

Təsdiq edirəm

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının

sədri Nüsrət İbrahimov



05.05.2025-ci il

QIYMƏTLƏNDİRİCİNİN ETİK DAVRANIŞ QAYDALARI

1. Ümumi müddəalar

1.1. Qiymətləndiricinin etik davranış qaydaları (bundan sonra – Qaydalar) “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, digər əlaqəli qanunvericilik aktları, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (bundan sonra - BQS), Qiymətləndiricilər Palatasının (bundan sonra – Palata) Nizamnaməsinin tələbləri rəhbər tutulmaqla Palatanın üzvlərinin peşəkar fəaliyyətinin etik və ya qeyri-etik olmasını müəyyənləşdirməyə imkan verən ümumi meyarları müəyyən edir.

1.2. Qaydaların məqsədi Azərbaycan Respublikasında qiymətləndiricilərin peşəkar fəaliyyətinə ictimai etimadın, qiymətləndirmə xidmətlərinin yüksək keyfiyyətinin təmin edilməsi, bunun üçün səylərin birləşdirilməsi və fəaliyyətə zərər verə biləcək hərəkətlərdən çəkindirilməsindən ibarətdir.

1.3. Azərbaycan Respublikasında fəaliyyət göstərən bütün qiymətləndiricilər və qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirən təşkilatlar bu Qaydalara əməl etməyə borcludur.

1.4. Bu Qaydaların tələblərinin qiymətləndiricilər tərəfindən pozulması Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş məsuliyyətin yaranması üçün əsasdır.

2. İstifadə edilmiş əsas anlayışlar

2.1. Ehtimal – qiymətləndirilən obyektin dəyərinə və ya qiymətləndirmə yanaşmalarına təsir edən faktlar, şərtlər və hallar haqqında doğru kimi qəbul edilən bir fərziyyə, habelə qiymətləndirmə prosesində qiymətləndirici tərəfindən yoxlanılması tələb olunmayan, onların düzgünlüyünün təsdiqi üçün qiymətləndiricinin xüsusi araşdırmasına ehtiyac olmayan və ya araşdırılması mümkün olmayan hallardır.

2.2. Məhdudlaşdırıcı şərt – qiymətləndirmə prosesində qiymətləndiricinin imkanlarını məhdudlaşdıran və ya qiymətləndirmənin nəticələrinə təsir edən bir şərt və ya vəziyyətdir. Məhdudiyyətlər müxtəlif sahələrə aid ola bilər, o cümlədən:

2.2.1. *məlumatın çatışmazlığı* – qiymətləndirmə aparmaq üçün lazım olan bütün məlumatlara əlçatanlığın məhdud olması və ya məlumatların tam şəkildə toplanmasının mümkün olmaması (məsələn, dəqiq maliyyə hesabatları, bazar məlumatları olmaması və ya qiymətləndirilən obyektdə məhdud giriş və s.);

2.2.2. *zaman və resurslar* – qiymətləndirmənin yerinə yetirilməsi üçün məhdud vaxtın olması və ya hərtərəfli tədqiqat aparmaq üçün lazım olan resursların olmaması;

2.2.3. *metodoloji məhdudiyyətlər* – müəyyən qiymətləndirmə metodlarının istifadə edilməsi, bu metodlar xüsusi hal üçün ən uyğunu olmasa da, məhdudiyyətlər (məsələn, qanunvericilik və ya normativ tələblər) səbəbindən tələb olunur;

2.2.4. *hüquqi məhdudiyyətlər* – qanunvericiliklə bağlı məhdudiyyətlər, qiymətləndirmə prosesinə təsir göstərə biləcək məsələlər (məsələn, müəyyən məlumatların istifadəsinin məhdudlaşdırılması və ya xüsusi qanunvericilik tələblərinin nəzərə alınması);

2.2.5. *fiziki və ya texniki məhdudiyyətlər* – qiymətləndirilən obyektə baxış keçirmək üçün məhdudiyyətlərin olması və ya qiymətləndirmə üçün mövcud olan, lakin qismən və ya köhnəlmiş məlumatlara əsaslanmağın lazım olması.

2.2.6. 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 qiymətləndiriciyə aid sənədləri dərc və hesabatda göstərilmiş məqsədlərdən kənar istifadə etmək hüququ olmadığı hallarda).

2.3. Maraqların toqquşması – qiymətləndiricinin şəxsi və ya peşə maraqları, eləcə də işəgötürənin biznes maraqları nəticəsində qiymətləndiricinin müvafiq qanunvericiliyə, Palatanın daxili sənədlərinə və bu Qaydalara uyğun olaraq peşə fəaliyyətini düzgün yerinə yetirə bilməyəcəyi vəziyyətlərin yaranması və ya yaranma ehtimalıdır.

2.4. Dempinq – bazara müdaxilə etmək, orada yer tutmaq, rəqibləri sıxışdırıb çıxarmaq məqsədilə malların (xidmətlərin) daxili və xarici bazarda süni surətdə endirilmiş, orta pərakəndə qiymətlərdən aşağı, bəzən isə maya dəyərindən aşağı satılmasıdır.

3. Etik davranış qaydalarının əsas prinsipləri

3.1. Dürüstlük

3.1.1. Qiymətləndirici peşə fəaliyyəti zamanı Azərbaycan Respublikasının qanunlarına və digər normativ aktlara ciddi şəkildə əməl etməlidir.

3.1.2. Qiymətləndirici öz peşəkar ixtisaslarını və mövcud peşəkar təcrübəsini bilərəkdən yanlış təqdim etməməli, yanlış ifadə və ya bəyanatlar verməməlidir.

3.1.3. Qiymətləndirici müştəriləri cəlb etmək məqsədilə bilərəkdən saxta, çaşdırıcı, şişirdilmiş və ya təhrifedici məlumatlardan istifadə etməməlidir.

3.1.4. Qiymətləndirici bilərəkdən saxta, təhrif edilmiş, qeyri-dəqiq və ya qərəzli nəticə və təhlillərdən ibarət qiymətləndirmə hesabatları tərtib etməməlidir.

3.1.5. Qiymətləndirici qiymətləndirmə xidmətlərinin sifarişçisinə, qiymətləndirmə nəticəsinin istifadə imkanları və məhdudiyyətləri barədə yanlış fikir formalaşmasına yol verməməlidir.

3.2. Obyektivlik

3.2.1. Qiymətləndirici fəaliyyətini tərəfsiz şəkildə, faktlara, peşəkar standartlara və metodologiyalara əsaslanaraq həyata keçirməlidir.

3.2.2. Qiymətləndirici öz fəaliyyətində şəxsi maraqlardan uzaq durmalı və ya kənar təsirlərdən asılı olmamalıdır.

3.2.3. Qiymətləndirici doğruluğu ehtimal edilən məlumatlardan və əsaslandırılmış qiymətləndirmə metodlarından istifadə etməlidir.

3.2.4. Qiymətləndirici qiymətləndirmə fəaliyyətini sifarişçiyə, cəmiyyətə, öz peşəsinə və Palatanın maraqlarına zərər vurmada həyata keçirməlidir.

3.3. Vəcdanlılıq

3.3.1. Qiymətləndirici səhv, qeyri-dəqiq və ya qabaqcadan müəyyənlanmış rəyə və təhlilə əsaslanan hesabatlar tərtib etməməlidir.

3.3.2. Qiymətləndirici işdə iştirak edən və ya onun tərəfindən işə cəlb olunan mütəxəssislərin bu Qaydalara riayət etməsini təmin etməlidir.

3.3.3. Qiymətləndirici öz fəaliyyəti zamanı müqavilə şərtlərinə və mülki qanunvericiliyin tələblərinə, müvafiq şərtlər və tələblər olmadıqda, Qaydalardan irəli gələn tələblərə uyğun hərəkət etməlidir.

3.4. Səriştəlilik

3.4.1. Qiymətləndirici qiymətləndirmə tapşırıqlarını effektiv şəkildə yerinə yetirmək üçün mövcud qanunvericilik və Palatanın daxili sənədləri ilə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun olaraq kifayət qədər bilik, bacarıq və təcrübəyə malik olmalıdır.

3.4.2. Qiymətləndirici öz bilik və bacarıqlarını, peşəkarlıq səviyyəsini daim təkmilləşdirməlidir.

3.4.3. Əgər qiymətləndiricinin səriştəsi qarşısına qoyulmuş tapşırığın yerinə yetirilməsinə uyğun deyilsə, o, bu barədə müştəriyə və işəgötürənə məlumat verməli və onların razılığı ilə qiymətləndirmənin icrasına zəruri ixtisasa malik mütəxəssislərin cəlb olunması üçün tədbirlər görməlidir. Əgər lazımi ixtisasa malik şəxsləri qiymətləndirməyə cəlb etmək mümkün deyilsə, qiymətləndirici tapşırıqdan vaxtında imtina etməli və bu barədə müştəriyə və işəgötürənə məlumat verməlidir. Mütəxəssislərin məlumatları və onların iştirak səviyyəsi qiymətləndiricinin hesabatında göstərilməlidir.

3.5. Qərəzsizlik

3.5.1. Qiymətləndirici hər hansı şəxsi, maliyyə və ya peşə maraqlarının qiymətləndirmə prosesinə və nəticələrinə təsir etməsinə yol verməməlidir.

3.5.2. Maraqların toqquşmasının yaranma ehtimalı olduqda, bu hal dərhal bildirilməli və tapşırıqdan imtina edilməlidir.

3.5.3. Qiymətləndirici heç bir tərəfin təsiri və ya təzyiqi altında olmadan, yalnız qanunvericiliyə, peşəkar standartlara və etik prinsiplərə uyğun fəaliyyət göstərməlidir.

3.6. Məxfilik

3.6.1. Qiymətləndirici qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirərkən əldə edilmiş məlumatların məxfiliyini təmin etməli və bu məlumatları qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallar istisna olmaqla, üçüncü şəxslərə açıqlamamalıdır.

3.6.2. Qiymətləndirici fəaliyyəti zamanı əldə etdiyi məxfi məlumatlardan özünün və ya üçüncü şəxslərin hər hansı mənfəət və ya üstünlük əldə etməsi məqsədilə istifadə etməməlidir.

3.6.3. Qiymətləndirici tapşırığı yerinə yetirdikdən sonra, eləcə də işəgötürənlə əmək münasibətləri dayandırıldıqdan sonra da peşəkar fəaliyyəti zamanı əldə etdiyi məlumatların məxfiliyini qorumağa borcludur. Qiymətləndirmə fəaliyyəti nəticəsində əldə edilmiş məlumatların məxfiliyinin təmin edilməsi zaman və məkanla məhdudlaşdırılır.

3.6.4. Qiymətləndirici məxfi məlumatların qeyri-ixtiyari şəkildə açıqlanması ehtimalını nəzərə almalı və peşəkar fəaliyyəti zamanı əldə edilən məlumatların məxfiliyini, hətta peşəkar mühitdən kənarda da təmin etməlidir.

3.6.5. Qiymətləndirici işəgötürən təşkilat daxilində də məxfi məlumatların qorunmasına riayət etməli və əməkdaşlıq etdiyi şəxslərin, habelə ona məsləhət və ya yardım göstərən şəxslərin məxfilik öhdəliyinə riayət etməyi təmin etmək üçün bütün zəruri tədbirləri görməlidir.

3.6.6. Qiymətləndirici məxfi məlumatların açıqlanmasına razılıq vermək səlahiyyətinə malik şəxsin yazılı razılığı olduğu halda, həmin məlumatları açıqlamaq hüququna malikdir.

4. Qiymətləndiricilərin sifarişçilər ilə münasibətləri

4.1. Qiymətləndirici qiymətləndirmə hesabatının icrası üçün müqavilə bağlanmazdan əvvəl tapşırığı dəqiq şəkildə müəyyən etməlidir.

4.2. Qiymətləndirmə hesabatında istifadə dairəsinin həddləri, məqsədləri və qiymətləndirmə nəticələrinin nəzərdə tutulan istifadəsi aydın və dəqiq şəkildə göstərilməlidir.

4.3. Qiymətləndirmə haqqında müqavilənin imzalanmasınadək qiymətləndirici iş keyfiyyətinin və tapşırığın icrasının məqbul müddətdə mümkün olmadığı hallarda qiymətləndirmə tapşırığını icra etməkdən imtina etməlidir.

4.4. Qiymətləndirmə hesabatları başa düşülən şəkildə tərtib edilməli, xüsusi termin və anlayışlar hesabatda izah edilməlidir.

4.5. Qiymətləndirmə hesabatında bütün əhəmiyyətli göstəricilər üzrə hesablamalar yer almalıdır.

4.6. Qiymətləndirmədə müxtəlif yanaşmalarla əldə edilən nəticələrin razılaşdırılması əsaslandırılmalıdır.

4.7. Qiymətləndirmə hesabatında istifadə olunan ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər düzgün əsaslandırılmalı, hesabatda əks olunmalı və onların nəticələrə təsiri izah edilməlidir.

4.8. Qiymətləndirici müştəriyə göstərdiyi xidmətin tarifləri haqqında əvvəlcədən məlumat verməlidir.

4.9. Qiymətləndirmə hesabatı müstəqil, obyektiv və qərəzsiz, şəxsi maraqlar nəzərə alınmadan hazırlanmalıdır.

5. Qiymətləndiricilərin dövlət, bələdiyyə orqanları və vəzifəli şəxslərlə münasibətlər

Dövlət mülki hüquq münasibətlərinin tərəfi olduğuna görə, qiymətləndirmə xidmətlərinin istehlakçısı qismində onunla olan münasibətlərə bu Qaydaların tələbləri də şamil edilir.

Dövlət qiymətləndirmə sahəsində qanunvericilik aktlarının formalaşdırılmasında çıxış edən subyekt olduğu üçün onun münasibətlərdə bu Qaydaların tətbiqinin aşağıdakı xüsusiyyətləri mövcuddur:

5.1. Dövlətin iqtisadi siyasətinin effektivliyi üçün zəruri bir alət kimi müstəqil, peşəkar qiymətləndirici statusunun formalaşdırılması və dəstəklənməsi.

5.2. Qiymətləndiricilər arasında qarşılıqlı şəffaflıq və vicdanlı rəqabət prinsipləri əsasında dövlət orqanları ilə əməkdaşlığın təşviq edilməsi

5.3. Məcburi qiymətləndirmə zamanı qiymətləndiricilərin seçilməsində hüquq bərabərliyi və şəffaflıq prinsiplərinin təmin edilməsi.

6. Qiymətləndiricilərin qarşılıqlı münasibətləri

6.1. Qiymətləndiricilər tərəfindən qiymətləndirmə xidmətlərinin keyfiyyəti və peşəkarlığı əsasında formalaşan ədalətli və vicdanlı rəqabət prinsiplərinə riayət edilməlidir.

6.2. Qiymətləndiricilər qiymətləndirmə fəaliyyətləri ilə bağlı bu Qaydalarla müəyyən edilən prinsiplərinə riayət edilməsini təmin etməlidir.

6.3. Qiymətləndiricilər qarşılıqlı hörmət əsasında fəaliyyət göstərməlidir.

6.4. Qiymətləndiricilər əvvəlcədən müəyyən edilmiş və ya razılaşdırılmış nəticələrə əsaslanan qiymətləndirmənin və qeyri-peşəkar fəaliyyətin aradan qaldırılması üçün açıq şəkildə birgə mübarizə aparmalıdırlar.

6.5. Qiymətləndirici, Palatanın müvafiq nəzarət orqanı tərəfindən digər qiymətləndiricilərin hesabatlarına rəy verilməsi zamanı qərəzsiz mövqe nümayiş etdirməli, rəy bildirilən hesabatların nəticələri ilə razılaşmaq və ya razılaşmamağın səbəblərini əsaslandırılmış şəkildə təqdim etməlidir.

7. Qiymətləndiricilərlə qiymətləndirici təşkilatlar arasında münasibətlər

7.1. Qiymətləndirici təşkilatın (işəgötürənin) və ya onun vəzifəli şəxslərinin qiymətləndirmənin obyektivliyinə mane olan əməllərinə rəvac verilməməlidir.

7.2. Qiymətləndirici təşkilat (işəgötürən) tərəfindən təqdim olunan qiymətləndirmə hesabatlarının qiymətləndirmə standartlarına uyğunluğu, istifadə olunan metodologiya və məlumatların əsaslandırılması təmin etməlidir.

7.3. Əgər qiymətləndirici təşkilat (işəgötürən) tərəfindən qiymətləndirmənin əvvəlcədən müəyyən edilmiş nəticələrə və/və ya əvvəlcədən razılaşdırılmış rəy və nəticələrə nail olmaq məqsədilə aparılması barədə göstəriş verilibsə, qiymətləndirici bu qiymətləndirmənin aparılmasından imtina etməlidir.

7.4. Qiymətləndirici qiymətləndirici təşkilatla (işəgötürənlə) əmək münasibətləri bitdikdə, yaxud eyni zamanda başqa şirkətdə işlədiyi və ya fərdi sahibkar kimi fəaliyyət göstərdiyi hallarda, qazandığı peşəkar bacarıqlar istisna olmaqla, qiymətləndirici təşkilatın (işəgötürənin) sənədlərindən və kommersiya sirri təşkil edən digər məlumatlarından istifadə etməməlidir.

7.5. Qiymətləndirici təşkilat (işəgötürən) qiymətləndirmə hesabatlarının hazırlanmasında iştirak edən qiymətləndiricilərin və cəlb edilmiş digər mütəxəssislərin qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı məxfilik tələblərinə riayət etməməsindən yaranan zərərə görə məsuliyyət daşıyır.

8. Palatanın orqanları ilə qiymətləndiricilər arasında münasibətlər

8.1. Qiymətləndirici və qiymətləndirici təşkilat Palatanın orqanlarının qəbul etdiyi qərarlara və digər normativ aktlara hörmətlə yanaşmalı, onlara əməl etməlidir.

8.2. Palatanı təmsil etmək, onun adından çıxış etmək yalnız bu barədə Palatanın Rəyasət Heyətinin sədri tərəfindən səlahiyyət verildiyi təqdirdə həyata keçirilə bilər.

8.3. Palatanın orqanları qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda Palatanın ümumi yığıncağının müstəsna səlahiyyətlərinə aid olan məsələlərə dair layihələrin müzakirəsi, irad və təkliflərin təqdim edilməsi üçün 10-20 iş günü müddətini təmin etməlidir. Zəruri hallarda müddət 1 (bir) dəfədən artıq olmayaraq artırıla bilər.

8.4. Palataya qiymətləndirmə hesabatları haqqında yanlış məlumatların təqdim edilməsi yolverilməzdir.

8.5. Qiymətləndirici və ya qiymətləndirici təşkilat barədə daxil olmuş şikayət, barəsində başlanmış intizam araşdırması, tətbiq olunmuş tədbirlər qanunvericiliyin tələb etdiyi hallardan başqa digər hallarda açıqlana bilməz.

9. Maraqların toqquşmasının yolverilməzliyi

9.1. Qiymətləndirici cəmi iş daxilində tərəflərin razılığı əsasında iki və daha çox tərəfin sifarişini yerinə yetirə bilər.

9.2. Qiymətləndirici maraqların toqquşması halı və qiymətləndirmənin aparılmasına qanunvericilikdə qoyulmuş məhdudiyyətlər barədə qiymətləndirmə haqqında müqavilə imzalanmadan qabaq məlumat verməli və belə halların yaranmaması üçün qabaqlayıcı tədbirlər görməlidir.

9.3. Qiymətləndirici tapşırığı yerinə yetirərkən maraqların toqquşması halı və ya qiymətləndirmənin aparılmasına qanunvericilikdə qoyulmuş məhdudiyyətlər aşkar edərsə, bu barədə sifarişçiyə dərhal yazılı məlumat verməli və qiymətləndirməni aparmaqdan imtina etməlidir.

10. Qaydaların tələblərinin pozulmasına görə intizam məsuliyyəti

10.1. Bu Qaydaların pozulmasına görə Qanunun 22-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş intizam tənbehi tədbirləri tətbiq edilir.

10.2. İntizam tənbehi tədbirlərinin tətbiqi zamanı törədilmiş əməlin ağırlığı, dəymiş zərərin həcmi, bilərəkdən və ya ehtiyatsızlıqdan törədilməsi, əməli törətmiş qiymətləndiricinin şəxsi keyfiyyətləri, əməlin törədilmə şəraiti və bu kimi digər amillər nəzərə alınır.

10.3. Qanunun 22.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş şifahi və ya yazılı xəbərdarlıq əməlin ilk dəfə törədilməsi zamanı aşağıdakı hallarda tətbiq edilir:

10.3.1. qiymətləndirici, qiymətləndirmə xidmətlərinin sifarişçisinə, qiymətləndirmə nəticəsinin istifadə imkanları və məhdudiyyətləri barədə yanlış fikir formalaşmasına yol verdikdə;

10.3.2. qərəzsizlik prinsipi pozulduqda;

10.3.3. müştəriləri qiymətləndirmə nəticələrinin istifadəsi imkanları barədə bilərəkdən yanıltdıqda;

10.3.4. qiymətləndirmə tapşırığını, əgər bu qiymətləndirmə tapşırığında açıq şəkildə razılaşdırılmayıbsa, məlumatların əldə olunması mümkün olduğu halda yerinə yetirmək və ya kifayət qədər məlumat toplanmasına imkan verməyən müddət ərzində yerinə yetirdikdə;

10.3.5. eyni iş üzrə bir neçə tərəf üçün tərəflərin razılığı olmadan hesabat tərtib etdikdə;

10.3.6. qiymətləndirmə xidmətlərinin ödənişi ilə qiymətləndirmə nəticələri arasında asılılığın olması halında;

10.3.7. qiymətləndiricinin və ya qiymətləndirici təşkilatın sənəd dəstinin (ixtisas şəhadətnaməsi, Palatanın üzvlük vəsiqəsi, peşə məsuliyyətinin sığorta şəhadətnaməsi və Palatanın digər daxili sənədlərinin) mövcudluğunu rəqabət üstünlükləri kimi təqdim etdikdə;

10.3.8. vəzifəli şəxslərin qiymətləndirmə prosesinə və nəticələrinə təsir göstərdiyi hallarda qiymətləndirmə işlərinin aparılması halında;

10.3.9. Qiymətləndirici təşkilat (işəgötürən) tərəfindən keçmiş əməkdaşı olan qiymətləndiricinin peşəkar və şəxsi keyfiyyətlərinin tənqid edilməsi halında (istisna - həmin əməkdaşın qiymətləndirmə xidmətlərinin istehlakçısına, qiymətləndirmə peşəsinə və ya qiymətləndiriciyə zərər vurmasıdır);

10.3.10. qiymətləndirici tərəfindən əməkdaşı olduğu və ya olmuş qiymətləndirici təşkilatın (işəgötürənin) iş fəaliyyətinə aid materialların razılıq olmadan açıqlanması və ya yayılması;

10.3.11. qiymətləndiricinin və qiymətləndirici təşkilatın Palatanın orqanlarının qəbul etdiyi qərarlara və digər normativ aktlara bilərəkdən əməl etməməyi;

10.3.12. Palataya qiymətləndirmə hesabatları haqqında yanlış məlumatların təqdim edilməsi;

10.3.13. maraqların toqquşması halında Qaydaların 9-cu maddəsinin tələbləri pozulduqda;

10.3.14. Palatanın Rəyasət Heyətinin mülahizəsinə əsasən, müəyyən etdiyi digər hallarda.

10.4. Qanunun 22.1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş töhmət əməlin ilk dəfə törədilməsi zamanı aşağıdakı hallarda tətbiq edilir:

10.4.1. məxfilik prinsipinin pozulması halında;

10.4.2. müştərinin qiymətləndiricinin və ya qiymətləndirici təşkilatın nüfuzu, peşəkarlıq səviyyəsi və ixtisaslaşması haqqında yanlış məlumatlandırılması halında;

10.4.3. gələcək qiymətləndirmə nəticələrinə dair əsassız (yalan və ya şişirdilmiş) vədlər verdikdə;

10.4.4. dövlət və bələdiyyə əmlakının, həmçinin torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması üzrə qiymətləndirmə müsabiqələrinin keçirilməsi zamanı haqsız rəqabət hallarına yol verilməsi;

10.4.5. fəaliyyət sahəsində inhisarçılığın yaradılmasına yönəlmiş qruplaşmalar, qabaqcadan əlbir olmaqla digər qiymətləndiricilərin müsabiqələrdən və xidmət sahəsindən uzaqlaşdırılması cəhdləri;

10.4.6. müəllif hüquqlarının, xüsusən də intellektual mülkiyyət hüquqlarının pozulması halında;

10.4.7. əmək münasibətləri bitdikdə qiymətləndirici və qiymətləndirici təşkilat tərəfindən, bir-birlərinə məxsus hər hansı sənədlərdən və ya digər məlumatlardan, o cümlədən həmin

qiymətləndiricinin hazırlanmasında iştirak etdiyi qiymətləndirmə hesabatlarına aid məlumatlardan müəllif və intellektual mülkiyyət hüquqlarından başqa, digər mülki hüquqların pozulması ilə nəticələnə biləcək hallarda istifadə edilməsi;

10.4.8. qiymətləndiricilər arasında ziddiyyətlərin və nifaqın təşviqi halında;

10.4.9. kütləvi informasiya vasitələrində qiymətləndiricilərin bir-birinə qarşı təhqir və böhtan xarakterli çıxışlara yol verildikdə;

10.4.10. digər qiymətləndiricilərin nüfuzuna xələl gətirən məlumatların dərc olunması aşkar edildikdə, bu halda həmin məlumatların təkzib edilməsi məlumatı yaymış şəxs tərəfindən təmin edilmədikdə;

10.4.11. qiymətləndirici təşkilatın (işəgötürənin) öz əməkdaşı olan qiymətləndiriciyə yalan məlumatlar və ya çaşdırıcı məzmun tərkibli qiymətləndirmə hesabatlarından istifadə etməyə və ya onları yaymağa icazə verməsi;

10.4.12. Palatanın Rəyasət Heyətinin sədri tərəfindən səlahiyyət verilmədiyi təqdirdə Palatanı təmsil etmək, onun adından çıxış etmək;

10.4.13. qiymətləndirici və ya qiymətləndirici təşkilat barədə daxil olmuş şikayət, barəsində başlanmış intizam araşdırması, tətbiq olunmuş tədbirlər qanunvericiliyin tələb etdiyi hallardan başqa digər hallarda açıqlandıqda;

10.4.14. Palatanın vəzifəli şəxslərinin Palatanın məqsədləri xaricində qiymətləndirmə sahəsində sahibkarlıq və digər gəlir əldə etmə fəaliyyəti zamanı tutduğu vəzifənin üstünlük kimi bəyan edilməsi halında;

10.4.15. Palatanın Rəyasət Heyətinin mülahizəsinə əsasən, müəyyən etdiyi digər ağırlaşdırıcı hallarda.

10.5. Qanunun 22.1.2.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş (üç) aydan 1 (bir) il müddətindəki qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq hüququnun dayandırılması əməlin ilk dəfə törədilməsi zamanı aşağıdakı hallarda tətbiq edilir:

10.5.1. bilərəkdən saxta, qeyri-dəqiq və ya qərəzli nəticə və təhlillərdən ibarət qiymətləndirmə hesabatları tərtib edildikdə;

10.5.2. xidmət haqqının müəyyən edilmiş tariflərdən aşağı ödənilməsi (dempinq) halında.

10.6. Qaydaların digər maddələrinin pozulması halında törədilmiş əməlin xarakterindən və səbəb olduğu nəticələrdən asılı olaraq Qanunun 22-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş intizam tənbehi tədbirlərindən biri tətbiq edilir.

10.7. Barəsində Qanunun 22.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş şifahi və ya yazılı şəhadətlik tətbiq edilməsindən sonra 1 (bir) il ərzində qiymətləndirici Qaydaların tələblərini yenidən pozarsa, bu halda Qanunun 22.1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş töhmət tətbiq edilir.

10.8. Eyni vaxtda bir hərəkətlə Qaydaların iki və ya daha çox maddəsində nəzərdə tutulmuş tələblərin pozulması (pozuntuların məcmusu) zamanı daha yüngül intizam tənbehini daha ağır intizam tənbehi ilə əvəzləməklə qəti intizam tənbehi tətbiq edilir.

11. Yekun müddəalar

11.1. Bu Qaydalar Palata üzvlərinin ümumi yığıncağı tərəfindən təsdiq edildiyi tarixdən qüvvəyə minir və Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyinə zidd olmayan hissədə tətbiq edilir. Qaydalara dəyişiklik və əlavələrin edilməsi Palatanın ümumi yığıncağının müstəsna səlahiyyətinə daxildir.

11.2. Qiymətləndiricilər – Palata üzvləri tərəfindən Qaydaların təkmilləşdirilməsi ilə bağlı təkliflər də daxil olmaqla, bu Qaydaların dəyişdirilməsi tələb edilən halların meydana gəlməsi zamanı müvafiq dəyişikliklər Palata üzvlərinin ümumi yığıncağı tərəfindən səsvermə yolu ilə həyata keçirilir. Palata üzvlərinin ümumi yığıncağı və yığıncaq nəticəsində səsvermə onlayn qaydada keçirilə bilər.

12. Qeyd: Etik Davranış Qaydaları Palatanın üzvləri ilə razılaşdırılmışdır.

Approved by
Chairman of the Azerbaijan Chamber of Appraisers
Nusrat Ibrahimov (Nüsrət İbrahimov)
[signature and seal]

5 May 2025

CODE OF ETHICAL CONDUCT FOR VALUERS

1. General provisions

1.1. The Code of Ethical Conduct for Valuers (hereinafter – the Rules) sets out, in accordance with the Law of the Republic of Azerbaijan “On Valuation Activity”, other related legislative acts, the International Valuation Standards (hereinafter – IVS) and the requirements of the Charter of the Chamber of Appraisers (hereinafter – the Chamber), the general criteria that make it possible to determine whether the professional activity of the Chamber's members is ethical or unethical.

1.2. The purpose of the Rules is to ensure public confidence in the professional activity of valuers in the Republic of Azerbaijan and a high quality of valuation services, to combine efforts towards this end, and to deter actions that may harm such activity.

1.3. All valuers operating in the Republic of Azerbaijan and organisations carrying out valuation activity are obliged to comply with these Rules.

1.4. A breach of the requirements of these Rules by valuers gives rise to liability provided for by the legislation of the Republic of Azerbaijan.

2. Basic terms used

2.1. Assumption – a supposition accepted as true regarding facts, conditions and circumstances that affect the value of the object of valuation or the valuation approaches, and which the valuer is not required to verify in the course of valuation, in cases where confirming their accuracy does not require a special investigation by the valuer or where such investigation is not possible.

2.2. Limiting condition – a condition or circumstance that restricts the valuer's capabilities in the valuation process or affects the results of the valuation. Limitations may relate to various areas, including:

2.2.1. *lack of information* – limited access to all information required to carry out the valuation, or the impossibility of collecting the information in full (for example, the absence of accurate financial statements or market data, or limited access to the object of valuation, etc.);

2.2.2. *time and resources* – limited time to carry out the valuation, or lack of the resources required to conduct comprehensive research;

2.2.3. *methodological limitations* – the use of certain valuation methods is required because of limitations (for example, legislative or regulatory requirements), even though these methods are not the most appropriate for the particular case;

2.2.4. *legal limitations* – limitations related to legislation, i.e. matters that may affect the valuation process (for example, restrictions on the use of certain information or the need to take account of special legislative requirements);

2.2.5. *physical or technical limitations* – limitations on inspecting the object of valuation, or the need to rely on information that is available for the valuation but is partial or outdated.

2.2.6. Limiting conditions may be imposed by the following parties:

- Clients (where the valuer is not permitted to fully examine one or more significant factors that may affect the valuation).
- Valuers (where, without the valuer's written consent, the client has no right to publish the valuation report or any part of it, or documents relating to the valuer, or to use them for purposes other than those stated in the report).

2.3. Conflict of interest – a situation in which, or the likelihood that, as a result of the personal and professional interests of the valuer, as well as the business interests of the employer, the valuer cannot properly perform his or her professional activity in accordance with the relevant legislation, the internal documents of the Chamber and these Rules.

2.4. Dumping – the sale of goods (services) on the domestic and foreign markets at artificially reduced prices, below average retail prices and sometimes below cost, for the purpose of entering the market, gaining a foothold there and squeezing out competitors.

3. Basic principles of the Code of Ethical Conduct

3.1. Honesty

3.1.1. In the course of professional activity, the valuer must strictly comply with the laws and other normative acts of the Republic of Azerbaijan.

3.1.2. The valuer must not knowingly misrepresent his or her professional qualifications and existing professional experience, or make false statements or declarations.

3.1.3. The valuer must not knowingly use false, misleading, exaggerated or distorted information for the purpose of attracting clients.

3.1.4. The valuer must not knowingly prepare valuation reports consisting of false, distorted, inaccurate or biased conclusions and analyses.

3.1.5. The valuer must not allow the client of valuation services to form a false impression of the possible uses and limitations of the valuation result.

3.2. Objectivity

3.2.1. The valuer must carry out his or her activity impartially, on the basis of facts, professional standards and methodologies.

3.2.2. In his or her activity, the valuer must keep away from personal interests and must not depend on outside influence.

3.2.3. The valuer must use information whose accuracy is probable and well-founded valuation methods.

3.2.4. The valuer must carry out valuation activity without harming the interests of the client, society, his or her profession and the Chamber.

3.3. Conscientiousness

3.3.1. The valuer must not prepare reports based on erroneous, inaccurate or predetermined opinions and analyses.

3.3.2. The valuer must ensure that specialists participating in the work or engaged by him or her comply with these Rules.

3.3.3. In the course of his or her activity, the valuer must act in accordance with the terms of the contract and the requirements of civil legislation and, where there are no relevant terms and requirements, in accordance with the requirements arising from the Rules.

3.4. Competence

3.4.1. To perform valuation assignments effectively, the valuer must have sufficient knowledge, skills and experience in accordance with the requirements established by the applicable legislation and the internal documents of the Chamber.

3.4.2. The valuer must continuously improve his or her knowledge, skills and level of professionalism.

3.4.3. If the valuer's competence is not adequate for the performance of the assignment, the valuer must inform the client and the employer accordingly and, with their consent, take measures to engage specialists with the qualifications necessary to carry out the valuation. If it is not possible to engage persons with the necessary qualifications in the valuation, the valuer must decline the assignment in good time and inform the client and the employer accordingly. Details of the specialists and the extent of their participation must be stated in the valuer's report.

3.5. Impartiality

3.5.1. The valuer must not allow any personal, financial or professional interests to influence the valuation process and its results.

3.5.2. Where a conflict of interest is likely to arise, this must be disclosed immediately and the assignment must be declined.

3.5.3. The valuer must act solely in accordance with the legislation, professional standards and ethical principles, without being under the influence or pressure of any party.

3.6. Confidentiality

3.6.1. The valuer must ensure the confidentiality of information obtained while carrying out valuation activity and must not disclose such information to third parties, except in cases provided for by legislation.

3.6.2. The valuer must not use confidential information obtained in the course of his or her activity for the purpose of obtaining any benefit or advantage for himself or herself or for third parties.

3.6.3. The valuer is obliged to protect the confidentiality of information obtained in the course of professional activity after completing the assignment, as well as after the termination of employment relations with the employer. The obligation to ensure the confidentiality of information obtained as a result of valuation activity is not limited in time or place.

3.6.4. The valuer must take into account the possibility of inadvertent disclosure of confidential information and must ensure the confidentiality of information obtained in the course of professional activity even outside the professional environment.

3.6.5. The valuer must observe the protection of confidential information within the employing organisation as well, and must take all necessary measures to ensure that the persons he or she works with, as well as persons who advise or assist him or her, comply with the confidentiality obligation.

3.6.6. The valuer has the right to disclose confidential information where there is the written consent of the person authorised to consent to its disclosure.

4. Relations of valuers with clients

4.1. Before concluding a contract for the performance of a valuation report, the valuer must define the assignment precisely.

4.2. The scope of use, the purposes and the intended use of the valuation results must be stated clearly and precisely in the valuation report.

4.3. Before signing the valuation contract, the valuer must decline to perform the valuation assignment where the quality of work and performance of the assignment within an acceptable time are

not possible.

4.4. Valuation reports must be prepared in an understandable manner, and special terms and concepts must be explained in the report.

4.5. The valuation report must contain calculations for all significant indicators.

4.6. The reconciliation of results obtained by different approaches in the valuation must be justified.

4.7. The assumptions and limiting conditions used in the valuation report must be properly justified and reflected in the report, and their effect on the results must be explained.

4.8. The valuer must inform the client in advance of the fees for the service provided.

4.9. The valuation report must be prepared independently, objectively and impartially, without regard to personal interests.

5. Relations of valuers with state and municipal bodies and officials

Since the State is a party to civil-law relations, the requirements of these Rules also apply to relations with it in its capacity as a consumer of valuation services.

Since the State is the body that shapes legislative acts in the field of valuation, the application of these Rules in relations with it has the following particular features:

5.1. Shaping and supporting the status of the independent, professional valuer as a necessary instrument for the effectiveness of the State's economic policy.

5.2. Promoting cooperation with state bodies on the basis of the principles of mutual transparency and fair competition among valuers.

5.3. Ensuring the principles of equal rights and transparency in the selection of valuers in mandatory valuation.

6. Mutual relations of valuers

6.1. Valuers must observe the principles of fair and honest competition based on the quality and professionalism of valuation services.

6.2. Valuers must ensure compliance with the principles established by these Rules in relation to their valuation activity.

6.3. Valuers must act on the basis of mutual respect.

6.4. Valuers must jointly and openly combat valuation based on predetermined or agreed results and unprofessional activity.

6.5. When giving an opinion on the reports of other valuers through the Chamber's relevant supervisory body, the valuer must demonstrate an impartial position and must present, in a reasoned manner, his or her agreement with the results of the reports reviewed or the reasons for disagreement.

7. Relations between valuers and valuation organisations

7.1. Actions of the valuation organisation (employer) or its officials that hinder the objectivity of the valuation must not be encouraged.

7.2. The valuation organisation (employer) must ensure that the valuation reports it submits comply with the valuation standards and that the methodology and information used are justified.

7.3. If the valuation organisation (employer) instructs that the valuation be carried out in order to reach predetermined results and/or a pre-agreed opinion and results, the valuer must refuse to carry out

the valuation.

7.4. Upon termination of employment relations with the valuation organisation (employer), or where the valuer simultaneously works in another company or operates as an individual entrepreneur, the valuer must not use the documents of the valuation organisation (employer) or other information constituting its commercial secret, with the exception of the professional skills acquired.

7.5. The valuation organisation (employer) bears liability for damage arising from failure by the valuers and other engaged specialists participating in the preparation of valuation reports to comply with the confidentiality requirements relating to valuation activity.

8. Relations between the bodies of the Chamber and valuers

8.1. The valuer and the valuation organisation must treat with respect, and comply with, the decisions and other normative acts adopted by the bodies of the Chamber.

8.2. Representing the Chamber or speaking on its behalf may be carried out only where authority to do so has been granted by the Chairman of the Presidium of the Chamber.

8.3. In cases provided for by legislation, the bodies of the Chamber must provide a period of 10–20 working days for the discussion of drafts on matters within the exclusive competence of the general meeting of the Chamber and for the submission of comments and proposals. Where necessary, the period may be extended, but not more than once.

8.4. The submission of false information to the Chamber about valuation reports is not permitted.

8.5. A complaint received about a valuer or valuation organisation, a disciplinary investigation initiated against them, and measures applied may not be disclosed other than in cases required by legislation.

9. Inadmissibility of conflicts of interest

9.1. Within the same engagement, the valuer may carry out the order of two or more parties on the basis of the parties' consent.

9.2. Before signing the valuation contract, the valuer must provide information on any conflict of interest and on restrictions imposed by legislation on carrying out the valuation, and must take preventive measures so that such situations do not arise.

9.3. If, while performing the assignment, the valuer identifies a conflict of interest or restrictions imposed by legislation on carrying out the valuation, the valuer must immediately notify the client in writing and refuse to carry out the valuation.

10. Disciplinary liability for breaches of the requirements of the Rules

10.1. For breaches of these Rules, the disciplinary measures provided for in Article 22 of the Law are applied.

10.2. When applying disciplinary measures, the gravity of the act committed, the extent of the damage caused, whether the act was committed knowingly or through negligence, the personal qualities of the valuer who committed the act, the circumstances in which the act was committed and other such factors are taken into account.

10.3. The oral or written warning provided for in Article 22.2 of the Law is applied, where the act is committed for the first time, in the following cases:

10.3.1. where the valuer allows the client of valuation services to form a false impression of the possible uses and limitations of the valuation result;

- 10.3.2. where the principle of impartiality is breached;
- 10.3.3. where clients are knowingly misled about the possible uses of the valuation results;
- 10.3.4. where the valuation assignment is performed even though obtaining the information is impossible, unless this has been expressly agreed in the valuation assignment, or where it is performed within a period that does not allow sufficient information to be collected;
- 10.3.5. where a report is prepared for several parties in the same engagement without the parties' consent;
- 10.3.6. where there is a dependency between the payment for valuation services and the valuation results;
- 10.3.7. where the existence of the valuer's or the valuation organisation's set of documents (qualification certificate, Chamber membership card, professional liability insurance certificate and other internal documents of the Chamber) is presented as a competitive advantage;
- 10.3.8. where valuation work is carried out in cases where officials influence the valuation process and its results;
- 10.3.9. where the valuation organisation (employer) criticises the professional and personal qualities of a valuer who is a former employee (except where that employee has harmed the consumer of valuation services, the valuation profession or the valuer);
- 10.3.10. where the valuer discloses or disseminates, without consent, materials relating to the business activity of the valuation organisation (employer) of which he or she is or was an employee;
- 10.3.11. where the valuer or the valuation organisation knowingly fails to comply with the decisions and other normative acts adopted by the bodies of the Chamber;
- 10.3.12. where false information about valuation reports is submitted to the Chamber;
- 10.3.13. where, in the event of a conflict of interest, the requirements of Article 9 of the Rules are breached;
- 10.3.14. in other cases determined at the discretion of the Presidium of the Chamber.
- 10.4. The reprimand provided for in Article 22.1.1 of the Law is applied, where the act is committed for the first time, in the following cases:
 - 10.4.1. where the principle of confidentiality is breached;
 - 10.4.2. where clients are misinformed about the reputation, level of professionalism and specialisation of the valuer or valuation organisation;
 - 10.4.3. where unfounded (false or exaggerated) promises are made regarding future valuation results;
 - 10.4.4. where unfair competition is allowed during valuation tenders for state and municipal property, as well as for the acquisition of land for state needs;
 - 10.4.5. attempts by groupings aimed at creating a monopoly in the field of activity to exclude other valuers from tenders and the field of services through prior collusion;
 - 10.4.6. where copyright, in particular intellectual property rights, is infringed;
 - 10.4.7. where, upon termination of employment relations, the valuer and the valuation organisation use any documents or other information belonging to each other, including, apart from copyright and intellectual property rights in information relating to valuation reports in whose preparation the valuer participated, in cases that may result in the infringement of other property rights;
 - 10.4.8. where contradictions and discord among valuers are encouraged;

10.4.9. where statements of an insulting and defamatory nature by valuers against one another are made in the mass media;

10.4.10. where the publication of information damaging the reputation of other valuers is established and, in that case, the refutation of that information is not ensured by the person who disseminated it;

10.4.11. where the valuation organisation (employer) permits a valuer who is its employee to use or disseminate valuation reports containing false information or misleading content;

10.4.12. representing the Chamber or speaking on its behalf without authority granted by the Chairman of the Presidium of the Chamber;

10.4.13. where a complaint received about a valuer or valuation organisation, a disciplinary investigation initiated against them, or measures applied are disclosed other than in cases required by legislation;

10.4.14. where officials of the Chamber, in the course of entrepreneurial and other income-generating activity in the field of valuation outside the purposes of the Chamber, present the position they hold as an advantage;

10.4.15. in other aggravating cases determined at the discretion of the Presidium of the Chamber.

10.5. The suspension of the right to engage in valuation activity for a period of three months to one year, provided for in Article 22.1.2.3 of the Law, is applied, where the act is committed for the first time, in the following cases:

10.5.1. where valuation reports consisting of knowingly false, inaccurate or biased conclusions and analyses are prepared;

10.5.2. where the service fee is charged below the established tariffs (dumping).

10.6. For breaches of other articles of the Rules, one of the disciplinary measures provided for in Article 22 of the Law is applied, depending on the nature of the act committed and the consequences it caused.

10.7. If, within one year after an oral or written warning provided for in Article 22.2 of the Law has been applied, the valuer again breaches the requirements of the Rules, the reprimand provided for in Article 22.1.1 of the Law is applied.

10.8. Where the requirements set out in two or more articles of the Rules are breached by a single action at the same time (cumulative breaches), a final disciplinary measure is applied, with the lighter disciplinary measure being absorbed by the more severe one.

11. Final provisions

11.1. These Rules enter into force on the date of their approval by the general meeting of the members of the Chamber and are applied to the extent that they do not contradict the legislation of the Republic of Azerbaijan in force. Making amendments and additions to the Rules falls within the exclusive competence of the general meeting of the Chamber.

11.2. Where situations arise requiring amendments to these Rules, including in connection with proposals by valuers – members of the Chamber – for the improvement of the Rules, the relevant amendments are made by vote at the general meeting of the members of the Chamber. The general meeting of the members of the Chamber and the vote held as a result of the meeting may be conducted online.

12. Note: The Code of Ethical Conduct has been agreed with the members of the Chamber.