

KURULUŞ:

Madde 1-

Aşağıdaki adları, soyadları, yerleşim yerleri ve uyrukları yazılı kurucular arasında bir ANONİM ŞİRKET kurulmuş bulunmaktadır.

Sıra No	Kurucunun Adı ve Soyadı	Yerleşim Yeri	Uyruğu	Kimlik No
1	MEHMET ÖZTÜRK	ALACAATLI MAH. 4827 SK.6C ÇANKAYA/ANKARA	TC	TC Kimlik Numarası: *****
2	CEYHUN ÖN	GÜZELYALI MAH. 57 SK.10 / 10KONAK/İZMİR	TC	TC Kimlik Numarası: *****

ŞİRKETİN UNVANI:

Madde 2-

Şirketin unvanı SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ dir.

AMAÇ VE KONU:

Madde 3-

Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır

- 1- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller üzerinde değerlendirme hizmeti, analiz ve fizibilite çalışmaları sunmak, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin, bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda faaliyet göstermek.
- 2- Gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, gayrimenkullerin pazar analizleri ve pazar araştırmalarını gerçekleştirmek, proje yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak.
- 3- Yatırım danışmanlığı ve finansal danışmanlık faaliyet kapsamı dışında olmak üzere, gayrimenkule dayalı projelerin yürütülmesinde bilimsel, hukuksal ve mali danışmanlıklarda bulunmak.
- 4- Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin alınmış olması şartıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapmak, kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirlemek, bu kurum ve kuruluşların kiralayacakları gayrimenkullerin kira bedellerini belirlemek, yenilenecek kira sözleşmelerinde kira bedellerini belirlemek, ipotek kabul edilmesi, aynı sermaye alınması konularında değerlendirme hizmeti vermek, gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için yasal prosedüre uyulduğuna ve gerekli belgelerin tam ve doğru olduğuna dair tespitlerde bulunmak ve rapor düzenlemek, uluslararası muhasebe standartlarına tabi kuruluşların ilgili kanunlarda belirtilen gayrimenkul değerlendirme işlemlerini yapmak, sermaye piyasası mevzuatının izin ve yetki verdiği gayrimenkul değerlendirme işlerini yapmak,
- 5- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerini tespit etmek ve bu konuda rapor hazırlamak, hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.
- 6- Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin alınmış olması şartıyla, Menkul Kıymetler borsasında işlem gören tüm şirketlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul alım ve satımlarında ya da sahip oldukları gayrimenkulleri başka bir şirkete aynı sermaye olarak koymaları hallerinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen esaslar çerçevesinde gayrimenkulleri için değerlendirme hizmetleri vermek, rapor düzenlemek.
- 7- Bankalar, Sigorta şirketleri, kamu ve özel sektör kuruluşları ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri mevzuatı çerçevesinde kurulan ve kurulacak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve yatırım fonlarının sahibi bulundukları veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak, bu konuda raporlar hazırlamak.
- 8- Gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin yapılmasında ve kira bedellerin belirlenmesinde kat mülkiyeti kanunundan, tapu kütüklerinden, imar planlarından, tapu kadastro teşkilatından, belediyelerden, il özel idare müdürlüklerinden, koruma kurullarından, orman müdürlüklerinden, resmi kurumlardan, resmi ve özel kurumların belge ve bilgilerinden, eğitim kurumlarından, bilimsel çalışma yapan kuruluşlardan, bilim adamlarından vb. kaynaklardan yararlanmak, araştırmalarda bulunmak.
- 9- Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen esaslara uygun olmak koşuluyla ihtisas gerektiren özel konulu değerlendirme taleplerinde şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim ettirmek, gayrimenkul değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim etmek, gayrimenkul değerlendirme mesleğinin icrasında bu mesleklerle bağdaşık diğer meslek kuruluşları ve kişiler ile partnerlik sözleşmesi yapmak, bu kuruluş ve kişilerden hizmet almak, bu kuruluş ve kişilere hizmet vermek.
- 10- Değerleme raporu düzenlenmiş olan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını belirli zaman aralıklarında yenilemek, mukayeseli raporlarını düzenlemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesini ve ilgili mevzuatta öngörülen süre boyunca saklanması temin etmek.



Gayrimenkul yatırım projeleri değerlemeleri, yatırım projeleri için finansman analizleri, proje fizibilite analizleri, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve ekipman değerlemeleri ve analizleri yapmak.

12- Borsada işlem görmeyen şirketlerin gayrimenkul ve makine teçhizat değerlendirme taleplerine ilişkin, değerlendirme hizmetlerini vermek ve raporlar düzenlemek

13- Bir gayrimenkulün 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 684. maddesi uyarında bütünleyici parçası ile 686. maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak (gayrimenkulün isminden ve bulunduğu konumdan kaynaklanan gayri nakdi hak ve bedelleri dahil olmak üzere) ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yaparak, raporlar hazırlamak, hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.

14- Şehircilik ve kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili olarak gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapmak, hazırlamak, bu projeleri yönetmek, yapılmasını sağlamak ve bu konularda danışmanlık hizmeti vermek.

15- Gayrimenkullerle ilgili coğrafi yapı, vergi hukuku, mülkiyet araştırmaları, imar, ruhsat ve proje bilgileri, tapu kayıt bilgileri, tapu kadastro bilgileri, ipotek, haciz ve takyidatların araştırılması ve incelenmesi hususunda danışmanlık hizmeti vermek.

16- Şirket yukarıda belirtilen amaç ve konularını gerçekleştirmek için Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatına aykırı olmamak kaydı ile;

a) Gerekli makine, teçhizat ve tesisler ile araç ve gereçleri satın alabilir, menkul ve emlak komisyonculuğu yapmamak kaydı ile gayrimenkul malları alabilir, iktisap edebilir, satabilir, başkasından kiralayabilir, kiraya verebilir, inşa edebilir veya ettirebilir.

b) Teminatlı veya teminatsız her türlü para istikraz edebilir, alacaklılar veya üçüncü şahıslar lehine ipotek ve menkul rehini verebilir, kefil olabilir, şirket menkul ve gayrimenkulleri üzerinde intifa, irtifak ve sükna hakları ile medeni kanun hükümleri çerçevesinde aynı ve gayri maddi haklarla ilgili her çeşit iltizamı ve tasarrufi işlemler yapabilir, alacaklarına karşılık rehin ve ipotek alabilir, bu ipoteklerin terkinini talep edebilir, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her çeşit teminatı alabilir veya verebilir.

c) Şirket amacını gerçekleştirmek için yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş ve kurulacak olan, iştigal konusu ile ilgili faaliyet gösteren şirketlere ortak olabilir, pay veya intifa senetlerini, tahvillerini, kar ortaklığı belgelerini, finansman bonolarını aracılık yapmamak ve menkul kıymet portföy işletmeciliği yapmamak kaydı ile satın alabilir, şirket amaçlarının gerçekleştirilebilmesi ile sınırlı olmak kaydı ile kısa süreli adi ortaklıklar kurabilir, joint venture iş ortaklıkları, konsorsiyumlar kurabilir veya kurulmuş olanlara sonradan katılabilir, geçici iştirakler kurabilir, bu tür şirketlerin Türkiye'de acentelik, mümessillik, bayilik, franchising veya distribütörlüğünü yapabilir, uluslararası değerlendirme kuruluşları ile know-how sözleşmeleri yapabilir, yurt içinde veya yurt dışında kurulmuş veya kurulacak olan firmalara acentalık, bayilik veya franchising verebilir.

d) Menkul kıymet portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak ve aracılık işlemleri yapmamak kaydı ile bankacılık ile iştigal eden şirketlerin pay ve intifa senetleri ile tahvillerinin kar ortaklığı belgelerini, finansman bonolarını, katılma intifa senetlerini satın alabilir.

e) Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili mevzuatta öngörülen usul ve esaslar dahilinde şirket amaç ve konusunun gerektirdiği ticari, hukuki, sınai vs. muameleleri yapabilir, patent, know-how, marka, ihtira beratı, ustalık ve diğer fikri/sınai mülkiyet haklarını iktisap edebilir, bu hakları kendi adına tescil ettirebilir, devredebilir, feragat edebilir, bunlar üzerinde lisans anlaşmaları yapabilir, bu tür hakları devir alabilir, kiralayabilir veya kiraya verebilir ya da üçüncü şahısların yararlanmasına sunabilir. f) Şirket konusu ile ilgili olarak elektronik ortamda yazılı ve görsel etkileşimli veri kaynağı oluşturabilir.

g) Şirket gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin yapılmasında ve kira bedellerinin belirlenmesinde kat mülkiyeti kanunundan, tapu kütüklerinden, imar planlarından, tapu kadastro teşkilatından, resmi kurumlardan, resmi ve özel kurumların belge ve bilgilerinden, eğitim kurumlarından, bilimsel çalışma yapan kuruluşlardan, bilim adamlarından vb. kaynaklardan yararlanabilir, araştırmalarda bulunabilir.

h) Şirket iştigal konusu ile ilgili olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına uygun şekilde şubeler açabilir.

i) Şirket iştigal konusu ile ilgili şirketlere iştirak edebilir, kurulmuş olan şirketlerle ortak çalışabilir, kısa veya uzun süreli konsorsiyumlar tesis edebilir.

j) Şirket konusu ile ilgili yapacağı yatırımlar ve harcamalar için gerekli olabilecek iç ve dış kredileri dahili ve harici finansman kurumları ile yerli ve yabancı işletmelerden 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 taşınmazları ve iktisadi kıymetleri ipotek ettirebilir. Yapılmış ipotekleri fek ettirebilir.

k) Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatında veya ilgili diğer mevzuatlarda öngörülen esaslara uygun olmak kaydıyla, değerlendirme taleplerini karşılayabilmek için gerektiğinde şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlayabilir ve değerlendirme raporu tanzim ettirebilir, gayrimenkul, menkul ve şirket değerlendirme mesleğinin icrasında bu mesleklerle bağdaşık diğer meslek kuruluşları ve kişiler ile hizmet sözleşmesi yapabilir, bu kuruluş veya kişilerden hizmet alabilir, bu kuruluş veya kişilere hizmet verebilir.

Yukarıda belirtilen konulardan başka Sermaye Piyasası Mevzuatına aykırı olmamak şartıyla ileride şirket için faydalı ve gerekli görülecek başka işlere girilmek 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.

ŞİRKETİN MERKEZİ:

Madde 4-

Şirketin merkezi ANKARA ili ÇANKAYA ilçesi'dir



esi MUSTAFA KEMAL MAH. 2129. SK. AKKAŞ APT.4 / 6 ÇANKAYA/ANKARA 'dir.
Adres değişiklikleri ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir.

ŞİRKETİN SÜRESİ:

Madde 5-

Şirketin süresi sınırsız olarak belirlenmiştir.

SERMAYE VE PAY SENETLERİNİN NEV'İ:

Madde 6-

Şirketin sermayesi 370.000,00 Türk Lirası değerindedir. Bu sermaye, her biri 100,00 Türk Lirası değerinde 3700 paya ayrılmıştır.

Bundan 1850 paya karşılık 185.000,00 Türk Lirası, MEHMET ÖZTÜRK

Bundan 1850 paya karşılık 185.000,00 Türk Lirası, CEYHUN ÖN

tarafından tamamen taahhüt edilmiş ve nakden taahhüt edilen payların itibari değerlerinin tamamı ödenmiştir. Ödenmiş sermayeyi temsil eden pay senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkartılmıştır. Pay senetlerinin devri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir. Şirket yönetim kurulu birden fazla pay tescil etmek üzere çeşitli kupürler halinde pay senedi çıkarabilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul (taşınmaz) değerlemelerine ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal edilmek üzere kurulmuştur.

Hisse senetleri nama yazılıdır.

YÖNETİM KURULU ve SÜRESİ:

Madde 7-

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 1 en fazla 3 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu süresi 1 - 3 yıl arasındır.

Yönetim Kurulu Üyesi olarak 1 yılına aşığidakiler seçilmiştir;

***** T.C. Kimlik No'lu, ALACAATLI MAH. 4827 SK.6C ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, MEHMET ÖZTÜRK Yönetim Kurulu Üyesi olarak,

***** T.C. Kimlik No'lu, GÜZELYALI MAH. 57 SK.10 / 10KONAK/İZMİR adresinde ikamet eden, CEYHUN ÖN Yönetim Kurulu Üyesi olarak,

Görev süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilirler.

ŞİRKETİN TEMSİLİ:

Madde 8-

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. Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı bilumum resmi ve özel daireler, idareler, bankalar, mahkemeler, hakiki ve hükmi şahıslar ve üçüncü şahıslarla yapılacak olan tüm iş ve işlemleri yapmasına, ahzu kabza şirket adına sözlü veya yazılı borçlandırıcı ve hak kazandırıcı tüm taahhütname, mukavele, çek senet ve sair evrakları tanzim ve imzalamasına, şirketi temsil ve ilzam edecek bircümle belgenin muteber olabilmesi ve bu surette şirketin vecibe altına sokulabilmesi için, bu belgelerin şirketin ticari ünvanı altında veya bunu belirten şirket kaşesi altında atacakları imzaları ile şirketi en geniş manada temsil ve ilzama yetkilidirler.

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

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV DAĞILIMI ve TEMSİLE YETKİLİ OLANLAR ve TEMSİL ŞEKLİ:

Madde 9-

Yönetim kurulu üyelerinden;

İlk 1 yıl için ***** T.C. Kimlik No'lu ALACAATLI MAH. 4827 SK.6C ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, MEHMET ÖZTÜRK Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli : Münferiden temsil ve ilzama yetkilidir.

İlk 1 yıl için ***** T.C. Kimlik No'lu GÜZELYALI MAH. 57 SK.10 / 10KONAK/İZMİR adresinde ikamet eden, CEYHUN ÖN Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli : Münferiden temsil ve ilzama yetkilidir.



GENEL KURUL:

Madde 10-

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. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile faaliyet raporları Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilecektir.

İLAN:

Madde 11-

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 iki hafta önce yapılması zorunludur.

HESAP DÖNEMİ:

Madde 12-

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

KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI:

Madde 13-

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 genel kanuni yedek akçeye eklenir.

YEDEK AKÇE:

Madde 14-

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

KANUNİ HÜKÜMLER:

Madde 15-

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun hükümleri uygulanır.

Esas Sözleşme Değişikliklerinde Sermaye Piyasası Kurulu izni

Madde 16-

Esas sözleşme değişikliklerinde Sermaye Piyasası Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

Sermaye Piyasası Kuruluna Gonderilecek Belgeler

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, 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.

ADRES DEĞİŞİKLİĞİ

Madde 18-

Adres değişiklikleri ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir.

CEYHUN ÖN

MEHMET ÖZTÜRK

