

Dəymiş zərər və əldən çıxmış faydanın qiymətləndirilməsi üzrə daxili standart

1. Məqsəd və tətbiq sahəsi

Bu standart beynəlxalq qiymətləndirmə normalarına uyğun hazırlanmış və dəymiş zərər ilə əldən çıxmış faydanın qiymətləndirilməsini tənzimləyir. O, qiymətləndiricilər, məhkəmə ekspertləri və sığorta şirkətləri üçün aşağıdakı kateqoriyalarda itkilərin (maddi zərər – əmlaka vurulmuş fiziki itkilər, əldən çıxmış fayda – itirilmiş gəlir, həmçinin mənəvi, ekoloji və biznes zərərləri) tam şəkildə müəyyən edilməsi və kompensasiyasının hesablanması metodlarını müəyyən edir. Standartın tətbiqi zamanı Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyi (xüsusilə Mülki Məcəllə) ilə yanaşı IVSC (2025), RICS, TEGoVA EVS və ASA kimi beynəlxalq qiymətləndirmə normalarının prinsip və tələbləri nəzərə alınır. Standartın tətbiq sahəsinə mülki və kommersiya mübahisələri (məsələn, müqavilə öhdəliklərinin pozulması, mülkiyyət mübahisələri, sığorta iddiaları, məcburi köçürmə və s.) zamanı dəymiş hər növ zərərin və əldən çıxmış gəlirin qiymətləndirilməsi daxildir.

2. Normativ istinadlar

Qiymətləndirmə üzrə əsas normativ-hüquqi bazanı Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsi təşkil edir. Mülki Məcəllənin 21.1-ci maddəsinə görə hüququ pozulmuş şəxs dəymiş zərərin tam əvəzini tələb etməyə haqlıdır. 21.2-ci maddədə zərər anlayışı real itkilər (pozulmuş hüququ bərpa etmək üçün çəkilən xərclər, əmlaka vurulmuş ziyan) və əldən çıxmış faydaları (əmlak normal fəaliyyət şəraitində çıxaracağı gəlir) əhatə edir. Eyni zamanda, ətraf mühitə dəyən zərərin qiymətləndirilməsi “Ətraf mühitin mühafizəsi” haqqında qanunun prinsiplərinə əsaslanır – zərərin qarşısının alınması və vurulmuş zərərin hesablanması bu qanunla tənzimlənir. Standartın hazırlanmasında “Qiymətləndirmə Standartları üzrə Ümumdünya Model Kodeksi” (IVS 2025), RICS Global Qiymətləndirmə Standartları, TEGoVA Avropa Qiymətləndirmə Standartları və ASA Biznes Qiymətləndirmə Standartlarının prinsipləri də nəzərə alınmışdır.

3. Əsas anlayışlar

Zərər dedikdə hüququ pozulmuş şəxsin çəkdiyi və ya çəkəcək xərclər, əmlakından məhrum olması və ya əmlakının zədələnməsi nəticəsində real olaraq dəyən itkilər, habelə pozuntu olmasaydı həmin şəxsin adi fəaliyyətində əldə edəcəyi gəlir tutulur.

Maddi zərər — bu, zərərçəkənin daşınmaz və ya daşınar əmlakına vurulmuş hər cür fiziki zərərdir. Əldən çıxmış fayda (itirilmiş gəlir) — zərərin nəticəsində aktiv normal istismar edərək əldə olunmalı gəlirin çatışmazlığıdır. Bu halda itirilmiş gəlirin bərpası üçün aktivin həqiqi gəlir səviyyəsinin proqnozlaşdırılması və faktiki gəlirdən çıxılması tələb olunur.

Mənəvi zərər — şəxsin ləyaqətinə, məşğulluğuna və psixikasına vurulmuş mənfi təsirdir. Azərbaycanda Mülki Məcəllənin 23-cü maddəsinə əsasən şəxsiyyətyönümlü hüquqlar pozulduqda mənəvi zərər kompensasiya oluna bilər.

Ətraf mühitə dəyən zərər — ekosistemə vurulmuş istənilən növ çirklənmə və ya itki qiymətə çevrilmiş halda ölçülür; bərpa xərcləri və ekoloji cərimələr bu kontekstdə nəzərə alınır.

Kommersiya (biznes) zərəri — müəssisənin normal fəaliyyəti dayandığı üçün itirilmiş qazanc və bazar payı itkisi kimi iqtisadi zərərlər toplusudur. Buraya xammal çatışmazlığı, müqavilə

itirilməsi və ya sığorta hadisələri səbəbindən yaranan fasilələr daxildir. Digər qeyri-maddi zərərlər isə, məsələn, işgüzar nüfuzun azalması, reputasiya itkisi kimi amilləri əhatə edə bilər.

4. Dəyər bazaları

Qiymətləndirmədə bir sıra dəyər bazaları nəzərə alınır.

Bazar dəyəri — açıq bazarda könüllü alıcı və satıcı arasında mühasib olmayan şərtlərlə aparılan əməliyyat məbləği kimi müəyyənləşdirilir. IVSC (IVS 102) tərifinə görə, bu — əmlakın satış tarixində adekvat bazarda ən yüksək və ən aşağı məhdudiyyətlərdən azaddır; yəni alıcı və satıcı müstəqil şəkildə “ən yaxşı qiymət”ə razılaşırlar.

Ədalətli dəyər (IFRS 13-ə uyğun) — bazar iştirakçıları arasında aktivin normallaşmış şəraitdə satışı zamanı əldə oluna biləcək məbləğdir. Bu, IASB-nin tərifinə uyğun olaraq, “aktivin ölçülmə tarixində bazar iştirakçılarının bağlayıcı olmayan əməliyyatda hərəkətdə olan alıcısı üçün əldə ediləcək orta qiymət” kimi təyin olunur. İnvestisiya dəyəri — konkret bir investor üçün aktivin subyektiv dəyəridir. IVSC tərifinə görə, bu — “aktivin müvafiq investora görə tələblərinə, məqsədlərinə və resurslarına uyğun qiymətidir”.

Əvəzetmə dəyəri — itirilmiş aktivin eyni funksional xüsusiyyətlərə malik yeni ekvivalentini əldə etməyə sərf olunacaq xərci göstərir.

Bərpa dəyəri — mövcud aktivin əvvəlki vəziyyətə gətirilməsi üçün tələb olunan ümumi xərclərdir. Burada əvəzləmə dəyəri yeni tikinti əsasında, bərpa dəyəri isə təmir və yenidənqurma xərclərini əhatə edir.

Likvid (məcburi satış) dəyəri — aktivin məcburi və qeyri-optimal bazar şərtlərində satışı zamanı əldə edilən qiymətdir; adətən bazar dəyərindən aşağı olur.

İcarə dəyəri — əmlakın müəyyən dövrdə icarəyə verilməsindən gözlənilən gəlirin hazırkı (indiki) dəyəridir; aktiv icarəyə verildikdə bu baza üzrə gəlir itkisi hesablanır. Bundan əlavə, əlverişli dəyər, məcburi satış dəyəri və xalis realizasiya dəyəri kimi xüsusi bazalar da mövcuddur.

5. Qiymətləndirmə yanaşma və metodologiyalar

Bu bölmə qiymətləndirmədə istifadə olunan əsas yanaşmaları təsvir edir (IVS 105, RICS, TEGoVA EVS və ASA standartlarına uyğun). Gəlir yanaşması aktivin gələcək pul axınlarının indiki dəyərinə əsaslanır. Əsasən biznes və gəlir itkisi tipli zərərlər üçün tətbiq olunur. Burada gözlənilən gəlirlər proqnozlaşdırılır, müvafiq diskont dərəcəsi ilə indiki vaxta gətirilir (diskontlaşdırılmış pul axını metodu, DCF), yaxud sabit gəlir kapitallaşdırılaraq dəyər müəyyən edilir (kapitallaşdırma metodu). Qeyri-müəyyən şəraitdə investisiyaların elastikliyi nəzərə alan real opsiyon modelləri və qeyri-maddi aktivlərin (patent, brend, müştəri bazası) əlavə gəlirinə yönələn çoxperiodlu artıq gəlirlər metodu (MPEEM) kimi xüsusi metodlar da istifadə edilə bilər.

Xərc yanaşması itirilmiş aktivin yenidən tikilməsi və ya əvəzlənməsi üçün tələb olunan xərcləri əsas götürür. Bu yanaşma xüsusilə maddi zərərin qiymətləndirilməsində geniş tətbiq olunur. Burada əvəzləmə dəyəri cari bazar şərtləri altında eynifunksiyalı yeni obyektin tikinti xərclərini, bərpa dəyəri isə mövcud obyektin əvvəlki funksionallığını bərpa etmək üçün çəkilən xərcləri nəzərdə tutur. Xərc yanaşmasının RCNLD (“yenilənmə xərci – köhnəlmə”) modeli ilə köhnəlmə (fiziki, funksional, iqtisadi) çıxıldıqdan sonra dəyər hesablanır.

Bazar (müqayisə) yanaşması oxşar aktivlərin bazardakı əməliyyatlarına əsaslanır. Zərər hadisəsindən əvvəlki və sonrakı dövrdə müqayisə oluna bilən obyektlərin qiymətləri araşdırılır. Metod analitik müqayisə (oxşar satış qiymətləri əsasında düzəlişlər), indeksləşdirmə (tarixi dəyərlərin aktual bazar qiymətinə çevrilməsi) və sair üsulları əhatə edir. Qiymətləndirmə zamanı obyektin fərqləri (sahə, vəziyyət, yerləşmə, istismar şərtləri və s.) üzrə düzəlişlər edilir.

Qiymətləndirmə zamanı uyğun yanaşma və metodların seçilməsi zərərin növündən, aktivin tipindən, məlumatların mövcudluğundan və hüquqi mühitdən asılıdır. Lazım olduqda müxtəlif yanaşmalar paralel tətbiq edilərək əldə olunan nəticələr çəkili ortalama və ya etibarlılıq meyarına əsasən birləşdirilə bilər.

6. Qiymətləndirmə prosesi və hesabat

Qiymətləndirmə prosesi aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir.

İşin əhatə dairəsi – tapşırığın məqsədi, qiymətləndirmənin tarixi və konteksti, obyekt və zərər növü müəyyən edilir. Qiymətləndirmə məqsədləri (məsələn, zərərin kompensasiyası, məhkəmə ekspertizası, sığorta ödəməsi, mülkiyyət qiymətləndirməsi və s.), qiymətləndirilən aktiv və ya zərər mənbəyi, qiymətləndirmə tarixi (hadisənin başvermə və ya analizin əsas tarixi) və hesablamalar üçün əsas fərziyyələr (məlumat məhdudiyyətləri, hüquqi status və s.) aydın şəkildə təqdim edilməlidir. Qiymətləndirici müştəri ilə razılaşdırılmış yazılı tapşırıq əsasında bütün prosesi aparmalıdır.

Məlumatların toplanması – qiymətləndirici aktivin texniki, iqtisadi və hüquqi aspektlərini əks etdirən etibarlı məlumatları toplamalıdır. Bunlara layihə-smeta sənədləri, inventar siyahıları, zədələnmə aktları, fotosəkillər (tikili, avadanlıq zədəsi), şirkətin mühasibat və maliyyə hesabatları (gəlir-zərər hesabatı, balans, sığorta sənədləri, vergi bəyannamələri), hüquqi sənədlər (mülkiyyət, icazələr, müqavilələr, məhkəmə qərarları) və bazar məlumatları (oxşar obyektlərin satış və icarə qiymətləri, indekslər və s.) daxil ola bilər. Əgər mövcuddursa, texniki və ekoloji ekspert rəyləri, eləcə də bazar araşdırmaları və statistik məlumatlar nəzərə alınmalıdır. Bütün məlumatların mənbəyi və etibarlılığı qiymətləndirmə hesabatında açıq şəkildə qeyd olunmalıdır.

Analitik və hesablama mərhələləri – toplanan məlumatlar əsasında seçilmiş yanaşmalar üzrə hesablama aparılır. Bu mərhələdə diskont dərəcələri, risk payları, inflyasiya dərəcəsi və s. müəyyən edilir. Zərər maddi və qeyri-maddi komponentlərə bölünə, alternativ ssenarilər (əsas və ehtimal olunan hallar) müqayisə oluna, həssaslıq analizi aparıla bilər. Məsələn, itirilmiş gəlir normal iqtisadi şəraitdəki proqnozlarla faktiki gəlirlər arasındakı fərq kimi hesablanır; maddi zərərdə tikinti və təmir xərcləri toplanır. Bu mərhələnin məqsədi əldə olunan nəticələrin dəqiq və əsaslandırılmış olmasını təmin etməkdir.

Yekun dəyərin əsaslandırılması – qiymətləndirici əldə etdiyi zərər məbləğini və ya qiymətini seçilmiş yanaşma və metodların uyğunluğu, istifadə olunan məlumatların etibarlılığı, oxşar hallarla müqayisə və beynəlxalq təcrübə prizmasından əsaslandırılmalıdır. Əgər bir neçə metod tətbiq olunubsa, yekun dəyər metodların etibarlılıq dərəcələrinə görə çəkili orta və ya müvafiq sahələrdə ümumi qəbul olunmuş metodlar əsasında müəyyən edilir.

Hesabatın forması və struktur tələbləri – qiymətləndirmə hesabatı IVS 103-cü bölmədə göstərilən tələblərə uyğun hazırlanmalıdır. Hesabat aşağıdakı əsas bölmələrdən ibarət olur:

- Ümumi hissə: tapşırığın qısa xülasəsi, qiymətləndirmə məqsədi və istinad tarixi, qiymətləndirilən aktiv və zərərin təsviri.
- Metod və yanaşmalar: seçilmiş qiymətləndirmə metodologiyası və onun əsaslandırılması, istifadə olunmuş məlumat mənbələri və fərziyyələr.
- Nəticə və əsaslandırma: hesablanmış zərər dəyəri və onun komponentləri, seçilmiş metodun nəticəyə uyğunluğu və məntiqi əsaslandırması.
- Əlavələr: qiymətləndirmə cədvəlləri, fotosəkillər, xəritələr, müqayisə obyektlərinin məlumatları, əlaqədar hüquqi və texniki sənədlərin surətləri. Hesabat peşəkar etik və texniki tələblərə cavab verməli, bütün maraqlı tərəflər (məhkəmə, auditor, sığortaçı və s.) tərəfindən qəbul edilə biləcək səviyyədə hazırlanmalıdır.

7. Etik və keyfiyyət prinsipləri

Qiymətləndirici müstəqil və qərəzsiz olmalı, şəxsi və kommersiya maraqları qiymətləndirməyə təsir etməməlidir. Ən azı aşağıdakı hallar müstəqillik riskini yaradır: aktivdə və ya tapşırığın tərəflərində qiymətləndirilən şəxslə bağlılıq, qiymətləndirmə nəticəsinə təsir edə biləcək maliyyə/ailə maraqları, vəzifələrin tərəflərlə eyni anda icrası və ya kənardan təzyiq. Belə hallar hesabatda açıq bəyan edilməli, tələb olunarsa ekspert işi qəbul etməməlidir. Qiymətləndirici aşağıdakı peşə etikasına prinsiplərinə ciddi riayət etməlidir: vicdanlılıq – dürüstlük və prinsiplilliy; şəffaflıq – metodlar, fərziyyələr və nəticələr açıq-aydın izah edilməli; peşəkarlıq – yalnız lazımı ixtisas və təcrübəyə malik mütəxəssis işə cəlb etməli; məxfilik – müştəri məlumatları və sənədləri yalnız qanunla nəzərdə tutulan hallarda açıqlanmalıdır.

Qiymətləndirmə qurumları daxili keyfiyyətə nəzarət sistemi tətbiq etməlidir. Bu, işə qəbul və tapşırıq baxış zamanı keyfiyyətin yoxlanılmasını, xüsusilə riskli hallarda ikinci ekspert rəyi, seçilmiş metodların uyğunluğunun monitorinqini və davamlı peşəkar təlimləri əhatə etməlidir. Qiymətləndirmə prosesinin tam təftiş oluna bilməsi üçün sənədlərin düzgün arxivləşdirilməsi zəruridir. Hesabatlar, ilkin məlumatlar və istifadə olunan mənbələr ən azı beş il müddətində saxlanmalı, hər bir nəticə audit izləri şəklində sənədləşdirilməli, sənədlərin silinmə və ya dəyişdirilmə riskinə qarşı mühafizəsi təmin olunmalıdır. Bu tələblərə riayət edilməməsi qiymətləndiricinin peşəkar reputasiyasına xələl gətirə və hüquqi müdafiəsini çətinləşdirə bilər.

8. Zərərin kateqoriyalar üzrə qiymətləndirilməsi

Maddi zərərin qiymətləndirilməsi: Maddi zərər qiymətləndirilməsində qiymətləndirici zərərçəkənin əmlakını əvvəlki vəziyyətə qaytarmaq üçün tələb olunan bərpa xərclərini hesablayır. Hər bir əmlak növü üzrə (tikili, maşın-avadanlıq və s.) yenidənqurma xərci müəyyən edilir. Məsələn, TEGoVA-nın “Sığorta Qiymətləndirilməsi” qaydasına görə, zədələnmiş tikilinin yenidən tikinti xərci əvvəlcədən amortizasiya çıxılmadan hesablanır, lakin qiymətləndirmə nəticəsi köhnəmə çıxılmış bərpa dəyərinə əsaslanır. Hazırkı bazar şərtlərinə uyğun olaraq tikilinin “qurulu vəziyyətə” gətirilmə xərci, eləcə də qanun və təhlükəsizlik tələbləri tələb edərsə əlavə təmir-bərpa işləri nəzərə alınır.

Əldən çıxmış faydanın qiymətləndirilməsi: Əldən çıxmış fayda normal şəraitdə əldə olunmalı gəlirin çatışmazlığıdır. Onun ölçülməsi ən çox gəlir yanaşması əsasında aparılır: fəaliyyət üzrə proqnoz gəlirlər müəyyən edilir, müvafiq dövr üçün bu gözlənilən gəlirdən faktiki əldə olunan gəlir çıxılaraq zərər hesablanır. ASA-nın biznes qiymətləndirmə standartlarında vurğulandığı

kimi, müqavilə pozuntuları və sığorta iddiaları zamanı itirilmiş gəlir və biznes fasilələri xüsusi diqqət tələb edir. Qiymətləndiricidən müvafiq maliyyə hesabatlarında (məsələn, gəlir-zərər hesabatı) yenidən hesablamalar aparmaq, gəlir və xərc elementləri arasındakı əlaqəni və biznes trendlərini nəzərə almaq tələb olunur. Lazım gəldikdə müstəqil auditor rəyi və mühasibat məlumatları əsasında gəlirlər yenidən qurula bilər.

Mənəvi və şəxsi zərərin qiymətləndirilməsi: Mənəvi zərər dəqiq ölçülən iqtisadi kateqoriya olmasa da, Azərbaycanda Mülki Məcəllənin 23-cü maddəsinə əsasən şəxsiyyətyönlü hüquqlar pozulduqda kompensasiya olunur. Standartda mənəvi zərərin həddi zərərçəkənin psixoloji vəziyyəti, əməl xarakteri və zərərin şiddətinə əsasən ekspert rəyi və məhkəmə təcrübəsi (prezidentləri) ilə müəyyənləşdirilməlidir. Beynəlxalq mənbələrdən – məsələn, UNESCO və Avropa Məhkəməsi qərarlarından – məsləhət kimi istifadə etmək mümkündür. Sağlamlıq zərəri və mənəvi zərər hallarında tibbi ekspertiza, sosial sorğular və psixoloji qiymətləndirmələrin nəticələri nəzərə alınır; məsələn, cərrahiyyə və müalicə xərcləri, gəlir itkisi vasitəsilə kompensasiya məbləği hesablanır. Məhkəmə praktikasında tətbiq edilən “əsl ədalət” prinsipləri bu dəyərin müəyyən edilməsində yol göstəricidir.

Ətraf mühit zərərinin qiymətləndirilməsi: Ekoloji zərərin qiymətləndirilməsində iqlim-mühit komponentləri (hava, su, torpaq çirklənməsi, biomüxtəlifliyin itirilməsi və s.) üzrə itkilər təhlil edilir. Burada “ekosistem zərəri” prinsipi tətbiq olunaraq bərpa xərcləri hesablanır. Məsələn, çirklənmiş torpaq və suyun təmizlənməsi, flora-faunanın bərpası xərcləri, ekoloji cərimələr toplanı bilər. Qanunvericiliyə əsasən vurulmuş zərərin ödənilməsi ekoloji bərpa xərcləri və cərimə məbləği ilə təmin olunduğundan ekspert rəylərinə bu göstəricilər daxil edilir.

Kommersiya zərərinin qiymətləndirilməsi: Kommersiya (biznes) zərəri – müəssisənin normal fəaliyyət səviyyəsinin aşağı düşməsi nəticəsində itirilmiş qazanc və bazar payı itkisi deməkdir. Buraya idxal-ixrac fasilələri, müqavilə itkiləri, istehsal dayanması və sığorta hadisələri nəticəsində yaranan fasilələr daxil olur. ASA standartlarında biznes fasiləsi zərəri sığorta ödənişləri kontekstində ayrıca kateqoriya kimi tanınır. Qiymətləndirici cari (və ya müqavilədə nəzərdə tutulmuş) satışları, icarə gəlirlərini və müəssisənin potensial ümumi gəlirini hesablamaq, zərər dövründə əldə olunmalı gəlirin həcmi təyin etməlidir. Zərər hesablanarkən bazar təhlilləri və iqtisadi proqnozlar, eləcə də müvafiq ssenarilərin müqayisəli analizi tətbiq oluna bilər.

Qiymətləndirici zərərin hesablanmasında müstəqillik, obyektivlik və peşəkarlıq prinsiplərinə riayət etməli, bütün müvafiq məlumatları toplamalı, istifadə olunan metodları qanunvericilik və beynəlxalq standartlara uyğun seçməli və nəticələrini hərtərəfli əsaslandırmalıdır.

Hesablama metodikası və əlavələr: Standarta əsasən, zərərin hesablanması üçün əlavə metodikalar da müəyyən edilir. Məsələn, maddi zərər üçün yenidənqurma dəyəri və ya amortizasiya çıxılmış bərpa dəyəri, əldən çıxmış gəlir üçün gəlir üsulu (proqnozlaşdırılmış gəlirlər), mənəvi zərər üçün məhkəmə praktikasında qəbul edilmiş ədalətli kompensasiya meyarları, ekoloji zərər üçün bərpa xərcləri və cərimə formulaları ətraflı işlənir. Bu, qiymətləndirmənin hər bir komponenti üzrə hesablamaların şəffaf və təkrarolunan olmasını təmin edir.

Nəticə: Ümumilikdə, bu milli standart IVSC (IVS 2025), RICS Red Book, TEGoVA EVS, ASA Biznes Qiymətləndirmə Standartları və Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin tələblərinə uyğun hazırlanmışdır. Standart zərərçəkənə dəyən maddi və qeyri-maddi zərərlərin

tam ödənilməsini təmin edəcək vahid qiymətləndirmə prosesi və hesabat forması təqdim edir. Məqsəd – ekspert qiymətləndirmələrinin texniki və hüquqi baxımdan əsaslandırılmış olmasını, nəticələrin şəffaf və təkrarolunan şəkildə əldə edilməsini təmin etməkdir.

İstinadlar: Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsi; IVSC – International Valuation Standards 2025; RICS – Valuation: Global Standards 2025; TEGoVA – European Valuation Standards (EVS 2020/2025); ASA – Business Valuation Standards (2022).