



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**  
**Beşiktaş/ İSTANBUL**

**Tarih:** 16.02.2016

**Konu:** Kalite Güvence Sistemi Gözden Geçirme Raporu

- İlgi :** a) 01.11.2006 tarihli 26333 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik  
b) 29.01.2010 tarih ve 2010/01 nolu Ekol Gay. Değ. Ve Dan Aş nin KGS organları ile sorumlularının belirlenmesi hakkında Ekol Gay. Değ. Ve Dan Aş Ynt Krl Kararı  
c) 02.05.2015 Tarih ve 2015/08 Sayılı Ekol Gay. Değ. Ve Dan AŞ Krl Kararı

İlgi (a) da kayıtlı mevzuat gereği, Şirketimizin Kalite Güvence Sistemi Kurması, Denetlenmesi ve Yıllık olarak gözden geçirmesi gerekmektedir.

İlgi (b) de kayıtlı Şirketimizin Yönetim Kurulunun Kararı ile Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık AŞ Kalite Güvence Sistemi (EKGS) Tanımlanmış, kapsamı belirlenmiş sorumlusunun yıllık olarak Yönetim Kurulunca atanacağı karara bağlanmıştır.

İlgi (c) de de kayıtlı Şirketimiz Yönetim Kurulunun Kararı ile İcrai görevde bulunmamam kaydı ile EKGS den sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmış bulunmaktayım.

Şirketimiz 02.05.2014- 16.02.2015 faaliyet döneminde EKGS’ den sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak dönemsel olarak görevimi tamamlamış bulunmaktayım.

02.05.2015 – 02.05.2016 faaliyet döneminde ‘EKGS’ ni Gözden Geçirme Raporumu” bilgilerinize sunarım

Saygılarımla,

**Halil DÖNMEZ**

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A. Ş.**  
**EKGS’den Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi**

**EKOL A.Ş.**  
**KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ**  
**GÖZDEN GEÇİRME RAPORU**

**Şirket** : Ekol Gayrimenkul Değerlenme ve Danışmanlık A.Ş  
**Dönemi** : 02.05.2015 – 02.05.2016 Dönemi  
**Raporu Düzenleyen** : Halil DÖNMEZ (Kalite Gv. Sis. İŖleyiŖinden Sorumlu Ynt. Krl Üyesi)  
**Rapor Tarihi** : 02.05.2016

## 1-Giriş

### A – KALİTE GÜVENCESİ KAVRAMI

Kalite güvencesi bir ürün veya hizmetin kalite konusunda belirtilmiş gerekleri yerine getirmesinde yeterli güveni sağlamak için uygulanan planlı ve sistematik etkinlikler bütünü olarak tanımlanmaktadır. Temelinde ürün ya da hizmetin geçtiği tüm aşamalardaki talimatlar, görev ve sorumluluk tanımları vb. ile belgelendirmesi, çalışanların eğitilmesi ve kalite konusunda biçimlendirilmesi ile kalitenin planlanan düzeyde en az kaynak kullanımıyla korunması yatmaktadır. Kullanıcının gereksinimleri tam olarak ve belirlendiği şekilde karşılanmadığı sürece kalite güvencesi sistemi tanımlanmış sayılmaz

### B- KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN KAZANDIRDIKLARI

Hataların nedenleri üzerine gidilmesi ve hata kaynaklarının ortadan kaldırılmasını ve verimliliği hedefleyen Kalite Güvencesi ile sağlanan faydaları şöyle sıralamak mümkündür.

1. Kalitede süreklilik
2. Yönetim kontrolünün ve organizasyonun kaliteye yönelik toplam etkinliğin artırılması
3. Daha iyi hizmet tasarımı ve sunumu yapılması
4. Müşteri şikayetlerini analiz etme ve azaltma yönünde tedbirler alma
5. Çalışma ortamının iyileştirilmesi, stresin azaltılması,
6. Şirket imaj ve itibarının iyileştirilmesi
7. Daha iyi rekabet olanağı sağlanması,
8. Müşteri nezdinde güven ve itibarın artırılması,
9. Motivasyonu ve verimi yüksek bir organizasyon teşekkülü,
10. Kaynakların verimli kullanımın sağlanması,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş Kalite Güvence Sistemi ile yukarıdaki faydaların sağlanmasına ilave olarak aşağıdaki amaçların gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir.

- a) Mesleki mevzuata tam uyumun sağlanması,
- b) Mesleğin etik kurallarına uyumun sağlanması,
- c) Ulusal ve uluslararası değerlendirme standardında çalışmanın sağlanması,
- d) Mesleki yetkilerin belirlenerek değerlendirme çalışmalarının uygun yetkinlikteki kişilerce yapılmasının sağlanması,
- e) Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş Personel Yönetmeliğinin 5, 6, 7, 9, 10 ve 20 nci madde hükümlerine uygun davranılmasının sağlanması,
- f) Değerleme kuruluşunun değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelin, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olmasının sağlanması,
- g) Değerleme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirilmesinin sağlanması,
- h) Değerleme faaliyetinin istenen kalitede olabilmesini ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilmesini teminen, yapılan işin her seviyede gözden geçirilmesi ve değerlendirme ile görevlendirilen personelin görevler konusunda yönlendirilmesinin sağlanması,

- i) Gerekli görülen durumlarda, konuyla ilgili deneyimi ve bilgisi bulunan kişilerden görüş alınmasının sağlanması,
- j) Yeni görev kabulü için veya gelecek dönemlerde değerlendirme faaliyetine devam edilebilmesi için değerlendirme yapılması, yapılacak değerlendirmede işi kabul edilecek bankanın durumunun özellikle bağımsızlık ilkelerine uygunluk ve verilecek hizmetin kapsam ve boyutlu yönünden değerlendirilmesinin sağlanması,
- k) Kalite güvence sisteminin ve işlevselliğinin izlenmesinin sağlanması' dır

### **C- KALİTE SİSTEMİNİN BELGELENDİRİLMESİ**

ISO 9000 sertifikası tüm Dünyada kurumsal işletmelerde aranan bir belge haline gelmiştir.

Bu belgenin gerekliliklerini yerine getirmek firmaların gelişmesinde ve kalite güvencesinin devamlılığında etkili rol oynamaktadır.

Kaliteye önem veren Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş Yönetim Kurulunun Aldığı Karar ile 10.05.2010 tarihinde ISO 9000 sertifikasını almış ve gereklerini uygulamaya başlamıştır.

### **D-EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş nin KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ:**

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 EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ (EKGS) kurulmuştur.

Ekol 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.

Mevzuat gereği Şirketin Yönetim Kurulunca, her yıl icrai görevi olmayan bir yönetim kurulu üyesi Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu olarak atanır. 02.05.2014 – 16.02.2015 Dönemi için bu göreve şirketin Yönetim Kurulu Üyesi ve aynı zamanda sorumlu değerlendirme uzmanı olan Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU atanmış olup, faaliyet döneminde sistemin sürekliliğini sağlama ve geliştirme görevi verilmiş.

### **E. GÖZDEN GEÇİRMEDE İNCELENEN HUSUSLAR**

Görevli bulunduğum Şirketimiz 02.05.2015 – 02.05.2016 faaliyet döneminde aşağıdaki konular tarafından incelenmiş, takip edilmiş, mevzuata, mesleki etik kurallara, meslek standartların uyumlu olması konusunda azami gayret gösterilmiştir.

Son olarak, gözden geçirme tarihi olan 02.05.2014 tarihi itibarıyla tespitler aşağıda belirtilmiştir.

## 2- İNCELENEN HUSUSLAR

### 2.01. Personel Alım Süreci

Evet/Hayır

Açıklama

a) Personel alımında mesleki uyum aranıyor mu?	Evet	
b) İş ile ilgili mesleki bilgi taranması ve mülakat yapılıyor mu?	Evet	
c) Sonuç başvuru sahibine bildiriliyor mu ?	Evet	
D)İşe alım öncesi, meslek hakkında ve çalışma koşulları hakkında yeterli açıklamada bulunuluyor mu ?	Evet	
e) İş yasası ve diğer yasalar gereği alınması gereken işe giriş belgeleri ile gerekli kayıtlar işe başlamadan önce sağlanıyor mu?	Evet	

### 2.02. Personel Eğitim Süreci

Evet/Hayır

Açıklama

a) İşe alımdan hemen sonra mesleki eğitim veriliyor mu?	Evet	
b) İş başında eğitim veriliyor mu ?	Evet	
c) Yönetmelik, genelge, bildirim mahiyetinde bildirimlerde bulunuyor mu?	Evet	

### 2.03. Kuruluşlarla Sözleşme İmzalama Süreci

Evet/Hayır

Açıklama

a) Süreklilik arz eden işlerde sözleşme imzalanıyor mu?	Evet	
b) İmzalanan sözleşmelerde mevzuatın gerektirdiği bilgilere yer veriliyor mu ?	Evet	
c) Sözleşmeler ve ekleri gereken titizlikte saklanıyor mu ?	Evet	

### 2.04. İş Talebi Alma ve Kayıt Süreci

Evet/Hayır

Açıklama

a) Şirkete gelen talepler sistemli bir şekilde kayda alınıyor mu?	Evet	
b) Talep içeriğinde genel bir standart aranıyor mu?	Evet	
c) Talep kayıtları sistemli bir şekilde saklanıyor mu?	Evet	
d) İş kabulünde Bağımsızlık İlkesinin bozulmamasına Dikkat edilmesi sağlanıyor mu?	Evet	

### 2.05. İş Ataması Süreci

Evet/Hayır

Açıklama

a) İş ataması elektronik ortamda mı yapılıyor ?	Evet	
b) Atanan işlerin duyurusu yapılıyor mu?	Evet	
c) Atanmamış işler kaydı tutuluyor mu?	Evet	
d) İade işler kaydı tutuluyor mu?	Evet	

**2.06. Randevu Alma Süreci****Evet/Hayır****Açıklama**

a) Değerlenme uzmanı randevu alma zaman ve şekli konusunda bir standarta sahip mi ?	Evet	
b) Randevuya gecikmelerde bilgilendirme yapılıyor mu?	Evet	
c) Randevuya uyum konusunda hassasiyet oluşturulabilmiş mi?	Evet	

**2.07. Değerleme İşinin Yapılma Süreci;****Evet/Hayır****Açıklama**

a) Değerlemenin yapılmasında standart bir süre oluşturulabilmiş mi ?	Evet	
b) Standart süreye uyum denetleniyor mu ?	Evet	
c) Süreye uyumda çözüm yolları araştırılıyor mu?	Evet	
d) Değerleme işinin tarafsızlık ilkesine uyumla yapılması sağlanılıyor mu?	Evet	

**2.08. Raporlama Süreci****Evet/Hayır****Açıklama**

a) Raporların yazımında müşteri standartlarına bağlılık sağlanılabilmemiş mi?	Evet	
b) Raporların yazımında mevzuatın gereklilikleri yerine getiriliyor mu?	Evet	
c) Raporlar yazım sürecinde uzman genel merkezden destek alabiliyor mu?	Evet	
d) Rapor yazımı için gerekli materyaller yeterli mi ?	Evet	
e) Raporun yazımında doğruluk, tutarlılık sağlanılıyor mu?	Evet	

**2.09. Zaman Yöntemine Uyum****Evet/Hayır****Açıklama**

a) Zaman yöntemi konusunda eğitim veriliyor mu?	Evet	
b) Uyumsuzluk rapor ediliyor mu?	Evet	
c) Uyumsuzlukların giderilebilmesi için tedbirler alınıyor mu ?	Evet	

**2.10. Denetim Süreci****Evet/Hayır****Açıklama**

a) Yazılıp sisteme konmuş raporlar kullanıcıya gönderilmeden önce denetleniyor mu ?	Evet	
b) Denetim esnasında anlaşılmayan, eksik kalan, yanlış olan, tutarsız olan...vb. olan konular hakkında uzmanıyla görüşülüyor mu?	Evet	
c) Denetim esnasında önemli raporlarda fikir alışverişinde bulunuluyor mu?	Evet	
d) Denetim esnasında konularına göre ihtisaslaşmış kişilere danışılıyor mu ?	Evet	
e) Denetimin etkili olması için üst yönetim denetmenler ile ortak toplantı yapıyor mu?	Evet	

**2.11. Raporların Yazılı Hale Getirilmesi, İmzalanması, Arşivlenmesi, İlgili Kuruluşa Gönderilmesi Süreci****Evet/Hayır****Açıklama**

a) Şirkette bir operasyon servisi oluşturulmuş mu ?	Evet	
b) Operasyon servisinin görev tanımlanması yapılmış mı?	Evet	
c) Operasyon servisinde "Raporların Yazılı Hale getirilmesi, imzalanması, Arşivlenmesi, İlgili Kuruluşa Gönderilmesi" konusunda eğitim verilmiş mi ?	Evet	
d) Arşivlenme firmasıyla anlaşmaya varılmış mı ?	Evet	
e) Kargo firmasıyla anlaşmaya varılmış mı?	Evet	
f) Uygun ortamı ve sistemli arşiv oluşturulmuş mu?	Evet	

## 2.12. Mesleki ve Genel, Dahili ve Harici Mevzuata, Etik Kurallara

Standartlara Uyum Süreci	Evet/Hayır	Açıklama
a) Uyulması gereken mevzuat şirket organizasyonu tarafından biliniyor mu?	Evet	
b) Mevzuata uyum sağlanabilmiş mi ?	Evet	
c) Uyumsuzlukların giderilmesi konusunda önlemler alınıyor mu?	Evet	
d) Uyumsuzluklar raporlanabiliyor mu?	Evet	
e) Mesleki etik kurallar biliniyor ve uyuluyor mu?	Evet	
d) Meslek standartları biliniyor ve uyuluyor mu?	Evet	

## 2.13. Sermaye Piyasası Kurumu'na Bildirimler

	Evet/Hayır	Açıklama
a) SPK'ya bildirilmesi gerekenlerin neler olduğu biliniyor mu?	Evet	
b) Aksayan bildirimlerin önlenmesi için tedbirler alınıyor mu?	Evet	
c) SKP bildirimlerinden sorumlu personel atanmış mı ?	Evet	

## 2.14. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'na Bildirimler

	Evet/Hayır	Açıklama
a)BDDK bildirimleri için personel ataması yapılmış mı?	Evet	
b) BDDK bildirimlerinin neler olduğu biliniyor mu ?	Evet	

## 2.15. Değerleme Uzmanları Birliği İlke Kararlarının Uyum Süreci

	Evet/Hayır	Açıklama
a)Değerlenme uzmanları birliği kararları şirket organizasyonunca biliniyor mu ?	Evet	
b) Uyumu konusunda uyarıda bulunuyor mu ?	Evet	
c) Uyum sağlanmış mı ?	Evet	

## 2.16. Dernek , Birlik, Meslek Komiteleri ne Katılım Süreci

	Evet/Hayır	Açıklama
a) Dernek, Birlik , Meslek Komiteleri ne katılım sağlanıyor mu ?	Evet	
b) Mesleğin gelişimi için etkin çalışmalar yapılıyor mu ?	Evet	

## 2.17. Web Sitesi, Yayın, Demeç, Haber, Reklamlarda, Tizizlik

	Evet/Hayır	Açıklama
a) Web sitesi güncel kullanılıyor mu ?	Evet	
b) Kamuoyu Bilgilendirme, KGS nin Gözden geçirilmesi Raporu'nu zamanında yayınlanması sağlanıyor mu?	Evet	
c) Yayın, demeç, haber, reklamlarda etik davranılıyor mu ?	Evet	

**2.18. İş Sağlığı ve İş Güvenliği****Evet/Hayır****Açıklama**

a) 26.12.2012 Kabul Tarihi 6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu Gereği iş yerlerinde iş sağlığı ve güveninin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlükleri belirlendi mi ?	Evet	
b) Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın İş Sağlığı Ve Güvenliği Hizmetleri Yönetmeliği ile kuruluş ve yetkilendirilmeleri açıklanan işyeri sağlık ve güvenlik birimlerinden biri ile sözleşme yapıldı mı ?	Evet	
c) İş Sağlığı Ve Güvenliği konusunda çalışanlara gereken eğitimler sağlanıyor mu ?	Evet	

**2.19. Sosyal Sorumluluk Projeleri****Evet/Hayır****Açıklama**

a) İş yasası gereği Özürlü İşçi Çalıştırılıyor mu ?	Evet	
b) Sosyal sorumluluk projeleri üretiliyor mu, Ya da bu tür projeleri katılım sağlanıyor mu ?	Hayır	

**3- SONUÇ, ÖNERİ ve YAPILMASI GEREKENLER****3.01. Sonuç ve Öneriler**

Raporun "**KALİTE GÜVENCE SİSTEMİNİN KAZANDIRDIKLARI**" başlığı altında belirttiğim kalite güvence sisteminde genel olarak sağlanacak faydalar ile Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş Kalite Güvence Sisteminin Amaçları şirket organizasyonunca sağlanmıştır.

İncelenen Hususlar başlığı altında verilen 19 başlık ve 69 sorudan oluşan inceleme konularından " Hayır " Cevabı verilen 1 konu hakkında yeni dönemde görev alacak Kalite Güvence Sisteminden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine ve Şirket Organizasyonuna bu konularda iyileştirme yapmaları önerimdir.

Raporumu inceleme ve onayınıza sunarım

**Saygılarımla,**

**Halil DÖNMEZ**

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

02.05.2015 – 02.05.2016 Dönemi

Kalite GÜv. Sis. İşyeyişinden Sorumlu Ynt. Krl Üyesi