

31.12.2021

TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
2021 YILINA AİT KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ GÖZDEN GEÇİRME RAPORU

Bu rapor, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Bankalara Değerleme Hizmeti verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in Kalite Güvence Sistemi başlıklı 8. Maddesi uyarınca Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin kalite güvence sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Fuat Vatansever tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 8. Maddesi 4. Fıkrası ‘Kalite Güvence Sistemi yılda bir kez gözden geçirilir ve söz konusu gözden geçirmenin kapsamı, değerlendirme kuruluşunun internet sitesinden kamuoyuna açıklanır’ hükmü uyarınca rapor şirketin internet sitesinden yayınlanmıştır.

Saygılarımla

Fuat Vatansever

Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu

Yönetim Kurulu Üyesi

İÇİNDEKİLER

1.Genel Bilgi.....	3
1.1 Yönetim Kurulu ve Ortaklık Yapısı.....	3
1.2 Merkez ve Şubeler	4
1.3 Personel Yapısı.....	5
1.4 2021 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar.....	5
2.Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı ve Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme.....	6
2.1 Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı.....	6
2.2 Kalite Güvence Sisteminin Genel Temel Etik İlkeleri.....	6
2.3 Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme.....	7
2.4 Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine İlişkin Bilgiler.....	8

1. Genel Bilgi

Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirmeleri başta olmak üzere, proje değerlemeleri, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fizibilite çalışmaları ana faaliyet konuları arasında yer almak üzere 02.03.2011 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulunun 20.10.2011 tarih ve B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-682 sayılı kararı ile 'Lisanslı Taşınmaz Değerleme Şirketleri' listesine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 22.10.2012 tarih ve 21554 sayılı yazısı ile, 'Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi' hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiştir.

1.1 . Yönetim Kurulu ve Ortaklık Yapısı

Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 'nin 31.12.2021 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

- Ahmet Erdoğan Yönetim Kurulu Başkanı
- Serhat Değerli Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
- Fuat Vatansever Yönetim Kurulu Üyesi

ORTAKLIK YAPISI			
Adı Soyadı veya Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup Olmadığı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Ahmet ERDOĞAN	Sorumlu Ortak	580.000	58
Serhat DEĞERLİ	Sorumlu Ortak	100.000	10
Fuat VATANSEVER		320.000	32
	TOPLAM	1000.000	100

1.2. Merkez ve Şubeler

Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 31.12.2021 tarihi itibariyle şirket merkez ve şubeleri aşağıdaki gibidir;

GENEL MÜDÜRLÜK MERKEZ İLETİŞİM BİLGİLERİ
Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. İleri İş Merkezi K:3-A Zeytinburnu-İSTANBUL Tel: +90 212 657 20 33 Faks: +90 212 657 20 36 e-posta: info@talyagd.com www.talyagd.com
ANKARA ŞUBESİ (İÇ ANADOLU BÖLGE) İLETİŞİM BİLGİLERİ
Kızılay Mahallesi Sümer 2 Cadde Birlik Apt. Blok No:32 İç Kapı No: 4 Çankaya / ANKARA Tel: +90 312 911 35 01 Faks: +90 312 911 35 01 e-posta: ankara@talyagd.com www.talyagd.com
SAMSUN ŞUBESİ (KARADENİZ BÖLGE) İLETİŞİM BİLGİLERİ
Esenevler Mah. İsmetinönü Bulvarı No: 52 / 7 Atakum / SAMSUN Tel: +90 362 606 03 70 Faks: +90 362 606 03 70 e-posta: samsun@talyagd.com www.talyagd.com
İZMİR ŞUBESİ (EGE BÖLGE) İLETİŞİM BİLGİLERİ
Mansuroğlu Mah. 288 sok. No: 31 İç Kapı No: 8 Bayraklı / İZMİR Tel: +90 232 332 16 27 Faks: +90 232 332 16 27 e-posta: izmir@talyagd.com www.talyagd.com
ANTALYA ŞUBESİ (AKDENİZ BÖLGE) İLETİŞİM BİLGİLERİ
Etiler Mah. Adnan Menderes Bulvarı Sami Kaya İş Merkezi Sitesi Blok No: 47 İç Kapı No: 205 Muratpaşa / ANTALYA Tel: +90 242 606 18 26 Faks: +90 242 606 18 26 e-posta: antalya@talyagd.com www.talyagd.com
GAZİANTEP ŞUBESİ (GÜNEYDOĞU ANADOLU BÖLGE) İLETİŞİM BİLGİLERİ
İncili Pınar Mah. Binbaşı Fazıl Altan Cad. Sever İş Merkezi Sitesi No: 21 İç Kapı No: 23 Şehitkamil / Gaziantep Tel: +90 342 606 06 18 Faks: +90 342 606 06 18 e-posta: gaziantep@talyagd.com www.talyagd.com
VAN ŞUBESİ (DOĞU ANADOLU BÖLGE) İLETİŞİM BİLGİLERİ
Hafiziye Mah. Umman Sokak No: 2 / 2 İpekyolu / Van Tel: +90 432 606 02 50 Faks: +90 432 606 02 50 e-posta: van@talyagd.com www.talyagd.com

1.3. Personel Yapısı

Şirketin 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere 3 ortağı bulunmaktadır. Değerleme hizmetleri çoğunlukla harita mühendisliği, inşaat mühendisliği, mimarlık, şehir ve bölge planlama, işletme dallarında lisans ve yüksek lisans eğitimi almış kişiler tarafından verilmekte olup tam zamanlı istihdam edilen 2 adet sorumlu değerlendirme uzmanının yanı sıra tamamı lisanslı 34 gayrimenkul değerlendirme uzmanı, tamamı lisanslı 12 rapor kontrol sorumlusu, tamamı lisanslı 7 gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı olmak üzere toplam 55 lisanslı teknik personeli bulunmaktadır.

Şirketin teknik kadrosunun dışında; Operasyon Biriminde 6, Mali ve İdari İşler Biriminde 3 çalışan olmak üzere 9 kişilik idari kadrosu bulunmaktadır.

Genel Müdürlüğün hizmet verdiği İstanbul merkezi de dahil olmak üzere tüm Türkiye'de yaklaşık 88 adet sözleşmeli değerlendirme uzmanı ile çalışılmaktadır.

Ayrıca hukuk, bağımsız denetim, finans, kredi, IT hizmetleri ve vergi konularında stratejik çözüm ortaklarından hizmet alınmaktadır.

1.4. 2021 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar

Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 2021 yılı içerisinde hizmet verilen bankalar aşağıda listelenmiştir.

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.
- T. İş Bankası A.Ş.
- İşbank AG
- T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
- Halk Bankası A.Ş.
- Ziraat AG

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

2.1 Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı

Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından 30.05.2012 tarih ve 26 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Kalite Güvence Sistemi Prosedürleri çerçevesinde Kalite Güvence Sistemi oluşturulmuş ve Kalite Güvence Sistemi'nin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak Fuat Vatansever atanmıştır.

Şirket tarafında sunulan hizmetlerin kalitesini arttırmak ve sürekli kılmak amacıyla 17.11.2021 tarihinde ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Belgesi alınmıştır. Kalite yönetim uygulamaları, Kalite Güvence Sistemi Prosedürlerine paralellik gösterecek şekilde düzenlenmiştir. Kalite güvence sistemi yıl içerisinde güncellemelere tabi tutulmuş ve yıl sonunda da denetim sonucu yenilenmiştir.

2.2 Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

Yönetmeliğin 8.Maddesi 5. Fıkrasına göre Kalite Güvence Sistemi'nin aşağıda belirtilen ilkelere uygun olduğu dikkate alınır:

a. Mesleki Gereklilikler: Şirketin ve ortaklarının, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile yöneticilerin, değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelin; yönetmeliğin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20. Maddeleri uyarınca, görevlerini dürüstlük, doğruluk, tarafsızlık, menfaat ilişkilerinden uzak kalarak, gerekli mesleki özen ve titizliği göstererek bağımsızlık ilkesi doğrultusunda yürüttükleri tespit edilmiştir.

b. Mesleki Yeterlilik: Şirketin yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile yöneticileri ve değerlendirme ile görevlendirilen personelin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmeleri için gerekli bilgi ve yeterliliğe, Şirket bünyesinde ve değerlendirme faaliyetinde aktif rol alan personelin Yönetmeliğin 3. Maddesinin 1. Fıkrasında belirtilen niteliklere haiz olduğu tespit edilmiştir.

c. Görev Dağılımı: Değerleme çalışmalarının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

d. Yönlendirme: Değerleme faaliyetinin istenen kalitede olabilmesi ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilebilmesini teminen, yapılan işin her seviyede gözden geçirildiği, değerlendirme ile görevlendirilen personelin görevleri konusunda yönlendirildiği, değerlemeyi yapan personelin görev ataması sonrası Operasyon Sorumlusu tarafından yönlendirildiği, gerekli görüldüğü durumda ilave açıklamalar yapıldığı veya istendiği tespit edilmiştir.

e. Görüş Alma: Gerekli görülen durumlarda, konuyla ilgili deneyimi ve bilgisi bulunan kişi ve kurumlardan görüş alındığı belirlenmiştir.

f. Görev Kabulü ve Devamlılık: Değerleme hizmetinin tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine uygunluk içerisinde verildiği, tamamlanan değerlendirme raporlarının Rapor Kontrol Biriminde gözden geçirildiği, kontrolü tamamlanan raporların ilgili uzman ve sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından onaylandığı, raporların imzalı birer nüshalarının Excel, Word ve PDF formatında elektronik ortamda saklandığı, ayrıca elektronik ortamın sürekli olarak yedeklendiği, 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 arşivlendiği, hizmet verilen bankaların bu ilkelere uyumu zedeleyecek herhangi bir taleplerinin ve müdahalelerinin olmadığı, gelecek dönemde de değerlendirme faaliyetine devam edileceği, bunun için gereken donanım ve fiziki şartların uygun olduğu, bu hizmetlere yönelik olarak mesleki sorumluluk sigortasının düzenlendiği, görevin kabulü ve devamlılığın sağlanması amacı ile olası acil durumlarda bankalara verilen hizmetlerin aksamaması için acil eylem planının oluşturulduğu ve sorumlu kişilerin atandığı, uzman sayısının artırılmasına yönelik personel temini çalışmalarının devam ettiği tespit edilmiştir.

g. İzleme: Kalite Güvence Sisteminin gözden geçirilmesi ve işlevselliğinin izlenmesi çalışması esnasında yapılan kontrol ve denetim sonrasında Kalite Güvence Sistemine uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanılmadığı tespit edilmiştir.

2.3 Kalite Güvence Sisteminin Genel Temel Etik İlkeleri

Kalite Güvence Sisteminden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Fuat Vatansever ile Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Genel Müdür Serhat Değerli tarafından değerlendirme uzmanları ve diğer personele temel etik ilkeler olan Bağımsızlık, Dürüstlük, Tarafsızlık, Mesleki Yeterlilik, Mesleki Özen ve Titizlik, Sır Saklama hususlarının uygulanması konusunda düzenli aralıklarla toplantılar yapılmakta ve uygulamada dikkat edilecek konular hakkında açıklamalarda bulunmaktadır.

Değerleme hizmetinin daha kaliteli yapılması için konusunda uzman kişiler tarafından hizmet içi eğitim programları düzenlenmektedir.

2.4 Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine İlişkin Bilgiler

1969 yılında Üsküp'te doğmuştur. 1991 yılında Trakya Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Fuat Vatansever, kariyerine Mimar olarak YPK Ltd Şti. 'de 1991 yılında başlamış olup, 1993 yılında Çağdaş Efor Mühendislik ve Mimarlık Ltd. Şti. 'ni kurarak Mimar olarak kariyerine devam etmiştir.

2012 yılında Talya Gayrimenkul Değerleme ve Ticaret A.Ş. 'ye katılan Fuat Vatansever, Yönetim Kurulu Üyesi olarak şirket yönetim kurulunda yer almakla birlikte Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Saygılarımızla.

Fuat Vatansever
Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu
Yönetim Kurulu Üyesi