

19.01.2015

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
2014 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 yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 8.maddesi 4.fıkrası uyarınca Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. nin Kalite Güvence Sistemi işleyişinden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ercan Canaslan tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

Saygılarımızla.

Mehmet Ercan Canaslan

Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi

## İÇİNDEKİLER

### 1.Genel Bilgi

1.1 Yönetim Kurulu.....	3
1.2 Personel Yapısı.....	3
1.3 2014 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar.....	3
2.Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı ve Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme...4	
2.1 Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı.....	4
2.2 Kalite Güvence Sisteminin Genel Temel Etik İlkeleri.....	4
2.3 Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme.....	5
2.4 Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine İlişkin Bilgiler...6	

## 1. Genel Bilgi

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş., taşınmaz değerlemesi yapmak üzere 27.07.2007 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulunun 08.08.2008 tarih ve 21/891 sayılı kararı ile ‘Lisanslı Taşınmaz Değerleme Şirketleri’ listesine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 20.10.2011 tarih ve 4431 sayılı yazısı ile; ‘Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiştir.’

### 1.1 . Yönetim Kurulu

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. nin 31.12.2014 tarihi itibariyle yönetim kurulu aşağıdaki gibidir:

- Ayşe Evcin Yönetim Kurulu Başkanı
- Ufuk Kozal Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
- Mehmet Ercan Canaslan Yönetim Kurulu Üyesi

### 1.2. Personel Yapısı

Şirketin 3’ü sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere 5 ortağı bulunmaktadır. Değerleme hizmetleri harita mühendisliği, inşaat mühendisliği, mimarlık, şehir ve bölge planlama, işletme, iktisat, ekonomi, maliye, jeofizik mühendisliği, jeoloji mühendisliği, ziraat mühendisliği, matematik dallarında lisans ve yüksek lisans eğitimi almış kişiler tarafından verilmekte olup, İstanbul, Ankara, İzmir, Gaziantep, Bursa, Antalya, Trabzon, Konya, Diyarbakır illerinde tam zamanlı istihdam edilen 20 gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve 5 destek personeli tarafından yürütülmektedir.

Genel Müdürlüğün ve Bölge Müdürlüklerinin (İstanbul, Ankara, İzmir, Gaziantep, Bursa, Konya, Trabzon, Diyarbakır) olduğu iller de dahil olmak üzere yaklaşık 100 adet sözleşmeli çözüm ortağı ile çalışılmaktadır. Ayrıca hukuk, finans, kredi, IT hizmetleri ve vergi konularında stratejik çözüm ortaklarından hizmet alınmaktadır.

### 1.3. 2014 Yılında Değerleme Hizmeti Verilen Kurumlar

- Asya Katılım Bankası A.Ş.
- Bank Mellat
- Citibank A.Ş.
- DD Konut Finansmanı A.Ş.
- Denizbank A.Ş.
- Şeker Mortgage Finansman A.Ş.
- T. Halk Bankası A.Ş.
- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.

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

### **2.1 Kalite Güvence Sisteminin Genel Yapısı**

Yönetim Kurulunca Mehmet Ercan Canaslan, Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Şirket tarafında sunulan hizmetlerin kalitesini arttırmak ve sürekli kılmak amacıyla ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi alınmıştır: ISO 9001:2008 Belgesi'nin devamlılığı için yıl boyunca güncellemeler, yıl sonlarında denetimler yapılmaktadır.

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

- a. *Mesleki Gereklilikler*: Değerleme kuruluşunun değerlendirme uzmanlarının 5,6,7,9,10 ve 20. madde hükümlerine uygun davranması
- b. *Mesleki Yeterlilik*: Değerleme kuruluşunun değerlendirme uzmanlarının, sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve yeterliliğe sahip olması
- c. *Görev Dağılımı*: Değerleme çalışmalarının gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip olan kişiler tarafından gerçekleştirilmesi
- d. *Yönlendirme*: Değerleme faaliyetinin istenen kalitede olabilmesini ve değerlendirme sonunda tam ve doğru bir görüş bildirilebilmesini teminen, yapılan işin her seviyede gözden geçirilmesi ve değerlendirme ile görevlendirilen personelin görevleri konusunda yönlendirilmesi
- e. *Görüş Alma*: Gerekli görülen durumlarda, konuyla ilgili deneyimi ve bilgisi bulunan kişi ve kurumlardan görüş alınması
- f. *Görev Kabulü ve Devamlılık*: Yeni görev kabulü için veya gelecek dönemlerde değerlendirme faaliyetine devam edilebilmesi için değerlendirme yapılması, yapılacak değerlendirmede bankanın durumunun özellikle bağımsızlık ilkelerine uygunluk ve verilecek hizmetin kapsam ve boyutu yönünden değerlendirilmesi
- g. *İzleme*: Kalite güvence sisteminin ve işlevselliğinin izlenmesi

### **2.2 Kalite Güvence Sisteminin Genel Temel Etik İlkeleri**

Kalite Güvence Sisteminden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ercan Canaslan ve Sorumlu Ortaklar Ayşe Evcin, Ökkeş Sönmez ve Ufuk Kozal 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.

### 2.3 Kalite Güvence Sisteminin Gözden Geçirilmesine İlişkin Değerlendirme

- a. Şirket bünyesinde istihdam edilen ve değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin, Bankalara Hizmet Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmelik'in 5, 6, 7, 9, 10 ve 20. madde hükümlerine uygun davrandığı,
- b. Şirket bünyesinde istihdam edilen ve değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin, görevlerini; tarafsızlık, doğruluk, dürüstlük ve menfaat ilişkilerinden uzak kalarak, gerekli mesleki özen ve titizliği göstererek, bağımsızlık ilkesi doğrultusunda yürüttükleri, bu hizmetleri yürüten personelin sorumluluklarını doğru bir şekilde yerine getirebilmeleri için Yönetmeliğin 3. madde (1) fıkrasında belirtilen, değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel" niteliklerine sahip oldukları,
- c. Bankalardan gelen taleplerin değerlendirme çalışmalarının, gerekli düzeyde bilgi, mesleki yeterlilik ve beceriye sahip personel tarafından gerçekleştirildiği,
- d. Değerleme faaliyetinin en iyi kalitede olabilmesi bakımından değerlendirme talebi için ilgili Müdür tarafından göreve en uygun uzmanın atandığı, değerlemeyi yapan personelin görev ataması sonrası Operasyon Sorumlusu tarafından yönlendirildiği, gerekli durumlarda ilave açıklamalar istendiği, tamamlanan değerlendirme raporlarının Rapor Kontrol Biriminde gözden geçirildiği, kontrolü tamamlanan raporların ilgili uzman ve sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından onaylandığı,
- e. Raporların imzalı birer nüshalarının Excel, Word ve PDF formatında elektronik ortamda saklandığı, ayrıca elektronik ortamın sürekli olarak yedeklendiği,
- f. 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,
- g. Değerleme hizmetinin 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 artırıldığı,
- h. Kalite Güvence Sistemi'nin gözden geçirilmesi çalışması esnasında yapılan kontrol ve denetim sonucunda Kalite Güvence Sistemi'ne uymayan herhangi bir hususa rastlanmadığı,

sonucuna varılmıştır.

## **2.4 Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesine İlişkin Bilgiler**

1974 yılında Bursa'da doğmuştur. 1998 tarihinde Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Canaslan, gayrimenkulle ilgili kariyerine 1996 yılında Turyap Ankara Merkez Tunalıhilmî Temsilciliğinde gayrimenkul danışmanı olarak başlamış ve 1997 yılında ismi gayrimenkul değerlendirme olarak değişen Turyap Servis A.Ş.'ne g e ç m i ş t i r .

Temmuz 2007 tarihine kadar T.G.D Ankara Ekspertiz Sorumlusu, gayrimenkul değerlemesi, makine parkı değerlendirme ve mesleğe yeni başlayan adaylara bölgesinde gerekli meslek içi eğitimlerin verilmesi, müşteri sağlama ve müşteri memnuniyeti ile ilgili çalışmalar yürütülmesi, hazırlanan ekspertiz raporlarının ön kontrolü görevlerinde çalışmış olup, Temmuz 2007 yılından itibaren Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kurucu ortağı ve Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Saygılarımızla.

Mehmet Ercan Canaslan  
Kalite Güvence Sistemi İşleyişinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi