KALME
KURUMSAL
www.kalme.com.tr

RICS®
Regulated by RICS

KALME

KNOWLEDGE

ADEQUACY

LIABILITY

MARKET EXPERIENCE

"Bize Ulaşın"

0850 724

KLME
5563

KALME KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.kalme.com.tr

Kurumsal Yapı, Analitik ve Sonuç Odaklı Yaklaşımlar

Kalme kelimesi İngilizce **"Knowledge"**, **"Adequacy"**, **"Liability"** ve **"Market Experience"** kelimelerinin baş harflerinden oluşmaktadır.

Şirketimizi özetle tarif eden bu kelimeler; **"Bilgi, Yeterlilik, Sorumluluk ve Pazar Tecrübesi"** anlamındadır.

Kalme, kendi kimliğinin vazgeçilmez bir parçası olan kurumsallığını belirtmek için **"Kurumsal"** kelimesi ile birleşerek; kurumsal bir çatı altında bilgili, problemleri çözmede yeterli, sorumluluğunun bilincinde ve tecrübeli bir yapıyı ifade etmektedir.

Uzman, Genç ve Tecrübeli

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 2010 yılında Ankara merkezli olarak kurulmuş; kısa zamanda tüm Türkiye'ye hizmet verecek yaygın bir ağa ulaşmıştır.

Bünyesinde değişik mesleki disiplinlere sahip ve alanlarında tecrübeli uzmanlar ile güçlü bir ekip çalışması anlayışını benimseyen Kalme Kurumsal, hizmet alanları ile ilgili yerel düzenlemelerin yanı sıra, uluslararası gelişmeleri de yakından takip etmektedir.

Geniş bir misyon üstlenmiş, yenilikçi ve gelişime açık vizyonuyla, ilkeleri doğrultusunda daima büyüyen Kalme Kurumsal, kaliteli, bağımsız, hızlı ve doğru sunduğu değerleme ve danışmanlık hizmetlerinde uluslararası standartlara ve yerel düzenlemelere uyumu, konulara bilimsel yaklaşımları vazgeçilmez prensip edinmiştir.

Yeterliliklerimiz ve Lisanslar

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından danışman şirketler listesine kabul edilmiş ve "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

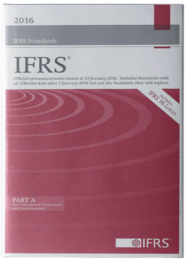
Türkiye'de ilk olarak, yönetim kurulu üyesi düzeyinde, **REV (Tanınmış Avrupalı Değerlemeci)** ünvan ve lisansını bünyesinde barındırmaktadır.

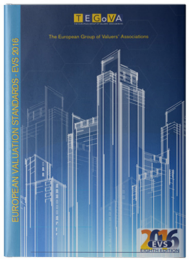
ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi ve **ISO 27001:2013** Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikalarına sahiptir.

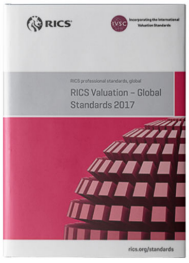
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği üyesidir.

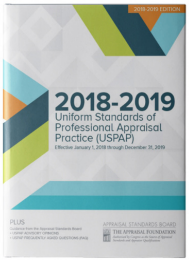
Kullanılan Standartlar

- Uluslararası Değerleme Standartları (IVS),
- Avrupa Değerleme Standartları (EVS),
- RICS Değerleme Standartları (RICS Valuation Standards),
- Profesyonel Değerleme Uygulamaları Tekdüzen Standartları (USPAP),
- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (IFRS),
- Uluslararası Muhasebe Standartları (IAS),
- İlgili Yönetmelik, Teknik Şartnameler, Düzenlemeler ve SPK, BDDK İlgili Tebliğleri ve TDUB Düzenlemeleri.









Hizmetlerimiz

1 DEĞERLEME HİZMETLERİ

Gayrimenkul Değerleme

Makine ve Ekipman Değerleme

Hak ve Fayda Değerleme

2 KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Fizibilite (Yapılabilirlik) Çalışmaları

Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Proje Değerleme ve Proje Geliştirme Çalışmaları

Pazar ve Sektör Araştırmaları

Yer Seçimi ve Konum Analizleri

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizleri

Yasal ve Mevcut Durum Tespiti

Portföy ve NPL Değerlemeleri

3 TEKNİK DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Proje Yönetim Danışmanlığı

İhale Yönetim Danışmanlığı

Maliyet Analizi

Proje İzleme ve Gerçekleşme Düzeyi Tespiti

Kentsel Dönüşüm Hizmetleri

Değerleme Hizmetleri

GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Kalme Kurumsal, uluslararası kabul görmüş standartlar ve yerel düzenlemelere göre, bilimsel yöntemler kullanarak gayrimenkul değerleme çalışmaları yapmaktadır.

Başlıca gayrimenkul değerleme konuları;

- Arsa ve Araziler
- Konutlar
- Ticari Amaçlı Yapılar (Ofis, İşyeri, vb.)
- Akaryakıt İstasyonları
- Sağlık ve Eğitim Tesisleri
- Otel, Tatil Köyü, Konaklama Tesisleri
- Fabrika ve Üretim Tesisleri
- Alışveriş Merkezleri
- Marina ve Limanlar
- Golf Tesisleri
- Lojistik Kullanımlı Yapılar
- Eğlence Tesisleri ve Temalı Parklar
- Taş ve Maden Ocakları
- Yenilenebilir Enerji Kaynakları
- HES Tesisleri
- RES Tesisleri

MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME

Gayrimenkullerle birlikte gayrimenkullerin parçası olarak sayılabilecek, sanayide ve diğer sektörlerde kullanılan makine ve ekipmanların, markası, fonksiyonelliği, bakım durumu, yıpranması, servis kolaylığı, yedek parça vb. kriterler başta olmak üzere, makine ve ekipmanların özelliğine göre değişkenlik gösteren durumlar göz önüne alınarak değerleme çalışmaları yapılmaktadır.

Ayrıca gayrimenkul kapsamında olan gemilerin ağırlık, kapasite, bandıraları ve maliyetleri gibi unsurlar göz önünde bulundurularak değerleme çalışmaları yapılmaktadır.

Başlıca makine ve ekipman değerleme konuları;

- Makine Parkı ve Sabit Kıymet Değerlemeleri
- Sanayi Kullanımlı Makine ve Ekipmanların Değerlemesi
- Çimento Tesisleri
- Rafineriler
- Gemiler
- Tersaneler
- Araç Filoları

HAK VE FAYDA DEĞERLEME

- Kira Değeri Tespiti
- Üst Hakkı Değeri Tespiti
- Kaynak Hakları Tespiti (Su Kaynağı, Maden vb.)

Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri

FİZİBİLİTE (YAPILABİLİRLİK) ÇALIŞMALARI

Fizibilite (Yapılabilirlik) bir projenin hayata geçirilmeden önce, finansal, pazarlama vb. alanlarda çalışmasının yapılarak uygulanması veya uygulanmaması gerektiği konusunda öneri çalışmasıdır.

Kalme Kurumsal, yaptığı bilimsel ve kapsamlı çalışmalar ile müşterilerine yatırım kadar, yatırımdan önce yapılacak fizibilite çalışmalarının önemini hatırlatarak, müşterilerinin geri dönüşü olmayan hataların önüne geçmelerini hedeflemektedir.

Yapılabilirlik etüdü, özetle yatırımcının ne üreteceğini, nereye satacağını, nasıl üreteceğini, ne kadarlık bir yatırım yapacağını, yatırımı nereye yapacağını ve ne kazanacağını gösteren bir rapordur. Yapılabilirlik etütleri, kesin yatırım kararının verilmesinden ve uygulama (kesin) projelerinin hazırlanmasından önce yapılan ve projelerin teknik, ticari, finansal, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapılabilirliklerini analiz eden kapsamlı bir çalışmadır. Yalnızca yeni yatırımın değil, kısmi yatırımlar, yenileme ve modernizasyon çalışmaları gibi konularda da fizibilite çalışmaları yapılabilmektedir.

Genel olarak fizibilite çalışmaları beş ana unsurdan oluşmaktadır; piyasa analizi, lokasyon analizi, finansal analiz, teknolojik incelemeler, hukuki incelemeler.

Yatırımlarla ilgili, alternatif yatırım senaryoları irdelenerek, yatırımın en yüksek başarıyı göstermesi için strateji önerilmekte, risk, fırsatlar, performans, nakit akışları gibi kriterler irdelenmektedir.

very strong income performance well ahead of prior year

GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Gayrimenkul yatırımları değişik şekillerde ve değişik uygulamalarla yapılabilir. Yatırımlarda arsanın imar durumuna ilişkin hakları ve sonrasında izlenecek prosedürler ile bunlara ilişkin maliyetlerden sonra projenin yapımı aşamasındaki üretimler ve proje için beklenen bir talebin proje safhasında veya proje tamamlandıktan sonra nasıl oluşacağına ilişkin öngörülerin yatırım yapılmadan önce belirgin bir sistematiğe kavuşturulmuş olması önemlidir. Bunun yanı sıra proje üretecek yatırımcının arsayı satın alması veya arsa sahibi ile bir anlaşmaya varması durumunda elde edeceği avantajlar ve gelirlerin irdelenmesi, herhangi bir inşaat yatırımından ziyade geliştirilmiş bir mülk için yatırım yapılması durumunda ise arz ve talep durumuna ilişkin verilerin incelenmesi ve yatırımın karlılığı yine önemli bir konudur. Yatırım danışmanlığı anlamında gayrimenkul değerleme temel prensipleri doğrultusunda yatırımcılara maliyetler, değer, arz-talep durumu gibi konularda bilgiler ve öngörüler sunulmaktadır.

PROJE DEĞERLEME VE PROJE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Boş bir arsa üzerinde geliştirilen projenin paranın zaman değerini dikkate almayan teknikler (ortalama verimlilik yöntemi, geri ödeme süresi yöntemi) ve paranın zaman değerini dikkate alan teknikler (net bugünkü değer yöntemi, karlılık indeksi, iç verim oranı, yıllık eşdeğer gider yöntemi) kullanılarak değerlendirilmesi çalışmalarını kapsamaktadır.

Risk altında proje değerlendirme çalışmalarında, riskli gelirlere eşdeğer risksiz gelirlerin saptanması ve beklenen getirinin riske göre ayarlanması konuları da gerekli durumlarda göz önüne alınmaktadır.

Arsa üzerinde geliştirilmiş projenin değerleme çalışmasının yanı sıra; en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak şekilde arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları yapılmaktadır.

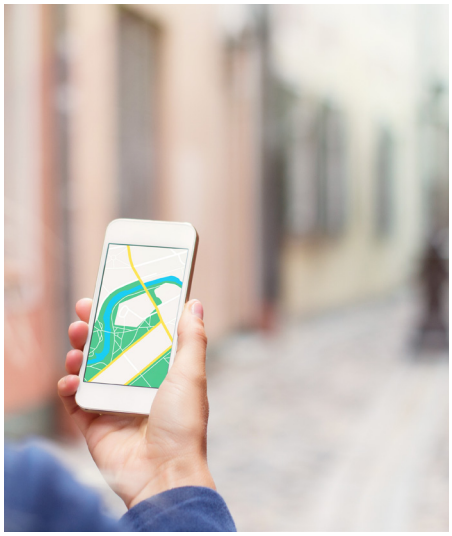
Müşteri talebi ve öngörüleri doğrultusunda hazırlanan projenin değerlemesi veya müşteri talepleri doğrultusunda geliştirilen projenin analizleri de raporlama çalışmalarına konu olabilmektedir.

PAZAR VE SEKTÖR ARAŞTIRMALARI

Değişik türlerdeki gayrimenkuller için değişik kriterler ve incelemeler dikkate alınmaktadır.

Pazar ve sektör araştırmaları, gayrimenkulün etkileneceği pazar koşullarının belirlenmesi amacıyla, rakip geliştirmelerin pazar taraması sonucu arz, satış hızları ve satış fiyatlarının seyri bilgilerinin analiz edildiği çalışmadır.

Elde edilen veriler, ekonomik, işletsel ve fiziksel kabullere altyapı oluşturmaktadır.



YER SEÇİMİ VE KONUM ANALİZLERİ

Bir işletmenin iktisadi ve sosyal bakımdan maliyetinin en az; buna karşılık sağlayacağı faydaların en fazla olması esastır. Bu maksatla, yatırım için en uygun yerin belirlenmesine ihtiyaç duyulur.

Lokasyon analizi çalışması; hammadde, enerji, işgücü, pazara yakınlık, tabii şartlar, ulaşım imkanları, gelişme potansiyeli ve daha birçok faktör dikkate alınarak en rasyonel yer tayini esasına dayanır.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZLERİ

En verimli ve en iyi kullanım kısaca, fiziksel olarak mümkün, uygun görülen (makul), yasal olarak izin verilen, finansal olarak desteklenebilir ve taşınmaz için en yüksek değeri oluşturan muhtemel kullanım olarak tanımlanabilir.

Mevcut kullanımların en etkin ve en verimli kullanım olup olmadığı konusunda da detaylı analizler yapılmaktadır.

YASAL VE MEVCUT DURUM TESPİTİ

Gayrimenkulün tapu kayıtları ve diğer resmi kurumlarda yer alan bilgi ve belgeleri ile uyumunun incelenmesidir. Mevcut gayrimenkulün resmi kayıtlara uyumsuz olan bölümlerinin uygun hale dönüştürülmesi konusunda danışmanlık hizmeti verilmektedir.

Gayrimenkullerin mevcut kullanımı, yasal verileri, en verimli ve en iyi kullanımı gibi konularda ve müşterilerin gayrimenkulle ilgili sorularına cevap arama amaçlı görüş ve tavsiyeleri içeren gayrimenkullerle ilgili değerlendirme ve tavsiye raporları şeklinde hizmet sunulmaktadır.

PORTFÖY VE NPL DEĞERLEMELERİ

İşletmelerin portföyünde bulunan gayrimenkuller ve idari takipte bulunan gayrimenkul alacaklarının değerleme çalışmaları, konusunda uzman bir ekiple yapılmaktadır.

Teknik Danışmanlık Hizmetleri

PROJE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI

Proje, genel olarak önceden belirlenmiş sonuçlara ulaşabilmek için organize edilmiş faaliyetler dizisi olarak tanımlanabilir. Bu anlamda bir projenin başlangıcında, sürecine veya sonucuna ilişkin bazı öngörülerin oluşturulması, bazı analizlerin yapılması önemlidir. Proje yönetimi ise zaman, maliyet ve teknik durumları dikkate alarak projenin en verimli şekilde gerçekleşebilmesi için işgücü, malzeme, ekipman gibi kaynakların planlanması, yönetilmesi ve kontrol edilmesi şeklinde genel bir ifade ile açıklanabilir.

Projenin verimli bir şekilde sonuçlanması için zamanında tamamlanması, planlanan bütçe dahilinde yürütülmesi ve istenen fonksiyonlarını yerine getirmesi gereklidir. Bu anlamda proje yönetiminin temel adımları analiz (ne yapılacağının belirlenmesi), tasarım (nasıl yapılacağının belirlenmesi), planlama (ne zaman, kim tarafından ve hangi maliyete katlanılarak yapılacağının belirlenmesi) ve uygulama (hedefe ulaşmak için planların gerçekleştirilmesi) aşamalarıdır.

- Müşteri ve proje arasındaki koordinasyon sistematiğinin oluşturulması
- Sözleşmelerin hazırlanması
- Proje organizasyonunun oluşturulması
- İş programının oluşturulması
- Malzeme ve işgücü maliyetlerinin analiz edilmesi
- Teknik ve idari süreçlere ilişkin programların oluşturulması
- Yasal izinler ve süreçlere ilişkin programın oluşturulması
- Projenin belirli aralıklarla izlenmesi, yasal izinlere, sözleşmelere ve planlara uygunluğunun yanı sıra iş programı ve bütçeye göre takibinin yapılması
- İnşaat ilerleme düzeylerinin, fiziksel gerçekleşme ve proje ilerleme düzeylerinin belirlenmesi
- Projenin safhaları hakkında yapılan tespitlere göre raporlama yapılması

gibi aşamalar proje yönetiminin değişik aşamalarıdır.

Şirketimiz proje başlangıç aşamasında yapılan çalışmaların kontrolü, projenin ilerleme dönemlerinde yapılan kontroller ve tespitlere ilişkin danışmanlık hizmetleri sunmakta ve bu bulgulara ilişkin başlangıç ve ara dönem raporlarının yanı sıra proje tamamlandığında sonuç raporu hazırlamaktadır.

İHALE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI

Yapılacak olan yatırımların tamamının veya bazı bölümlerinin belirli yüklenicilere verilmesi şeklinde bir uygulama ile projenin yürütülmesi planlandığında, yapılacak işlerin verileceği alt yüklenicilerden tekliflerin alınması ve yeterli görülen kişi veya kuruma işin tamamı veya bir kısmının verilmesi için çalışmalar yapılması gerekecektir.

Bu durumda öncelikle ihtiyacın belirlenmesi, ihtiyaca yönelik yeterlilikler ve katlanılması öngörülen maliyetlerin analiz edilmesi, yaklaşık maliyet hesapları, teknik şartnamelerin hazırlanması ve ihale dökümanlarının oluşturulması gibi projenin başlangıç safhasındaki süreçlerde danışmanlık hizmeti verilmektedir.

MALİYET ANALİZİ

Projelendirme aşaması tamamlanmış olan yatırımlara ilişkin metraj, keşif ve yaklaşık maliyet analizleri yapılmaktadır. Bu analizler özel birim fiyatların belirlenmesi, özel birim fiyat analizleri gibi konuları da kapsamaktadır.

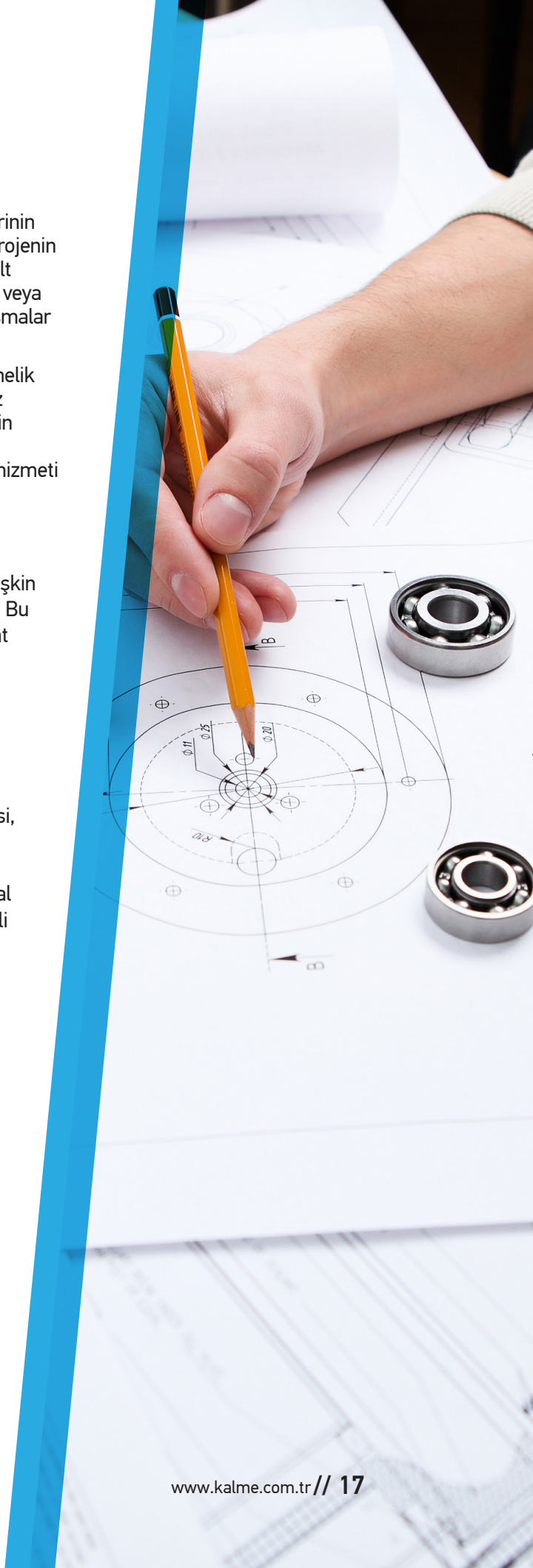
PROJE İZLEME VE GERÇEKLEŞME DÜZEYİ TESPİTİ

İnşaat ilerleme durumları, yatırım harcamaları, kredi kontrolü, yasal veriler ve mevcut durumunun irdelenmesi, resmi belgelerin uygunluğu ve kontrolü, iş programının uygunluğu, maliyetler incelenerek yatırımın ilerleme durumu ve planlanan bütçeye göre karşılaştırılması, yasal uygunluğu gibi konular başta olmak üzere yatırım ile ilgili danışmanlık ve raporlama hizmeti verilmektedir.

Çalışma kapsamında proje gerçekleşme düzeyi tespit raporu, inşaat ilerleme raporu, inşaat seviye tespit raporu niteliklerinde inşaat seviyesinin belirlenmesi ve proje gerçekleşme oranlarının tespitine ilişkin hizmetler sunulmaktadır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca kentsel dönüşüm çalışmalarının değişik safhalarında firmamız tarafından danışmanlık hizmetleri sunulmaktadır. İmar durumuna ilişkin güncel oluşacak yapılaşma koşullarının tespiti, proje danışmanlığı, hak sahipliğinin tespiti ve görüşmeler, sözleşmelerin ve şartnamelerin hazırlanması gibi safhalarda danışmanlık hizmeti sunmakta ve gerekli aşamalarda gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlamaktadır.



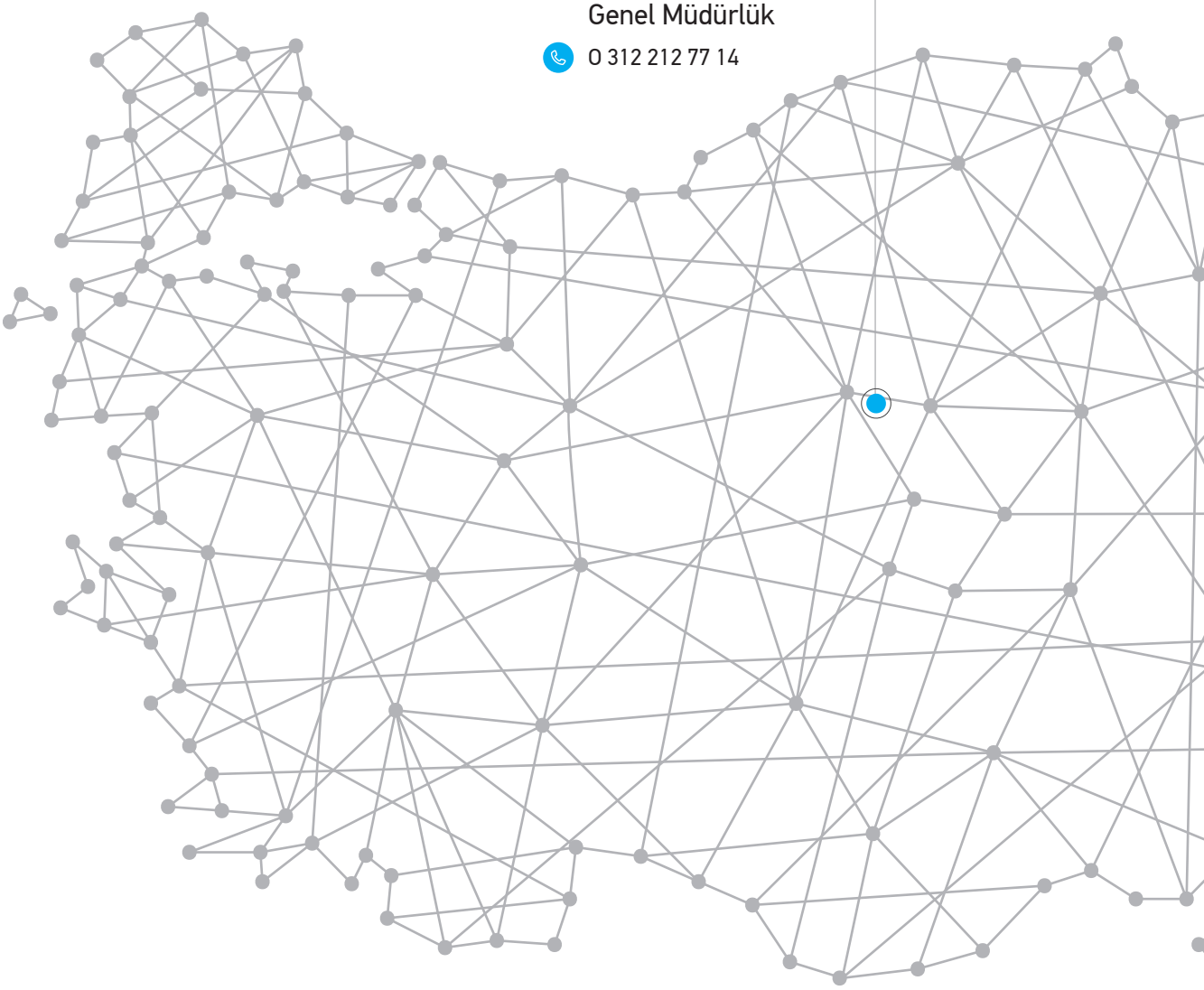
Referanslarımızdan Bazıları

Güncel referanslarımız için
www.kalme.com.tr veya
info@kalme.com.tr
adresinden bize ulaşabilirsiniz.

ANKARA

Genel Müdürlük

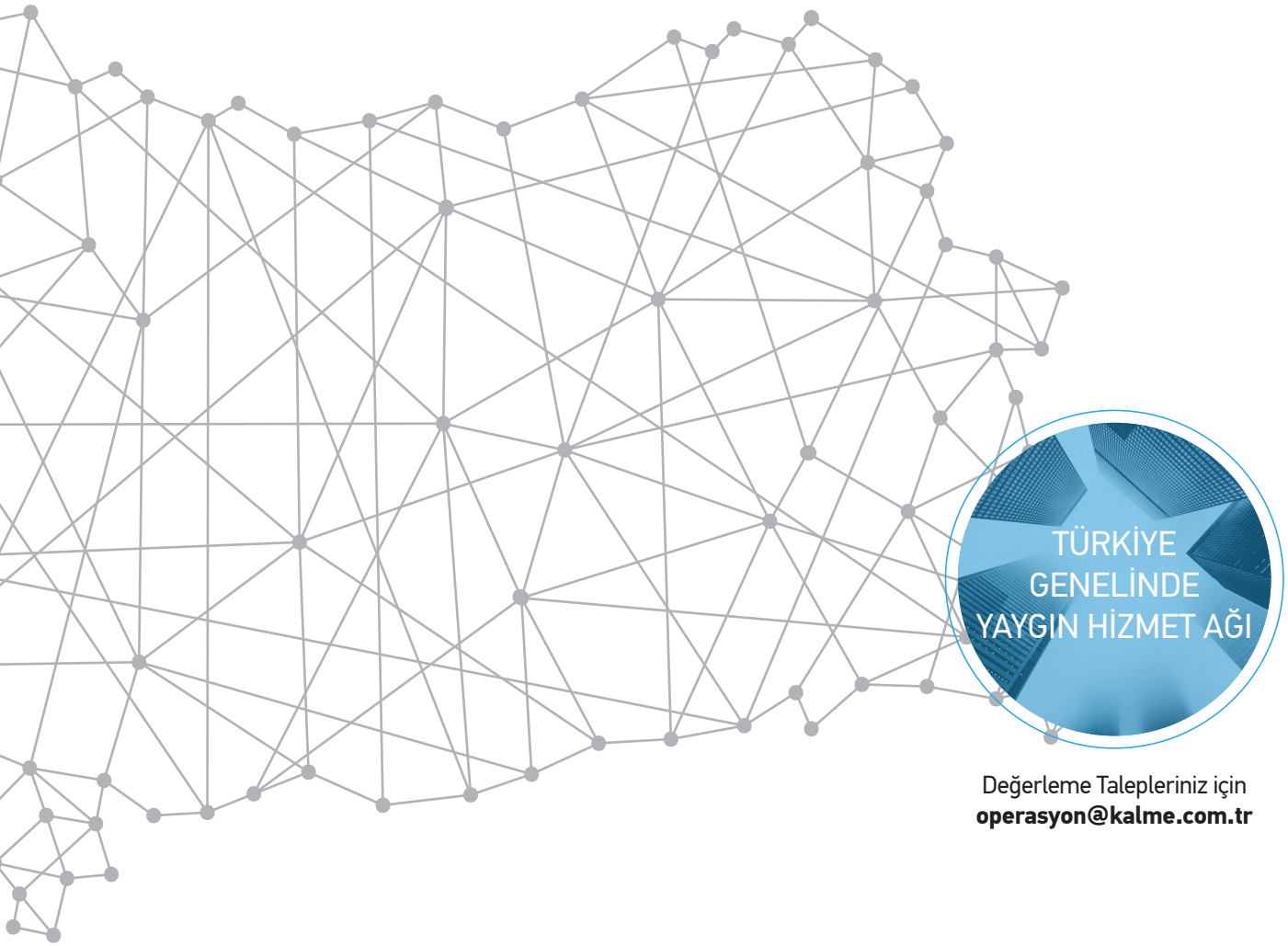
0 312 212 77 14



"Bize Ulaşın"

0850 724

KLME
5563



Değerleme Taleplerinizi için
operasyon@kalme.com.tr

Geniş Bir Ağda Hizmet Veren...

Bağımsız, Tarafsız...

Deneyimli Ekip, Hızlı Çözümler...

Yerel ve Uluslararası Standartlara Hakim...

KALME KURUMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.kalme.com.tr

"Bize Ulaşın"
0850 724

KLME
5563

KALME
KURUMSAL

www.kalme.com.tr

info@kalme.com.tr

RICS
Regulated by RICS

KALME KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜK

Mutlukent Mahallesi 2027 Sokak
No:13 PK: 06800 Çankaya/Ankara
0312 212 7714 0312 212 7741

"Bize Ulaşın"
0850 724

KLME
5563