

Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Alanında Yapılan Lisansüstü Tezlerinin İçerik Analizi

*¹Nuri Erdem

Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Osmaniye, Türkiye,
 nurierdem@osmaniye.edu.tr

Geliş Tarihi: 2017-08-04 Kabul Tarihi: 2018-01-30

Öz

Akademik alanda bilimsel çalışmaların taranması ile ilgili olarak, yapılmış lisansüstü tezlerini analiz eden birçok araştırmaya rastlamak mümkündür. Ancak, taşınmaz değerleme alanında bugüne kadar böyle bir çalışma yapılmamıştır. Bu çalışmada, taşınmaz (gayrimenkul) değerleme alanında yapılan lisansüstü tezlerinin genel bir incelemesi yapılmıştır. Bu amaçla 1990-2017 yılları içerisinde Türkiye’de taşınmaz değerleme alanında yapılan lisansüstü tezlerinin genel profili belirlenmeye çalışılmıştır. Öncelikle, Yükseköğretim Kurulu Yayın ve Dokümantasyon Daire Başkanlığı Ulusal Tez Merkezinin açık erişimli olan internet (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) sitesinden konuyla ilgili tezler indirilmiş, içerik analiz yöntemiyle analiz edilmiştir. Yapılan taramalar sonucu 2017 yılına kadar taşınmaz değerlendirme alanında tamamlanan 126 adet lisansüstü (108 yüksek lisans ve 18 doktora) tezi değerlendirmeye alınmıştır.

Anahtar kelimeler: Taşınmaz değerlendirme, Lisansüstü tez, İçerik analizi.

The Content Analysis on Graduate Theses in the Field of Real Estate Valuation in Turkey

*¹Nuri Erdem

Osmaniye Korkut Ata University, Faculty Of Engineering, Department Of Map Engineering, Osmaniye, Turkey,
 nurierdem@osmaniye.edu.tr

Abstract

With regard to the screening of scholarly studies in the academic field, it is possible to come across many researches that analyze post-graduate dissertations. However, in the field of real estate valuation has not been carried out such a study until today. In this study, it has been made a general review of postgraduate theses on real estate valuation. For this purpose, it was tried to determine the general profile of postgraduate theses on real estate evaluation between 1990 and 2017 in Turkey. Firstly, related theses were downloaded from internet (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) which is open access of the National Dissertation Center of the Publication and Documentation Department of the Higher Education Council and analyzed by content analysis method. 126 graduate (108 masters and 18 doctorates) theses completed in real estate valuation area until 2017 have been taken into consideration as a result of the research.

Keywords: Real estate valuation, Graduate thesis, Content analysis.

1. GİRİŞ

Taşınmaz (İngilizce: Real Estate); arazi ve üzerindeki binalara bir bütün olarak verilen addır [1]. Taşınamayan tüm arsa, arazi, tarla, bağ, bahçe, ev, bina gibi varlıkların genel adıdır. Taşınmaz yerine sıklıkla gayrimenkul kavramı da kullanılmaktadır. Türk Dil Kurumu (TDK) taşınmaz kavramını, “ev, tarla vb. taşınamayan mülk, gayrimenkul” olarak tanımlamaktadır [2].

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)

Kitabında taşınmaz mülkü (gayrimenkul); “*arazi ve ağaçlar, madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra binalar ve iyileştirme çalışmaları gibi insanlar tarafından yapılmış olan her şey*” şeklinde tanımlanmaktadır [3].

Candaş (2012)’e göre, 17.02.1926 tarih ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinde “gayrimenkul” kelimesi kullanılmaktayken, 22.11.2001 tarihinde kabul edilen 4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanunu’nda “taşınmaz” kelimesi kullanılmaya başlanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 2644 Tapu Kanunu ve birçok

*Sorumlu Yazar: Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Osmaniye, Türkiye, nurierdem@osmaniye.edu.tr

önemli mevzuatta da “taşınmaz” kelimesi kullanılmaktadır. Diğer taraftan, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP)'nin Değerleme Bileşeni “Gayrimenkul Değerleme” olarak adlandırılmış ve “gayrimenkul” kavramı kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemekte olduğu sınavın ve sonucunda alınan lisansın başlığı da yine “Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı”dır [4].

Dünya değerler sisteminin bir aracı olan taşınmaz, sadece ülkemiz için değil tüm dünya halkları için, ekonomik ve sosyal açıdan önemli bir kavramdır. Dünya nüfusunun giderek artması, tarımsal faaliyet alanlarının azalması, köyden kente göç ve bunlara bağlı olarak meydana gelen hızlı kentleşme gibi etkenler, taşınmazların değerini gün geçtikçe daha da arttırmaktadır.

Günümüzde taşınmaz sektörü ve buna bağlı olarak gelişen taşınmaz değerinin belirlenmesi, uluslararası küresel ekonomik ilişkilerin vazgeçilmez bir unsuru olmuştur. Değerleme faaliyetleri, ekonomik sistemde bir bütünün içinde geniş bir yer tutmakta ve farklı amaçlarla kullanılmaktadır. Taşınmaz değerlerinin belirlenmesi işi ve bu değerlerin likidite olarak piyasada işlem görebiliyor olması, sağlıklı bir ekonomik yapının en önemli unsurlarıdır [5].

Genel olarak taşınmaz (gayrimenkul) değerlemesi; “bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesinde olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçütlere dayanarak kestirimi” olarak tanımlanabilir [3], [6]. Ayrıca taşınmaz değerlendirmesi, bir taşınmazın kısmen veya tamamen nitelik ve nicelikler bakımından ifade edilmesidir [7]. Günümüzde taşınmaz değerlemeye; vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, arazi ve arsa düzenlemeleri, tescile esas işlemler gibi kamusal uygulamaların yanı sıra sermaye piyasası, bankacılık ve sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında da yoğun bir şekilde ihtiyaç duyulmaktadır [8], [9].

Bilimsel bilginin üretilmesi ve paylaşılması başta üniversitelerin olmak üzere tüm eğitim kurumlarının en önemli görevlerinden biridir. Bu bağlamda üniversiteler, lisansüstü eğitim sürecinde yapılan araştırmalar ile kuruluş amaçlarından birisi olan araştırma yapmak ve yeni teknolojiler üretmek gibi görevlerinin önemli bir bölümünü yerine getirmektedir [10]. Literatürde yüksek lisans ve/veya doktora tezlerini analiz eden birçok bilimsel araştırmaya rastlamak mümkündür. Bu tür çalışmaların sonucunda hem ilgili bilim dalının geçen sürede gösterdiği gelişim belirlenebilir, hem de o konunun kapsama alanı hakkında bilgiler elde edilebilir [10-14].

Nitel araştırmalar alanında kullanılan içerik analizi, çalışmaların özelliklerini sayısal olarak sunmaktadır ve istatistiki sonuçlar vermektedir [10], [15]. Bu yöntem, sosyal bilimlerde yaygın olarak kullanılmasına rağmen, fen bilimleri alanında çok fazla rastlanılmayan bir çalışma türüdür [16]. Alkan (2014)'e göre, “içerik analizinin temel amacı elde edilen verileri açıklamak, veriler arasında ilişki kurmak ve yorumlamaktır. Bu amaçla veriler düzenlenerek kodlanır, temalar belirlenir ve düzenlenir elde edilen bulgular değerlendirilir” [10], [14].

Bu çalışmada, taşınmaz değerlendirme alanında gerçekleştirilen lisansüstü tezleri içerik analizi yöntemi kullanılarak sınıflandırılmıştır. Elde edilen sonuçlar değerlendirilmiş, önerilerde bulunulmuştur. Konuyla ilgili lisansüstü tezlerini toplu bir şekilde görmeye imkân veren bu çalışmanın, gelecek çalışmalar açısından önemli bulgular ortaya koyacağı ve bu alanda araştırma yapacak kişilere yol gösterici nitelikte olacağı düşünülmektedir.

2. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Çalışmaya ilişkin gerekli bilgilere Yükseköğretim Kurulu (YÖK) Yayın ve Dokümantasyon Daire Başkanlığı Ulusal Tez Merkezi'nin açık erişimi olan <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/> web sitesi ve Google, Yandex, AltaVista, Bing gibi arama motorlarından ulaşılmıştır. Söz konusu web sitelerindeki arama modülüne öncelikle “gayrimenkul, taşınmaz, konut” kelimeleri ayrı ayrı ve sonrasında “değerleme, değer, değeri” kelimeleri ile birlikte yazılarak ortaya çıkan 400’ü aşkın tezden taşınmaz değerlendirme konusuyla doğrudan ilgili olan tezler incelemeye alınmıştır. Türkiye’de bu alanda günümüze kadar yapılan toplam 126 adet lisansüstü (108 yüksek lisans, 18 doktora) tezi bulunmuştur.

Ancak, taşınmaz değerlendirme alanında yoğun faaliyetleri olan Sermaye Piyasası Kurulunun Yeterlilik Etüt Tezleri ile Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Milli Emlak Uzmanlığı Tezleri değerlendirmeye alınmamıştır. Bunun yanında kısıtlı da olsa T.C. Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından oluşturulan Uzmanlık Yeterlilik Tezleri de inceleme dışında tutulmuştur. Söz konusu bu üç kurum bünyesinde oluşturulan tezler, konu olarak benzer olmasına karşın, esas inceleme alanımız olan YÖK lisansüstü tezlerinden format olarak farklılıklar göstermekte ve içerik analiz yöntemine göre yapılacak olan bu bilimsel çalışmanın esaslarına uymamaktadır.

Tablo 1: Tezlerin Yapıldığı Enstitüye Göre Dağılımı.

Enstitüsü	Tez Sayısı	Oranı (%)
Fen Bilimleri	92	73.02
Sosyal Bilimler	31	24.60

Mühendislik ve Fen Bilimleri Eğitimi Bilimleri	2	1.59
Eğitim Bilimleri	1	0.79
Toplam	126	100.00

Araştırmanın örneklem grubunu; Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından kabul edilen 92 adet, Sosyal Bilimler Enstitüsüne ait 31 adet, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsünden 2 adet ve Eğitim Bilimleri Enstitüsü bünyesinde tamamlanmış olan 1 adet olmak üzere toplamda 126 adet lisansüstü tezi

oluşturmaktadır (Tablo 1). Bu verilerin enstitülere göre % dağılımları da Tablo 1’de verilmiştir.

3. ARAŞTIRMANIN BULGULARI

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında incelenen lisansüstü tezlerin üniversite ve ilgili anabilim dalına göre dağılımı Tablo 2’de verilmiştir. Tabloya göre toplam 35 farklı Devlet veya Vakıf üniversitesinin 38 farklı anabilim dalında taşınmaz değerlendirme alanında lisansüstü tezleri kabul edilmiştir. Tabloya göre en fazla çalışma 13 adet (%12) yüksek lisans tez çalışması ile İTÜ Disiplinler Arası Anabilim dalında yapılmıştır.

Tablo 2: Tezlerin Üniversite ve İlgili Anabilim Dalına Göre Dağılımı.

Üniversitesi	Anabilim Dalı	Doktora		Yüksek Lisans		Toplam	
		Yayımlı (Adet)	Oranı (%)	Yayımlı (Adet)	Oranı (%)	Yayımlı (Adet)	Oranı (%)
Afyon Kocatepe Anadolu	Harita		0	2	1.85	2	1.59
Anadolu	Maliye	1	5.56		0	1	0.79
Ankara	Peyzaj Mimarlığı	1	5.56			1	0.79
Ankara	Taşınmaz Geliştirme	1	5.56	4	3.7	5	3.97
Ankara	Tarım Ekonomisi		0	2	1.85	2	1.59
Atatürk	Tarım Ekonomisi		0	1	0.93	1	0.79
Bahçeşehir	İşletme		0	1	0.93	1	0.79
Bahçeşehir	Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi		0	3	2.78	3	2.38
Bilkent	Ekonomi		0	1	0.93	1	0.79
Balıkesir	İnşaat		0	3	2.78	3	2.38
Boğaziçi	Uluslararası Ticaret Yönetimi		0	1	0.93	1	0.79
Bülent Ecevit	Harita		0	1	0.93	1	0.79
Çukurova	İşletme		0	1	0.93	1	0.79
Çukurova	Ziraat		0	1	0.93	1	0.79
Çukurova	Uzaktan Algılama ve CBS		0	1	0.93	1	0.79
Dokuz Eylül	Avrupa Birliği	1	5.56		0	1	0.79
Dokuz Eylül	İktisat		0	1	0.93	1	0.79
Dokuz Eylül	Mimarlık		0	1	0.93	1	0.79
Dokuz Eylül	Bilgisayar		0	1	0.93	1	0.79
Ege	Tarım Ekonomisi		0	1	0.93	1	0.79
Ege	İnşaat		0	2	1.85	2	1.59
Erciyes	Harita	1	5.56		0	1	0.79
Gazi	Şehir ve Bölge Planlama		0	1	0.93	1	0.79
Gazi	İktisat		0	1	0.93	1	0.79
Gazi	İşletme		0	3	2.78	3	2.38
Gazi	İşletme Eğitimi		0	1	0.93	1	0.79
Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü	Harita		0	2	1.85	2	1.59
Gediz	Kentsel Yenileme		0	1	0.93	1	0.79
Gümüşhane	Harita		0	1	0.93	1	0.79
İstanbul	Orman	1	5.56		0	1	0.79
İstanbul	Maliye		0	1	0.93	1	0.79
İstanbul	İşletme	1	5.56		0	1	0.79
İstanbul Gelişim	İşletme		0	1	0.93	1	0.79
İstanbul Bilgi	Uluslararası Finans		0	1	0.93	1	0.79
İstanbul Kültür	Özel Hukuk		0	1	0.93	1	0.79
İstanbul Kültür	Hukuk		0	1	0.93	1	0.79
İstanbul Kültür	İnşaat		0	1	0.93	1	0.79

İTÜ	Geomatik	1	5.56	6	5.56	7	5.56
İTÜ	Şehir ve Bölge Planlama		0	1	0.93	1	0.79
İTÜ	Disiplinler Arası		0	13	12	13	10.3
İTÜ	Gayrimenkul Geliştirme		0	5	4.63	5	3.97
İTÜ	İnşaat		0	2	1.85	2	1.59
İTÜ	Bilişim Uygulamaları		0	2	1.85	2	1.59
K. Mehmet Bey	İktisat		0	1	0.93	1	0.79
Kocaeli	Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi		0	1	0.93	1	0.79
KTÜ	Harita	3	16.7	5	4.63	8	6.35
Marmara	Sermaye Piyasası ve Borsa		0	1	0.93	1	0.79
Marmara	Ekonometri		0	1	0.93	1	0.79
Marmara	İşletme	1	5.56	1	0.93	2	1.59
Mersin	İşletme		0	1	0.93	1	0.79
Mimar Sinan	Yapı		0	1	0.93	1	0.79
ODTÜ	Mimarlık		0	1	0.93	1	0.79
ODTÜ	İktisat		0	1	0.93	1	0.79
ODTÜ	Şehir ve Bölge Planlama		0	1	0.93	1	0.79
ODTÜ	Jeodezi ve Coğrafi Bilgi Teknolojileri	1	5.56		0	1	0.79
Ondokuz Mayıs	Harita		0	3	2.78	3	2.38
Pamukkale	İşletme		0	1	0.93	1	0.79
Sakarya	İşletme		0	1	0.93	1	0.79
Selçuk	Harita	1	5.56	4	3.7	5	3.97
Selçuk	Kamu Hukuku		0	1	0.93	1	0.79
Selçuk	İktisat	1	5.56		0	1	0.79
Selçuk	Elektronik Bilgisayar Sistemleri Eğitimi		0	1	0.93	1	0.79
Tekirdağ	Tarım Ekonomisi		0	1	0.93	1	0.79
YTÜ	Şehircilik ve Bölge Planlama		0	2	1.85	2	1.59
YTÜ	Harita	2	11.1	6	5.56	8	6.35
YTÜ	Mimarlık	1	5.56		0	1	0.79
Toplam		18	100	108	100	126	100

Anabilim dallarıyla ilgili dağılım incelendiğinde çok farklı anabilim dallarında konuyla ilgili çalışmalar yapıldığı görülmektedir (Tablo 3). En fazla çalışma 26 adet tez (%20.6) ile Jeodezi ve Fotogrametri anabilim dalında kabul edilmiştir. İkinci sırada her biri 12 adet tez (%9.52) ile Disiplinler Arası anabilim dalı ve İşletme anabilim dalı gelmektedir. Üçüncü sırada ise 10 adet tez (%7.94) ile Harita Mühendisliği anabilim dalı yer almaktadır. Bunları 8 adet (%6.35) tez ile İnşaat Mühendisliği anabilim dalı takip etmektedir. Ayrıca 5'er adet tez (%3.97) ile Tarım Ekonomisi, Gayrimenkul Geliştirme, İktisat, Tarım Ekonomisi ve

Taşınmaz Geliştirme anabilim dallarında da taşınmaz değerlendirme konusunda tezler kabul edilmiştir. Geriye kalan diğer anabilim dallarında 1 (%0.79) ile 3 (%2.38) arasında değişen sayılarda yüksek lisans tezleri yayınlanmıştır. Taşınmaz değerlendirme alanı, taşınmazların gün geçtikçe artan sosyal ve ekonomik öneminden dolayı disiplinler arası çalışma konusu olmuştur. Bunun bir sonucu olarak, ülkemizdeki taşınmazlar dünyasıyla ilgili akademisyenlerin pek çoğu taşınmaz değerlendirme alanında çalışma yapmayı tercih etmiştir (Tablo 3).

Tablo 3: Anabilim Dalına Göre Tez Sayılarının Dağılımı.

Sıra No	Anabilim Dalı	Tez Sayısı	Oran %
1	Avrupa Birliği	1	0.79
2	Bilgisayar Müh.	1	0.79
3	Bilişim Uygulamaları	1	0.79
4	Disiplinler Arası	12	9.52
5	Ekonometri	1	0.79
6	Ekonomi Bölümü	1	0.79
7	Elektronik ve Bilgisayar Sistemleri Eğitimi	1	0.79

8	Gayrimenkul Geliştirme	5	3.97
9	Geomatik Mühendisliği	1	0.79
10	Harita Mühendisliği	10	7.94
11	Hukuk	1	0.79
12	İktisat	5	3.97
13	İnşaat Mühendisliği	8	6.35
14	İşletme	12	9.52
15	İşletme Eğitimi	1	0.79
16	Jeodezi ve Coğrafi Bilgi Teknolojileri	1	0.79
17	Jeodezi ve Fotogrametri	26	20.6
18	Kamu Hukuku	1	0.79

19	Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi	3	2.38
20	Kentsel Yenileme	1	0.79
21	Maliye	2	1.59
22	Medeni Usul ve İcra - İflas Hukuku	1	0.79
23	Mimarlık	3	2.38
24	Muhasebe – Finansman	1	0.79
25	Orman Mühendisliği	1	0.79
26	Özel Hukuk	2	1.59
27	Peyzaj Mimarlığı	1	0.79
28	Sermaye Piyasası ve Borsa	1	0.79
29	Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi	1	0.79
30	Şehir ve Bölge Planlama	3	2.38
31	Şehircilik ve Bölge Planlama	2	1.59
32	Tarım Ekonomisi	5	3.97
33	Taşınmaz Geliştirme	5	3.97
34	Uluslararası Ticaret Yönetimi	1	0.79
35	Uluslararası Finans	1	0.79
36	Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri	1	0.79
37	Yapı	1	0.79
38	Ziraat	1	0.79
Toplam		126	100

ayrı gruba indirgenebilmiştir. Bu durum bize, taşınmaz değerlendirme konusunun, taşınmazlarla ilgili her alanda ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.

Tezlerde en çok incelenen konular sırasıyla 44 adet tez ile (%34.92) Yöntemler/ Standartlar/Faktör Analizi, 27 adet tez ile (%21.43) Genel Bilgi/Mevzuat/Değerleme Uzmanlığı, 22 adet tez ile (%17.46) Sorunlar/ Çözüm Önerileri/Model Önerisi konularıdır. Bu alanda en çok incelenen konunun Yöntemler/Standartlar/Faktör Analizi olması, ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde kullanılan yöntem, uygulanan standartlar ve değere etki eden faktörlerin belirlenmesi konularında bazı eksiklikler olduğunu, yapılan çalışmaların da bu durumun giderilmesi adına bilimsel önerilerde bulunmak amacıyla yapıldığını göstermektedir. İkinci sırada Genel Bilgi/ Mevzuat/Değerleme Uzmanlığı konusunun inceleniyor olması, Türkiye değerlendirme sistemindeki mevcut durumu ortaya koymak ve değerlendirme uzmanlarının karşılaştıkları sorunlara çözüm önerileri getirmek amaçlıdır. Üçüncü sırada Sorunlar/Çözüm Önerileri/Model Önerisi konularının incelenmiş olması, değerlendirme sistemimizde yaşanan sorunların tespiti, yasal, kurumsal ve teknik çözüm önerileri geliştirilmesi, toplu ve tekil değerlemeler için model önerileri sunmak amaçlı çalışmalar yapıldığını göstermektedir (Tablo 4).

Tez konularının; özet, anahtar kelimeler, bulgular ve sonuç bölümleri dikkate alınarak on altı ayrı grupta incelenmesi gerektiği düşünülmüştür. Bu gruplandırma yapılırken konu olarak (Tarım Ekonomisi /Kapitalizasyon Oranı veya Emlak Vergisi/E-Devlet/Avrupa Birliği gibi) birbirine yakın olanlar mümkün olduğunca bir grup altında toplanmaya çalışılmıştır. Buna rağmen ancak on altı

En az çalışma ise sırasıyla 1 adet tez ile (%0.79) Arazi Politikası/Arazi Yönetimi, 2'şer adet tez ile (%1.59) Sigorta Bedeli/ Hasar Oranı ve Yeşil Değerleme/ Enerji Etkin/Yeşil Bina konularında yapılmıştır. Tabloya göre bazı tezlerin birden çok konuyla ilgili olduğu görülmüştür. Buna göre, 67 adet tez bir konuyu, 53 adet tez iki konuyu, 5 adet tez üç konuyu ve 1 adet tez de dört konuyu araştırmıştır (Tablo 4).

Kaynak	*Tez Türü Dr / YI	Genel Bilgi / Mevzuat / Değerleme Uzmanlığı	Yöntemler / Standartlar / Faktör Analizi	Tarım Ekonomisi / Kapitalizasyon Oranı	Emlak Vergisi / E-Devlet / Avrupa Birliği	Konut Fiyatları / Finansman / Mortgage	Şehir Planlama / Rekreasyon / Konum Rantı	CBS / Uzaktan Algılama / Değer Haritaları	Sigorta Bedeli / Hasar Oranı	Kiralama / Kamulaştırma / Özelleştirme	Arazi Politikası / Arazi Yönetimi	Arsa Düzenlemesi / Kentsel –Alan -Dönüşüm	Hukuk / İrtifak Hakları / Taşınmaz Yüklü	Nüfus / İstihdam / Ulaşım /Mimarlık	Sorunlar / Çözüm Önerileri / Model Önerisi	Orman / Hazine / Vakıf Arazisi / Sit Alanı	Yeşil Değerleme / Enerji Etkin / Yeşil Bina
Lüküslü, 2006	YI																
Narin, 2010	YI																
Nikes, 2005	YI																
Nuhoğlu,	YI																
Oğuz, 2011	YI																
Özbay, 2010	YI																
Özçelik, 2004	YI																
Özer, 2010	YI																
Özfidan, 2008	YI																
Özkan, 2009	YI																
Özpak, 2006	YI																
Pehlivan,	YI																
Saçın, 2009	YI																
Sağında, 2001	YI																
Saraç, 2012	YI																
Savaşır, 2013	YI																
Savuran, 2008	YI																
Sezer, 2010	YI																
Sezgin, 2010	YI																
Sahin, 2010	YI																
Tanrıvermiş,	YI																
Tatoğlu, 2008	YI																
Timur, 2009	YI																
Torun, 2009	YI																
Tunçer, 2014	YI																
Türeoğlu,	YI																
Uçar, 2009	YI																
Ustaoğlu,	YI																
Utkucu, 2007	YI																
Uzer, 2009	YI																
Uzer, 2010	YI																
Ünlü, 2010	YI																
Ünsal, 2011	YI																
Üreten, 2007	YI																
Üstün, 2009	YI																
Yahşi, 2007	YI																
Yalçın, 2006	YI																
Yalpır, 2000	YI																
Yıldırım,	YI																
Yıldız, 2014	YI																
Yılmaz, 2010	YI																
Yedievli,	YI																
Toplam	12	27	44	9	7	12	6	16	2	11	1	15	7	4	22	8	2

Kaynak	*Tez Türü Dr / YI	Genel Bilgi / Mevzuat / Değerleme Uzmanlığı	Yöntemler / Standartlar / Faktör Analizi	Tarım Ekonomisi / Kapitalizasyon Oranı	Emlak Vergisi / E-Devlet / Avrupa Birliği	Konut Fiyatları / Finansman / Mortgage	Şehir Planlama / Rekreasyon / Konum Rantı	CBS / Uzaktan Algılama / Değer Haritaları	Sigorta Bedeli / Hasar Oranı	Kiralama / Kamulaştırma / Özelleştirme	Arazi Politikası / Arazi Yönetimi	Arsa Düzenlemesi / Kentsel –Alan –Dönüşüm	Hukuk / İrtifak Hakları / Taşınmaz Yükü	Nüfus / İstihdam / Ulaşım / Mimarlık	Sorunlar / Çözüm Önerileri / Model Önerisi	Orman / Hazine / Vakıf Arazisi / Sit Alanı	Yeşil Değerleme / Enerji Etkin / Yeşil Bina
Oran (%)	10	21.4	34.9	7.1	5.5	9.5	4.7	12.7	1.5	8.7	0.7	11.9	5.5	3.1	17.4	6.3	1.5

*Çalışmada doktora tezleri için Dr, yüksek lisans tezleri için YI ifadesi kullanılmıştır.

Tezlerdeki incelenen konularının yıllara göre dağılımına bakıldığında, 2006-2010 yılları arasında ilgili tez sayılarında büyük bir artış olduğu görülmektedir (Tablo 5). Bunun, Amerika Birleşik Devletleri'nde 2008 yılındaki mortgage krizinden kaynaklandığı söylenebilir. En az gündeme gelen

konulardan birisi olan Yeşil Değerleme /Enerji Etkin/Yeşil Bina konusunun da son yıllarda gündeme gelmeye başladığı, tüm dünyada çevre koruma ve enerji tasarrufu konusundaki duyarlılığın artmasıyla birlikte bu alandaki çalışmaların da önem kazanacağı düşünülmektedir.

Tablo 5: Lisansüstü Tezlerindeki Konuların Yıllara Göre Dağılımı.

	Genel Bilgi / Mevzuat / Değerleme Uzmanlığı	Yöntemler / Standartlar / Faktör Analizi	Tarım Ekonomisi / Kapitalizasyon Oranı	Emlak Vergisi / E-Devlet / Avrupa Birliği	Konut Fiyatları / Finansman / Mortgage	Şehir Planlama / Rekreasyon / Konum Rantı	CBS / Uzaktan Algılama / Değer Haritaları	Sigorta Bedeli / Hasar Oranı	Kiralama / Kamulaştırma / Özelleştirme	Arazi Politikası / Arazi Yönetimi	Arsa Düzenlemesi / Kentsel –Alan –Dönüşüm	Hukuk / İrtifak Hakları / Taşınmaz Yükü	Nüfus / İstihdam / Ulaşım / Mimarlık	Sorunlar / Çözüm Önerileri / Model Önerisi	Orman / Hazine / Vakıf Arazisi / Sit Alanı	Yeşil Değerleme / Enerji Etkin / Yeşil Bina
1990-1995	1	3					1	1		1						
1996-2000	2	2	1		1	1		1		1			2	1		
2001-2005	5	3	2	1	1	1	1			2		1	3			
2006-2010	12	19	1	3	6	3	8		6	1	6	4	2	10	4	1
2011-2015	5	17	2	3	4		5		3		2	3	1	6	3	1
2016-2020	3	2			1	1	1				3			1		
Toplam	27	44	9	7	12	6	16	2	11	1	15	7	4	22	8	2

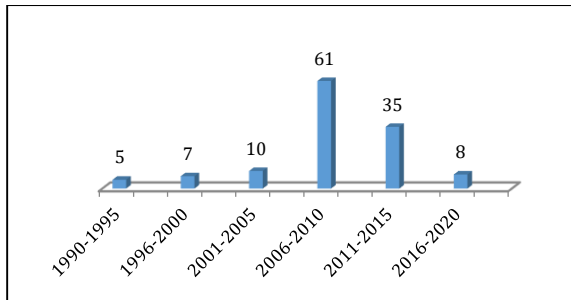
Araştırma kapsamında incelenen tezlerin, ilgili üniversite ve yıllara göre dağılımı Tablo 6'da verilmiştir. Tabloya göre en fazla yayın 1 (%5.55)

doktora ve 23 (%21.3) yüksek lisans tezi ile İTÜ'de yapılmıştır. Yıllar bazında bakıldığında ise, 8 doktora ve 53 yüksek lisans tezi olmak üzere toplamda 61

yayın ile 2006-2010 yılları arasında yoğun bir çalışma yapıldığı görülmektedir (Şekil 1).

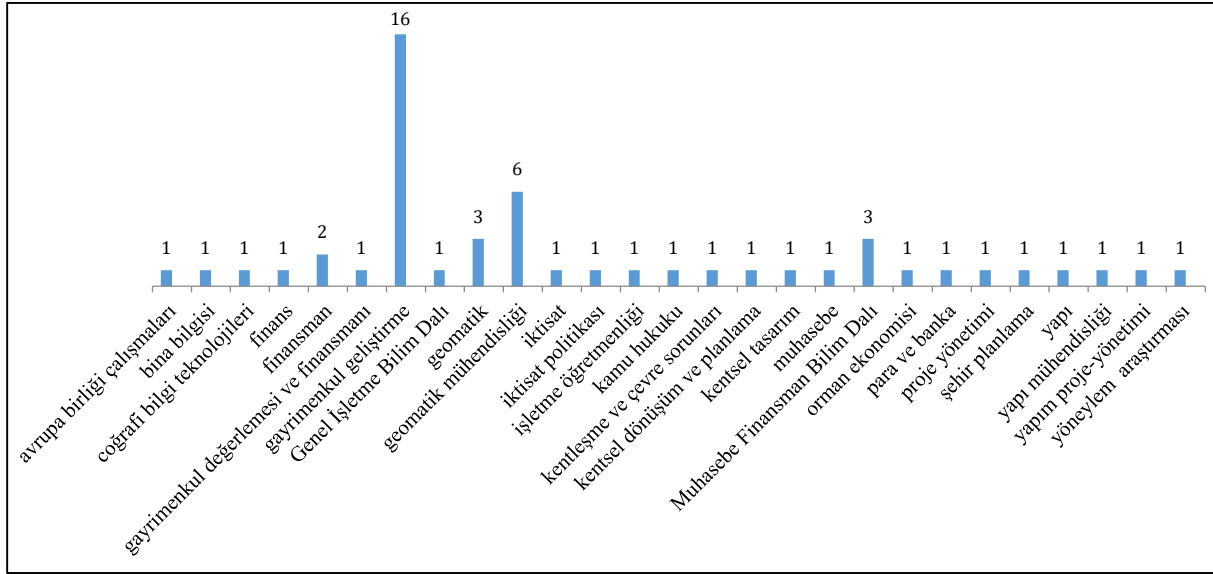
Tablo 6: Üniversitelerin Lisansüstü Tez Sayısı ve Yayınlama Yılına Göre Dağılımı.

Üniversitesi	Yıl Aralığı												Toplam		Oran %	
	1990-1995		1996-2000		2001-2005		2006-2010		2011-2015		2016-2020					
	Dr	Yl	Dr	Yl	Dr	Yl	Dr	Yl	Dr	Yl	Dr	Yl	Dr	Yl	Dr	Yl
Afyon Kocatepe Anadolu							2						2	0	1.85	
Ankara	1	1					2	1	3		1		2	7	11.11	6.48
Atatürk	1												1	0	0.93	
Bahçeşehir							3				1		4	0	3.7	
Balıkesir									2		1		3	0	2.78	
Bilkent							1						1	0	0.93	
Boğaziçi									1				1	0	0.93	
Bülent Ecevit							1						1	0	0.93	
Çukurova	1						1	1	1				3	0	2.78	
Dokuz Eylül							1	1	1		1		1	3	5.55	2.78
Ege							1	1	2				3	0	2.78	
Erciyes											1		1	5.55	0	
Gazi					1		6						7	0	6.48	
Gebze Yüksek							2						2	0	1.85	
Gediz									1				1	0	0.93	
Gümüşhane									1				1	0	0.93	
İstanbul			1				1	3	2				2	5	11.11	4.63
İstanbul Gelişim									1				1	0	0.93	
İstanbul Bilgi									1				1	0	0.93	
İstanbul Kültür							1	2					3	0	2.78	
İTÜ			1	1			19		3				1	23	5.55	21.3
K. Mehmet Bey									1				1	0	0.93	
Kocaeli							1						1	0	0.93	
KTÜ			1	1	1	1	3	1					3	5	16.67	4.63
Marmara					1		2		1				1	3	5.55	2.78
Mersin									1				1	0	0.93	
Mimar Sinan									1				1	0	0.93	
ODTÜ					2				1	1			1	3	5.55	2.78
Ondokuz Mayıs							1		2				3	0	2.78	
Pamukkale												1	1	0	0.93	
Sakarya												1	1	0	0.93	
Selçuk	1		1				1	2	1	2			2	6	11.11	5.56
Tekirdağ			1										1	0	0.93	
YTÜ	1				4		2	2	1			1	3	8	16.67	7.41
Toplam	5	3	4	2	8	8	53	4	31	1	7	18	108	100	100	



Şekil 1: Lisansüstü Tezlerin Yayınlanma Yıl Aralığına Göre Dağılımı.

Kaynaklarda verildiği kadarıyla lisansüstü tezlerinin bilim dalına göre dağılımı Şekil 2'de görülmektedir. Şekle göre en fazla yayın 16 çalışma ile Gayrimenkul Geliştirme bilim dalında yapılmıştır. İkinci sırada 6 yayın ile Geomatik Mühendisliği bilim dalı gelmektedir.



Şekil 2: Lisansüstü Tezlerinin Bilim Dalına Göre Dağılımı.

Tezlerin yayın diline göre dağılımı incelendiğinde, 117 tez ile Türkçe (%92.857) ve 9 tez ile İngilizce (%7.142) hazırlanmış olduğu görülmektedir (Tablo 7).

Tablo 7: Tezlerinin Yayın Diline Göre Dağılımı.

	Yayın Dili	Üniversite	Yayın Sayısı	Üniversite Oranı %	Toplam	Dil Oranı %
İngilizce		Bilkent	1	0.794	9	7.142
		Boğaziçi	1	0.794		
		Dokuz Eylül	1	0.794		
		İstanbul Bilgi	1	0.794		
		Mimar Sinan	1	0.794		
		Güzel Sanatlar	4	3.175		
		ODTÜ	2	1.587		
		Afyon Kocatepe	1	0.794		
		Anadolu	9	7.143		
		Ankara Atatürk	1	0.794		
		Bahçeşehir	4	3.175		
		Balıkesir	3	2.381		
		Bülent Ecevit	1	0.794		
		Çukurova	3	2.381		
		Dokuz Eylül	3	2.381		
		Ege	3	2.381		
		Erciyes	1	0.794		
		Gazi	7	5.556		
		Gebze Yüksek	2	1.587		
		Teknoloji Enst.	1	0.794		
		Gediz	1	0.794		
		Gümüşhane	1	0.794		
		İstanbul Gelişim	1	0.794		
		İstanbul Kültür	3	2.381		
		İTÜ	24	19.05		
		İstanbul	7	5.556		
		KTÜ	8	6.349		
		K. Mehmet Bey	1	0.794		
		Kocaeli	1	0.794		
		Marmara	4	3.175		
		Mersin	1	0.794		
		Ondokuz Mayıs	3	2.381		
	Pamukkale	1	0.794			
	Sakarya	1	0.794			
	Selçuk	8	6.349			
	Tekirdağ	1	0.794			
	Yıldız	11	8.73			
	Teknik	11	8.73			
	Toplam	126	100	126	100	
Türkçe						92.857

Araştırma kapsamında incelenen tezlerin sayfa sayısına göre dağılımı incelenmiş (Tablo 8) ve doktora tezlerinin ortalama sayfa sayısının 288, yüksek lisans tezlerinin ise 143 olduğu

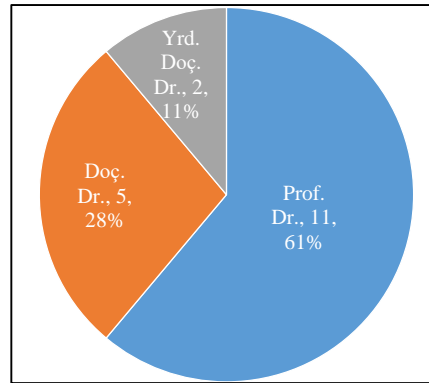
görülmüştür. Doktora tezlerin yaklaşık yarısı (8 adet ile %44.444) 201-250, yüksek lisans tezlerinin ise yine yaklaşık yarısı (44 adet ile %40.471) 101-150 sayfa aralığındadır.

Tablo 8: Tezlerin Sayfa Sayısına Göre Dağılımı.

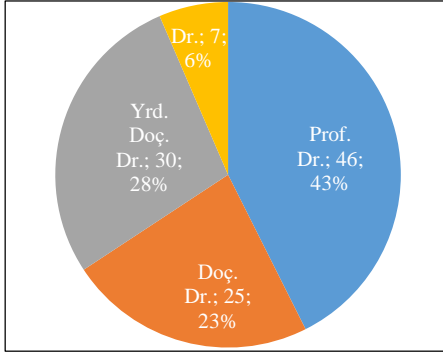
Tez Türü	Sayfa Sayısı Aralığı	Adedi	Oran %	Toplam Sayfa Sayısı	Ortalama Sayfa Sayısı
Doktora	140-200	2	11.111	331	165.5
	201-250	8	44.444	1840	230
	251-300	1	5.5556	289	289
	301-350	6	33.333	1953	325.5
	351-...	1	5.5556	774	774
	Toplam	18	100	5187	288.17
Yüksek Lisans	50-100	26	24.074	2138	82.231
	101-150	44	40.741	5348	121.55
	151-200	21	19.444	3742	178.19
	201-250	15	13.889	2905	223.46
	251-300	1	0.9259	565	282.5
	301-...	1	0.9259	836	418
Toplam	108	100	15534	143.83	
Genel Toplam	126	100	20721	164.45	

Tezlerde danışmanlık yapan öğretim üyelerinin unvan dağılımı da incelenmiştir. Buna göre; doktora tezlerinde 11 tez ile (%61) profesör doktor ve 5 tez ile (%28) doçent doktor, yüksek lisans tezlerin de ise 46 tez ile (%43) profesör doktor, 25 tez ile (%23) doçent doktor ve 30 tez ile (%28)

yardımcı doçent doktor unvanını taşıyan öğretim üyelerinin danışmanlık yaptığı görülmektedir. Ayrıca yüksek lisans tezlerinde az da olsa 7 tez ile (%6) doktor unvanlı öğretim elemanlarının da danışmanlık yaptığı belirlenmiştir.



Şekil 3: Doktora Çalışmalarının Danışman Unvanına Göre Dağılımı.



Şekil 4: Yüksek Lisans Çalışmalarının Danışman Unvanına Göre Dağılımı

Konuyla ilgili lisansüstü tezleri hazırlayan araştırmacıların, çalıştıkları üniversiteler Tablo 9'da verilmiştir. Buna göre, üniversitelerde görev yapan

araştırmacıların 19'u (%19.19) İTÜ'de görevli iken, 8 (%8.081) araştırmacı KTÜ'de görev yapmaktadır (Tablo 9).

Tablo 9: Araştırmacıların Çalıştıkları Üniversitelerin Dağılımı

Üniversitesi	Sayısı	Oranı %
Afyon Kocatepe	1	1.01
Anadolu	1	1.01
Ankara	7	7.071
Atatürk	1	1.01
Bahçeşehir	2	2.02
Balıkesir	1	1.01
Boğaziçi	1	1.01
Bülent Ecevit	1	1.01
Çukurova	3	3.03
Dokuz Eylül	4	4.04
Ege	3	3.03
Erciyes	1	1.01
Gazi	6	6.061
Gebze İleri Teknoloji Enstitüsü	2	2.02
Gediz	1	1.01
Gümüşhane	1	1.01
İstanbul	7	7.071
İstanbul Bilgi	1	1.01
İstanbul Kültür	3	3.03
İTÜ	19	19.19
Karamanoğlu Mehmet Bey	1	1.01
Kocaeli	1	1.01
KTÜ	8	8.081
Marmara	3	3.03
Mimar Sinan	1	1.01
ODTÜ	3	3.03
Ondokuz Mayıs	1	1.01
Selçuk	7	7.071
Tekirdağ	1	1.01
YTÜ	7	7.071
Toplam	99	100

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanında bulunan "taşınmaz/gayrimenkul değerlendirme" anahtar sözcükleri altında kayıtlı olan tezler incelenmiştir.

Taşınmazlar dünyasındaki hızlı gelişmelere paralel olarak, taşınmaz değerlendirme alanında yapılan akademik çalışmalar da artmaktadır. Çalışma kapsamında 1990-2017 yılları arasında Türkiye'de bu alanda yapılan toplam 126 adet (108 yüksek lisans, 18 doktora) akademik çalışma incelenmiştir. Üretilen tezler incelendiğinde;

- Ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında incelenen lisansüstü tezlerin üniversite ve ilgili anabilim dalına göre dağılımına bakıldığında, 35 farklı Devlet veya Vakıf üniversitesinin 38 farklı anabilim dalında taşınmaz değerlendirme alanında lisansüstü tezleri kabul edilmiştir. En fazla çalışma 13 adet (%12) yüksek lisans tez çalışması ile İTÜ Disiplinler Arası Anabilim dalında yapılmıştır.
- Taşınmaz değerlendirme alanı, taşınmazların artan öneminden dolayı değişik disiplinlerin çalışma konusu olmuştur. Bunun bir sonucu olarak, ülkemizdeki taşınmazlar dünyasıyla ilgili akademisyenlerin pek çoğu taşınmaz değerlendirme alanında çalışma yapmayı tercih etmiştir.
- Çalışma kapsamında incelenen lisansüstü tezlerindeki araştırılan konuların dağılımına bakıldığında, bazı tezlerin birden fazla konuyla ilgili olduğu ve en fazla incelenen konuların sırasıyla Yöntemler/Standartlar /Faktör Analizi, Sorunlar/Çözüm Önerileri/Model Önerisi ve Genel Bilgi/Mevzuat/Değerleme Uzmanlığı alanları olduğu görülmüştür.
- Hazırlanan tezlerin yıllar bazındaki dağılımına bakıldığında ise, 8 doktora ve 53 yüksek lisans tezi olmak üzere toplamda 61 yayın ile 2006-2010 yılları arasında yoğun bir çalışma yapıldığı görülmektedir. Buradaki en önemli etkenin 2008 yılında Amerika Birleşik Devletlerinde meydana gelen mortgage

krizi olduğu ve akademisyenlerin bu alana olan ilgisini arttırdığı söylenebilir.

- Şu an ülkemizde sadece bir üniversitede değerlendirme alanında lisans derecesinde eğitim verilmektedir. Değerleme mesleğinin sosyal ve ekonomik yönden ülkemiz adına taşıdığı önem dikkate alındığında, üniversitelerin taşınmazlar dünyasıyla ilgili (inşaat, ziraat, harita mühendisliği ve mimarlık) bölümlerinde değerlendirmeyle ilgili derslerin verilmesi büyük önem arz etmektedir.
- Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin bütüncül bir kurumsal yapılanma çerçevesinde ve uzmanlar marifetiyle gerçekleştirilmesi önerilmektedir. Değerleme işlemleri, bu alanda altyapıya sahip olan, başta Harita Mühendisliği olmak üzere, İnşaat Mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlama, Mimarlık ve Ziraat Mühendisliği gibi taşınmazlar dünyasıyla ilgili meslek disiplinlerinde çalışan elemanlar tarafından gerçekleştirilmelidir. Değerlemenin en önemli verileri arasında yer alan mekânsal bilgileri üreten ve yöneten bir meslek dalı olan Harita Mühendisliği, değerlendirme çalışmalarını organize eden ve yöneten lider disiplin rolünü üstlenmelidir.

KAYNAKLAR

- [1] FIG Policy Statement. The FIG Statement on the Cadastre. Publication No. 11, Copenhagen, Denmark, 1995.
- [2] Türk Dil Kurumu. "Güncel Türkçe Sözlük". <http://www.tdk.gov.tr> (10.12. 2015).
- [3] Sermaye Piyasası Kurumu. "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Eki". Seri: VIII, No: 45, <http://www.spk.gov.tr> (23.12. 2015).
- [4] Candaş E. Taşınmaz Değerleme İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, 2012.
- [5] HKMO Sempozyum Bildiriler Kitabı. Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu, ATO Uluslararası Kongre ve Sergi Sarayı, HKMO&TKGM, 22-23 Mayıs, Ankara, 2012.
- [6] Açlar A, Çağdaş V. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi. HKMO, ISBN 975-395-551-0, Ankara, Türkiye, 2008.
- [7] Yalçın Ş. Bulanık Mantık Metodolojisi İle Taşınmaz Değerleme Modelinin Geliştirilmesi ve Uygulaması: Konya Örneği. Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, Türkiye, 2007.
- [8] Çete M. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı. Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Türkiye, 2008.
- [9] Köktürk E, Köktürk E. Taşınmaz Değerleme, Taşınmaz Hukuku – İmar Hukuku – Değerleme Yöntemleri, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2015.
- [10] Alkan G. "Türkiye'de muhasebe alanında yapılan lisansüstü tez çalışmaları üzerine bir araştırma (1984-2012)". Muhasebe ve Finansman Dergisi, Ocak, 2014.
- [11] Çiçek D, Kozak N. "Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi'nde yayımlanan hakem denetimli makalelerin bibliyometrik profili". Türk Kütüphaneciliği, 26 (4), 734-756, 2012.
- [12] Kozak N. "Türkiye' de akademik turizm literatürünün gelişim süreci üzerine bir inceleme, Doğu Akdeniz Üniversitesi". Turizm Araştırmaları Dergisi, 1(1), 15-55, 2000.
- [13] Turan S, Karadağ E, Bektaş F, Yalçın M. "Türkiye'de eğitim yönetiminde bilgi üretimi: Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi Dergisi 2003-2013 yayınlarının incelenmesi". Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi, 20(1), 93-119, 2014.
- [14] Boztoprak T, Demir O, Çoruhlu YE. "Türkiye'de harita/geomatik mühendisliğinde yapılan doktora tezlerinin içerik analizi". Yükseköğretim ve Bilim Dergisi, 6(2), 252-260, 2016.
- [15] Bauer MW, Gaskell G. Qualitative Researching with Text, Image and Sound London. Sage Publication Ltd., London, England, 2003.
- [16] Boztoprak T, Demir O, Çoruhlu, Y E. "Türkiye'de arazi toplulaştırması üzerine yapılmış akademik çalışmaların analizi". KSÜ Doğa Bilimleri Dergisi, 18(4), 2015.