**Qiymətləndiricilərin peşə etikası (Milli Qiymətləndirmə Standartlarından Çıxarış)**

1. **Giriş**

Azərbaycan qanunvericiliyinə, beynəlxalq və milli qiymətləndirmə standartlarına əsaslanan əmlakın qiymətləndirilməsini vicdanlı və səriştəli, əvvəlcədən müəyyən fikrə gəlmiş, lazımi qaydada başa düşülən və təhrifə səbəb olmayan hesabatlar tərtib edən peşəkar qiymətləndiricilər həyata keçirilməlidir. Qiymətləndiricilər daim “qiymətləndirmə” peşəsinə olan ictimai inamın saxlanmasına və artmasına nail olmalıdırlar.

1. **Tətbiq sahəsi**
	1. Qiymətləndirici bu Standarta öz seçimi ilə, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə, habelə müştəri (sifarişçi) ilə bağlanmış müqaviləyə uyğun olaraq riayət edir.
	2. Bu Standart Azərbaycan Respublikasında fəaliyyət göstərən qiymətləndiricinin peşəkar fəaliyyətinin etik və ya qeyri-etik olmasını müəyyənləşdirməyə imkan verən ümumi meyarları özündə əks etdirir.
	3. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinin və bu Standartın tələblərini öz fəaliyyətində əsas tutan, hər hansı bir milli qiymətləndirmə qurumunda peşəkar təlim keçmiş və müvafiq sertikikata malik qiymətləndirici tərəfindən hazırlanmış qiymətləndirmə hesabatı son istehlakçı üçün məqbul və ya qəbul ediləndir.
2. **Anlayışlar.**
	1. Ehtimal – həqiqət kimi qəbul edilən şərtdir. Ehtimal qiymətləndirmə obyektinə və ya qiymətləndirməyə yanaşmaya aid olan faktları, şəraiti və ya vəziyyətləri, həmçinin qiymətləndirmənin izahında qəbul edilməli olan qısaca, dürüst ifadə edilmiş informasiyanı özündə əks etdirir və bununla yanaşı yoxlamaq imkanını lüzumsuzlaşdırır. Qiymətləndirmənin əsasında duran bütün ehtimallar bir-birinə uyğun olmalıdır.

Bütün qiymətləndirmələr müəyyən dərəcədə irəli sürülmüş ehtimaldan asılıdır. Xüsusən də:

* Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi özündə ehtimalı ona görə əks etdirir ki, ziddiyətsiz yanaşmalara təminat versin;
* Qiymətləndirici məlum olmayan və ya müəyyən edilməsi mümkün ola bilən fakt haqqında ehtimal irəli sürmək məcburiyyətində qala bilər.

3.2. Məhdudlaşdırıcı şərt – qiymətləndirilməyə qoyulan məhdudiyyətlərdir. Məhdudlaşdırıcı şərtləri aşağıdakı subyektlər qoya bilərlər:

* Müştərilər (Qiymətləndiriciyə bir və ya daha çox əhəmiyyətli amilləri tam tədqiq etməyə icazə verilmədikdə, bu qiymətləndirməyə təsir göstərə bilər)
* Qiymətləndiricilər (qiymətləndiricinin yazılı razılığı olmadan müştərinin qiymətləndirmə hesabatını və ya onun hər hansı bir hissəsini, yaxud da qiymətləndirmə sertifikatını dərc etmək hüququ olmadığı hallarda)
* Məhdudlaşdırıcı şərtlər həm də qanunvericiliyə uyğun olaraq qoyula bilər.
	1. Qiymətləndirici – qiymətləndirməni həyata keçirmək üçün müvafiq ixtisasa, bacarığa və təcrübəyə malik olan şəxsdir. Onun ixtisasını təsdiq edən sənəd müvafiq ali təhsil müəssisəsi tərəfindən verilən və qiymətləndirici ixtisasını təsdiq edən sənəd (diplom) və ya qiymətləndiricilərin peşəkar birliyi tərəfindən verilən sertifikatdır.

Qiymətləndirici:

* sertifikat almaq üçün iqtisadiyyat, hüquq və ya texniki sahədə ali təhsilə malik olmalıdır;
* bazarda müxtəlif kateqoriyalı aktivləri qiymətləndirmək üçün müvafiq səriştəyə malik olmalıdır;
* düzgün qiymətləndirməni aparmaq üçün qiymətləndirmə metodlarını bilməli, onlardan düzgün istifadə etməyi bacarmalı, təhsilini mütəmadi təkmilləşdirməlidir;
* Qiymətləndirmə sahəsi üzrə ixtisaslaşan və Milli Qiymətləndirmə Standartları əsasında fəaliyyət göstərən peşəkar birliyin üzvü olmalıdır;
* bu Standartın tələblərinə riayət etməlidir;
* istisnalara qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda yol verilir.
	1. Daxili qiymətləndirici – burada qiymətləndirici aktivin sahibi olan müəssisənin işçisi və ya müəssisənin sənədlərinin uçotu və ya hesabatının hazırlanmasına cavabdeh olan mühasibat şöbəsidir. Daxili qiymətləndirici adətən Peşə Etika Məcəlləsində göstərilən obyektivlik və müstəqilliyin bütün tələblərini təmin etməyə qabildir, lakin müəyyən tipli tapşırıqlarda ümumi təqdimetmə və tənzimlənmədən asılı olaraq heç də həmişə müstəqil qiymətləndirici kimi qəbul edilmir.
	2. Müstəqil qiymətləndirici – sifarişçi və ya onun daxili qiymətləndiriciləri ilə tərəfdaşlıq əlaqəsi olmayan qiymətləndiricidir.
	3. Qiymətləndirməni Milli Qiymətləndirmə Standartlarına uyğun aparmağı öhdəsinə götürən bütün qiymətləndiricilər Peşə Etika Məcəlləsində göstərilən qərəzsizlik, peşəkar obyektivlik, məlumatların açılması tələblərinə cavab verməli və öhdələrinə götürdükləri tapşırıqlar üzrə müstəqillik tələbini ödəməlidirlər.
1. **Etika.**

Qiymətləndirici vicdanlı və qərəzsiz olmaqla öz fəaliyyətini elə qurmalıdır ki, müştəriyə, cəmiyyətə, öz peşəsinə və qiymətləndirici imicinə zərər vurmasın.

4.1. Vicdanlılıq. [[1]](#footnote-1)

* + 1. Qiymətləndirici öz qulluq mövqeyindən sui-istifadəyə səbəb olacaq hərəkətlər etməməlidir.
		2. Qiymətləndirici səhv, qeyri-dəqiq və ya qabaqcadan müəyyənləşmiş rəyə və təhlilə əsaslanan hesabatlar işləməməlidir.
		3. Qiymətləndirici bu Standartın tələblərinə uyğun olmayan qiymətləndirmə xidməti göstərməməlidir.
		4. Qiymətləndirici sifarişin qəbulu və onun tətbiqi zamanı Azərbaycan respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq fəaliyyət göstərməli, müqavilə tələblərinə riayət etməlidir.
		5. Qiymətləndirici özünün yiyələnmədiyi müvafiq ixtisası malik olmasına dair rəy yaradılmasına şüurlu şəkildə imkan verməməlidir.
		6. Qiymətləndirici işi qəbul etmək imkanını yaratmaq üçün şüurlu şəkildə səhv, şişirdilmiş iddia və reklamdan istifadə etməməlidir.
		7. Qiymətləndirici işdə iştirak edən və ya ona xidmət göstərən şəxslərin bu Standarta riayət etdiyinə təminat verməlidir.

**4.2. Maraqların toqquşması**

1. Qiymətləndirici bir işlə bağlı iki və ya daha çox tərəfin yazılı razılığı olduğu halda xidmət göstərməlidir.
2. Qiymətləndirici öz vəzifəsini yerinə yetirərkən müştəri ilə digər şəxslərin, o cümlədən özünün, onun təsis etdiyi və ya fəaliyyət göstərdiyi müəssisənin, qohumlarının və ya əməkdaşlarının maraqlarının toqquşmaması üçün bütün lazımi addımları atmalıdlr. Sifarişi qəbul etməzdən əvvəl ehtimal edilən münaqişələri yazılı formada açıqlamalıdır. Əgər belə münaqişələr qiymətləndiriciyə qiymətləndirmə qurtardıqdan sonra məlum olarsa, o, bu barədə maraqlı tərəflərə ağlabatan müddətdə məlumat çatdırmalı və hesabata əlavə etməlidir.
	1. Məxfilik.
		1. Qiymətləndirici müştərinin sifarişini dəqiq və məxfiliklə həyata keçirməlidir.
		2. Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş hallarda məhkəmə və ya digər səlahiyyətli orqanlar tərəfindən məlumatlın alınması halları istisna olmaqla, müştəridən və ya onun təklif etdiyi şəxsdən aldığı vacib məlumatları məxfi saxlamalı, bu tapşırığın nəticələrini yaymamalıdır.
	2. Qərəzsizlik.
		1. Qiymətləndirici işi müstəqil, obyektiv, qərəzsiz, şəxsi maraqlardan uzaq şəkildə yerinə yetirməlidir.
		2. Qiymətləndirici əvvəlcədən müəyyənləşdirilmiş nəticə və rəyi olan işi qəbul etməməlidir.
		3. Sifarişlə əlaqədar mükafatlandırma əvvəlcədən müəyyən edilmiş qiymətləndirmə nəticələrindən asılı olmamalıdır.
		4. Qiymətləndirici müştəri tərəfindən təqdim edilmiş, lakin lazımi qədər reallığı əks etdirməyən və ya müstəqil mənbələrdən təsdiqlənməyən informasiyalara əsaslanmamalıdır. Belə yanaşmanın mahiyyəti və səviyyəsi məhdudlaşdırıcı şərt kimi konkret şəkildə göstərilməlidir.
		5. Qiymətləndirici ağlabatan vaxtda reallaşması mümkün olmayan şərtlərdən ibarət işi qəbul etməməlidir.
		6. Qiymətləndirici əvvəlcədən əsassız nəticələrdən istifadə etməməli, yaxud da hesabatda bu cür rəyin nəticəsində dəyərin azaldılması və ya artırılması zərurətindən irəli gəldiyi fikrini ifadə etməməlidir.
		7. Digər qimətləndiricinin hesabatına rəy verən zaman qiymətləndirici qərəzsiz olmalı və həmin hesabatın nəticələri ilə razı olub-olmamasını əsaslandırmalıdır.
3. **Səriştəlilik.**

Qiymətləndirici işi səmərəli yerinə yetirmək üçün biliyə, bacarığa və təcrübəyə malik olmalıdır. Yalnız maddə 3.3-də verilmiş tərifə uyğun olan qiymətləndirici müvafiq işin yerinə yetirilməsini öz öhdəsinə götürə bilər.

* 1. Təlimatın qəbulu.
		1. Qiymətləndirici hər hansı işi qəbul edənə və ya işin yerinə yetirilməsi ilə bağlı müqaviləni bağlayana qədər lazımi qaydada həll edəcəyi məsələni müəyyənləşdirməli və bu sahədə təcrübə və biliyə malik olduğuna əmin olmalıdır. Əgər tapşırıq xarici dövlətdən alınıbsa qiymətləndirici işi səriştəli görmək üçün müvafiq mütəxəssis və ekspertlərlə birgə işləməyə qabil olduğunu müəyyən etməlidir.
	2. Kənardan kömək.
		1. Əgər qiymətləndiriciyə şəxsi təcrübəsinə lazımi keyfiyyət əlavə etmək üçün kənar köməyin xidmətini cəlb etmək lazım gələrsə, onda o, əvvəlcə kənardan kömək göstərən şəxsin tələb olunan bacarıq və etik prinsiplərə malik olub-olmadığını müəyyənləşdirməlidir.
		2. Kənardan kömək lazım olduğu hallarda qiymətləndirici müştərinin razılığını almalıdır. Kömək göstərən şəxslər və onların iştirak səviyyəsi qiymətləndiricinin hesabatında göstərilməlidir.
	3. Məsuliyyətlilik.
		1. Sifarişi yerinə yetirərkən qiymətləndirici çevik və səmərəli hərəkət etməli, müştərini işin gedişi barədə mütəmadi xəbərdar etməlidir.
		2. Əgər şərait kifayət qədər ətraflı tədqiqat aparmağa imkan vermirsə və ya işi keyfiyyətlə, razılaşdırılmış müddətdə qurtarmaq qeyri-mümkündürsə qiymətləndirici tapşırığın icrasından imtina edə bilər.
		3. Qiymətləndirici hesabatı tərtib etməmişdən əvvəl düzgün olmayan şərhə yol verməmək üçün müştəridən yazılı formada və ya yazılı təsdiqdə kifayət qədər ətraflı təlimat almalıdır.
		4. Qiymətləndirici arayışı və tədqiqatı vicdanla aparmalıdır ki, qiymətləndirmədə təhlil aparmaq üçün məlumatlar doğru olsun və onlara əsaslanmaq mümkün olsun.
		5. Qiymətləndirici işi qurtardıqdan sonra hər bir tapşırıq üçün işçi qovluğu hazırlamalı və bu qovluqda bütün yazılı hesabatların kağız və ya elektron formaları (lazımi şəkildə əsaslandırılmış), məktublaşmalar və yazılı arayışlar, həmçinin qiymətləndiricinin fikirlərinə əsaslanmış yazılı qeydlər, obyektiv müqayisələr, nəticə və hesablamalar olmalıdır.
		6. İşçi qovluğu hər hansı iş qurtardıqdan sonra ən azı 5 il müddətində saxlanılmalıdır.
1. **Məlumatların açılması.**

Qiymətləndirici öz təhlil, fikir və əldə etdiyi nəticələr barədə sifarişçini xəbərdar etməli və bu zaman yanlışlığa səbəb olmayan və obyektiv şəraitdə hər şeyi açmağa çalışmalıdlr.

* 1. Qiymətləndirmə hesabatı özündə aydın və dəqiq olaraq tapşırığın çərçivəsini, qiymətləndirmənin məqsədini və ehtimal edilən istifadəsini, qiymətləndirmənin nəticələrinə bilavasitə təsir göstərən istənilən ehtimalı, məhdudlaşdırıcı şərtləri və zəruri hallarda onların dəyərə təsir dərəcəsini əks etdirməlidir.
	2. Qiymətləndirmə hesabatı işin yerinə yetirilməsini və ondan əldə olunmuş nəticə və şərtləri dərk etmək üçün kifayət qədər informasiya verməlidir.
	3. Qiymətləndirici istənilən tapşırığın predmeti olan və maraqların potensial münaqişəsinə səbəb ola biləcək əmlakla və ya müəssisə ilə bağlı istənilən birbaşa və ya dolayı korporativ əlaqələri aşkara çıxartmalıdır.
	4. Əgər Qiymətləndirici daxili qiymətləndirici kimi fəaliyyət göstərirsə, onda qiymətləndirmə hesabatında həmin aktivə nəzarət edən təşkilatla əlaqəsini göstərməlidir.
	5. Əgər müstəqil qiymətləndirici qiymətləndirmənin nəticəsinə təsir göstərən eyni müştəriyə digər xidmətlər də göstərmişdirsə, onda bu cür əlaqə aşkara çıxarılmalıdır.
	6. Əmlakı qiymətləndirərkən qiymətləndirici təklif edilən istənilən məhdudiyyətlərin kənardan şərtləndiyini, yaxud onun tapşırıqdan irəli gəldiyini göstərməlidir. Kənar kömək lazım olduğu halda qiymətləndirici onun adını, göstərdiyi köməyin mahiyyətini göstərməlidir.
	7. Qiymətləndirici qiymətləndirmənin nəticələrinin dərc edilməsinə və ya onun razılığı olmadan hər hansı bir nəticə çıxardılmasına məhdudiyyət qoymalıdır.
		1. Qiymətləndirici yerinə yetirdiyi qiymətləndirmə prosesində Milli Qiymətləndirmə Standartlarından kənarlaşmaları göstərməlidir. Əgər vəziyyət və şərait mövcud standartlardan kənarlaşmanı tələb edirsə, belə vəziyyət yarandığı təqdirdə kənarlaşmalar bu standartın pozulması anlamına gəlməməlidir. Bu zaman baş verən kənarlaşmaların ağlabatan olması, etika prinsiplərinə və səriştəlik səviyyəsinə zidd olmaması başlıca şərt kimi qəbul edilməlidir. Qiymətləndirmə hesabatında belə kənarlaşmaların əsaslandırılması verilir.
1. **Dəyər hesabatı haqqında.**

Qiymətləndirmə tapşırığı bir və ya daha çox əmlak obyektlərini əhatə edə bilər. Qiymətləndirmə hesabatının üslubu işin mahiyyətinə, müştərinin istəklərinə uyğun olmalı və eləcə də hesabatın tərkibi ona qoyulan minimal tələblərə cavab verməlidir.

* 1. Bu maddədə istənilən hesabatın və ya sertifikatın minimal tərkibi verilir. Hesabatda aşağıdakılar verilməlidir: (MCO3 – Qiymətləndirmə hesabatının tərtib edilməsi, Maddə 5.1. Həmçinin bax BQS)
* qiymətləndiricinin adı və hesabat tarixi;
* müştərinin adı;
* qiymətləndirmənin təlimatı, tarixi, məqsədi və ehtimal edilən istifadəsi;
* qiymətləndirmə bazası, o cümlədən dəyərin tipi və izahı;
* tərəflərin maraqları;
* əmlakı qiymətləndirmək hüququnun mövcudluğu;
* araşdırmanın tarixi və tədbirləri;
* ehtimal, məhdudlaşdırıcı, qeyri-adi şərtlər;
* Bu Standartın tətbiqinə və istənilən lazımi aşkar edilmələrə istinadlar;
* Qiymətləndiricinin imzası, qiymətləndirici statusunu təsdiqləyən sənəd.
	1. Əgər hesabat vahid və ya əmlak kompleksinə aiddirsə, onda hesabatda qiymətləndirmənin əsaslandığı məlumatların və nəticələrin əsasında duran mülahizələri daha çox əks etdirmək məqsədəuyğun olardı. Əgər hesabat auditdə istifadə etmək məqsədilə əmlak kompleksi üçün hazırlanıbsa, onda hər bir obyekt üçün tələb olunan məlumatların müfəssəllik səviyyəsi aşağı ola bilər.
	2. Bu bölməni, qiymətləndirməni lazımi qaydada aparmaq üçün zəruri olan məlumatı, tədqiqat və təhlil təqdim edən bölmə kimi deyil, hesabatda təqdim olunmalı olan minimal məlumatlar həcmini göstərən bölmə kimi qəbul etmək lazımdır.
1. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, maddə 425 [↑](#footnote-ref-1)