



OCAK 2018

FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK.A.Ş.
2017 YILINA AİT KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ GÖZDEN GEÇİRME RAPORU

Bu rapor;

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 1 Kasım 2006 Tarih ve 26333 Sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 8. Maddesi ve ilgili maddenin 4. Fıkrasındaki “kalite güvence sistemi yılda bir kez gözden geçirilir ve söz konusu gözden geçirmenin kapsamı değerlendirme kuruluşunun internet sitesinden kamuoyuna açıklanır ibaresi doğrultusunda düzenlenmiş ve internet sitemizde yayınlanmıştır.

Şirketimizin kalite güvence sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Cemal ÖZDEMİR tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Saygılarımla

Cemal Özdemir

Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Başkanı

RAPORUN İÇERİĞİ

1. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİ
 - 1.1. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL YAPISI
 - 1.2. 2016 YILINDA HİZMET VERİLEN BANKALAR
2. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI
3. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME
4. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİNDEN SORUMLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ'NE İLİŞKİN BİLGİLER

1. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİ

FOREKS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 14.08.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve 13.04.2011 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "Gayrimenkul Hizmeti Vermeye Yetkilendirilmiş" kuruluşlar listesine alınmıştır.

1.1 Yönetim Kurulu ve Personel Yapısı

FOREKS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu ve Denetçileri aşağıdaki gibidir;

ADI SOYADI	ÜNVANI
CEMAL ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU BAŞKANI
HALİT SAVRAN	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ
BÜLENT ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
ZEKİ ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
MİYASE ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
MBK	DENETÇİ

Şirketin ikisi sorumlu olmak üzere 5 ortağı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmetleri; değerleme uzmanı sıfatına haiz tam zamanlı çalışan 2 (sorumlu ortak) yönetici- 3 uzman personel ile mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi, şehir bölge plancısı ile jeoloji mühendisi unvanlarına sahip değerleme uzman yardımcısı ve destek personel niteliğinde toplam 21 kişi tarafından yürütülmektedir.

1.2 2016 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar

KAMU BANKALARI

ÖZEL BANKALAR

KAMU KURULUŞLARI

GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLER

2. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI

FOREKS Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Yönetim Kurulu tarafınca, Yönetim Kurulu Başkanı Cemal Özdemir “Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyesi” olarak atanmıştır. Şirket tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini sürekli kılmak amacıyla Kalite Yönetimi Sistemi oluşturulmuştur. Yapılan denetimler sonucunda şirketin ISO 9001: 2008 kalite sistemi standartlarını yerine getirdiği ve uyguladığı onaylanmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 Sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 8. Maddesi 5. Fıkrasına göre kalite güvence sisteminin gözden geçirilmesinde aşağıdaki ilkelere uyum düzeyi dikkate alınır:

- **MESLEKİ GEREKLİLİKLER:** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştiğal eden personelinin 5,6,7,9,10 ve 20’inci madde hükümlerine uygun davranması.
- **MESLEKİ YETERLİLİK:** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştiğal eden personelinin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olması.
- **GÖREV DAĞILIMI:** Değerleme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirilmesi
- **YÖNLENDİRME:** Değerleme faaliyetinin istenen kalitede olabilmesini ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilmesini teminen, yapılan işin her seviyede gözden geçirilmesi ve değerlendirme ile görevlendirilen personelin görevleri konusunda yönlendirilmesi.
- **GÖRÜŞ ALMA:** Gerekli görülen durumlarda, konuyla ilgili deneyimi ve bilgisi bulunan kişilerden görüş alınması.
- **GÖREV KABÜLÜ VE DEVAMLILIK:** Yeni görev kabulü için veya gelecek dönemlerde değerlendirme faaliyetlerine devam edebilmesi için değerlendirme yapılması, yapılacak değerlendirmede bankanın durumunun özellikle bağımsızlık ilkelerine uygunluk ve verilecek hizmetin kapsam ve boyutu yönünden değerlendirilmesi.
- **İZLEME:** Kalite güvence sisteminin ve işlevselliğinin izlenmesi, sistemin işleyişinde pürüz çıkan noktalarda gerekli aksiyonun alınması, kalıcı ve sürdürülebilir işleyiş ilkelerinin bu değişim ve gelişimlere ayak uydurmasının sağlanması

3. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

- Şirket bünyesinde yer alan ve değerlendirme faaliyeti içerisinde aktif rol alan personelin, görevlerini dürüstlük, doğruluk, gizlilik, tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine bağlı olarak, çıkar ilişkilerinden uzak, tarafsızlıklarını etkileyecek hiçbir müdahaleye izin vermeden tam bir bağımsızlık içinde yürüttükleri, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 5,6,7,9, 10 ve 21'inci madde hükümlerine uygun davranıldığı,
- Bu hizmetleri yürüten personelin sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmeleri için Yönetmeliğin 3. Madde (ı) fıkrasında belirtilen "değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel" niteliklerine haiz bulunduğu,
- Bankalardan gelen taleplerin değerlendirme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip personel tarafından gerçekleştirildiği, Değerleme yapan uzmanların hizmetlerini yerine getirmek için gerekli bilgi birikimine, yeterliliğe ve deneyime sahip olduğu, uzmanların, yeterlilikleri konusunda yanıtıcı olmadığı ve ancak yeterliliğe uygun işleri kabul ettikleri,
- Değerleme faaliyetlerinin en iyi kalitede olabilmesi ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilmesini sağlamak için, değerlendirme çalışmasının her aşamasında değerlendirmeyi yapan personelin takip edildiği, yönlendirildiği, gerekli görüldüğü hallerde ilave açıklamalar istendiği ve hazırlanan raporların Değerleme Müdürü tarafından kontrollerinin yapıldığı, Genel Müdür tarafından onaylandığı, raporların imzalı birer nüshalarının WORD ve PDF formatında elektronik ortamda arşivlendiği ve yedeklemelerinin yapıldığı, gelen taleplerin, talep anında raporlanması ve arşivlenmesine kadar izlenen tüm sürecin kayıt edildiği "Değerleme Süreç Takip Formu" düzenlendiği, raporlara ilişkin talep yazısı, yetki yazısı, tapu senedi, yapı ruhsatı vb. ekler ile saha çalışma formları gibi tüm belgelerin 10 yıl süre ile saklamak üzere banka, tarih ve rapor numarası takip edilerek tasnif edildiği ve elektronik ortamda arşivlendiği,
- Tam tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine uygunluk içerisinde hizmet verildiği, hizmet verilen bankaların tam tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine uygun şekilde davrandığı tarafsızlığı ve bağımsızlığı etkileyecek hiçbir olumsuz talebin olmadığı olumlu şartlarda tam tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine uygunluk içerisinde hizmet verildiği
- Bu şartların yerine getirilebilmesi için tüm şartların uygun olduğu, bu hizmetlere ilişkin mesleki sorumluluk sigortasının düzenlendiği, gelen taleplerin karşılanabilmesi için uzman sayısının artırılması amacıyla nitelikli uzman/ personel temini çalışmalarının devam ettiği,

Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesi için yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemine uygun olmayan şartlara rastlanmadığı tespit edilmiştir.

4. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİNDEN SORUMLU YÖNETİM KURULU ÜYESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Mesleki Eğitim:

ANKARA DEVLET MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ ELEKTRİK MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ (1979)

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans No: 400514

Mesleki Tecrübe:

Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	2008-	Yönetim Kurulu Başkanı
Garanti Bankası	1996-2001	Eksper
Turizm Bankası	1983-1985	Kontrol Müh.
Aydın Tacal Müh. Ltd. Şti.	1980-1982	Şantiye Şefi