

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.11

Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi

1.0 Giriş

1.1 Bir değerlemenin gözden geçirilmesi, tarafsız bir hüküm ile bir Değerleme Uzmanının çalışmasının bir başka Değerleme Uzmanı tarafından gözden geçirilmesidir.

1.2 Değerleme Raporlarının doğruluğunu, uygunluğunu ve kalitesini temin etmek gerektiğinden değerlemelerin gözden geçirilmesi, mesleki teamülün ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Bir değerlemenin gözden geçirilmesinde değerlemenin doğruluğu, tutarlılığı, makul ölçüler dahilinde olup olmadığı ve eksiksiz olup olmadığı göz önüne alınır.

1.2.1 Bir değerlemenin gözden geçirilmesinde inşaat maliyetleri, mülk gelirleri, yasal ve vergi ile ilgili hususlar veya çevresel sorunlar hakkında ihtisas sahibi uzmanlardan alınacak görüşler de kullanılabilir.

1.2.2 Bir değerlendirme incelemesi, gözden geçirilmekte olan değerlemenin itibarı ve güvenilirliğini sağlamasının yanı sıra aşağıdaki konular üzerinde odaklanmak suretiyle de değerlemenin gücünü test eder:

1.2.2.1 Kullanılan verilerin ve yapılan sorgulamaların yeterliliği ve konuyla ilgisi

1.2.2.2 Kullanılan yöntemlerin ve tekniklerin uygunluğu;

1.2.2.3 Analizlerin, görüşlerin ve varılan sonuçların uygun ve makul olup olmadığı; ve

1.2.2.4 Sunulan ürünün genel olarak Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ni (GKDİ) sağlayıp sağlamadığı veya aşım aşmadığı.

1.3 Değerleme incelemeleri, birçok farklı sebepten ötürü gerçekleştirilebilir. Bu sebepler:

1.3.1 Finansal raporlama ve varlık yönetimi için yapılan araştırmalar

1.3.2 Yasal işlemler ve özel vakalarda uzman görüşlerinin bildirilmesi

1.3.3 İş kararları için bir esas oluşturmak.

1.3.4 Aşağıdaki durumlarda, bir raporun, düzenleme hükümlerine uygunluk sağlayıp sağlamadığının tespit edilmesi

1.3.4.1 Değerlemelerin ipotekli konut kredilerinin verilmesi sürecinin bir parçası olarak kullanıldığı, özellikle de ipotek kredilerinin hükümet tarafından sigortalandığı veya düzenlendiği durumlarda,ve

1.3.4.2 Değerleme Uzmanlarının, bağlı oldukları mevzuatın kapsadığı yasal standartları ve şartları sağlayıp sağlamadıklarının test edilmesi zorunlu olduğunda.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu'nun hükümleri, değerlendirme incelemelerinin geliştirilmesi ve raporlanmasında uygulanmaktadır.

2.2 Bu Kılavuz Notu, bir denetmen veya yönetici kademesinde olup da bir değerlendirme incelemesini imzalayan ve böylece incelediği şeyin içeriğinden sorumlu olduğu-

nu kabul eden herhangi bir Değerleme Uzmanına uygulanabilmektedir.

3.0 Tanımlar

3.1 **Değerleme İncelemesi.** Çeşitli türleri ve amaçları olan bir değerlendirme görevidir. Tüm değerlendirme incelemelerinin temel özelliği, bir Değerleme Uzmanının bir başka Değerleme Uzmanının çalışmasını ele alırken tarafsız bir yargı uygulaması gerekliliğidir. Bir değerlendirme incelemesi, gözden geçirilmekte olan değerlemede varılan değer sonucunun aynısını destekleyebileceği gibi bu varılan sonuçtan farklı bir sonuç da elde edebilir. Değerleme incelemeleri, yapılan değerlemenin güvenilirliğini kontrol eden ve aynı zamanda bu değerlemeyi gerçekleştiren Değerleme Uzmanının yaptığı çalışmanın Değerleme Uzmanının bilgisi, deneyimi ve bağımsızlığına ilişkin gücünü de kontrol etmektedir.

Bazı ülkelerde bir değerlendirme incelemesi aynı zamanda ilk değerlemeyi gerçekleştirmiş olan değerlendirme firmasında çalışan bir başka Değerleme Uzmanı tarafından gerçekleştirilmiş bir güncelleme olarak da kabul edilmektedir.

Dünyanın dört bir yanındaki değerlendirme kuruluşları, bir değerlemenin mesleki standartlara göre gerçekleştirilmiş olmasını temin eden incelemeler (gözden geçirilmekte olan değerlendirme kullanılan değerlendirme esaslarının kabul edildiği durumlarda), varılan değer sonucunu destekleyen veya bu sonuçla mutabık olan genel piyasa bilgilerini kanıtlayan incelemeler ve gözden geçirilmekte olan

değerlemede kullanılmış özel verileri aynı gruptan karşılaştırılabilir nitelikteki diğer veriler ile birlikte ele alan incelemeler gibi örneğin idari (**uygunluk incelemeler**, **teknik incelemeler**, **masaüstü incelemeler**, **alan incelemeleri**) gibi inceleme türleri arasındaki farklılıkları ayırt etmektedir.

3.2 İdari İnceleme (Uygunluk İncelemesi). Değerlemenin bir mülkün satın alınması veya satılması gibi bir kararın verilmesi amacıyla kullanılacağı durumlarda özen gösterilerek gerçekleştirilmiş olan bir değerlendirme hizmeti için bu değerlemenin müşterisi veya kullanıcıları tarafından gerçekleştirilen bir değerlendirme incelemesidir. Bir Değerleme Uzmanı, gerekli zamanlarda bu işlemlerde bir müşterisine yardımcı olmak üzere bir idari inceleme gerçekleştirebilir. Bir idari inceleme ayrıca bir değerlemenin belirli bir piyasanın uygunluk şartlarına veya yönergelerine uygun olup olmadığını veya bunları aşmış olduğunu ve asgari olarak da Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ne (GKDI) uygun olup olmadığını tespit etmek amacıyla da gerçekleştirilebilir.

3.3 Teknik İnceleme. Bir Değerleme Uzmanı tarafından gözden geçirilmekte olan raporda yer alan analizlerin, görüşlerin ve varılan sonuçların uygun, makul veya desteklenebilir nitelikte olup olmadıklarına dair bir görüş tesis etmek amacıyla gerçekleştirilen bir değerlendirme incelemesidir.

3.4 Masaüstü İncelemesi. Bağımsız bir şekilde teyit edilebilecek veya edilemeyecek olan ve sadece raporda

sunulan verilerle sınırlı olan bir değerlendirme incelemesidir. Genelde bir kontrol listesine bağlı olarak gerçekleştirilir. Değerleme raporunu inceleyen kişi, hesaplamaların doğruluğunu, verilerin makul ölçüler çerçevesinde olup olmadığını, kullanılan yöntemin uygunluğunu ve müşterinin verdiği talimatlara, yasal şartlara ve mesleki standartlara uygun olup olmadığını kontrol eder. Ayrıca bkz. Saha incelemesi.

3.5 Saha İncelemesi. Değerleme konusunu oluşturan mülkün dışının ve bazen de içinin teftiş edilmesini ve muhtemelen de raporda sunulan verileri teyit etmek amacıyla da karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin teftişini içeren bir değerlendirme incelemesidir. Genelde bir masaüstü incelemede incelenen maddeleri kapsayan bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir ve ayrıca piyasa verilerinin teyidini, ilave veriler toplanması amacıyla bir araştırma yapılmasını ve raporun hazırlanması sırasında kullanılan yazılımın doğrulanmasını da içerebilir. Ayrıca bkz. **Masaüstü inceleme**si.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Muhasebe standartları ile Değerleme uygulamaları arasındaki ilişki UDU 1'de açıklanmıştır.

5.0 Kılavuz

5.1 Bir Değerleme İncelemesini yürütürken İnceleme Değerleme Uzmanı,

5.1.1 Değerleme İncelemesi'nin müşterisini ve planlanan kullanım amacını, İnceleme Değerleme Uzmanının

görüşleri ile vardığı sonuçların planlanan kullanım amaçlarını ve bu görevlendirmenin amacını belirtmeli;

5.1.2 Değerlemenin konusunu oluşturan mülkü, değerlendirme incelemesinin tarihini, gözden geçirilmekte olan rapor çerçevesinde değerlendirilen mülkiyet hakkını, gözden geçirilmekte olan raporun tarihini, gözden geçirilmekte olan rapora ilişkin görüşün geçerlilik tarihini ve gözden geçirilmekte olan raporu tamamlayan Değerleme Uzmanının/larının ad(lar)ını belirtmeli;

5.1.3 Gerçekleştirilecek inceleme sürecinin kapsamını açıklamalı;

5.1.4 Değerleme incelemesinde kullanılan tüm varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtmeli;

5.1.5 Bu göreve uygulanabilecek işin kapsamına giren incelenmekte olan raporun eksiksizliğine ilişkin bir görüş belirtmeli;

5.1.6 Verilerin ve verilerde yapılan her tür ayarlamamanın yeterliliği ve ilgili olup olmadığına dair bir görüş belirtmeli;

5.1.7 Kullanılan yöntemlerin ve tekniklerin uygunluğuna ilişkin bir görüş belirtmeli ve gözden geçirilmekte olan rapor ile mutabık olunan hususları veya olunmayan hususları sebepleriyle birlikte açıklamalı;

5.1.8 İncelenmekte olan çalışmada kullanılan analizlerin, görüşlerin ve bu çalışmada varılan sonuçların uygun, makul ve desteklenebilir nitelikte olup olmadığına dair bir görüş belirtmelidir.

5.2 Bir Değerleme incelemesinin sonuçlarını rapor ederken İnceleme Değerleme Uzmanı,

5.2.1 Müşterinin ve amaçlanan kullanıcıların kimliklerini, bu görevlendirmenin sonuçlarının planlanan kullanım amacını ve bu görevlendirmenin amacını belirtmeli;

5.2.2 Yukarıda 5.1.1 ile 5.1.4 paragraflarında belirtilmesi gerektiği bildirilen bilgilere yer vermeli;

5.2.3 Uygulanan inceleme sürecinin özelliğini, kapsamını ve ayrıntılarını belirtmeli;

5.2.4 Yukarıda 5.1.5 ile 5.1.8 paragraflarında gerekli görülen görüşleri, sebepleri ve varılan sonuçları belirtmeli;

5.2.5 İlgili tüm bilinen bilgilerin dahil edilip edilmediğini belirtmeli;

5.2.6 İnceleme raporuna imzalı bir Uygunluk Beyanı eklemelidir.

5.3 İnceleme Değerleme Uzmanı, değerlemenin ardından meydana gelen ve mülkü veya piyasayı etkileyen olayları göz önüne almamakla beraber sadece değerlemenin yapıldığı anda piyasada var olan bilgileri kullanmalıdır.

5.4 Değerleme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalınan veya kalınmayan unsurları ve bunların sebeplerini İnceleme Değerleme Uzmanı eksiksiz olarak açıklamalıdır.

5.4.1 İnceleme Değerleme Uzmanının bir değerlendirme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalması durumunda bu mutabakatın sebepleri eksiksiz olarak belirtilmeli ve açıklanmalıdır.

5.4.2 İnceleme Değerleme Uzmanının bir değerlendirme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalmaması durumunda bu hususun sebeplerini eksiksiz olarak belirtmeli ve açıklamalıdır.

5.4.3 İnceleme Değerleme Uzmanının, Değerleme Uzmanının kullandığı tüm bulgulara ve bilgilere sahip olmaması durumunda, vardığı sonuçlar üzerindeki sınırlamaları açıklamalıdır.

5.5 Üstlenilen çalışmanın kapsamının yeni bir değerlendirme yapılması için yeterli bulunması durumunda bu Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartları'nın şartlarına ve UDES Davranış Kuralları'na uygun olmalıdır.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, **30 Nisan 2003** tarihinde yürürlüğe girmiştir.