



OCAK 2019

FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK.A.Ş.
2018 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Cemal Özdemir", is written over the printed name of the Chairman of the Board of Directors.

RAPORUN İÇERİĞİ

1. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİ
 - 1.1. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL YAPISI
 - 1.2. 2018 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
İŞİL ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ
HALİT SAVRAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
MBK	DENETÇİ

Şirketin üçü de sorumlu olmak üzere 3 ortağı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri; değerlendirme uzmanı sıfatına haiz tam zamanlı çalışan 3 (sorumlu ortak) yönetici- 13 uzman personel ile mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi, şehir bölge plancısı ile jeoloji mühendisi unvanlarına sahip değerlendirme uzman yardımcısı ve destek personel niteliğinde toplam 17 kişi tarafından yürütülmektedir.

1.2 2016 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar

KAMU BANKALARI

ÖZEL BANKALAR

KAMU KURULUŞLARI

GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLER

YIL	GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLER	KAMU KURULUŞLARI	ÖZEL BANKALAR	KAMU BANKALARI
2016	1.200	1.000	1.000	1.000
2015	1.100	900	900	900
2014	1.000	800	800	800
2013	900	700	700	700
2012	800	600	600	600
2011	700	500	500	500
2010	600	400	400	400
2009	500	300	300	300
2008	400	200	200	200
2007	300	100	100	100
2006	200	100	100	100
2005	100	100	100	100
2004	100	100	100	100
2003	100	100	100	100
2002	100	100	100	100
2001	100	100	100	100
2000	100	100	100	100
1999	100	100	100	100
1998	100	100	100	100
1997	100	100	100	100
1996	100	100	100	100
1995	100	100	100	100
1994	100	100	100	100
1993	100	100	100	100
1992	100	100	100	100
1991	100	100	100	100
1990	100	100	100	100
1989	100	100	100	100
1988	100	100	100	100
1987	100	100	100	100
1986	100	100	100	100
1985	100	100	100	100
1984	100	100	100	100
1983	100	100	100	100
1982	100	100	100	100
1981	100	100	100	100
1980	100	100	100	100
1979	100	100	100	100
1978	100	100	100	100
1977	100	100	100	100
1976	100	100	100	100
1975	100	100	100	100
1974	100	100	100	100
1973	100	100	100	100
1972	100	100	100	100
1971	100	100	100	100
1970	100	100	100	100
1969	100	100	100	100
1968	100	100	100	100
1967	100	100	100	100
1966	100	100	100	100
1965	100	100	100	100
1964	100	100	100	100
1963	100	100	100	100
1962	100	100	100	100
1961	100	100	100	100
1960	100	100	100	100
1959	100	100	100	100
1958	100	100	100	100
1957	100	100	100	100
1956	100	100	100	100
1955	100	100	100	100
1954	100	100	100	100
1953	100	100	100	100
1952	100	100	100	100
1951	100	100	100	100
1950	100	100	100	100
1949	100	100	100	100
1948	100	100	100	100
1947	100	100	100	100
1946	100	100	100	100
1945	100	100	100	100
1944	100	100	100	100
1943	100	100	100	100
1942	100	100	100	100
1941	100	100	100	100
1940	100	100	100	100
1939	100	100	100	100
1938	100	100	100	100
1937	100	100	100	100
1936	100	100	100	100
1935	100	100	100	100
1934	100	100	100	100
1933	100	100	100	100
1932	100	100	100	100
1931	100	100	100	100
1930	100	100	100	100
1929	100	100	100	100
1928	100	100	100	100
1927	100	100	100	100
1926	100	100	100	100
1925	100	100	100	100
1924	100	100	100	100
1923	100	100	100	100
1922	100	100	100	100
1921	100	100	100	100
1920	100	100	100	100
1919	100	100	100	100
1918	100	100	100	100
1917	100	100	100	100
1916	100	100	100	100
1915	100	100	100	100
1914	100	100	100	100
1913	100	100	100	100
1912	100	100	100	100
1911	100	100	100	100
1910	100	100	100	100
1909	100	100	100	100
1908	100	100	100	100
1907	100	100	100	100
1906	100	100	100	100
1905	100	100	100	100
1904	100	100	100	100
1903	100	100	100	100
1902	100	100	100	100
1901	100	100	100	100
1900	100	100	100	100

2. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI

FOREKS Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Yönetim Kurulu tarafınca, Yönetim Kurulu Başkanı Cemal Özdemir "Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden 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 istigal eden personelinin 5,6,7,9,10 ve 20'inci madde hükümlerine uygun davranması.
- **MESLEKİ YETERLİLİK:** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile istigal 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 yanıltıcı 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 değerlemeyi 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 maksadıyla nitelikli uzman/ personel temini çalışmalarının devam ettiği,

Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesi için yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemine uygun olmayan şartlara

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