



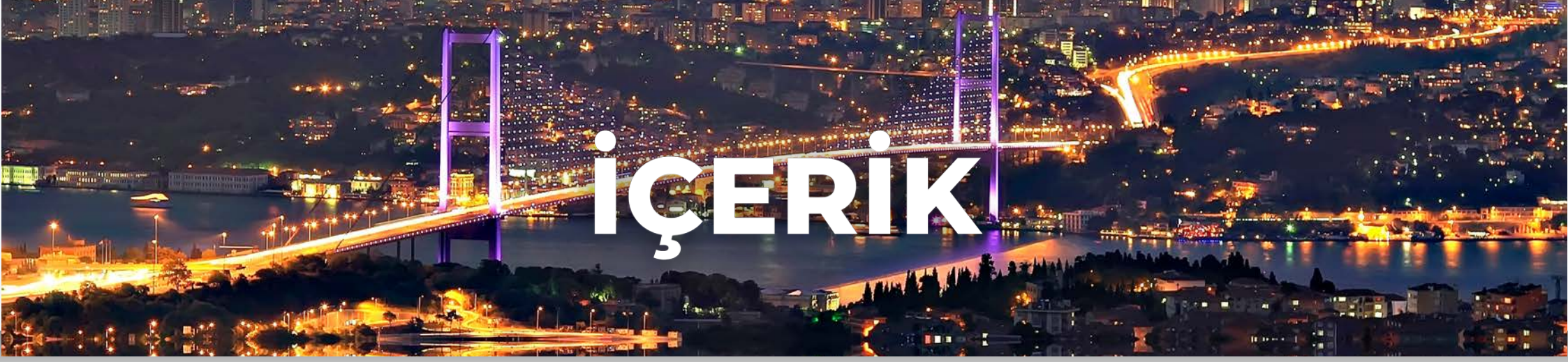
# BAŞKENT

## TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

[WWW.BASKENTTD.COM.TR](http://WWW.BASKENTTD.COM.TR)







**01**

Hakkımızda

**02**

Gayrimenkul  
Değerleme  
Sektörüne Genel  
Bakış

**03**

Gayrimenkul  
Değerleme  
Sektöründe BİZ!

**04**

Amaçlarımız ve  
Hedeflerimiz

**05**

Yetkinliklerimiz

**06**

Değerlemesini  
Yaptığımız Haklar ve  
Gayrimenkuller

**07**

Hizmet Verilen  
İller

**08**

Hazırlanan Değerleme  
Raporlarında İzlenen  
Prosedür

**09**

Mesleki Dağılım

**10**

Şirket Merkezi ve  
Şubelerimiz

**11**

Ortaklık Yapısı

**12**

Referanslar

# ŞİRKETİMİZ HAKKINDA



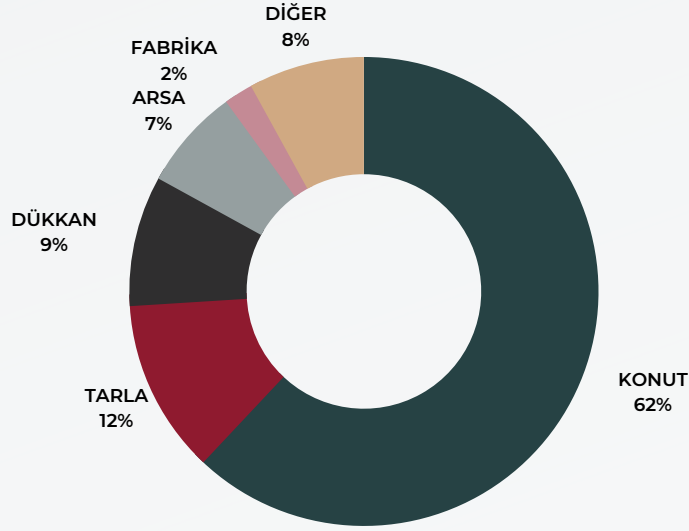
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi amacıyla 21.09.2017 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuat Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmet Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmet vermek üzere listeye alınmıştır.



Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmet Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmet ; Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜ'NE GENEL BAKIŞ

## Hazırlanan Taşınmaz Değerleme Raporlarının Nitelik Dağılımları



Şekil 1

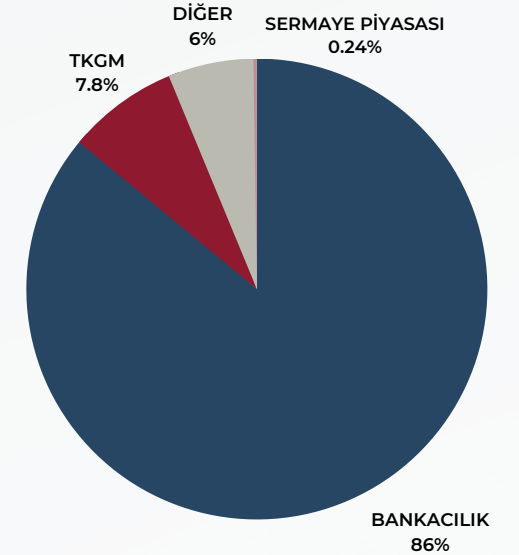
**Kaynak:** MKK 2022 yılı 4. Çeyrek Değerleme Sektörü Analizi Raporu

2022 yılında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından hazırlanan değerleme raporlarının adet olarak %86,43'lük payını bankacılık, %7,30'luk payını yabancıya satış, % 0,24'lük payını sermaye piyasası ve %6,03'lük payını diğer raporlar almaktadır. Şekil 2

Gayrimenkul Değerleme sektöründe yılda ortalama 1.000.000 ile 1.300.000 arasında değerlendirme raporu hazırlanmaktadır. Bu taşınmazların 1.000.714 adedi konuttur. Konutun toplam taşınmazlar içindeki oranı % 62,00'dir. Şekil 1

Vergilendirme esnasında alım satım değerinin belirlenmesinde, düşük beyanına dayalı yapılan işlemlerdeki tapu harcı gelirlerinde meydana gelen kayıp giderilmeye çalışılmaktadır. Bu bağlamda, her alım satım için değerlendirme raporlarının esas alınacağı sisteme geçilmesiyle birlikte, TUIK'in 2022 konut satışları (1.485.622) verileri göz önünde bulundurularak, ortalama hazırlanan değerlendirme rapor sayısının 2.000.000'e yükseleceği düşünülmektedir.

## Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Hazırlandığı Alanların Genel Dağılımı



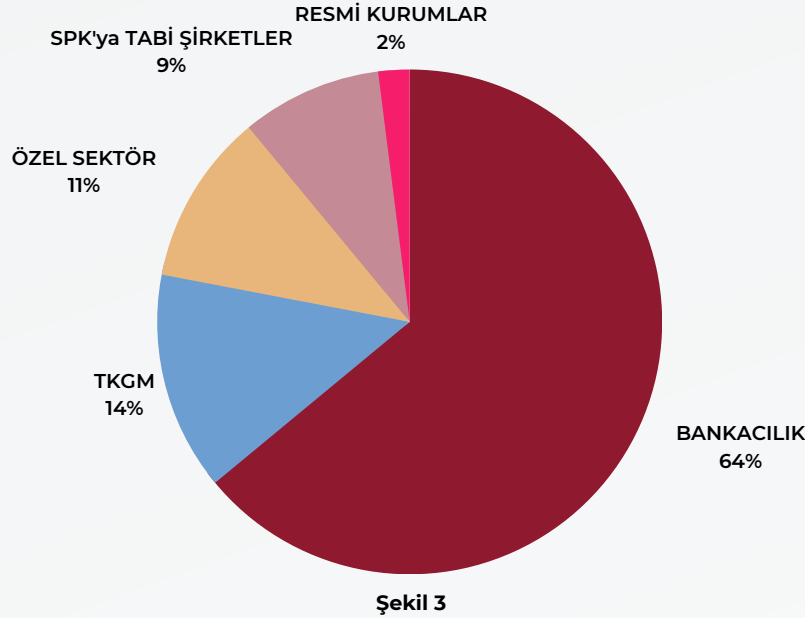
Şekil 2

**Kaynak:** MKK 2022 yılı 4. Çeyrek Değerleme Sektörü Analizi Raporu



# GAYRİMEKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNDE BİZ

## 2022 - 2023 2. Çeyrek Raporlarının Hazırladığı Alanların Genel Dağılımı



Bununla beraber şirketimiz, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Bütçe ve Maliye Bakanlığı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), Ticaret ve Sanayi Bakanlığı, Kredi ve Yatırım Bankaları, Miras Takibinde Vergi Dairesi gibi birçok kuruma ve özel sektöre de hizmet vermektedir. Değerleme raporlarımız, tarafımızdan sağlanan eksiksiz ve doğru veriler, geçerli ekonomik ve piyasa koşullarına dayalı olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ölçülmüş olan gayrimenkulün durumu ve denetimleri kontrol edilerek raporlar hazırlanmıştır. Raporlarımızın başarısının arkasında, çalışanlarımızın alanlarındaki uzmanlıkları ve çözümler sunan analitik yetenekleri bulunmaktadır.

Şirketimiz 2017 yılından beri gayrimenkul değerlendirme sektöründe hizmet vermekte olup çoğunluğu bankalardan oluşmakla birlikte birçok sektörde hizmet vermektedir. Şekil 3

Projelerimiz arasında, ticari konut ve emlak değerlemesinden çevre ve ticaretgâhlarına kadar geniş bir yelpazede hizmet vermektedir. Değerleme alanlarımız arasında arsa değerlendirme, konut değerlendirme, ticari emlak değerlendirme, çevre değerlendirme, karışık konut ve arazi değerlendirme bulunmaktadır. Aynı zamanda satış-alım danışmanlığı, pazarlama ve yönetim konularında da destek hizmeti sağlamaktadır.

Şirketimiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Halka Arz ve Portföy Yönetim Şirketleri, Devlet Kurumları ve Belediyeler gibi birçok alan için rapor hazırlamıştır. Değerleme raporlarımız, uzman ve deneyimli personel tarafından oluşturulmakta ve Dünya Bankası, IMF ve Türkiye Cumhuriyeti standartları çerçevesinde kaliteli ve etkin sonuçlar üretmektedir. Raporlarımız ayrıca emsal değer, yatırım arz fiyatı, pazarlama süreci, katma değer vergisi, enerji karşılaştırma fiyatı gibi değerlemelerin sonuçlarını içermektedir.

# AMAÇLAR VE HEDEFLERİMİZ

01

Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık alanında tecrübe ve birikimleri ile sektörün değişime ve sürekli gelişime liderlik eden öncü firması olmaktır.

02

Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık alanında deneyimli ve dinamik kadromuz ile bağımsızlık ve tarafsızlık ilkelerine bağlı kalarak, bizlere duyulan güveni her geçen gün büyüterek yarınlara taşımaktır.

03

Sürekli iyileştirme yaklaşımı doğrultusunda tüm süreçlerimizdeki verimliliğini uluslararası düzeyde rekabet edebilecek seviyeye yükselmektedir.



# YETKİNLİKLERİMİZ



GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME



GAYRİMENKUL  
YÖNETİMİ  
VE  
PROJE  
GELİŞTİRME



PAZAR ANALİZİ  
VE  
DANIŞMANLIK



KENTSEL  
DÖNÜŞÜM



MAKİNE,  
TEÇHİZAT VE GEMİ  
DEĞERLEMESİ

# DEĞERLEMESİNİ YAPTIĞIMIZ HAKLAR VE GAYRİMENKULLER

Aşağıda belirttiğimiz konularla ilgili her türlü değerlendirme raporlarının hazırlanması, kira bedeli tespit çalışması, fizibilite ve proje geliştirme hizmetlerini vermekteyiz.

## Konut Kullanım Amaçlı Taşınmazlar

*Daire, villa, müstakil ev, bina, bağ evi vb.*



## İşyeri Kullanım Amaçlı Taşınmazlar

*Büro, ofis, dükkan, mağaza vb.*

## Üretim Kullanım Amaçlı Taşınmazlar

*Atölye, imalathane, fabrika, depo-antrepo vb.*

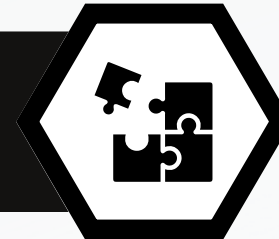


## Yönetim ve Satışa Yönelik Taşınmazlar

*Plaza ve iş merkezleri, Alışveriş ve Ticaret merkezleri, marketler vb.*

## Kültür ve Eğlence Amaçlı Taşınmazlar

*Tiyatro, sinema, liman, havaalanı, terminal, soğuk hava depoları vb.*





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. Türkiye'nin 61 ilinde kadrolu ve sözleşmeli personeliyle belirli bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belli bir tarihteki muhtemel değerini,

### Konaklama Kullanım Amaçlı Taşınmazlar

*Otel, motel, apart otel, tatil köyü, pansiyon vb.*



### Lojistik Kullanım Amaçlı Taşınmazlar

*Akaryakıt istasyonu, liman, havalimanı, terminal, soğuk hava depoları vb.*

### Makine Teçhizat Değerleme

*Üretim ve ticari amaçlı her tür makine ve teçhizat*



değerlemeye konu olabilecek nitelikteki makine-teçhizat değer tespitinin bağımsız ve tarafsız olarak uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir eder, danışmanlık hizmetleri kapsamında da gayrimenkulle ilgili pazar araştırması, fizibilite analizi, en verimli ve en iyi kullanım analizi hizmetlerini sunar.



### Yatırım Proje Danışmanlığı

*Fizibilite raporları, pazar araştırma ve geliştirme raporları*

### Özel Projeler

*Yer altı depoları, ticari kullanımlı çiftlikler, silolar, yatırım projeleri, fizibilite raporları*





# HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARINDA İZLENEN PROSEDÜR

## Değerleme Uzmanı

Operasyon Biriminin İşi Teslim Alması ve Değerleme Uzmanına İşin Atanması



## Operasyon Birimi

Değerleme Uzmanının Değerleme Raporunu Hazırlaması ve Denetmene İletmesi

## 1. Denetim Birimi

1. Denetim sürecinin tamamlanarak Değerleme Raporunun 2. Denetim Birimine İletilmesi (Tüm Raporlar)

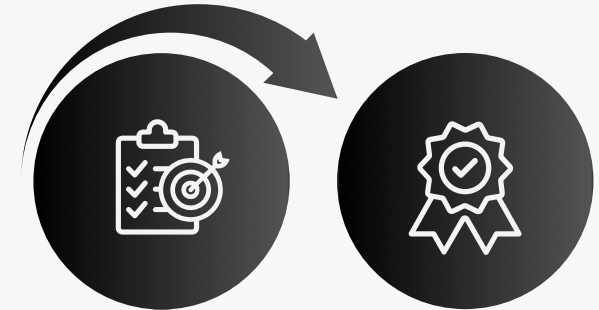


## 2. Denetim Birimi

2. Denetim sürecinin tamamlanması

## 3. Denetim Birimi

Değeri 10.000.000 TL üzeri olan taşınmazlar için 3. denetim sürecinin tamamlanması



## SDU

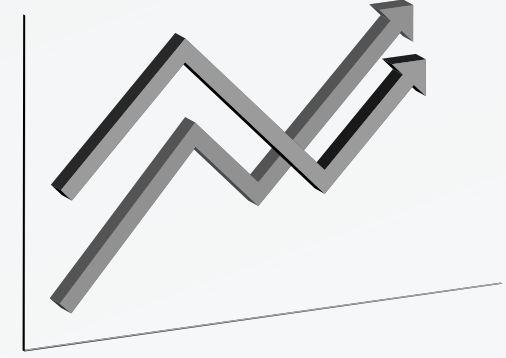
Değerleme Raporunun Tamamlanması





# MESLEKİ DAĞILIM

Firmamız kadrolu ve sözleşmeli personelleriyle gayrimenkul değerlendirme hizmeti verilmektedir.



## 80%

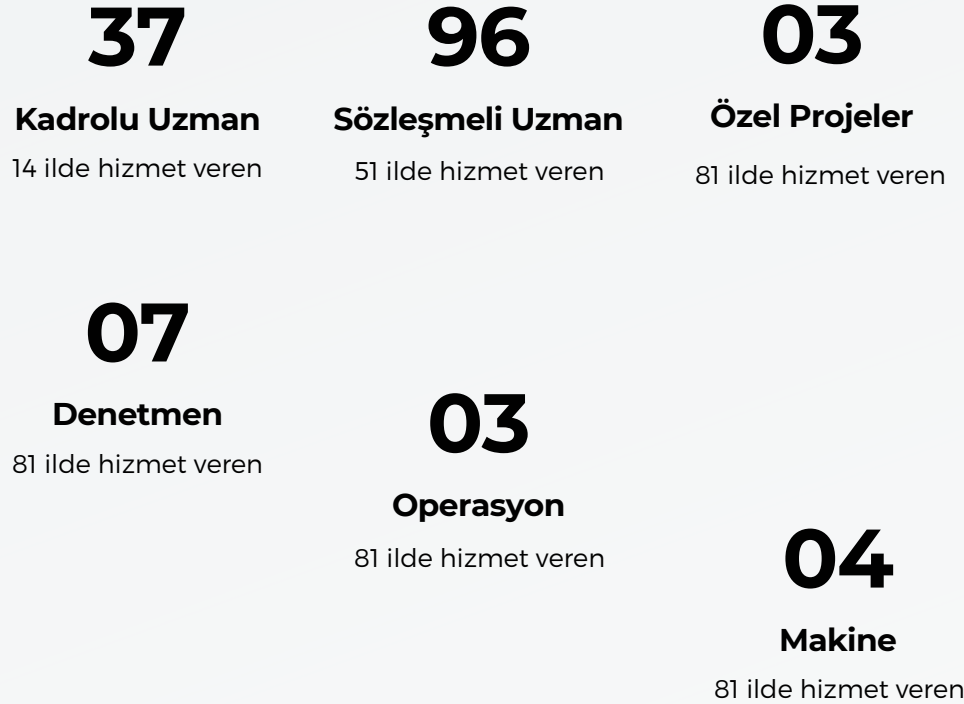


## 20%



# PERSONEL DEMOGRAFİSİ

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. Türkiye'nin 61 ilinde kadrolu ve sözleşmeli personeliyle belirli bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belli bir tarihteki muhtemel değerini,



değerlemeye konu olabilecek nitelikteki makine-teçhizat değer tespitinin bağımsız ve tarafsız olarak Uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir eder, danışmanlık hizmetleri kapsamında da gayrimenkulle ilgili pazar araştırması, fizibilite analizi, en verimli ve en iyi kullanım analizi hizmetlerini sunar.

# ŞİRKET MERKEZİ VE ŞUBELERİMİZ

Ankara Genel Müdürlük ile birlikte Bursa, Adana, Gaziantep, İstanbul, İzmir, Samsun ve Antalya şubelerimizde hizmet vermekteyiz.

## ANKARA GENEL MÜDÜRLÜK

Cevizlidere Cad. 1243 Sok.  
Palmiye İş Merkezi

No:4/19 Ankara/Çankaya



## BURSA ŞUBESİ



İhsanlye Mah. Cami  
Sok. No:48  
Adem Erkal İş  
Merkezi  
K:3 D:14  
Nilüfer/ BURSA

## ADANA ŞUBESİ



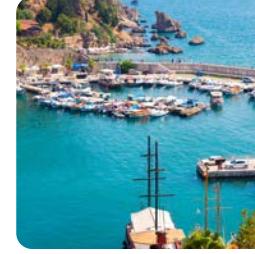
Onur Mah. Turhan  
Cemal  
Beriker Bulvarı  
Kıza İş Merkezi A-4  
Blok  
No:437/1 No:207  
Seyhan/ ADANA



# DİĞER ŞUBELERİMİZ

Ankara Genel Müdürlük ile birlikte Bursa, Adana, Gaziantep, İstanbul, İzmir, Samsun ve Antalya şubelerimizde hizmet vermekteyiz.

## ANTALYA ŞUBESİ



Hurma Mah. 252 Sk.  
Güneşli Parkevleri  
B Blok  
No: 45/B D:10

Konyaaltı /  
ANTALYA

## İSTANBUL ŞUBESİ



19 Mayıs Mahallesi  
Şahin Sok.  
Yiğit Apat. No:2

Kadıköy / -  
İSTANBUL

## İZMİR ŞUBESİ



Adalet Mah. 2132/2  
Sokak No:3  
Trend Ofis Kat :3  
Daire:20

Bayraklı / İZMİR

## SAMSUN ŞUBESİ



Esenler Mah. İsmet  
İnönü Bulvarı  
No: 52 K:2 D: 6

Atakum / SAMSUN

# ORTAKLIK YAPISI

ADI SOYADI	PAY TUTARI TL	PAY ORANI %
Olçay USTA	500,00	50
İrfan ÖZTÜRK	500,00	50
<b>TOPLAM</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>



# REFERANSLAR







**BAŞKENT**  
**TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**



0312 473 48 53  
0312 999 53 48



[www.baskenttd.com.tr](http://www.baskenttd.com.tr)  
[info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr)



Cevizlidere Mah. 1243. Sok.  
Palmiye İş Merkezi No:4/19  
Çankaya - ANKARA

