Selçuklu ilçesidir. Pazar değeri en düşük olan sulu tarım arazisi Taşkent'te, kuru tarım arazisi Çeltik'te görülmüştür.

Konya ili 31 ilçesinde Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre sulu tarım arazisi değerinin 8000 ile 50000 ₺/da arasında olduğu, kuru tarım arazisinin ise 1200 ile 11500 ₺/da arasında değiştiği gözlenmiştir.

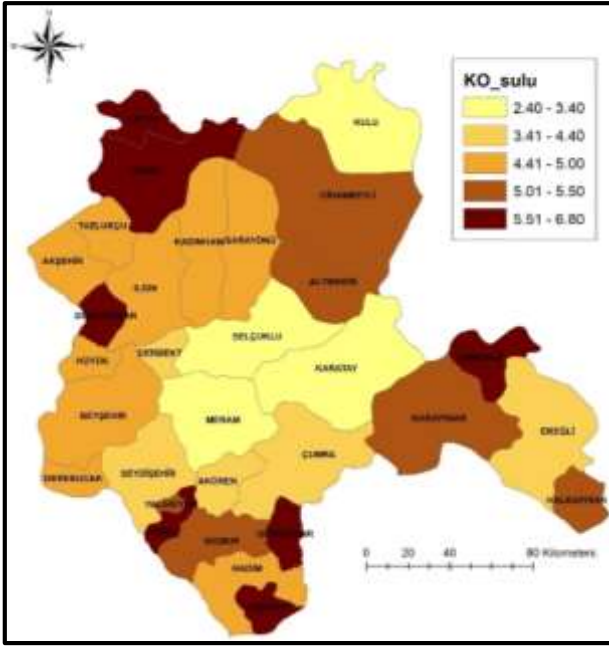
Çizelge 2. İlçeler itibariyle kapitalizasyon oranı ve arazi değeri
 Table 2. Capitalization rate and land value by districts

İlçeler <i>Districts</i>	Kapitalizasyon Oranı (%) <i>Capitalization rate</i>		Gelir Değeri (₺/da) <i>Income value</i>		Pazar Değeri (₺/da) <i>Market value</i>	
	Sulu <i>Irrigated</i>	Kuru <i>Dry</i>	Sulu <i>Irrigated</i>	Kuru <i>Dry</i>	Sulu <i>Irrigated</i>	Kuru <i>Dry</i>
Ahırlı	6.50	7.70	17490.62	2570.91	15500	3250
Akören	4.10	5.70	12247.32	3979.91	16500	3500
Akşehir	5.00	6.30	19156.60	8023.49	18800	5600
Altınekin	5.40	6.30	15429.91	3230.00	11800	4800
Beyşehir	4.50	5.20	28053.26	5216.79	27500	6800
Bozkır	5.10	5.80	11381.76	2715.39	11000	4000
Cihanbeyli	5.20	6.20	18207.78	3789.52	22500	4550
Çeltik	6.20	7.70	13836.13	1258.31	12700	2900
Çumra	4.40	5.30	26782.58	6324.53	21250	5800
Derbent	4.30	5.10	20386.67	2542.85	21800	4000
Derebucak	4.90	5.90	24438.84	2660.29	18600	4000
Doğanhisar	6.80	7.40	14080.59	5171.89	13500	5000
Emirgazi	6.20	7.10	11524.68	2710.42	9200	3000
Ereğli	3.70	4.90	26626.31	4565.09	27400	5100
Güneysınır	6.70	7.80	13835.52	2472.50	12500	4000
Hadim	4.80	5.60	11364.38	3651.79	9150	3000
Halkapınar	5.40	5.70	13504.63	4027.50	12000	4000
Hüyük	4.70	7.10	11609.13	4855.63	12000	5000
Ilgın	4.80	5.40	14398.96	3031.67	16100	4000
Kadınhanı	4.80	5.30	22808.06	1900.19	23700	4350
Karapınar	5.50	6.60	16463.27	1956.52	19500	4010
Karatay	3.00	4.10	32170.22	7514.88	32800	5750
Kulu	3.40	4.70	16549.54	4166.31	20000	4850
Meram	2.40	3.25	49704.69	5573.85	57000	7250
Sarayönü	4.70	5.20	21869.58	2714.90	11750	3800
Selçuklu	3.10	4.00	27547.96	6349.05	34400	7400
Seydişehir	4.30	5.90	29069.26	11514.97	32800	7130
Taşkent	5.90	6.50	8287.29	3178.77	9000	3350
Tuzlukçu	4.50	5.70	17192.48	4625.44	19300	3450
Yalıhüyük	5.30	6.90	16221.76	3934.06	14900	4150
Yunak	6.00	6.50	20973.39	4333.23	14900	5100

Sulu tarım arazisinde ortalama olarak en yüksek arazi değerinin Meram ilçesinde, en düşük arazi değerinin Taşkent ilçesinde olduğu belirlenmiştir. Kuru tarım arazisinde en yüksek değer Seydişehir ilçesinde, en düşük değer Çeltik ilçesinde belirlenmiştir. Bu farklılıklar yörede uygulanan münavebe sisteminin net gelirlerine bağlı olmakla birlikte, Kapitalizasyon oranındaki farktan da kaynaklanmaktadır. Nitekim bölgelerin gelişmişliğine göre de farklılık gösteren Kapitalizasyon oranı arazinin Gelir Yöntemine göre değerini de etkilemektedir.

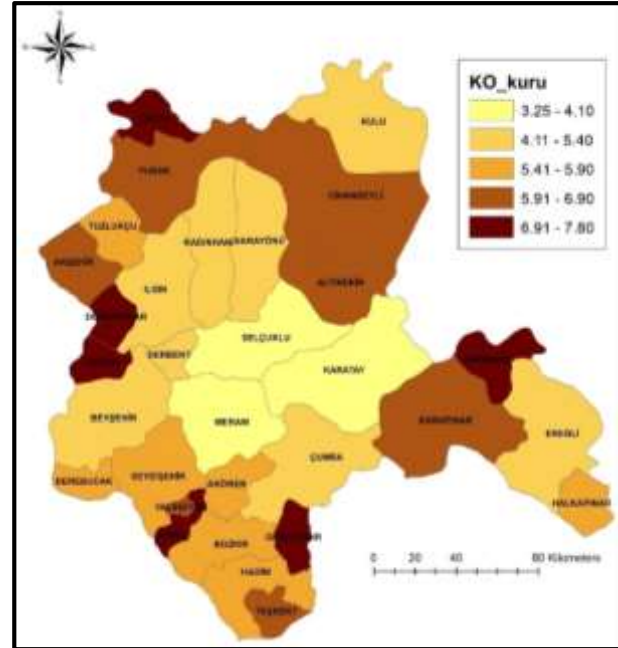
Araştırma alanındaki tarım arazilerinin gelir değeri ve pazar değeri karşılaştırıldığında bazı ilçelerde gelir değerinin bazı ilçelerde ise Pazar değerinin daha yüksek olduğu dikkat çekmektedir. Gelir değerinin daha yüksek olmasının nedeni yıllık ortalama net geliri yüksek tutacak üretim deseninin kullanılması iken, Pazar değerinin daha yüksek olmasının nedeni

ise ilçenin gelişmişlik düzeyine bağlı olarak araziye olan talebin yüksek olmasından kaynaklanmaktadır. Araştırma alanı olan Konya ilinin tarım potansiyelinin yüksek olması Gelir değerinin yüksek olmasında etkili iken, aynı zamanda en büyük yüzölçümüne sahip il olmasına bağlı olarak tarım dışı amaçlar nedeniyle tarım arazilerine olan yoğun talep te Pazar değerinin yüksek olmasında etkili görülmektedir. Nitekim benzer durum Coşar ve Engindeniz (2013) tarafından İzmir'in Menemen ilçesinde yapılan çalışmada da tespit edilmiştir. Öztürk vd. (2017) tarafından İzmir'in farklı ilçelerinde yapılan çalışmada bu durumun her ilçede arazi değerini etkileyen faktörlerin farklı olabileceğinden kaynaklandığı vurgulanmıştır. Akbay (2020) tarafından yapılan çalışmada Gelir yöntemine göre bulunan değer arazi sahiplerinin arazilerine biçtikleri değerden daha yüksek çıktığı belirlenmiştir.



Şekil 1. Konya ili ilçeleri sulu tarım arazisi için kapitalizasyon oranı

Figure 1. Capitalization rate for irrigated agricultural land in Konya province districts



Şekil 2. Konya ili ilçeleri kuru tarım arazisi için kapitalizasyon oranı

Figure 2. Capitalization rate for dry agricultural land in Konya province districts

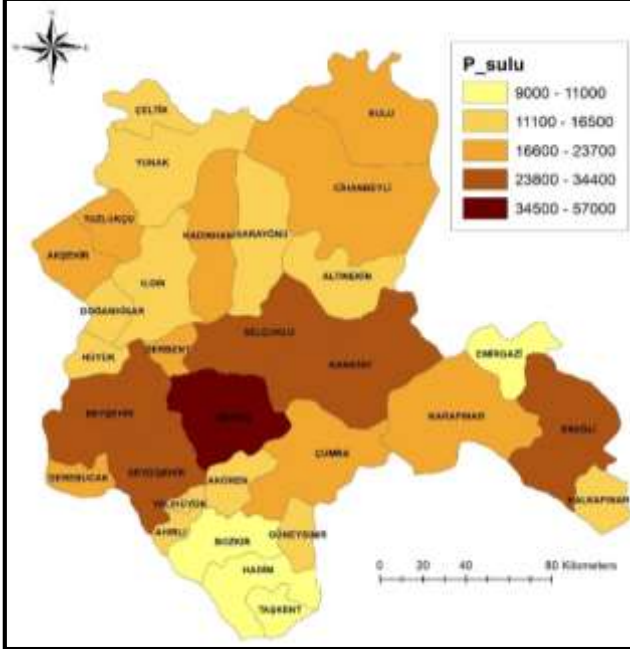
Şekil 1’de Konya ili sulu tarım arazisi için hesaplanan kapitalizasyon oranının ilçeler itibariyle farklılıkları ortaya konulmaktadır. Konya ili sulu tarım arazisi için kapitalizasyon oranı %2,40 ile %6,80 arasında değişim göstermektedir. Kapitalizasyon oranı arazi değeri ile ters orantılı olup, arazi değeri yüksek olan ilçelerde kapitalizasyon oranının düşük olduğu gözlenmektedir. Ayrıca arazinin Pazar değerini ilçelerin gelişmişlikleri etkilediğinden, sosyo-ekonomik gelişmişlikleri yüksek olan ilçelerin de kapitalizasyon oranının düşük olduğu görülmektedir. Merkez 3 ilçenin (Karatay, Selçuklu, Meram) haricinde en düşük kapitalizasyon oranına sahip ilçenin Kulu olduğu dikkat çekmektedir. Bunun nedeni; ilçenin Ankara sınırında olması, geniş araziye ve yüzölçümüne sahip olması, yurtdışında yaşayan nüfusun fazlalığından dolayı gelişmişlik düzeyinin yüksek olmasıdır. Kapitalizasyon oranı düşük olan ilçelerin il merkezine uzak, gelişmişlik düzeyi düşük ve küçük ölçekli ilçeler olduğu dikkat çekmektedir. Şekil 2’de Konya ili kuru tarım arazisi için hesaplanan kapitalizasyon oranının ilçeler itibariyle farklılıkları ortaya konulmaktadır. Konya ili tarım arazisinin %64’ü kuru tarım arazisi olup, büyük bir alanı kaplamaktadır. Konya ili kuru tarım arazisi için kapitalizasyon oranı %3,25 ile %7,80 arasında değişim göstermektedir. Merkez ilçeleri kapitalizasyon oranlarının en düşük olarak belirlenmesi sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi ile doğru orantılıdır. Gelişmişlik düzeyi yüksek olan ilçelerde arazilere kentleşmenin etkisiyle tarım dışından talebin de yoğun olması arazilerin Pazar değerinin yüksek olmasına etki ettiğinden kapitalizasyon oranlarının

düşük olmasına neden olmaktadır. Şekil 3’te Konya ili ilçelerindeki sulu tarım arazisinin Pazar değeri karşılaştırması verilmektedir. İldeki sulu tarım arazisinin dekara Pazar değeri 9000 ₺ ile 57000 ₺ arasında değişim göstermektedir. Pazar değeri en yüksek olan ilçenin Meram olduğu, Meram’ı takiben sınır ilçelerin en yüksek değere sahip olduğu görülmektedir. En düşük Pazar değerine sahip sulu tarım arazisinin Konya’nın güneyinde yer alan dağlık ilçelerde olduğu gözlenmektedir. İlçelerde zamanla meydana gelen gelişmişlik farklılıklarının Pazar değerine olumlu yönde etki ettiği bilinmektedir. Şekil 4’te Konya ili ilçelerindeki kuru tarım arazisinin Pazar değerleri verilmiştir. İldeki kuru tarım arazisinin dekara Pazar değeri 2900 ₺ ile 7400 ₺ arasında değişim göstermektedir. Pazar değeri en yüksek olan ilçelerin Meram, Selçuklu, Seydişehir, Beyşehir olduğu görülmektedir.

Şekil 5’te Konya ili sulu tarım arazisinin ilçeler itibariyle ortalama gelir değerleri verilmiştir. İldeki sulu tarım arazisinin dekara Gelir Yöntemine göre değeri 8287 ₺ ile 49704 ₺ arasında değişim göstermektedir. Tarım arazisinin Gelir Yöntemine göre değerinde arazide uygulanan münavebe sisteminden elde edilen net geliri ve yöre için geçerli olan kapitalizasyon oranı etkilidir. Gelişmişlik düzeyine bağlı olarak kapitalizasyon oranı en düşük ilçe olan Meram’da Gelir Yöntemine göre değerinin de en yüksek olduğu gözlenmiştir. En düşük değere sahip olan ilçeler ise dağlık alanların yoğun olduğu, parsel büyüklüğünün küçük olduğu ve buna bağlı olarak ta ürün deseninin düşük net gelire sahip olduğu

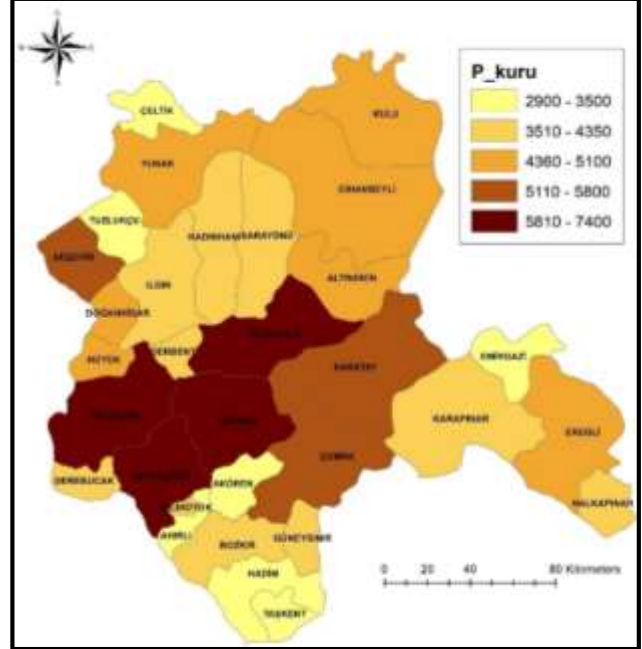
ilçelerdir. Şekil 6'da Konya ili kuru tarım arazisinin ilçeler itibariyle ortalama gelir değerleri ilçeler arasındaki farklılıkları ortaya koymak amacıyla verilmiştir. İldeki kuru tarım arazisinin dekara Gelir Yöntemine göre değeri 1258 ₺ ile 11515 ₺ arasında değişim göstermektedir. Kuru tarım arazisinde en

yüksek Gelir Yöntemine göre değerine sahip ilçenin Seydişehir olduğu görülmektedir. İlçede uygulanan ürün deseninin yüksek verimli olması değerinin yüksek olmasında etkili olmuştur. İlçede haşhaş üretiminin son yıllarda yaygınlaştırılması birim alandan elde edilen net gelirin yükselmesini etkilemiştir.



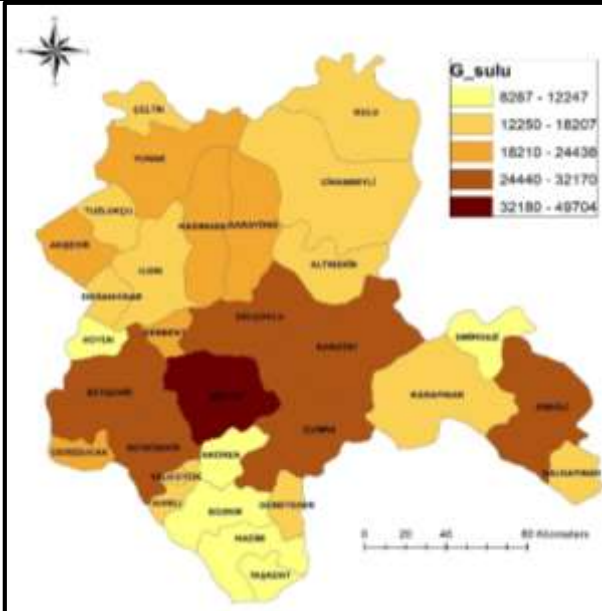
Şekil 3. Konya ili ilçelerinin sulu tarım arazisi pazar değeri

Figure 3. Market value of irrigated agricultural land in Konya province districts



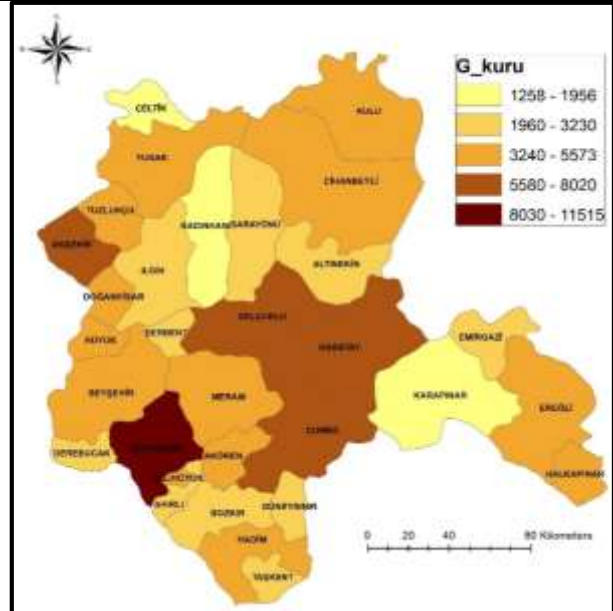
Şekil 4. Konya ili ilçelerinin kuru tarım arazisi pazar değeri

Figure 4. Market value of dry agricultural land in Konya province districts



Şekil 5. Konya ili ilçelerinin sulu tarım arazisi Gelir Yöntemine göre değeri

Figure 5. Income value of irrigated agricultural land in Konya province districts



Şekil 6. Konya ili ilçelerinin kuru tarım arazisi Gelir Yöntemine göre değeri

Figure 6. Income value of dry agricultural land in Konya province districts

SONUÇ ve ÖNERİLER

Ekonomik faaliyetlerin sürdürülebilmesi için temel

üretim faktörü olan tarım arazisi, aynı zamanda önemli bir yatırım aracıdır. Bu nedenle, tarım

arazisinin değer tespiti kamusal ya da özel faaliyetler için gerekli olmaktadır. Tarım arazisinin değerlendirilmesinde amaca göre değişmekle birlikte Gelirlerin Kapitalizasyonu ve Pazar Yöntemleri kullanılabilir. Tarım arazisinin Pazar değerine bulunduğu yörede meydana gelen sosyal ve ekonomik gelişmeler etki etmektedir. Bu gelişmeler arazinin Pazar değerini ve dolayısıyla Kapitalizasyon Oranını ve arazinin Gelir Yöntemine göre değerini de etkilemektedir.

Tarım arazisi önemli bir yatırım aracı olduğundan değerlemesi de büyük önem arz etmektedir. Nitekim mirasla paylaşım, kredilendirme, kamulaştırma, toplulaştırma gibi birçok faaliyet için tarım arazisinin değer tespitine ihtiyaç vardır. Bunun yanı sıra nüfus sürekli olarak artmakta ve buna bağlı olarak gıda arzını sağlamasıyla birlikte kentleşmenin hız kazanması tarım arazisinin amaç dışı talebini ve buna bağlı olarak değerini artırmıştır. Ayrıca bölgelerin günümüzde teknoloji ve bilgi çağına ayak uydurarak devamlı gelişim göstermeleri ve bölgesel gelişmişliklerin arazi değerine olan etkileri arazi piyasalarının dinamik kalmasına neden olmuştur. Bu bağlamda arazi değerlerinin belirli sürelerde güncellenmesi gereklilik arz etmektedir. Bu çalışmada Türkiye'nin tarım arazisi ve tarımsal üretim potansiyeli en fazla illerinden biri olan Konya'nın ilçelerindeki arazi değerleri ve kapitalizasyon oranları tespit edilerek değerlendirme bilimine ve uygulama alanına önemli katkı sağlanmıştır. Türkiye'de tarım arazisi değerlerinin belirli periyotlarla tespitini ve takibini sağlayacak bir birime ihtiyaç duyulmaktadır. Arazi piyasasının işleyişini yöneten bir kurumun yapılması, Türkiye'deki arazi yönetimi sisteminin yürütülebilmesinde ve sorunlara çözüm olmasında büyük önem arz etmektedir. Böylelikle bilirkişiler tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında objektifliğin sağlanamaması sorununa da çözüm getirilmiş olacaktır.

TEŞEKKÜR

Bu çalışma TÜBİTAK 1002 Programı tarafından desteklenmiş olan 220K242 numaralı projeden türetilmiş olup, desteklerinden dolayı TÜBİTAK'a teşekkür ederim.

Araştırmacıların Katkı Oranı Beyan Özeti

Yazarlar makaleye eşit oranda katkı sağlamış olduklarını beyan eder.

Çıkar Çatışması Beyanı

Makale yazarları aralarında herhangi bir çıkar çatışması olmadığını beyan ederler.

KAYNAKLAR

Ahmadzai, AK. & Akbay, C. (2020). The factors affecting food security in the eastern region of

- Afghanistan. *KSU J. Agric Nat* 23 (2), 000-000. DOI: 10.18016/ksutarimdog.vi.596442
- Akbay, C. (2020). Afşin-Elbistan Ovası'nda sulu ve kuru tarla arazilerde kapitalizasyon oranı ve arazi değerlerinin tespiti. *Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi* 35(1), 147-156. doi: 10.7161/omuanajas.614757
- Awasthi, MK. (2014). Socioeconomic determinants of farmland value in India. *Land Use Policy* 39, 78-83.
- Blank, S.C. (2000). *Some Facts About Farmland Values*, Agricultural and Resources Economics Update, USA.
- Coşar, Ö, G. & Engindeniz, S. (2013). Tarım arazisi değerlerinin hedonik analizi: İzmir'in Menemen ilçesi örneği. *Ege Üniv. Ziraat Fak. Dergisi* 50(3), 241-250.
- Dağdemir, V., Aşkan, E., Demir, O. & Tercan, S. (2018). Ağrı İli Merkez İlçede tarım arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti. *Alinteri Journal of Agriculture Sciences* 33(2), 133-139. doi: 10.28955/alinterizbd.384530
- FAO, 2020. <https://www.fao.org/faostat/en/>
- Gündoğmuş, M.E. & Taşçı, M. (2017). Hünnap (Zizyphus jujube mill.) bahçelerinde gelir yöntemine göre değerlendirme: Denizli İli Çivril İlçesi örneği. *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi* 4(02), 42-53.
- Karakayacı, Z. (2011). *Tarım Arazilerinin Değerlemesinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanılması: Konya İli Çumra İlçesi Örneği*. [Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı]. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi.
- Karakayacı, Z. & Oğuz, C. (2006). Konya ili Ereğli İlçesi tarım arazileri için kapitalizasyon oranının tespiti. *Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi* 20(40), 21-26.
- Kontrimas, V. & Verikas, A. (2011). The mass appraisal of the real estate by computational intelligence. *Applies Soft Computing* 11, 443-448.
- Linne, M.R., Kane, S.M. & Dell, G. (2000). *A Guide to Appraisal Valuation Modeling*. Appraisal Institute.
- Mülayim, Z.G. (2008). *Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Oğuz, C. & Ünal, Z. (2004). Konya İli Çumra İlçesi sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının tespiti. *S.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi* 18(33), 8-16.
- Öztürk, G., Engindeniz, S. & Bayraktar, Ö.V. (2017). İzmir'deki sulanabilir tarım arazilerinin değerini etkileyen faktörlerin analizi, *Selçuk Tarım ve Gıda Bilimleri Dergisi* 31(3), 75-87.
- Serez S, B., Engindeniz, S. & Örük, G. (2022). Tarım arazilerinin değerlerini etkileyen faktörlerin analizi; Yortanlı Baraj Havza örneği. *Türk Tarım ve Doğa Bilimleri Dergisi* 9(2), 320-329.
- Sherrick, B.J. (2018). Understanding farmland values in a changing interest rate environment. *Choices* 33(1), 1-8.

- Uskov, V., Shariapova, E. & Pisareva, N. (2020). *On the Issue of Security of Land Transfer from Agricultural to Industrial and Transport Use*, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, IOP Publishing.
- Ventolo, W.L. & Williams, M.R. (2005). *Fundamentals of Real Estate Appraisal*. Chicago: Dearborn Estate Education, USA.
- Yalçın, G., Selçuk, O. & Şentürk, E. (2018). Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi tarım arazilerinde kapitalizasyon oranının tespiti. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi* 18, 548-560, doi: 10.5578/fmbd.67386
- Zharıkova O.B. & Pashchenko O.V. (2015). Using capitalization method to assess monetary value of agricultural land under rental considerations and its component. *Harran Tarım ve Gıda Bilimleri Dergisi* 19(4), 232-237.