

Konu : Kalite Güvence Raporu

ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2015 YILINA AİT KALİTE VE GÜVENCE SİSTEMİ RAPORU

BANKACILIK DENETLEME VE DÜZENLEME KURUMU'NA

ANKARA,

Konu 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 Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Sunay Vildan AKDOĞAR tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

İlgili maddenin "kalite güvence sistemi yılda bir kez gözden geçirilir ve gözden geçirmenin kapsamı Değerleme Şirketinin internet sayfasından yayımlanır" fıkrası uyarınca internet sitemizden kamuoyuna açıklanmıştır.

Saygılarımızla,
Sunay Vildan AKDOĞAR
Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden
Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi.

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİ
2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİ
 - 2.1 Ortaklık Yapısı
 - 2.2 Yönetim Kurulu ve Denetçi
 - 2.3 SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları
 - 2.4 Personel Yapısı
3. DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN KURUMLAR
4. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI VE GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME
 - 4.1 Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı
 - 4.1.1 Mesleki Gereklilikler
 - 4.1.2 Mesleki Yeterlilik
 - 4.1.3 Görev Dağılımı
 - 4.1.4 Yönlendirme
 - 4.1.5 Görüş Alma
 - 4.1.6 Görev Kabulü ve Devamlılık
 - 4.1.7 İzleme
 - 4.2 Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme
5. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNDEN SORUMLU YÖNETİM KURULU ÜYESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

1. GENEL BİLGİ

ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 2011 yılında kurulmuş, 06.04.2011 tarihinde 377 sayılı yazı ile SERMAYE PİYASASI KURULU listesine ve 18.10.2012 tarihinde 5007 sayılı yazı ile BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU listesine alınmış taşınmaz değerlendirme firmasıdır.

2. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİ

ROTA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık, taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklar konularında değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Alanında deneyimli, dürüst ve güvenilir, etik, ilkelerine bağlı, seçkin ve profesyonel kadro yapılıması ile bağımsız ve tarafsızdır. ROTA, UDS (Uluslararası Değerleme Standartları) ile uyumlu, taşınmazlar ve taşınmazlar üzerinde geliştirilen projelerle ilgili; belli tarihteki muhtemel değerleri, bu değeri etkileyen piyasa ve çevre koşulları analizlerini, yatırım projeleri için finansman analizlerini, proje fizibilite analizlerini hazırlar, danışmanlık hizmeti sunar, konusunda güvenilen, saygın bir kurumsal yapı oluşturur.

2.1 Ortaklık Yapısı

300.000,- TL bedel ile kurulan şirketin 4 ortağı bulunmakta olup, pay dağılımı, yönetim kurulu ve SPK lisanslı değerlendirme uzmanları aşağıdaki gibidir.

ORTAKLIK YAPISI

Adı Soyadı	Sorumlu Ortak / Ortak	Pay Tutarı	Pay Oranı
Cengiz SAYALI	Sorumlu Ortak	216.000,- TL	%72
Yusuf Volkan AYDIN	Sorumlu Ortak	42.000,- TL	%14
Sunay Vildan AKDOĞAR	Sorumlu Ortak	42.000,- TL	%14

2.2 Yönetim Kurulu Yapısı

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Mesleği	Görevi
Cengiz SAYALI	Harita Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yusuf Volkan AYDIN	Harita Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi
Sunay Vildan AKDOĞAR	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi

2.3 SPK Lisanslı Değerleme Uzmanları

SPK LİSANSLI DEĞERLEME UZMANLARI

Adı Soyadı	Lisans Belge Tarihi ve No	Görevi
Cengiz SAYALI	20.05.2005 400749	Yönetim Kurulu Başkanı
Yusuf Volkan AYDIN	03.05.2011 401707	Yönetim Kurulu Üyesi
Sunay Vildan AKDOĞAR	30.05.2011 401709	Yönetim Kurulu Üyesi
Şaheser ÖZDEMİR	14.01.2015 403485	Değerleme Uzmanı
Göktan ERGÜN	24.03.2015 404267	Değerleme Uzmanı
Özgen Soley ACAR	24.03.2015 404192	Değerleme Uzmanı
Okan ALBAYRAK	30.12.2014 403231	Değerleme Uzmanı
Recep AKTEPE	03.03.2015 404051	Değerleme Uzmanı
Ahmet SAKACI	24.08.2010 401462	Değerleme Uzmanı
Irmak Merve KANMIŞ	10.09.2015 404919	Değerleme Uzmanı
Mustafa ÇAYIR	17.02.2016 900505	Konut Değerleme Uzmanı

2.4 Personel Yapısı

Rota'nın kurucuları taşınmaz sektörü, değerlendirme ve bankacılık alanlarında teknik ve hukuksal olarak uzun yıllara dayanan fiili çalışma sonucu oluşmuş bilgi ve birikime sahiptir. Kurucuların deneyimleri ile mühendis, mimar, şehir plancısı ve işletme meslek gruplarından oluşan genç ve uzman kadrosunun enerjilerini birleştirerek hizmet vermektedir.

3. DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN KURUMLAR

- *Resmi Kurumlar, Vakıflar, Dernekler*
- **TMSF (TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU)**
- **İZMİR BAROSU**
- **İZMİR VERGİ DAİRESİ**
- **İZMİR KARABAĞLAR BELEDİYESİ**
- **İZMİR ÇEŞME BELEDİYESİ**
-
- *Özel ve Kamu Bankaları*
- **HALKBANK**
- **TÜRKİYE İŞ BANKASI**
- **KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI**
- **TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI**
- **ANADOLUBANK**
- **ŞEKER FİNANS**
- **ŞEKERBANK**
- *Gerçek ve Tüzel Kişiler*
- **AV. FÜSUN OĞUZ**

- KUNT HUKUK BÜROSU
- MEKS EMPRİME
- GENMAR A.Ş.
- GÜRTAŞ A.Ş.
- CCK TEKSTİL
- EGE SAHİL
- TEKNO DÜNYA
- EGESAN OTOMOTİV
- ANALİZ MALİ MÜŞAVİRLİK
- ÖZSEÇEN A.Ş.
- ÇOBANTUR
- DÜNYA GAZETESİ
- BİOGLOBAL A.Ş.
- ALSANCAK ÖZEL EĞİTİM VE REHABİLİTASYON MERKEZİ
-

- *Sanayi Kuruluşları*
- YILDIZ HOLDİNG (ÜLKER GRUBU)
- TARIŞ A.Ş.
- ALTINYAĞ KOMBİNALARI A.Ş.
- ÖZDİLEK A.Ş.
- BAĞ YAĞLARI A.Ş.
- KARAKAŞ (FAGOLD) ALTIN A.Ş.
- EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.
- SUNEL TÜTÜN TÜRK A.Ş.
- SANFORD A.Ş.
- ÇEBİTAŞ DEMİR ÇELİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.
- BAREM AMBALAJ SANAYİ A.Ş.
-

- *Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme Şirketleri*
- KİLER HOLDİNG
- BURDA MARKETÇİLİK A.Ş.
- AF-BA İNŞAAT
- NKN İNŞAAT
- ERSAN İNŞAAT

4. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN GENEL YAPISI VE GÖZDEN GEÇİRİLMESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

4.1 Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

İlgili yönetmeliğin 8. Maddesi uyarınca Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Kalite Güvence Sistemi aşağıda belirtilen ilkelere uygun olarak sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Sunay Vildan AKDOĞAR tarafından yürütülmektedir.

- 4.1.1 Mesleki Gereklilikler :** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile işgal eden personelin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20. Madde hükümlerine uygun davranması.
- 4.1.2 Mesleki Yeterlilik :** Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile işgal eden personelinin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olması.
- 4.1.3 Görev Dağılımı :** Değerleme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirilmesi.
- 4.1.4 Yönlendirme :** Değerleme faaliyetlerinin 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.
- 4.1.5 Görüş Alma :** Gerekli görülen durumlarda, konuyla ilgili deneyimi ve bilgisibulunan kişilerden görüş alınması.
- 4.1.6 Görev Kabulü ve Devamlılık :** Yeni görev kabulü için veya gelecek dönemlerde değerlendirme faaliyetine devam edebilmesi için değerlendirme yapılması, yapılacak değerlendirmede bankanın durumunun özellikle bağımsızlık ilkelerine uygunluk ve verilecek hizmetin kapsam ve boyutu yönünden değerlendirilmesi.
- 4.1.7 İzleme :** Kalite güvence sisteminin ve işlevselliğinin izlenmesi.

4.2 Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

- 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 . 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” (Değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel: Değerleme kuruluştan tarafından değerlendirme yapmak üzere istihdam edilen, en az dört yıllık lisans düzeyinde öğrenim görmüş, bankacılık, bağımsız denetim veya mahkemelerde bilirkişilik de dâhil olmak üzere değerlendirme konularında en az üç yıllık tecrübeye sahip ya da değerlendirme konusunda yurt içinde veya yurt dışında yetkili kurumlar tarafından verilen mesleki yeterlilik sertifikalarına sahip olan kişileri ifade eder) Şirket bünyesinde yer alan ve Değerleme faaliyeti içerisinde aktif rol alan personelin yukarıda belirtilen şartlara sahip olduğu,
- Bankalardan gelen taleplerin değerlendirme çalışmasının 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.
- ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş’ nin, kalite güvence sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyeleri ile değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelinin bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı değerlendirme faaliyetlerini kabul etmediği. Değerleme faaliyetinin en iyi kalitede olabilmesi ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilmesini sağlamak için, değerlendirme çalışmasının her aşamasında değerlemeyi yapan personelin takip edildiği, yönlendirildiği, gerekli görüldüğü hallerde ilave açıklamalar istendiği ve hazırlanan raporların Kontrol birimi tarafından kontrollerinin yapıldığı, Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından onaylandığı, raporların imzalı birer nüshalarının 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,
- Talepte bulunan Bankaya hazırlanacak olan Değerleme raporunun hazırlanmasında her aşamada ihtiyaç duyulması halinde konu ile ilgili Uzmanın görüş alındığı,
- 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, ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. olarak yukarıda belirtilen şartları yerine getirecek şekilde Değerleme ile ilgili görevleri kabul edeceği ve Değerleme ilgili çalışmalarına aynı ilkelere bağlılıkla faaliyetine devam edeceği, Bu şartların yerine getirilebilmesi için tüm şartların uygun olduğu, bu hizmetlere ilişkin mesleki sorumluluk sigortasının düzenlendiği, gelen taleplerin karşılanabilmesi için uzman sayısının artırılması amacıyla 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.

**5. KALİTE GÜVENÇE SİSTEMİNDEN SORUMLU YÖNETİM KURULU
ÜYESİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Sunay Vildan AKDOĞAR
Sorumlu Değerlem Uzmanı
Yönetim Kurulu Üyesi
Kalite Güvenlik Sistemi Sorumlusu

