

# YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ESAS SÖZLEŞMESİ

## Kuruluş:

### Madde 1:

Aşağıda adları, soyadları, ikametgâhları ve uyrukları yazılı hissedarlar arasında Türk Ticaret Kanunu'nun Anonim Şirketlerin ani suretle kuruluşları hakkındaki hükümlerine göre bir Anonim Şirket kurulmuştur.

## Ortakların

### Adı ve Soyadı

1-Yılmaz ALUÇ

İkametgâh adresleri: Karayolları mah. Gaziosmanpaşa Avrupa Konutları Tem 36.Blok D:41  
Gaziosmanpaşa/İSTANBUL

Uyruğu: T.C.

T.C. No: 35.507.338.318

2- Fatih PEKTAŞ

İkametgâh adresleri: Selamiali Mah. Güner Sok. Pınar Küçük Apt. No:32/8 Üsküdar /İSTANBUL  
Uyruğu T.C.

T.C. No 25.798.002.418

3-Yasin PEKTAŞ

İkametgâh adresleri: Murat Reis Mah. Murat Reis Sok. Kutlu Apt. No:4/11 Üsküdar /İSTANBUL  
Uyruğu T.C.

T.C. No 25.810.002.020

4-Cüneyt KOYUN

İkametgâh adresleri: Çankaya Mah. Şehit Subutay Alkan Cad. Maliye Lojmanları / . Blok No: 7/2  
ESKİŞEHİR

Uyruğu T.C. T.C.No 44.674.124.990

5-Çağdaş GÖKER

İkametgâh adresleri: Ethem Kelekçi Mah. Sedef Sok. Bolova Toplu Konutları 262 H2 Blok  
Da: 11 Bolvadin / AFYONKARAHİSAR

Uyruğu T.C.

T.C. No 12.133.457.804

6-İbrahim FİŞEK

İkametgâh adresleri: Gümüşsuyu Mah. Taşocağı Sok. No:73 Beykoz/İSTANBUL  
Uyruğu T.C.

T.C. No 54.427.051.930

7-Sümeyye ALUÇ

İkametgâh adresleri: Karayolları Mah. Gaziosmanpaşa Avrupa Konutları Tem 36.Blok D:  
Gaziosmanpaşa/İSTANBUL

Uyruğu T.C.

T.C. No:35.492.338.850

## Şirketin Unvanı:

### Madde 2:

Şirketin unvanı “ Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ” dir.

## **Amaç ve Konu:**

### **Madde-3**

Şirketin başlıca amaç ve konuları şunlardır.

1-Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak ve faydaların belli 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.

2-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, raporlar düzenlemek.

3-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 değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri 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,

4-Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerini tespit etmek, bu konuda rapor yazmak, hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.

5-İhtisas gerektiren özel konulu değerlendirme taleplerinde şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim etmek.

6-Değerleme raporu düzenlenmiş olan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını belirli zaman aralıklarında yenilemek, mukavelesini raporlarını düzenlemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesi ve kanuni sürelerince saklanmasını sağlamak.

7-İnşaatların plan proje işlemleri ile ilgili yapı şartnamesinde yer alan koşulların yerine getirilip getirilmediğinin takibini yaparak raporlar hazırlamak ve hakediş raporları düzenlemek.

8-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 vb. kaynaklardan yararlanmak, araştırmalarda bulunmak.

9-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 alanlarda danışmanlık hizmeti vermek

### **Şirket; amaç ve konularını gerçekleştirebilmek için;**

1-Amacına göre işlerin tanıtımına ve geliştirilmesine ilişkin tüm çalışmaları yürütür ve piyasa araştırmalarını 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-Amacına uygun olarak kurulmuş ve kurulacak şirket, müessese, iş ortakları ve firmalarla ortaklık kurabilir, iştirak edebilir, devir alabilir ve satabilir

5-Şirketin amacına ulaşabilmesi için makine ve tesislerle, emlak komisyonculuğu faaliyetleri kapsamına girmemek şartıyla gayrimenkulleri iktisap edebilir, devir ve ferağ edebilir, kiraya verebilir, kiralayabilir, gayrimenkuller üzerinde intifa, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, inşaat hakkı, ipotek tesis edebilir, iktisap devir ve ferağ edebilir.

6-Her türlü menkul malları ve diğer hakları amaç ve konusu ile ilgili her türlü makine ve teçhizat, ulaşım aracı, marka, patent, knowhow, şans haklarını iktisap edebilir, elden çıkarabilir, mahdut aynı veya şahsi haklar ile takyid edebilir. Başkalarının bu tür mal ve haklarını mahdut aynı ve şahsi bir hakka dayanarak kullanabilir veya elde bulundurabilir. Bu haklar üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilir kendi adına tescil ettirebilir üçüncü şahıslara devredebilir kullandırabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir.

7-Özel ihtisas gerektiren konulardaki değerlendirme talepleri için şirket dışında konusunda uzmanlaşmış kurum kuruluş ve şahıslardan danışmanlık hizmet alabilir ve değerlendirme raporu hazırlatabilir.

8-Şirket bünyesinde hazırlanan rapor ve yazılar ile çalışma notlarının muhafazasını sağlar.

9-Şirket lüzumlu görülecek menkul ve **emlak komisyonculuğu faaliyeti kapsamına girmemek şartıyla** gayrimenkul malları iktisap edebilir satabilir başkasından kiralayabilir yahut kiraya verebilir, teminatlı ve teminatsız her türlü istikraz edebilir alacaklarına karşılık rehin veya ipotek alabilir bu ipoteklerin terkinini talep edebilir kanunun tayin ettiği çerçevede dâhilinde her türlü teminat alabilir veya verebilir. Özellikle mal varlığına dâhil menkul ve gayrimenkuller üzerinde alacakları lehine veya üçüncü şahıslar lehine rehin veya ipotek tesis edebilir. Kefil olabilir her türlü aynı veya nakdi kefaletini verebilir.

10-Şirket iştiğal konusu ile ilgili şirketlere iştiğal edebilir kurulmuş şirketlerle ortak çalışabilir kısa veya uzun vadeli konsorsiyumlar tesis edebilir.

11-Şirket konusu ile ilgili yapacağı yatırımlar ve harcamalar için gerekli olabilecek iç ve dış kredileri dâhili ve harici finansman kurumları ile yerli ve yabancı işletmelerden her türlü uzun orta ve kısa vadeli krediler olarak temin edebilir ve bunlarla ilgili tasarrufta bulunabilir.

Emval ve kefalet kredileri temin edebilir bunlar ile ilgili şirket taşınmazları ve iktisadi kıymetleri ipotek ettirebilir. Yapılmış ipotekleri fek ettirebilir.

12-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.

Yukarıda belirtilen konulardan başka, ileride şirket için faydalı ve gerekli görülecek başka işlere girişilmek istendiğinde, ilgili yasal izinleri alınarak keyfiyet; yönetim kurulunun teklifi üzerine şirket genel kurulunun onayına sunulur ve bu yönde karar alındıktan sonra şirket bu işleri de yapabilir.

## **Şirketin Merkez Ve Şubeleri;**

### **Madde-4**

Şirket merkezi İstanbul ili Üsküdar ilçesindedir. Adresi: Altunizade Mahallesi Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D.2 Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve Sermaye Piyasası Kuruluna bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, ilgili resmi mercilere bilgi vermek ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmek kaydıyla yurt içinde ve yurt dışında şube ve temsilcilik açabilir.

## **Şirketin süresi**

### **Madde 5:**

Şirketin süresi kesin kuruluşundan itibaren başlamak üzere süresizdir. Bu süre Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınmak ve ana sözleşme değiştirilmek suretiyle kısaltılabilir.

## **Şirketin Sermayesi ve Hisse Senetlerinin Nevi**

### **Madde-6**

Şirketin sermayesi 300.000.00.TL.(Üç yüz bin Türk lirası) kıymetindedir. Bu sermayenin her biri 10.00.TL.(On Türk lirası) itibari kıymette 30.000 adet hisseye ayrılmıştır. Bu hisselerin;

- 1- 8.700 hisseye tekabül eden 87.000,00 (seksen yedi bin Türk lirası) TL Yılmaz ALUÇ
- 2- 6.600 hisseye tekabül eden 66.000,00 (altmış altı bin Türk lirası) TL Fatih PEKTAŞ
- 3- 5.400 hisseye tekabül eden 54.000,00 (elli dört bin Türk lirası) TL Yasin PEKTAŞ
- 4- 4.200 hisseye tekabül eden 42.000,00 (kırk iki bin Türk lirası) TL Çağdaş GÖKER
- 5- 4.200 hisseye tekabül eden 42.000,00 (kırk iki bin Türk lirası) TL Cüneyt KOYUN
- 6- 600 hisseye tekabül eden 6.000,00 (altı bin Türk lirası) TL İbrahim FİŞEK
- 7- 300 hisseye tekabül eden 3.000,00 (üç bin Türk lirası) TL Sümeyye ALUÇ

Sermayenin tamamı nakden ödenmiştir sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin ve pay senetlerinin tamamı nakit karşılığı çıkarılmış olup tamamı nama yazılıdır. Bu husustaki ilanlar ana sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.

Sorumlu değerlendirme uzmanlarının paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu değerlendirme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrinde, yönetim kurulu uygunluk kararını Sermaye Piyasası Kurulu'na pay devri için izin başvurusunda bulunulmasından önce verecektir. Diğer pay devirlerinde yeni ortağın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, NO: 35 sayılı Tebliği'nde aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgeler ile birlikte Yönetim kurulu tarafından en geç 15 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verilir.

### **Yönetim kurulu ve süresi:**

#### **Madde 7:**

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanununu hükümleri çerçevesinde hissedarlar arasında seçilecek en az 3 (üç) en fazla 5(beş) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl için seçilebilir. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. Genel Kurul lüzum görürse Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

Yönetim Kurulu şirketin işleri gerektirdikçe en az ayda bir defa toplanır. Toplantı yeri şirket merkezidir. Yönetim Kurulu önceden karar almak şartı ile başka yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurulun tespit edeceği aylık veya yıllık ücret ve /veya her toplantı için belirli bir ücret alırlar.

### **Şirketin temsil ve ilzamu:**

#### **Madde 8:**

Şirketin yönetimi ve üçüncü kişilere karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu üyeleri aralarından bir başkan ve başkanın bulunmadığı zamanlarda ona vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların şirketin kaşesi veya unvanı altına konulmuş ve şirket namına Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği şartlarla imzaya yetkili kılınmış kişi ve kişilerin imzasını taşıması gerekir.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 319. maddesine göre şirketin temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını Yönetim Kurulu üyesi olan bir veya birkaç murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan Genel Müdür ve müdürlere bırakılabilir.

Ancak, gayrimenkul alımı-satımı, ipotek, rehin, kefalet, teminat, finansal kiralama, temlik verme ve fekleri ile kredi sözleşmelerinin imzalanması gibi hususlarda mutlaka Yönetim Kurulu kararının alınmış olması şarttır.

Şirket ortaklarından Yılmaz ALUÇ, Fatih PEKTAŞ sorumlu değerlendirme uzmanı olarak şirket adına münferiden değerlendirme raporlarını imzalamaya yetkili kılınmıştır.

Değerleme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.

## **Denetçiler**

### **Madde 9:**

Genel Kurul, gerek hissedarlar arasından, gerekse dışarıdan en çok üç yıl için bir veya birden fazla denetçi seçer. Bunların sayısı 3'ü geçemez. Genel Kurul, seçilen denetçiyi her zaman azil edebilir ve yerine başkasını tayin edebilir.

Görev süreleri biten denetçiler yeniden seçilebilirler. Denetçilere verilecek ücret genel kurulca belirlenir. Denetçiler Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. inci maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

## **Genel Kurul:**

### **Madde 10:**

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslara uyulur.

#### **a) Davetin şekli:**

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanırlar. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu'nun 355.365.366 ve 368 inci maddeleri hükümleri uygulanır. Bütün payların sahip ve temsilcileri arasında bir itiraz bulunmadığı takdirde genel kurul toplantılarına dair olan diğer hükümler mahfuz kalmak kaydı ve şartı ile toplantıya davet hakkındaki merasime riayet etmeksizin de genel kurul toplanabilir.

#### **b) Toplantı vakti:**

Olağan Genel Kurul şirketin hesap devresi sonundan itibaren 3 ay içinde ve senede en az bir defa, Olağanüstü Genel Kurullar ise şirketin işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

#### **c) Oy kullanma ve vekil tayini:**

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarların veya vekillerin her hisse için bir oyu vardır. Genel Kurul toplantılarında hissedarları kendilerini, diğer hissedarlar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirket hissedarı olan vekiller kendi oylarından başka, temsil ettikleri hissedarların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidir. Genel Kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Vekâletnamenin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın Komiser Yönetmeliğinin 21. maddesindeki esaslara göre düzenlenmesi şarttır.

Şirket genel Kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun 369 uncu maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır.

Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

#### **d) Toplantı yeri:**

Genel Kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile faaliyet raporları Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir. Esas sözleşme değişikliklerinde Sermaye Piyasası Kurulunun uygun görüşü alınacaktır.

## **Toplantılarda Komiser Bulunması:**

### **Madde11:**

Gerek olağan ve gerek olağanüstü genel kurul toplantılarında sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin bulunması ve toplantı tutanaklarını ilgililerle birlikte imza etmesi şarttır. Komiserin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan toplantı tutanaktan geçerli değildir.

**İlan:****Madde 12:**

Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 37/4. Maddesi hükümleri saklı kalmak şartıyla merkezin bulunduğu yerde en az bir gazete ile asgari 15 gün evvel yapılır.

Mahallinde Gazete yayınlanmadığı takdirde ilan en yakın yerdeki gazete ile yapılır. Ancak, genel kurulun toplantıya çağırmasına ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 368.inci maddesi hükümleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 15 gün önceden yapılması zorunludur.

Sermayenin azaltılmasına ve tasfiyeye ait ilanlar için Türk Ticaret Kanunu'nun 397 ve 438. Maddeleri hükümleri uygulanır.

**Hesap dönemi:****Madde 13:**

Şirketin hesap yılı Ocak ayının birinci gününden itibaren başlar, Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Fakat ilk hesap yılı şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve Aralık Ayının Sonuncu günü sona erer.

**Karın tespiti ve Dağıtımı:****Madde 14:**

Şirketin safi karı, yapılmış her çeşit masraflar ile amortismanların çıkartılmasından ve vergi ve yasal yükümlülük karşılıklarının ayrılmasından sonra kalan miktardan varsa geçmiş yıllar zararları indirilerek tespit edilir. Safi kardan her yıl evvela % 5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

Kalan tutardan, hissedarlara ödenmiş sermayeleri üzerinden % 5 oranında birinci temettü ayrılır. Geri kalan kısım, genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette dağıtılır. Kara iştirak edenlerle hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan miktarın, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince %10' u ayrılarak ikinci tertip yedek akçeye eklenir. Kardan bir kısmının hissedarlara dağıtılması veya şirket adına işletilmesi veya memurlara ve hizmetlilere ikramiye olarak verilmesi gibi kararlar, şirket sermayesinin en az % 51 'ini temsil eden hissedarların kararına bağlıdır.

**Yedek Akçe:****Madde 15:**

Birinci tertip yedek akçe, şirket sermayesinin % 20 'sine varıncaya kadar ayrılır.

Bu miktarın azalması halinde yeniden yedek akçe ayrılmaya devam olunur.

Kanuni ve ihtiyari yedek akçeler ile bu ana sözleşme hükümlerine göre ayrılması gereken miktar, safi kardan ayrılmadan hissedarlara kar dağıtılamaz.

**Kanuni hükümler:****Madde 16:**

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

**Özel Hükümler****Madde-17:**

Takvim yılı içerisinde altı aylık dönemler itibariyle dönemin bitimini izleyen 6 iş günü içinde istihdam edilen değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının listesi, ortaklık yapısı, şubelerin listesi, yönetim kurulu üyeleri ve denetçiler ile müşterisi konusu, rapor numarası ve hazırlayan değerlendirme uzmanı veya konut değerlendirme uzmanına ilişkin bilgileri de içerecek şekilde Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca hazırlanan raporların listesi Kurula gönderilir.