



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

**2012 YILINA AİT KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ GÖZDEN GEÇİRME RAPORU**

25 NİSAN 2013

Bu rapor, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 1 Kasım 2006 Tarih ve 26333 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 8.maddesi uyarınca EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. nin kalite güvence sisteminin işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Muhsine Çiğdem TAŞÇI tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

İlgili maddenin 4.fıkrası uyarınca kalite güvence sistemi yılda bir kez gözden geçirilir ve söz konusu gözden geçirmenin kapsamı, değerlendirme kuruluşunun internet sitesinden kamuoyuna açıklanır.

Saygılarımla,

Muhsine Çiğdem TAŞÇI

Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu

Yönetim Kurulu Üyesi

**Epos Gayrimenkul  
Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.**

Ö.Haşim Çeken Cad. Ceceli İş Merkezi  
No:15 K:2 Fulya - İstanbul  
T.0212 216 52 74 F.0212 216 18 73  
info@epos.com.tr // www.epos.com.tr



## İÇİNDEKİLER

- I. Şirket Hakkında Genel Bilgi
- II. Şirket Tarafından Değerleme Hizmeti Verilen Bankalar
- III. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı ve Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme
- IV. Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi'ne ilişkin Bilgiler

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. S.', is located below the table of contents.



## EPOS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

### 2012 YILINA AİT KALİTE GÜVENCE SİSTEMİ GÖZDEN GEÇİRME RAPORU

#### I. Şirket Hakkında Genel Bilgi

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Şirket") değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri sunan, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) listelerinde yer alan "Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkilendirilmiş" bir kuruluştur.

##### *I.I. Yönetim Yapısına İlişkin Açıklama*

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2012 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir.

Neşe Can ÇEKİCİ	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Coşkun TAŞÇI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Muhsine Çiğdem TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi

##### *I.II. Personel Yapısına İlişkin Açıklama*

Şirket tarafından verilen danışmanlık ve değerlendirme hizmetleri; 5 şirket ortağı ve iktisat, işletme, inşaat mühendisliği, mimarlık, şehir ve bölge planlama dallarında lisans ve yüksek lisans eğitimi almış, "değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel" niteliklerine haiz, tam zamanlı istihdam edilen 5 gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve 9 destek personeli tarafından yürütülmektedir. Ayrıca IT hizmetleri, hukuk, finans, kredi ve vergi konularında stratejik çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

#### II. 2012 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Bankalar

Şirket tarafından 2012 yılında değerlendirme hizmeti verilen bankalar aşağıda alfabetik isim sırasına göre sıralanmıştır.

- ING BANK A.Ş.



### **III. Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı ve Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme**

#### **III.I Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı**

Şirket Yönetim Kurulu'nda icrai görevi olmayan Muhsine Çiğdem Taşçı, Kalite Güvence Sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilmiştir. Ayrıca, şirket tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini sürekli kılmak amacıyla Kalite Yönetim Sistemi oluşturulmuştur. Alman NISSERT tarafından yapılan denetimler sonucunda şirketin ISO 9001:2008 kalite sistemi standartlarını yerine getirdiği ve uyguladığı onaylanmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 1 Kasım 2006 Tarih ve 26333 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 8.maddesi 5.fıkrasına göre kalite güvence sisteminin gözden geçirilmesinde aşağıdaki ilkelere uyum düzeyi dikkate alınır.

- a. Mesleki Gereklilikler
- b. Mesleki Yeterlilik
- c. Görev Dağılımı
- d. Yönlendirme
- e. Görüş Alma
- f. Görev Kabulü ve Devamlılık
- g. İzleme

#### **III.II Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme**

- a. Şirket bünyesinde istihdam edilen ve değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelin, görevlerini; dürüstlük, doğruluk, tarafsızlık ve menfaat ilişkilerinden uzak kalarak, tarafsızlıklarını etkileyecek hiçbir müdahaleye gerek kalmadan tam bir bağımsızlık içinde yürüttükleri, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 5, 6, 7, 9, 10 ve 20 nci madde hükümlerine uygun davranıldığı,
- b. Bu hizmetleri yürüten personelin sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmeleri için Yönetmeliğin 3.madde (ı) fıkrasında belirtilen "değerleme uzmanı" niteliklerine haiz olduğu,
- c. Bankalardan gelen taleplerin değerlendirme çalışmasının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip personel tarafından gerçekleştirildiği,



- d. Değerleme faaliyetinin en iyi kalitede olabilmesi ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilmesini sağlamak için, değerlendirme çalışmasının her aşamasında değerlemeyi yapan personelin takip edildiği, yönlendirildiği, gerekli görüldüğü hallerde ilave açıklamalar istendiği ve hazırlanan raporların Değerleme Müdürü tarafından kontrollerinin yapıldığı ve en az bir Sorumlu Ortak tarafından onaylandığı, raporların imzalı birer nüshalarının word ve pdf formatında elektronik ortamda arşivlendiği ve yedeklemelerinin yapıldığı, gelen taleplerin, talep anından raporlanması ve arşivlenmesine kadar izlenen tüm sürecin kayıt edildiği "Değerleme Süreç Takip Formu" düzenlendiği, raporlara ilişkin talep yazısı, tapu senedi, yapı ruhsatı ve vb. ekler ile saha çalışma formları gibi tüm belgelerin 10 yıl süre ile saklamak üzere banka, tarih ve rapor numarası takip edilerek tasnif edildiği ve fiziki ortamda arşivlendiği,
- e. Raporların hazırlanması, kontrolü veya onaylanması esnasında ihtiyaç duyulması halinde, şirket bünyesinde danışman olarak istihdam edilen Av. Şemdal ÇINÇIN'ndan görüş alındığı,
- f. Değerleme hizmetin tam bir tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerine uygunluk içerisinde verildiği, hizmet verilen bankaların bu konuda herhangi bir taleplerinin ya da müdahalelerinin bulunmadığı, gelecek dönemlerde de değerlendirme faaliyetine devam edileceği, bunun için 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 temini çalışmalarının devam ettiği,
- g. Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesi çalışması esnasında yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemine uymayan herhangi bir hususa rastlanmadığı,

Tespit edilmiştir.



**VI. Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi'ne ilişkin Bilgiler**

1977 Yılında Robert Kolej ve 1983 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Muhsine Çiğdem TAŞÇI, 1987-2005 yılları arasında Finansbank A.Ş., Garanti Bankası A.Ş., Alternatifbank A.Ş., Egs Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Sanko Menkul Değerler A.Ş. gibi kuruluşlarda Müdür/Genel Müdür Yardımcısı düzeyinde yönetici olarak görev yapmıştır.

Bankacılık ve Finans sektöründe geniş bir tecrübeye ve bilgi birikimine sahip Muhsine Çiğdem TAŞÇI, 05.12.2006 tarihinde başladığı ve halen sürdürdüğü EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulunda "Kalite Güvence Sisteminin İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi" olarak görev yapmaktadır.