

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2015 yılı Kalite Güvence Sistemi Gözden Geçirme Raporu

22 Nisan 2016

Bu rapor, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından onaylanan, 01.11.2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 8. maddesi uyarınca hazırlanmıştır.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Niyazi Aydın 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,
Niyazi Aydın

İçindekiler;

1. Şirket Tanıtıcı Genel Bilgiler

- 1.1. Şirket Hakkında Özet Bilgiler
- 1.2. Şirket Yönetim Kurulu
- 1.3. Personel Yapısı

2. 2015 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 GenelBilgiler

1.1. Şirket Hakkında ÖzetBilgiler

VERA, Sermaye Piyasası ve Bankacılık yasal regülâtörlerinin düzenlemelerine uygun olarak yerel ve uluslararası kabul görmüş normlar çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti sunmak amacıyla **TEMMUZ 2014'**de kurulmuştur.

VERA, hizmete dair dokümantasyon, altyapı ve süreç yönetimi ile ilgili şartlarını sağlaması ile KASIM 2014'de ISO 9001:2008 kalite yönetim sistemi belgesi ile tescillenmiştir.

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 Esaslar Hakkında Tebliği**" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 03.04.2015 tarihinde kurulca listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı Kararı ile Şirketimiz, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11'inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4'üncü maddesi kapsamına giren "**Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi**" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

1.2. Şirket Yönetim Kurulu

Niyazi AYDIN

Yönetim Kurulu Başkanı

VERA GD'nin kurucu ortağı **Niyazi AYDIN**, 15 yıllık mesleki tecrübeye ve SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olup, 2007 yılına kadar gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışmıştır. İnşaat Mühendisi olan AYDIN, kariyerinin devamında Citibank ve Altınhas Holding'de uzman ve yönetici kadrolarında yer almış ve Banka, Leasing, Varlık Yönetim ve Faktoring şirketleri için değerlendirme faaliyetlerini yürütmüştür. Bunun yanında varlık satışı ve gayrimenkul geliştirme süreçlerini de yönetip, gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkulün satış şartları ve fizibilitesi konusunda birçok vaka tecrübe etmiştir.

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

VERA GD'nin yönetici ortağı **Mehmet Onur ÇAKMAKLI**, 10 yıllık mesleki tecrübeye ve SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olup, 2005-2015 yılları arası TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinde Müdür görevinde çalışmıştır. Şehir Plancısı olan ÇAKMAKLI kariyerinde birçok nitelikli gayrimenkulün değerlemesini, yatırım projeleri için fizibilite, en etkin ve verimli kullanım ve pazar analizi çalışmalarında bulunmuş, önde gelen birçok şirket ve kurum için nitelikli raporlar hazırlamış ve koordine etmiştir. Raporlamaya dair tüm süreçlerde etkin rol oynamış ve finansal piyasa kuruluşlarına sorunsuz servis verme başarısını yakalamıştır. Kariyerinde birçok şirket içi ve dışı eğitimde eğitimci rolünde görev almıştır.

Fatih TOSUN

Yönetim Kurulu Üyesi

VERA GD'nin yönetici ortağı **Fatih TOSUN**, SPK tarafından lisanslanmış gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve Royal Institution of Chartered Surveyors üyesidir. Harita Mühendisi ve Kent Planlama Uzmanı olan TOSUN, 15 yıllık kariyerinin 10 yılında şube sorumlusu, koordinatör ve genel müdür yardımcısı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinde görev almıştır. Sürdürülebilir Binalar üzerindeki çalışmalarıyla BREEAM Uluslararası Değerlendirici yetkisine sahip olan Fatih Tosun, Değerleme Uzmanları Derneği ve Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği'nde yönetim kurulu üyeliklerinde bulunmuştur.

1.3. Personel Yapısı

Şirket, üçü de sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere üç ortaktan oluşmaktadır. Şirketin değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri İnşaat mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlama ve Harita Mühendisliği, İşletme, Harita Kadastro, Emlak ve Emlak Yönetimi, Bilgisayar Teknolojileri ve Programlama dallarında lisans ve yüksek lisans almış yönetmeliğin M3/1 maddesi hükümlerindeki niteliklere haiz, tam zamanlı istihdam edilen 5 gayrimenkul değerlendirme uzmanı, 1 gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı, 2 destek personeli ve 100'ün üzerinde çözüm ortağı tarafından yürütülmektedir.

2. 2015 yılında Değerleme Hizmeti Verilen Şirketler

Vera, 2015 yılı içerisinde Bankalara ve Sermaye Piyasasına yönelik rapor düzenlenmemiştir. Genel sözleşme ve münferiden düzenlenen sözleşmeler ile hizmet verdiği sektörler şunlardır;

- İnşaat Şirketleri
- Gayrimenkul Yatırımları Şirketleri
- Hukuk Büroları
- Mülkiyet Sahipleri
- Sigorta Şirketleri
- Turizm Yatırımcıları
- Vakıflar
- Kamu Kuruluşları
- Bayilik Teşkilatına Sahip Şirketler

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

3.1. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

Niyazi Aydın Yönetim Kurulu tarafından Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Şirket tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini arttırmak ve sürekli kılmak amacıyla FOC Uluslararası Belgelendirme firması ile ISO Kalite Yönetim Belgesi almak için yapılan çalışmaların sonuçlanmasıyla, ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi alınmıştır.

ISO9001:2008 Belgesi'nin devamlılığı için yıl boyunca güncellemeler, yıl sonlarında denetim yapılmaktadır. Yönetmeliğin 8. maddesi 5. fıkrasına göre Kalite Güvence Sistemi'nin aşağıda belirtilen ilkelere uygun olduğu dikkate alınır:

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 8.Maddesi 5.fıkrasında kalite güvence sisteminin gözden geçirilmesinde aşağıdaki ilkelere uyum düzeyinin dikkate alınması belirtilmiştir.

- Mesleki Gereklilikler
- Mesleki Yeterlilik
- Görev Dağılımı
- Yönlendirme
- Görüş Alma
- Görev Kabulü ve Devamlılık
- İzleme

3.2. Kalite Güvence Sisteminin Temel Etik İlkeleri

Kalite Güvence Sistemi"nden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Niyazi Aydın, Sorumlu Ortak Mehmet Onur Çakmaklı ve Sorumlu Ortak Fatih Tosun 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.

Politikamızı gerçekleştirmek için ilkelerimiz;

- Müşteri taleplerini en kısa zamanda karşılayarak müşteri memnuniyetini sağlamaktır.
- Müşteri beklentilerini doğru algılayıp, müşterilerine uluslararası normlar çerçevesinde verimlilik barındıran, hızlı, güvenilir ve ayrıcalıklı hizmet vermeyi,
- Müşterilerimizin gayrimenkule dair değerlendirme, geliştirme ve danışmanlık konusunda ihtiyaçlarını kapsayıcı, ana hizmet sağlayıcı olma yolunda gelişimini sürdürmeyi,
- Yasal mevzuatlara ve uluslararası değerlendirme standartlarına uyarak bağımsız, şeffaf ve güvenilir hizmet vermeyi,
- Gayrimenkule dair tüm disiplinleri takip etmeyi,
- Çalışanlarımızın eğitimine ve kişisel gelişimine sürekli katkıda bulunarak hizmet kalitemizi ve çalışan memnuniyetini arttırmayı,
- Kalite YÖNETİM sistemi gerekliliklerini yerine getirerek sürekli iyileştirmeyi taahhüt ederiz.

3.3. Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

- Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile istigal eden personelinin BDDK'nın ilgili yönetmeliğinin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20 nci madde hükümlerine uygun davrandığı,
- Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile istigal eden personelinin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olduğu ayrıca görevlerini tarafsızlık, doğruluk, dürüstlük ve menfaat ilişkilerinden uzak kalarak, bağımsız bir şekilde, gerekli mesleki özen ve titizliği göstererek yerine getirdiklerini,
- 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 talepleri öncelikle basılı hale getirilmektedir. Akabinde operasyon 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 taleple, belgeleri, raporları ve çalışma kağıtları ile birlikte hem elektronik hem de fiziksel arşiv sistemimizde yer almakta ve kolaylıkla tüm taleplere ulaşılabilmektedir.
 - Talepler, işin programı dahilinde gün içinde vakit kaybetmeksizin, değerlendirme 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.

- Yönlendirmeler sırasında göreve en uygun değerlendirme uzmanının atıldığı, işlemin devamı esnasında operasyon 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 olabildiğince sağlandığı,
- Raporların hazırlanması sırasında aşağıdaki kurallara uyuldu;
 - Şirketimiz yöneticilerinin bilgi birikimleri ile Uluslararası 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 eğitimler devam etmektedir.
- 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 güvenli dolaplarda fiziksel olarak saklanmaktadır.
- Şirketimizle müşterilerimiz arasında imzaladığımız değerlendirme hizmet sözleşmelerimizin orijinaleri 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.
- Kalite Güvence Sistemi'nin gözden geçirilmesi çalışması esnasında yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemi'ne uymayan herhangi bir hususa rastlanmamış olduğumuzdur.

3.4. KGS'nin İşleyişinden Sorumlu Yön.Kur.Üyesine İlişkin Bilgiler:

1978 Samsun Doğumludur. 2000 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliğinden mezun olmuştur. 2000-2004 yıllarında Çağla İnş. Ltd.Şti ve Girgin İnş. A.Ş. de saha mühendisi ve şantiye şefi görevlerinde bulunmuştur.

2004-2005 yılları arası Reeksperts Gayrimenkul Değerleme A.Ş. de Değerleme Uzmanı sıfatıyla çalışmıştır.

2005-2007 yılları arası TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. de Değerleme Uzmanı olarak çalışmıştır.

2007-2013 Citibank A.Ş. de Müdür Yardımcısı, Müdür, Kıdemli Müdür olarak görev almıştır.

2013-2014 Altınhas Holding- Final Varlık Yönetim A.Ş. de Varlık ve İş Geliştirme Grup Müdürü sıfatıyla çalışmıştır.

2014 Yılı itibari ile VERA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin Ortağı ve Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmalarına devam etmektedir.