

# D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

*e-katalog / 2021*





---

## D TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ailesi olarak önceliğimiz, doğruluk, bağımsızlık ve tarafsızlık ilkeleri kapsamında, konusunda uzman tecrübeli kadromuz ile en kaliteli hizmeti sunmayı hedeflemektedir.





## BİZ KİMİZ?

2005 yılında kurulan D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. sanayi, turizm ve bankacılık sektörlerinde aktif değerleme çalışmaları yürütüyor. Kurumsal ve bireysel değerleme, maliyet ve risk analizi, gelişme eğilimleri analizi, piyasa analizleri, proje geliştirme – kontrol ve fizibilite çalışmaları ve verimli kullanım analizleri üzerine hizmet veren firma, uzman kadrosu ve deneyimli ortaklarıyla, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (IVSC), SPK ve BDDK ilgili mevzuatları çerçevesinde çalışmalarına devam ediyor.

Firma, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:8 No:35 sayılı tebliği çerçevesinde Kurul Organının 19.03.2010 tarihli kararı ile “Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslı Değerleme Şirketleri Listesi” ne, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun 02.08.2012 tarih, 4887 sayılı kararı ile “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar Listesi” ne alınmıştır.



## VİZYONUMUZ

Gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık alanında, ulusal / uluslararası değerlendirme standartlarına ve etik kurallara bağlı kalarak sürekli gelişerek büyümeye odaklanıyoruz.



## MİSYONUMUZ

Bağımsız ve tarafsız değerlendirme anlayışımız doğrultusunda, alanında uzman kadromuz ile en doğru ve kaliteli hizmeti vererek güven ve memnuniyeti sağlayarak çalışıyoruz.

## HİZMET ALANLARIMIZ

- Gayrimenkul Değerleme
- Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerleme
- Proje Değerlemesi
- Tesis Değerleme
- Yabancı Ülke Vatandaşlarını Gayrimenkul Alım – Satım İşlemlerine Ait Değerleme Raporu
- Türk Vatandaşlığına Geçiş İçin Alınacak Gayrimenkullere Ait Değerleme Raporu
- Kira Bedeli Tespiti
- Şerefiyelendirme Çalışmaları
- Kentsel Dönüşüm
- Kentsel Yenileme
- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- Maliyet Analizi
- Gelişme Eğilimleri Analizi
- Risk Analizi
- Piyasa Analizleri
- Proje Geliştirme ve Fizibilite



## YÖNETİM KADROMUZ

### ÖZGÜR AKDOĞAN BULUT

Genel Müdür - 402500

1975 Ankara doğumludur. Balıkesir Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümünden 1999 yılında mezun olmuştur. Mezuniyetinin ardından askerlik görevini tamamlayarak yapı denetim sektöründe çalışmaya başlamıştır. 2007 yılında De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. bünyesinde değerleme uzmanı olarak göreve başlamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Lisansını 2013 yılında alan Özgür AKDOĞAN BULUT çok sayıda ve çeşitli niteliklerde taşınmazın değerleme, geliştirme ve fizibilite çalışmalarında görev almıştır. 2020 yılı Mart ayında D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasını devralarak "Sorumlu Değerleme Uzmanı / Genel Müdür" görevini üstlenmiştir.

Evli ve 1 çocuk babası olup İstanbul'da ikamet etmektedir.

### ŞEVKİ TOLAN

Genel Müdür Yardımcısı  
- 400258

1968 İstanbul doğumludur. Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden 1989 yılında mezun olmuş, 1992 yılında Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Kentsel Planlama Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. Mezuniyetinin ardından askerlik görevini tamamlayarak 2005 yılına kadar Yapı Üretim Organizasyon A.Ş. firmasında şehir plancısı olarak birçok imar planının hazırlanması alanında çalışmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Lisansını 2005 yılında alan Şevki TOLAN aynı yıl Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasında Kurucu Ortak / Sorumlu Değerleme Uzmanı /

İstanbul Bölge Müdürü olarak göreve başlamış, 2007 yılında mevcut görevinden ayrılarak yine 2007 yılında De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı / İstanbul Bölge Müdürü olarak göreve başlamıştır. 2013 yılında De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasından ayrılarak 2020 yılına kadar çok sayıda ve çeşitli niteliklerde taşınmazın değerleme, geliştirme ve fizibilite çalışmalarında çözüm ortağı olarak görev almıştır. 2020 yılı Mart ayında D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasını devralarak "Sorumlu Değerleme Uzmanı / Genel Müdür Yardımcısı" görevini üstlenmiştir.

Evli ve 1 çocuk babası olup İstanbul'da ikamet etmektedir.

### ELİF EKŞİOĞLU KERİK

Değerleme Direktörü  
- 405911

1982 İstanbul doğumludur. Sakarya Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümünden 2004 yılında mezun olmuştur. 2004 yılında Dışbank A.Ş. bünyesinde iş hayatına başlamış ve 2005-2007 yılları arasında ise Oyakbank A.Ş. de çalışmıştır. 2007 yılında Anadolu Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasında değerleme uzmanı olarak sektöre giriş yapmış olup 2009-2012 yılları arasında De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. de değerleme uzmanı görevine devam etmiştir. 2012-2016 yılları arasında çözüm ortağı olarak çok sayıda ve nitelikte gayrimenkulün değerleme hizmetini

vermiş olup 2016 yılında Referans Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. de Marmara Bölge Sorumlusu olarak çalışmıştır. 2017 yılında mevcut görevinden ayrılmış ve aynı içerisinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasında 2018 yılının sonuna kadar Rapor Kontrol Sorumlusu olarak hizmet vermiştir. 2020 yılının Haziran ayında CİS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasında İstanbul Bölge Müdürü olarak görev aldıktan sonra Ekim 2020 yılında D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasında "Değerleme Direktörü" görevini üstlenmiştir.

Evli ve 1 çocuk annesi olup İstanbul'da ikamet etmektedir.



## D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



## BBDK BELGEMİZ

### BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - 46325  
Konu: Değerleme Yetkisi

08 Ağustos 2012

#### D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize 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 yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 68 71  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli profesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Özgür DALGİÇ  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 285  
Konu :

3020

26/03/2010

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Çetin Emec Bulvarı 1042.Cad (4. Cad.) No:3/6  
Öveçler / ANKARA

İlgi: 04.02.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

## REFERANSLARIMIZ



**DOĞRU**  
*değer,*  
**DOĞRU**  
*yatırım.*



#### **Genel M¼d¼rl¼k**

Yalı Mah. Kadir Sok. Helis More Residence  
No:14 K:27 D:256 Kartal / İSTANBUL

---

**T:** +90 (216) 969 61 21  
**E-mail:** [degerleme@d-degerleme.com](mailto:degerleme@d-degerleme.com)  
**Web:** [d-degerleme.com](http://d-degerleme.com)