

**2020 YILI 1., 2. ve 3. ÇEYREK İL BAZINDA DEĞERLEME RAPORU VE DEĞERLEME UZMANI SAYILARI  
DEĞERLEME UZMANI BAŞINA İŞ SAYISI ve RAPOR HAZIRLANMASI İÇİN HARCANAN SÜRE**

Bu çalışma sonuçları şu soruları akla getiriyor.

- DEĞERLEME UZMANLARI SÜPERMEN Mİ? TERMİNATÖR MÜ?
- 2. VE 3. DÖNEM SONUNDA KAÇ DEĞERLEME UZMANI SAĞLIĞINI YİTİRDİ?

TDUB verilerine göre ortalama 1 değerlendirme raporu için harcanan toplam süre 578 dakikadır (9,63 saat). Bu süre içinde değerlendirme uzmanı ortalama çalışma süresi 424 dakikadır (7,07 saat).

**DEĞERLEME UZMANI BAŞINA RAPOR SAYISI İNCELEMESİ**

**2020 1. Çeyrek (Ocak – Şubat – Mart)**

2020/Q1	RAPOR SAYISI	UZMAN SAYISI	ORT. AYLIK İŞ/UZMAN	UZMAN GÜN/İŞ	UZMAN ORTALAMA SAAT / GÜN
<b>TOPLAM</b>	<b>347.158</b>	<b>5.476</b>	<b>21,13</b>	<b>0,70</b>	<b>4,98</b>

2020 yılı 1. Çeyrekte, 81 ilde 347.158 gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmış, Türkiye çapında ortalama 5.476 değerlendirme uzmanı bu çalışmalarda görev almış ve değerlendirme uzmanı başına ortalama aylık 21,13 rapor, günlük 0,70 rapor düşmüş ve her bir değerlendirme uzmanı bu raporlar için 4,98 saat fiili mesai harcamıştır. Bu süre, İstanbul ve değerlendirme uzmanı olmayan yöreler için ulaşım süreleri dikkate alındığında, resmî kurumların belirli günlerde inceleme izni verdiği yerlerde çok daha fazla olup, ortalama olarak belirlenen süre de oldukça iyimserdir.

Ayrıca, bu süre değerlendirme raporlarının tüm gayrimenkul değerlendirme şirketlerine değerlendirme uzmanları sayısına göre eşit iş düştüğü varsayımına dayanmaktadır.

Bununla birlikte, aynı dönemde; Kocaeli, Gaziantep, Hatay, Ordu, Afyonkarahisar, Kırklareli, Bolu, Burdur, Bilecik, Çankırı ve Siirt illerinde bu süre 6,09 – 6,71 saat, Tekirdağ, Manisa, Zonguldak ve Tunceli (9,90 saat) illerinde 7,16 – 9,90 saat olarak gerçekleşmiştir.

Bu veriler normal, hatta az görülebilir. Sonuçta ayda 30 gün üzerinden her gün 8 saatten az bir ortalama mesai süresi. Ayda 20 gün çalıştıklarını düşündüğümüzde ise değerlendirme uzmanı başına 7,47 saat mesai söz konusudur.

Bu dönemde Bayburt ilinde ikamet eden gayrimenkul değerlendirme uzmanı bulunmamakta olup 125 rapor il dışından gelen gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından düzenlenmiştir.

**2020 2. Çeyrek (Nisan – Mayıs – Haziran)**

2020 / Q2	RAPOR SAYISI	UZMAN SAYISI	ORT. AYLIK İŞ/UZMAN	UZMAN GÜN/İŞ	UZMAN ORTALAMA SAAT / GÜN
<b>TOPLAM</b>	<b>645.429</b>	<b>5.653</b>	<b>38,06</b>	<b>1,27</b>	<b>8,97</b>

2020 yılı 2. Çeyrekte, 81 ilde 645.429 gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmış, Türkiye çapında ortalama 5.653 değerlendirme uzmanı bu çalışmalarda görev almış ve değerlendirme uzmanı başına ortalama aylık 38,06 rapor, günlük 1,27 rapor düşmüş ve her bir değerlendirme uzmanı bu raporlar için 8,97 saat fiili mesai harcamıştır. Sürenin iyimserliğinden ve tüm gayrimenkul değerlendirme şirketlerine değerlendirme uzmanları sayısına göre eşit iş düştüğü varsayımına dayandığından 1. Çeyrekte bahsettik.

Bununla birlikte, aynı dönemde; 11 ilde 6,45 – 7,98 saat, 15 ilde 8,04 – 8,92 saat olarak gerçekleşmiştir.

Bu veriler normalin üzerine çıkmaya başladı. Ancak yine de ayda 30 gün üzerinden her gün 8,97 saat ortalama mesai süresi. Biraz da fazla mesai. Ayda 20 gün çalıştıklarını düşündüğümüzde ise değerlendirme uzmanı başına **13,45 saat** mesai söz konusudur.

Bu dönemde Bayburt ilinde ikamet eden gayrimenkul değerlendirme uzmanı bulunmamakta olup 226 rapor il dışından gelen gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından düzenlenmiştir.

## 2020 2. Çeyrek (Temmuz – Ağustos – Eylül)

### Bu bölüme DİKKAT!

2020 / Q3	RAPOR SAYISI	UZMAN SAYISI	ORT. AYLIK İŞ/UZMAN	UZMAN GÜN/İŞ	UZMAN ORTALAMA SAAT / GÜN
<b>TOPLAM</b>	<b>1.055.366</b>	<b>5.862</b>	<b>60,01</b>	<b>2,00</b>	<b>14,14</b>

2020 yılı 3. Çeyrekte, 81 ilde 1.055.366 gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmış, Türkiye çapında ortalama 5.862 değerlendirme uzmanı bu çalışmalarda görev almış ve değerlendirme uzmanı başına ortalama aylık 60,01 rapor, günlük 2,00 rapor düşmüş ve her bir değerlendirme uzmanı bu raporlar için 14,40 saat fiili mesai harcamıştır. Sürenin iyimserliğinden ve tüm gayrimenkul değerlendirme şirketlerine değerlendirme uzmanları sayısına göre eşit iş düştüğü varsayımına dayandığından 1. Çeyrekte bahsettik.

Aylık 30 gün, 3 ayda 90 gün çalışma kabulü ile değerlendirme uzmanlarının değerlendirme raporları için harcadığı süre aralıklarına göre değerlendirme uzmanı ve rapor sayıları.

RAPOR SÜRESİ (Saat)	İl Sayısı	Uzman Sayısı	3 Aylık Rapor Sayısı	Aylık Rapor Sayısı	Değ. Uzm. Başına Aylık Rapor Sayısı
9,8	1	9	1.123	374,33	41,59
10,69 - 10,90	3	101	13.943	4.647,67	46,02
11,29 - 11,76	5	265	39.035	13.011,67	49,10
12,17 - 12,93	5	1.194	190.144	63.381,33	53,08
13,01 - 13,95	13	2.094	352.134	117.378,00	56,05
14,01 - 14,95	21	839	154.661	51.553,67	61,45
15,30 - 15,93	7	318	62.971	20.990,33	66,01
16,04 - 16,95	8	252	53.120	17.706,67	70,26
17,07 - 17,66	9	397	88.139	29.379,67	74,00
18,73	1	66	15.737	5.245,67	79,48
19,24 - 19,26	2	138	33.832	11.277,33	81,72
20,03 - 20,45	3	85	21.732	7.244,00	85,22
21,52	1	86	23.556	7.852,00	91,30
22,47	1	17	4.862	1.620,67	95,33
29,62 (*)	1	1	377	125,67	125,67
<b>TOPLAM</b>	<b>81</b>	<b>5.862</b>	<b>1.055.366</b>	<b>351.788,67</b>	<b>60,01</b>

(\*) Bayburt'ta 3. çeyrekte 1 değerlendirme uzmanı göreve başlamış olup, dışarıdan gelen değerlendirme uzmanları tarafından raporların önemli bir kısmını hazırlandığı düşünülmektedir.

Bu veriler 3 ay, ayda 30 gün kesintisiz süredir. Ayda 20 gün çalıştıklarını düşündüğümüzde ise değerlendirme uzmanı başına 21,21 saat mesai söz konusudur.

Yani 2020 Temmuz-Ağustos-Eylül aylarında gayrimenkul değerlendirme uzmanları standart çalışma gününe göre, hafta içi 5 gün mesai kabulü ile 3 ay boyunca değerlendirme raporu hazırlama dışındaki fiziksel ve sosyal ihtiyaçlarına 3 saatten az süre harcamışlardır.

90 günlük seferberlik kabulü ile de fiziksel ve sosyal ihtiyaçlarına 10 saatten az süre harcamışlardır. Tabii ki bu Türkiye ortalamasıdır.

Bu dönemde Bayburt ilinde ikamet eden 1 gayrimenkul değerleme uzmanı bulunmamakta olup 377 rapor dñzenlenmiřtir. İl dışından gelen gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından raporların önemli bir kısmının hazırlandığı düşün÷lmektedir..

Bu zorlu organizasyonu gerçekleştiren değerleme firmaları yönetici ve çalışanlarını öncelikle samimi duygularımla kutluyorum.

Ancak, ortada bir risk olduęu ařıkâr.

Bu kimine göre saęlık, kimine göre kredi riski olabilir.

Bu tabloyu herkes kendi risk ölçeęine göre yorumlayabilir.

Dilerim belirttiğim risklerin hiçbiri gerçekleşmez ve herkes süreçten mutlu çıkmıştır.

Ancak, değerleme uzmanlarının tamamlayıcı sağlık sigortası ile sigortalanması bu gibi süreçlerde bir nebze kendilerini güvende hissetmelerini sağlayabilir.

Sektör o kadar istikrarsız ki firmalar açısından olumsuz koşullarda personeli elde tutma güçlüğü olduğu gibi, aşırı yoğunlukta da acil kadro genişletmek mümkün olamamaktadır.

Bu nedenle, yoğun iş hacmi olan kurumların, yerel firmaları da desteklemeleri yapılan raporların riskini azaltacaktır.

Yaptığım analiz kişisel görüşlerimdir. Firmam adına yapılmamıştır.

Saygılarımla,

Mim. MS. Remzi Atay

NOT: Detaylı tablo bir sonraki il bazında rapor ve değerleme uzmanı sayıları değişimi çalışmasında sunulacaktır.