



4A DANIŞMANLIK VE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**

KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ YAPISI VE İŞLEYİŞİ

İÇERİK:

➤ 4A Değerleme Hakkında Bilgi	3-4
➤ Hizmet Verilen Kurum ve Kuruluşlar	5-8
➤ Kalite Güvence Sistemi Yapısı	8-9
➤ Bilgi Güvenliği Politikası	9-10
➤ Raporların Kontrolü ve Eğitim	11

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bankacılık ve gayrimenkul sektöründeki deneyimlerin bir araya getirilmesi ile gayrimenkul değerlemesi ve gayrimenkul danışmanlığı hizmeti vermek üzere 2011 yılında kurulmuştur.

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tüm Türkiye'yi çalışma alanına dahil eden farklı disiplinlerden oluşan ekibimizle geniş yerel pazar bilgisini kullanarak yüksek kalitede değerlendirme hizmetleri sunmaktayız.

Sermaye piyasasındaki ulusal ve uluslararası işlemler, özellikle uzun vadeli konut finansman sisteminin yürürlüğe girmesi ve gelişen inşaat sektörünün artırdığı iş talebi gayrimenkulde değerlendirme ve danışmanlığın önemini artırmıştır. 4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bu önem doğrultusunda mevcut danışmanlık tecrübesi, yetkin ve deneyimli değerlendirme uzmanlarının gücünün birleşmesi ile doğmuştur.

Bir gayrimenkulün veya varlığın rayiç değerini SPK mevzuatı çerçevesinde, bağımsız ve tarafsızlık ilkeleri doğrultusunda değerlendirip, uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak raporlayacak deneyim ve yetkinliğe sahip 4A, kısa sürede oluşumunu tamamlayarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Haziran 2012 'de "Kurul Listesine" alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (Kurul) 30.04.2014 tarih ve 5828 sayılı Kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülerek şirketimiz Nisan 2014'de BDDK listesine alınmıştır.

İstanbul dışında, doğacak iş potansiyeline göre en kısa sürede tüm Türkiye çapındaki yapılanmasını tamamlayacaktır.

4A'nın tecrübeli ve eğitimli uzman kadrosu; son yıllarda gayrimenkul sektöründeki hızlı gelişime paralel olarak oluşan "güvenilir" değerlendirme ve danışmanlık ihtiyacına cevap vermek hedefiyle "bağımsız ve güvenilirlik" ilkelerine bağlı olarak, gerçek ve hızlı hizmet anlayışı ile çalışmaktadır. Değişik disiplinlerde lisans ve yüksek lisans eğitimi almış olan uzmanlarımız doğru ve güvenilir kaynaklardan edinilen bilgileri, teknolojik, bilimsel veriler ışığında analiz ederek, tarafsız, kaliteli, "Gerçek Değer"leri içeren raporlar üretmektedir.

Çalışmalarımızda; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Değerleme Uzmanları Derneği, Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği, Profesyonel Danışmanlar Derneği (DATUP), T.O.B.B. gibi ilgili kurumların mesleki ahlak yaklaşımı ve kuralları ile Uluslararası Değerleme Birliklerinin standartları (IVSC, RICS) referans alınmaktadır.

Mevcut hizmetlerimiz; *S.P.K. ve B.D.D.K. düzenlemeleri ile Uluslararası Normlara göre (Konut, Ofis, İşyeri, Alışveriş merkezleri, Sanayi, Eğitim, Sağlık ve Karışık kullanım amaçlı yatırım faaliyetlerine bağlı olarak oluşan ekonomik değerle ilgili) tüm değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri, Gayrimenkul Pazar Bölge Analizleri araştırması, Pazar Niş'inin tespiti (Verimlilik Analizlerinin yapılması), Geleceğe Dönük Değerleme (Fizibilite) çalışmalarıdır.*

Misyonumuz; Güvenilir, deneyimli ve yetkin insan kaynağımızdan aldığımız güç ile müşterilerimizin ihtiyaçlarına uygun hızlı ve yaratıcı stratejilerle güvenilirlik ve bilimsellik ilkelerimiz doğrultusunda; bağımsız, tarafsız değerlendirme ve danışmanlık hizmeti sunarak hizmet verdiğimiz firmaların rekabet gücünün ve karlılıklarının artmasını sağlamaktır.

Vizyonumuz; Güçlü ve güvenilir bir iş ortağı olarak, global trendler ve uluslararası standartlar doğrultusunda, sahip olduğumuz potansiyeli müşterilerimize en verimli çözümü sunmak için kullanarak geleceğin yapılandırmasında müşterilerimizle birlikte ilerlemektir.

Farkımız; Yetkin uzman kadromuzla gayrimenkul danışmanlığı ve değerlendirme hizmetlerini aynı çatı altında toplayıp müşterilerimize en hızlı ve güvenilir çözümleri sunmaktır.

ŞİRKET PROFİLİ

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş., kurucu ortaklarının uzun yıllara dayalı bilgi ve tecrübelerini kurumsallaştırmak kararı ile kurulduğu 2011 yılından beri her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projelerinin, özel nitelikli taşınmazların, gayrimenkullerin ayrılmaz parçası niteliğindeki makine ve teçhizatlarının, gayrimenkullere ait ayni ve şahsi hakların piyasa ve çevre koşullarını analiz etmek suretiyle değer tespitini yapmaktadır.

Amacımız; Değerleme uzmanlığının gerektirdiği sorumluluk ve ilkelere bağlı kalarak ülkemizin her bölgesinde kaliteli ve hızlı hizmet sunmaktır. Kurucularının ve çalışanlarının eğitim, tecrübe ve mesleki deneyimleri nedeniyle ulusal/uluslararası kurumların ve kişilerin tercih ettiği güvenilir bir gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık şirketi olmaktır. Müşterilerimize, sahip olduğumuz tecrübe ve mesleki bilgiye dayanarak, belirtilen sürede, tarafsız, güvenilir ve isabetli gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

HİZMETLERİMİZ

- Konut, Villa ve İşyeri Değerlemesi
- Akaryakıt İstasyonu Değerlemesi
- Fizibilite Çalışması
- Makine ve Teçhizat Değerlemesi
- Kira Hakları Değerlemesi
- Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi
- Hukuki Durum Tespitleri
- Tarımsal Mülk ve İşletmelerin Değerlemesi
- Yer altı kaynaklarının Değerlemesi
- Transfer Fiyatlandırması için Değerleme
- Alışveriş Merkezi ve Plaza Değerlemesi
- Turistik Tesis Değerlemesi
- Sağlık ve Eğitim Tesisi Değerlemesi
- Rekreasyon Alanları Değerlemesi
- Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm Projeleri Değerlemesi
- Gemi Değerlemesi
- Miras anlaşmazlıklarına konu olan Taşınmazların Değerlemesi
- Gayrimenkul ve Gayrimenkul haklarına dayalı uzlaşmazlıklarda Danışmanlık
- Proje Değerlemesi
- En İyi Kullanım Analizi
- İş Merkezi ve Plaza Değerlemesi
- Sanayi Tesisleri Değerlemesi
- Depolama Alanları Değerlemesi
- Toplu Konut Alanları Değerlemesi
- Arsa ve Arazi Değerlemesi vs.
- Yukarıda bahsi geçen tüm konularda Danışmanlık

Bu bağlamda hizmet verilebilecek kurumlar:

- Kamu Kurumları
- Bankalar
- Sigorta Şirketleri
- Mahkemeler
- Hukuk Büroları
- Mali Müşavirlik Büroları
- Özel Finans Kuruluşları
- Leasing/Faktoring Şirketleri

- Özel ve Tüzel Kişilikler
- Vakıflar
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
- Bayilik Teşkilatına Sahip Şirketler

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş., kuruluş tarihi olan Haziran 2011'den 2012 yılının ilk çeyreğine kadar çeşitli Gayrimenkul Değerleme firmalarına çözüm ortağı olarak değerlendirme raporları düzenlemiştir.

Geçmiş Dönemlerde Çözüm Ortaklığı Yaptığımız Şirketler Aracılığı ile hizmet verdiğimiz kurumlar;

- Denizbank A.Ş.
- ING Bank A.Ş.
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
- T. İş Bankası A.Ş.
- Kredi Garanti Fonu A.Ş.
- Aviva Sigorta A.Ş.
- İstanbul Film Stüdyoları A.Ş.
- Bireysel Özel İşlemler

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 29.06.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca "Kurul Listesine" alınmıştır. Bu tarihten itibaren şirketimiz çok sayıda kuruma SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketi olarak değerlendirme raporları düzenlemiştir. Gayrimenkul değerlendirme raporu ve danışmanlık hizmeti verdiğimiz kişi/kurumların bir kısmı aşağıda sunulmuştur.

REFERANSLARIMIZ

- YAPI KREDİ BANKASI
- ŞEKER FİNANS
- TOKİ
- HALK GYO
- SOSYAL GÜVENLİK KURUMU
İSTANBUL İL MÜDÜRLÜĞÜ - İSTANBUL İCRA SATIŞ BİRİMİ
- SOSYAL GÜVENLİK KURUMU
ORDU İL MÜDÜRLÜĞÜ - ORDU İCRA SATIŞ BİRİMİ
- İLKSAN
- DUMANKAYA İNŞAAT

- OKAN HOLDİNG
- SEFA İNŞAAT
- DEMİRLİ YAPI SAN. VE DIŞ. TİC. A.Ş.
- ŞİLE BELEDİYESİ
- SANCAKTEPE BELEDİYESİ
- KARTAL BELEDİYESİ
- ATAŞEHİR BELEDİYESİ
- AVUKATLIK BÜROLARI/DAVA KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN RAPORLAR
- BİLİRKİŞİ RAPORLARI
- BİREYSEL ÖZEL RAPORLAR
- BİREYSEL BAŞVURULAR İÇİN DANIŞMANLIK
- KURUMSAL BAŞVURULAR İÇİN DANIŞMANLIK
- RİSKLİ YAPILAR İÇİN YASA KAPSAMINDA RAPOR DÜZENLENMESİ

(6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE RİSKLİ YAPI KAPSAMINA ALINAN BİNALARDA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KAT, KONUM, CEPHE, MANZARA VB. FAKTÖRLER DİKKATE ALINARAK DEĞERLEMESİ, BİNANIN YIKILARAK ARSAYA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HALİNDE ARSA DEĞERİ, MALİKLERİN ARSA PAYLARININ DEĞERLEMESİ)

- FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA ADALAR BAZINDA ADALAR ÜZERİNDE YER ALAN PARSELLER VE ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLARIN BELİRLENEN ŞEREFİYE KRİTERLERİNE GÖRE PUANLANDIRILARAK YENİ YAPILACAK BLOKLARDA YENİ KONUMLARININ TESPİTİ ÇALIŞMASI

İLKELERİMİZ

- | | | |
|--|---------------|------------------|
| • Bilimsellik | • Tarafsızlık | • Kararlılık |
| • Güvenilirlik | • Yetkinlik | • Sorumluluk |
| • Bağımsızlık | • Bağlılık | • Araştırmacılık |
| • Uluslararası değerlendirme standartlarına bağlılık | • Dürüstlük | • Şeffaflık |
| • Öncülük | • Hızlılık | • Gizlilik |
| | • Gözlemcilik | • Ekonomiklik |

HİZMET ŞEKLİ

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin hizmet şekli, iş akış prosedürü esas alınarak aşağıda kısaca özetlenmiştir.

1. Müşteri talebinin tarafımıza ulaşmasının ardından, çalışmaya başlayabilmek için, müşteriyle, değerlendirme çalışmasının; niteliğini, kapsamını, koşullarını, süresini, uzmanların kimliklerini ve fiyatını içeren sözleşme yapılır,
2. Müşterinin temin edilecek belgelerin incelenmesi sonucunda değerlendirme çalışmasının kapsamı belirlenerek, gerekli görevlendirmeler yapılır,
3. Gayrimenkul önceden hazırlanmış olan formlara göre, detaylı bir biçimde yerinde incelenir ve belgelenir,
4. Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün, değerlendirme çalışmasına etki edebilecek, bölgesel analizleri için gerekli veriler, üst ölçekten alt ölçeğe doğru toplanır,
5. Değerleme çalışmasında kullanılacak yöntem ya da yöntemler belirlenerek, bunlara ilişkin kullanılacak veriler güvenilir kaynaklardan ve yeterli örneklemeyle toplanır,
6. İlgili kurum ya da kuruluşlarda gerekli araştırmalar yapılarak değerlendirme çalışması kapsamındaki bilgi ve belgeler temin edilir,
7. Toplanan verilerin tasnif edilerek düzenlenmesi aşamasında; toplanan veriler belirlenen yöntemlere uygulanır, gayrimenkul için "En iyi ve En verimli kullanım" belirlenir, gerekli kalibrasyonlar yapılarak değer takdir edilir,
8. Uluslararası değerlendirme standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili tebliğlerine uygun olarak oluşturulan formatta değerlendirme raporu düzenlenir,
9. Rapor ve çalışma kâğıtları gerekli kontrolleri yapılarak müşteriye sunulur.
10. Rapor ve çalışma kâğıtları on yıl saklanmak üzere veri tabanında arşivlenir.

KALİTE POLİTİKASI

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. :

- Müşterilerinin gereksinim ve beklentilerini etik anlayışla, kalite ve güvenilirlikten ödün vermeden karşılamak üzere hizmet vermekte ve hizmetin kalitesini sürekli geliştirmektedir.
- Alanında en iyi hizmeti vermek için çalışan, müşteri güvenini kazanmış, lider bir gayrimenkul danışmanlık ve değerlendirme şirketi olmak ilkesiyle, yasal mevzuat doğrultusunda, değerlendirme standartlarına ve objektif esaslara uygun olarak en üst kalitede hizmet verme odaklıdır.
- Müşterilerine; bağımsız çalışma anlayışı içinde, zamanında ve doğru hizmet vererek müşteri memnuniyetini artırmak hedeflidir.

- Kalitesinin temel unsuru olan çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimlerine destek ve iyi bir çalışma ortamı sunmak için sürekli olarak yatırım yapmaya kararlıdır.
- ISO-9001:2008 Kalite yönetim sisteminin 4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bünyesinde benimsenmesini sağlamak ve sürekli iyileştirmek Kalite Politikamız olarak benimsenmiştir.
- Ayrıca 4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bünyesinde alınan tüm kararların ve kalite yönetiminin gereklerinin personele bildirilmesi ve uygulanmasını sağlamak ve yönetim olarak periyodik dönemlerde faaliyetleri gözden geçirilerek gerekli düzenlemelerin yapılması hedeflemektedir.

KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ YAPISI

Kalite güvence sisteminin oluşturulmasından ve işleyişinden sorumlu olarak şirket içinde herhangi bir icrai görevi olmayan Yönetim Kurulu Üyesi Baki GÖR görevlidir. Ayrıca, şirket tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini sürekli kılmak amacıyla Kalite Yönetim Sistemi oluşturulmuştur. PCA Sertifikasyon Hizmetleri Limited Şirketi tarafından her yıl ISO 9001:2008 kalite sistemi standartlarını yerine getirip getirmediği denetlenmektedir. Bugüne kadar herhangi bir uygunsuz duruma rastlanmamıştır.

MEKAN

Şirketimiz 01.02.2013 tarihinden itibaren İçerenköy Mah. Karaman Çiftlik Yolu Firuze Sok. No:20 K:2 D:2 adresinde yer alan 105 m2 alanlı merkez ofiste hizmetlerini devam ettirmektedir.

DONANIM VE AĞ ALT YAPISI

Şirketimizin alt yapı sisteminde; 1 adet ana sunucu, 2 adet yedek sunucu bulunmaktadır. Ana sunucu üzerinde 1 TB hafızasına sahip kesintisiz güç kaynağı ile donanım güvenliği ve hizmet bütünlüğü sağlayan sabit disk bulunmaktadır. Ayrıca, şirketimiz 2 adet dijital telefon santrali ile müşterilere hizmet vermektedir.

YAZILIMLAR

Sunucu sistemimizde Microsoft firmasına ait yazılımlar kullanılmakta olup, sunucular ve kullanıcılar için tümü lisanslı virüs koruma programı mevcuttur. Yedekleme sisteminde, afet durumu ya da herhangi bir olumsuz duruma karşı şirket dışında tutulan 1 adet harici disk bulunmaktadır.

TEKNİK DONANIM

Şirketimizde her personele 1 adet bilgisayar, GSM hattı ve ayrıca bunlara ek olarak değerlendirme uzmanlarına ölçüm yapmak için kullanılmak üzere Lazer metre ile dijital fotoğraf makinesi tahsis edilmiştir.

BİLGİ GÜVENLİĞİ POLİTİKASI

Müşterilerimize hazırlanan değerlendirme raporları ile ilgili bilgi ve belgeler dijital olarak 2 adet harici hard diskte ve doküman olarak arşiv birimimizde saklanmaktadır. Rapor verileri Operasyon birimi ile değerlendirme raporunu hazırlayan ve kontrol eden ekip dışında 3.kişiler ile paylaşılmamaktadır.

MUHASEBE KAYITLARI VE DENETİM

Muhasebe işlerinin doğru tam ve mevzuata uygunluğu açısından denetlenmesi, danışmanlık hizmetinin verilmesi için; sermaye piyasasında bağımsız denetime yetkili kuruluşlar listesinde yer alan bağımsız denetim kuruluşlarından Ulusal Bağımsız Denetim YMM A.Ş. tarafından denetime tabi bulunmaktayız.

Muhasebe kayıtları ofis dışında yer alan SMMM bürosunda tutulmakta olup, ön muhasebe kayıtları ofisimizde tutulmaktadır. Ayın ilk haftası geçen ayın muhasebe evrakları ofisimizden alınarak kayıt altına alınmaktadır.

Belge ve kayıt düzeninin işleyişi;

- Belge ve evraklar gelen evrak defterine işlenir ve muhasebe dosyasına kaldırılır.
- Evrakların sisteme kaydı alınması için SMMM bürosuna verilir.
- Büroca sisteme girilen ve fiş dökümü yapılan evraklar birleştirilir.
- Evrakların muhasebe standartlarına ve yasal mevzuata uygunluğunun kontrolünden sonra dosyalaması yapılır.
- Aylık-Yıllık kapanış ve mevzuatla ilgili diğer işlemler SMMM bürosu tarafından bizzat gerçekleştirilmektedir.
- Şirketimizin yasal e-beyannameleri ve e-bildirgeleri SMMM bürosu tarafından temin edilmiş şifreler ile gerçekleştirilmektedir. .
- Gelir tablosu ve Bilanço yılsonunda SMMM bürosu tarafından hazırlanmaktadır.

Finansal uygulamalarımızda nakit ödemeler asgari oranda kullanılmakta olup, genel olarak her türlü tahsilat ve ödeme işlemleri internet üzerinden havale ve EFT olarak gerçekleştirilmektedir. Aylık fatura ödemeleri banka talimat yolu ile ödenirken, bunun dışında düşük tutarlı ödemeler kasadan karşılanmaktadır.

RAPORLARIN KONTROLÜ

Değerleme raporlarının kontrolü, değerlendirme uzmanları ile şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürüten teknik eğitime sahip Denetmenlerimiz tarafından gerçekleştirilmektedir.

Kontrol aşamasında raporun anlatım bakımından içeriğinin yanı sıra değer ile değer tespitinde kullanılan emsal ve diğer yöntemlerin uygunluğu da kontrol edilir. Buna ek olarak, tapu senedi, takbis, onaylı mimari projesi belediyede incelenen yapı ruhsatı ve varsa yapı kullanma izin belgesi vb. rapor ekleri incelenerek rapor içeriği ile uyumluluğu kontrol edilir. Kontrol edilen raporun arka sayfasında yer alan "Rapor Kontrol Formu" na gerekli açıklamalar yazıldıktan sonra kontrol eden kontrolör tarafından isim soyisim ve tarih yazılarak dosyalandırmak üzere Operasyon birimine teslim edilir.

Değerleme uzman yardımcılığı kadrosunda istihdam edilmek üzere işe alınmış olan personelin oryantasyonu Denetmenlerimiz tarafından gerçekleştirilmektedir. Her bir uzman yardımcısı veya uzmanın eğitimi, Denetmenler tarafından gerçekleştirilmektedir.

Denetmenler rapor kontrol aşamasında saha çalışma formları ile rapor eki belgeleri de incelemek suretiyle rapora onay verirler ya da yeniden çalışılması, araştırılması gereken hususlarla ilgili olarak raporu tanzim eden uzmanı yeniden görevlendirirler.

Yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde hazırlanan raporlar, kontrol ve onaylanma aşamalarından sonra ilgili kişi ya da kuruluşa ıslak imzalı veya e-imza ile imzalanarak dijital olarak gönderilmektedir.

Denetmen El Kitabı: Rapor kontrolünde Denetmenlerimizce kılavuz olarak kullanılması amacıyla hazırlanmış olan başucu dokümanıdır. Rapor tanzim edilen bankaların raporda dikkat ettiği hususlar ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)'nin hazırlanmış olduğu kılavuz içerisinde yer alan bilgiler birleştirilerek uzmanların ihtiyaç duyulabileceği önemli hususları içermektedir.

EĞİTİM:

Şirketimizde değerlendirme uzman yardımcısı ve değerlendirme uzmanı olarak görev yapmakta olan personele her ayın ilk pazartesi günü Denetmenlerimiz tarafından mesleki eğitim verilmektedir.