

ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ARAZİ KİRASİ, KULLANIMI VE ARAZİ KAYNAKLARININ KORUNMASI  
İLİŞKİLERİNİN ANALİZİ: DÜZCE İLİ ÖRNEĞİ

Yasemen Aslı YILMAZGİL

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

ANKARA  
2016

Her hakkı saklıdır

## İÇİNDEKİLER

### TEZ ONAY SAYFASI

ETİK.....	i
ÖZET .....	ii
ABSTRACT .....	iv
ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	x
1. GİRİŞ .....	1
2. LİTERATÜR ÖZETİ .....	6
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	16
3.1 Materyal .....	16
3.2 Yöntem .....	16
3.2.1 Örnek işletmelerin seçilmesinde uygulanan yöntem.....	17
3.2.2 Anket formlarının doldurulmasında uygulanan yöntem .....	18
3.2.3 Verilerin analizinde kullanılan yöntem.....	19
4. TARIMSAL ARAZİ PİYASASI, ÖZELLİKLERİ VE KİRALAMA SİSTEMLERİ.....	22
4.1 Arazi Varlığı, Kullanımı ve Fırsat Maliyeti İlişkileri .....	24
4.2 Arazi Arzı ve Talebi İle Etkileyen Temel Faktörlerin Analizi.....	25
4.3 Arazi Tasarruf Şekilleri ve Türkiye’de Durum Analizi .....	26
4.3.1 Zati İşletmecilik-Mülkiyete Dayalı Arazi Kullanımı .....	33
4.3.2 Arazi Kiralama Sistemi .....	34
4.3.3 Ortakçılık Sistemi .....	35
4.4 Arazi Kaynaklarının Temel Özellikleri, Rant, Kira ve Değer İlişkileri.....	37
4.4.1 Kira ve Rant Kavramları ve Türleri .....	38
4.4.2 Azalan Verim Kanunu, Rant ve Değer İlişkileri.....	59
4.5 Arazi Piyasası, Koruma ve Kullanıma Yönelik Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler .....	59

## ŞEKİLLER DİZİNİ

4.1	Marjinal verimlilik yaklaşımıyla iktisadi rantın belirlenmesi örneği .....	44
4.2	Konumun farklı verim derecelerindeki araziler üzerinde oluşan rantın üzerindeki etkisinin gösterimi örneği .....	48
4.3	Arazilerin verimlerinin farklılığı nedeniyle oluşan diferansiyel rantı .....	51
4.4	Diferansiyel Rantı Açıklama Örneği II.....	53
4.5	Farklı verim derecelerindeki arazilerde rantın oluşumu .....	54
4.6	Mutlak rantın oluşumu.....	56
5.1	Düzce İl haritası .....	66
5.2	Düzce İli şimdiki arazi kullanım şekli haritası .....	67
5.3	Düzce İli büyük toprak grupları haritası .....	68
5.4	Düzce İli arazi kullanım kabiliyetleri haritası.....	69
5.5	Düzce İli'nde bitkisel üretim yapılan arazi varlığı .....	72
5.6	Düzce İli'nde bitkisel üretim miktarları.....	73
5.7	Düzce İli'nde fındık, buğday, tütün ve mısır üretimi yapılan arazi varlığı.....	74
5.8	Düzce İli'nde fındık, buğday, tütün ve mısır üretimi değerleri .....	75
5.9	Düzce İli Merkez, Çilimli ve Gölyaka İlçeleri'nde mısır üretimi.....	75
5.10	Düzce İli Merkez, Çilimli ve Gölyaka İlçeleri'nde tütün üretimi.....	76
5.11	Düzce İli Merkez, Çilimli ve Gölyaka İlçeleri'nde buğday üretimi .....	76
5.12	Türkiye'de (A) ve Düzce İli'nde (B) ortalama işletme büyüklükleri ve tarım arazilerinin parçalılık durumu.....	77