

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DOKTORA SEMİNERİ**

**TAŞINMAZ BİLİMLERİNDE KİTLESEL DEĞERLEME İŞLEMLERİ VE  
UYGULAMALARI**

**Arzu TOKAT**

**TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2014**

**Her hakkı saklıdır**

## İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR .....	ii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	iii
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	iv
1. GİRİŞ .....	1
2. KİTLESEL DEĞERLEME ve KURAMSAL TEMELLERİ .....	3
2.1 Temel Değerleme Kavramları ve Taşınmaz Değerleme Yöntemleri.....	3
2.2 Tekil Değerleme ve Kitlesele Değerleme.....	9
2.3 Kitlesele Değerleme Standartları.....	16
3. KİTLESEL DEĞERLEME SİSTEMLERİ.....	22
3.1 Kitlesele Değerlemede Veri Hazırlama .....	22
3.2 Kitlesele Değerlemede Modelleme.....	24
3.2.1 Model belirleme.....	26
3.2.2 Değerleme alanının bölümlenmesi.....	35
3.2.3 Doğrusal çoklu regresyon çözümlemesi yoluyla model kalibrasyonu.....	37
3.3. Kitlesele Değerlemede Performans Analizi: Oran Çalışması .....	42
3.3.1 Değerleme düzeyinin ölçüleri.....	44
3.3.2 Değerleme tekdüzeliğinin ölçüleri .....	45
4. DÜNYADA KİTLESEL DEĞERLEME UYGULAMALARI .....	48
4.1 Almanya Örneği.....	48
4.2 Hollanda Örneği.....	54
4.3 Danimarka Örneği .....	61
4.4 İsviçre Örneği .....	65
4.5 Finlandiya Örneği .....	67
4.6 Estonya Örneği.....	70
4.7 Litvanya Örneği .....	73
4.8 Rusya Örneği.....	78
4.9 Slovenya Örneği .....	83
4.10 İran Örneği .....	86
4.11 Avustralya Örneği.....	88
4.12 Bosna-Hersek Örneği.....	91
5. SONUÇ.....	98
KAYNAKLAR .....	100