

Nisan 2016

**DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**2015 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 İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Hakkı Özkan Tütüncüoğlu 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 yayınlanmaktadır.

Saygılarımla,

Hakkı Özkan TÜTÜNCÜOĞLU  
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. 2014 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 belgelenmiş ve her yıl periyodik olarak gözden geçirilmektedir.

### 1.1. Yönetim Kurulu

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu yapısı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| ADI-SOYADI                                 | MESLEKİ ÜNVANI                   | ŞİRKETTEKİ ÜNVANI                                 |
|--|----------------------------------|---|
| Barbaros OTYAM                             | Yönetim Kurulu Başkanı           | Sorumlu Değerleme Uzmanı                          |
| Arıkan Cemalettin SALAN                    | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Sorumlu Değerleme Uzmanı                          |
| Buket TUNCEL                               | Yönetim Kurulu Üyesi             | Sorumlu Değerleme Uzmanı                          |
| Nihat AYKAN                                | Yönetim Kurulu Üyesi             |   |
| Hakkı Özkan TÜTÜNCÜOĞLU                    | Yönetim Kurulu Üyesi             | Kalite Güvence Sistemi Sorumlusu Değerleme Uzmanı |
| Ser&Berker Bağımsız Denetim ve Y.M.M. A.Ş. | Bağımsız Denetim Kuruluşu        |   |

### 1.2. Personel Yapısı

Şirketimizin üçü sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere 4 ortağı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme hizmetleri, Harita Mühendisliği, İnşaat Mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlama, Mimarlık, Jeofizik Mühendisliği, Jeoloji Mühendisliği, Arkeoloji, Makine Mühendisliği, Ekonomi ve İşletme dallarında lisans ve yüksek lisans eğitimi almış, 'değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel' niteliklerine sahip kişilerce yürütülmektedir.

Ankara merkez ofisinde tam zamanlı çalışan 2 SPK lisanslı yönetici (Sorumlu Değerleme Uzmanı ortak), 3 SPK lisanslı değerlendirme uzmanı/kontrolör, 1 SPK lisanslı değerlendirme uzmanı, 6 değerlendirme uzman yardımcısı, 2 operasyon sorumlusu, 2 mali ve idari işler sorumlusu, İstanbul ofisinde 1 SPK lisanslı yönetici (Sorumlu Değerleme Uzmanı ortak), 1 kalite güvence sisteminden sorumlu SPK lisanslı değerlendirme uzmanı, 5'i SPK lisanslı olmak üzere 8 değerlendirme uzmanı/kontrolör, 1 SPK lisanslı değerlendirme uzmanı, 13 değerlendirme uzman yardımcısı, 4 operasyon sorumlusu, İzmir ilinde 1 SPK lisanslı değerlendirme uzmanı, 2 değerlendirme uzman yardımcısı bulunmaktadır. Şirketimiz Ankara, İstanbul ve İzmir illerinde toplam 47 kadrolu personel ile hizmet vermektedir. Aynı zamanda Ankara(16), İstanbul(18), İzmir(13), Muğla(3), Kırklareli(5), Tekirdağ(7), Uşak(3), Manisa(2), Kocaeli(6), Bursa(3), Konya(3), Sakarya(2), Samsun(4), Eskişehir(5), Antalya(1), Gaziantep(2), Mersin(2), Kahramanmaraş(1), Kastamonu(1) olmak üzere Türkiye genelinde sözleşmeli olarak 97 çözüm ortağı ile çalışılmaktadır.

### **1.3. 2015 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Banka ve Kuruluşlar**

Garanti Bankası A.Ş.  
Fibabanka A.Ş.  
Kaleseramik Çanakale Kalebodur Seramik Sanayi A.Ş.  
Kalekim Kimyevi Madde San. ve Tic. A.Ş.  
Solar Patlayıcı Maddeler Sanayi A.Ş.  
Mert Ticaret Dayanıklı Tük. Mal.  
Danış Beton Sıva Sanayi Ticaret A.Ş.  
Reico Gayrimenkul Yat. Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti.  
Baynounceh Gayrimenkul Yat. Ve Tic. Ltd. Şti.  
Nako Yapı Mühendislik Mimarlık İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.  
Mak Mühendislik San. ve Tic. Ltd. Şti.  
2K Denizcilik ve Tic. A.Ş.  
Hisar Kilit Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Kale Nakliyat Seyehat ve Turizm A.Ş.  
Doğuş Oto Pazarlama ve Tic. A.Ş.  
Hüdaverdi Gıda Tarım Akaryakıt Pazarlama Orman Ürünleri  
Irmakkent İnş. San. ve Tic. A.Ş.  
Merpez Ticaret Turizm Gıda Tarım Paz. Emlak  
Samsun Büyükşehir Belediyesi

## 2. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu tarafınca, Hakkı Özkan TÜTÜNCÜOĞLU, '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 iştiğal eden personelinin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20'nci madde hükümlerine uygun davranması.
- **Mesleki Yeterlilik:** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştiğal 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 olabildiğini 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 değerlendirme faaliyeti içerisinde aktif rol alan personelin, görevlerini; dürüstlük, doğruluk, 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,

- 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 bulunduğu,
- 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 kontrolör değerleme uzmanları tarafından kontrol edildiği, Sorumlu Değerleme Uzmanları tarafından onaylandığı, raporların birer nüshalarının elektronik ortamda arşivlendiği ve yedeklemelerin yapıldığı, gelen taleplerin, talep anında raporlanması ve arşivlenmesine kadar izlenen tüm sürecin kayıt edildiği, 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, bu durumu etkileyecek hiçbir olumsuz talebin olmadığı,
- Değerleme faaliyetinin yerine getirilebilmesi için tüm şartların uygun olduğu, bu hizmetlere ilişkin mesleki sorumluluk sigortasının düzenlendiği, İSO 9001 gözden geçirmelerinin yapıldığı, gelen taleplerin karşılanabilmesi için uzman sayısının artırılması maksadıyla nitelikli/uzman personel temini çalışmalarının devam ettiği,

tespitleri yapılmıştır.

Kalite Güvence Sisteminin gözden geçirilmesi için yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemine uygun olmayan herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

**4. Kalite Güvence sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi' ne ilişkin bilgiler**

Eğitim:

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi 2004  
SPK Gayrimenkul Değerleme Lisans No: 401859

Mesleki Tecrübe:

| KURULUŞUN UNVANI                | GİRİŞ - AYRILIŞ TARİHİ  | GÖREV UNVANI   |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 18.08.2014-             | Lisanslı Değerleme Uzmanı<br>Kalite Güvence Sisteminden<br>Sorumlu Yönetim Kurulu<br>Üyesi |
| Finansbank A.Ş.                 | 23.11.2010 – 25.07.2014 | Lisanslı Değerleme Uzmanı  |
| Yapı Kredi Bankası A.Ş.         | 02.04.2007 - 22.11.2010 | Değerleme Uzmanı   |
| Re/Max Ata Gayrimenkul          | 01.02.2006 - 01.04.2009 | Gayrimenkul Uzmanı   |