

DEĞERLEMEDE ETİK İLKELER

Mehmet, ERTAŞ¹

¹Selçuk Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Harita ve Kadastro Bölümü, 42003, Konya

Özet

Etik kavramı kapsamlı bir şekilde, “belli bir yaşama idealini hayata geçirebilmek için mücadele eden, çağı ve üyesi olduğu toplumun yaşayışını eleştiren, hatta mahkûm eden, mevcut değerler silsilesi yerine alternatif değerleri koyan, yaşama kurallarını açık seçik tanımlayan, kısaca hayata anlam katan ahlaki ilkeler teorisi, felsefe disiplini” olarak tanımlanmaktadır. Etik her şeyden önce istenilecek bir yaşamın araştırılması ve anlaşılmasıdır. Başka bir ifade ile etik, insanlara “işlerin nasıl yapılması gerektiğini” belirlemede yardımcı olan kılavuz (rehber) değerler, ilkeler ve standartlardır. Bir örgüt içinde etiğin kurumsallaşması için, örgütün genel değerler sistemi ve amaçlarını tanımlayan, verilen kararların bu ilkelere uygunluğu için rehberlik eden mekanizmanın olması gerekir.

Daha geniş bir bakış açısı ile bütün etkinlik ve amaçların yerli yerine konulması neyin yapılacağı ya da yapılamayacağı, neyin isteneceği ya da istenmeyeceğinin, neye sahip olunacağı ya da olunamayacağı bilinmesidir.

Etik davranış ilkeleri ile varılmak veya elde edilmek istenen amaç, devlette ve toplumda genel olarak yozlaşmayı önlemek ve dürüstlüğü hakim kılmaktır. Toplumda genel olarak bütün uğraşları “meslek” olarak görme eğilimi bulunmaktadır. Ancak batı dünyasında meslekler, alınan eğitim düzeyi ve yapılan görevlerin niteliğine göre,

Uzman Meslekler

Beceriye Dayalı Meslekler

olarak sınıflandırılmaktadır.

Meslek kişinin kimliğinin en önemli kaynaklarından biri olarak, toplumda saygı görmesine, başkaları ile ilişki kurmasına, toplumda bir yer edinmesine ve işe yaradığı duygusunu yaşamasına olanak veren bir etkinlik alanıdır. Bir meslek dalı, toplumun kaçınılmaz olan bir gereksinimini karşılamalıdır.

İş hayatındaki davranışları yönlendiren, onlara rehberlik eden etik prensipler ve standartların toplamına da mesleki etik denilir. Meslek etiği, belirli bir meslek grubunun, meslek üyelerine emreden, onları belli kurullarla davranmaya zorlayan kişisel eğilimlerini sınırlayan, yetersiz ve ilkesiz üyeleri meslekten dışlayan, mesleki rekabeti düzenleyen ve hizmet ideallerini korumayı amaçlayan mesleki ilkeler bütünüdür. Meslek etiği; genel ahlaki ilkelerin söz konusu meslek özelinde yeniden yazılmasıdır. Etik standartların oluşturulması oldukça zor bir süreçtir. Bu zorluk, etik standartların hangi temele dayandırılacağı ve özel durumlarla karşılaşıldığında bu standartların nasıl uygulanacağına ilişkin temel sorunları içermektedir.

Bir meslek üyesinin yaptıkları, bir noktadan sonra diğer meslektaşlarını da yakından ilgilendirir. Yanlış bir davranış yalnızca bir kişiyi küçük düşürmekle kalmaz, mesleğe duyulan bütün güveni yok edebilir.

Anahtar Sözcükler

Değerleme, Değerlemede Etik İlkeler

1. Giriş

Küreselleşen dünyada, hızla artan sermayenin, malların ve hizmetlerin uluslararası dolaşımı, kâr amaçlı rekabete sınır tanımaz bir güç kazandırmıştır. Dünya üzerinde, bir yerden başka bir yere servetler aktarılmakta hatta kaçırılmaktadır. Meslek etiğine ve sosyal sorumluluk kavramına geniş yer ayıran Batı üniversiteleri ile örgütlü işçi, işveren ve meslek birliklerinin; bu alandaki araştırma ve incelemeleri, aydınlatıcı ve yol gösterici olmaktadır.

Toplumsal dengesizliklerin ortaya çıkmasında iş ve meslek etiğinin standartlarının düşmesi temel bir etkidir. Bu nedenle toplumdaki insan kaynağının hem teknik bilgi açısından hem de etik davranış açısından kaliteli hale getirilmesi gerekir [1]. İş ahlakı hakkındaki araştırmalar, yirminci yüzyılın başlarında Avrupa ve Amerika'daki geleneksel liberal anlayışın zayıflaması ve sosyalist akımın güçlenmesiyle başlamıştır [2].

İş ahlakı konusu ABD'de 1970'lerde ve Avrupa'da 1980'lerde ve diğer ülkelerde bunu takip eden yıllarda gelişmeye başlamıştır. Bu gelişmeyle birlikte iş ahlakı, iş hayatının değerinin artmasına da katkıda bulunmuştur. 1960'lara kadar ABD, kapitalizmi sorgulayan birçok aşamadan geçmiştir. Bu geçiş süreci içinde kadın ve çocukların çalışma koşullarının iyileşmesi, işçilerin tazminat hakları, bir ailenin geçimini tehlikeye sokabilecek haksız fiyat artışları, reklamlarda gerçeğe uygunluk gibi birçok konu tartışılmıştır [3]. 1980'lere gelindiğinde gerek ABD ve Avrupa'da iş ahlakı artık, *meslek etiği* adıyla kullanılmaya başlanmıştır. Birçok üniversitede, okulda, meslek örgütünde meslek etiği bir çalışma alanı olarak kabul edilmiştir.

Pek çok alanda etik ilkeler, komisyonlar ve kurullar hayata geçmiştir. Bu organizasyonlardan en önemlisi 1987 yılında Hollanda'da kurulan “Avrupa İş Ahlakı Örgütü” dür.

2. Türkiye’de Etik Çalışmalar

Cumhuriyetin ilânından sonra Atatürk inkılablarının uygulanması, II. Dünya Savaşı gibi nedenlerden dolayı meslek etiği ile ilgili gelişmeler yavaş olmuştur. Bu dönemde meslek etiği konusunda dinsel konulara ve savaş sonrası yaşanan sosyal sorunlara ağırlık verilmiştir. 1950 den 1990 lı yıllar arası Türk toplumunda sosyal ilişkilerde ciddi etik sorunlar yaşanmıştır. Geleneksel ve dinsel temele dayanan etik anlayışı, çeşitli nedenlerden dolayı işlevsel görülmemeye başlanmış, ama onun yerini alacak ve toplumun bu konudaki sorunlarını çözümlenecek laik ve rasyonel esaslara dayanan etik anlayışı da ortaya konamamıştır [3].

Günümüzde, kitle iletişim araçlarının gelişmesi, küresel rekabet ve belirsizlikler, ekonomi politikalarındaki değişim, toplumsal çıkarların daha fazla ciddiye alınması eğilimi gibi birçok sebep meslek etiğinin önem kazanmasına yol açmıştır. 2000 li yıllarda kamu kurumları için *Kamu Görevlileri Etik Kurulu* kurularak, kamu çalışanları ve temasçıları için etik kurallar belirlenmektedir. Ayrıca TOBB, TÜSİAD, YÖK, bazı holdingler ve meslek odaları üyelerini denetlemek için *etik kurullarını* kurmuştur. Fakat bu kuruluşların çoğunun meslekî davranış ilkeleri olmakla birlikte uygulama alanı bulamamakta, belirlenen davranış kodları işletilememektedir.

3. Değerleme ve Etik İlişkisi

Ulusal gelirin Avrupa ülkelerinin altında olması, ekonomimizin konjonktürel hareketlerden çabuk etkilenmesi sermaye sahiplerini genellikle taşınmaza yatırıma yöneltmiştir. Taşınmaz;

- Üretilmeyen bir mal olması,
- Ekonomik krizlerden en az etkilenmesi,
- Enflasyon karşısında yatırımcıların birikimlerini koruması ve enflasyonun üstünde bir kazanç sağlaması,
- Nüfus artışı,
- Göç,
- İmar planları,
- Bitmek bilmeyen plan tadilatları,
- Kentsel dönüşüm çalışmaları,
- Kamulaştırma,
- Konut açığı,
- Planlı arsa üretiminin yeterli olmaması

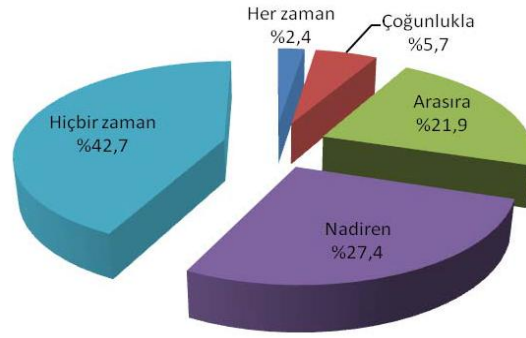
gibi nedenlere bağlı olarak çok ciddi rantlar sağlayabilmesi nedeniyle pazara, gerçekten taşınmaza gereksinimi olanların yanında yatırımcılar ve vurguncular da girer. Hele Türkiye gibi diğer yatırım araçlarının derinliği olmayan ve spekülasyon hareketlere açık olan ülkelerde bu eğilim daha da artmaktadır [4].

Ayrıca pazara şu gruplar katılır;

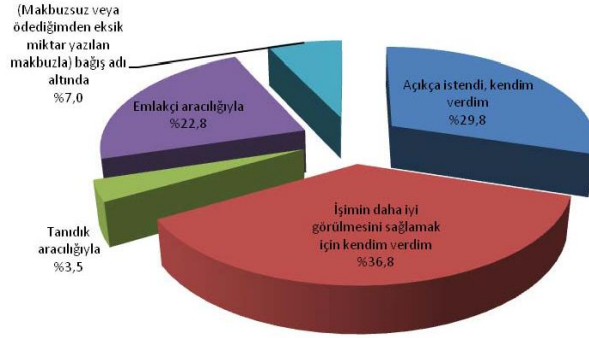
- a) Açıklayan,
 - Mal sahibinin Kendisi,
 - Endüstri Kurumları,
 - Resmi Kurumlar,
 - Bankalar,
- b) Vurguncular,
- c) Kara paracılar,
- d) Müşteriler,
 - Arsayı Kendileri Kullanmak İsteyenler,
 - Yapsatçılar,
 - Taşınmazı Geçici Kullanmak İsteyenler,
 - Emlakçılar,
 - Yatırım Amaçlı Alanlar,
 - Belirli Bir Arsaya İhtiyacı Olanlar,
 - İnşaat firmaları

Bu nedenle pazara gerek alıcı gerekse satıcı olarak her yönüyle birbirinden farklı çok değişik kesimlerin katıldığını görürüz. Bunun doğal sonucu olarak da istismara açık bir alandır. Tüm bu işlerin sonuçlandığı kurum olan TKGM için yapılan bir araştırmanın [5] sonucuna göre (Grafik 1, 2, 3);

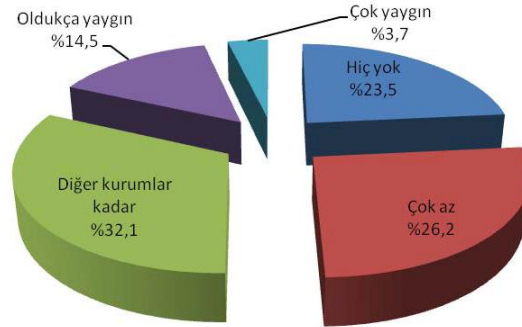
- a) % 76.5 (değişik derecelerde) rüşvet ve yolsuzluk,
 - b) % 57.3 (değişik derecelerde) çalışanları etik dışı eylemler yapıyor,
 - c) % 100’ e yakın (değişik derecelerde) kural dışı menfaat sağlıyor.
- yargılarına varılabilir.



Grafik 1 Tapu Müdürlüklerinde Yolsuzluk ve Rüşvetin Yaygınlığı



Grafik 2. TKGM Çalışanlarının Etik Dışı Fiilleri Yapma Sıklığı



Grafik 3. Kuraldışı Menfaat Sağlama Yöntemleri

Planlamanın kaynağı olan belediyeler için benzer bir çalışma yapılmış olsaydı belki daha kötü bir sonuçla da karşılaşabiliriz. Böyle bir çalışmayı yaptığı ve bunu da yüreklilikle paylaştığı için TKGM'yi kutlamak gerekir. Çünkü sorunu bilmek, çözümün yarısıdır.

4. Değerlemede Etik Çalışmalar

Türkiye'de Harita Mühendisli ile ilgili ilk etik kural çalışması [6] olarak bilinen çalışmada mesleğimiz için genel geçer kurallar vardır. Belli bir ölçüde bu çalışma değerlendirme için de uygulanabilir. Ancak Değerleme Uzmanları Birliği Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliğinin 10. maddesinden itibaren değerlendirme ile ilgili etik ilkeler verilmiştir [7]. Fakat bunlar cezalar kısmındadır. Yani gerçekleşmiş bir suç eylemi içindir. Oysa etik ilkeler, bir mesleğin üyelerini iyi bir üye olma ilkesiyle eğitime, davranış alışkanlığı kazandırmak için vardır.

Bu konuyu daha derinlemesine ele alan çalışma (SPK'nın da kabul ettiği) Uluslararası Değerleme Standartlarında görebiliriz [8]. 1. maddesi amaç olup verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemektir. UDES'in 1. Paragrafı "Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesindeki yapılan değerlendirmeleri kullananlar, bunların yüksek etik değer standartlarına sahip uzman profesyoneller tarafından hazırlandığından emin olabilmelidirler" şeklindedir. Yani sürdürülecek çalışmaları sıradan etik kurallarla değil yüksek etik ilkelerle değerlendirmeyi amaçlamıştır. UDES'in 4. bölümünde (s: 19) "Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler)" kısmında açıklanmıştır. Ayrıca Anadolu Üniversitesinde de konuyla ilgili çalışmalar yapılmıştır [2].

Konuyla ilgili en kapsamlı çalışma Amerika Değerleme Enstitüsü tarafından yapılmıştır [10]. Bu tür çalışmalar Avrupa'daki değişik kurumlar tarafından da yapılmıştır. Ancak onların hepsi kuralları ethic rur als (etik kurallar) şeklinde

verirken, bu enstitü canon olarak, 5 temel kural belirlemiştir. Bilindiği gibi canon, Hristiyan din hükümleridir. Bunu, temel kural olarak anlayabiliriz ama esas anlatılmak istenen etik kurallara bir kutsiyet atfedilmesidir.

5. Değerlemede Etik Kurallar

Burada sunulacak olan temel kurallar aşağıdaki kaynaklardan ve tecrübelerden edinilmiş olup özet niteliğindedir. Elbette bunlar genişletilebilir.

Zararlı davranıştan kaçınma: Kamuya, topluma, müşterisine, meslektaşlarına ve kendisine zarar verebilecek olan her türlü eylemden kaçınmalıdır.

Yardımcı olma: Meslek örgütünün etik standartlar ve kalite ile ilgili görevlerinin yerine getirilmesinde, meslektaşlarının çalışmalarına yardımcı olmalıdır.

Önyargıdan kaçınma: Hizmetlerinde, raporlarında, incelemelerinde ve müşteriye davranışlarında önyargılı olmamalıdır.

Gizlilik ve sır saklama: Müşterilerinin ve kamunun bilgilerini yetkisiz taraflara açıklamamalıdır.

Haksız rekabetten kaçınma: İş alabilmek için aşırı fiyat kırma, yanıltıcı reklam yapma veya zoraki iş alımı olmamalı ve toplum yararını gözetmelidir.

Gündemi takip etme: Değerlemede kullanacağı verileri doğru yorumlayabilmek için bölgesel, ulusal ve uluslararası siyasi ve ekonomik gündemden haberdar olmalıdır.

Karanlıktan kaçınma: Spekülatörlerle ve kara para aklayıcılardan uzak kalmalıdır.

Dürüst ve adil olma: Kamuya, topluma, müşterisine, meslektaşlarına, tedarikçilerine ve çalışanlarına karşı dürüst ve adil olmalıdır.

Kaynakları etkin kullanma: Kamunun, müşterisinin ve kurumunun kaynaklarını etkin ve verimli kullanmalıdır.

Mesleki özen ve titizlik: İncelemelerde, hesaplamalarda ve sunduğu tüm hizmetlerde, mesleki özen ve titizlik göstermelidir.

Saydamlık: Kamuya, topluma ve müşterisine karşı davranışlarında saydam olmalıdır.

Müşteriyi tanıma: Sunduğu tüm hizmetlerde müşterisini muhatap almalı, onun talimatlarına uymalı, ona bilgi verip menfaatlerini korumalıdır.

Çıkar çatışması: Gruplar ve müşteriler arasındaki çıkar çatışmasından uzak durmalıdır.

Tarafsız ve bağımsız kalma: Hizmeti sunarken, konjonktürel davranışları incelerken ve raporlarında tarafsız olmalıdır. Ayrıca çıkar çatışmasından uzak kalmalıdır.

Yeterlik ve yetkinlik: Meslek bilgisi yeterli olmalı, mesleği ile ilgili güncel bilimsel çalışmaları ve meslektaşlarının uygulamalarını takip edip kendini geliştirmelidir.

İlan ve reklamlar: Vereceği ilan ve reklamlarda; abartı, ümit pompalama ve spekülatif davranışlardan kaçınmalıdır.

Standartlara bağlılık: Sunacağı tüm hizmetlerde hizmetin niteliğine uygun olan standardın altına inmemelidir.

Doğruluk ve güven: Meslek hayatında ve özel yaşamında dosdoğru olup sunduğu hizmetlerin sonucuna ve kalitesine güven duyulmalıdır.

Mesleğe bağlılık: Mesleğinin ve meslektaşlarının saygınlığına zarar verebilecek, şüphe uyandırabilecek her türlü davranıştan kaçınmalıdır.

Yasallık: Sunacağı tüm hizmetler yasalara uygun olmalı ve onun boşluklarını istismar etmemelidir.

Sorumluluk: Sunduğu tüm hizmetlerde; müşterisine, kamuya ve meslek örgütüne sorumlu olduğunu unutmamalıdır.

Meslek kurallarını geliştirme: Değerleme ölçütlerini bölgeye uyumlandırıp hesap yöntemi geliştirme çabasında olmalıdır.

Çevre ile ilişki: Meslektaşları ve kamu kurumları ile ahlak kurallarına uygun ve istismar etmekten ve uğramaktan kaçınacak bir ilişkisi olmalıdır.

Yardımcı kişi ve kuruluşlar: Değerleme için gerektiğinde, kişi ve kuruluşlardan yardım almalı, bunlardan hangi aşamada ne kadar yararlandığını ve bunların kimliğini açıklamaktan kaçınmamalıdır.

Çalışanları: Çalışanlarına karşı adil ve dürüst olmalı, onların müşterilere iyi davranmasını sağlamalı ve istismar etmemelidir.

Bilgi güvenliği: Değerleme uzmanı müşterisine hizmeti sunarken kullandığı bilgilerin doğruluğundan ve yasallığından emin olmalıdır.

5 Sonuç

Değerleme uzmanlığı da ülkemizde yeni oluşan, gün geçtikçe önemi artan, içeriği nedeniyle de suiistimale açık olan bir meslektir. Tüzemizin pek çok yasasında ve yönetmeliğinde değerlendirme uzmanlığı bir meslek olarak anılmaktadır. Ayrıca SPK gibi kurum, DUD gibi bazı kuruluşlarda kendi üyeleri veya hizmet alacakları tedarikçileri için bazı genel geçer mesleki etik ilkeleri yayımlamıştır. Ancak rantın oluşmasına büyük ölçüde katkı sağlayan belediyelerde, bankalarda ve diğer kurum ve kuruluşlarda değerlendirme ile ilgili etik ilkelere rastlanılmamaktadır. Bu nedenle bu çalışmanın konusu değerlendirme işleminin muhatabı olan;

Değerlemeci,

Müşteri,

Siyaset kurumu,
Akademik yapı,
Kamu kurumları

dır.

Burada bir takım etik ilkeler verilmeye çalışılmıştır. Kuşkusuz bu ilkeler etik kotlarla geliştirilmelidir. Etik kodların belirlenmesi için ilgililer bir an önce harekete geçmelidir. Değişik baskı grupları bu piyasayı etkisi altına almak için bazı çalışmaları engelleme yoluna gidebilir. Bu nedenle gayrimenkul piyasasının etkin bir denetime alınıp, toprağın amacının dışında kullanılmasının önüne geçilmelidir.

Kaynaklar

- [1] İşgüden B., ve ark (2009), *Meslek Etiği ve Meslek Etiğinin Meslek Yaşamı Üzerine Etkileri* Balıkesir Üniversitesi, Bandırma İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, Sosyal Bilimler Dergisi, 179-190
- [2] Dalyan F., ve ark., (2013), *Gayrimenkul Yönetiminde Mesleki Etik*, Anadolu Üniversitesi, ISBN 978-975-06-1597-9, Eskişehir
- [3] Aydın M., (2005), *Meslek Etiği*, Ondokuz Mayıs Üniversitesi,
- [4] Ertaş M., (2011) *Taşınmaz Değerlemesi Ders Notları*, SÜ TBMYO, Harita ve Kadastro Bölümü, Konya
- [5] Ateş H., ve ark, (2005), *Türkiye’de Yolsuzluğun Önlenmesi İçin Etik Projesi, Akademik Araştırma Çalışması*, Tapu Hizmetleri ve Etik, etik@gov.tr
- [6] İpbüker C., ve ark, (2005) *Meslek Etiği*, İTÜ yayını
- [7] Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinden: *Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliği*
- [8] Tebliğ, Sermaye Piyasası Kurulundan: *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları, Hakkında Tebliğ* (Seri: VIII, No: 45)
- [9] Sermaye Piyasası Mevzuatı, *İlgili Mevzuat ve Etik Kurallar*, Sermaye Piyasası Faaliyetleri, Temel Düzey Lisansı Eğitimi, 2010
- [10] (2013), *Code of Professional Ethics of the Appraisal Institute, Effective*, Amerika Değerleme Enstitüsü