

Ocak 2014

**DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**2013 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 yayınlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 8. Maddesi uyarınca Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Aytül HACIMUSTAFAOĞLU tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

İlgili maddenin 4. Fıkrasında yer alan 'Kalite Güvence Sistemi yılda bir kez gözden geçirilir ve söz konusu gözden geçirmenin kapsamı, değerlendirme kuruluşunun internet sitesinden kamuoyuna açıklanır.' hükmü uyarınca düzenlenmiş ve internet sitemizde yayınlanmıştır.

Saygılarımla

Aytül HACIMUSTAFAOĞLU  
Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu  
Yönetim Kurulu Üyesi

## RAPOR KAPSAMI ve İÇİNDEKİLER

1. Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Hakkında Genel Bilgi
  - 1.1. Yönetim Kurulu
  - 1.2. Personel yapısı
  - 1.3. 2013 yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar
2. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı
3. Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme
4. Kalite Güvence sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi'ne ilişkin bilgiler

## 1. Şirket Hakkında Genel Bilgi

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş., yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü özel ve resmi, gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerini, bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir ederek yazılı raporlamasını yapmaktadır.

01.12.2011 tarihinde kurulan Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 23.03.2012 tarihli kararı ile değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

25.07.2013 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından 'Gayrimenkul Hizmeti Vermeye Yetkilendirilmiş Kuruluşlar' listesinde yer almıştır. Kalite Yönetim Sistemi, 01.04.2013 tarihinde alınan ISO 9001 Sertifikası ile belgelenmiştir.

### 1.1. Yönetim Kurulu

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim kurulu Yapısı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADI-SOYADI	MESLEKİ ÜNVANI	ŞİRKETTEKİ ÜNVANI
Arıkan Cemalettin SALAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Buket TUNCEL	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Aytül HACIMUSTAFAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Kalite Güvence Sistemi Sorumlusu Değerleme Uzmanı
Ser&Berker Bağımsız Denetim ve Y.M.M. A.Ş.	Bağımsız Denetçi	

### 1.2. Personel Yapısı

Şirketimizin ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere 3 ortağı bulunmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri, Harita Mühendisliği, İnşaat Mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlama, Mimarlık, Jeofizik Mühendisliği, Jeoloji Mühendisliği ve İşletme dallarında lisans ve yüksek lisans eğitimi almış, 'değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel' niteliklerine sahip ve tam zamanlı çalışan SPK Lisanslı 2 Yönetici (Sorumlu Değerleme Uzmanı Ortak), 3 SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, 4 Değerleme Uzman Yardımcısı ve 4 destek personel tarafından yürütülmektedir. Ayrıca Türkiye genelinde sözleşmeli olarak 121 çözüm ortağı ile çalışılmaktadır.

### 1.3. 2013 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Banka ve Kuruluşlar

Garanti Bankası A.Ş.,  
Kaleseramik Çanakkale Kalebodur Seramik Sanayi A.Ş.  
Mehmetler A.Ş.

## 2. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu tarafınca, Aytül HACIMUSTAFAOĞLU, 'Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden 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 Gazetede yayınlanan 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.

- **Mesleki Gereklilikler:** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelinin 5,6,7,9,10 ve 20'nci madde hükümlerine uygun davranması.
- **Mesleki Yeterlilik:** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelinin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olması.
- **Görev Dağılımı:** Değerleme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirilmesi.
- **Yönlendirme:** Değerleme faaliyetinin istenen kalitede olabilmesini ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirebilmesini teminen, 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 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.
- **İzleme:** Kalite güvence sisteminin ve işlevselliğinin izlenmesi.

## 3. Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

- Şirket bünyesinde yer alan ve Değerleme faaliyeti içerisinde aktif rol alan personelin, görevlerini; dürüstlük, doğruluk, tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine bağlı olarak, çıkar ilişkilerinde 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 (ı) fıkrasında belirtilen “ değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel” niteliklerine haiz bulunduğuna,
- Bankalardan gelen taleplerin değerleme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip personel tarafından gerçekleştirildiği, Değerleme yapan Uzmanların, hizmetlerini yerine getirmek için 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 değerleme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilmesini sağlamak için, değerleme çalışmasının her aşamasında değerlemeyi yapan personelin takip edildiği, yönlendirildiği, gerekli görüldüğü hallerde ilave açıklamalar istendiği ve hazırlanan raporların Değerleme Müdürü tarafından kontrollerin yapıldığı, Genel Müdür tarafından onaylandığı, raporların imzalı birer nüshalarının Word ve PDF formatında elektronik ortamda arşivlendiği ve yedeklemelerin yapıldığı, gelen taleplerin, talep anında 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 takiplerin 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. Kalite Güvence sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi'ne ilişkin bilgiler

Eğitim:

Bilkent Üniversitesi İnsani Bilimler ve Edebiyat Fakültesi 2003  
SPK Gayrimenkul Değerleme Lisans No: 401197

Mesleki Tecrübe:

KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ - AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2012-	Lisanslı Değerleme Uzmanı/ Kalite Güvence Sistemi Sorumlusu/ Yönetim Kurulu Üyesi
A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	01.08.2010 - 01.05.2012	Lisanslı Değerleme Uzmanı/ Kalite Güvence Sistemi Sorumlusu
Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	01.08.2009 - 01.08.2010	Lisanslı Değerleme Uzmanı
Turyap Hoşdere Temsilciliği	01.02.2006 - 01.04.2009	Şirket Kurucusu