

05.10.2016

Konu: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
2016 Yılına Ait Kalite Güvence Sistemi Gözden Geçirme Raporu
Sayı: 2016/123

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU'NA

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 Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Ömür Remzi DEMİREL tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

Saygılarımla,

Ömür Remzi DEMİREL

Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi

İÇİNDEKİLER

1.	Genel Bilgi.....	3
1.1.	Yönetim Kurulu	3
1.2.	Personel Yapısı	3
1.3.	2015-2016 Yılında Değerleme Hizmeti verilen Kurumlar	4
2.	Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı ve Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme.....	4
2.1.	Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı	4
2.2.	Kalite Güvence Sisteminin Temel Etik İlkeleri	5
2.3.	Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme	5
2.4.	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Kalite Güvence Sistemi.....	6
3.	Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine İlişkin Bilgiler.....	7

1. Genel Bilgi

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.(Şirket) Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) listelerinde yer alan ve bu kurumlar tarafından 'Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkilendirilmiş' bir kuruluştur.

1.1. Yönetim Kurulu

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 18.07.2016 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu Aşağıda belirtildiği gibidir:

Aysel Aktan, Yönetim Kurulu Başkanı

Olca Serdar Yılmaz, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Ömür Remzi Demirel, Yönetim Kurulu Üyesi

Levent Caner YÜCE, Yönetim Kurulu Üyesi

1.2. Personel Yapısı

Şirketin Yönetim Kurulunda yer alan dört üyesi sorumlu değerlendirme uzmanı olup toplam 5 ortağı bulunmaktadır. Değerleme ve Danışmanlık 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, İstanbul'da tam zamanlı istihdam edilen 30 gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve 17 destek personeli tarafından yürütülmektedir.

İstanbul ili, Maltepe İlçesinde merkez ofis, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesinde, Çanakkale, İzmir, Antalya, Adana, Ankara, Malatya, Samsun şubelerinde şirket kadrolu personeli ile Türkiye genelinde değerlendirme hizmeti için sözleşmeli çözüm ortakları ile faaliyet göstermektedir. Ayrıca hukuk, finans, kredi, IT hizmetleri ve vergi konularında stratejik çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

1.3. 2015-2016 Yılında Değerleme Hizmeti verilen Kurumlar

- İş Bankası A.Ş.
- İngbank A.Ş.
- Denizbank A.Ş.
- Akbank A.Ş.
- Yapı Kredi Bankası A.Ş.
- HSBC Bankası A.Ş.
- T. Halkbank A.Ş.
- T. Garanti Bankası A.Ş.
- Turkland Bank A.Ş.
- Şekerfinans A.Ş.
- T.C. Vakıflar Bankası A.Ş.
- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.

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

2.1. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

Yönetim Kurulunca Ömür Remzi DEMİREL Kalite Güvence Sisteminden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Şirket tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini arttırmak ve sürekli kılmak amacıyla BSI (Quality Management System) ile anlaşma yapılmış ve 12.12.2007 tarihinde ISO 9001:2008 belgesi alınarak her yıl düzenli denetimler yapılmıştır.

Ayrıca, Şirket çalışmalarının Yönetmeliğin 8. maddesi 5. fıkrasına göre kalite güvence sisteminin aşağıda belirtilen ilkelerine uygun yürütülmektedir.

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

2.2. Kalite Güvence Sisteminin Temel Etik İlkeleri

Kalite Güvence Sisteminden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Ömür Remzi DEMİREL ve Genel Müdür Olcay Serdar Yılmaz tarafından değerlendirme uzmanları ve diğer personele temel etik ilkeler olan Bağımsızlık, Dürüstlük, Tarafsızlık, Mesleki Yeterlilik, Mesleki Özen ve Titizlik, Sır Saklama hususlarının uygulanması konusunda eğitimler yapılmış ve uygulamada dikkat edilecek hususlar hakkında açıklamalarda bulunulmuştur.

Değerleme hizmetinin bilimsel temellere dayanarak yürütülmesi konusunda üniversitelerin eğitim kadrolarından ve bankaların ilgili birimlerinden eğitim alınmıştır.

2.3. Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

- Şirket bünyesinde istihdam edilen ve değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel, Bankalara Hizmet Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 5, 6, 7, 9 10 ve 20. madde hükümlerine uygun davranmakta,
- Şirket bünyesinde istihdam edilen ve değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelin, görevlerini; tarafsızlık, doğruluk, dürüstlük ve menfaat ilişkilerinden uzak kalarak, gerekli mesleki özen ve titizliği göstererek, bağımsızlık ilkesi doğrultusunda yürüttükleri, bu hizmetleri yürüten personelin sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmeleri için Yönetmeliğin 3. madde (1) fıkrasında belirtilen 'değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel' niteliklerine haiz bulunmakta,
- Bankalardan gelen taleplerin değerlendirme çalışmalarının, gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip personel tarafından gerçekleştirilmekte,
- Değerleme faaliyetinin en iyi kalitede yürütülmesi amacı ile işle yükümlü uzman operasyon görevlisi atanmıştır. Değerleme talebi, operasyon görevlisi tarafından internet üzerinden süreç takibi ve arşiv programı olarak kullanılan INVEKS programı aracılığı ile işin niteliğine uygun uzmana görevlendirme yapılmaktadır.
- Uzman tarafından gereği yerine getirilerek (gayrimenkulün ilgili resmi kurumlarda ve mahallinde incelemesi yapıp rapor hazırlanması) hazırlanan rapor ve gerekli bilgi ve belgeler INVEKS programına yüklenerek iş şirket kontrol birimine iletilmektedir.
- Her bir raporla ilgili süreç hakkında operasyon birimine gerek bankaların internet sitesi aracılığıyla gerekse mail yolu ile bilgilendirme yapılmaktadır.
- Rapor Kontrol Birimine iletilen raporlar uluslararası değerlendirme standartlarında ve bankaların teknik şartnameleri doğrultusunda incelendikten sonra kontrolü tamamlanan raporlar ilgili uzman ve sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından onaylanmakta,
- Raporlara ilişkin talep yazısı, tapu senedi, ilgili ekler ve çalışma kâğıtları ile raporların imza sayfalarının birer örneği on yıl süre ile saklanmak üzere banka, tarih ve rapor numarası takip edilerek fiziki ortamda arşivlenmekte,
- Raporların imzalı birer nüshaları Excel, Word ve PDF formatında elektronik ortamda saklanmakta, ayrıca elektronik ortam sürekli olarak yedeklenmekte,

- Bilgisayar server, yedekleme bölümünün bulunduğu alan düzenli olarak kontrol edilmekte, soğutma ünitesi, kesintisiz güç kaynağı ve yedekleme üniteleri çalışır durumda tutulmakta,
- Harmoni server nod32 anti virüs sistemi ve fortigate 80c firewall ile korunmakta olup, tüm kullanıcılarda nod32 antivirüs ile korunmaktadır. Günlük dosyalar storage server'a yedeklenmektedir. Ayrıca haftalık back-up alınıp harici bir hardisk'e yedeklenmektedir. Günlük back-up yapıldığı anda sistem ekibimize mail ile bilgi gelmektedir. Her bir kullanıcı adına özel şifre verilmiş olup gerek server' a gerekse bireysel bilgisayarlara güvenlik kodları ile erişim sağlanmıştır.
- Değerleme Hizmetinin tam bir tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine uygunluk içerisinde verilmekte, hizmet verilen bankaların bu konuda herhangi bir talepleri ya da müdahaleleri bulunmamakta, hizmet için gerekli tüm teknik donanım ve fiziki şartların uygun olduğu, bu hizmetlere ilişkin mesleki sorumluluk sigortasının düzenlendiği, gelen taleplerin karşılanabilmesi için uzman sayısının artırılması maksadıyla nitelikli/ uzman personel yetiştirilmekte olduğu Kalite Güvence Sisteminin gözden geçirilmesi sırasında görülmüş olup yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemine uymayan herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

2.4. Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Kalite Güvence Sistemi

1.11.2006 tarihli 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmenlik kapsamında yapılacak değerlendirme faaliyeti ve değerlendirme raporları ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği çerçevesinde verilecek değerlendirme hizmeti ve değerlendirme raporlarının hizmeti denetimi dâhil, değerlendirme faaliyeti ve raporlarının kalitesinin yükseltilmesi ve kontrolüne ilişkin ilke, usul ve esasları belirlenmesi amacıyla HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ kurulmuştur.

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin kalite güvencesi; Şirketi faaliyetini sürdürürken mevzuata, etik kurallara, standartlara tam uyum ile müşterilerinin ihtiyaçlarını tam, doğru, kaliteli ve zamanında yerine getirilmesini sağlayıcı, tüm işletme organizasyonunun aynı amaca hizmet etmesini yönlendirici, üretilen hizmetlerin kalitesi konusunda yeterli güveni sağlayıcı planlı sistematik etkinlikler ve prosedürler bütünüdür.

3. Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine İlişkin Bilgiler

Ömür Remzi Demirel, 2007 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Jeodezi-Fotogrametri Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. 2004-2005 yılları arasında Vakıf Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de, 2005-2008 yılları arasında Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de, 2009-2013 yılları arasında Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı yapmıştır.

Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında 03.03.2015 tarihinde 403823 Lisans Numarası ile Gayrimenkul Değerleme Uzmanı belgesine sahip olan Ömür Remzi Demirel Halen Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ortağı ve Kalite Güvence Sistemi'nin İşleyişinden Sorumlu yönetim Kurulu üyesidir.

Saygılarımla

Ömür Remzi DEMİREL
Yönetim Kurulu Üyesi