

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

ESAS SÖZLEŞMESİ

1. KURULUŞ

Aşağıdaki adları, soyadları, unvanları, yerleşim yerleri ve uyrukları yazılı kurucular arasında bir Anonim Şirket kurulmuş bulunmaktadır.

Sıra No	Kurucu	Uyruk
1	Önder ULUSOY	TÜRKİYE CUMHURİYETİ
2	Ahmet Turan Atılım BALCI	TÜRKİYE CUMHURİYETİ

2. ŞİRKETİN UNVANI

Şirketin unvanı **DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**'dir.

3. AMAÇ VE KONU

Şirketin amaç ve konusu, emlak komisyonculuğu faaliyeti kapsamına girmemek şartıyla şunlardır:

- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerini, bu değeri etkileyebilecek piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmek.
- Her türlü menkul ve gayrimenkul mallar hakkında, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ipotekli konut finansmanı için ipotek tesisi aşamasında ve ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi aşamalarında kıymet takdirinde bulunmak, değerlendirme faaliyeti yapmak ve raporlar düzenlemek.
- Gayrimenkullerle ilgili proje analizleri yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en verimli ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlendirmelerinde bulunmak, pazar analizi ve araştırmaları yapmak, pazarlama stratejileri belirlemek ve bu hizmetleri sunmak, bölge ekonomisi araştırmalarında bulunmak, proje yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak.
- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerini tespit etmek, bu konuda rapor yazmak, hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.
- İhtisas gerektiren özel konulu değerlendirme taleplerinde şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim etmek.
- Değerleme raporu düzenlenmiş gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını belirli zaman aralıklarında yenilemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesini ve kanuni sürelerince saklanmasını sağlamak.
- İnşaatların plan proje işlemleri ile ilgili yapı şartnamesinde yer alan koşulların yerine getirilip getirilmediğinin takibini yaparak raporlar hazırlamak ve hakediş raporları düzenlemek.
- Gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin yapılmasında ve kira bedellerinin belirlenmesinde kat mülkiyeti kanunundan, tapu kütüklerinden, imar planlarından, tapu kadastro teşkilatından, resmi kurumlardan, resmi ve özel kurumların bilimsel çalışma yapan kuruluşlarından, bilim adamlarından ve benzeri kaynaklardan yararlanmak ve araştırmalarda bulunmak.
- Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değer analizi gibi konularda danışmanlık hizmeti vermek; coğrafi yapı, konum, mülkiyet araştırmaları, tapu kayıt bilgileri, ipotek, haciz ve takyidatların araştırılması ve incelenmesi konularında danışmanlık hizmeti vermek, raporlar hazırlamak.

10) Bankaların ve mahkemelerin ihtiyaç duyduğu tüm taşınmazların uzman incelemesi ve değerlemesini yapmak, her türlü taşınmazın sigortaya esas değer raporlarını düzenlemek.

11) Bankalar, kamu ve özel sektör kuruluşları ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri doğrultusunda kurulan veya kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının, sahibi bulundukları veya portföylerine girecek gayrimenkullerin uzman incelemesi ve değerlendirme işlemini yapmak, bu konuda raporlar hazırlamak.

12) Gayrimenkule dayalı projelerin yürütülmesinde bilimsel, hukuksal ve mali danışmanlıklarda bulunmak, gayrimenkul projelerinin inşaaatı başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğunu belirlemek konusunda raporlar hazırlamak.

13) SPK denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip olduğu gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapmak, kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirlemek, yenilenecek kira sözleşmelerinde kira bedellerini belirlemek, ipotek kabul edilmesi, aynı sermaye alınması konularında değerlendirme işlemi yapmak, yürürlükteki her türlü mevzuatın izin ve yetki verdiği ölçüde bütün gayrimenkullerin değerlendirme işlemini yapmak.

14) Yatırım projeleri, gayrimenkul geliştirme projeleri değerlemeleri, yatırım için finansman (fizibilite) analizleri, gayrimenkullerin bir parçası niteliğindeki makine ve ekipman değerlemeleri ve danışmanlık hizmeti vermek.

15) Kamu kuruluşlarının ve her türlü özel gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz iktisabında, mülkiyet dışı haklar tesisinde, kamulaştırma işlemlerinde ve proje geliştirilmesinde danışmanlık hizmeti vermek, raporlar düzenlemek.

16) Şehircilik ve kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapmak, raporlarını hazırlamak, bu konuda danışmanlık hizmeti vermek.

17) Gayrimenkullerle ilgili yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ipotekli konut finansmanı için ipotek tesisi aşamasında ve ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi aşamalarında kıymet takdirinde bulunmak, değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak, raporlar düzenlemek.

18) Gayrimenkullerle ilgili coğrafi yapı, konum, mülkiyet araştırmaları, tapu kadastro bilgileri, ipotek, haciz ve takyidatların araştırılması ve incelenmesi konularında danışmanlık hizmeti vermek, raporlar hazırlamak.

19) Şirket amaç ve konuları dahilinde açılacak olan kamu ve yabancı kuruluşların ihalelerine katılabilir.

20) Özel ihtisas gerektiren konulardaki değerlendirme talepleri için şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve şahıslardan danışmanlık hizmeti alabilir, danışmanlık verebilir ve değerlendirme raporu hazırlayabilir.

Şirket yukarıda belirtilen amaç ve konusunu gerçekleştirmek için Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına aykırı olmamak kaydıyla:

1) Amacına ilişkin tanıtım ve gerçekleştirme çalışmalarında bulunur, piyasa araştırması yapar.

2) Amacına ilişkin yurt içinde ve yurt dışında gerekli ruhsat, izin, öncelik, ihtira beratlarını alır, devreder ve devralır.

3) Amacına uygun her türlü taahhüde girebilir.

4) Şirketin amacına ulaşabilmesi için makine ve tesislerle, emlak komisyonculuğu faaliyeti kapsamına girmemek şartı ile gayrimenkulleri iktisap edebilir, devir ve ferağ edebilir, kiraya verebilir, kiralayabilir; gayrimenkuller üzerinde intifa, süknâ, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, inşaat hakkı ve ipotek tesis edebilir, iktisap, devir ve ferağ edebilir.

5) Her türlü menkul mallar ve diğer hakları, amaç ve konusu ile ilgili her türlü makine ve teçhizatı, ulaşım aracını, marka, patent, know-how gibi hakları iktisap edebilir, elden çıkarabilir, mahdut ayni ve şahsi haklar ile takyit edebilir. Başkalarının bu tür mal ve haklarını mahdut ayni ve şahsi bir hakka dayanarak kullanabilir veya elde bulundurabilir. Bu haklar üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilir, kendi adına tescil ettirebilir, üçüncü şahıslara devredebilir, kullanırdabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir.

6) Şirket bünyesinde hazırlanan rapor ve yazılar ile çalışma notlarının muhafazasını sağlar.

7) Şirket lüzumlu görülecek, menkul ve emlak komisyonculuğu faaliyeti kapsamına girmek şartı ile gayrimenkul malları iktisap edebilir, satabilir, başkasından kiralayabilir yahut kiraya verebilir. Teminatlı veya teminatsız her türlü istikraz edebilir. Alacaklarına karşılık rehin veya ipotek alabilir. Ve bu ipoteklerin terkinini talep edebilir. Kanunun tayin ettiği çerçevede dahilinde her türlü teminat alabilir veya verebilir. Özellikle mal varlığına dair menkul ve gayrimenkuller üzerinde alacakları lehine veya üçüncü şahıslar lehine rehin veya ipotek tesis edebilir, kefil olabilir, her türlü ayni veya nakdi kefaletini verebilir.

8) Şirket konusu ile ilgili yapacağı yatırımlar ve harcamalar için gerekli olabilecek iç ve dış krediler, dahili ve harici finansman kurumları ile yerli ve yabancı işlemlerden her türlü uzun, orta ve kısa vadeli krediler olarak temin edebilir ve bunlarla ilgili tasarruflarda bulunabilir. Emval ve kefalet kredileri temin edebilir. Bunlar ile ilgili şirket taşınmazlarını ve iktisadi kıymetlerini ipotek ettirebilir. Yapılmış ipotekleri fek ettirebilir.

9) Şirket alacaklarını ve borçlarını teminat, ipotek ve rehin sözleşmeleri ihdas edebilir, ipotek ve rehin verebilir, ipotek ve rehin alabilir, rehinleri fek edebilir ve tadil edebilir.

10) Şirket amaç ve konularında ihtiyaç duyulan hallerde, üçüncü kişilerden değerlendirme eğitim ve danışmanlık hizmeti alabilir, yine konusu ile ilgili olarak toplantı, eğitim ve seminer tertip edebilir.

Yukarıda belirlenen konulardan başka, ilerde şirket için faydalı ve gerekli görülebilecek başka işlere girilmek istendiğinde ilgili yasal izinlerin alınması ile, keyfiyet yönetim kurulunun teklifi üzerine şirket genel kurulunun onayına sunulur ve bu yönde karar alındıktan sonra şirket bu işleri de yapabilir.

4. ŞİRKETİN MERKEZİ

Şirketin merkezi **ANKARA** ili **ÇANKAYA** ilçesi'dir.

Adresi **KIZILIRMAK MAH. 1443 CAD. NO: 25A İÇ KAPI NO: 151 ÇANKAYA / ANKARA**'dır.

Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

5. SÜRE

Şirketin süresi, kuruluşundan itibaren 99 yıldır. Bu süre şirket sözleşmesini değiştirmek suretiyle uzatılıp kısaltılabilir.

6. SERMAYE

Şirketin sermayesi, beheri 10.000,00 Türk Lirası değerinde 100 adet paya ayrılmış, toplam 1.000.000,00 Türk Lirası değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır.

80 paya karşılık olan 800.000,00-(Sekizyüzbin) Türk Lirası **UBEYDULLAH AHISKALI**'ya,

20 paya karşılık olan 200.000,00-(İkiyüzbin) Türk Lirası **EMEL GEMALMAZOĞLU**'na aittir.

Sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak nakden taahhüt edilmiş ve tescilden önce ödenmesi gereken kısmı kanuni süresi içinde ödenmiştir. Pay senetlerinin tamamı nama yazılıdır. Bu husustaki ilanlar esas sözleşmenin ilan maddesi gereğince yapılır.

Şirket bünyesinde sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmaksızın yapılırsa hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Diğer pay devirlerinde; pay devrine ilişkin yönetim kurulu kararı ve pay defteri kayıtları ile birlikte en geç 6 işgünü içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilerek bilgi verilir. Pay sahiplerine, payları karşılığında verilecek pay senetleri, yönetim kurulu kararı ile birden fazla payı temsil eden kupürler halinde bastırılabilir. Şirketin sermayesi Türk Ticaret Kanununun hükümleri dairesinde artırılıp azaltılabilir.

7. YÖNETİM KURULU ve SÜRESİ

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 1 üyeden en çok 4 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu süresi 1 - 3 yıl arasındır.

Türkiye Cumhuriyeti Uruklu 329*****66 Kimlik No'lu, ÇORUM / MERKEZ adresinde ikamet eden, UBEYDULLAH AHISKALI Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

8. ŞİRKETİN İDARESİ VE TEMSİLİ

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Değerleme işleminde varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 367. maddesine göre şirketi temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını, yönetim kurulu üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya pay sahibi olmaları zorunluluğu bulunmayan müdürlere bırakabilirler. Bu durumda en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Şirket işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile yönetim kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde, idari işlerinin ve görevlerinin, kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslara göre taksim edileceğini tespit eder.

9. TEMSİLE YETKİLİ OLANLAR, TEMSİL ŞEKLİ VE GÖREV DAĞILIMI

Temsile Yetkili Olanlar ve Temsil Şekli:

07.04.2028 tarihine kadar Türkiye Cumhuriyeti Uruklu 329*****66 Kimlik No'lu, ÇORUM / MERKEZ adresinde ikamet eden, UBEYDULLAH AHISKALI (YÖNETİM KURULU ÜYESİ) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

Görev Dağılımı:

07.04.2028 tarihine kadar **UBEYDULLAH AHISKALI Yönetim Kurulu Başkanı** olarak seçilmiştir.

10. GENEL KURUL

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

Davet Şekli: Genel kurullar olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Toplantı Zamanı: Olağan genel kurul, şirketin hesap döneminin sona ermesini izleyen üç ay içinde ve senede en az bir defa toplanır. Olağanüstü genel kurullar ise şirket işlerinin gerektirdiği hallerde toplantıya çağrılır.

Rey Verme ve Vekil Tayini: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin her pay için bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri kendilerini diğer pay sahipleri veya harici bir vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler.

Müzakerelerin Yapılması ve Karar Nisabı: Genel kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisapları Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Genel kurul, olağan ve olağanüstü toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde toplantı tutanakları ile faaliyet raporlarını ilgili mercilere gönderir.

Toplantı Yeri: Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

11. İLAN

Şirkete ait ilanlar, Türk Ticaret Kanununun 35. maddesinin dördüncü fıkrası hükmü saklı kalmak kaydıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile en az onbeş gün önce yapılır. Mahallinde gazete yayımlanmadığı takdirde ilan, en yakın yerlerdeki bir gazete ile yapılır.

Genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanlar, Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta önce yapılır. Sermayenin azaltılması veya şirketin tasfiyesine ait ilanlar hakkında Kanunun ilgili maddelerindeki hükümler uygulanır.

12. HESAP DÖNEMİ

Şirketin hesap yılı, Ocak ayının 1. gününden başlar ve Aralık ayının 31. günü sona erer. Fakat birinci hesap yılı, Şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve o senenin aralık ayının otuz birinci günü sona erer.

13. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirketin umumi masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi şirketçe ödenmesi ve ayrılması zaruri olan miktarlar, hesap yılı sonunda tespit edilen gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan miktar safi (net) kârı teşkil eder. Safi kârın tespiti hususunda Vergi Usul Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Safi kârdan, ödenmesi gereken vergiler ve varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan miktardan sırasıyla:

- a) %5 oranında genel kanuni yedek akçe ayrılır,
- b) Kalan kârdan genel kurulun belirleyeceği miktar ve oranda birinci kâr payı ayrılır,
- c) Kalan kısmın dağıtılıp dağıtılmayacağına, dağıtılabaksa ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağına genel kurul karar verir.

Pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılan kâr payının ödeme tarihi, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulca belirlenir. Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri saklıdır.

14. YEDEK AKÇE

Yedek akçelerin ayrılması hususunda Türk Ticaret Kanununun 519 ila 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

15. KANUNİ HÜKÜMLER

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

Sıra No	Ortak	Uyruk	İmza
1	UBEYDULLAH AHISKALI	TÜRKİYE CUMHURİYETİ	
2	EMEL GEMALMAZOĞLU	TÜRKİYE CUMHURİYETİ	