

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu No. 13 Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme

1.0. Giriş

1.1. Bu Kılavuz Notunun amacı; Uluslararası Değerleme Standartları Komitesine (UDSK) üye tüm ülkelerde, **Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi** konusunda yapılacak toplu değerlemeye ilişkin bir çerçeve sağlamaktır. Kılavuz Notu, genel kabul görmüş Toplu Değerleme yöntemlerini, mülk vergilendirme sistemlerinin tasarımını ve uygulamasını ve Toplu Değerlemenin, Uluslararası Değerleme Standartları ile bağlantısını anlamada yardımcı olmaktadır.

1.2. **Toplu Değerleme İşlemi, Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi** için veya hükümetin idari programlarında yer alan istatistiki ve ekonomik çalışmalar için bir metodoloji olarak kullanılabilir. Değerleme çıktıları devlet otoritelerine, gelir toplanmasında, gelir dağılımında denge sağlanmasında ve finansal menfaatlerin veya bağışların dağıtılmasında yardımcı olur. Bu Kılavuz Notunda Toplu Değerleme yukarıdaki amaçlarla yapılan Toplu Değerleme anlamına gelecektir.

1.3. Bir mülk vergilendirme sisteminin etkin olabilmesi için aşağıdaki unsurların var olması gerekir:

(a) mülkiyet haklarını tanımlayan, destekleyen ve koruyan yasal bir sistem ve yasal bir alt yapı;

(b) vergilendirmenin esasını teşkil eden, tüm arazi parselleri için bir kayıt ve envanter sistemi;

(c) değerlemelerin yapılmasında kullanılacak yeterli pazar verileri;

(d) sistemi uygulamak için yeterli kaynak ve eğitimli personel;

(e) tasfiye edilmiş veri, daha doğru değerlemeler ve daha adil vergileme yapabilmek için envanter ve veri tabanlarının sürekli bakımı; ve

(f) metodoloji ve uygulamada tutarlılığı sağlamak için geliştirilmiş modellerin örneklenmesi ve test edilmesine yönelik bir süreç.

1.4. Toplu değerlendirme süreci aşağıdakileri içerir:

(a) değerlemeye tabi tutulacak mülklerin belirlenmesi;

(b) mülk sahipleri ve olası alıcılar için uyumlu davranışlar açısından pazar alanının tanımlanması;

(c) tanımlanan pazar alanında değer oluşmasını etkileyen arz ve talebin özelliklerinin tanımlanması;

(d) pazarda değeri etkileyen özellikler arasındaki ilişkiyi yansıtan bir model geliştirilmesi;

(e) diğer özelliklerle birlikte, değeri etkileyen bireysel mülk özelliklerinin katkısını belirlemek için modelde gerekli ayarlamaların yapılması;

(f) modelden yansıyan sonuçları değerlemesi yapılan mülkün(lerin) özelliklerine uygulanması;

(g) benimsenen toplu değerlendirme sürecinin, modelin, ölçümlerin veya performans ölçüleri de dahil diğer göstergelerin, tüm süreç boyunca devamlı ve/veya belirli aralıklarla doğrulanması;

(h) toplu değerlendirme sonuçlarının gözden geçirilmesi ve mutabakat sağlanması.

1.5. Toplu değerlendirme için değerlendirme esası, ilgili talimatlar ve mevzuata göre belirlenen kavramdaki herhangi bir değişikliğe tabi olarak *UDES 1, Bölüm 3*'te tanımlanan **Pazar Değeridir**. Eğer bu tür talimatlar veya mevzuat yukarıda tanımlanan pazar değerinin dışında başka bir değerlendirme esası öngörüyorsa Değerleme Uzmanları bu durumda UDSK standartlarının amacına uygun olan değerlendirme yöntemlerini uygulamalıdır. Bunun için ayrıca *UDES 2, Bölüm 5* ve Toplu Değerlemeye İlişkin Değerleme Raporlarındaki Açıklamalar başlıklı aşağıda yer alan Paragraf 5.5.1(e)'ye bakınız.

1.6. Toplu değerlemeler bilgisayar yardımı olarak veya olmaksızın hazırlanabilir. Bilgisayarlı yöntem toplu değerlendirme işleminin daha etkin ve daha yaygın hale getirmiş olsa dahi işlemi değiştirmemiştir. Veri bankaları ve bilgisayarlı uygulamalar veri saklama, haritalama, veri analizi ve sonuçların test edilmesinde kullanılmaktadır.

1.7. Mülkün vergilendirilmesi için toplu değerlendirme sisteminin geliştirilmesi istatistiki uygulamalardaki kabul edilmiş bilimsel standartları izlemelidir.

1.8. Her ne kadar yerel hukuki şartlar öncelikli olacaklar-
sa da, değerlendirme yapan kişi UDES'in *Davranış Kuralla-*

rına uymakla yükümlüdür. Pazar değeri kavramı pek çok ülke hukukunda değerlendirme esası olarak kabul edilmektedir. UDES'in Davranış Kurallarının şartları yerel yasaları tamamlayıcı niteliktedir. Davranış Kurallarına göre bu şartlar aşağıdakilere uygulanır:

(a) Toplu Değerleme sürecinin kendisine; ve

(b) Toplu Değerleme sürecinde bilgisayar ve bilgisayar ortamında yaratılan modelleri kullanmaya.

2.0. Kapsam

2.1. Değerleme Uzmanlarının mesleki sorumluluğu, pek çok durumda, toplu değerlendirme işini etkileyen yasa veya tüzüklerde tarif edilmiştir. O ülkedeki **Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi** konusunda mevcut olan yasaları tanımak, bunlara uymak ve bu yasaların hükümlerini kullanmak Değerleme Uzmanının mesleki görevidir.

2.2. Toplu Değerleme programlarından elde edilen çeşitli çıktılar devlet yönetiminde finansal etkilere sahiptir. Gelir toplanmasında, gelir dağılımında denge sağlanmasında, veya menfaatlerin veya bağışların dağıtımında değerlemenin doğru esasından sapma eşitsizliklere neden olacaktır. Yerel kanunlar verilecek değerlerin esasları ve tanımları (yani toplu değerlendirme işinde geliştirilen ölçümler ve endeksler), değerlendirme verilerinin toplanması ve verilmesi için idari prosedürler, toplu değerlendirme görevinin üstlenilmesi ile ölçümler veya endekslere itiraz işleminin arasındaki süreci tarif etmektedir.

2.3. Tamamlanmış işin kapsamı aşağıdakiler ile tutarlı olmalıdır:

- (a) Aynı veya benzeri değerlendirme hizmetleri için pazardaki katılımcıların beklentileri; ve
- (b) Aynı veya benzeri işler için UDSK Standartları ile Kılavuz Notları ve Uygulamalarının Şartları.

3.0. Tanımlar

3.1. **Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi.** Belirli bir zaman çerçevesi içerisinde, yasalarca belirlenen tarifede yer alan oranların bir mülkün hesaplanan değerine uygulanması esasına dayanan bir gelir toplama prosedürüdür.

3.2. **Kalibrasyon.** Bir modelde kullanılan belli parametreleri tayin etmek için birden fazla mülkü ve pazar verilerini analiz etme işlemi.

3.3. **Toplu Değerleme.** İstatistiki inceleme ve sonuçların analizinin yapılmasına olanak veren değerlendirme metodlarının ve tekniklerinin sistematik ve düzenli bir şekilde uygulanması ile belli bir tarihte birden fazla mülkün değerlemesinin yapılması.

3.4. **Toplu Değerleme Süreci.** Toplu Değerleme işlerinde, ölçümlere ve/veya endekslere ulaşmada kullanılan süreçlerdir. Bu işlem yukarıdaki paragraf 1.4.'de tanımlanan sekiz adımı içermektedir.

4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1. Toplu Değerleme ulusal veya uluslararası muhasebe standartlarının kapsamına girmez.

4.2. Değerleme uzmanları, finansal raporlama amaçlı yeniden değerlemelerin, **Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesine** yönelik toplu değerlendirme prosedürleri ile bağlantılı olmadığını farkında olmalıdırlar.

4.3. Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi için değerlendirme seviyesi ve değerlemelerin tek düzen olmasıyla ilgili mevzuat şartları ve standartları büyük bir olasılıkla mülk değerlemelerinde finansal raporlama amaçları için belirlenenlerden sapmalar gösterecektir.

5.0. Kılavuz

5.1. Veri Toplama ve Sistem Kaydı

5.1.1. Değerleme Uzmanı için sağlam bir veri toplama sistemi mevcut olmalıdır. Verilerin kaydedilmesi elle giriş yöntemlerinden, çoğunlukla Coğrafi Bilgi Sistemlerini de (CBS) içeren bilgisayar destekli değerlemeye olanak sağlayan gelişmiş veri bankalarının oluşturulmasına doğru bir gelişim göstermiştir. Mülk verileri niceliksel(yani arazinin büyüklüğü, boyutları, inşaat şartları) ve/veya niteliksel (fiziki durum, özellik veya iyileştirmelerin arzu edilebilirliğinin değerlendirilmesi) olabilir.

5.1.1.1. Değerleme veri bankaları ulusal, federal, devlet veya yerel hükümet yasalarının hakim olduğu alanda mülkiyet hakkını veya bir arazi üzerindeki menfaatleri tanımlayan arazinin kullanım kayıtları, örneğin tapular, devir/temlik belgeleri ve satış bilgileri etrafında kurulmuştur.

5.1.2. Toplu değerlemenin maksadı ve kullanım amacıyla ilgili olarak pazarın özellikleri sistemde, aşağıdakiler de dahil olmak üzere kaydedilmelidir:

- (a) Tanımlanan pazar alanının yeri;
- (b) Mülklerin fiziki, hukuki ve ekonomik nitelikleri;
- (c) Pazar faaliyetinin zaman çerçevesi; ve
- (d) Pazara yansıyan mülkiyet hakları.

5.2. Değerleme Listelerinin Geliştirilmesi ve Bakımı

5.2.1. Değerleme listeleri mülkiyet hakkı, değer tanımları, değerlemenin ayrıntıları, değerlemenin tarihi ve değerlemenin yürürlüğe girdiği tarih hakkında bilgileri içerecektir.

5.2.2. Değerleme listeleri hesaplaması yapılan değerlerin doğruluğu ve tutarlılığını sağlamak için periyodik düzeltme ve değişiklikler yapılmasına olanak sağlamaktadır.

5.3. Toplu Değerleme Değer Tanımları

5.3.1. Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi amacıyla toplu değerlemenin yapıldığı hallerde değer tanımları genellikle yerel yasalar tarafından belirlenmektedir. Farklı değer tanımlarına göre farklı değerlendirme yöntemleri gerekli olabilir.

5.4. Değerleme Seviyesi ve Tek Düzen için Standartlar

5.4.1. Değerlemede eşitliği sağlamak için değerlendirme seviyesinin standartlarına (değerleme ile gerçek fiyatlar arasındaki yakınlık) ve tek düze (değerleme tutarlılığının istatistiksel ölçüsü) toplu değerlendirme sistemlerinin uygulanmasına riayet edilmelidir.

5.5. Toplu Değerleme İş Raporlarında Açıklamalar

5.5.1. Toplu değerlendirme işini üstlenen Değerleme Uzmanları, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması hükümlerine tabidirler. Değerleme Uzmanı toplu değerlendirme raporlamasına özgü olan aşağıdaki verileri açıklamalıdır:

- (a) müşteri ve diğer hedeflenen kullanıcılar;
- (b) değerlemenin amacı ve planlanan kullanım amacı;
- (c) görevi tamamlamak için varsa herhangi bir sınırlayıcı şart da dahil gerekli olan çalışmanın kapsamı;
- (d) makul olması ve geçerli bir analiz ortaya koyması şartı ile görevi yerine getirmek için gerekli olan herhangi bir olağan dışı varsayım ve hipotetik koşul;
- (e) eğer makul koşul ve şartlar dahilinde ise, geliştirilecek değer görüşü Pazar Değerinden başka bir değer olacaksa değerlendirme ilgili dayanakları;
- (f) mülklerin, toplu değerlendirme maksat ve kullanım amacıyla ilgili olan özellikleri;
- (g) her bir mülk için değerlendirme listesi veya gruplamasında her birinin kimliğiyle ilgili özelliklerine ait kayıtların saklandığı bilgileri gösteren bir referans;
- (h) toplu değerlendirme maksat ve kullanım amacıyla ilgili olarak pazarın özellikleri (Bkz. Paragraf 5.1.2.).

5.6. Standartlardan Ayrılma

5.6.1. Bu Kılavuz Notunun talimatlarından ayrılma sadece yasal hükümler, idari talimatlar veya değerlendirme sözleşmelerinin kabul edilen veya değiştirilen şartlarına uymanın sonucu olarak yapılabilir.

5.6.2. Standartlardan ayrılma hükümleriyle ilgili daha fazla bilgi *UDES'in Davranış Kuralları* bölüm 6.8'de ve UDES 3, bölüm 8.2'de verilmektedir.

6. Yürürlük Tarihi

6.1. Bu uluslararası değerlendirme kılavuz notu **1 Ocak 2005** tarihinde yürürlüğe girmiştir.