

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.GENEL BİLGİLER

2.YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANANAN HAKLAR

3.ŞİRKET'İN HAKKINDA BİLGİLER

4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

5. FİNANSAL DURUM HAKKINDA ÖZET BİLGİLER

6.RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

7.FİNANSAL TABLOLAR

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

a-) Şirket Unvanı: Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

b-) Şirket Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2158. Sokak No:5/9 Çankaya/Ankara

c-) Ticaret Sicil Numarası: 259867

d-) Web Adresi: <https://www.degerdegerleme.com>

e-) Raporun İlgili Olduğu Dönem: 1 Ocak-31 Aralık 2024 yılına ait faaliyet raporudur.

f-) Sermaye ve Ortaklık Yapısı: Şirketin sermaye tutarı ve ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Oran (%)	31.12.2024	Oran (%)	31.12.2023
Ahmet AKKOÇ	%55,00	550.000	%55,00	550.000
Ubeydullah AHISKALI	%35,00	350.000	%35,00	350.000
Cem BAYRAKTAR	%10,00	100.000	%10,00	100.000
Toplam	%100	1.000.000	%100	1.000.000

g-) Yönetim Organı Hakkında Bilgi: Şirket'in yönetim organına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yönetim Kurulu	Görevi
Ahmet AKKOÇ	Yönetim Kurulu Başkanı
Ubeydullah AHISKALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANANAN HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı ve tüm haklar gibi mali menfaatler: Şirket tarafından 2024 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir temettü ödemesi yapılmamıştır.


DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kıyıkent Mah. 1443. Cd. 1071 Usta Plaza No:25/A Blok No:151
Çankaya/ANKARA Tel:0312 496 50 96 Mersis:0272044655100028
Çankaya M.D.2720446551 info@degerdegerleme.com Tic.Sic.No.259867

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.ŞİRKET'İN HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Şirket'in Tarihçesi

Şirketimiz 12.11.2008 tarihinde Ankara ilinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek amacı ile kurulmuştur. Şirketimizin kuruluştaki unvanı Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti.'dir. Ancak; 05.08.2013 tarihinde gayrimenkul değerleme hizmeti alan kişi, kurum ve kuruluşlara direkt hizmet verebilmek için ilgili kanunun gerektirdiği şekilde nev'i değişikliği yapılarak şirket unvanı "Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun; Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca 11.11.2013 tarihinde "Kurul Listesine" alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.04.2014 tarihli ve 8122 sayılı kararıyla şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin" 11. maddesine istinaden, Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket sermayesi; SPK ve BDDK onay süreçlerinin sonucunda tamamı ödenmiş 1.000.000,00TL(BİRMİLYONTL)'dir.

3.2 Şirket'in Misyon ve Vizyonu

Şirketin misyonu;

Yurt sınırları içerisinde Türkiye Cumhuriyeti hukuk kurallarına ve mesleki normlara uyarak, hizmet verdiği ve hizmet aldığı tüm sektörlerde elde ettiği güveni, bağımsızlığı, mesleki beceriyi ve kaliteyi sürekli artırarak değerleme hizmeti sektöründe sürdürülebilir bir memnuniyet sağlamak.

Şirketin vizyonu;

Yapılan değerleme ve danışmanlık çalışmalarında, Bağımsızlık, Tutarlılık, Objektiflik, Dürüstlük ve Gerçeklik unsurlarını kullanarak, Titiz, Özverili, Hızlı, Güvenilir ve Kaliteli hizmet sunar, gerçek ve tüzel kişilerin hak ve özgürlüklerine saygılı yaklaşarak etik kurallar çerçevesinde verdiği hizmette en iyi katma değeri sağlamak.

4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri;

b) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri;

c) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler;

d) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar;


DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızırdere Mah. 7/3 Cd. 1071 Ulu Plaza No.25/A Blok No:151
Çankaya/ANKARA Tel:0312 496 50 96 Mersis:0272044655100028
Çankaya V.D.2720446551 Info@degordegerleme.com Tic.Sic.No.259867

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimiz bağımsız denetim tabidir. Şirketimizin bağımsız denetimi “Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş” tarafından yapılmaktadır.

Şirketimiz tam tasdik denetimi “Yükseliş Yeminli Mali Müşavirlik Ltd.Şti.” tarafından yapılmaktadır.

e) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler;

Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

f) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar;

Bulunmamaktadır.

g) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler;

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış ve genel kurul kararları yerine getirilmiştir.

h) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler;

Şirketin 31.12.2024 yılı itibarıyla maddi duran varlıklarının net toplamı 2.028.123 TL’dir.

ı) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler ve şirkette meydana gelen önemli olaylar;

Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

İ) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler;

Üniversite öğrencisi 3 kişiye 3 aylık düzenli her birine 3.000,00 TL olmak üzere burs yardımı yapılmıştır.

j) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler;

Rapor tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler ve dönem sonu tutarları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklardan alacak	3.669.480	2.653.740
Toplam	3.669.480	2.653.740

k) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (j) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

işlemlerde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratarak uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği;

5. FİNANSAL DURUM HAKKINDA ÖZET BİLGİLER

Finansal Durum Tablosunu özeti aşağıdaki gibidir;

Finansal Durum Özet Tablosu	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	25.573.798	11.103.202
Duran Varlıklar	2.587.279	2.504.994
Toplam Varlıklar	28.161.077	13.608.196

Şirketimizin 2024 yılının bağımsız denetimden geçmiş, net dönem kârı 5.032.604 TL'dir.

Temel rasyolar aşağıdaki gibidir;

1	İşletme Sermayesi	31.12.2024	31.12.2023
A	Dönen Varlıklar	25.573.798	11.103.202
B	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	24.347.487	15.792.468
A-B	Net İşletme Sermayesi	1.226.311	(4.689.266)

2	Cari Oran	31.12.2024	31.12.2023
A	Dönen Varlıklar	25.573.798	11.103.202
B	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	24.347.487	15.792.468
A/B	Cari Oran	1,05	0,70

3	Finansal Kaldıraç Oranı	31.12.2024	31.12.2023
A	Toplam Borçlar	26.804.860	18.199.458
B	Toplam Varlıklar	28.161.077	13.608.196
A/B	Finansal Kaldıraç Oranı	0,95	1,34

4	Özkaynak Oranı	31.12.2024	31.12.2023
---	----------------	------------	------------

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

A	Özkaynak Toplamı	1.356.217	(4.591.262)
B	Toplam Varlıklar	28.161.077	13.608.196
A/B	Özkaynak Oranı	0,05	(0,34)

5	Özkaynak Kârlılığı	31.12.2024	31.12.2023
A	Dönem Net Kârı	5.032.604	(1.245.666)
B	Özkaynaklar	1.356.217	(4.591.262)
A/B	Özkaynak Kârlılığı	3,71	0,27

6	Brüt Kâr Marjı	31.12.2024	31.12.2023
A	Brüt Satış Kârı	26.645.680	6.883.523
B	Net Satışlar	120.198.099	100.564.886
A/B	Brüt Kâr Marjı	0,22	0,07

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri;

6.RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler;

b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler (378 Md.);

Yönetim Kurulu

DD
DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIĞI
Kızılkaya Mah. 1443 Sok. 00/1 Usta Plaza No:25/A Blok No:151
Çankaya/ANKARA Tel:0312 496 50 96 Mersis:0272044655100028
Çankaya V.D.2720446551 info@dsgerdegerleme.com Tic.Sic.No.259667

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	25.573.798	11.103.202
Nakit ve Nakit Benzerleri	182.251	497.916
Ticari Alacaklar	1.520.758	1.760.162
Diğer Alacaklar	6.807.347	5.295.850
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3.669.480	2.653.740
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	3.137.867	2.642.110
Peşin Ödenmiş Giderler	2.717.205	1.968.620
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	299.288	432.108
Diğer Dönen Varlıklar	14.046.949	1.148.546
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	14.046.949	1.148.546
Duran Varlıklar	2.587.279	2.504.994
Diğer Alacaklar	-	9.338
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	9.338
Maddi Duran Varlıklar	2.028.123	2.076.918
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.678	13.164
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.678	13.164
Peşin Ödenmiş Giderler	197.191	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	355.287	405.574
Toplam Varlıklar	28.161.077	13.608.196

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkaya Mah. 4. Kat Kat: 1071 Usta Plaza No:25/A Blok No:154
Çankaya/ANKARA Tel:0312 496 50 96 Mersis:0272044655100028
Çankaya V.D.2720446551 info@degerdegerleme.com Tic.Sic.No.259867

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAYNAKLAR	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	24.347.487	15.792.468
Kısa Vadeli Borçlanmalar	635.922	233.914
Ticari Borçlar	9.189.307	3.553.339
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.036.795	2.644.789
Diğer Borçlar	-	376.680
Ertelenmiş Gelirler	723.178	80.449
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	2.223.782	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	113.851
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10.538.503	8.789.446
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.457.373	2.406.990
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.457.373	2.406.990
Özkaynaklar	1.356.217	(4.591.262)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.356.217	(4.591.262)
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	6.843.972	6.843.972
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	415.759	(499.116)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	415.759	(499.116)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	26.590	26.590
Diğer Yedekler	7.675	7.675
Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları	(11.970.383)	(10.724.717)
Net Dönem Kârı / Zararı	5.032.604	(1.245.666)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	28.161.077	13.608.196

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkayış Mah. 44. Sokak No: 71 Usta Plaza No: 25/A Blok No: 151
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 50 96 Mersis: 0272044655100028
Çankaya M.D.2720446551 info@degerdegerleme.com Tic.Sic.No:259867

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7.2. KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU		
Hasılat	120.198.099	100.564.886
Satışların Maliyeti (-)	(93.552.419)	(93.681.363)
Brüt Kâr (Zarar)	26.645.680	6.883.523
Genel Yönetim Giderleri (-)	(21.894.375)	(9.642.473)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.425.052	7.913
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(35.984)	(196.744)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	6.140.373	(2.947.781)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	1.711
Faaliyet Kârı/(Zararı)	6.140.373	(2.946.070)
Finansman Gelirleri	-	257.670
Finansman Giderleri (-)	(724.177)	(277.242)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	1.511.993	1.615.402
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	6.928.189	(1.350.240)
Vergi Gelir/(Gideri)	(1.895.585)	104.574
Dönemin Vergi Gideri	(2.223.782)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	328.197	104.574
Teşvik Belgesi Dahilinde Ertelenmiş Vergi Geliri	-	-
Dönem Net Kârı (Zararı)	5.032.604	(1.245.666)
Pay Başına Kazanç (TL)	5,03	(1,25)
Dönem Kâr / Zararının Dağılımı	5.032.604	(1.245.666)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	5.032.604	(1.245.666)

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkaya Mah. 144. No/1071 Usta Plaza No:25/A Blok No:151
Çankaya/ANKARA Tel:0312 498 50 96 Mersis:0272044655100028
Çankaya V.D.2720446551 info@degerdegerleme.com Tic.Sic.No.259867

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2024 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Dönem Net Kârı/(Zararı)	5.032.604	(1.245.666)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	(979.214)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-	(1.207.419)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri	-	228.205
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kâr/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	-	(979.214)
Toplam Kapsamlı Gelir	5.032.604	(2.224.880)

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkaya Mah. No:151 Kat:17 Oda Plaza No:25A Blok No:151
Çankaya/ANKARA Tel:0312 496 50 86 Mersis:0272044655100028
Çankaya V.D.2720446551 info@degarderleme.com Tic.Sic.No.259867