



**2016 YILINA AİT KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ GÖZDEN
GEÇİRME RAPORU**

Tel: (216) 347 90 46-47 Fax: (216) 347 95 65
info@kozagd.com www.kozagd.com

TARİH
05.01.2017

KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME, Bankalara, Finans Kurumlarına, Kamu Kurum ve Kuruluşlarına, Vakıf ve Derneklere, Sigorta Şirketlerine, bayilik anlaşması yapan şirketlere, özel ve tüzel kişilere gayrimenkul değerlemesi ve danışmanlığı yapmak, gayrimenkul projeleri geliştirmek amacıyla 23.03.2006 yılında Koza Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti. unvanı ile kurulmuş olup 17.06.2009 tarihinde anonim şirkete dönüşerek faaliyetlerine devam etmektedir. İstanbul’ da Genel Müdürlük, Ankara, Gaziantep ve Konya’ da Bölge Müdürlükleri ile Türkiye genelinde, yaklaşık 10 yıldır, ağırlıklı olarak kendi personeli ile kaliteli ve hızlı hizmetler sunmaktadır.

FAALİYET KONUSU: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında Kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon restitüsyon proje değeri analizi, kentsel dönüşüm projelerinde değer analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir.

KOZA’ nın uzman kadrosu tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları;

- Konut finansmanı yasası kapsamında kredi işlemlerinde,
- GYO’ ların değer tespiti ihtiyaçlarında,
- İflas ve hacizlerde rayiçlerin belirlenmesinde,
- Miras paylaşımı, boşanma durumları vb. hukuki paylaşımlarda,
- Kurum malvarlığının satılması durumunda,
- Şirketlerin sermaye artırımı dolayısı ile ortaya çıkan değerlendirme ihtiyaçlarında,
- Proje geliştirme/oluşturma çalışmalarında,

- Fizibilite raporlarının hazırlanmasında,
- Banka kredilerinden doğan ipoteklerin paraya çevrilmesinde,
- Bankaların veya bankalardan genel kredi taleplerinde,
- Bayilik teminatlarında,
- Kira haklarının değer tespitinde,

"Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)" esaslarına göre hazırlanır.

MİSYONUMUZ: Gücünü deneyiminden ve güvenilir insan kaynağından alan şirketimizin misyonu, hizmet verdiği gayrimenkul değerlendirme sektöründe ihtiyaç duyulan değerlendirme hizmetini, en verimli, objektif, hızlı, bağımsız bir şekilde yerine getirerek, müşterilerimize en doğru bilgiyi sunmak ve rekabet ortamında onlara güç ve kararlılık sağlayan güvenilir iş ortağı olmaktır.

VİZYONUMUZ: Etkin, deneyimli ve dinamik kadromuzla, yakından takip ettiğimiz gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler ışığında, iş ortağı olarak gördüğümüz müşterilerimizle sahip olduğumuz bilgi, deneyim ve dinamizmimizle birlikte yola devam etmektir. Değerleme sektöründe almış olduğu kararlar ve uygulamalarıyla öncü ve takdir gören bir kurum olmaktır.

İLKELERİMİZ:

- Dürüstlük,
- Güvenilirlik,
- Tarafsızlık,
- Bağımsızlık,
- Mesleki özen ve titizlik,
- Etik kurallara sınıksız bağlı kalmak,
- Sorumluluğunun bilincinde yetkin personelle çalışmak,
- Değerleme ve müşteri bilgilerini sır olarak saklamak,

- Her zaman en doğru bilgiye ve verilere ulaşmak,
- Hızlı ve doğru raporlama yapmak,
- Sahip olduğumuz deneyimi her rapora yansıtmak,
- Çeşitli çözüm alternatifleri ve açılım projeleri sunmak,
- Güçlü bir iş ortağı olmak,

Şirketimizin ilkeleridir. Yukarıda sıralanan ilkelerimiz çerçevesinde **“HAZİNEMİZ İLKELERİMİZDİR”** sözü şirketimizin sloganı olmuştur.

Koza Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ nin her bir kademesinde görev yapan çalışanı, bu bilinçle hareket ederek ilkelerinden asla taviz vermemektedir. Personelimizin her biri büyük bir zincirin halkası olduğunun şuuru ile yetki ve sorumluluklarının bilincinde en iyi hizmeti vermek için çalışır.

NİÇİN KOZA? : Koza Gayrimenkul Değerleme A.Ş. her geçen gün gelişen yaygın eksper ağı ile Türkiye çapında yaklaşık 30 ilde hizmet vermektedir. İlkelerinden ve çalışma disiplininden vazgeçmeden yoluna sağlam adımlarla devam eden şirketimiz, 10 yıldır hizmet verdiği tüm müşterilerinin en güçlü iş ortaklarından biri olma hakkı gururunu ve mutluluğunu yaşamaktadır. **HİZMET KALİTEMİZ, DENEYİMLİ VE DİNAMİK KADROMUZ GELECEKTE YAPACAĞIMIZ HİZMETLERİN TEMİNATIDIR.**

Saygılarımızla.



Yönetim Kurulu Başkanı

B. Utku ALKAN

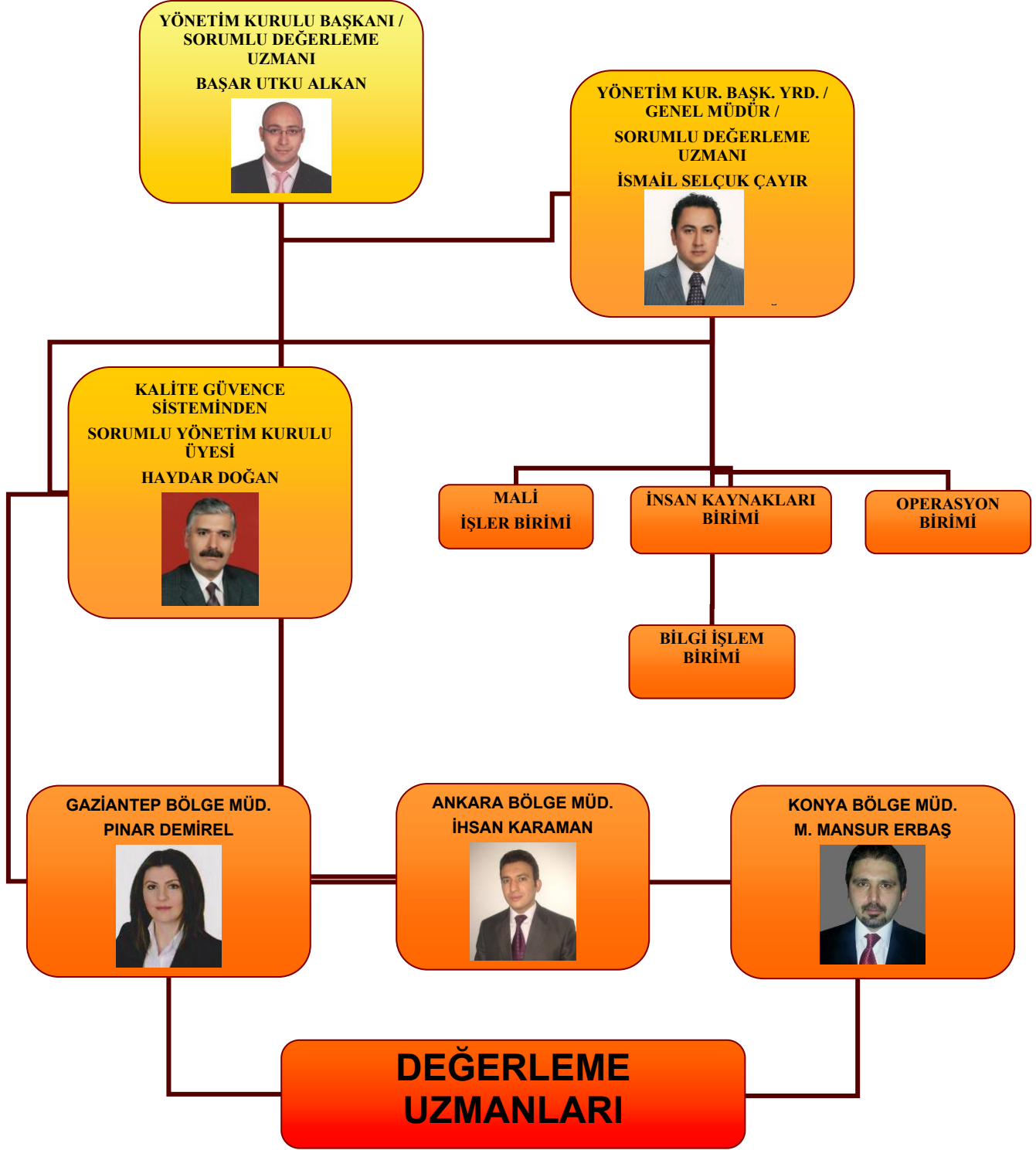
ŞİRKET BİLGİLERİ

Değerleme Kuruluşunun Ticaret Unvanı	KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
Yetkili Olunan Değerleme Konuları	Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi	
Genel Müdürlük Adresi	Kozyatağı Mh. Değirmen Sk. Ar Plaza A Blok No: 16/31 Kadıköy / İSTANBUL	
Telefon No	0 216 347 90 46 - 47	
Faks No	0 216 347 95 65	
Şubeler	Adresi	Telefon No
Ankara Bölge Ofisi	Korkutreis Mh. Atatürk Bulv. Cihan Sk. Özbayrak İş Merk. No: 1/42 Sıhhiye / ANKARA	0 312 232 43 41
Gaziantep Bölge Ofisi	4 Nolu Cadde Kazaz İş Merkezi A Blok K: 4 No: 17 Şehitkamil / GAZİANTEP	0 342 231 56 92 - 91
Konya İrtibat Ofisi	Kürden Mah. Yaka Cad. No:189A Meram / KONYA	0 332 350 99 77
Yetki Belgeleri	Sermaye Piyasası Kurulu: 13.11.2009 Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu: 08.12.2011	

ORTAKLIK YAPISI

	Adı-Soyadı	Şirketteki Unvanı	Ortaklık Payı (%)	Pay Tutarı (TL)
1	Başar Utku ALKAN	Yönetim Kurulu Bşk./ Sorumlu Değerleme Uzmanı	50	122.500.-
2	İsmail Selçuk ÇAYIRDAĞ	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd. / Genel Müdür / Sorumlu Değerleme Uzmanı	50	122.500.-

ORGANİZASYON ŞEMASI



KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN YAPISI

Kalite Güvence Sisteminin oluşturulmasından ve işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu üyesi Haydar Doğan olup, şirkette icrai görevi bulunmamaktadır.

Koza Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kalite Yönetim Sisteminde amaç; tüm faaliyetlerin etkin bir şekilde yönetilmesi, uygulanması ve doğrulanması için ihtiyaç duyulan sistem adımlarının planlanması ve gerçekleştirilmesine yönelik yöntemler oluşturmak ve konu ile ilgili sorumlulukları tespit etmektir.

Kalite Güvence Sisteminin uygulanmasında ve gözden geçirilmesinde aşağıdaki ilkelere uyum dikkate alınmaktadır.

- Mesleki gereklilikler ve mesleki yeterlilikler
- Görev dağılımı
- Yönlendirme, görev kabulü ve görüş alma
- İzleme

Bu gereklilikleri yerine getirmek için kurulan Kalite güvence sisteminin prosedürleri aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

- Doküman Hazırlama ve Kontrol Prosedürü,
- Yönetimin Sistemi İzlemesi ve Kontrolü Prosedürü
- Kalite Kayıtlarının Kontrolü Prosedürü
- Düzeltici Önleyici Faaliyetler Prosedürü
- Veri Analizi ve İstatistiksel Teknikler Prosedürü
- Gayrimenkul Değerleme Prosedürü
- Uygun Olmayan Hizmetin Kontrolü Prosedürü
- Satın alma ve Tedarikçi Değerlendirme Prosedürü
- Kaynak Yönetimi ve Eğitim Prosedürü
- Firma İçi Denetim Prosedürü
- Hizmet Planlaması Müşteri İlişkileri Prosedürü
- Proje Geliştirme ve Fizibilite Prosedürü

KALİTE POLİTİKAMIZ

KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş olarak;

- Bilgi ve tecrübemizi günümüz bilgi ve teknolojisi ile birleştirmeyi,
- Müşteri memnuniyetini ön planda tutarak hızlı, doğru, güvenilir ve UDES (Uluslar arası Değerleme Standartları) çerçevesinde hizmet vermeyi,
- Yasal kurallar çerçevesinde hareket ederken çalışma sisteminden ödün vermemeyi,
- Kalite sistemini sürekli olarak geliştirmeyi ilke olarak benimsedik.

BİLGİ GÜVENLİĞİ POLİTİKASI

KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş olarak;

- Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi'nin şartlarını yerine getirmeyi,
- Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi'nin etkinliğini sürdürmeyi ve sürekli geliştirmeyi,
- Elektronik ortamda yapılan bilgi alışverişlerinde şirket bilgilerinin gizliliğini sağlamayı,
- Risk seviyelerini belirleyerek güvenlik önlemleri almayı,
- Bilgiye erişimi yetki dahilinde sağlamayı,
- Bilginin her aşamada yedeklenmesini sağlamayı ilke olarak benimsedik.

ÇEVRE POLİTİKASI

KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş olarak;

- Tüm faaliyetlerimizde çevre sağlığının ve insan sağlığının korunmasını sağlamayı,
- Gelecek kuşaklara yaşanabilir ve sürdürülebilir bir çevre sunulabilmesi için sağlanacak gelişmelere katkıda bulunmayı,
- Finansal kararlar alırken çevresel ve sosyal riskleri göz önünde bulundurmayı,
- Çalışanlarımızı, müşterilerimizi ve tedarikçilerimizi iklim değişikliği, küresel ısınma, çevre ve sürdürülebilir kalkınma konularında bilgilendirilmeyi,
- Tüm çalışanlarımızı su, elektrik, gaz, kağıt gibi kaynakları verimli kullanmaya teşvik etmeyi
- Amaç ve hedeflerimizin değişmesi durumunda çevre amaç ve hedeflerimizi de gözden geçirmeyi,

- Faaliyetlerimiz sonucu oluşabilecek atıkları azaltarak geri dönüşüm ve yeniden değerlendirme alternatiflerini değerlendirmeyi,
- İş sağlığı ve güvenliği kuralları çerçevesinde oluşabilecek acil durum risklerini azaltarak, sağlık güvenlik ve çevre bütünlüğünü oluşturmayı,
- Çevre yönetim sistemimizi sürekli geliştirmeyi ilke olarak benimsedik.

İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ POLİTİKASI

KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş olarak;

- Gündemde olan iş sağlığı ve güvenliği konularına, bilgilere ve kamu duyarlılıklarına karşı ilgili ve sorumlu davranmayı,
- Çalışanlarımız, müşterilerimiz ve tedarikçilerimiz ile birlikte çalışarak, sağlık ve güvenlik kültürünün gelişmesini ve standartların geliştirilmesini sağlamayı,
- İş sağlığı ve güvenliği risklerinin ortadan kaldırılmasını ya da en alt seviyeye indirilmesini sağlamak için önceden tedbir almayı,
- Yürürlükte bulunan İSG ile ilgili yasal mevzuat ve idari düzenlemelere uymayı,
- İSG Politikasını periyodik olarak gözden geçirmeyi ve İSG ile ilgili konularda sürekli iyileştirme sağlamayı,
- Tüm çalışanlarımıza iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili eğitimler vererek bireysel farkındalıklarının artırmasını sağlamayı ilke olarak benimsedik.

İNSAN HAKLARI POLİTİKASI

KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş olarak;

- Çalışanlarımız arasında cinsiyet, ırk ve din ayrımı yapmaksızın istisnasız eşit haklar tanımayı (BM İnsan Hakları Deklarasyonu'nun 2. maddesi çerçevesinde BM Genel Kurulu'nun 20 Kasım 1989 tarihinde kabul ettiği Çocuk Haklarına ilişkin Anlaşma'nın 32. Maddesi)
- Bireylerin sendikalara üye olma haklarını gözetmeyi (Kanunların izin verdiği çerçevede Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Deklarasyonu'nun 23.(4) maddesiyle Birleşmiş Milletler'in 9 Temmuz 1948'de kabul ettiği Bireylerin Birlik Kurma ve Organize Olmalarına İlişkin Anlaşmanın 2., 3., ve 4. Maddeleri)
- Çocuk işgücü istihdam etmemeyi (BM İnsan Hakları Deklarasyonu'nun 2. maddesi çerçevesinde BM Genel Kurulu'nun 20 Kasım 1989 tarihinde kabul ettiği Çocuk Haklarına ilişkin Anlaşma'nın 32.Maddesi) ilke olarak benimsedik.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK POLİTİKASI

KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş olarak;

- Yaşanabilir bir dünya için toplumsal kalkınma, çevre koruma ve insan mutluluğu için uygulamalar geliştirmeyi,
- Etik, şeffaf ve güvenilir bir kurumsal yönetim anlayışıyla sürdürülebilirliğe hizmet etmeyi,
- Çalışanlarımız, müşterilerimiz ve çözüm ortaklarımızın gelişimine katkı sağlamayı,
- Tüm çalışanlarımızın sağlık ve güvenliğini ön planda tutmayı,
- Sosyal sorumluluk projelerine katkı sağlamayı,
- Değerlerimizden ödün vermeden faaliyetlerde bulunmayı,
- Cinsiyet, din, dil, ırk ayrımı yapmamayı, insan haklarına saygılı olmayı, fırsat eşitliğini teşvik etmeyi ilke olarak benimsedik.

SONUÇ

2016 Yılına ait İç Denetim 05.12.2016 tarihinde gerçekleştirilmiş, herhangi bir uygunsuzluğa rastlanmamıştır. Denetim sonuç raporu 09.12.2016 tarihinde yapılan Yönetimin Gözden Geçirme toplantısında görüşülmüştür.

1-Şirketin ortakları, Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri, yöneticileri ile denetçileri ve değerlendirme uzmanlarını 2016 yılı içinde herhangi bir menfaat ilişkisi, çıkar çatışması, bağımsızlığı etkileyecek bir faaliyet içinde bulunmamışlardır.

2-Şirket değerlendirme uzmanları bilgi, tecrübe ve yeteneklerinin yeterli olmadığı iş ve görevleri kabul etmemişlerdir.

3-Faaliyet yılı içinde düzenlenen raporlar, şirketin denetim birimi tarafından ilgili kuruluşun, bankanın teknik ve idari sözleşmelerine, değerlendirme standartlarına, değerlendirme yöntemlerine göre denetlenmiş ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından onaylanmıştır.

4-Şirket tarafından üretilen değerlendirme raporları tarafların izni olmadan 3. Kişilerle paylaşılmamaktadır.

5-Şirket yıl içinde değerlendirme uzmanları ve diğer personelin mesleki yeterliliklerinin artırılması için çeşitli konularda eğitim düzenlemiştir.


6-Çalışılan Bankalar ve diğer kurumlar ile işlerin devamlılığı, sağlıklı bir şekilde tesliminin temini için sürekli olarak toplantılar düzenlemiştir.

Saygılarımla.

Haydar Doğan

Kalite Güvence Sisteminden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi

05.01.2017

İsim	Haydar DOĞAN	
Adres	Korkutreis Mh. Atatürk Bl. Cihan Sk. No: 1/42 Çankaya-Ankara	
Telefon	0 532 523 38 75	
e-mail	haydardogan@kozagd.com	
KİŞİSEL BİLGİLER		
Doğum tarihi ve yeri	1953 - Ankara	
Medeni Durumu	Evli	
Askerlik Durumu	Tamamlandı (Yedek Subay)	
Sürücü Belgesi	B Sınıf Ehliyet	
PROFESYONEL İŞ TECRÜBESİ		
(2012 - ...)	KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
	Kalite Güvence Sistemi Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi	
(2009 - 2012)	KOZA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
	Değerleme Uzmanı	
	2009-2012 yılları arasında değerlendirme uzmanı olarak raporlarının hazırlanmasında görev yapmıştır.	
(1976 - 2008)	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	
	Uzman – Şube Yöneticisi	
	Ticari, zirai kredi talep eden firma ve kuruluşların mali bünye değerlemelerini yaparak mali tahlil raporları düzenleme ve kredibilitelerini saptama görevlerini yapmıştır. Banka içi eğitim, kurs ve seminerlerinde İstihbarat ve Mali Tahlil konularında eğitici olarak görev yapmıştır.	
(1975 - 1976)	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BİTLİS BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	
	Uzman	
	Banka şubesinde uzman olarak görev yapmıştır.	
EĞİTİM		
(1971 - 1975)	Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi (Gazi Üniv.) Ekonomi ve Mali İşletme Bölümü	
NİTELİKLER		
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi (400879)	
Yabancı Dil	İngilizce	
Bilgisayar Bilgisi	Microsoft Office	
Kurslar ve Seminerler	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Bankadaki görev süresi içerisinde düzenlenmiş olan birçok panel, seminer, sempozyum, forum v.s. çeşitli etkinliklerde görev almış, dinleyici olarak katılımlarda bulunmuştur. ❖ Bankada düzenlenen çok sayıda hizmet içi eğitimlerde ve seminerlerde <u>eğitici</u> olarak görev yapmıştır. ❖ Bankacılık, istihbarat ve mali tahlil kurslarına katılmıştır. ❖ Proje değerlendirme kursuna katılmıştır 	