



# KALME KURUMSAL

[www.kalme.com.tr](http://www.kalme.com.tr)







KALME




KNOWLEDGE

ADEQUACY

LIABILITY

MARKET EXPERIENCE



"Bize Ulaşın"  
 0850 724

KLME  
5563

KALME KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE

DANIŞMANLIK A.Ş.

[www.kalme.com.tr](http://www.kalme.com.tr)

# Kurumsal Yapı, Analitik ve Sonuç Odaklı Yaklaşımlar

## Uzman, Genç ve Tecrübeli

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.

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 değerlendirme ve danışmanlık hizmetlerinde uluslararası standartlara ve yerel düzenlemelere uyumu, konulara bilimsel yaklaşımları vazgeçilmez prensip edinmiştir.

# Yeterliliklerimiz ve Lisanslar

**Sermaye Piyasası Kurulu** tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

**Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu** tarafından bankalara değerlendirme 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 Tebliği 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





Start by writing down all your ideas, then for each idea, ask yourself: "Why does this matter?" and "What are the benefits of this idea?"

Next, list all your ideas and rank them based on their potential impact. Then, for each idea, ask yourself: "What are the risks of this idea?" and "How can I mitigate these risks?"

Finally, choose the idea that has the highest potential impact and the lowest risk. This is your top priority idea. Now, create a plan for how to implement this idea. Start by identifying the key steps that need to be taken. Then, assign responsibilities for each step to the right people. Finally, set a timeline for when each step should be completed.

...suggested  
...of \$5000 or  
...the full 5%

...them that our representative  
...the Major Customer plan is not the same as the  
...plan.

# Değerleme Hizmetleri



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

Başlıca gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.

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

Başlıca makine ve ekipman değerlendirme 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

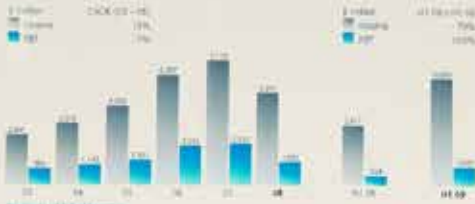
Fizibilite (Yapılabilirlik) bir projenin hayata geçirilmeden önce, finansal, pazarlama vb. alanlarda çalışmasının yapılarak uygulanması veya uygulanmaması gerektiği konusunda öneri çalışmasıdır.

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.

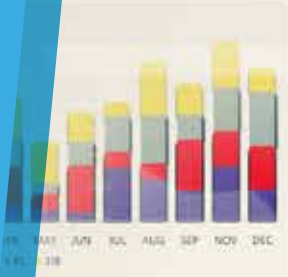
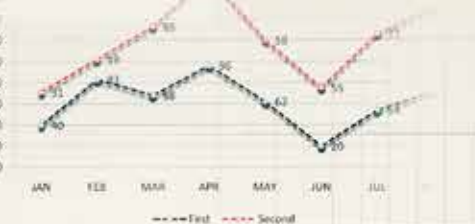
Genel olarak fizibilite çalışmaları beş ana unsurdan oluşmaktadır; piyasa analizi, lokasyon analizi, finansal analiz, teknolojik incelemeler, hukuki incelemeler.

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



Months of fiscal income

Month	Income	Expenses
JAN	100	75
FEB	110	80
MAR	120	85
APR	130	90
MAY	140	95
JUN	150	100
JUL	160	105



ASS	PRO	QUA
100	€ 100,00	329
110	€ 110,00	223
120	€ 120,00	269
130	€ 130,00	437
140	€ 140,00	934
150	€ 150,00	939
160	€ 160,00	691
170	€ 170,00	801
180	€ 180,00	107
190	€ 190,00	800
200	€ 200,00	374
210	€ 210,00	334

DAT	BID	ASK	PRO	QUA
JAN	€ 598,00	€ 393,00	€ 820,00	
FEB	€ 891,00	€ 958,00	€ 784,00	
MAR	€ 748,00	€ 627,00	€ 934,00	
APR	€ 589,00	€ 335,00	€ 555,00	
MAY	€ 943,00	€ 885,00	€ 386,00	
JUN	€ 843,00	€ 756,00	€ 174,00	
JUL	€ 836,00	€ 628,00	€ 575,00	
AUG	€ 348,00	€ 343,00	€ 843,00	
SEP	€ 223,00	€ 443,00	€ 843,00	
OCT	€ 486,00	€ 343,00	€ 823,00	
NOV	€ 683,00	€ 343,00	€ 713,00	
DEC	€ 357,00	€ 343,00	€ 857,00	





## 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 sistematığe 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 değerlendirme temel prensipleri doğrultusunda yatırımcılara maliyetler, değer, arz-talep durumu gibi konularda bilgiler ve öngörüler sunulmaktadır.



## PROJE DEĞERLEME VE PROJE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARINI

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 değerlendirme çalışmasının yanı sıra; en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak şekilde arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları yapılmaktadır.

Müşteri talebi ve öngörülerini doğrultusunda hazırlanan projenin değerlendirme 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 değerlendirme çalışmaları, konusunda uzman bir ekiple yapılmaktadır.





## 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 gerçekleştirilmesi 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 yapılacağına belirlenmesi), tasarım (nasıl yapılacağına belirlenmesi), planlama (ne zaman, kim tarafından ve hangi maliyete katlanılarak yapılacağına belirlenmesi) ve uygulama (hedefe ulaşmak için planların gerçekleştirilmesi) aşamalarıdır.

- Müşteri ve proje arasındaki koordinasyon sistematığının 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 gerçekleştirme 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.

# Teknik Danışmanlık Hizmetleri





## 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 katlanması 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 gerçekleştirme düzeyi tespit raporu, inşaat ilerleme raporu, inşaat seviye tespit raporu niteliklerinde inşaat seviyesinin belirlenmesi ve proje gerçekleştirme 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 değerlendirme raporlarını hazırlamaktadır.


## Referanslarımızdan Bazıları

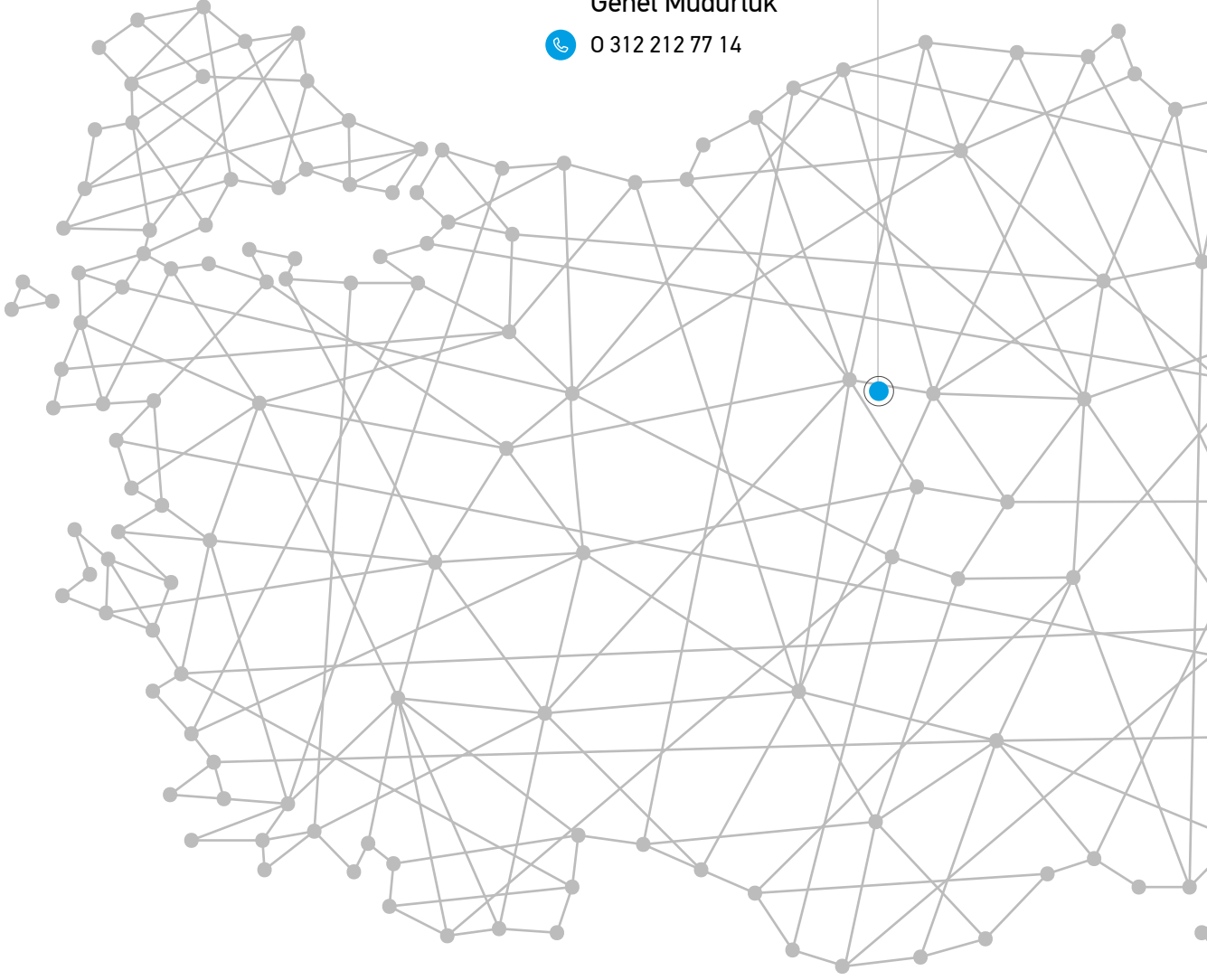
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			

					Güncel referanslarımız için <a href="http://www.kalme.com.tr">www.kalme.com.tr</a> veya <a href="mailto:info@kalme.com.tr">info@kalme.com.tr</a> adresinden bize ulaşabilirsiniz.	

## ANKARA

Genel Müdürlük

 0 312 212 77 14



"Bize Ulaşın"



**0850 724**

**KLME  
5563**

TÜRKİYE  
GENELİNDE  
YAYGIN HİZMET AĐI

Değerleme Talepleriniz 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.ř.**  
[www.kalme.com.tr](http://www.kalme.com.tr)

"Bize Ulaşın"  
☎ **0850 724**

**KLME**  
**5563**







**KALME**  
KURUMSAL

[www.kalme.com.tr](http://www.kalme.com.tr)

[info@kalme.com.tr](mailto:info@kalme.com.tr)



**KALME KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**GENEL MÜDÜRLÜK**

☎ 0312 212 7714 ☎ 0312 212 7741

"Bize Ulaşın"  
☎ **0850 724**

**KLME**  
**5563**