



Mayıs 2013

FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2012 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 ÖZDEMİR

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. 2012 YILINDA DEĞERLEME HİZMETİ 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. ŐIRKET HAKKINDA GENEL BİLGİ

Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő. ; 14.08.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve 13.04.2011 tarihinde Bankacılık Dzenleme ve Denetleme Kurumu(BDDK) tarafından "Gayrimenkul Hizmeti Vermeye YetkilendirilmiŐ" kuruluşlar listesine alınmıŐtır.

1.1.Yönetim Kurulu ve Personel Yapısı

Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő. Yönetim Kurulu ve Denetçileri aşağıdaki gibidir:

ADI SOYADI	ÜNVANI
CEMAL ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU BAŞKANI
NİLGÜN TUFAN	YÖNETİM KURULU BAŐKAN VEKİLİ
BÜLENT ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
ZEKİ ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
MİYASE ÖZDEMİR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
HASAN ARSLAN	DENETÇİ

Şirketin ikisi sorumlu olmak üzere 5 ortağı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmetleri; değerleme uzmanı sıfatına haiz tam zamanlı çalıŐan 2(sorumlu ortak) yönetici- 3 uzman personel ile mimar, inŐaat mühendisi, harita mühendisi, Őehir ve bölge plancısı ile jeoloji mühendisi unvanlarına sahip değerleme uzman yardımcısı ve destek personel niteliğinde 15 KiŐi olmak üzere toplam 20 kiŐi tarafından yürütölmektedir.

1.2. 2012 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar

KAMU BANKALARI

ÖZEL BANKALAR

KAMU KURULUŐLARI

GERÇEK VE TÖZEL KİŞİLER

2. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI

Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Yönetim Kurulu tarafınca, Yönetim Kurulu Başkanı Cemal ÖZDEMİR “Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyesi” olarak atanmıştır. Şirket tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini sürekli kılmak amacıyla Kalite Yönetim 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 iştigal eden personelinin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20’nci madde hükümlerine uygun davranması.
- **MESLEKİ YETERLİLİK:** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştigal 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 bildirilebilmesini temin en, 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 KABULÜ VE DEVAMLILIK:** Yeni görev kabulü için veya gelecek dönemlerde değerlendirme faaliyetine devam edilebilmesi 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.

3. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

- ✓ Şirket bünyesinde yer alan ve Değerleme 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 20'nci madde hükümlerine uygun davranıldığı,
- ✓ Bu hizmetleri yürüten personelin sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmeleri için Yönetmeliğin 3.madde (1) fıkrasında belirtilen "değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel" niteliklerine haiz bulunduğu,
- ✓ Bankalardan gelen taleplerin değerlendirilmesinin 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 yeterliliğine uygun işleri kabul ettikleri,
- ✓ Değerleme faaliyetinin 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 anından raporlanması ve arşivlenmesine kadar izlenen tüm sürecin kayıt edildiği "Değerleme Süreç Takip Formu" düzenlendiği, raporlara ilişkin talep yazısı, tapu senedi, yapı ruhsatı ve 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 rastlanmadığı,

Tespit edilmiştir.

4.KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİNDEN SORUMLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ'NE İLİŞKİN BİLGİLER

Mesleki Eğitim:

ANKARA DEVLET MÜHENDİSLİK MİM. FAKÜLTESİ

Elektrik Mühendisliği Bölümü(1979)

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans No:400514

Mesleki Tecrübe:

FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE

DANIŞMANLIK A.Ş.
Ortak

2008-

Yönetim Kurulu Bşk.-Sorumlu

GARANTİ BANKASI

• 1996 - 2001

Eksper

TURİZM BANKASI

• 1983 - 1985

Kontrol Müh.

AYDIN TACAL MÜH. LTD.ŞTİ.

• 1980 - 1982

Şantiye Şefi