



1.Cadde No:11/1
Balgat / ANKARA
Tel: 0.312.284 28 48
Fax: 0.312.284 26 68

İLKE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ 2018 YILI RAPORU

Bu rapor; Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 8.maddesinin 4.fıkrasında yer alan kalite güvence sisteminin yılda bir kez gözden geçirilmesine ve gözden geçirmenin kapsamının Değerleme kuruluşunun internet sitesinde kamuoyuna açıklanmasına “ ilişkin hükmü gereğince hazırlanmış ve Yönetim Kurulumuzca onaylanmıştır.

Mitat BÜYÜKFİDAN
Yönetim Kurulu Başkanı

1- Şirket Hakkında kısa bilgiler:

(1.1) İlke Gayrimenkul Değerleme A.Ş 26.04.2006 tarihinde kurulmuş, 08.02.2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca lisans verilmiş, BDDK 'nın 13.10.2011 tarih 4421 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.

(1.2) Yönetim Kurulu

Mitat BÜYÜKFİDAN : Yönetim Kurulu Başkanı
Metin BÜYÜKFİDAN : Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet ŞİŞMANLAR : Yönetim Kurulu Üyesi

(1.3) Değerleme hizmetleri ; 7 değerlendirme uzmanı, 1 konut değerlendirme uzmanı, 6 yardımcı eleman ve 45 çözüm ortağı tarafından yürütülmektedir. Ayrıca finans ve muhasebe hizmetleri için serbest mali müşavir ile çalışılmaktadır.

(1.4) Hizmetlerimiz:

- Gayrimenkul Değerlemesi,
- Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri,
- Gayrimenkullerle İlgili Piyasa Araştırması, Fizibilite Çalışması, Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi,
- En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi, Banka ve finans kurumlarınca krediye teminat olarak alınacak gayrimenkullerin değer tespiti,

- İflas ve hacizlerde mahkemelere rayiç bedeli tespiti,
- Banka kredilerinden doğan ipoteklerin paraya çevrilme aşamasında, bankalarca satın alınabilecek gayrimenkullerin değer tespitleri,
- Bayilik teminatlarında ve sermaye artırımlarında gayrimenkullerin değer tespiti,
- Şirketlerin ortaklık kurma ve ayrılma dönemlerinde mevcut gayrimenkullerin değerlendirilmesi,

konularında sektöre hizmet vermekteyiz.

2- 2018 Yılında Değerleme Hizmeti verilen Banka ve Kurumlar :

AKBANK T.A.Ş.
T. GARANTİ BANKASI A.Ş.
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

3- Kalite Güvence Sistemi

(3.1) BDDK'nın bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesi ve faaliyetleri hallindeki yönetmeliğinin 8. maddesi 5. fıkrasında belirtilen aşağıdaki ilkeler dikkate alınmıştır.

- a) Mesleki gereklilikler
- b) Mesleki yeterlilik
- c) Görev dağılımı
- ç) Yönlendirme
- d) Görüş alma
- e) Görev kabulü ve devamlılık
- f) İzleme

(3.2) İş Akış Planı

Değerleme talepleri ilgili kurum, kuruluş veya şahıslardan faks, mail yolu ile veya ilgili kurumların sistemi üzerinden elektronik ortamda alındıktan sonra İNVEX sistemindeki gelen talepler kısmına kaydedilir. Taleplerin kontrolleri yapıldıktan sonra genel koordinatör tarafından değerlendirme uzmanına ataması yapılır. Atama yapıldıktan sonra ekspertiz işleminin her safhasının takip ve kontrol işlemleri ilgisince yapılır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının düzenlediği raporlar kontrol uzmanlarınca kontrol edilerek gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra onaylanır ve ilgili kurumlara elektronik ortamda iletilir.

Düzenlenen raporlarda aşağıda belirtilen unsurlar bulunmaktadır.

- Rapor tarih ve numarası
- Değerleme tarihi
- İş talep eden kurumun adı ve talep tarihi
- İşleme konan taşınmazların yeri posta adresi çevre bilgileri
- Tapu kayıtları ve takyidat bilgileri
- Taşınmazla ilgili fiziksel yapısal ve teknik özellikler
- Proje, ruhsat ve imar durum incelemesi
- Olumlu ve olumsuz faktörler

- Piyasa verileri
- Değerleme ve sonuç
- Taşınmazla ve belgelerle ilgili fotoğraflar
- Değerlemeyi yapan uzman, kontrol ve onaylayanın imzalı kaşesi

(3.3) Arşiv Sistemi

Tamamlanmış raporların birer sureti ve çalışma evrakları dosyalanarak kilitli çelik dolaplarda saklanmakta, ayrıca elektronik ortamda (server) ilgili klasörlerde saklanmaktadır.Şirket personeli ile ilgili tüm belgeler ayrı ayrı dosyalarda arşivlenmektedir.

(3.4) Personel Politikası

Şirkette görev yapan tüm değerlendirme ve destek personeli, mülakat sonucunda işe alınmaktadır ve belirli bir süre mevzuat ve iş işleyişi konusunda iç eğitim verildikten sonra işe başlatılmaktadır. Ayrıca tüm şirket personeli için her hafta sonu eğitim toplantısı yapılarak yapılan işlerle ilgili personel bilgilendirilmektedir.

(3.5) Kalite Politikası

Şirketimiz Kalite Politikasını belirlemiş ve tüm ekibiyle birlikte bu disiplinden ödün vermeden çalışmayı taahhüt etmiştir.

- Tecrübe ve bilgi birikiminin ışığında Bağımsız, Tarafsız ve Güvenilir olmayı,
- Sorumluluk bilinci içerisinde Piyasa ve Çevre Koşullarını analiz etmeyi,
- Uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde değerlendirme yapmayı,
- Mesleki özen ve titizlikle çalışmayı,
- En son teknolojik gelişmeleri takip etmeyi,
- Doğru, hızlı ve kaliteli bir şekilde işlemlerimizi tamamlamayı
- ISO 9001:2015 standartlarına bağlı kalmayı ve sürekli geliştirmeyi,

4. Kalite Güvence sisteminin gözden geçirilmesine ilişkin Değerlendirme:

4.1 01.11.2018 tarihinde Yönetimin gözden geçirme toplantısının yapıldığı, bu toplantıda;

- Şirket Kalite politikasının gözden geçirildiği, uygunluğuna ve devamına karar verildiği,

- 2018 yılı hedeflerinin gözden geçirildiği, gerçekleştirilen ve gerçekleştirilemeyen hedeflerin ortaya konulduğu,
- 2019 yılı hedeflerinin belirlendiği,
- Yapılan iç tetkik sonuçlarının görüldüğü,
- Müşteri memnuniyet anketlerinin yapıldığı ve sonuçların istatistiklerle değerlendirildiği,
- Kaynak ihtiyaçlarının belirlendiği,
- Değerleme prosesinin etkinliğinin ve iyileştirmelerinin gözden geçirildiği ,

4.2.Değerleme faaliyeti ile iştigal eden tüm personelin görevlerini kalite güvence sistemine uyumlu olarak, bağımsız, ve çıkar ilişkilerinden uzak tarafsız olarak yürüttükleri, yönetmelik hükümlerine uygun davrandıkları,

4.3.Değerleme personelinin yönetmeliğin ilgili maddesindeki değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel niteliklerine haiz oldukları,

4.4.Kurumlardan gelen değerlendirme talepleri ile ilgili çalışmaların yeterli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik , özen ve beceriye sahip personeller tarafından gerçekleştirildiği,

4.5.Çalışmalar esnasında görevli tüm personelin takip edildiği, gerek duyulduğunda açıklamalar alınarak bilgi alışverişinde bulunduğu , değerlendirme raporlarının sorumlu değerlendirme uzmanlarınca titizlikle kontrol edilip onaylandığı,

4.6.Onaylanan değerlendirme raporlarının elektronik ortamda arşivlendikten sonra imzalı bir suretinin ve çalışma evraklarının, resmi belgelerin 10 yıl arşivdeki çelik dolaplarda saklandığı,

4.7. Raporların elektronik ortamda sürekli yedeklendiği,

4.8.Değerleme taleplerinin gelen talepler klasöründe, tüm yazışmaların gelen/giden evrak dosyasında tasniflendiği,

4.9.Şirket bünyesindeki çözüm ortaklarının titizlikle seçilerek denetimlerinin yapıldığı, iletişim bilgilerinin ve sözleşmelerinin dosyalandığı,

4.10.Mesleki sorumluluk sigortasının yenilendiği ve yenilenen poliçeler ile ilgili bilgilerin anlaşmalı kurum ve bankalara iletilendiği,tespit edilmiştir.

5-SONUÇ: Kalite Güvence Sisteminin gözden geçirilmesi çalışmalarında yapılan kontrol ve denetimlerde sistemin yapı ve işleyişinde herhangi bir eksik yada yönetmeliğe aykırı unsura rastlanılmamış olup, şirketin Kasım 2017 tarihinde Gözetim tetkiki geçirmiş olduğu, ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesinin devamına karar verildiği görülmüştür. Mevcut işleyişin 2019 yılı için hazır ve yeterli olduğu kanaatine varılmıştır.