

Osmaniye İlindeki Konutların Satış Değerine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi

Investigation of Factors Affecting the Sales Value of Houses in Osmaniye Province

Saadet Dünder¹, Merdan Törehan Turan², Murat Tabanoğlu³

¹Hitit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İktisat Anabilimdalı Fakültesi, Çorum

²Alanya Aladdin Keykubat Üniversitesi, Alanya Ticaret ve Sanayi Odası Meslek Yüksekokulu, Antalya

³Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Yeniçağa Yaşar Çelik Meslek Yüksekokulu, Bolu

Doi: 10.51764 -smutgd.938738

Geliş Tarihi : 18.05.2021

Kabul Tarihi : 28.05.2021

ÖZET

Gayrimenkul varlıkları arasında konutlar, rezidanslar, fabrikalar, hava alanları, tersaneler, hastaneler ve okullar gibi birçok yapıların yanı sıra arsa, tarla gibi diğer yapısız arazi parçaları da yer almaktadır. Bu varlıklar içerisinde yer alan konutlar, başta barınma olmak üzere birçok ihtiyacımızı karşılamaktadır. Gayrimenkullerin bu ihtiyacı karşılamasının yanı sıra son zamanlarda finans sektörü içerisinde önemli bir yatırım aracı haline geldiği görülmektedir. Finans sektöründe etkin bir araç olabilmesi için taşınmazların doğru ve objektif bir değerlendirme sürecinden geçmesi gerekir. Bu sürecin işleyişi için alanında yetkin ve tarafsız değerlendirme uzmanlarının rol alması büyük önem taşımaktadır. Taşınmazın değerinin doğru tahmin edilmesi, doğru bir değerlendirme sürecinden geçmesi ile mümkün olacaktır. Bu aşamada değerlendirme uzmanı tarafından çalışma kapsamındaki satılık konutlar hakkında uzman görüşü alınmıştır. Alınan bilgiler sonucunda konutların satış değerleri ve özellikleri çalışmanın veri setini oluşturmuştur. Bu çalışma kapsamında, Osmaniye ili merkez ilçesinde yer alan en fazla nüfusa sahip 10 farklı mahallede bulunan 406 adet satılık konut incelenmiştir. Konut özelliklerinin m² birim satış değerine etkisi analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda inceleme yapılmıştır. Konutun bulunduğu kat, oda sayısı, yaşı, site içerisinde olma durumu ve bulunduğu mahallenin konut fiyatları üzerindeki etkisi grafikler ve tablolar yardımı ile açıklanmıştır. Konutun bulunduğu mahalle, oda sayısı, brüt alanı, yaşı ve bulunduğu kat bilgilerinin m² birim satış değeri üzerinde etkili olduğu görülmektedir. Bu veriler göz önüne alındığında en yüksek m² birim satış değerine sahip mahallelerin Esenevler (2.143TL) ve Yedi Ocak (2.113TL) mahalleleri olduğu, en düşük m² birim satış değerine sahip mahallelerin ise Eyüp Sultan (1.471TL) ve Fakiuşağı (1.337TL) mahalleleri olduğu tespit edilmiştir. Bu çalışma, sahip oldukları belirli niteliklere göre konut satın almak isteyen kişilerin konut tercihi aşamasında, özellik ve m² birim satış değeri arasındaki ilişkiyi ortaya koyabilmesi açısından literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul değerlendirme, Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, m² birim satış değeri

ABSTRACT

Real estate assets include many buildings such as residences, residences, factories, airports, shipyards, hospitals and schools, as well as other unstructured land plots such as land and fields. Housing included in these assets meet many of our needs, especially housing. In addition to meeting this need, real estate has recently become an important investment tool in the financial sector. In order to be an effective tool in the finance sector, immovables must undergo an accurate and objective estimate process. It is of great importance that competent and impartial appraisal experts take part in the functioning of this process. The correct estimation of the value of the real estate will be possible with an accurate valuation process. At this stage, expert opinion was taken by the appraiser about the houses for sale within the scope of the study. As a result of the information obtained, the sales values and characteristics of the houses formed the data set of the study. Within the scope of this study, 406 houses for sale in 10 different neighborhoods with the highest population in the central district of Osmaniye province were examined. The effect of residential properties on the m² unit sales value has been analyzed, and an examination has been made in line with the data obtained. The floor where the house is located, the number of rooms, its age, the state of being in the site and the effect of the neighborhood where it is located on the house prices are explained with the help of graphics and tables. It is seen that the neighborhood where the residence is located, the number of rooms, gross area, age and floor information have an effect on the m² unit sales value. Considering these data, it was determined that the neighborhoods with the highest m² unit sales value were Esenevler (2.143TL) and Yedi Ocak (2.113TL), while the neighborhoods with the lowest m² unit sales value were Eyüp Sultan (1.471TL) and Fakiuşağı (1.337TL). This study is thought to contribute to the literature in terms of revealing the relationship between property and m² unit sales value at the stage of housing preference by people who want to buy houses according to their specific qualifications.

Keywords: Real estate valuation, Real estate valuation expert, m² unit sales value

Sorumlu Yazar: saadetylmzk@gmail.com.

GİRİŞ

Gayrimenkul değerlendirme, belirli bir tarihte taşınmaz bir varlığın sahip olduğu fiziki ve çevresel özellikleri, iskân ve imar durum belgesi gibi resmi bilgileri ve satışını etkileyecek bütün etkenler dikkate alınarak alanında uzman kişiler tarafından fiyatının belirlenmesidir (Üngüt, 2017). Konutların pazarlanması ve satış aşamalarında finansal kaynak oluşturması bakımından doğru ve güvenilir bir değerlendirme hizmetine ihtiyaç duyulmaktadır. Konutların satış değerlerinin gerçek ve doğru verilmesi, değişkenlerin doğru değerlendirilmesi ve yorumlanması ile mümkün olacaktır (Tabanoğlu, 2019).

Konut değerlemesi yapılırken, kamusal zorunluluklar, bankacılık ve sigortacılık vb. özel sektör ihtiyaçları için başvuru, kişi veya kamunun hak kaybına uğramadan doğru, güvenilir ve bilimsel olarak değerlemeleri gerekir (Bahar, 2007; Erdoğan, 2012; Alpaslan, 2015; Yalçın, 2006).

Değerleme yapan kişinin, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında güncel teknik bilgi ve yetkinliğin bulunması, yorum yapabilme ve etkili iletişim becerisine sahip olması gerekir (Sivrikaya, 2014). Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan rapor, değerlemeye ilişkin kuralların, değerlemenin esas ve amacıyla birlikte nihai değere ulaşılmada kullanılan inceleme sonuçlarının bulunduğu bir belgedir (Nuhoğlu, 2007). Gayrimenkulün yeri, gerçekleşen alım satımları, hukuki durumu, bulunduğu bölge, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, gayrimenkul piyasası, mevcut trendler, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler, değerlendirme işleminde kullanılan varsayımlar, kullanılan değerlendirme yöntemleri ve bu yöntemlerin seçilme sebepleri, değerlemede esas alınan benzer satış örnekleri gibi bilgileri kapsamaktadır (Karakuş, 2011).

Uluslararası değerlendirme standartları açısından genel olarak, emsal gösterme yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri tercih edilmektedir. Kıyaslanabilecek verilerin kolaylıkla bulunması, birçok gayrimenkulün değerlendirilmesinde emsal gösterme yöntemini tercih edilmesine neden olmaktadır. (Kauko ve D'amato, 2008; Şahin, 2010). Emsal karşılaştırma yöntemi genel olarak, yakın zamanda yapılan iki satış işleminin değerlerinin birbirleriyle karşılaştırılmasıyla elde edilen satış değerinin belirlenmesidir. Bu yöntemde değerlendirme işlemi yapılacak taşınmazın bulunduğu mahaldeki en son alım-satım fiyatları dikkate alınarak yapılır (Yomralıoğlu, 1995).

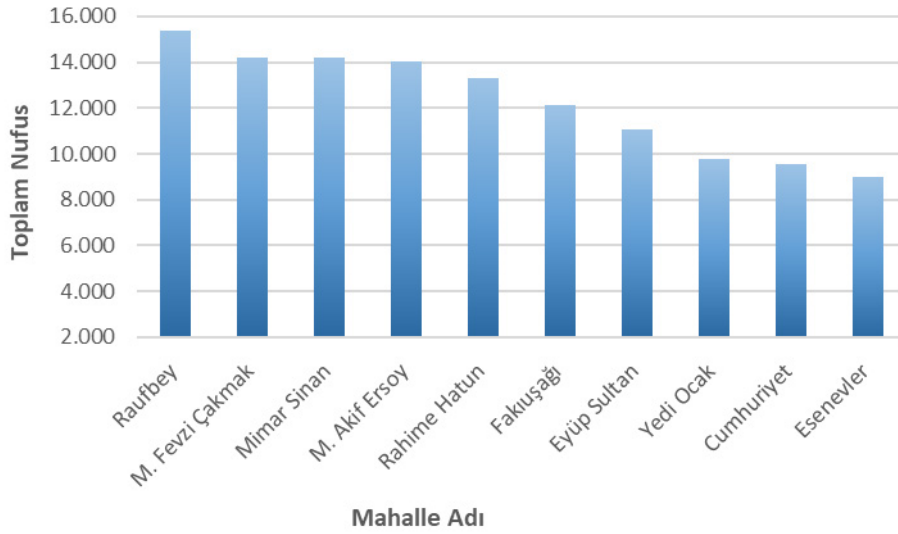
Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin m² birim satış değerleri kıyaslamada temel unsur olarak alındığında, herhangi bir taşınmaz ile diğer taşınmazlar arasındaki ilişkilerde yorum yapma imkânımız bulunmaktadır. Değerleme sonucunda bulunan piyasa satış değeri taşınmazın yasal brüt alanına bölündüğünde m² birim satış değeri elde edilir. Elde edilen bu değer, yakın bölgedeki diğer taşınmazların yasal brüt alanları bilindiğinde sonraki taşınmazların piyasa değerleri tahmini hakkında fikir yürütmemize imkân sağlamaktadır (Yurt, Tabanoğlu ve Genç, 2016).

Bozkurt yapmış olduğu çalışmada, Denizli ilinde gayrimenkul değerini etkileyen fiziki faktörleri tespit ederek, belirlenen semt ve mahallelerin fiziki özelliklerin, satış fiyatlarını nasıl etkilediği hakkında bir model geliştirilmiştir (Bozkurt, 2016).

Bu çalışma kapsamında, Osmaniye ili merkez ilçesinde yer alan en fazla nüfusa sahip 10 farklı mahalle seçilmiştir. Bu bölgede faaliyet gösteren geniş portföye sahip emlak firması yetkililerinden ve web ortamından faydalanılarak 406 adet satılık olan konutların özelliklerinin m² birim satış fiyatlarına etkisi analiz edilerek elde edilen verilerle inceleme yapılmıştır. Bu işlem yapılırken alanında uzman gayrimenkul değerlendirme uzmanından uzman görüşü alınmıştır. Konutun, bulunduğu kat sayısı, oda sayısı, yaşı, site içerisinde olup olmama durumu ve bulunduğu mahallenin konut fiyatları üzerindeki etkisi grafikler ve tablolar yardımı ile açıklanarak yorumlanmıştır.

YÖNTEM

Akdeniz bölgesinde yer alan 3767 km² yüzölçümüne sahip Osmaniye ili 2020 sonu itibarıyla nüfusu 548.556'tir. Osmaniye ilinde 7 ilçe, 14 belediye, 133 mahalle ve ayrıca 159 köy bulunmaktadır. Osmaniye ili merkezinde nüfus 274.420 olup, toplamda 40 adet mahalle bulunmaktadır. Araştırma kapsamında, Şekil 1'de nüfusu en fazla olan 10 mahallede satış yapılan 406 adet konut seçilmiştir (URL-1, 2020).



Şekil 1. En çok nüfusa sahip 10 mahalle

Bu konutların mimari özellikleri, sahip oldukları fiziki özellikler ve buldukları mahalle bilgileri üzerinden çeşitli ölçütler belirlenmiştir. Bu ölçütler ana taşınmaza ve bağımsız bölüme ait özellikler olup değerlendirme sürecinde kullanılan ölçütlerdendir. Bu değerler, konutun bulunduğu mahalle, içinde bulunduğu binanın toplam kat sayısı, yaşı, site içinde olma durumu, bulunduğu kat, brüt alan, oda sayısı gibi özellikleri olup Tablo 1'de verilmiştir. Bu çalışmada, en sık kullanılan değerlendirme yöntemlerinden emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen parametrelere sahip konutların özellikleri grafikler çıkartılarak yorumlanmıştır.

Tablo 1. Araştırma ölçütleri

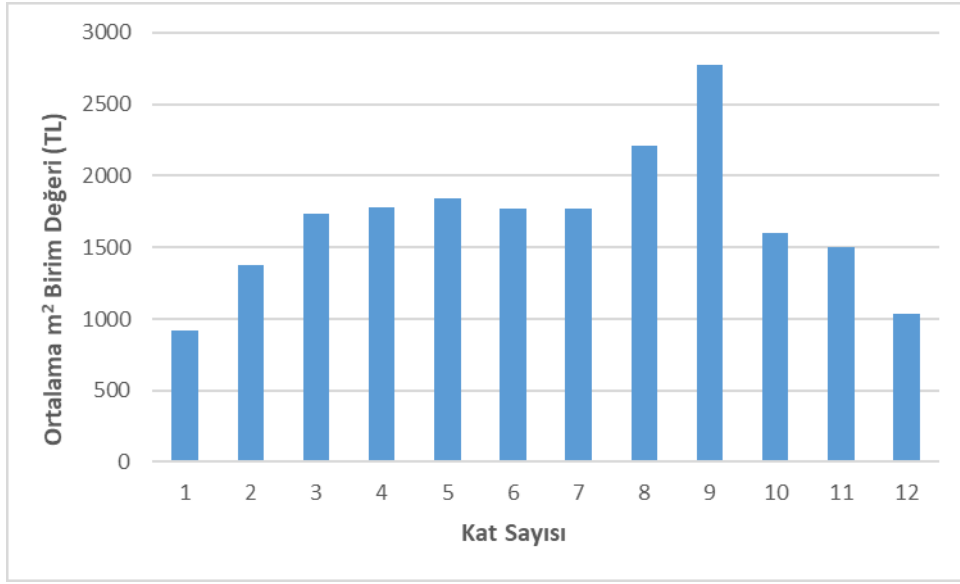
Sıra No	Ölçüt Özellikleri
1	Toplam Kat Sayısı
2	Bulunduğu Kat
3	Oda Sayısı
4	Konut Yaşı
5	Site İçinde Olma Durumu
6	Brüt Alan (m ²)
7	Bulunduğu Mahalle
8	Satış Değeri (TL)
9	m ² Birim Değeri

BULGULAR

Yapılan çalışmalar sonucunda konutların özelliklerinin m² birim satış değerine olan etkisi grafikler yardımı ile açıklanarak yorumlanmıştır. Her bir parametrenin aldığı farklı değerlere göre m² birim satış değerinin aldığı değerler kıyaslanarak incelenmiştir.

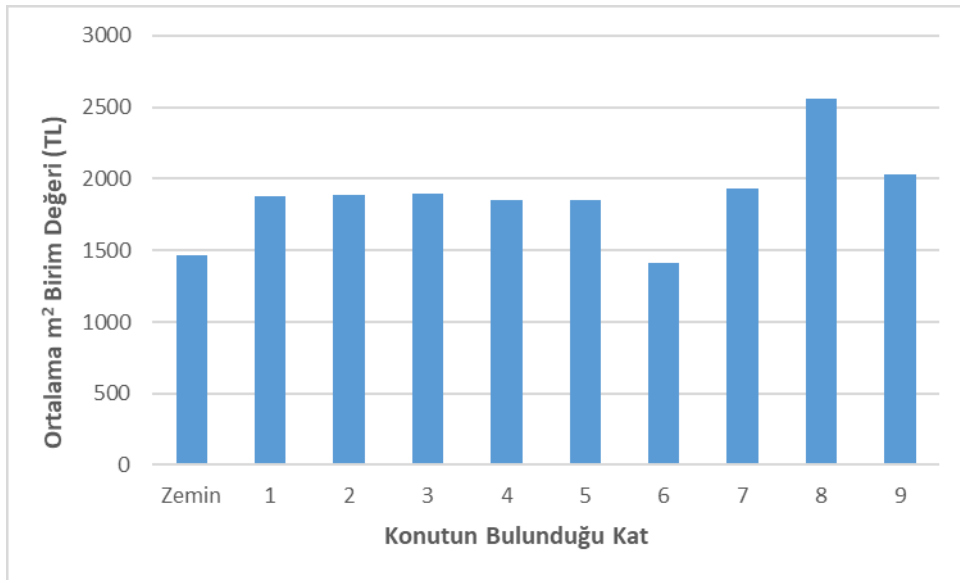
Konutun bulunduğu ana taşınmazın toplam kat sayısı ile ortalama m² birim satış değeri arasındaki ilişki Şekil 2'de gösterilmiştir. Konutların içinde bulunduğu ana taşınmazlar sahip oldukları toplam kat sayılarına göre incelendiğinde, toplam kat sayıları sırasıyla 5 katlı 207 (%51), 4 katlı 65 (%16) ve 6 katlı 44 (%10,8), 11 ve 12 katlı olan 1 (%0,2) adet konut bulunmaktadır.

Konutta toplam kat sayısının artmasıyla m² birim satış değeri artış göstermiş olup, en fazla olduğu değerden sonra, toplam kat sayısının artmasıyla m² birim satış değerinde azalma görülmektedir. Ortalama m² birim satış değerinin en fazla olduğu 9., 8. ve 5. katlarda sırasıyla m² birim satış değeri 2.773 TL, 2.213 TL ve 1.844 TL şeklindedir. En az m² birim satış değeri ise 1. kata ait olup 920 TL olarak tespit edilmiştir. 5. ve 9. katlar arasında m² birim satış değeri azalmış 9. katta tekrar yükselmiştir.



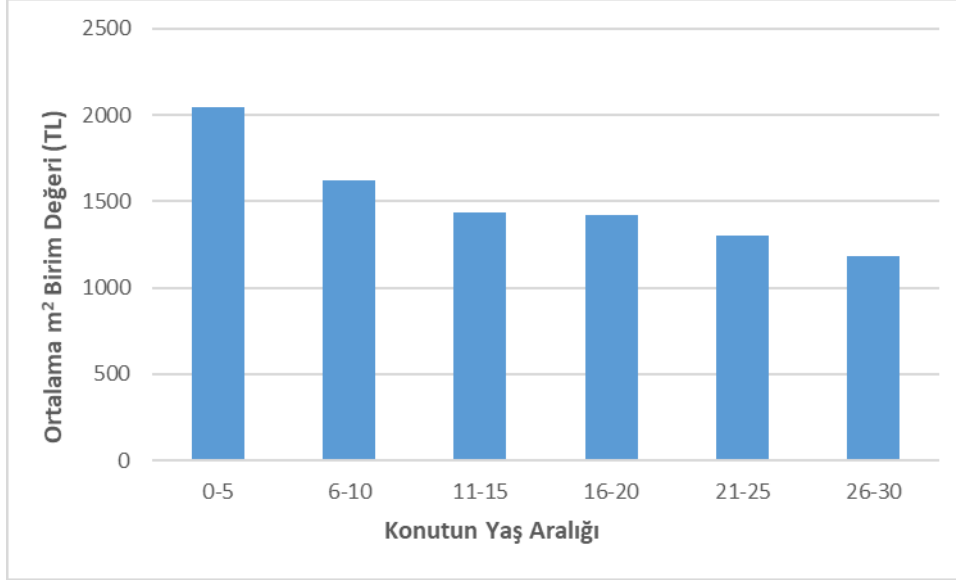
Şekil 2. Toplam kat sayısı ile m² birim değeri arasındaki ilişki

Şekil 3'te konutun bulunduğu kat ile m² birim satış değeri arasındaki ilişki incelenmiştir. Belirli bir değere kadar yapının bulunduğu kat değeri arttıkça m² birim satış değeri artmakta, belirli bir değerden sonra ise m² birim satış değeri azalmaktadır. Bu veriler göz önüne alındığında 8., 9. ve 4. kattaki konutun en fazla m² birim değerleri sırasıyla 2.558 TL, 2.028 TL ve 1.854 TL olarak tespit edilmiştir. Konutun bulunduğu kat sayıları incelendiğinde en fazla 3. katta 85 (%21), en az ise 8. ve 9. katlarda 7 (%2) adet olduğu görülmektedir. İncelenen konutların konumlandıkları katlar adet olarak en az 8. ve 9. kat olmasına rağmen ortalama m² birim satış değeri en fazla olan katlar olduğu görülmektedir. Veriler incelendiğinde konutların bulunduğu katlardan 6. katın ortalama m² birim satış değeri 1.415 TL olarak en az değere sahip olan kat olduğu tespit edilmiştir.



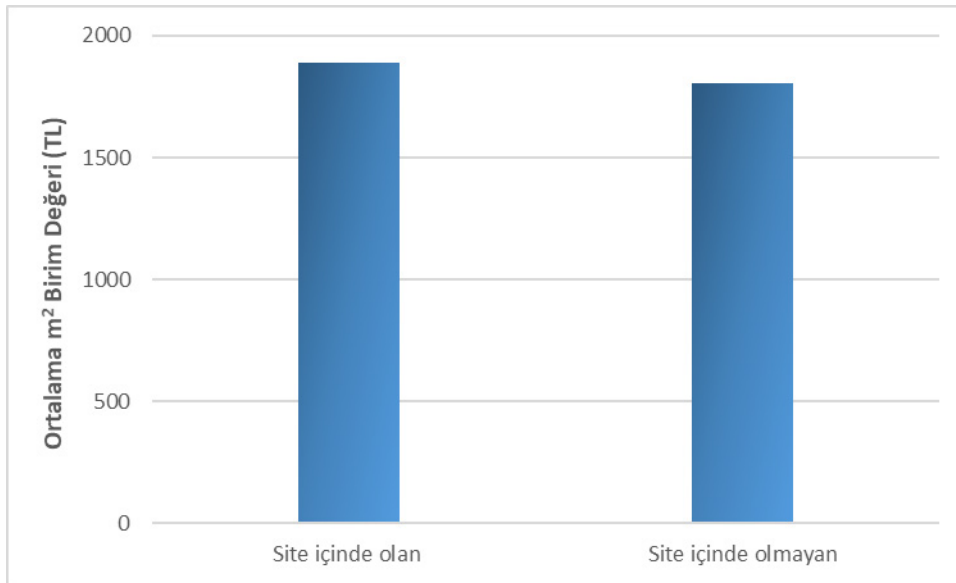
Şekil 3. Konutun bulunduğu kat ile ortalama m² birim fiyatı arasındaki ilişki

Şekil 4'te konutun yaşı ile m² birim satış değeri arasındaki ilişki gösterilmiştir. Konutun yaşının artmasıyla birlikte m² birim satış değeri belli bir noktaya kadar artış gösterdiği, en fazla olan değerden sonra azaldığı görülmektedir. Tüm konutlar içerisinde %59 oranına sahip konut yaşının en az olduğu 0-5 yıl aralığındaki konutlar incelendiğinde, konutların en fazla ortalama m² birim satış değeri 2.045 TL olduğu görülmektedir. %1 oranına sahip konut yaşının en fazla olduğu 26-30 yıl aralığındaki konutlar incelendiğinde ise, konutların ortalama m² birim değerleri 1.185 TL olduğu tespit edilmiştir. 5 yıldan sonra konut yaşı arttıkça ortalama m² birim satış değerinin azaldığı söylenebilir. Konutun yaşı, konutun zamanla yıpranmasından dolayı satış değerini düşürmektedir. Bu nedenle yaşı az olan konutların tercih edildiği sonucu çıkarılmaktadır.



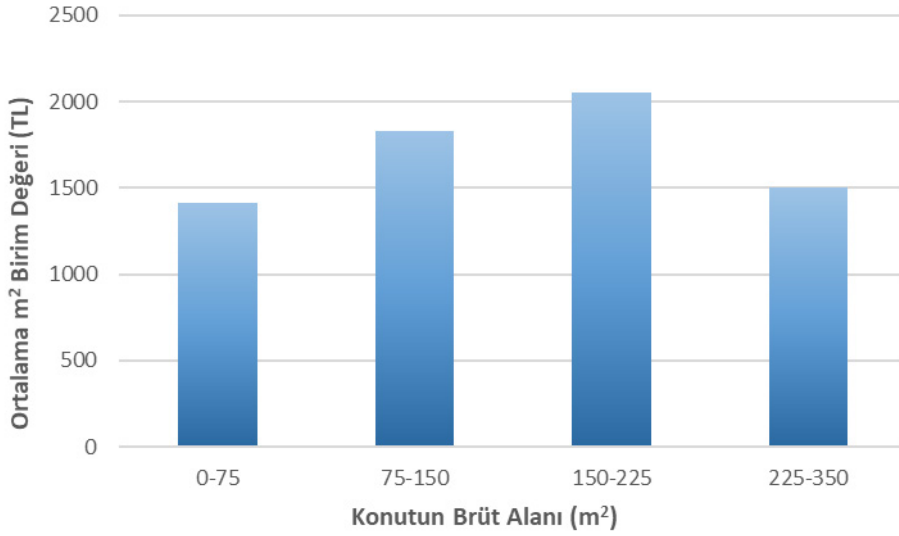
Şekil 4. Konutun yaşı ile m² birim satış değeri arasındaki ilişki

Şekil 5'te konutun site içinde olması ile ortalama m² birim satış değeri arasındaki ilişki gösterilmiştir. Araştırma konusuna dahil olan konutların %66'sı site içerisinde yer almaktadır. Bu verilere göre, konutun site içinde olması durumunda, ortalama m² birim satış değeri 1.890 TL, site içinde olmaması durumunda ise 1.806 TL olduğu görülmektedir. Bu durum, çalışma kapsamındaki mahallelerde konutun site içinde olmasının, münferit yapılaşmaya göre değerini az da olsa arttırdığını ortaya koymaktadır. Site içerisinde olan konutların site içerisinde olmayan konutlara göre ortalama m² birim satış değerinin daha fazla olduğu tespit edilmiştir.



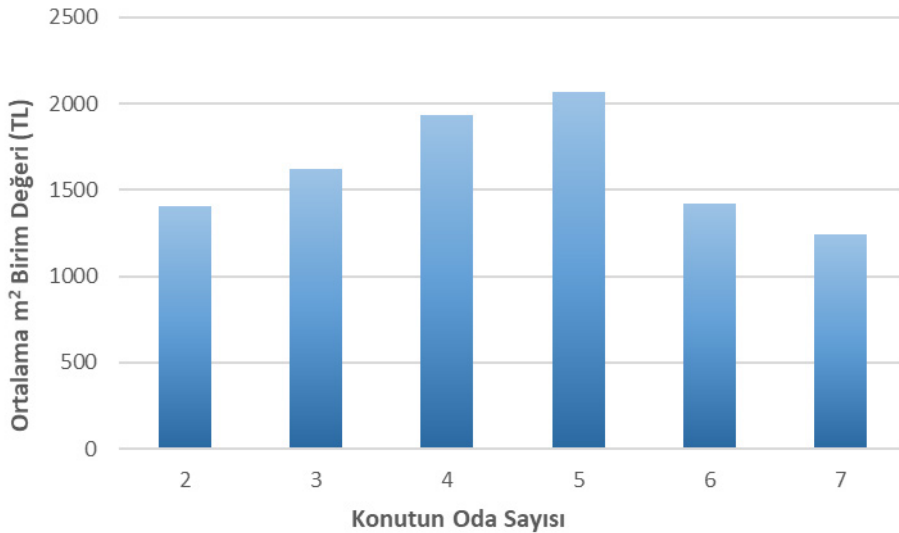
Şekil 5. Konutun site içerisinde bulunma durumu ile m² birim değeri arasındaki ilişki

Çalışma kapsamındaki tüm konutlar incelendiğinde en az 25 m², en çok ise 350 m² olduğu tespit edilmiştir. Konutların Şekil 6'da konutların brüt alanları ile ortalama m² birim değerleri arasındaki ilişki gösterilmiştir. 150-225 m²'ye sahip konutların en fazla ortalama m² birim satış değeri 2.053 TL, 0-75 m²'ye sahip konutların ise 1413 TL olduğu görülmektedir. Tüm konutlar brüt alanlarına göre incelendiğinde, 150-225 m² aralığında olan konutlara kadar m² birim satış değerinin arttığı daha sonra azaldığı görülmektedir.



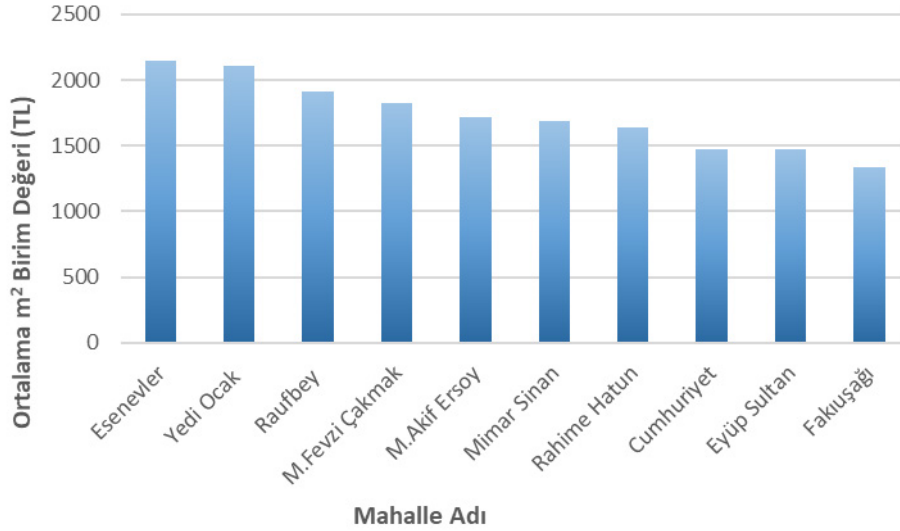
Şekil 6. Konutun brüt alan ile m² birim satış değeri arasındaki ilişki

Şekil 7'de konutun sahip olduğu oda sayısı ile ortalama m² birim satış değeri arasındaki ilişki incelenmiştir. Çalışma kapsamında incelenen konutlardaki oda sayısı 2 ile 7 arasında değişmekte olup, %57 oranında 4 odalı konut bulunmaktadır. Ortalama m² birim satış değeri en fazla olan 5 odalı konutlarda 2.071 TL, en az ise 7 odalı 1.241TL olduğu tespit edilmiştir. Elde edilen verilere göre oda sayısının artışı ile ortalama m² birim satış değerinin arttığı ancak oda sayısı 5 üzerinde olduğunda ortalama m² birim satış değerinin azaldığı görülmektedir. Bunun durum, kullanım alanının artmasıyla birlikte satış değerinin de belli bir noktadan sonra azalarak arttığı şeklinde yorumlanabilir.



Şekil 7. Konutların oda sayısı ile m² birim değeri arasındaki ilişki

Şekil 8'de konutun bulunduğu mahalle ile ortalama m² birim değer arasındaki ilişki incelenmiştir. Bu veriler göz önüne alındığında en yüksek m² birim satış değerine Esenevler (2.143TL) ve Yedi Ocak (2.113 TL) Mahalleleri olmak üzere en düşük m² birim satış değerine ise Eyüp Sultan (1.471 TL) ve Fakiuşağı (1.337 TL) mahallelerinin sahip olduğu tespit edilmiştir. Çalışma kapsamındaki 10 mahallenin m² birim satış değeri ortalamasının 1.835 TL olduğu, Esenevler, Yedi Ocak ve Raufbey Mahallelerinin ortalama m² birim değerlerinin bu ortalamanın üzerinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bu mahallelerde, başta valilik olmak üzere birçok kurum ve kuruluşun olması bu fiyatın artışına neden olduğu söylenebilir. Elde edilen tüm veriler incelendiğinde en az m² birim satış değeri Fakiuşağı Mahallesi'nde 675 TL olurken, en fazla m² birim satış değeri 4.412 TL ile Yedi Ocak Mahallesi olmuştur.



Şekil 8. Konutun bulunduğu mahalle ile m² birim değer arasındaki ilişki

TARTIŞMA VE SONUÇ

Konut özelliklerinin m² birim satış değerine olan etkisi incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Konutlar, buldukları ana taşınmazın toplam kat sayıları bakımından incelendiğinde en fazla sırasıyla 5 katlı 207 (%51), 4 Katlı 65 (%16) ve 6 katlı 44 (%10,8), en az olan ise 11 ve 12 katlı 1 (%0,2) adet oldukları belirlenmiştir. Toplam kat sayısının artmasıyla ortalama m² birim satış değeri artış göstermektedir. 9. kat, m² birim satış değerinin en fazla olduğu kattır.

Konutun bulunduğu kat ile m² birim satış fiyatı belirli bir değere kadar kat arttıkça m² birim satış değeri artmakta, belirli bir değerden sonra ise m² birim satış değeri azalmaktadır. 8. kattaki konutun ortalama m² birim satış değeri en fazla 2.558 TL olarak tespit edilmiştir. Konutun bulunduğu kat sayısı en fazla 85 (%21) adet ile 3. kat, en az ise 7 (%2) adet ile 8 ve 9. kat olduğu görülmektedir.

Konutun bulunduğu ana taşınmazın yaşının artmasıyla birlikte m² birim satış değerinin belli bir noktaya kadar artış gösterdiği, en fazla olan değerden sonra azaldığı görülmektedir. Konut yaşı 0 ila 5 arasında olan 239 (%59) adet konutun ortalama m² birim satış değeri 2.045 TL, 26 ila 30 yaş arasında olan 5 (%1) adet konutun ortalama m² birim satış değerinin 1.185 TL olduğu gözlemlenmiştir. 5 yıldan sonra bina yaşı arttıkça m² birim satış değerinin azaldığı söylenebilir.

Konutun site içinde olması durumunda, ortalama m² birim satış değeri 139 (%34) adet konutta 1.890 TL, site içinde olmaması durumunda ise 267 (%66) adet konutta 1.806 TL değerini almaktadır. Bu durum, çalışma kapsamındaki mahallelerde konutun site içinde olmasının, münferit yapılaşmaya göre değerini arttırdığını ortaya koymaktadır. Site içerisinde olan konutların m² birim satış değeri daha fazla olduğu tespit edilmiştir.

Çalışma kapsamındaki mahallelerde, konutlar en az 25 m² en çok ise 350 m²'dir. 150-225 m²'ye sahip konutların en fazla ortalama m² birim satış değeri 2.053 TL, 0-75 m²'ye sahip konutların ise 1.413 TL olduğu görülmektedir. Konutun brüt alanı 150-225 m²'ye kadar birim satış değerinin arttığı daha sonra azaldığı görülmektedir.

Konuttaki oda sayının artışıyla m² birim satış değerinin belli bir noktaya kadar arttığı, belli bir noktadan sonra ise azaldığı görülmektedir. Konutta 5 oda olması ortalama m² birim satış değerinin en fazla olduğu ve 5'ten sonraki oda sayılarında ortalama m² birim satış değerinde azalma görüleceği sonucuna ulaşılmaktadır.

En yüksek ortalama m² birim satış fiyatına Esenevler ve Yedi Ocak Mahalleleri olmak üzere sırasıyla 2.143 TL ile 2.113 TL, en düşük ise Eyüp Sultan ve Fakiuşağı mahalleleri sırasıyla 1.471 TL ile 1.337 TL olduğu tespit edilmiştir. Çalışma kapsamındaki 10 mahallenin m² birim değerlerinin ortalamasının (1.835 TL) üzerinde olan Esenevler, Yedi Ocak ve Raufbey mahallelerinin olduğu görülmektedir. Bu mahallelerde, başta valilik olmak üzere birçok kurum ve kuruluşun olması bu fiyatın artışına neden olduğu söylenebilir. Elde edilen tüm veriler incelendiğinde en az m² birim satış değeri Fakiuşağı mahallesinde 675 TL olurken, en fazla 4.412 TL ile Yedi Ocak mahallesi olmuştur.

Sonuç olarak, konutun bulunduğu mahallesi, toplam kat sayısı, yaşı, site içinde olma durumu, bulunduğu kat, brüt alan, oda sayısı gibi özelliklerin m² birim satış değerine etkisinin olduğu tespit edilmiştir.

KAYNAKLAR

- Alpaslan, (2015). TMS/TFRS kapsamında gayrimenkul değerlendirme ve gerçeğe uygun değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri üzerine bir uygulama Yüksek Lisans Tezi, Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, c. 4, sayı 2, ss. 17-35.
- Bahar, (2007), Taşınmaz Değerlemesinde CBS'nin Kullanım Olanakları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Berk, (2012). Gayrimenkul Yatırımlarının Yönetimi, 1. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları, s.193-194.
- Bozkurt, (2016), Denizli'de Gayrimenkul Değerini Etkileyen Fiziksel Unsurların Tespitine Yönelik Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Denizli.
- Erdoğan, (2012). Gayrimenkul Değerlemesi Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Karakuş, (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Balıkesir.
- Kauko, ve D'amato, (2008). Mass appraisal methods an internationaly perspective for property valuers. U.K.: Wiley Blackwell
- Nuhoğlu, (2007). Gayrimenkul Değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.
- Saraç, (2012), Yapay Sinir Ağları Metodu ile Gayrimenkul Değerleme Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Sivrikaya, (2014). Gayrimenkul Değerlemesi, Türk Vergi Mevzuatı ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından İncelenmesi Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Şahin, (2010). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları," Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Tabanoğlu, (2019). Konut Yapılarının Rayiç Değerlerinin Yapay Sinir Ağları Metodu Kullanılarak Tahmin Edilmesi: Düzce İli Örneği Yüksek Lisans Tezi, Düzce Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. Düzce.
- URL-1, <https://www.nufusune.com/merkez-ilce-nufusu-osmaniye>: Erişim tarihi, 04.04.2020.
- Üngüt, (2017). Gayrimenkul Değerleme İklimi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yalçın, (2006). Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yomralıoğlu, (1995). Taşınmazların Değerlendirilmesi, Ders notları, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon
- Yurt, Tabanoğlu ve Genç, (2016). Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Gayrimenkul Değer Tespiti: Düzce Örneği, Journal of Advanced Technology Sciences, Sayı 5, no. 2, syf. 221–228, Düzce.