ULUSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2025 – 31.12.2025 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

I - GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	01.01.2025-31.12.2025
Ticaret Unvanı	: Ulusal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Ticaret sicil numarası	: 439248
Merkez Adresi	: Fatih Mahallesi, Ünal Ilıcak Caddesi, No: 2 Adres İç Mekânı; Kat: 6 / 127 Büyükçekmece-İstanbul
İletişim Bilgileri	
	Telefon : 0212 682 5720 (pbx)
	Faks : 0212 682 5440
	E-posta adresi : ugd@ugd.com.tr
	İnternet Sitesi Adresi : ugd.com.tr

Şube Adresleri

Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Ankara Şubesi**
Adres: Şehit Osman Avcı Mahallesi 1414. Cadde No: 12/10 Gölbaşı/ Ankara

Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Denizli Şubesi**
Adres: 15 Mayıs Mahallesi 3581. Sokak No: 152/ Pamukkale Denizli

Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **İzmir Bulvar Şubesi**
Adres: Kınıklıkçar Mahallesi Hoca Ahmet Yesevi Sokak 2/ Mersinli Apt. No: 61 / B Montaj Dolu

Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Bursa Şubesi**
Adres: Muradiye Süleyman Sokak No: 10/28 Yıldırım/ Bursa/ İzmir

Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Hatay Şubesi**
Adres: Sokullu Mehmet Ali Sokak No: 8/ Antakya/ Hatay

Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Gaziantep Şubesi**
Adres: Değirmenağası Mah. Cevri Mutlar Fişo Sokak, Akıncılar Sitesi, No: 34/227 Şehitkamil/ Gaziantep

A - ŞİRKETİN ORTAKLARI İLE ŞİRKETİN VE ORTAKLIK YAPISI

a) Sermayesi : 1.200.000,-TL
b) Ortaklık Tipine : Pilot Sorkor (%30), Yavuz Selim Gündüz (%70)

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/UNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADETİ	SERMAYE TUTARI (TL)
Pilot SORKOR / Yönetim Kurulu Başkanı	Mimarsinan Mah. Sinan Sk. Residance Sitesi B1 Blok No: 1/1 İç Kapı No: 4 Büyükçekmece/ İstanbul	360.000	360.000
Yavuz Selim GÜNDÜR / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Ekinciler Mah. Cemre Sk. No: 32 İç Kapı No: 11 Büyükçekmece/ İstanbul	840.000	840.000

B - YÖNETİM ORGANI İLE İDARE VE TEMSİLE YETKİLİ ORTAKLAR

a) Şirketin Yönetim Organı :

Yönetim Kurulu (Çektiği) (2025 itib)	
Yönetim Kurulu Başkanı	: Pilot SORKOR
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	: Yavuz Selim GÜNDÜR
Yönetim Kurulu Üyesi	: —
Yönetim Kurulu Müdürlüğü İşyeri	: —

b) Şirketin Dal Dışına Yönetilebilen (2025 Yılı) :

Dal Müdürü	Dal Sorumlu
GÜNEŞ MEDİ	Pilot SORKOR
GÜNEŞ MEDİ YARD.	Yavuz Selim GÜNDÜR

C - Personel Sayısı
Dönem içinde değişken ve ekişkin 28 ile en yüksek 41 kişiliği personel çalıştırılmıştır.

D - Varsa; Şirket genel kurulunca verilen tüm çerçevesinde yönetim organı ilişkeleri ile şirketin ilişkide kanalı veya başkaca adına yaptığı bütün ve nitelikteki yapılan kazanımlıdan faaliyetleri bilgileri

E - YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE İDÄRE GÖZÜ YÖNETİCİLERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

1 Ocak- 31 Aralık 2025 dönemi içerisinde bizi yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı: brüt 10.430.250 TL dir.

3 - ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketin kadrolu yönetmelikleri ve kanunun ve gözlemlenmiş için çalışmaktan yapılmış, kadrolu uzman sayısı artırılmıştır.
Şirketimizde, 2025 yılı itibarıyla gayrimenkul değlemne sürecşlerinin tüm aşamalarında kullanılmak üzere yazılım ve veri tabanı desteki bir uygulamacılıkla geliştirilmesine yönelik Ar-Ge çalışmaları başlatılmıştır. Bizi kanunu gelişimine yönelmiş çalışmalar olarak ayrı ve Kıdem ve Yıldırım Bakanlığı 'Ileri Hizmet Genel Müdürlüğü' nezdinde Kısıt ve Tecsil belgesi alınmış olup, cidir geliştirme süreci devam etmektedir. Bu kapsamda; Şirketimizin gayrimenkul ve sermaye piyasalarına yönelmiş olan çalışmaları ve yeni kullanımlarda sürekli dağılımına yapılanın kazanımlarını yaygınlaştırmak sürecine alınmasını hedeflenmektedir.
Kurumsal yapının gözlemlenmesi ve hizmet kalitesinin artırılması amacıyla eğitim faaliyetleri yürütülmüş personelin ilgili eğitimlere katılımı sağlanmak maksadı yetkilendirilen geliştirilmesi çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda; Şirketimizin ve personelinin mesleğe eğitimlerinin desteklenişi eğitim dokümanları oluşmuş olmak hizmetmesaha ve yetkinlerinin

4 - ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Bu faaliyet dönemi içinde Şirket, Albaraka Türk, Akbank, Denizbank, Garanti BBVA, İşbank, Fişo Kredi ve Odeabank ile devam eden çalışmaları yürütmekte çalışmaktan devam etmmektedir. Bununla birlikte Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün yürütmüş olduğu veri aktarım projesi kapsamında faaliyetleri bulunmaktadır. Müşteri portföyünü geliştirmek amacıyla yeni çalışan mevcuat kapsamında Tüzel Bilirkişilik başvuru sürecini tamamlamıştır.

b) Şirketin ilgili hesap dönemlerde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler
2025 yılı için kullanılan faaliyetleri çizmek çalışmaç, kadro yapısı geliştirmeyiz

Yayay Zeka Destekli bilgisayar programı/yazılımı geliştirmesi çalışmaları yürütmek ARGE çalışmaya devam etmekteyiz

Mahkeme Bilirkişiliğini için Türkiye genelinde aşılan eğitim programlarına personelde yürütmekteyiz ve bağımsız olarak bir teşvikler uygulanmıştır. Tüzel Bilirkişilik başvuru süreçleri başlatılmış, bu kapsamda kadro yapılarımızın geliştirilmesi personel alımı yapılmıştır.

c) Şirketin iş kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler İç yönetim veçamın iş kontrolü
Kalite Güvence Sistemindeki sürekliliğin Yönetim Kurulu Başkanı Yavuz Selim Gündüz, Şirketimizin kalite denetimlerini kamlarımıza ve herhangi bir olumsuzluğa karşılamaktadır.

d) Şirketin olağandışı veya olaydışı işlemleri ve yaş cezalarına ilişkin bilgiler: Şirketin iştirak yapı sahibi yoktur.

e) Şirketin bitmiş ve devam eden faaliyetleri ile ilgili bilgiler:
Yoktur.

f) Varsa dönemi içerisinde yapılan İnsan Kaynakline ve kamu denetimine ilişkin bilgiler:
Geçmiş dönemlerde ait Şirketimizce KDV adına vergi denetimi yapılmış, herhangi bir olumsuzluğa rastlanmamıştır.
Şirketin bağlanma denetimi Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

g) Şirket ulaşılıne aşılan ve şirketimin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek riskleriki devaler ve olası sonuçlar hakkında bilgiler:
Şirketimiz ulaşılıne aşılan ve şirketimizin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek riskiliki herhangi bir daire bulunmamaktadır.

h) Mevcuat kullanılarınlar ayrımı uygulamalar nedenleriki şirket ve yönetim organı üyeleri ile çalışanlarına uygulanan farklı mevcut uygulamaya ilişkin bilgilerden:
Yoktur.

i) Geçmiş dönemlerde belirlenen stoplarda alınıştır alınıştırmadığı, genel kurul kararlarına yerine getirilip getirilmediği, hedefleme çalışlarınınmaya veya kararlar yerine getirilemeyişine gerekçelerine ilişkin bilgilerden:
2025 yılı oçun hedeflerine %10 bandında alınıştır.

YIL	RAPOR EDİLEN BOYUT	KAYAR-BAŞ. BOYUT	DAYİŞLER (Brüt Gösterilmiş)	DAYİŞ-İÇYÜKÜ	OLAĞAN KAR (Brüt Gösterilmiş)	OLAĞAN KAR-İÇYÜKÜ
2022	6.344	-48%	26.310.101	–	-2.891.865	-2,8 %
2023	5.968	-5%	63.502.984	82%	2.416.347	3,8 %
2024	8.989	12%	89.286.612	41%	6.781.656	7 %
2025	7.304	-9%	136.904.147	53%	13.230.605	9,6 %
2026(*)	7.669	5%	196.806.000	30%	21.000.000	—

(*) Tahmini

(*) Yönetimde olağandışılık genel kurul toplantısı yapılmıştır, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve bunu ilişkin yapılan işlemlerden dönü olmak üzere olağandışılık genel kurulu tarihi bilgileri:
Yoktur.

k) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu borç ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan hesaplarına ilişkin bilgiler:
Şirketimiz yıl içinde herhangi bir borç ve yardımı yapmamıştır ve sosyal sorumluluk projeleri kapsamında yapılan hesaplarımız bulunmamaktadır.

l) Şirketin ilgili hesap dönemlerinde yapmış olduğu ve yapmayı planladığı Ar-Ge çalışmaları ile bu çalışmaya ilişkin bilgiler:
2025 yılı için kullanılan faaliyetleri çizmek çalışmaç, kadro yapısı geliştirmeyiz

Yayay Zeka Destekli bilgisayar programı/yazılımı geliştirmesi çalışmaları yürütmek ARGE çalışmaya devam etmekteyiz

Mahkeme Bilirkişiliğini için Türkiye genelinde aşılan eğitim programlarına personelde yürütmekteyiz ve bağımsız olarak bir teşvikler uygulanmıştır. Tüzel Bilirkişilik başvuru süreçleri başlatılmış, bu kapsamda kadro yapılarımızın geliştirilmesi personel alımı yapılmıştır.

c) Şirketin iş kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler İç yönetim veçamın iş kontrolü
Kalite Güvence Sistemindeki sürekliliğin Yönetim Kurulu Başkanı Yavuz Selim Gündüz, Şirketimizin kalite denetimlerini kamlarımıza ve herhangi bir olumsuzluğa karşılamaktadır.

d) Şirketin olağandışı veya olaydışı işlemleri ve yaş cezalarına ilişkin bilgiler: Şirketin iştirak yapı sahibi yoktur.

e) Şirketin bitmiş ve devam eden faaliyetleri ile ilgili bilgiler:
Yoktur.

f) Varsa dönemi içerisinde yapılan İnsan Kaynakline ve kamu denetimine ilişkin bilgiler:
Geçmiş dönemlerde ait Şirketimizce KDV adına vergi denetimi yapılmış, herhangi bir olumsuzluğa rastlanmamıştır.
Şirketin bağlanma denetimi Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

g) Şirket ulaşılıne aşılan ve şirketimin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek riskleriki devaler ve olası sonuçlar hakkında bilgiler:
Şirketimiz ulaşılıne aşılan ve şirketimizin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek riskiliki herhangi bir daire bulunmamaktadır.

h) Mevcuat kullanılarınlar ayrımı uygulamalar nedenleriki şirket ve yönetim organı üyeleri ile çalışanlarına uygulanan farklı mevcut uygulamaya ilişkin bilgilerden:
Yoktur.

i) Geçmiş dönemlerde belirlenen stoplarda alınıştır alınıştırmadığı, genel kurul kararlarına yerine getirilip getirilmediği, hedefleme çalışlarınınmaya veya kararlar yerine getirilemeyişine gerekçelerine ilişkin bilgilerden:
2025 yılı oçun hedeflerine %10 bandında alınıştır.

YIL	RAPOR EDİLEN BOYUT	KAYAR-BAŞ. BOYUT	DAYİŞLER (Brüt Gösterilmiş)	DAYİŞ-İÇYÜKÜ	OLAĞAN KAR (Brüt Gösterilmiş)	OLAĞAN KAR-İÇYÜKÜ
2022	6.344	-48%	26.310.101	–	-2.891.865	-2,8 %
2023	5.968	-5%	63.502.984	82%	2.416.347	3,8 %
2024	8.989	12%	89.286.612	41%	6.781.656	7 %
2025	7.304	-9%	136.904.147	53%	13.230.605	9,6 %
2026(*)	7.669	5%	196.806.000	30%	21.000.000	—

(*) Tahmini

(*) Yönetimde olağandışılık genel kurul toplantısı yapılmıştır, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve bunu ilişkin yapılan işlemlerden dönü olmak üzere olağandışılık genel kurulu tarihi bilgileri:
Yoktur.

k) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu borç ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan hesaplarına ilişkin bilgiler:
Şirketimiz yıl içinde herhangi bir borç ve yardımı yapmamıştır ve sosyal sorumluluk projeleri kapsamında yapılan hesaplarımız bulunmamaktadır.

l) Şirketin ilgili hesap dönemlerinde yapmış olduğu ve yapmayı planladığı Ar-Ge çalışmaları ile bu çalışmaya ilişkin bilgiler:
Bu kapsamda yeni ürün geliştirmesi ve mevcut ürünlerin iyileştirilmesi ve yeni ürünlerin kullanılmasına yönelik çalışmalarımız devam etmektedir.

m) Varsa; şirketin finansal yapısını iyileştirmesi için alınması düşünülen tedbirler:
2025 yılı için sağlıklı finansal yapıyı geliştirmek amacıyla kısa vadeli borçlarımızı azaltmak ve uzun vadeli borçlanmaya ağırlık vermek ve bu kapsamda kullanılan kredilerin ödemesini gerçekleştirmiş olup,