

## 1. KURULUŞ

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

| Sıra No | Kurucu                   | Adres            | Uyruk   | Kimlik No  |
|---------|--------------------------|------------------|---------|------------|
| 1       | AHMET TURAN ATILIM BALCI | ANKARA / ÇANKAYA | TÜRKİYE | 590*****98 |
| 2       | MURAT ÖZCAN              | ANKARA / ÇANKAYA | TÜRKİYE | 518*****40 |

## 2. ŞİRKETİN UNVANI

Şirketin unvanı **VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ** dir.

## 3. AMAÇ VE KONU

Emlak Komisyonculuğu Faaliyeti kapsamına girmemek şartıyla şunlardır;

- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar, taşınmaz projelerinin ve taşınmaza 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 taşınmaz 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,
- Taşınmazlarla 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 analizi ve araştırmaları yapmak, pazarlama stratejileri belirlemek ve bu hizmetleri sunmak, bölge ekonomisi araştırmalarında bulunmak, proje yönetim hizmetleri sunmak, taşınmaz ve taşınmaza bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak,
- Her türlü taşınmazın kira rayiç bedelini 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 taşınmazların değerlendirme raporlarını belli aralıklarla yenilemek, mukavelesini raporlarını düzenlemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesini ve kanuni sürelerince saklanmasını sağlamak,
- İnşaatların plan proje işlemleri ile ilgili alt yapı şartnamesinde yer alan koşulların yerine getirilip getirilmediğinin takibini yaparak raporlar hazırlamak ve hak ediş raporları düzenlemek,
- Taşınmaz değerlendirme işlemlerinin yapılmasını 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,
- Taşınmazlarla ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, taşınmaz ve buna bağlı haklarını hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermek,
- Bankaların ve mahkemelerin ihtiyaç duyduğu tüm taşınmazların, uzman incelemesi ve değerlemesini yapmak, her türlü taşınmazın sigortaya esas değer raporlarını düzenlemek
- Bankalar ,kamu ve özel sektör kuruluşları ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri doğrultusunda kurulan veya kurulacak taşınmaz yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının, sahibi buldukları veya portföylerine girecek taşınmazların uzman incelemesi ve değerlendirme işlemini yapmak ve bu konuda raporlar hazırlamak,
- Taşınmaza dayalı projelerin yürütülmesinde bilimsel, hukuksal ve mali, danışmanlıklar da bulunmak, taşınmaz projelerinin inşaat başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğunu belirlemesi konusunda raporlar hazırlamak,
- SPK denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip olduğu taşınmazların, hakların ve taşınmaza 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 taşınmazların değerlendirme işlemini yapmak,
- Yatırım projeleri, taşınmaz geliştirme projesi değerlemeleri, yatırım projeleri için finansman analizleri, taşınmazların ve taşınmazlar üzerindeki yapıların ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve ekipman değerlemeleri ve analizleri yapmak danışmanlık hizmetleri vermek,
- Kamu kurum ve kuruluşlarının her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait kişilerin taşınmaz iktisabında taşınmaz devirlerinde mülkiyetten gayri aynı ve şahsi haklar tesisinde, kamulaştırma işlemlerinde ve proje geliştirmesinde danışmanlık hizmeti vermek ve değerlendirme raporları düzenlemek,
- Şehircilik ve kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili taşınmaz ve taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapmak raporlarını hazırlamak ve bu konularda danışmanlık hizmeti vermek

17. Taşınmazla ilgili coğrafi yapı, konum, vergi hukuku, mülkiyet araştırmaları, tapu kayıt bilgileri, tapu kadastro bilgileri, ipotek, haciz ,ve takyidatların incelenmesi ve araştırılması, konularında danışmanlık hizmeti vermek, raporlar hazırlamak,

18. Şirket amaç ve çalışma konuları dahilinde açılmış ve açılacak olan kamu, özel daire ve yabancı kurum, kuruluş ve şahısların ihalelerine katılabilir,

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

1. Amacına göre işlerin tanıtımına ve geliştirilmesine ilişkin tüm çalışmaları yürütür ve piyasa araştırması yapar.
2. Amacına ilişkin yurt içinde ve yurt dışında gerekli ruhsat, izin, öncelik, ihtira beratlarını alır, devreder , ve devralır. Amacına ilişkin şubeler açabilir
3. Amacına uygun her türlü taahhüde girebilir.
4. Şirketin amacına ulaşabilmesi için makine ve tesislerle, emlak, komisyonculuğu faaliyetine girmemek şartı ile taşınmazları iktisap edebilir, devir ve ferağ edebilir, kiralayabilir, taşınmazlar üzerinde intifa hakkı kurabilir,
5. Her türlü menkul mallar ile ve diğer hakları, amaç ve konusu ile ilgili her türlü makine, teçhizat, ulaşım araçları, marka, patent, know-how haklarını elde edebilir, elden çıkarabilir. Bu haklar üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilir kendi adına tescil ettirebilir, üçüncü kişilere devredebilir, kiralayabilir veya kullanabilir.
6. Şirket bünyesinde hazırlanan rapor ve yazılar ile çalışma notlarının muhafazasını sağlar.
7. Şirket alacaklarını borçlarını teminat, ipotek ve rehin sözleşmeleri ihdas edebilir, ipotek ve rehin alabilir, ipotek ve rehin verebilir, rehinleri fek edebilir ve tadil edebilir.
8. Şirket lüzumlu görülecek, menkul ve emlak komisyonculuğu faaliyetleri kapsamına girmemek şartı ile taşınmaz 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 çerçeve dahilinde her türlü teminat alabilir veya verebilir. Özellikle mal varlığına dair menkul ve taşınmazlar üzerinde alacakları lehine veya üçüncü şahıslar lehine rehin veya ipotek tesis edebilir, kefil olabilir, her türlü ayni veya nakdi kefaleti verebilir.
9. 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 krediler olarak temin edebilir ve bunlarla ilgili tasarrufta bulunabilir.
10. Emval ve kefalet kredileri temin edebilir. Bunlarla ilgili şirket taşınmazları ve iktisadi kıymetleri ipotek ettirebilir. Yapılmış olan ipotekleri fek ettirebilir.
11. 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.

#### 4. ŞİRKETİN MERKEZİ

Şirketin merkezi İSTANBUL ili ÜSKÜDAR ilçesi'dir.

Adresi ALTUNİZADE MAH. ORD. PROF. FAHRETTİN KERİM GÖKAY CAD. EKSI IS MERKEZİ BLOK NO: 12B ÜSKÜDAR / İSTANBUL 'dir.

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 esas sözleşmesini değiştirmek suretiyle uzatılıp kısaltılabilir.

#### 6. SERMAYE

Şirketin sermayesi beheri 10.000,00- TL kıymetinde 100 adet hisseye ayrılmış 1.000.000,00-TL (BirmilyonTürk Lirasıdır.) Bunun;

10 paya karşılık olan 100.000,00- (Yüz BinTürk) Türk Lirası AHMET TURAN ATILIM BALCI ' ya,

90 paya karşılık olan 900.000,00-(Dokuzyüzbin Türk lirası) MUSTAFA VOLKAN CANTEKİNLER ' e aittir.

Önceki sermayeyi teşkil eden 390.000,00-TL'nin tamamı nakden ödenmiştir Bu defa arttırılan 610.000,00-TL (Altyüzonbin Türk Lirası) ' nin tamamı ortaklarca hisseleri oranında muvazaadan ari olarak nakden taahhüt edilmiş ve tamamı sermaye artırımının tescilinden önce ödenmiştir. Pay senetlerinin tamamı nama yazılıdır. Sermaye taahhüt borçları bütün ortakların yazılı olurları alınmak kaydıyla belirtilen tarihten önce ödenebilir. 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 taşıyan 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 oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.Yönetim Kurulu süresi 1 - 3 yıl arasındadır. İlk Yönetim Kurulu üyesi olarak 3 yıllığına aşağıdakiler seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 567\*\*\*\*\*62 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ÜSKÜDAR adresinde ikamet eden, MUSTAFA VOLKAN CANTEKİNLER Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 385\*\*\*\*\*08 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ŞİŞLİ adresinde ikamet eden, RECEP AKÇA 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 ünvanı altına konmuş ve şirketi ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Şirketin menfaatleri doğrultusunda bilumum resmi daireler, bankalar , hakiki ve hükmü şahıslar nezdinde temsil etmeye , bankalarda hesaplar açtırmaya, kapatmaya,para çekmeye, şirket adına nakil vasıtaları, menkul ve gayri menkul, demirbaş tesisat satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye, gayrimenkulleri tapuya tescil ve kaydına ,artırma ve eksiltme yapmaya, mukavele imzalamaya, teminatlar yatırmaya, geri almaya, teminat mektuplarını borçlu ve alacaklı olarak almaya, vermeye, iade etmeye bu konuda her türlü mukavele ve taahhütname imzalamaya, bankalardan ve diğer kredi kuruluşlarından, her türlü mukavele ve taahhütname imzalamaya, münferit imzası ile , şirket adına her türlü borç senedi, kefalet senedi, ve sair senetleri imzalamaya , bankalardan ve diğer kredi kuruluşlarından, her türlü krediyi talep etmeye, bu kredileri çekmeye, kullanmaya, bu kredilerle ilgili her türlü evrakı imzalamaya, her türlü borcu kabule, şirketi yükümlülük altına sokmaya, her türlü taahhüde girmeye, rehin ve ipotek almaya, vermeye, şirket adına verilecek çekleri ve bonoları kabul ile bunları ciro ve ahzu kabza , şirketi temsil ve ilzama , bu yetkilerin bir kısmını veya tamamı ile ilgili olarak başkalarını tekil, teşrik ve azle yetkili olmak üzere münferiden şirketi her konuda en geniş yetki ile temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

## 9. DENETÇİLER

\*\*\*\*\* Mersis No'lu, merkez adresi KIZILIRMAK MAHALLESİ UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. NO: 8/7 ÇANKAYA/ANKARA olan NOTE OFFICE ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİ denetçi olarak seçilmiştir. Faaliyet Tarihleri: 1.1.2022 - 31.12.2022

Denetçiler Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili mevzuatta belirtilen görevleri yapmakla yükümlüdür.

## 10. TEMSİLE YETKİLİ OLANLAR, TEMSİL ŞEKLİ VE GÖREV DAĞILIMI

### Temsile Yetkili Olanlar ve Temsil Şekli:

25.8.2025 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 567\*\*\*\*\*62 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ÜSKÜDAR adresinde ikamet eden, MUSTAFA VOLKAN CANTEKİNLER Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

25.8.2025 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 385\*\*\*\*\*08 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ŞİŞLİ adresinde ikamet eden, RECEP AKÇA Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

### Görev Dağılımı:

8.9.2023 tarihine kadar MUSTAFA VOLKAN CANTEKİNLER Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

8.9.2023 tarihine kadar RECEP AKÇA Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiştir.

## 11. GENEL KURUL

Genel Kurullar, olağan ve olağanüstü toplanırlar. Olağan genel kurul, şirketin hesap devresi sonundan itibaren 3 ay içinde ve senede en az bir defa; olağanüstü genel kurullar ise, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır. Genel kurul toplantılarında, her pay sahibinin oy hakkı, sahip olduğu payların itibari değerleri toplamının,şirket sermayesinin itibari değerinin toplamına oranlanmasıyla hesaplanır. Pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Şirket genel kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanununun 409.maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

## 12. İLAN

Şirkete ait ilanlar, Türk Ticaret Kanununun 35 inci 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 gazete ile yapılır.

Genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanlar Türk Ticaret Kanununun 414 üncü maddesi hükmü gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az onbeş gün önce yapılması zorunludur.

## 13. 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.

## 14. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirketin net dönem karı yapılmış her çeşit masrafların çıkarılmasından sonra kalan miktardır. Net dönem kârından her yıl % 5 genel kanuni yedek akçe ayrılır; kalan miktarın %5'i pay sahiplerine kar payı olarak dağıtılır. Kar payı, pay sahibinin esas sermaye payı için şirkete yaptığı ödemelerle orantılı olarak hesaplanır. Net dönem karının geri kalan kısmı, genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette dağıtılır. Pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın % 10 ' u genel kanuni yedek akçeye eklenir.

## 15. YEDEK AKÇE

Şirket tarafından ayrılan ihtiyat akçeleri hakkında Türk Ticaret Kanununun 519 ila 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

#### 16. KANUNİ HÜKÜMLER

1-Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanununun, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

2- Esas Sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınması zorunludur.

3- Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilecek belgeler takvim yılı içerisinde 6 aylık dönemler itibari ile, dönemin bitimini izleyen 6 iş günü içinde istihdam edilen değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının listesi , ortaklık yapısı, şubelerin listesi, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçileri 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.

#### KURUCULAR

| Sıra No | Kurucu                   | Uyruk   | İmza  |
|---------|--------------------------|---------|-------|
| 1       | AHMET TURAN ATILIM BALCI | TÜRKİYE | ..... |
| 2       | MURAT ÖZCAN              | TÜRKİYE | ..... |