

## Uluslararası Değerleme Uygulaması 2

### Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme

Giriş
Kapsam
Tanımlar
Muhasebe Standartlarıyla İlgisi
Uygulama
Tartışma
Açıklama Yükümlülüğü
Standartlardan Ayrılma Hükümleri
Yürürlük Tarihi

## Uluslararası Değerleme Uygulaması 2

### Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme

#### 1.0 Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Uygulaması 2'nin (UDU 2) amacı, kredi teminatı, ipotekler ve borçlanma senetleri için değerlemeler hazırlayan Değerleme Uzmanlarına rehberlik etmektir. UDU 2, bir kişi veya işletmenin/kurumun genel yükümlüğünden ziyade belirli duran varlıklarını teminat kabul ederek borç veren kredi kurumları ve diğerleri için Değerleme Uzmanlarının değerlendirme çalışmaları gerçekleştirebilecekleri bir çerçeve sağlamaktadır. Değerleme Uzmanının sunacağı tavsiyeler başka alanlarla da ilgili olabilir. Ancak bu Uygulama sadece

kredi teminatları, ipotekler ve borçlanma senetleri ile ilgili mülk değerlemelerini ele almaktadır.

1.2 Bazı finansman işlemleri, belirli varlıklar ile güvence altına alınır. Başka finansman işlemlerinde bir kredi, ipotek teminatlı kredi veya borçlanma senedi için alınan teminat daha geniş bir şekilde tanımlanabilir. Bazı durumlarda ise bir işletmenin/kurumun net değeri, belirli varlıklara bakılmaksızın teminat olarak rehin verilebilir. Değerleme Uzmanları genelde finansmanı güvence altına almak amacıyla belirli varlıkların değerlerini belirlerken o varlıkların Pazar Değerleri ile ilgilenirler. Bazı durumlarda ise yasalara, içinde bulunulan koşullara ve güvence sağlanan tarafın şartlarına bağlı olarak faal işletme değeri, tasfiye değeri veya diğer değer türleriyle de ilgilenirler. Ancak finansmanı sağlayan taraflar genellikle Pazar Değeri ile ilgilenmektedirler.

1.3 Her ne kadar mülkler, mevki, yararlılık, yaş, uygunluk ve diğer etkenler bakımından farklılıklar gösterse de değerlendirme ilkeleri farklılık göstermez. Değerleme Uzmanının, kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılayan ve onlarca açıkça anlaşılacak, tarafsız bir değerlendirme çalışması yaparken değerlendirme ilkelerini bu standartlar kapsamında tutarlı bir şekilde uygulaması gereklidir.

#### 2.0 Kapsam

2.1 Bu Uygulama, değerlendirme amacının krediler, ipotekler veya borçlanma senetleriyle ilgili olduğu hallerde, Değerleme Uzmanlarının kredi kurumlarına veya diğer borç verenlere tavsiyelerde bulunmaları veya rapor vermeleri gereken tüm durumlara uygulanır.

### 3.0 Tanımlar

3.1 Pazar Değeri, UDES 1’de tanımlandığı şekliyle Değerleme Uzmanının yaptığı çalışmanın temelini oluşturmaktadır. Pazar Değeri UDES 1’de şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirleriyle ilişkisi olmayan istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında tarafların zorlama olmaksızın bilerek ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesidir. Değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

3.2 Yukarıda, paragraf 3.1’de mülk terimi kullanılmıştır çünkü bu belgenin üzerinde odaklandığı husus, mülkün değerlendirilmesidir. Mülk teriminin bu şekilde kullanılması, borç verme ve diğer tür değerlendirme görevlerini, bir işletmenin/kurumun yasal defterlerinde gösterilen varlıkların finansal raporlaması için yapılan değerlendirmelerden ayırt etmeye yardımcı olmalıdır.

3.3 Tüm Pazar Değeri ölçme yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, eğer uygulanması uygun olan ise ve doğru bir şekilde uygulanır ise, Pazar esaslılık kriteri üzerine kurulduğunda, Pazar Değeri’nin ortak bir ifadesini ortaya çıkaracaklardır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi veya diğer pazar karşılaştırma yöntemleri, pazarda yapılan gözlemlerden yola çıkmalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman ise pazar esaslı maliyet tahmini ve birikmiş amortisman analizine yapılan referanslarla belirlenmelidir. Gelir İndirgeme Yaklaşımı veya İndirgenmiş Nakit

Akışı Analizi (İNA) pazarın belirlediği nakit akışlarına ve pazardan elde edilen getiri oranlarına dayanmalıdır. Her ne kadar verilerin bulunabilirliği ve pazar veya mülkün kendisiyle ilgili olan durumlar hangi değerlendirme yönteminin en geçerli ve en uygun yöntem olarak tespit edileceğini etkileyen faktörler olsalar da yukarıdaki prosedürlerden herhangi birisinin kullanılmasından elde edilecek sonuç, eğer bu yöntemlerin her biri pazardan elde edilen verilere dayalı ise, Pazar Değeri’nin kendisi olmalıdır.

3.4 Mülkün pazarda olağan bir şekilde el değiştirme yöntemi, Pazar Değeri’nin tahmininde kullanılan muhtelif yaklaşım veya prosedürlerin uygulanabilirliklerini belirlemektedir. Pazar bilgilerine dayandığında her yaklaşım, karşılaştırmalı bir yöntemdir. Her bir değerlendirme durumunda genelde bir veya daha fazla yöntem pazar faaliyetlerini en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her Pazar Değeri çalışmasında bu yöntemlerin her birini dikkate alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu belirleyecektir.

3.5 Finansman için bir teminat arayanlar veya bu teminatın durumunu değerlemeye ihtiyacı olanlar bazen Pazar Değeri’nin dışındaki bir esasa dayalı değerlendirme talebinde bulunabilirler. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanı, uygulanabilecek mevzuat tanımlarını temin etmeli ve bu Pazar Değeri dışındaki bir esasa dayalı olan değerlemeyi de ancak o değerlendirme ilgili yasa veya düzenlemelere aykırılık oluşturmuyorsa ve başka bakımlardan ya-

nıltıcı değilse kullanılmalıdır. Bu gibi durumlarda, Pazar Değeri dışındaki bir tahminin Pazar Değeri'nden gösterdiği farklılıklar ölçüsünde bir Pazar Değeri tahminini veya diğer uygun bilgileri Değerleme Uzmanının değerlemeye dahil etmesi adettendir.

UDES 2, Pazar Değeri'nden farklılık gösteren değer tanımlarını vermektedir. Pazar Değeri dışındaki değer esaslı tahminlerin Pazar Değeri esaslı tahminlerle karıştırılabileceği durumlarda Değerleme Uzmanları, bundan kaçınmak için gereken uyarılarda bulunmalıdırlar. Her ne kadar Pazar Değeri dışındaki tahminlerin uygun olduğu durumlar olabilirse de bu tür değerlemeleri kullananlar, bu değerlerin pazarda gerçekleşemeyeceği ve genellikle de gerçekleşmediği konusunda bilgilendirilmelidirler.

#### 4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Muhasebe standartları, finansal raporlama için değerlemeler hazırlarken Değerleme Uzmanı'nın dikkate alınması gereken belirli kriterler vermekte ve belirli varsayımlar koymaktadır. İpotek veya kredi teminatı için hazırlanan değerlemeler finans sektörünün koyduğu şartları karşılamalıdır, ancak bu şartlar finansal raporlama için yapılan değerlendirme şartlarından önemli ölçüde farklılık gösterebilirler. Finansal raporlama için yapılan değerlemenin esas ilkelerinden biri işin devamlılığı varsayımdır. Ancak, böyle bir varsayım kredi teminatı için yapılan değerlendirme için geçerli değildir. Parçası olduğu iş ol-

madan teminat olarak verilen mülkün esas değerinin sınırlı olduğu durumlarda özel kullanım amaçlı varlıklar için bunun belirli etkileri vardır.

#### 5.0 Uygulama

Değerlemeleri bu Standartlar ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ)'ne uygun bir şekilde gerçekleştirmek amacıyla, Değerleme Uzmanları, Davranış Kuralları'nın Ahlaki İlkeler, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine (bölümler 4, 5, 6 ve 7) uygun hareket etmek zorundadırlar.

**5.1** Sonuçları kredi, ipotek karşılığı kredi ve borçlanma senedi karşılığı borç temin etmek için kullanılacak mülk değerlemelerini yaparken Değerleme Uzmanları normal olarak bu varlıkların Pazar Değeri'ni bu Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tahmin edeceklerdir.

**5.2** Koşullar, yönetmelikler ve yasaların, Pazar Değeri'nden ayrılmaya (sapmaya) imkan vermesi veya bunu gerektirmesi halinde, ve sadece bu durumlarda, Değerleme Uzmanları diğer uygun değer tanımlarını ve prosedürlerini uygulayabilirler. Bu sapma, tahmin edilen değer tipinin adı, tanımı ve sapmanın nedenleriyle beraber Değerleme Raporu veya Belgesinde açık bir şekilde belirtilecek ve açıklanacaktır. Eğer mülkün Pazar Değeri ile rapor edilen alternatif değer tipi arasında önemli bir farklılık varsa, bu, raporda veya belgede açıkça belirtilmeli ve müşteri ile görüşülmelidir.

**5.3** Değerleme Uzmanı'nın çalışmasının esasları da üçüncü kişiler tarafından kullanılacak olan her bir rapor veya belgede açıkça belirtilmelidir ve tüm bu raporlamalar, basiretli kişiler tarafından yanıtıcı olarak nitelendirilmeyecek şekilde yapılmalıdır. Değerleme sonucu, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na uygun olarak raporlanmalıdır.

**5.4** Bazı ülkelerde profesyonel değerlendirme uygulamasının standartları, krediler, ipotekler ve borç senetleri ile ilgili olarak yapılan mülk değerlemeleri için özel şartlar belirlemiştir. Her ne kadar bu şartlara uyulması genellikle bu Uluslararası Değerleme Uygulaması ile uyumlu sonuçlar sağlasa da Uluslararası Değerleme Uygulamasına uymak ayrı bir konudur. Standartlardan herhangi bir ayrılma açıkça belirtilmelidir.

**5.5** Bankalar ve diğer finans kuruluşlarından alınan kurumsal krediler ile bireysel kredilerin önemli bir bölümü, belirli mülkler üzerinde tesis edilen bir hak ile güvence altına alınmaktadır. Bu gibi durumlarda değerlendirme yapabilmek için Değerleme Uzmanlarının, bu kurumların koydukları şartları ve kredi sözleşmelerinin koşul ve düzenlemelerinin yapısını tam olarak anlamaları gerekir. Bazen borç verenler, belirli bir krediye ilişkin belirli koşulların gizli kalmasını şart koşabilirler. Ancak bu durum Değerleme Uzmanının borç verme işlemini genel olarak anlamış olma yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.

**5.6** Değerleme Uzmanı, bu değerlendirme çalışmasını pazar bağlamında gerçekleştirecek ve değerlemeye tabi mülk ile ilişkili risklerin hem şu anki hem de gelecekteki durumlarının değerlemesini verecektir. Belirli bir mülkün değerinde veya karşılaştırılabilir mülklerin pazarında meydana gelebilecek her türlü olağan dışı iniş veya çıkışlar, Değerleme Raporu veya Belgesinde belirtilmelidir.

**5.7** Açık, tarafsız, uygun ve anlaşılabilir raporlar ve değerlendirme tahminleri, mülkler ile teminat altına alınacak krediler için yapılan tüm değerlemelerde önemlidir. Borsa kote edilen borçlanma senetleri için yapılan değerlemeler ise özel kurallar içerebilir. Değerleme Uzmanı, bu tür değerlemelerle ilgili özel şartların tümünü belirleyecek, anlayacak ve bu özel şartlara uygun hareket edecektir.

**5.8** Değerleme Uzmanı, açıklamaları verilen göreve uygun şekilde yapacak ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması ile aşağıdaki 7. Bölüm'de açıklanan raporlama standartlarına uyacaktır.

## **6.0 Tartışma**

**6.1** Genelde, taşınmaz varlıklarla güvence altına alınacak krediler için yapılan değerlemelerin şartları, diğer amaçlarla yapılan Pazar Değeri çalışmalarınıninkilere benzer. Standartlardan herhangi bir ayrılma için bir esasın belirlenmesi ve bildirilmesi zorunludur. Aşağıda da anlatıldığı gibi bazı mülk tiplerinin özel olarak ele alınması gerekir.

## 6.2 Yatırım Amaçlı Mülkler

6.2.1 Gelir üreten mülkler genelde tek başlarına değerlendirilirler. Ancak borç veren kurumlar, bir mülkün, bir mülkler portföyünün parçası olarak değerini de bilmek isteyebilirler. Bu gibi durumlarda, potansiyel olarak farklı bu tür yaklaşımlar arasındaki ayrımın açık bir şekilde ifade edilmesi gerekir.

6.2.2 Borç verenler, bir kredinin geri ödemelerinin güvenliği veya mülkün, borcun süresi boyunca, kredinin faizlerini ve anapara geri ödemelerini (varolduğu durumlarda) karşılayıp karşılayamayacağı konusunda Değerleme Uzmanının görüşlerine özellikle ilgi duyarlar.

6.2.3 Yatırım amaçlı mülkler için Değerleme Uzmanlarının kaldıraç kullanılmış ve kullanılmamış toplam mülk getirileri arasındaki farkı ayırt etmeleri önerilmektedir. Benzer şekilde, iç getiri oranlarının finansal kaldıraç kullanılarak elde edilip edilmediği de belirtilmelidir. Her tür özel vergi uygulaması da ayrıca açıklanmalıdır.

## 6.3 Mal Sahibinin İşgal Ettiği Mülkler

6.3.1 Mal Sahibinin işgal ettiği mülkler, boş haliyle sahip olma esasına göre değerlendirilmelidir. Diğer bir deyişle mülkiyet haklarının elde tutulduğu ancak halihazırda kullanılmayan arazi veya inşa edilmiş mülk ve mülkün en verimli ve en iyi kullanımı gözönünde bulundurulmalıdır. Bu, mülk sahibini pazarın bir parçası olarak dikkate almaya engel değildir. Ancak işletmenin değerlendirilmesi sırasında değerlemeye yansıtılabilecek olan mülk sahibinin mülkte oturmasının sağladığı herhangi

bir özel avantajın mülkün değerinden ayrı tutulması gerekir. Bir temerrüt halinde, finansmanın güvenliğinin ancak oturanın değişmesiyle sağlanabileceği durumlar oluşabilir. Eğer Değerleme Uzmanının farklı bir değerlendirme esasını geliştirmesi gerekiyorsa, Değerleme Raporu veya Belgesinin aynı zamanda benzer nitelikteki mülklerin boş haldeki satışının pazardaki örneklerinden elde edilen değeri de içermesi gerekir.

## 6.4 Özel Amaçlı Mülkler

6.4.1 Tanımları itibariyle, pazarlanma olanağı sınırlı olan ve sahip oldukları değeri parçası oldukları işten alan (bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.2 ve UDU 1, paragraf 6.4) özel amaçlı mülkler, krediler için kendi başlarına ayrı birer teminat olarak uygun olmayabilirler. Eğer kredi teminatı olarak tek başlarına veya topluca rehin olarak verileceklerse, boş halde sahip olunduğu varsayılan en verimli ve en iyi kullanım (EVİK) esas alınarak değerlendirilmeli ve tüm varsayımlar da eksiksiz bir şekilde açıklanmalıdır.

## 6.5 Ticari Kurumlar Olarak Değerlenen Mülkler

6.5.1 Aralarında otel ve diğer eğlence ile ilgili işletmelerin de bulunduğu ancak bunlarla da sınırlı olmayan türlerdeki mülkler, genellikle muhasebe verileri ve projeksiyonlarından elde edilen ve ortalamanın üzerinde yönetim becerilerine sahip bir işletmeci sayesinde kazanılan özel peştemallık değerinin hariç tutulduğu sürdürülebilir bir gelir seviyesinin dikkatli bir şekilde ölçülmesi esasına göre değerlendirilir. Bu gibi durumlarda borç verene, iş-

letmenin faaliyette olduğu durum ile aşağıdaki durumlar arasında gerçekleşebilecek önemli değer farklılıkları hakkında bilgi verilmelidir:

6.5.1.1 işletmenin kapatılması;

6.5.1.2 demirbaşların götürülmüş olması;

6.5.1.3 ruhsatlar/sertifikalar, imtiyaz anlaşmaları veya izinlerin iptal edilmesi veya geri çekilme tehlikesi ile karşı karşıya olması;

6.5.1.4 mülkün tahrip edilmesi;

6.5.1.5 işletmenin gelecekteki performansını olumsuz etkileyecek başka durumlar.

6.5.2 Değerleme Uzmanı ayrıca sunacağı tavsiyeyi, teminat olarak görülen mülkün durumunda gelecekte yaşanabilecek olası dalgalanmaları kapsayacak şekilde de genişletebilir. Örneğin, bir mülkün serbest nakit akışları ağırlıklı olarak belirli bir kiracıya, tek bir sektördeki kiracılara veya gelecekte istikrarsızlığa neden olabilecek başka koşullara dayanıyorsa Değerleme Uzmanı, bu hususları da Değerleme Raporunda veya Belgesinde belirtmelidir. Bazı durumlarda, mülk değerinin alternatif kullanım için boş haldeyken sahip olunması durumu için belirlenmesi uygun olabilir.

## 6.6 Geliştirme Mülkleri

6.6.1 Yeniden geliştirme amacıyla elde tutulan gelir üretmeyen mülkler veya özel amaçlı olmayan binalara sahip geliştirme alanları, mevcut ve potansiyel geliştirme hakları ve düzenlemeler gözönünde tutularak değerlendiril-

melidir. Planlama ve diğer maddi etkenler ile ilgili her tür varsayım makul olmalı ve Değerleme Raporu veya Belgesinde açık bir şekilde belirtilmelidir.

6.6.2 Borç verme anlaşmasının fonlamanın aşamaları ve zamanlamasına ilişkin hükümleri borç veren ile görüşülmesi ve geliştirme süreci süresince periyodik pazar değerlemeleri yapılmalıdır.

6.6.3 Geliştirme mülklerinin değerlendirilmesi için uygun olan yöntem, Değerlemenin yürürlük tarihinde mülkün gelişmişlik durumuna ve mülkün ön satış veya kiralama konusuna edilebilir derecesine bağlı olacaktır. Bu yöntem, değerlendirme üstlenilmeden önce borç veren ile görüşülüp bir mutabakata varılmalıdır. Değerleme Uzmanı aşağıdaki hususlara özen göstermelidir:

6.6.3.1 geliştirmenin tamamlanma tarihi ile değerlemenin yürürlük tarihi arasındaki zaman farklılıklarını hesaba katmak; ek geliştirme gereklerinin maliyet ve gelirler üzerindeki etkisini, uygun olan durumlarda bugünkü değere indirgeme yöntemini kullanarak, bu analize yansıtma;

6.6.3.2 geliştirmenin geri kalan dönemi süresinde beklenen pazar değişikliklerini yeterli bir şekilde belirtmek;

6.6.3.3 geliştirme ile ilişkili risk alanlarını uygun bir şekilde göz önünde bulundurma ve belirtmek;

6.6.3.4 geliştirmeye dahil olan taraflar arasındaki bilinen herhangi bir özel ilişkiyi dikkate almak ve açıklamak.

## 6.7 Tüketilen Varlıklar

6.7.1 Tüketilen varlıkların değerlendirilmesine ilişkin özel sorunlar vardır. Tüketilen varlıkların büyüklüğü ve bu varlıkların çıkarılması veya kullanılmasına dair planlanan program ile kredinin vadesine ve faiz ve ana para geri ödeme tarihleri de dahil olmak üzere kredinin profiline özel bir dikkat gösterilmelidir.

6.7.2 Pazar veya ekonomik kira tutarlarını aşan ve böylece kiralayana özel bir avantaj yaratan bir kiralama, kiralamanın uygulandığı gayrimenkul ile ilişkili bir varlık meydana getirebilir. Bu gibi durumlarda kiralama, kiralar ödendikçe ve kira süresi kısaltıkça kendisine atfedilen değer de azaldığı bir tüketilen değer olur.

## 6.8 Değerleme Uzmanı

6.8.1 Üstlenilen işin kapsamı ve niteliği özellikle Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanının hizmetlerini kullananlar açısından önemlidir. Değerleme Uzmanı, borç verme amacıyla gerçekleştirilen değerlemelerde yanlış anlaşılma ve/veya hatanın borç veren ile Değerleme Uzmanı arasında bir hukuki ihtilafa neden olabilme riski bulunduğunu bilmelidir. Örneğin, bir borç alanın herhangi bir şekilde temerrüde düşmesi durumunda borç veren elindeki rehinleri paraya çevirebilir ve tahmin edilmiş olan değerinde sadece bir kısmını elde edebilir.

6.8.2 Bazı ülkelerde finansal hizmetlere ilişkin yasalar, verilen tavsiyenin sadece mülkün değeri ile ilgili olmayıp aynı zamanda hisse senetleri gibi menkul kıymetlerin ihracı, katılımcı hakları, kolektif yatırım programları ve-

ya sendikasyon kredileri ile de ilgili olduğu durumlarda özel lisans veya tescili gerektirmektedir.

6.8.3 Çoğu kredi teminatı, ipotek ve borçlanma senedi işlemlerinde güvene dayalı özel durumlar var olduğundan, Değerleme Uzmanının gerçekleşen veya önerilen finansal ilişkinin taraflarından biriyle ilişkili olmak yerine bağımsız olması çok önemlidir. Ayrıca Değerleme Uzmanının ilgili mülk tipi ve mülkün bulunduğu mevki hakkında da uygun deneyime sahip olması ve bu deneyimi kullanabilmesi de önem taşımaktadır.

## 6.9 Zorunlu Satış veya Sınırlı Pazarlama Süreleri

6.9.1 Borç veren kurumlar bazen zorunlu satış veya tasfiye satışı esasına göre de bir değerlendirme talebinde bulunabilecek veya bir teminatın elden çıkarılması işleminin gerçekleştirileceği süre için kendi sınırlamalarını koyabileceklerdir. Bu tür değerlemelerin Pazar Değeri tanımına uymadığı ve Değerleme Uzmanının da bu Uygulama'nın 3.15 sayılı paragrafına uygun hareket etmesi gerektiği gözden kaçırılmamalıdır.

## 7.0 Açıklama Yükümlülüğü

7.1 Değerleme raporları yanıltıcı olmamalıdır. Genelde, UDU 2'ye göre yapılan değerlemeler için hazırlanan raporlar, Bölüm 5, UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtilen raporlama şartlarına uygun olacaktır. Bu raporlar, mülkün yararlılık veya en verimli ve en iyi kullanımı açısından nasıl değerlendirildiğine ilişkin bir açıklama ile beraber, bu Uygulamada belirtildiği şekliyle Pazar Değeri tanımına ilişkin de bir açıklama içermelidir.

7.2 Bu tür değerlemeler ayrıca değerlemenin tarihi (değer tahmininin yapıldığı tarih), değerlemenin amacı ve işlevi ile Değerleme Uzmanının bulgularını, görüşlerini ve vardığı sonuçları yeterli ve uygun şekilde yorumlamak için gerekli diğer kriterlere yer vermelidir.

7.3 Her ne kadar değer alternatif ifadelerinin kavram, kullanım ve uygulaması belirli koşullarda uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu tür alternatif değerlerin bulunduğu ve bildirildiği durumlarda bunların mevzuata ve duruma uygun olmasını ve Pazar Değeri'ni temsil ettiği şeklinde yorumlanmamasını sağlamalıdır.

7.4 Kredi teminatı, ipotek ve borç senetleri için bir Pazar Değeri tahmini bildirilirken Değerleme Uzmanı UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nın gerektirdiği tüm açıklamaları yapacaktır.

## **8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri**

**8.1** Bu Uygulamayı tatbik ederken meydana gelen her türlü ayrılma, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda belirtilen talimatlara göre olmalıdır.

## **9.0 Yürürlük Tarihi**

9.1 Bu Uluslararası Değerleme Uygulaması, **31 Ocak 2005**'te yürürlüğe girmiştir.