

Türkiye’de Taşınmazların Değerini Etkileyen Kriterlere Yaklaşım

Fatma BÜNYAN ÜNEL^{1*}, Şükran YALPIR²

¹Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Mersin
(fatmabunel@mersin.edu.tr) ORCID ID 0000-0002-9949-640X

²Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Konya
(sarici@selcuk.edu.tr) ORCID ID 0000-0001-9366-5770

Öz

Taşınır ve taşınmaz bütün malların bir ekonomik değeri vardır. Taşınır malların değeri, üretim maliyeti üzerinden ne kadar edeceği hesaplanabilir iken arazi, arsa, konut gibi taşınmazların değeri karakteristik özelliklerine dayanmaktadır. Ayrıca üzerlerindeki hak, yükümlülük ve kısıtlılıklar da bu değere etki eden unsurlardandır.

Taşınmazlar, ülke ekonomisinin lokomotifi konumunda olması nedeniyle projeler, sertifikalar, yatırım fonları ve ortaklıkları gibi olaylarda gündemden düşmeyen varlıklardır. Dolayısıyla taşınmaz değerlendirme konusu ülke ve aile ekonomisi için her daim önemi baki kalmıştır. Ülke ekonomisine katkısı açısından; vergiler, harçlar, sigorta gibi taşınmaz değeri üzerinden yapılan kesintilerde ve kira geliri ile değer artış kazancı vergilerinde tam fayda sağlanamamıştır. Taşınmaz değerlemenin önemi Mortgage Sistemi ile ortaya çıkmış ve 2008 yılı küresel ekonomik krizi ile daha belirginleşmiştir. 2018 yılında dünya çapında yaşanan ekonomik savaşlar ise ticari olup temelde taşınmazları da etkisi altına almaktadır.

Bu çalışma için Yükseköğretim Kurulunun Ulusal Tez Merkezinde 1985-2017 (Nisan) yılları arasında yapılmış 227 adet taşınmaz değerlendirme konusu kapsamında lisansüstü tezine erişilmiştir. Tezlerin üniversite, yıl ve meslekler göre dağılımlarının yanı sıra taşınmaz değerlemenin içerisindeki konu dağılımlarına göre incelenmiş ve grafiklerle görselleştirilmiştir. Taşınmaz (Gayrimenkul, Arazi); Değerleme, Geliştirme ve Yönetim adlarının farklı kombinasyonları ile üniversitelerin fen bilimleri enstitülerinde, tezli/tezsiz yüksek lisans programları eğitime başlamıştır. Bundan dolayı tez sayısının 2017 yılına doğru arttığı görülmüştür. Yapılan tez çalışmalarında, konu bakımından özellikle değerlendirme yönteminin çalışıldığı gözlenmiştir. Taşınmaz değerini etkileyen kriterler ise yeteri kadar ele alınamamıştır. Her bilim dalı kendi sahasına yakın konuları irdelemiş olup fen bilimlerinde yasal ve konum özellikleri; sosyal bilimlerde ekonomik özellikler üzerinde daha çok durulduğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz değerlendirme, toplu (küme, kitlesel) değerlendirme, yükseköğretim çalışmaları.

Approach to Criteria Affecting Value of Real Properties in Turkey

Abstract

All properties which are movable and immovable have an economical value. While value of movable properties is able to being calculated how much it will be on production cost, value of real property or immovable properties, such as land, plot and house, etc. is based on their characteristics. In addition, the rights, obligations and limitations are also criteria affecting their value.

* Sorumlu Yazar

Since the real properties are the locomotives of the national economy, they are subjects which do not fall off the agenda in the cases such as real property projects, certificates, investment funds and trusts. Therefore, real property valuation has always remained of importance for the country and the family economy. It could not be fully benefit in terms of its contribution to the national economy in deductions from real property value such as taxes, duties, and insurance; rental income and value-increase earnings taxes. The importance of real property valuation emerged with the Mortgage System and it became more evident with the 2008 global economic crisis. In the world, the economic wars lived in 2018 are commercial and it has basically affected real property. For this study, a total of 227 postgraduate (doctor of philosophy and master of science) theses which made on real property valuation between the years 1985-2017 (April) have been reached in National Thesis Center in Council of Higher Education. As well as distribution of theses according to university, year and occupations; the distribution of the subject within the valuation was examined and visualized by graphs. With different combinations of Real Property (Real Estate or Immovable Property and Land) Valuation, Development and Management terms, thesis or non-thesis Master of Science degrees have been begun education in the science institutes of the universities. For this reason, it is seen that the number of theses increased towards 2017. In the theses, it has been observed that especially the valuation method according to the subject distribution has been studied. Criteria affecting value of real property have not been handled sufficiently. Every branch of science has examined the subjects close to its field. It has been determined that more emphasis is placed on the legal and locational features in the science, economic features in the social.

Keywords: Real property valuation, mass appraisal, higher education studies

1. GİRİŞ

Türkiye’de taşınmaz alım-satım konusu önemini hiçbir zaman yitirmemiş olup Mortgage (ipotekli satış-tutsat) sisteminin 2007 yılında uygulanmaya başlaması ile daha da hareketlenmiş ve gerek kanun gerekse kurum yapılanmasında düzenlemelere, değişimlere ve eklemelere gidilmesi gerekliliği doğmuştur. Bu bağlamda Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (UDES), 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu yürürlüğe konularak yenilenmiştir. Bu değişim sonucu, taşınmaz değerlerinin objektif unsurlara göre tespitini gerekli kılmıştır (Yalpir & Ünel, 2016).

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre “mülkün özellikleri” ve “değerleme uzmanı tarafından göz önünde bulundurulması gereken faktörler” (UDES, 2006) dikkate alınarak değerlendirme raporları hazırlanmaktadır. Değerleme uzmanının; Gayrimenkul ve Konut Değerleme Uzmanı olarak iki farklı statüsü bulunmakta olup Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisansına sahip olması gerekmektedir. SPK lisansı için eğitim disiplini farketmeksizin “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” lisans, “Konut Değerleme Uzmanı” ise önlisans düzeyinde eğitim alınmış olması gerekmektedir (LisanslamaTebliğ, 2014).

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) üyelerinin %53,24’ü mühendislik fakültesi

lisans eğitimi alan değerlendirme uzmanlarından oluşmaktadır (TDUB, 2019). TDUB, Gayrimenkul Bilgi Merkezinin hazırladığı rapora göre 2010 yılında üye sayısı 1.012 iken 30 Eylül 2018 itibariyle 7.176’ya ulaşmıştır (TGBM, 2018).

Taşınmaz değerlendirme konusundaki akademik çalışmalarda; mühendislik, mimarlık, şehir ve bölge planlama, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi, iktisat, işletme gibi bölümler göze çarpmaktadır. Birçok disiplinle ilişkisinin yanı sıra gerçek hayatta ekonomik olarak daha da öne çıkması, değerlendirme uzmanlığını yeni bir meslek statüsüne getirmiştir. Bu bağlamda “Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi” ve “Gayrimenkul ve Varlık Değerleme” adı altında Yükseköğretim Kuruluna (YÖK) bağlı biri devlet üçü vakıf üniversitesinde yeni bölümler açılmıştır (ÖSYM, 2018).

YÖK; Anayasanın 130. ve 131. Maddeleri (Anayasa, 1982) ve 2547 Sayılı Yükseköğretim Kanunu ile (YÖK, 1981) kendisine verilen görev ve yetkiler çerçevesinde özerkliğe ve kamu tüzel kişiliğine sahip bir kuruluş olup, ülkemizde bütün yükseköğretimden sorumlu tek kuruluş haline gelmiştir (Karatekin, Aydın, Tunakan, Özdem, & Işık, 2010).

Anayasanın 130. Maddesi (Anayasa, 1982): “Çağdaş eğitim-öğretim esaslarına dayanan bir düzen içinde milletin ve ülkenin ihtiyaçlarına uygun insan gücü yetiştirmek amacı ile; ortaöğretime dayalı çeşitli düzeylerde eğitim-öğretim, bilimsel araştırma, yayın ve danışmanlık yapmak, ülkeye ve insanlığa

hizmet etmek üzere çeşitli birimlerden oluşan kamu tüzelkişiliğine ve bilimsel özerkliğe sahip üniversiteler Devlet tarafından kanunla kurulur.”

Anayasanın 131. Maddesi (Anayasa, 1982): “Yükseköğretim kurumlarının öğretimini planlamak, düzenlemek, yönetmek, denetlemek, yükseköğretim kurumlarındaki eğitim-öğretim ve bilimsel araştırma faaliyetlerini yönlendirmek bu kurumların kanunda belirtilen amaç ve ilkeler doğrultusunda kurulmasını, geliştirilmesini ve üniversitelere tahsis edilen kaynakların etkili bir biçimde kullanılmasını sağlamak ve öğretim elemanlarının yetiştirilmesi için planlama yapmak maksadı ile Yükseköğretim Kurulu kurulur.”

Taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme; bir taşınmazın, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesinin değerlendirme günündeki tanımlı değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçütlere dayanarak kestirimidir (Açlar & Çağdaş, 2008). Taşınmaz (gayrimenkul) geliştirme, ham araziye arsa yapmadan bina yapımına ve yenilenmesine, pazarlamadan kiralanmasına ve yönetimine kadar değişen faaliyetleri kapsayan, çok yönlü bir iştir (Bostancı, 2008; Peiser & Frej, 2003). Her iki konu, temelde parsel bilgisi, genelde arazi yönetimine dayanmaktadır.

Bu çalışmadaki literatür araştırmasında erişilen akademik çalışmaların %15’i doktora, %85’i yüksek lisans tezidir. Tezler; üniversite, yıl ve mesleklerin yanı sıra taşınmaz değerlemede yöntem, yönetim, planlama, Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS), kriter analizi gibi konu dağılımları da incelenmiştir. Çalışma sonunda Taşınmaz (Gayrimenkul, Arazi) Değerleme, Geliştirme ve Yönetim adlarının farklı bileşkeleri ile üniversitelerin fen bilimleri enstitülerinde, tezli/tezsiz yüksek lisans açılmasından bu konuda tez sayısının arttığı ve özellikle değerlendirme yöntemi konusunda çalışıldığı gözlenmiştir.

2. YÖNTEM

Bu çalışmanın materyali YÖK’e bağlı üniversitelerin enstitülerinde yapılan lisansüstü tezleridir. Taşınmaz değerlendirme konusundaki anahtar kelimeler aracılığıyla tarama yapılmış ve lisansüstü teze ulaşılmıştır. Bu tezlerin,

taşınmaz değerlemede hangi problemi çözmek amacıyla ele alındığı temelinde dayanarak inceleme yapılmış ve sonuçlar değerlendirilmiştir.

Bilime katkı sağlamak, bilimsel araştırma ve faaliyetleri desteklemek amacıyla 2006 yılı ve sonrası yüksek lisans ve doktora tezleri olan lisansüstü tezleri; yazarları tarafından Yükseköğretim Kurulu, Ulusal Tez Merkezi Veri Tabanında arşivlenmesine ve internet üzerinden tam metin erişime açılmasına izin verilen tezler açık erişime sunulmaktadır. İzinli olmayanların basılı kopyalarına üniversite kütüphaneleri aracılığıyla Türkiye Belge Sağlama ve Ödünç Verme Sistemi (TÜBESS) üzerinden ulaşılmaktadır. 2006 yılı öncesi yayınlanan tezlerin dijital formatta olmamaları sebebiyle yazarların tez yayımlama izin belgesi vermeleri halinde tezleri tam metin erişime açılmaktadır (YÖK, 2017). Lisansüstü tezlerin; üniversitelere, yıllara, konularına, türüne ve üniversitelerin yıllara göre tez sayıları, aylık tez indirme ve tez sorgulama sayıları gibi istatistiki bilgileri YÖK tarafından sunulmaktadır.

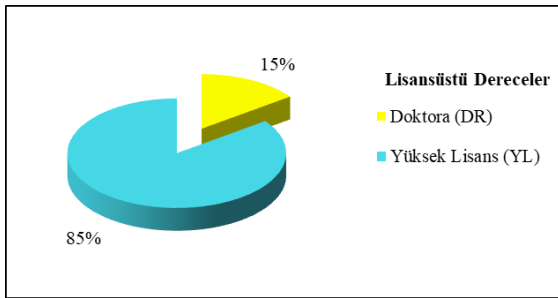
Lisansüstü tezleri birer eser olup 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre bir eserin telif hakkı eser sahibine aittir. Tez yazarları, Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezine tezlerinin tam metin erişime açılması konusunda izin vermişlerdir. Bu web sitesi içerisinde yer alan tezlerin tamamı veya bir bölümü yazarlarından izin alınmadan ticari ya da mali kazanç amaçlı kullanılamaz, yayımlanamaz, dağıtılamaz ve kopyalanamaz. Ulusal Tez Merkezi Web Sayfasını kullanan araştırmacılar, tezlerden bilimsel etik ve atıf kuralları çerçevesinde yararlanılmasına izin verilmektedir (YÖK, 2017).

Lisansüstü tezleri incelendiğinde genellikle taşınmaz değerlendirme yöntemi konusunda çalışıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaz değerini etkileyen kriterler belirlenmeden önce yöntem arayışına gidilmektedir. Yani taşınmaz değerlendirme probleminin çözümüne baştan değil, ortadan çözülmeye çalışılmaktadır. Bu da sağlıklı sonuçların elde edilmesini engellemektedir. Hangi yöntemi uygulamaya karar vermeden önce, optimum kriterlerin tespit edilmesi gerekmektedir. Taşınmaz türüne göre değeri etkileyen bu kriterler uygulanan bölgeye, yönteme ve uygulayıcıya göre değişiklik göstermekte olup bir standartlık

bulunmamaktadır. Dolayısıyla yöntem arayışından önce kriterlerin standartlaştırılarak optimum düzeyde ve objektif kriterlerin elde edilmesi ülkemiz için gerekmektedir.

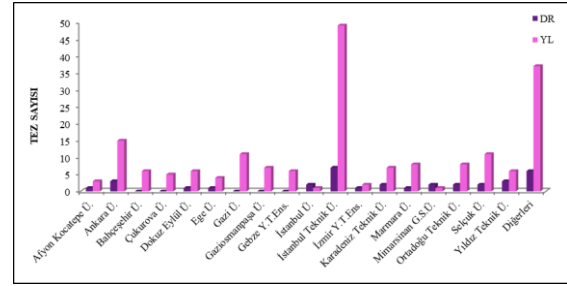
3. BULGULAR

Ulusal çapta tezler, Yükseköğretim Kurulu (YÖK) tarafından yayınlanmakta olup 1985-2017 (Nisan) yılları arasında taşınmaz değerlendirme konusunda toplam 227 teze ulaşılmıştır. Bu tezlerin yaklaşık %15’i doktora tezi, %85’i yüksek lisans tezidir (Şekil 1).



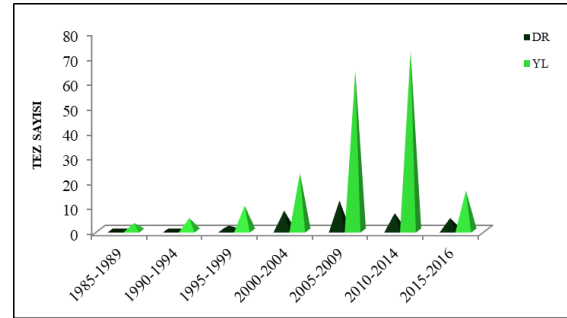
Şekil 1. Doktora ve yüksek lisans tezlerinin oranları

Bunlara ilaveten taşınmaz değerlemeye yakın ve başlı başına bir konu olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları konusunda da 6 doktora ve 39 yüksek lisans tezi yapılmıştır. Ancak bu tezler irdelenmemiş olup sayı olarak sadece konu dağılımındaki Şekil 5’de gösterilmiştir. Taşınmaz değerlendirme konusunda bilimsel anlamda en fazla doktora ve yüksek lisans tez çalışması yaptıran İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ)’nin olduğu görülmektedir. İTÜ’de 2001 yılından beri eğitim-öğretim yapan Disiplinler arası Anabilim Dalının altında Gayrimenkul Geliştirme Bilim Dalı’ndan mezun olanların yapmış olduğu çalışmalar çoğunluktadır. Yüksek lisans tezinde ikinci sırada Ankara Üniversitesi (AÜ) yer almakta olup 2007 tarihinde kurulan Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı yeni adıyla Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı yer aldığı tespit edilmiştir. Selçuk Üniversitesi (SÜ), Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ) ve Yıldız Teknik Üniversitesi (YTÜ) de değerlendirme konusunda çalışanların genellikle Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalında olduğu gözlenmiştir (Şekil 2).



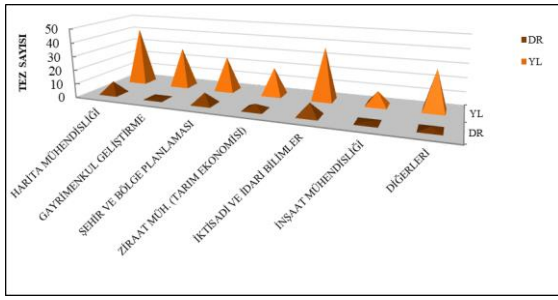
Şekil 2. Lisansüstü tez çalışmalarında üniversite dağılımı

Tezlerin yıllara göre dağılımına bakıldığında en fazla tamamlanan doktora tezi 2005-2009, yüksek lisans tezi 2010-2014 yılları arasında olduğu görülmektedir (Şekil 3).



Şekil 3. Tezlerin yıllara göre dağılımı

Taşınmaz değerlendirme; mühendislik, mimarlık, şehircilik, hukuk, istatistik, ekonomi ve iktisat gibi birçok bilim dalının bir arada çalışması gereken çok disiplinli bir konudur. Şekil 4’de görüldüğü gibi en çok Harita Mühendisliği bölümünün çalıştığı bir konu olmakla birlikte Gayrimenkul Geliştirme, Şehir ve Bölge Planlama, Ziraat ve İnşaat Mühendisliği gibi bölümlerinin taşınmaz değerlendirme konusunda tez çalışmaları bulunmaktadır. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesinden işletme, ekonomi, ekonometri, maliye, iktisat, muhasebe, uluslararası finans, siyaset bilimi ve kamu yönetimi, Avrupa Birliği Çalışma Programı bölümleri de konuyla ilgili tezler sunmuşlardır. Ancak her meslek dalı taşınmaz değerlemeye ilişkin yöntem uygulamalarında kendi mesleği açısından bakmış ve doğal olarak o pencereden yorumlar yapmışlardır (Şekil 4).



Şekil 4. Tezlerin mesleklere göre dağılımı

Taşınmaz değerlendirme ile ilgili yapılan tez çalışmalarında genelde matematiksel bir model arayışı içerisinde **yöntem** uygulamaları olmuştur. Geleneksel değerlendirme yöntemlerinden emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir (M. Ertaş, 1992; M. Ertaş, 2000; Gemici, 2008; Hasanova, 2015; Karaca, 2008; Z. Ü. Karakayacı, 2005; Kül, 2009; Nuhoğlu, 2007; Tatoğlu, 2008; Türeoğlu, 2008; Üreten, 2007), kapitalizasyon (Aktaş, 2000; İ. Aslan, 2002; Avcı, 2010; H. Aydın, 2007; A. Baştürk, 2011; Demircan, 1991; Ereeş, 2010; İncir, 2015; Kaplan, 2015; Z. Karakayacı, 2011; Karakuş, 2011; Kaynar, 2014; G. Keskin, 1994; Özudoğru, 1998; Sökmen, 1992), istatistikî değerlendirme yöntemlerinden regresyon (Akış, 2013; Amca, 2016; Bostancı, 2008; Eğdemir, 2001; Z. Keskin, 2007; Sam, 2004; Tuna, 2013; Yalpir, 2000), hedonik (K. Arslanlı, 2012; Ayvaz, 2002; Bekar, 2013; Boyacıgil, 2003; Boza, 2015; Z. Bulut, 2011; Cingöz, 2011; Hurma, 2000; T. Karagöl, 2007; A. Özçelik, 2003; Savuran, 2008; Ustaoglu, 2003; Yankaya, 2004), nominal (Eren, 1998; Kalaycı, 2007; Nişancı, 2005; S. Timur, 2009; Toktaş, 2012; Ünlü, 2010) ve modern değerlendirme yöntemlerinden yapay sinir ağları-YSA (B. N. Bulut, 2011; Saraç, 2012; Taş, 2013), bulanık mantık (Derinpinar, 2014; Karimov, 2010; Yalpir, 2007; Yentür, 2011), çoklu ölçütlü karar verme (Akkaynak, 2014; Bahar, 2007; Kavas, 2014; Özbay, 2010; Özer, 2010; Torun, 2009; A. Yılmaz, 2010) gibi yöntemler ile taşınmazların değer tahminleri yapılmıştır (Şekil 5).

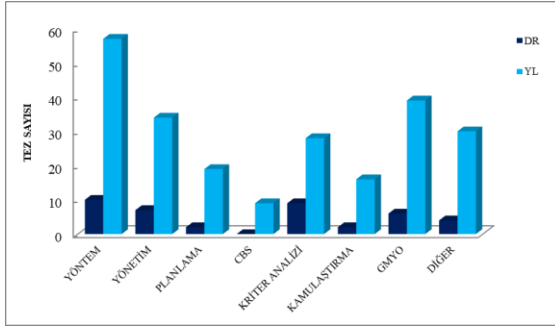
Sürdürülebilir kalkınma adı altında taşınmazlar fonksiyonelliklerini kaybetmeden geleceğe aktarılması için doğru yönetilmeleri gerekmektedir. Taşınmaz değerinin içinde olduğu arazi **yönetimi**yle ilgili mevcut durum incelemesi, değer değişimlerinin yansıtılması,

kurum modeli önerisi, pazar analizi ve mevzuat altyapı modeli konularında (Baş, 2009; Bülbül, 2005; Candaş, 2012; Çağatay, 2008; V. Çağdaş, 2001; Çete, 2008; Değirmenciler, 2008; Erdem, 2016; Erdoğan, 2012; Foan, 2003; Nikes, 2005; Onurlu, 2006; N. Özçelik, 2004; Sezer, 2010; Uygun, 2011; E. Uzer, 2009) çalışmalar mevcuttur. Yine vergi yönetiminde mevcut sistemin irdelenmesi (Aslanpınar, 2011; E. Aydın, 2002; Hacıköylü, 2009; Kalender, 2013; Ural, 1997), vergi sisteminin tasarımı ve öneriler (V. Çağdaş, 2007; F. Kaya, 2011; Sivrikaya, 2014; Tarin, 2013; Yıldırım, 2015; Yıldız, 2014) gibi konular irdelenmiştir. Devlet mallarının yönetimine (Söyler, 2004) ilişkin olarak hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi (A. Aslan, 2012; Atılgan, 2010; Çevik, 2012; Lüküslü, 2006; Sezgin, 2010; Utkucu, 2007), belediye gayrimenkullerinin değerlendirilmesi (Kılıç, 2006) ve orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesi (Üstün, 2009) ele alınmıştır. Ayrıca özelleştirme, sigortacılık gibi işlemler için taşınmaz değerlendirme konusu (Adıbelli, 2006; Çelik, 2013; Duran, 2013; M. Gül, 1998; Köse, 2001) incelenerek arazi yönetimine ilişkin araştırmalar yapılmıştır (Şekil 5).

Kırsal alanlarda bulunan arazilerin **planlama** yapıp kentsel alana dâhil edilerek arsa niteliği kazanması ile geçen zaman periyodu içinde ani değer çıkışları yaşanmaktadır. Bu periyod içinde imar planlarının tasarlanması, çizilmesi, uygulamaya geçilmesi ve kentsel dönüşüm şeklindeki planlama faaliyetleri (K. Y. Arslanlı, 2004; Aydemir, 2013; V. Başer, 2002; F. Baştürk, 2009; Daşkiran, 2016; Demircioğlu, 2004; Dinç, 2012; Durmuş, 2010; Gölbaşı, 2006; İlyasoğlu, 2016; İspir, 2006; Kahraman, 1997; Karabaş, 2010; Karayünlü, 2004; Meydan, 2011; Narin, 2010; Sarıboycıyan, 2009; Sarıkaya, 2002; Tunçer, 2014; Uçar, 2009; Ahmet Yılmaz, 2016) ele alınarak değer değişimleri YÖK'de bulunan tezler arasında incelenmiştir (Şekil 5).

CBS, değerlendirme konusunda değer haritası üretimi (Döner, 2010; Erdoğan, 2011), Taşınmaz Değerlemesi Bilgi Sistemi tasarımı (Özfidan, 2008) ve Emlak Bilgi Sistemi (Albayatı, 2015; Kaba, 2003) için tez çalışmalarında kullanılan bir sistemdir. Ayrıca taşınmaz değerlendirme konusunda CBS'nin kullanım olanakları bazı çalışmalarda da

(Börekçi, 2014; Gülbay, 2006; Sacin, 2009; Şahbaz, 2002) araştırılmıştır (Şekil 5).



Şekil 5. Lisansüstü tezlerin konu dağılımı

Kamulaştırma konusunda bulunan tez çalışmaları; satın alma usulü (Şener, 2009), kamulaştırma değerinin tespiti (İnal, 1988; Kepçeli, 1990; G. Keskin, 2000; Pehlivan, 2008), davalar ve bilirkişi raporları (Berberoğlu, 2004; Demirbaş, 2014; Hayta, 2007; Ö. Karagöl, 2009; Kurt, 2015; Mülayim, 2005), mülkiyet hakkı (Özel, 2013; Tepe, 2009; Yazıcı, 2011), değer değişimleri (Armut, 2016; Balcı, 2010; Er, 2015) ve sit alanlarına ilişkin uygulamalar (Z. Y. Uzer, 2010) ele alınarak çalışılmıştır. Ayrıca muhtelif konularda da örneğin; hukuk (E. K. Aslan, 2004; Bulur, 2006; Günel, 1997; Kocalar, 2009), yatırımlar (Gündoğan, 2011; Kuyumcu, 2010; B. Şahin, 2001; Temel, 2009; H. H. Yıldırım, 2012), otel değerlendirme (Filiz, 2010;

Tınaz, 2009), değerlendirme uzmanlığı ve eğitimi (D. Şahin, 2010; Yalçın, 2006), değerlendirme raporları (Ergin, 2013; Gödur, 2016), değer farklılıkları (Kırar, 2008), en etkin ve en verimli kullanım analizi (Gönülal, 2009; A. D. Özçelik, 2010) ve diğer konularda (Aliefendioğlu, 2011; Alkan, 2015; Altıntaş, 1995; Arslan, 2016; Baran, 2007; Berse, 2008; Çelikkol, 2015; Dalkıran, 2015; Nurel, 2015; Oğuz, 2011; Öztürk, 1985; Saner, 2008; Soyer, 1988; B. A. Timur, 2012; Ünsal, 2011; H. Yıldırım, 2012) tezler hazırlanmıştır. YÖK’te, taşınmaz değerlendirme konularının genel başlıklar altında toplandığı çalışmalarda ağırlıklı olarak yöntem ve yönetim alanlarında çalışıldığı görülmüştür (Şekil 5).

Taşınmazların değerine etki eden **kriterlerin analizinde** doğrudan ve dolaylı olarak ayırım yapılmıştır. Doğrudan yapılanlar kendi içinde; taşınmaz türü (arazi, arsa, konut, taşınmaz-gayrimenkul), kullanılan yöntem (regresyon, hedonik, faktör, vd.), kriter sayısı ve etkilenen değer faktörü (konut fiyatları, taşınmaz değeri, gayrimenkul yatırımları ve konut kiralari) olarak kategorize edilmiştir. Dolaylı olarak yapılmış kriter analizi çalışmaları yukarıda ele alınmış olup farklı yöntem uygulamaları ile model üretmek, eşdeğerlilik ilkesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapmak, CBS destekli programlarda değer haritası üretmek amacıyla kriterlere ağırlık veya puanlandırma verilerek yapılmış çalışmalardır.

Tablo 1. Kriter analizi yapılan tez çalışmaları

Kaynak Adı (Yıla göre sıralı)	Taşınmaz Türü	Yöntem	Kriter Sayısı	Etkilenen Değer Faktörü
Öktensoy (1995)	Konut	İstatistikî Yöntemler	Özellikle Şehir Merkezine Uzaklık	Konut değeri
Hasekioğlu (1996)	Konut	Tahmin Yöntemi	4 Kriter	Reel konut fiyatları
Birinci (1997)	Arazi	Gelir Yöntemi	17 Kriter	Arazi kıymetleri
Engindeniz (1998)	Arazi	Geleneksel, Regresyon	-	Arazi kıymetleri
Göçer (1998)	Konut	-	Merkez, Erişebilirlik, Denize Mesafe	Konut değeri
Alkay (2002)	Yeşil alan	Hedonik	Fiziksel ve Sosyal Çevre	Yeşil alanların ekonomik değeri
B. Keskin (2003)	Konut	Regresyon	-	Konut Fiyatı
Akalın (2005)	Konut	-	Çevresel Kriterler	Konut Kira Değeri
Özus (2005)	Konut	Hedonik	-	Konut Fiyatı
Valiker (2005)	Konut	Regresyon	Özellikle Zemin Yapısı	Konut Fiyatı
Keykubat (2006)	Taşınmaz	Teorik	Tapu ve plan bilgileri	Taşınmaz Değeri
Mirasyyedi (2006)	Konut	Hedonik	4 Kriter daha etkili	Konut Fiyatı
Özpak (2006)	Taşınmaz	Teorik	Sınırlı Aynı Haklar	Taşınmaz Değeri
Cömertler (2007)	Konut	Hedonik, Regresyon	Konut Özellikleri-61’den 10’u etkili, Demografik Özellikler-	Konut Kira Fiyatı

			16'dan 4'ü etkili (Yaya yolu)	
E. Gündoğdu (2007)	Konut	Korelasyon	4 Kriter	Konut Fiyatı
Hurma (2007)	Arazi	Ayırma, Hedonik, Kriter, Kümeleme	22 Kriter	Tarımsal Arazi Değeri
Yahşi (2007)	Konut	Regresyon	42 Kriterden 7'si etkili	Konut değeri
Yıldızcı (2007)	Taşınmaz	Teorik	23 Kriterden 7'si daha etkili	Gayrimenkul Yatırımları
Arıkan (2008)	Konut	Hedonik	48 Kriterden 7'si daha etkili	Konut kiralari
İnci (2008)	Konut	Hedonik	38 Kriter	Daire Fiyatları
Topçu (2008)	Konut/Arazi	Korelasyon, Regresyon	Konut-6, Arazi-26	Konut/Arazi Değeri
Ünlükara (2008)	Konut	Hedonik	Konut Özellikleri-9, Mekânsal Özellikler-3	Konut Satış Fiyatı
Abayhan (2009)	Konut	Regresyon	25 Kriterden 5'i etkili (Manzara sahipliği)	Konut Fiyatı
Erna (2009)	Konut	Anketteki konut projelerini Değerlendirme	7 Kriter	Konut Satış Fiyatı
Özkan (2009)	Taşınmaz	Regresyon	22 Kriterden 9'u etkili	Taşınmaz Satış Fiyatı
Bayram (2010)	Taşınmaz	Karşılaştırma	Ulaşım Ağları	Taşınmaz Değeri
Ekşioğlu (2010)	Konut	Hedonik	Konut-28 ve Estetik-15	Konut Fiyatı
Umut (2010)	Taşınmaz	Puanlama	Konut-12 ve Arsa-18,	Şerefiyelendirme Katsayısı
Ö. Gündoğdu (2011)	Konut	Hedonik	27 Kriter	Konut Kira Fiyatı
Küçükdoğan (2011)	Konut	Regresyon	22 Kriterden 8'i daha etkili	Konut Fiyatı
Odabaş (2011)	Konut	Vektör Otoregresyon	7 Kriter	Konut Satış Fiyatı
D. Gül (2012)	Konut	Hedonik	19 Kriter	Konut Fiyatı
Çakır (2013)	Arazi/Arsa	Varyans	34 Kriterden en önemlisi 15 Kriter	-----
Çoşar (2013)	Arazi	Hedonik	11 Kriter	Sulu Tarla Arazi Değeri
Eryılmaz (2013)	Arazi/Arsa	Regresyon	Ulaşım Altyapıları	Arazi Değeri
Kördiş (2013)	Konut	Hedonik	23 Kriter	Konut Fiyatı
U. Başer (2015)	Arazi	Korelasyon, Regresyon, Hedonik	6 Kriter	Arazi Fiyatı

Doğrudan kriter analizi yapılmış çalışmalarda taşınmaz türü olarak genellikle konut alındığı bunun yanında başlı başına arsanın değerini etkileyen kriter analizlerinin yapılmadığı gözlenmiştir. Kriter analizinde genellikle regresyon ve hedonik yöntem tercih edilmiş olup her ikisi de bağımlı ve bağımsız değişkene göre yapılan analiz türleridir. Dolayısıyla değer, kira gibi bağımlı değişkene göre analizler yapılmış olmaktadır. Bağımlı değişken kullanarak hangi kriterlerin anlamlı düzeyde daha etkili olduğunu çıkartan çalışmalar tespit edilmiştir (Arıkan, 2008; Küçükdoğan, 2011; Mirasyedi, 2006; Özkan, 2009; Yahşi, 2007; Yıldızcı, 2007). Sadece Çakır (2013) tez çalışmasında bağımlı değişken kullanmadan arsa vasıflı taşınmazlara (arazilere) ait kriter analizi yapmış ve en önemli kriterleri belirlemiştir. Kriterler irdelendiğinde şehir merkezine uzaklık, zemin yapısı, çevre estetiği, manzara sahipliği, yaya yolları, ulaşım ağları ve altyapıları gibi spesifik kriterlerin taşınmaz değerlerine etkileri analiz edildiği tespit edilmiştir. En çok kriter kullanan

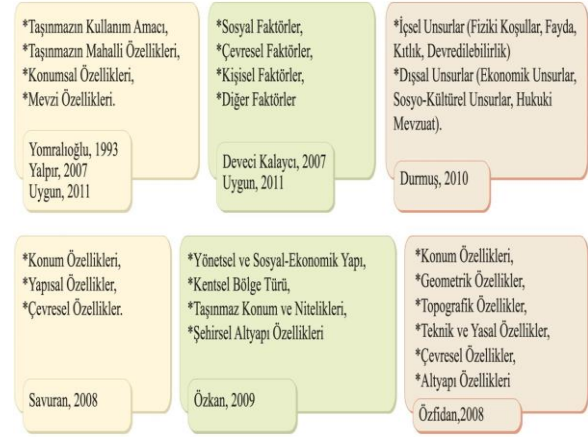
çalışmalarda sırayla 77, 48, 42 ve 38 kriter sayıları ile analiz yapılmıştır (Arıkan, 2008; Cömertler, 2007; İnci, 2008; Yahşi, 2007). Bağımlı değişken olarak genellikle taşınmaz değerinin kullanıldığı saptanmıştır. Aynı zamanda kriterlerin mevzuat açısından incelenmesi, sınırlı aynı hakların değere etkisi ve gayrimenkul yatırımlarını etkileyen faktörler teorik olarak ele alınıp analiz edilmiştir (Tablo 1).

Yapılan çalışmalarda özellikle konut fiyatını etkileyen kriterler olarak sosyal bilimciler; gayrisafi milli hâsıla, nüfus, faiz oranı, enflasyon, inşaat maliyeti, emlak vergisini alırken fen (teknik) bilimciler; alan, yaş, oda sayısı, balkon sayısı, banyo sayısı, sosyal donatılara uzaklıklar gibi kriterleri ele almaktadır. Bu durumda konutun yani taşınmazların değerlerini etkileyen doğrudan ya da dolaylı birçok kriterin olduğu anlaşılmaktadır. Akademik çalışmalar içindeki kriterler; Fen Bilimleri Enstitüsü (FBE) ve Sosyal Bilimler Enstitüsü (SBE) olmak üzere

iki farklı şekilde incelemeye alınmıştır. YÖK dışında Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından hazine taşınmazlarının kıymet takdiri (Kayabaşı, 2007) ve T.C. Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından konut fiyatlarını etkileyen faktörler (A. Kaya, 2012) konuları ele alınarak hazırlanmış uzmanlık tezleri de bulunmaktadır.

3.1. Fen Bilimleri Enstitüsü

FBE’de yapılan tezlerde özellikle istatistiki ve modern yöntemler ile kriter analizi yapılan değerlendirme çalışmaları incelenerek arsaya ait kriterler tespit edilmiş (Tablo 2) ve kriter gruplarının ana başlıkları verilmiştir (Şekil 6). Bu tezlerin çoğunda, taşınmaz türü olarak konut ve çalışmalarda konuta ait kriterler çıkartılarak arsanın kriterleri dikkate alınmıştır.



Şekil 6. FBE’deki çalışmalarda ele alınan kriterlerin ana başlıkları

Tablo 2’deki arsaya ait kriterler incelendiğinde ağırlıklı olarak konumsal özelliklerin yer aldığı görülmektedir. Bazı kriterlerin de SBE’de yapılan çalışmalarda kullanılan kriterler olduğu göze çarpmaktadır. Ancak bu kriterler sözel olarak anlatılmış olup uygulamalarda genellikle kullanılmadığı gözlenmiştir. Tablo 2’de koyu yazılan kriterler, SBE çalışmalarında sık kullanılan kriterlerdir.

Tablo 2. FBE’deki çalışmalarda ele alınan kriterler

FBE Kriterleri		
Arsanın kullanım amacı, Arsanın nevi si-fonksiyonu, Kentsel ve kırsalda olduğu	Taşınmazın konumu	Topografya
Arsa Alanı, Mevcut kullanılabilir alanı,	Cazibe noktası- Mevcut cazibe merkezlerine yakınlık Kent merkezi-Şehir merkezine olan uzaklık	Zemin durumu-Zemin yapısı-jeolojik yapısı
Arsanın eğimi,	Sağlık tesislerine yakınlık	Deprem bölgesi
Mülkiyet hakkı-Mülkiyet durumu	Okula mesafe, ilkokul, Üniversiteye mesafe	Toprak yapısı-Toprağın niteliği, Kimyasal yapısı
Takyidat durumu	Temel belediye hizmetleri-Kamu hizmetlerinin mevcut oluşu-Alt ve üstyapı hizmetleri-Kamu hizmetlerinden istifade durumu	Doğal Bitki Örtüsü, Ekolojik yapısı
İrtifak hakkı	Hapishaneye mesafe	Mevcut kaynaklar
Kullanım durumu (kira/mal sahibi) Ev Sahibi Olanların Kiracı Olarak Oturanlara Oranı	Güvenlik, karakola, polis istasyonu ve itfaiyeye mesafe	Gözde semt ya da mahallede bulunup bulunmaması,
İmar planında parselin kamusal alana ya da konut dışı kullanım alanına denk gelmesi Parselin değer kaybı ya da artışı	Postaneye mesafe	Çevrenin bakımı, Çevre kalitesi,
İmar durumu-yapılaşma şartları,	Sosyal, eğitim ve kültürel amaçlı donatıların yoğunluğu ve mesafesi	Peyzaj, Estetik
İzin verilen kat adedi, Yapı yüksek sınırlamaları	Alışveriş merkezine mesafe-Supermarket,	Bitki ve hayvan varlığı

İzin verilen inşaat alanı	Pazar yerlerine mesafe	Gürültü ve hava kirliliği
İzin verilen inşaat stili-mevcut imar planı ve bu plana uygun yapı düzeni	Spor alanlarına mesafe, Özel kulüplerin varlığı, Yüzme havuzu varlığı	Rüzgâr durumu
Taban alanı katsayısı-TAKS	Golf kurslarına uzaklık,	Faydalanılabilir imkânlar
Kat alanı katsayısı-KAKS	Hipodroma mesafe	Tercih edilen nüfus yoğunluğu Brüt Yoğunluk (Nüfus/Yerleşme Alanı) Net Yoğunluk (Nüfus/Net Konut Alanı)
Ada içi yerleşim durumu, Parsel konumu	Ormana mesafe	Demografik yapısı, Mahallede yaşayanların yaş grupları
Parsel şekli (dar, geniş, vb.)-Parseli geometrisi	Rekreasyon alanına mesafe	Yaşam koşulları
Parsel cephe uzunluğu, derinliği	Yeşil alan-Piknik alanları	Çevrede oturanların ortalama geliri
Cephe kullanımı	Çocuk bahçesi mesafe Oyun alanına mesafe	Oturanların iş durumları-istihdam-İşsizlik oranları
Cephe sayısı	Yürüyüş-yaya yollarına mesafe, geçitler	Çalışma alanları
Su kapasitesi, Su, elektrik gibi teknik altyapı	Anayola ulaşım, Merkezi yollara yakınlık, Erişilebilirlik	Maddi ve manevi güçler
Drenaj, Kanalizasyon	Cadde/Sokağa ulaşımı	Akrabalık durumları
Sokağın yüzey kaplama kalitesi, kaldırım genişliği, çöp donanımı	Tren yoluna ulaşım Tren istasyonlarına mesafe	Sosyal statü ve komşuluk ilişkileri- Sosyal tabakalaşma-Çevredekilerin sosyal sınıfları
Şeffaflık, Petrol, Terörizm	Havaalanına mesafe, Denize ulaşım	Bölgenin yaş, eğitim, meslek, gelir, araba/konut sahipliği ve ırkçılık gibi sosyo-ekonomik düzeni
Ulusal güvenlik, Getiri oranı	Metroya mesafe	Yaşanılan yerin sosyo-kültürel yapısı
Faiz oranı, Enflasyon	Kamu ulaşım duraklarına mesafe	Suç oranı, suç bölgeleri, Çevre güvenliği Yasalara karşı davranış biçimleri
Arz/Talep miktarı Rant etkisi	Manzara	Gelişme potansiyeli
İdari politik, Politik istikrar	Göl, su havzalarına mesafe	Sosyal ve ekonomik gelişmeye katkılar
Açık alan oranı, açık alan yoğunluğu, boşluk oranı	Dini tesislere mesafe, Çevresinde mezarlık varlığı	Trafik yoğunluğu, Araç yoğunluğu
<i>Mevcut satış değeri, Satış ya da kira birim fiyatları Değerleme Tarihi</i>	Otoparka mesafe	Şehirleşme oranı, Yapılanma, yapı yoğunluğu, yeni inşa edilen yapı yoğunluğu
Ticari ve endüstriyel faaliyetler ve bu türden tesislerin varlığı Sanayi tesislerine mesafe	Zararlı Alan-Şehrin zararlı bölgelerine olan mesafe-Sağlık açısından tehlikeli bölgelere yakınlık, Nahoş alanlara yakınlık	Yönetmel ve sosyal ekonomik varsayımlar
İş imkânlarına yakınlık	Çöp toplama alanlarına mesafe	Yapılan veya yapılacak olan yatırım ve hizmetler
Tarihi alanlara olan mesafe	Yüksek Gerilim ve enerji hatlarına mesafe	Fiyat değişimi, Fiyat artışı
Kentsel alan fonksiyonları	Benzin istasyonuna mesafe	Vergi

FBE çalışmalarında taşınmaz değerini etkileyen kriterler ele alınırken ve düzenlenirken farklı farklı gruplamalar yapılmıştır. Grup başlıklarında ortak kullanımlı gruplar konum ve çevresel özelliklerdir. Konum özelliklerinin kapsadığı kriterler, sosyal donatılara yakınlıklar olup bütün çalışmalarda benzerlik göstermektedir. Ancak çevresel özellik gibi bazı özelliklerin kapsamı farklıdır. Örneğin topografya (eğim) kriteri bazı çalışmalarda çevresel özellikli grubun içinde yer alırken, bazı

çalışmalarda ayrı bir grup olduğu görülmektedir (Yalpr & Ünel, 2016). Sonuç olarak, kriterlerde olduğu gibi kriter gruplamalarında da farklılıklar gözlenmiştir.

3.2. Sosyal Bilimler Enstitüsü

SBE'de yapılan tezler incelenerek arsaya ait kriterler tespit edilmiş (Tablo 3) ve kriter gruplarının ana başlıkları Şekil 7'de verilmiştir. Ana başlıkların genellikle içsel ve

dışsal ya da makro ve mikro şeklinde gruplamalar yapıldığı görülmüştür.



Şekil 7. SBE’deki çalışmalarda ele alınan kriterlerin ana başlıkları

Taşınmaz türü olarak genellikle konut ele alınmış olup nüfusun demografik bilgileri, istihdamı, işsizlik oranları, gelir dağılımı, satın alma gücü ve kişi başına düşen milli gelir, faiz

oranları, enflasyon gibi kriterler taşınmaz değerini etkileyen kriterler şeklinde sıralanmıştır. Nüfusun konut ve arsa ihtiyacı; sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan belirlenerek arz-talep ve taşınmaz değerlerinin artış/azalış oranları tespit edilmeye (Yalpır & Ünel, 2016) çalışılmıştır. Kriterlerin çoğu sözel anlatılmış olup bazılarında uygulama mevcuttur. Taşınmaz fiyatına etki eden kriterlerin tespiti ya da fiyatının belirlenmesi amacıyla istatistiki uygulamalarda FBE’deki konumsal kriterler de kullanılarak hedonik ve regresyon analizlerinin uygulandığı saptanmıştır. Tablo 3’de koyu yazılan kriterler, FBE çalışmalarında sık kullanılan kriterlerdir.

Tablo 3. SBE’deki çalışmalarda ele alınan kriterler

SBE Kriterleri		
Kişi başına düşen milli gelir (Gayri Safi Milli Hâsıla - GSMH) (Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla - GSYİH)	Arsa üretimi- Uygun olan boş ve yapılandırılmış arazi stokları Doluluk oranı	Politika yapıcılar Hükümet politikaları Ulusal ve yerel maliye politikaları
Kredi faiz oranı-Mortgage Faiz oranı- Mortgage kredi hacimleri-Kredi koşulları- konut kredileri, Piyasadaki fiyat düzeyleri- Azalan ve çoğalan piyasa getirileri	Bitmiş ve bitmekte olan gayrimenkul stoku Yeni yapımına başlanan ve plan aşamasında olan projeler- İnşaat halinde olan ve planlanmış yeni gelişmeler	Yasal olarak getirilen muafiyet, istisnalar ve kısıtlamalar- Özel hukuk kısıtlamaları (önalım, geri alım, alım, irtifak hakları, ipotek, vb.) –Hukuki çevre-Hukuki kısıtlamalar
Uzun vadeli kredi imkânı ve maliyeti	İnşaat maliyetleri	Borçlanma tutarını ve vadesini etkileyen yasalar, borç veren kuruluşlara sağlanan imkânlar
Ekonomik büyüme-Ekonomik istikrar Toplumun ekonomik durumu Bölge ve yörenin ekonomik tabanı	Konut talepleri, Konut satış hacmi oranı	Demografik faktörler (yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim düzeyi)
Enflasyon	Konut fiyatlarındaki yıllık artış	Nüfus ve nüfus artışı/azalışı
Hisse senetleri	Konut yatırımları-Alternatif yatırım imkânları	Göç ve kentleşme hızı
Fiyat seviyesi-Ücret seviyesi-Fiyat istikrarı	Ev sahibi tarafından kullanılan konut oranı	Aile genişliği-Aile yapısında meydana gelen değişiklikler
Finansman Olanakları-Finansal güçler- Tedarik kaynakları	Konut alacak olan bireyin yaşı	İşgücü, İstihdam, İşsizlik
Fayda	Vergiler- vergi ve Sübvansiyon gibi mali destekler	Gelir dağılımı
Kıtlık- Nadir bulunma	Uyumluluk (içsel ve dışsal)	Beklenti ve değişim
Devredilebilirlik (Pazarlanabilirlik)	Gayrimenkulün içindeki uyum	Sosyal talep
Arz-talep (Rekabet unsuru)	Çevresi ile uyum	Hanehalkının tüketim kararları Hanehalkının satın alabilme gücü (Harcanabilir gelir)
Arzu (arzu edilen daha değerlidir) Müşteriler-Rakipler	İyi gayrimenkulün yanındaki kalitesi düşük gayrimenkulün değerini yükseltmesi veya tersi	Ücret düzeyleri ve satın alma gücü üzerine direkt veya dolaylı etkileri olan diğer faktörler
İkame	Çevredeki yapılaşmanın kalitesi ve düzenliliği	Kamuoyu grupları (bankalar, devlet daireleri)
Denge	Teknoloji	Yörenin genel görünümü
Kullanışlılık	Kişilerin sosyal içgüdülerinden, sosyokültürel yapılarından, ideal ve özlemlerinden kaynaklanan diğer faktörler	Doğal afetlere karşı korunma olanakları
Mevcut gayrimenkullerin fiyat ve kira durumu	Doğal/Ekolojik çevre	İklim

Arsanın imar durumu	İşgal durumu	Güvenlik tedbirleri
Parselin büyüklüğü ve şekli	Hastane	Sağlık kurumlarına uzaklık
Köşede olup olmadığı Önünün açık olup olmadığı	Toplu taşıma araçlarına uzaklık- Kamusal ulaşım olanakları	Eczane
Fiziki koşullar (konum, şekil, cephe, altyapı, topografya, vb.), Arazinin topografyası	AVM- Alışveriş merkezine uzaklığı- Semt pazarı ve alışveriş merkezlerine uzaklık, Pazara uzaklık, Market	Eğitim kurumlarına uzaklık
Jeolojik durum-Zemin etüdünün yapılp yapılmadığı	Denizi görüp görmediği Denize sıfır olup olmadığı	Kreş
Toprağın verimliliği	Şehir merkezine uzaklığı	İş merkezine uzaklık
Teknik altyapı tesislerinin varlığı	Kültür merkezlerine uzaklık	Kamusal hizmetlerden yararlanma imkânları
Parselasyon	Ormanlık alanın içinde olup olmadığı	Ticaret alanlarına yakınlık
Tevhit/Birleştirme	Manzara	Sanayi merkezlerine uzaklık

SBE çalışmalarında en çok kullanılan kriterler; fayda, kıtlık ve devredilebilirliktir. Bu kriterler, içsel unsurlar başlıklı grubun altında yer almıştır. Yasalara ilişkin kriter ise dışsal unsur veya makro çevre faktörleri başlıklı gruplarda değerlendirilmiştir. Dolayısıyla ekonomik ve sosyal kriterler, akademik çalışmalarda daha çok ele alındığı gözlenmiştir.

İncelemeler sonucunda taşınmaz değerini etkileyen kriterler ve kriterlerin analizleri gerektiği kadar üzerinde durulmadığı bu sebeple kriter dağılımının bir yandan eksik kaldığı diğer yandan önem durumuna göre ağırlıklarının değerlendirilemediği tespit edilmiştir.

Fen ve Sosyal bilimlerde ele alınan kriterlerde, ortak kullanılan kriterlerin mevcut olduğu fakat kullanımlarında ya da çalışma konusuna yaklaşımlarında farklılıkların olduğu görülmektedir. Taşınmazların toplu bir şekilde değerlemesi için kriterlerdeki karmaşıklık ve farklılıkların giderilmesi elzemdir. Her iki bilim dalında da kullanılan kriterlerin gerekliliği tartışılmaz bir konudur. Ancak bütün kriterlerin bir arada kullanılarak değerlemeye katılması bir takım sıkıntılar doğuracaktır. Değerlemenin çok disiplinli bir konu olmasından dolayı uzmanların aynı platformda buluşup ortak bir akıl birliği için görev dağılımının yapılması gerekmektedir.

4. SONUÇLAR VE TARTIŞMA

Türkiye’deki akademik çalışmalarda taşınmazların değerini etkileyen kriterlerin farklı ele alındığı gözlenmiştir. Lisansüstü tezlerinin yanı sıra mevzuat, değerlendirme

standartları, raporlar ve projelerde de standart kriterlerden bahsetmek pek mümkün değildir (Unel, Yalpir, & Gulnar, 2017; Ünel, 2017).

Ülke ekonomileri için büyük öneme sahip olan taşınmaz değerlendirme, ülkemizde tam anlamıyla çözüm üretilmeyen konulardandır. Değerlemede en önemli problemlerden ilki değere etki eden kriterlerin net olmaması, ikincisi klasik değerlendirme yöntemlerinin yetersiz kalması nedeniyle yöntem arayışının devam etmesidir. Yazılım teknolojilerinin gelişmesiyle kriterlerin kendi başına ve aralarındaki ilişkilere göre ağırlıklı etkilerinin hesaplanabilmesi gibi olanaklar yeni yöntem arayışlarını devam ettirmektedir. Değerlemede arz-talep ilişkisi ile piyasa koşullarının oluşmasından dolayı sübjektif yaklaşımların değeri etkilemesine yol açmaktadır. Oysa değerlendirme kullanılan kriterlerin objektif kriterler olması daha adaletli ve doğru değerlendirme yapılmasını sağlayacaktır.

Mortgage Sistemine 2007 yılında geçilmesiyle birlikte Sermaye Piyasası Kurulunun “Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı” lisansını vermek amacıyla sınavlarının yapılması ve değerlendirme raporlarının yasalara uygun bir şekilde Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince hazırlanması gibi değişimlerle taşınmaz değerlendirme konusuna verilen önem artmıştır. Ancak; değer haritası üretmek amacıyla taşınmaz değerlendirme sistemi ihtiyacı gibi ciddi bir konu ele alındığında bu uzmanlık dalı için tüm lisans mezunlarının değerlendirme uzmanlığı lisansı alabilmesi ve mahalli ölçekteki uygulamalarda her meslek sahibinin alım-satım bürosu açabilmesi gibi eksikliklerin giderilmesi için çalışmalar sürmektedir.

Üniversitelerin fen bilimleri enstitülerinde taşınmaz değerlendirme ile ilgili anabilim dalları tezsiz yüksek lisanslarla başladığı, lisans düzeyinde yeni bölümlerin açılmasıyla devam ettiği gözlenmektedir. Türkiye'nin değerlendirme uzman açığını kapatma çalışmaları her yıl artarak sürmektedir. Dünya Bankası destekli TKGM'nin projesi de konunun ne kadar önemli olduğunu bir kez daha ortaya koymaktadır. Son olarak, vatandaşları bilinçlendirerek taşınmaz değerlerinin gerçek alım-satım değerlerini beyan etmeleri konusunda Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanan afişler TKGM'de yerini almıştır. Bu çalışmaların sonucunda TKGM tarafından Taşınmaz Değerleme Sistemi kurulması hedeflenmiş ve çalışmalara hız verilmiştir.

Taşınmaz değerlendirme, hem taşınmazın ekonomik hareketinin artması hem de bu hareketin her geçen gün daha fazla disipline edilmesiyle önemi daha da artmıştır. Değerlemenin ayrıntılı, kapsamlı ve faydalı yapılabilmesi; yatırım ve finans sektörünün yanında devletin de ilgili strateji, yatırım planlarının daha dikkatli uygulamasını ve vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, devletleştirme gibi konularda sağlıklı sonuçlara ulaşmasını sağlamaktadır. Taşınmaz değerlemede alım-satım istatistikleri tutma, kar-zarar tespiti, fırsat ve risk analizleri ve değer tahminindeki hata oranlarının tespitine kadar ayrıntılara inilebilmektedir. Bu gibi işlemler; Türkiye Veri İşleme Merkezi, Gayrimenkul Kıymetler Borsası ve Endeksa gibi kamu ve özel kuruluşların hedefleri arasındadır.

Lisansüstü tez çalışmalarından beklenen, mevcutların üzerine yeni çalışmaların eklenmesi ve elde edilen bulgular çerçevesinde Türkiye ekonomisi ve taşınmaz değerlendirme gerektiren uygulamaların bir an önce hayata geçirilmesidir. Taşınmaz değerlemenin çok disiplinli çalışma gerektirdiği, yapılan araştırmada kaçınılmaz bir gerçek olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle ilgili meslek disiplinleri ile her bir taşınmaz türüne göre değeri etkileyen kriterler ortaya konulmalı ve bu kriterlerin değere olan etki dereceleri farklı yöntemler ile hesaplanabilmelidir. YÖK'de yapılan çalışmalar bu anlamda büyük önem taşımaktadır.

Yapılan bu çalışma; yeni yapılması planlanan tez çalışmalarında probleme nasıl çözümler

üretilmesi gerektiği konusunda bir yaklaşım sunarak uygulamalarda öncülük edebilecektir.

BİLGİ

Bu çalışma, Selçuk Üniversitesi BAP koordinatörlüğü tarafından 15101008 numaralı proje; Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK) 115Y769 numaralı proje ile desteklenmiş ve F. B. Ünel'in doktora tezi için yapılan araştırmadan faydalanılmıştır.

KAYNAKÇA

- Abayhan, A. D. (2009). *Manzara sahipliğinin konut fiyatına etkisi: İzmir ili Buca ilçesi Yedigöller rekreasyon alanı çevresine ilişkin ampirik çalışma*. Dokuz Eylül Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Açlar, A., & Çağdaş, V. (2008). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi* (2. ed.). Ankara: TMMOB, HKMO.
- Adıbelli, S. (2006). *Türkiye'de ikinci kadastro tasarımı*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Akalın, S. (2005). *Konut kira değerlerini etkileyen faktörler: Beşiktaş ilçesi örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Akış, B. (2013). *İstatistiksel yöntemlerle değer belirleme ve değer haritası üretimi Selçuklu örneği*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Akkaynak, B. (2014). *Gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul değerlendirme üzerine bir uygulama*. Mersin Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Mersin.
- Aktaş, A. R. (2000). *Tokat ili Niksar ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Albayatı, N. (2015). *Effective of real estate offices database structure analysis/Emlak büroları veritabanı yapısı analizinin etkililiği*. Çankaya Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Aliefendioğlu, Y. (2011). *Türkiye'de koruma alanlarındaki taşınmazların kullanımı ve koruma statülerinin taşınmaz piyasaları ve değerlerine etkileri: Muğla ili örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Ankara.
- Alkan, B. U. (2015). *Hidroelektrik santrallerinin değerlendirme üzerine model önerisi*. Gebze

- Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Gebze.
- Alkay, E. (2002). *Hedonik fiyat yöntemi ile kentsel yeşil alanların ekonomik değerlerinin ölçülmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Altıntaş, M. H. (1995). *Emlak pazarlaması ve Bursa Bölgesi'nde bir uygulama*. Uludağ Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Bursa.
- Amca, F. (2016). *Gayrimenkul değerlemesi ve Denizli merkez'de bir uygulama*. Pamukkale Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Denizli.
- Anayasa, (1982). 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası.
- Arıkan, F. E. (2008). *Ev kiralarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat yöntemi ile belirlenmesi*. Marmara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Armut, S. (2016). *Kentsel donatı alanları için arazi edinimi değer ilişkisi ve çevre taşınmaz değerleri: Merzifon meydan projesi örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Arslan, A. (2016). *Kentsel alanlarda taşınmaz değerlemesi* Balıkesir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir.
- Arslanlı, K. (2012). *Mekansal ağırlıklandırılmış otoregresif konut fiyat indeks modeli*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Arslanlı, K. Y. (2004). *Kentsel alanda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerine etkisinin araştırılması*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Aslan, A. (2012). *Hazine arazilerindeki işgallerin belirlenmesinde ve satışa esas hazine arazilerinin kıymetlendirilmesinde bilgi teknolojilerinin kullanımı*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Aslan, E. K. (2004). *İcra ve İflas Hukukunda taşınmaz malların açık artırma yolu ile paraya çevrilmesi*. Dokuz Eylül Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Aslan, İ. (2002). *Tokat ili Artova ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının tespiti üzerine bir araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Aslanpınar, Y. B. (2011). *Gayrimenkullerin ivazsız intikallerinin vergilendirilmesi analizi*. Gazi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Atılğan, Y. (2010). *Hazine taşınmaz mallarının değerlemesi ve Türkiye ekonomisine etkileri*. İstanbul Teknik Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Avcı, İ. (2010). *Tokat ili Pazar ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranı tespiti üzerine bir araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Aydemir, S. (2013). *Kayden şayi mahallen müstakil kullanım durumunda olan alanlarda ıslah imar planı uygulamaları ve sonuçları: Ataşehir örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Aydın, E. (2002). *Türk vergi sisteminde iktisadi işletmelere dahil kıymetleri değerlendirme*. Marmara Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Aydın, H. (2007). *Zile Ovası tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının tesbiti üzerine bir araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Ayvaz, Ö. (2002). *Emlak fiyatlarının hedonik model ile araştırılması -İzmir örneği-*. Dokuz Eylül Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Bahar, M. E. (2007). *Taşınmaz değerlemesinde CBS'nin kullanım olanakları*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Balcı, E. (2010). *Kamulaştırma maliyetinin İstanbul ulaşım yatırımlarına etkilerinin incelenmesi*. Bahçeşehir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Baran, H. (2007). *Ailelerin konut satın alma tutum ve davranışları üzerinde bir araştırma*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Baş, M. (2009). *İstanbul Zincirlikuyu-Levent Gayrimenkul Pazar Analizi Büyükdere Cd. üzerinde karma kullanımlı proje önerisinin fonksiyonel ve finansal açıdan değerlendirilmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Başer, U. (2015). *Samsun ili Ladik ilçesinde arazi fiyatını etkileyen faktörlerin belirlenmesi*. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Samsun.
- Başer, V. (2002). *Tarım arazisi iken imar parseline dönüştürülmüş arazilerde değer artış sürecinin irdelenmesi: Trabzon-Kaşüstü örneği*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Baştürk, A. (2011). *Samsun ili Lâdik ilçesi tarla arazilerinde kapitalizasyon oranının saptanması üzerine bir araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Baştürk, F. (2009). *Planlama ile taşınmaz değerine getirilen rant, Riva örneği*. İstanbul

- Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Bayram, O. (2010). *İstanbul Büyükşehir Belediyesi ulaştırma yatırımlarının gayrimenkul değerleri üzerine etkileri*. Bahçeşehir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Bekar, E. (2013). *Hedonik konut fiyatlarının mekansal kantil regresyon modeli ile analizi*. Marmara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Berberoğlu, A. (2004). *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ışığında kamulaştırma kavramı ve Türkiye uygulaması*. Gazi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Berse, Ö. E. (2008). *Tarihi yarımada içerisinde yer alan çeşitli kamu taşınmazlarının turizme tahsisi ile elde edilecek değerlerin tespiti*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Birinci, A. (1997). *Erzurum ve Erzincan illerinde tarla arazilerinin kıymetlerinin takdirinde kullanılan kapitilasyon faizine etki eden faktörlerin tespiti üzerine bir araştırma*. Atatürk Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Erzurum.
- Bostancı, B. (2008). *Taşınmaz geliştirmede değer kestirim analizleri ve İstanbul konut alanı örneğinde bir uygulama*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Boyacıgil, O. (2003). *Hedonic pricing yönteminin İskenderun kenti örneğinde uygulanması*. Çukurova Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Adana.
- Boza, E. (2015). *Investigation of housing valuation models based on spatial and non-spatial techniques/Mekansal ve mekansal olmayan tekniklere dayalı konut değerlendirme modellerinin incelenmesi*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Ankara.
- Börekeçi, A. (2014). *Gayrimenkul değerlemesinde coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanma olanakları Adana ili Çukurova ilçesi Güzelyalı mahallesi örneği*. Çukurova Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Adana.
- Bulur, A. (2006). *İcra ve iflas hukukunda ihalenin feshi nedenleri*. Başkent Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Bulut, B. N. (2011). *YSA ve DVM yöntemleri ile taşınmazdeğerlemesi için bir yaklaşım geliştirme*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Bulut, Z. (2011). *Real estate appraisal and their application in Ankara/Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve Ankara'da uygulanması*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Bülbul, F. (2005). *Kentsel değer dönüşümünde yenilikçi yaklaşımlar kapsamında katılımcı esnek değerlendirici (KED) modelin uygulanabilirliği, Sütluce örneği*. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Gebze.
- Candaş, E. (2012). *Taşınmaz değerlemesi için mevzuat altyapısının modellenmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Cingöz, A. R. A. A. (2011). *Hedonik talep teorisi çerçevesinde bir fiyatlandırma örneği*. (Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi, SBE, İstanbul.
- Cömertler, S. (2007). *The impact of pedestrianization on residential property rental values / Yayalaştırmanın konut kira fiyatlarına etkisi*. İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, FBE, Doktora Tezi, İzmir.
- Çağatay, U. (2008). *AB sürecinde Türkiye'de bilgi yönetimi ve konumsal bilgi sistemleri ile taşınmaz piyasalarının analizine ilişkin bir model tasarımı*. Dokuz Eylül Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, İzmir.
- Çağdaş, V. (2001). *Taşınmaz Likiditesi ve değerlendirme*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çağdaş, V. (2007). *Türkiye İçin Bir Emlak Vergisi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Çakır, P. (2013). *Arsa vasıflı taşınmazların değerine etki eden faktörlerin ve bu faktörlerin önem sıralarının belirlenmesi*. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Samsun.
- Çelik, T. Ö. (2013). *Kentsel ölçekteki gayrimenkul yatırımlarının mekansal gelişme üzerindeki etkisi: Başakşehir örneği*. Bahçeşehir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çelikkol, U. (2015). *Alışveriş merkezleri değerlendirme süreci ve yöntemleri, Marmara Forum AVM değerlendirme çalışması örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çete, M. (2008). *Türkiye için bir Arazi İdare Sistemi yaklaşımı*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Trabzon.
- Çevik, Z. (2012). *Kamu taşınmaz mallarının değerlendirme yöntemleri*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Çoşar, G. Ö. (2013). *Menemen ilçesinde sulu tarla arazilerinin değerlerini etkileyen faktörlerin saptanması üzerine bir araştırma*. Ege Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

- Dalkıran, M. (2015). *Gayrimenkul değerlendirme ve İzmir ili Balçova ilçesi örneği*. Gediz Üniversitesi, Fen Bilimleri Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Gediz.
- Daşkıran, F. (2016). *Kentsel dönüşüm sürecinde deprem riski altında gayrimenkul değerlendirme: Denizli örneği*. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, Muğla.
- Değirmenciler, E. (2008). *Kentsel gelişim sürecinde Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sorunları ve çözüm önerileri*. Kocaeli Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.
- Demirbaş, M. (2014). *İstanbul içme suyu havzalarında uygulanan kamulaştırma çalışmalarının idare ekonomisi açısından incelenmesi*. Bahçeşehir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Demircan, V. (1991). *Adana ili - Seyhan ve Yüreğir ilçeleri kamulaştırma bölgesindeki tarla arazilerinin kıymet takdirinde uygulanabilir kapitalizasyon faiz oranının tespiti üzerine bir araştırma*. Çukurova Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Adana.
- Demircioğlu, E. (2004). *Kentsel alanda yeni planlanan taşınmazların kentsel dönüşümde bir araç olarak kullanılabilirliği: Akmerkez ve Tepe-Nutilus Alışveriş Merkezi örnekleri*. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik/FBE, Yüksek Lisans Tezi, Gebze.
- Derinpınar, M. A. (2014). *Bulanık mantık ile coğrafi bilgi teknolojilerini kullanarak taşınmaz değerlendirme: Sarıyer-İstanbul örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Bilişim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Dinç, A. (2012). *Özelleştirme kapsam ve programındaki taşınmazlara ilişkin planlama faaliyetinin taşınmazın değeri üzerindeki etkilerinin incelenmesi*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Döner, S. (2010). *CBS destekli taşınmaz mal değer haritalarının oluşturulması*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Duran, M. (2013). *Two essays on real estate economics and finance/Emlak ekonomisi ve finansmanı üzerine iki çalışma*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Durmuş, H. (2010). *Arsa düzenlemesine üç boyutlu değer esaslı bir yaklaşım*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Eğdemir, F. G. (2001). *İstanbul'da konut fiyatlarının mekansal analizi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Ekşioğlu, G. (2010). *Çevre estetiğinin konut fiyatları üzerindeki etkisinin hedonik fiyat yöntemi ile modellenmesi*. Dokuz Eylül Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Engindeniz, S. (1998). *Küçük Menderes Havzasında alüvyial topraklarındaki tarım arazilerinin vergilendirme açısından kıymetlerinin takdiri üzerine bir araştırma*. Ege Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İzmir.
- Er, O. (2015). *Kamulaştırma sonrası taşınmazların değerinde meydana gelen değişimlerin incelenmesi*. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Samsun.
- Erdem, N. (2016). *Türkiye için bir taşınmaz değerlendirme sistemi yaklaşımı*. Erciyes Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Kayseri.
- Erdoğan, A. (2011). *Mekânsal karar destek sistemi uygulaması olarak web tabanlı emlak değer haritası tasarımı ve geliştirilmesi*. Fırat Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Elazığ.
- Erdoğan, S. (2012). *Gayrimenkul değerlendirme*. Ege Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Ereeş, E. (2010). *İzmir'in Menderes ilçesindeki seraların değerlendirme üzerine bir araştırma*. Ege Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Eren, E. (1998). *Coğrafi Bilgi Sistemlerinde raster tekniği ile taşınmaz değer haritalarının üretilmesi*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Ergin, M. (2013). *Gayrimenkul türlerine göre değerlendirme raporlarının analizi*. Marmara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Erna, L. (2009). *İstanbul kentsel gelişim alanlarında üst-orta ve üst gelir grubu konut fiyatlarına etki eden faktörler*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Ertaş, M. (1992). *Kentsel alanlarda taşınmaz mal değerlendirme ve Karatay ilçe belediyesi için bir uygulama*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Ertaş, M. (2000). *Kentsel alanlarda taşınmaz mal değerlendirme*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Eryılmaz, Y. (2013). *Ulaşım altyapılarının arazi değer artışına etkileri -Tem Otoyolu İstanbul Anadolu kesimi örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.

- Filiz, S. (2010). *Otel işletmelerinde marka değerlemesi, Antalya örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Foan, C. (2003). *Gayrimenkul geliştirmede finansman para yönetimi karlılık analizi ve Türkiye değerlendirmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gemici, Ş. A. (2008). *Gayrimenkul değerlemesi, maliyet yaklaşımına dayalı bina değer tahmin yöntemi ve İstanbul ili için bir uygulama*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Göçer, K. (1998). *İstanbul'da konut değerini etkileyen faktörler. Anadolu Yakası örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gödur, E. (2016). *Development of an ontology for realty valuation reports/Gayrimenkul değerlendirme raporları için bir ontoloji oluşturulması*. Dokuz Eylül Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Gölbaşı, İ. (2006). *Planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerleri üzerindeki etkilerinin incelenmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gönülal, F. (2009). *Gayrimenkul değerlendirme sürecinde "en etkin ve verimli kullanım" amaçlı pazar analizinin Ispartakule örneğinde incelenmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gül, D. (2012). *Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik modelle belirlenmesi: Mersin ili örneği*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Gül, M. (1998). *Sümer Holding örneğinde özelleştirme için gayrimenkul değerlemeleri*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gülbay, Y. (2006). *Ankara Çukurambar Mahallesi'nde kentsel rantın Coğrafi Bilgi Sistemleri (C.B.S.) kullanılarak belirlenmesi*. Gazi Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Gündoğan, S. (2011). *Türkiye'de kamu taşınmazlarının turizm yatırımlarına tahsis işlemleri ve sorunlarının analizi*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Gündoğdu, E. (2007). *Mortgage kredilerinin konut fiyatlarına etkisinin bazı Avrupa ülkeleri ve Türkiye için araştırılması*. Çukurova Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Adana.
- Gündoğdu, Ö. (2011). *Sosyo- ekonomik ve mekansal değişkenlerin hanehalkı kira harcamaları üzerine etkilerinin hedonik fiyat fonksiyonu ile tahmin edilmesi*. Süleyman Demirel Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Isparta.
- Günel, O. K. (1997). *Lex Cornmissoria Yasağı*. Ankara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Hacıköylü, C. (2009). *Emlak vergisinde değerlendirme sorunu ve değer tespitine ilişkin öneriler*. Anadolu Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, Eskişehir.
- Hasanova, S. N. (2015). *Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarında performans analizi*. Sakarya Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Sakarya.
- Hasekioğlu, G. (1996). *Determinants of housing prices in Turkey/Türkiye'de konut fiyatlarının belirleyicileri*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Hayta, M. A. (2007). *Kamulaştırma davaları*. Ankara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Hurma, H. (2000). *Tekirdağ ilinde bulunan tarımsal arazilerde karşılaşılan değer biçme sorunları üzerine bir araştırma*. Trakya Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Tekirdağ.
- Hurma, H. (2007). *Çevre kalitesinin tarımsal arazi değeri üzerine etkilerinin analizi: Trakya örneği*. Namık Kemal Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Tekirdağ.
- İlyasoğlu, T. (2016). *Tarihi kent merkezlerinde kentsel dönüşüm uygulamalarının bölgeye ve taşınmaz değerine etkileri: İstanbul, Beyoğlu, Tarlabası örneği*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- İnal, M. (1988). *Türkiye'de baraj alanlarının kamulaştırılması Bitlis Ayşehatun barajı örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- İnci, M. (2008). *Emlak piyasasında talebe etki eden faktörler: Muğla için hedonik fiyatlandırma modeli uygulaması*. Muğla Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Muğla.
- İncir, S. (2015). *Tokat ili çevreli beldesi tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- İspir, G. (2006). *İmar uygulamalarında değer farklılıkları ve dağıtım ilişkileri*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.

- Kaba, E. (2003). *Emlak bilgi sistemi ve Zonguldak-Kozlu kentsel gelişim alanı için uygulanması*. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak.
- Kahraman, E. (1997). *Kentsel işlevler ve arazi değerleri ilişkilerinin saptanması. Örneklem alanı Şişli*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kalaycı, E. D. (2007). *Kentsel alanlarda taşınmaz mal değerlemesi ve Afyonkarahisar örneği*. Afyon Kocatepe Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Afyon.
- Kalender, M. (2013). *Vergi yükünün gayrimenkul yatırımlarına etkisi ve Türkiye uygulaması*. Marmara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kaplan, H. S. (2015). *Şanlıurfa ili sulu tarım arazilerinde değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması: Harran Ovası örneği*. Harran Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Şanlıurfa.
- Karabaş, F. (2010). *Kentsel dönüşüm uygulamalarında gayrimenkul değerlendirme yaklaşımının Bayrampaşa kentsel dönüşüm projesi kapsamında irdelenmesi*. Bahçeşehir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Karaca, H. (2008). *Taşınmaz mal değerlemesi yöntemleri ve karşılaştırılması*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Karagöl, Ö. (2009). *Kamulaştırma davalarında bedel tespiti esasları*. İstanbul Kültür Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Karagöl, T. (2007). *A study of housing prices in Ankara/Ankara'da konut fiyatları çalışması*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Karakayacı, Z. (2011). *Tarım arazilerinin değerlemesinde CBS'nin kullanılması: Konya ili Çumra ilçesi örneği*. Selçuk Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, Konya.
- Karakayacı, Z. Ü. (2005). *Konya ili Ereğli ilçesi tarım arazilerine değer taktirinde uygulanan gelir yöntemi ve pazar değeri yöntemi arasındaki farkın incelenmesi*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Karakuş, H. H. (2011). *Kentsel alanlarda gayrimenkul değerlendirme ve Balıkesir örneği*. Balıkesir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir.
- Karatekin, B., Aydın, B., Tunakan, B., Özdem, G., & Işık, Ş. (2010). *Vakıf Üniversitesi öğrencilerinin gözünde Türkiye Yükseköğretim Sistemi içinde Vakıf Üniversitelerinin yeri ve etkileri*. İstanbul: Marmara Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Sosyoloji Bölümü.
- Karayünlü, S. (2004). *İmar uygulamalarında taşınmaz değerlendirme, Avclar örneği*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Karimov, A. (2010). *Office rent variation in CBD: an application of Mamdani and TSK-type fuzzy rule based system* Orta Doğu Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Kavas, S. (2014). *Konut fiyatlarının çok kriterli bir karar destek modeli ile tahmin edilmesi* İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kaya, A. (2012). *Türkiye'de konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile belirlenmesi*. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Ankara.
- Kaya, F. (2011). *Gayrimenkul değerlemeleri ve değerlemelerin vergi üzerindeki etkisi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kayabaşı, S. (2007). *Genel olarak taşınmaz değerlendirme işlemleri ve hazine taşınmazları kıymet takdirlerinde uygulanan değerlendirme işlemleri ile karşılaştırılması*. T.C. Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Denizli Defterdarlığı, Milli Emlak Uzmanlığı Tezi, Denizli.
- Kaynar, İ. (2014). *Kentsel alanlarda gayrimenkul değerlendirme için bölgesel kapitalizasyon oranının belirlenmesi: Amasya/Merzifon örneği*. Gümüşhane Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Gümüşhane.
- Kepçeli, M. (1990). *Atatürk Barajı göl alanında kalan taşınmazların kıymet takdiri uygulamalarının değerlendirilmesi*. Çukurova Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Adana.
- Keskin, B. (2003). *Türkiye'de şehirlerarası konut yapısını farklılaştıran unsurların incelenmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Keskin, G. (1994). *Eskişehir ili tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon faiz oranının bulunması*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Keskin, G. (2000). *Türkiye'de tarım arazilerinin kamulaştırılmasında değer biçme: Akyar ve Kurtboğazı Barajları örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Ankara.
- Keskin, Z. (2007). *İstanbul'da arazi değerlerinin mekansal dağılımının nüfus, istihdam ve ulaşım açısından analizi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Keykubat, A. (2006). *Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ve taşınmaz değerlendirme*

- kriterlerinin mevzuatımız açısından incelenmesi. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kılıç, S. (2006). *Evaluation of the real estates of municipalities a case of Istanbul Metropolitan Municipality/Belediye gayrimenkullerinin değerlendirilmesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi örneği*. Beykent Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kırar, B. (2008). *Taşınmazlarda emlak vergisine esas değer, tapu değeri ve piyasa değeri arasındaki farklılıkların incelenmesi; Beşiktaş örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kocalar, A. C. (2009). *Koruma amaçlı imar planı uygulanan taşınmazlarda mülkiyet ve imar haklarının aktarımı*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Kördiş, G. (2013). *Antalya'da konut fiyatlarını etkileyen faktörler: Hedonik Yaklaşım*. Akdeniz Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Antalya.
- Köse, H. (2001). *Sigortacılık işlemlerinde taşınmaz değerlemesinin kullanılması*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kurt, E. (2015). *Baraj kamulaştırmalarında yaşanan sorunlar: Kayseri Gümüşören Barajı örneği*. Aksaray Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Aksaray.
- Kuyumcu, A. (2010). *The development of shopping centers in Turkey: The case of Denizli/Türkiye'de alışveriş merkezlerinin gelişimi: Denizli örneği*. İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Küçükdoğan, D. (2011). *Externalities in house prices: Evidence from the Turkish real estate market/Konut fiyatlarını etkileyen dış faktörler: Türkiye gayrimenkul piyasası örneği*. İstanbul Bilgi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kül, B. (2009). *İstanbul Beylikdüzü bölgesinde taşınmaz değerlemesine yönelik kira bedeli belirlenmesi ve analizi*. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Gebze.
- VII-128.7 Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (2014).
- Lüküslü, D. (2006). *Hazine arazilerinin edinimi, kullanımı, kullanımındaki değer tespit işlemleri, sorunlar ve çözüm önerileri*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Meydan, S. G. (2011). *Kentsel toprakta değer artış süreci kentleşme ve kentsel rant ilişkisi: Kayseri örneği*. Erciyes Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri.
- Mirasyedi, A. (2006). *Konut fiyatını etkileyen faktörlerin incelenmesi: Üsküdar örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Mülayim, B. O. (2005). *Tarım alanlarında kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma davalarında bilirkişilik*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Narin, H. (2010). *Planlama sürecinde geliştirilen gayrimenkul yatırımlarının rant etkisinin incelenmesi, Kurtköy örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Nikes, Ş. (2005). *Kentsel alanlardaki değer değişmelerinin taşınmazlara yansıtılabilmesi için bir yöntem önergesi*. Gazi Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Nişancı, R. (2005). *CBS ile nominal değerlendirme yöntemine dayalı piksel tabanlı kentsel taşınmaz değer haritalarının üretilmesi*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Trabzon.
- Nuhoğlu, B. A. (2007). *Gayrimenkul değerlendirme*. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Samsun.
- Nurel, S. (2015). *Changing economies of scale in housing production as related to supply and demand factors/Arz ve talep faktörleri altında konut üretiminde değişen ölçek ekonomileri*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Ankara.
- Odabaş, D. (2011). *Türkiye'de makroekonomik faktörlerin konut fiyatına etkisi*. Afyon Kocatepe Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, Afyon Kocatepe.
- Oğuz, A. M. (2011). *Süreç yönetimi ve bir gayrimenkul değerlendirme tekniği uygulaması: Vakıflar Genel Müdürlüğü örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Onurlu, Ö. (2006). *Uluslar arası değerlendirme standartlarının Türkiye'de uygulanması sürecinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımının irdelenmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Öktensoy, Z. V. (1995). *İstanbul'da konut ekonomik değerlerinin mekansal dağılımı örneklem alanı: Kadıköy yöresi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- ÖSYM, (2018). Yükseköğretim Programları ve Kontenjanları Kılavuzu. Retrieved 12 Ağustos 2018, from

- <https://www.osym.gov.tr/TR,15240/2018-yuksekgoretim-programlari-ve-kontenjanlari-kilavuzu.html>
- Özbay, Ö. (2010). *Gayrimenkul değerlendirme projelerine AHP yöntemiyle bir yaklaşım*. Marmara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Özçelik, A. (2003). *Hedonik piyasalar teorisi ve bir uygulama: Erzurum'da konut kiralalarının oluşumu ve konut hizmetleri talebi*. Atatürk Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Erzurum.
- Özçelik, A. D. (2010). *En etkin ve en verimli kullanım analizinin Ataşehir örneğinde uygulanması*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Özçelik, N. (2004). *Appraisal of real estate&appraisal practice in Turkey/Gayrimenkul değerlemesi ve Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme uygulaması*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Özel, S. (2013). *Anayasal mülkiyet hakkı açısından kamulaştırma*. Ankara Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, Ankara.
- Özer, M. (2010). *Taşınmaz değerlemesinde kullanılan finansal ve sayısal yöntemler: TOPSİS ve yeni çoklu kriter modelleriyle bir uygulama*. Dokuz Eylül Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Özfidan, F. (2008). *Taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi tasarım ve uygulaması: Yenişehir örneği*. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak.
- Özkan, H. S. (2009). *Taşınmaz satış fiyatına etki eden faktörlerin istatistiksel yöntemlerle araştırılması*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Özpak, T. (2006). *Taşınmaz değerlendirme ve sınırlı aynı hakların taşınmaz değerine etkisi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Öztürk, M. (1985). *Emlak değerlendirme*. Gazi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Özus, E. (2005). *Dönüşüm yaşanan tarihi alanlarda konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin analizi Beyoğlu örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Özüdoğru, H. (1998). *Meyve bahçelerinde değer biçme; Ankara İli Çubuk İlçesi bir vişne bahçesi örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Pehlivan, C. (2008). *Kamulaştırmada bedel tespiti*. İstanbul Kültür Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Peiser, R. B., & Frej, A. B. (2003). *Professional Real Estate Development* (Second ed.). Washington: The Urban Land Institute (ULI).
- Sacın, Y. (2009). *Balıkesir İvrindi örneğinde taşınmaz geliştirmede CBS kullanımı*. Afyon Kocatepe Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Afyon.
- Sam, N. (2004). *Kent toprakları ve konut yerleşimlerinin ekonomik değer (karşılık) analizi Bursa Nilüfer ilçesinde konut rayiç değerleri üzerine ekonometrik bir uygulama*. Uludağ Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, Bursa.
- Saner, E. (2008). *Türkiye'de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama*. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak.
- Saraç, E. (2012). *Yapay sınırlar yöntemi ile gayrimenkul değerlendirme*. İstanbul Kültür Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Sarıboyacıyan, K. A. (2009). *Finansal yatırım analizi yöntemi ile gayrimenkul projelerinde küresel kriz risklerinin azaltılması*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Sarıkaya, Ö. (2002). *İstanbul'da üst gelir grubu konut alanlarının çağdaş planlama yaklaşımları çerçevesinde değerlendirilmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Savuran, O. İ. (2008). *Gayrimenkul fiyat endeksleri ve İstanbul Etiler bölgesinde konutlar için hedonik fiyat endeksi uygulaması*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Sezer, A. K. (2010). *Taşınmaz fiyat değerlendirme ve model belirleme*. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Gebze.
- Sezgin, V. (2010). *Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve Hazine'ye ait taşınmazların değerlemesinde alternatif yöntemler*. Gazi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Sivrikaya, H. (2014). *Gayrimenkul değerlendirme, Türk vergi mevzuatı ve Türkiye muhasebe standartları açısından incelenmesi*. Marmara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Soyer, K. (1988). *Korunacak taşınmaz değerler için uygulamaya yönelik sistematik bir sapsma-belgeleme ve değerlendirme*. Gazi Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Sökmen, B. Ş. (1992). *Tarla arazilerinde kapitalizasyon faiz oranının saptanması üzerine bir araştırma*. Ankara

- Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Söyler, İ. (2004). *Devlet mallarının yönetimi ve kamu finansmanı açısından değerlendirilmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, SBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Şahbaz, Ö. (2002). *Marmara depreminden etkilenen yerleşimlerde imar haklarının transfer edilebilmesi için GIS'in bir araç olarak kullanımı*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Şahin, B. (2001). *Alışveriş merkezi yatırımlarının Türkiye koşullarında irdelenmesi ve Antalya örneği*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Şahin, D. (2010). *Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri, değerlemede eğitim süreci ve Türkiye uygulamaları*. Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Şener, E. G. (2009). *Kamulaştırmada satın alma usulü*. Kocaeli Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.
- Tarin, E. (2013). *Yerel yönetimlerde emlak vergisi matrahının tespiti, karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri*. İstanbul Aydın Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Taş, İ. S. (2013). *Fast, accurate and approximate valuation of real estate property/Gayrimenkullerin hızlı, doğru ve yaklaşık olarak değerlendirilmesi*. Bahçeşehir Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Tatoğlu, H. E. (2008). *Gayrimenkul değerlemesi ve Eryaman/Ankara Bölgesinde bir uygulama*. Gazi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- TDUB. (2019). TDUB Üye Yapısı. Retrieved 20.01.2019, from <http://tdub.org.tr/Web/MyContents.aspx?MyContentID=129&LangID=1&UID=f2ebf269-66ac-4f64-909d-5f7a44a3b25c>
- Temel, A. T. (2009). *Gayrimenkul yatırım aracı olarak otel yatırımları: Sütlüce bölgesinde "Hilton Garden InnHaliç" örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Tepe, S. (2009). *Kamulaştırma ve mülkiyet ilişkisinin irdelenmesi üzerine bir araştırma*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- TGBM, (2018). *Değerleme Sektörü Analizi* (pp. 81). Ankara: TDUB, Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.
- Timur, B. A. (2012). *A study on values, problems and potentials of the traditional dwellings in Karabağlar-Muğla/Muğla Karabağlar yaylası geleneksel konut mimarisi değer, sorun ve potansiyelinin değerlendirilmesi üzerine bir çalışma*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Timur, S. (2009). *Coğrafi Bilgi Sistemleri destekli taşınmaz değer haritalarının oluşturulması: İstanbul İli, Şişli İlçesi örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Tınaz, O. F. (2009). *Otel değerlendirme*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Toktaş, M. (2012). *Hazine arazileri için CBS destekli değer haritasının üretilmesi: Afyonkarahisar örneği*. Afyon Kocatepe Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Afyon.
- Topçu, M. (2008). *Konut değerleri değişiminin kentsel etmenlerle ölçülmesine yönelik bir yöntem denemesi: İstanbul örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- Torun, M. K. (2009). *Taşınmaz değer haritalarının Coğrafi Bilgi Sistemleri ile üretilmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Tuna, M. F. (2013). *Pazarlama kapsamında Coğrafi Bilgi Sistemleri'nin konut fiyatlarının belirlenmesinde kullanımı: Ankara ilinde bir uygulama*. Cumhuriyet Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Sivas.
- Tunçer, H. N. (2014). *Ulaşımın arazi kullanımı ve taşınmaz değerine etkilerinin analizi: Bursa ili Osmangazi ilçesi çevre yolu çevresi örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Türeoğlu, Z. E. (2008). *Konut finansmanı sisteminde gayrimenkul değerlendirme*. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Uçar, C. (2009). *Kentsel dönüşümün uygulama bölgesi dinamiklerine ve taşınmaz değerine etkileri*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- UDES, (2006). *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ*.
- Umut, F. B. (2010). *Gayrimenkul değerlemede şerefiye kriterlerinin belirlenmesi ve şerefiyelendirme uygulamaları*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Unel, F. B., Yalpir, S., & Gulnar, B. (2017). *Preference Changes Depending on Age Groups of Criteria Affecting the Real Estate Value*. International Journal of

- Engineering and Geosciences (IJEG), 2(2), 41-51.
- Ural, S. (1997). *Emlak vergi sisteminde Arsa Değerlendirmesi'nin irdelenmesi*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Ustaoğlu, E. (2003). *Hedonic price analysis of office rents: A case study of the office market in Ankara/İşyeri kiralarının hedonik fiyat analizi: Ankara'da işyeri pazarı üzerine bir değerlendirme*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Utucu, T. (2007). *Hazine taşınmaz mallarının değerlendirilmesi ve Türkiye ekonomisine etkileri*. Gazi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Uygun, U. (2011). *İmar uygulamasında değer esaslı kriterlerine göre dağıtım probleminin yapay zeka yöntemiyle çözümü*. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Gebze.
- Uzer, E. (2009). *Türkiye için taşınmaz değerlendirme kurumu oluşturulmasına yönelik bir model önerisi*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Uzer, Z. Y. (2010). *Kamulaştırma uygulamalarında hazine arazilerinden yararlanma ve SİT alanlarına ilişkin uygulamaların incelenmesi*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Ünel, F. B. (2017). *Taşınmaz Değerleme Kriterlerine Yönelik Coğrafi Veri Modelinin Geliştirilmesi*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Konya.
- Ünlü, S. (2010). *Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) yardımı ile taşınmaz değer haritalarının oluşturulması ve Eskişehir örneği*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Ünlükara, T. (2008). *Lüks konutlarda satış fiyatını etkileyen faktörlerin incelenmesi: İstanbul örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Ünsal, B. (2011). *Enerji etkin tasarımın gayrimenkul değerlendirme açısından incelenmesi*. Ege Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Üreten, A. (2007). *Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarında değer tespiti*. Gazi Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Üstün, K. (2009). *Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesi: Ankara ili Kızılcahamam ilçesi örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Valiker, K. (2005). *İstanbul'da zemin yapısının konut fiyatlarına olan etkisi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yahşi, E. (2007). *Konut değerlendirilmesi ve konut değerini etkileyen faktörlerin regresyon analizi ile incelenmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yalçın, S. (2006). *Gayrimenkul değerlendirilmesinde değerlendirme uzmanlığı üzerine bir inceleme*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yalpir, Ş. (2000). *Kentsel alanlarda taşınmaz değerlerinin belirlenmesi ve Konya örneği*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Yalpir, Ş. (2007). *Bulanık mantık metodolojisi ile taşınmaz değerlendirme modelinin geliştirilmesi ve uygulaması: Konya örneği*. Selçuk Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, Konya.
- Yalpir, Ş., & Ünel, F. B. (2016). Türkiye 'de ve Uluslararası çalışmalarda arsa değerlemede kullanılan kriterlerin irdelenmesi ve Faktör Analizi ile azaltımı. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 16(025502), 303-322.
- Yankaya, U. (2004). *Modeling the impacts of İzmir subway on the values of residential property using hedonic price model/İzmir metrosunun konut fiyatları üzerindeki etkisinin modellenmesi: Hedonik fiyat modeli kullanarak*. İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Yazıcı, N. (2011). *Çoruh nehri üzerinde yapılan deriner barajı kamulaştırma çalışmalarının incelenmesi: Zeytinlik köyü örneği*. Artvin Çoruh Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Artvin.
- Yentür, G. K. (2011). *Bulanık hedonik regresyon*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Yıldırım, H. (2012). *TOKİ'nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: Ankara örneği*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Yıldırım, H. H. (2012). *Gayrimenkul yatırımlarında getiri-risk hesabı ve Türkiye'de bir uygulama*. Marmara Üniversitesi, SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yıldırım, S. (2015). *Türkiye'de emlak vergi sistemine küme değerlendirme ile yaklaşım*. Aksaray Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Aksaray.
- Yıldız, Ü. (2014). *Gayrimenkul bilimlerinde kitlesel değerlendirme uygulamaları ve Türkiye için model önerisi*. Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

- Yıldızcı, A. H. (2007). *Gayrimenkül yatırımlarını etkileyen faktörler ve Atyrau şehri değerlendirmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yılmaz, A. (2010). *Çok Ölçütlü Karar Destek Sistemleri ile taşınmaz değerlendirme ve oran çalışması*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yılmaz, A. (2016). *İmar uygulaması değerlendirme çatkısının oluşturulması ve değer esaslı uygulama modelinin ülkemize uyarlanması*. Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, Doktora Tezi, İstanbul.
- YÖK, (1981). 2547 Sayılı Yükseköğretim Kanunu.
- YÖK, (2017). www.yok.gov.tr;
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>;
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/yasaliUyari.jsp>