

Aktif Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

2012 yılı Kalite Güvence Sistemi gözden geçirme raporu

30 Haziran 2013

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 Yönetmelik’in 8. maddesi uyarınca Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin Kalite Güvence Sistemi’nin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Kırca tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

İlgili maddenin “Kalite Güvence Sistemi” yılda bir kez gözden geçirilir ve gözden geçirmenin kapsamı değerleme şirketinin internet sayfasından yayınlanır” fıkrası uyarınca internet sitemizden kamuoyuna açıklanmıştır.

Saygılarımla,

Hasan Kırca

İçindekiler;

1. Şirket Tanıtıcı Genel Bilgiler

1.1. Şirket Hakkında Özet Bilgiler

1.2. Şirket Yönetim Kurulu

1.3. Personel Yapısı

2. 2011 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Bankalar

3. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı ve Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

3.1. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

3.2. Kalite Güvence Sisteminin Temel Etik İlkeleri

3.3. Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

3.4. Kalite Güvence Sistemi’nin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine İlişkin Bilgiler

1. Şirketi tanıtıcı genel bilgiler

1.1. Şirket Hakkında Özet Bilgiler

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. “ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmeti “ vermek üzere 27 Temmuz 2005 tarihinde İstanbul ‘da kurulmuş ve 26 Şubat 2008 tarihinde 6/238 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulu’nun “ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri” listesine alınmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesi çerçevesinde, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun 30 Haziran 2011 tarih ve 4289 sayılı kararı ile şirketimize, “*gayrimenkul, gayrimenkul projesi ya da bir gayrimenkule bağlı hak ve yararların değerlendirilmesi*” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.2. Yönetim Kurulu ve Mesleki yapısı

Ahmet Ziya TOPSAKAL	Yönetim Kurulu Başkanı / Mimar
Canan TOPSAKAL	Yönetim Kurulu Bşk V. / İşletme
Hasan KIRCA	Yönetim Kurulu Üyesi /İnşaat Mühendisi

1.3. Personel Yapısı

Şirket, üçü sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere beş ortaktan oluşmaktadır. Şirketin değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri Mimarlık, İnşaat mühendisliği, işletme, İktisat, Şehir ve Bölge Planlama ve Harita Mühendisliği, Emlak ve Emlak Yönetimi dallarında lisans ve yüksek lisans almış yönetmeliğin M3/ı maddesi hükümlerindeki niteliklere haiz, tam zamanlı istihdam edilen 5 gayrimenkul değerlendirme uzmanı, 15 destek personeli ve 200’ün üzerinde çözüm ortağı tarafından yürütülmektedir.

Ayrıca hukuk hizmetlerinde sözleşmeli bir avukat ile; IT hizmetleri, muhasebe ve vergi hizmetlerinde de stratejik çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

2. 2012 yılında Değerleme Hizmeti verilen Bankalar

T.Halk Bankası AŞ

T.Finans Katılım Bankası AŞ

3. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı ve Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

3.1. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

Hasan Kırca Yönetim Kurulu tarafından Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Şirket tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini arttırmak ve sürekli kılmak amacıyla AHİ Yönetim Danışmanlık firması ile ISO Kalite Yönetim Belgesi almak için yapılan çalışmaların sonuçlanmasıyla, ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi alınmıştır. ISO 9001:2008 Belgesi'nin devamlılığı için yıl boyunca güncellemeler, yılsonlarında denetim yapılmaktadır.

Yönetmeliğin 8. maddesi 5. fıkrasına göre Kalite Güvence Sistemi'nin aşağıda belirtilen ilkelere uygun olduğu dikkate alınır:

BDDK'nın ilgili yönetmeliğinin 8.Maddesi 5.fıkrasında sistemin gözden geçirilmesinde aşağıdaki ilkelere uyum düzeyinin dikkate alınması belirtilmiştir.

- a) Mesleki gereklilikler
- b) Mesleki yeterlilik
- c) Görev Dağılımı
- d) Yönlendirme
- e) Görüş alma
- f) Görev Kabulü ve devamlılık
- g) İzleme

3.2. Kalite Güvence Sisteminin Temel Etik İlkeleri

Kalite Güvence Sistemi'nden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Kırca ve Sorumlu Ortak Ahmet Ziya TOPSAKAL tarafından değerlendirme uzmanları, destek personel ve çözüm ortaklarına temel etik ilkeler olan Bağımsızlık, Dürüstlük, Tarafsızlık, Mesleki Yeterlilik, Mesleki Özen ve Titizlik, Sır Saklama hususlarının uygulanması konusunda düzenli aralıklarla eğitimler yapılmaktadır.

Değerleme hizmetinin daha kaliteli yapılması için konusunda uzman kişiler tarafından hizmet içi eğitim programları düzenlenmektedir.

Kalite Politikamız;

Müşteri taleplerini en kısa zamanda karşılayarak müşteri memnuniyetini sağlamaktır.

Politikamızı gerçekleştirmek için ilkelerimiz;

→ Müşterinin hakkına saygılı olmak,

→ Hizmetlerimizle ilgili yasal mevzuta uymak,

→ Topluma ve çevreye duyarlı olmak,

→ Kalite Yönetim Sisteminin şartlarına uymak, sürekli geliştirmek ve iyileştirmektir.

3.3. Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

a): Değerleme kurulusunun değerleme faaliyeti ile iştigal eden personelinin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20 nci madde hükümlerine uygun davrandığı,

b) Değerleme kurulusunun değerleme faaliyeti ile istigal eden personelinin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olduğu ayrıca görevlerini tarafsızlık, doğruluk, dürüşlük ve menfaat ilişkilerinden uzak kalarak, bağımız bir şekilde, gerekli mesleki özen ve titizliği göstererek yerine getirdiklerini,

c) Değerleme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirildiği,

) Günlük iş akışlarının aşağıda anlatılan rutin düzende gerçekleştirildiği,

İş akışları:

E- posta, faks, ya da posta /kargo" ile şirketimize gelen iş talepler öncelikle basılı hale getirilmektedir. Akabinde planlama departmanı tarafından, web ortamında hizmet veren rapor takip programımıza müşteri kodlarına göre sıra numarası verilerek sisteme kayıt edilmektedir. Basılı olan talep yazısı üzerine de bu talep numarası işlenmektedir.

Müşteri kod numaraları her bir talep için sıra numarası takip ettiğinden hiçbir şekilde mükerrer kayıt oluşmamaktadır. Tüm taleplerimiz, belgeleri, raporları ve çalışma kağıtları ile birlikte hem elektronik hem de fiziksel arşiv sistemimizde yer almakta ve kolaylıkla tüm taleplere ulaşılabilmektedir.

Talepler, gün içinde vakit kaybetmeksizin, değerleme uzmanlarımıza öncelikle sms yoluyla bilgilendirilerek, akabinde de e-mail adreslerine e-posta atılarak yönlendirilmekte ve iş takibi başlatılmaktadır.

Değerleme uzmanlarımız tarafından sahada tüm gerekli belge ve bilgiler toplanarak hazırlanan raporlarımız, rapor takip programına yüklenerek, kontrol birimine onaya sunulmakta ve varsa gerekli düzeltmeler yapılarak öncelikle e-mail, faks ya da ilgili müşterinin talep ettiği şekilde kendi takip sistemlerine yüklenerek ilgisine ulaştırılmaktadır. Nihai hale gelen rapor basılarak imzalanmakta ve orijinal hali kargo ile gönderilmektedir.

d) Yönlendirmeler sırasında göreve en uygun değerlendirme uzmanının atandığı, işlemin devamı esnasında planlama departmanı tarafından sürekli takipte bulunularak destek verildiği, raporun hazırlanmasından sonra konunun uzmanları tarafından raporun kontrol edildiği, gerektiği durumlarda ek belge ve bilgi istendiği son olarak da raporun sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından onaylanarak değerlendirme faaliyetinin istenen kalitede olabildiğinin sağlandığı,

e) Raporların hazırlanması sırasında aşağıdaki kurallara uyulduğu;

Şirketimiz üst düzey yöneticilerinin bilgi birikimleri ile Uluslar arası Değerleme Standartlarına göre oluşturdukları değerlendirme rapor formatımızın yanı sıra iş birliği içinde olduğumuz her Banka ya da kurumsal firmalar da kendi özel formatlarında raporlarının hazırlanmalarını talep etmektedirler. Bu bağlamda değerlendirme uzmanlarımız içinde ortak bir teknik dil ve içerik oluşturabilmek adına şirket içi eğitimlerimiz ve Ankara-İzmir gibi büyük şehirlerimizde de düzenlediğimiz seminerlerimiz belirli periyotlarda devam etmektedir.

f) Gerekli durumlarda Hukuk Müşavirimiz Pınar ÖZDALKIRAN'dan görüş alındığı,

g) Arşivleme sisteminin son derece titizlikle yapıldığı ve aşağıda anlatılan sistemin uygulandığı,

Talepler; Web ortamındaki takip programında ve sunucumuzdaki arşiv klasöründe sisteme kayıtlı olan referans numarasıyla bütün belge ve çalışma kağıtları ve onaylanan raporlarla birlikte saklanmaktadır. Ayrıca tüm talepler fiziki olarak da arşiv odamızda çelik dolaplar içinde müşterilere göre ayrılmış klasörlerde sıra numarası ile yine tüm belge ve çalışma formları ile birlikte arşivlenmektedir.

Yapılan tüm yazışmalar "Gelen ve Giden evrak " kayıt defterlerine kayıt olunduktan ve işlemleri bittikten sonra gelen ve giden " yazışma dosyalarına" konulmakta ve kilitli çelik dolaplarda fiziksel olarak saklanmaktadır.

Şirketimizle müşterilerimiz arasında imzaladığımız değerlendirme hizmet sözleşmelerimizin orjinalleri de yine çelik dolaplarda saklanmaktadır.

Sunucudan her iş gününün akşamında mutlaka yedekleme alınmaktadır. Ayrıca belli aralıklarla harici disklere de bilgiler aktarılmakta ve tüm yedekler çelik kasalarda muhafaza edilmektedir.

h) Kalite Güvence Sistemi'nin gözden geçirilmesi çalışması esnasında yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemi'ne uymayan herhangi bir hususa rastlanmamış olduğu görülmüştür.

3.4.KGS'nin işleyişinden sorumlu Yön.Kur.üyesine ilişkin bilgiler:

1950 Giresun Doğumludur. 1973 yılında İ.T.Ü İnşaat Mühendisliğinden mezun olmuş, 1974 Yılında İ.T.Ü.nde Betonarme konusunda Yüksek Lisans yaparak eğitimini tamamlamıştır.

1974- 1979 yıllarında Seka Aksu Müessesesinde Kontrol Amiri, 1986- 1988 yıllarında Setaş A.Ş. de Şantiye Şefi olarak çalışmıştır.

1989- 1995 yılları arasında Kırca İnşaat ve Kimsan A.Ş. de Şirket Ortağı ve Genel Müdür olarak iş hayatına devam etmiştir.

1995- 1999 yılları arası A-Prefabrik A.Ş. de Fabrika Müdürü sıfatıyla çalışmıştır.

2001- 2009 yılları arası Özel bir Yapı Denetim Şirketi'nin Yapı Denetçisi olarak çalışmıştır.

2004 yılından itibaren çeşitli değerlendirme firmalarına, özel kuruluşlara değerlendirme raporları hazırlamış olup aynı zamanda kamulaştırma bilirkişiliği yapmıştır.

2006- 2008 Yılları arasında Vektör Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Promeks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'de Değerleme Uzmanlığı görevinde bulunmuştur.

2009 Yılı itibari ile Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin Yönetim Kurulu Üyesi ve Değerleme Uzmanı olarak çalışmaktadır. Halen Aktif'in yönetim kurulu üyeliğini sürdürmekte ve KGS'den sorumlu yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.