

2017 Yılı Kalite Güvence Sistemi Raporu

KENT KURUMSAL 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 Gazetede yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 8.maddesi uyarınca ve ilgili maddenin 4. fıkrası uyarınca Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin kalite güvence sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Özgür GÖZENOĞLU tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

İlgili maddenin "kalite güvence sistemi yılda bir kez gözden geçirilir ve gözden geçirmenin kapsamı, değerlendirme kuruluşunun internet sitesinden kamuoyuna yayımlanır" fıkrası uyarınca internet sitemizden kamuoyuna açıklanmıştır.

Saygılarımla,

Özgür GÖZENOĞLU

Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu

Yönetim Kurulu Üyesi



İÇİNDEKİLER

- **ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER**
 - ŞİRKET HAKKINDA ÖZET BİLGİLER**
 - ŞİRKET YÖNETİM KURULU**
 - ŞİRKET PERSONELİ**

- **BDDK KURULU MEVZUATI DAİRESİNDE HİZMET VERİLEN BANKA VE FİNANS KURULUŞLARI**

- **KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI VE GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME**
 - KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI**
 - KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME**

- **KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİNDEN SORUMLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ' NE İLİŞKİN BİLGİLER**

- **ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

-ŞİRKET HAKKINDA ÖZET BİLGİLER

Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar konularında Değerleme ve Danışmanlık hizmeti vermek amacıyla Nisan 2010 tarihinde kurulmuş olan şirketimiz:

-Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Tebliğ" Tebliği hükümleri çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 26.07.2010 tarih ve B.02.SP.K.0.15-709/686 Sayılı yazısı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.

- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun 'Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmelik' hükümleri çerçevesinde, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun 07.04.2011 tarih ve 4150 Sayılı Kararı ile bankalara; "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" yetkisi ile Kurul Listesine alınmıştır.

-ŞİRKET YÖNETİM KURULU

Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir;

Özgür GÖZENOĞLU **Yönetim Kurulu Başkanı**

Başak ERÇALIK **Yönetim Kurulu Üyesi**

İbrahim SARIHAN **Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı**

-ŞİRKET PERSONELİ

DEĞERLEME UZMANLARI			
ADI VE SOYADI	LİSANS TARİHİ	BELGESİ VE NUMARASI	İŞ TECRÜBESİ
ÖZGÜR GÖZENOĞLU	20.09.2004 -	400202	25 YIL
İBRAHİM SARIHAN	28.08.2009 -	401149	26 YIL
BAŞAK ERÇALIK	04.08.2009 -	401138	8 YIL
SEHER AHSEN TAŞ	08.03.2010 -	401307	30 YIL
ALİCAN TAYLAN	30.12.2014 -	403259	6 YIL

Şirketin dördü sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere 4 ortağı bulunmaktadır. Değerleme Hizmetleri; Harita Mühendisliği, İnşaat Mühendisliği, Mimarlık, İşletme, İktisat, Jeofizik Mühendisliği, Jeoloji Mühendisliği, Ziraat Mühendisliği, Çevre Mühendisi dallarında lisans eğitimi almış, değerlendirme faaliyeti ile işigal eden personel niteliklerine sahip İstanbul, Ankara ve Denizli Bölgesinde tam zamanlı istihdam edilen 7 gayrimenkul değerlendirme uzmanı, 13 değerlendirme uzman yardımcısı, 2 operasyon yetkilisi ve biri mali müşavir olmak üzere 2 muhasebe personeli tarafından yürütölmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz olan iller dışındaki (İstanbul, Ankara) Türkiye genelinde değerlendirme hizmeti için sözleşmeli çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

- **BDDK KURULU MEVZUATI DAİRESİNDE HİZMET VERİLEN BANKA VE FİNANS KURULUŞLARI**

Şirketimiz aşağıdaki banka ve finans kuruluşlarına hizmet sunmuştur:

T.C. HALK BANKASI A.Ş.

GARANTİ BANKASI A.Ş.

DENİZBANK A.Ş.

YAPI KREDİ BANKASI A.Ş.

T.C. İŞBANKASI A.Ş.

DENİZ LEASING

YAPI KREDİ LEASING

HALK LEASING

DESTEK VARLIK YÖNETİM A.Ş.

- KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI VE GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

-KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI

Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu tarafınca ,Yönetim Kurulu Başkanı Özgür GÖZENOĞLU “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:

- a. Mesleki Gereklilikler: Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelinin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20 nci madde hükümlerine uygun davranması.
- b. Mesleki Yeterlilik: Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelinin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olması.
- c. Görev Dağılımı: Değerleme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirilmesi.
- d. Yönlendirme: 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.
- e. Görüş Alma: Gerekli görülen durumlarda, konuyla ilgili deneyimi ve bilgisi bulunan kişilerden görüş alınması.
- f. Görev Kabulü ve Devamlılık: 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.
- g. İzleme: Kalite güvence sisteminin ve işlevselliğinin izlenmesi.

-KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

- a) 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,

- b) 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 bulunduğuna,
- c) 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,
- d) Değerleme faaliyetinin en iyi kalitede olabilmesi ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilmesini sağlamak için, değerlendirilmesinin her aşamasında değerlendirmeyi yapan personelin takip edildiği, yönlendirildiği, gerekli görüldüğü hallerde ilave açıklamalar istendiği ve hazırlanan raporların Değerleme kontrolörleri vasıtasıyla kontrollerinin yapıldığı, Genel Müdür tarafından onaylandığı, raporların imzalı birer nüshalarının excell, 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,
- e) 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,
- f) 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.

- **KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİNDEN SORUMLU YÖNETİM KURULU ÜYESİ'**
NE İLİŞKİN BİLGİLER

Ad Soyad: Özgür GÖZENOĞLU

Mesleki Eğitim:

Mesleki Tecrübe:

-Anıt İnş.San.Tic.Ltd.Şti.

1988–2004 Kurucu Ortak

-Türk Kızılay Dern.Gay.Yön.Böl.

2004-2010 Birim Yöneticisi

1961 Malatya doğumludur. 1985 yılında Gazi Üniversitesi Mesleki Eğitim Fakültesi Turizm İşletmeciliği Öğretmenliği bölümünden mezun olmuştur,

1988 - 2004 yıllarında Anıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.' nde Kurucu ortak ve Gayrimenkul Danışmanı statüleriyle çalışmıştır.

2004 - 2009 yılları arasında Türkiye Kızılay Derneği Gayrimenkul Yönetimi Bölümünde Birim Yöneticisi olarak iş hayatına devam etmiştir.

2009 - 2010 Türkiye Kızılay Derneği İzleme Değerlendirme Biriminde Analist sıfatıyla çalışmıştır.

2010 yılı itibari ile Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ'nin Yönetim Kurulu Başkanı görevini yürütmektedir. Halen aktif olarak Yönetim

Kurulu Üyeliğini sürdürmekte ve Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.