

Büdcə Təşkilatları üçün 16 № li Milli Mühasibat Uçotu Standartı

“Daşınmaz əmlaka investisiyalar”

ÜMUMİ MÜDDƏALAR

1. Bu Standart «Mühasibat Uçotu haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq hazırlanmış və “Daşınmaz əmlaka investisiyalar” adlı İctimai Sektor üçün 16 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartına əsaslanmışdır.
2. Bu standart, Uçot Qaydaları və Büdcə Təşkilatları üçün Milli Mühasibat Uçotu Standartlarının Tətbiqi üzrə Şərhlər və Tövsiyələrdə öz əksini tapmış əlavə müddəalar nəzərə alınmaqla tətbiq olunmalıdır.

Məqsəd və tətbiqi sahəsi

3. Bu Standartın məqsədi, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə uçot qaydasını və əlaqədar açıqlama tələblərini müəyyən etməkdən ibarətdir.
4. Maliyyə hesabatlarını mühasibat uçotunun hesablama metodu əsasında hazırlayan və təqdim edən təşkilat bu Standartı daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotu, o cümlədən icarəçinin maliyyə hesabatlarında maliyyə icarəsi kimi uçota alınan icarəyə götürülmüş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və əməliyyat icarəsi çərçivəsində icarəçiyə verilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın icarəyə verənin maliyyə hesabatlarında qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq edəcəkdir.
5. Bu Standart, “İcarə” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 13 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartında əhatə olunan, həmçinin aşağıda göstərilən məsələlərə aid deyildir:
 - (a) icarənin maliyyə icarələri və ya əməliyyat icarələri kimi təsnifləşdirilməsi;
 - (b) daşınmaz əmlaka investisiyadan əldə olunan icarə gəlirinin tanınması (bax: “Birja əməliyyatları üzrə gəlirlər” adlı İctimai Sektor üçün 9 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartı)
 - (c) əməliyyat icarəsi kimi uçota alınan daşınmaz əmlakın icarə hüququnun icarəçinin maliyyə hesabatlarında ölçülməsi;
 - (d) icarəyə verənlərin maliyyə hesabatlarında onların maliyyə icarələrinə xalis investisiyalarının qiymətləndirilməsi;
 - (e) satış və geriye icarə üzrə əməliyyatların uçotu; və
 - (f) maliyyə və əməliyyat icarələrinin açıqlanması
6. Bu standart aşağıdakılara tətbiq edilmir:
 - (a) kənd təsərrüfatı fəaliyyəti ilə bağlı bioloji aktivlərə (bax: kənd təsərrüfatı ilə bağlı olan müvafiq mühasibat uçotunun beynəlxalq standartların) ; və
 - (b) neft, təbii qaz və digər analogi tükənən resurslar kimi ehtiyatlara və onlarla bağlı hüquqlara
7. Bu standart büdcə təşkilatlarına, bələdiyyə orqanlarına və büdcədən kənar fondlara tətbiq edilir.
8. Mühasibat uçotunu tənzimləyən qüvvədə olan normativ-hüquqi aktlar ilə bu Milli Mühasibat Uçotu Standartı arasında ziddiyyət yarandığı halda, Büdcə Təşkilatları üçün Milli Mühasibat Uçotu Standartı tətbiq edilir.

Əsas anlayışlar

9. Bu standartda istifadə edilmiş əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

İlkin dəyər – aktivin əldə olunması üçün ödənilmiş pul vəsaitləri və ya onların ekvivalentlərinin məbləği, yaxud bu aktivin əldə olunması və ya tikilməsi zamanı edilmiş digər ödəmənin ədalətli dəyəri.

Daşınmaz əmlak investisiyalar aşağıdakılar istisna olmaqla, icarə ödənişlərinin əldə edilməsi və ya kapitalın artırılması məqsədilə və ya hər iki məqsəd üçün saxlanılan əmlakdır (torpaq və ya tikili — ya da tikilinin bir hissəsi — və ya hər ikisi):

- (a) malların istehsalı və ya təchizatı, yaxud xidmətlərin göstərilməsi üçün istifadə edilən və ya inzibati məqsədlər üçün saxlanılan; və ya
- (b) adi fəaliyyət halında satış məqsədilə saxlanılan

Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak istehsalda istifadə edilməsi üçün, yaxud malların təchizatı və ya xidmətlərin göstərilməsi üçün və ya inzibati məqsədlər üçün (mülkiyyətçi və ya maliyyə icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən) saxlanılan daşınmaz əmlakdır.

10. Digər Büdcə Təşkilatları üçün Milli Mühasibat Uçotu Standartlarında müəyyən edilən şərtlər bu standartda digər standartlarda olduğu kimi eyni mənada işlədilir və ayrıca nəşr edilən Müəyyən Edilən Terminlər Lüğətinə daxil edilir.

Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan daşınmaz əmlak

11. Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan daşınmaz əmlak, yalnız və yalnız əks halda investisiya məqsədli daşınmaz əmlak anlayışına uyğun gəlmiş və icarəçi tanınmış aktivə 35-45-ci maddələrdə nəzərdə tutulmuş ədalətli dəyər metodunu tətbiq etmiş halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilə və uçota alın bilər. Bu təsnifləşdirmə alternativini hər daşınmaz əmlak obyektinə ayrıca tətbiq edilir. Lakin, əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan obyektlərdən hər hansı biri üçün belə təsnifləşdirmə alternativini seçilmişsə, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilən bütün əmlak ədalətli dəyər metodu ilə uçota alınmalıdır. Bu təsnifləşdirmə alternativini seçilərkən, ona uyğun olaraq təsnifləşdirilmiş hər hansı daşınmaz əmlak 62-66-cı maddələrdə göstərilmiş açıqlamalara daxil edilir.

Daşınmaz əmlak investisiyalar

12. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlak icarə ödənişlərinin əldə edilməsi və ya kapitalın artırılması və yaxud hər iki məqsəd üçün saxlanılır. Buna görə də investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan yaranan pul vəsaitlərinin axını təşkilat tərəfindən saxlanılan digər aktivlərdən əhəmiyyətli dərəcədə müstəqil olur. Bu hal, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı təşkilat tərəfindən nəzarət edilən digər torpaq və ya tikililərdən, o cümlədən, mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlakdan fərqləndirir. Malların istehsalı və ya təchizatı və ya xidmətlərin göstərilməsi (və yaxud daşınmaz əmlakdan inzibati məqsədlərlə istifadə olunması) pul vəsaitləri axınlarını həmçinin yarada bilər.
13. Təşkilat qanuni şəkildə digər təşkilatın sahib olduğu daşınmaz əmlakı nəzarət etmiş zaman mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak dedikdə daşınmaz əmlakı özünün maliyyə hesablarında tanıyan təşkilat tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak başa düşülür.
14. Təşkilatlar daşınmaz əmlakı kirayə haqqlarının əldə edilməsi və ya kapitalın artırılması məqsədilə deyil, daha çox, xidmətin göstərilməsi üzrə məqsədlərə nail olunması üçün saxladığı halda daşınmaz əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak meyarına uyğun gəlməyəcəkdir. Təşkilatın tabeliyində olan bəzi daşınmaz əmlak obyektlərinin bir hissəsi icarə ödənişlərinin əldə edilməsi və ya kapitalın artırılması, digər hissəsi isə malların istehsalı və ya təchizatı, ya da xidmətlərin göstərilməsi məqsədlərini daşıyan və yaxud inzibati məqsədlər üçün nəzərdə tutulan hissələrdən ibarət olduğu və bu hissələrin ayrı-ayrılıqda satılması (və yaxud maliyyə icarəsi

şərtlərinə uyğun olaraq ayrıca icarəyə verilməsi) mümkün olduğu zaman, təşkilat bu hissələri ayrıca uçota alır. Əgər daşınmaz əmlakın hissələrinin ayrı-ayrılıqda satılması mümkün olmazsa, bu əmlak, yalnız onun cüzi hissəsi malların istehsalı və ya təchizatı, ya da xidmətlərin göstərilməsi üçün və yaxud inzibati məqsədlərlə saxlanıldığı halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesab olunacaqdır.

15. Təşkilat özünə məxsus daşınmaz əmlakın icarəçilərinə əlavə xidmətlər təqdim etdiyi zaman, əgər təqdim edilən xidmətlər bütün müqavilə baxımından əhəmiyyətsiz olarsa, təşkilat bu əmlakı investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi uçota alır. Təqdim olunan xidmətlərin məbləği əhəmiyyətli olduğu halda, əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilə bilməz
16. Daşınmaz əmlakın investisiya mülkiyyəti olub-olmadığını müəyyənləşdirmək üçün mülahizələrə ehtiyac vardır. Bu mülahizələrin investisiya məqsədli daşınmaz əmlak anlayışına və 12-16-cı maddələrdə öz əksini tapmış təlimatlara uyğun olaraq ardıcıl surətdə tətbiq edilə bilməsi üçün təşkilat müvafiq meyarlar müəyyən etməlidir. Hazırkı Standartın 63-cü maddəsinin (c) bəndi daşınmaz əmlakın təsnifləşdirilməsində çətinlik yarandığı halda, bu meyarların açıqlanmasını tələb edir.
17. Büdcə təşkilatı öz əsas müəssisəsi və ya digər törəmə müəssisəsinə icarəyə verilmiş və onlar tərəfindən istifadə edilən daşınmaz əmlakın sahibi olduğu zaman, daşınmaz əmlak birləşdirilmiş (konsolidə edilmiş) maliyyə hesabatlarında investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi göstərilmir, çünki bu daşınmaz əmlak iqtisadi qurum baxımından mülkiyyətçi tərəfindən tutulmuş hesab olunur. Lakin, əmlakın sahibi olan təşkilat baxımından bu əmlak, 9-cu maddənin tələblərinə uyğun gəldiyi halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesab edilir. Belə ki, icarəyə verən təşkilat bu əmlakı öz fərdi maliyyə hesabatlarında investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi uçota alır.

Tanınma

18. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlak yalnız aşağıdakı hallarda aktiv kimi tanınır:
 - (a) investisiya məqsədli daşınmaz əmlak ilə bağlı gələcək iqtisadi səmərələrin və ya xidmət potensialının təşkilata axını ehtimal olunduqda; və
 - (b) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin dəyərinin etibarlı əsasda qiymətləndirilməsi mümkün olduqda.
19. Təşkilat, bu tanınma meyarlarına uyğun olaraq, investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka aid bütün məsrəfləri onların yarandığı anda qiymətləndirir. Bu məsrəflər, daşınmaz əmlakın əldə olunması üçün ilkin olaraq çəkilmiş və daha sonra bu daşınmaz əmlaka əlavələrin edilməsi, onun hissələrinin əvəz edilməsi və ya ona xidmətin göstərilməsi üzrə yaranan məsrəfləri daxil edir.
20. Standartın 18-ci maddəsində təqdim edilmiş tanınma meyarlarına əsasən, təşkilat tərəfindən investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka çəkilən gündəlik xidmət məsrəfləri investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərində tanınmır. Belə ki, həmin məsrəflər yarandıqları dövrlərin mənfəət və zərər haqqında hesabatında tanınır.
21. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın hissələri əvəzləşdirmə (dəyişdirmə) yolu ilə əldə edilərsə, təşkilat mövcud investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın əvəzləşdirilən hissəyə çəkilən məsrəfləri, tanınma meyarları təmin edildiyi halda investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərində tanınmalıdır. Həmin əvəz edilən hissələrin balans dəyərlərinin tanınması bu Standartın tanınmanın dayandırılması ilə bağlı müddəalarına uyğun olaraq dayandırılır.

Tanınma zamanı qiymətləndirmə

22. İntestisiya məqsədli daşınmaz əmlak ilkin olaraq, ona birbaşa aid edilə bilən hər hansı məsrəflərdən, o cümlədən əməliyyat məsrəflərindən ibarət olan ilkin dəyəri ilə qiymətləndirilməlidir.
23. İntestisiya məqsədli daşınmaz əmlak qeyri-birja əməliyyatı vasitəsilə əldə edildikdə onun dəyəri əldə etmə tarixinə olan ədalətli dəyəri ilə ölçülməlidir.
24. Təşkilat tərəfindən inşa edilən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin dəyəri, onun inşası və ya yaradılması başa çatdırıldığı tarixdə olan dəyərində bərabərdir. Daşınmaz əmlakın inşası və ya yaradılması işlərinin başa çatdırıldığı tarixədək bu cür daşınmaz əmlak "Torpaq, Tikili və Avandanlıqlar" adlı Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı tətbiq edilir. Həmin tarixdən etibarən əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesab edilir və ona hazırkı Standart tətbiq edilir. (47(e)).
25. Aşağıdakı maddələr investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin dəyərini artırır:
 - (a) fəaliyyətə başlama məsrəfləri (bu məsrəflərin daşınmaz əmlakın təşkilat rəhbərliyinin tələblərinə uyğun tərzdə fəaliyyət göstərməsi şəraitinə gətirilməsi üçün tələb olunduğu hal istisna olmaqla),
 - (b) investisiya məqsədli daşınmaz əmlak planlaşdırılan qüvvə ilə işləmə səviyyəsinə çatana qədər yaranan əməliyyat zərərləri, və ya
 - (c) daşınmaz əmlakın inşası və ya yaradılması zamanı normadan artıq xammal, əmək və digər resurslar üzrə çəkilmiş məsrəflərin məbləği.
26. Əgər investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə ödəniş təxirə salınarsa, onun ilkin dəyəri pul vəsaitlərinin ekvivalentilə ifadə olunan alış qiymətinə bərabərdir. Bu məbləğ ilə ümumi ödənişlər arasındakı fərq kredit müddəti ərzində faiz xərcləri kimi tanınır.
27. Təşkilat özünün investisiya məqsədli daşınmaz əmlakını ilkin olaraq standartın 23-cü maddəsinə əsasən ədalətli dəyərdə tanıyarsa, o zaman, ədalətli dəyər daşınmaz əmlakın dəyəri hesab olunur. İlkin tanınmadan sonra təşkilat ya ədalətli dəyər modelinin (35-45-ci maddələr), ya da ilkin dəyər modelinin (46-cı maddə) tətbiq edilməsinə dair qərar verməlidir.
28. İcarədə saxlanılan və investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilən daşınmaz əmlakın ilkin dəyəri "İcarə" adlı Büdcə Təşkilatları üçün 13 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartının 28-ci maddəsinə əsasən maliyyə icarəsi kimi müəyyən edilməlidir.
29. İcarə üçün ödənilən hər hansı əlavə (ilkin) ödənişlər bu məqsədlə minimal icarə ödənişlərinin bir hissəsi kimi uçota alınır və buna görə də, aktivin ilkin dəyərində daxil edilir, lakin öhdəliklərdən çıxarılır. Əgər icarə şərtləri əsasında ötürülmüş əmlak hüququ investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilərsə, bu zaman ədalətli dəyərlə uçota alınan obyekt nəzərdə tutulan əmlak deyil, məhz bu hüquq hesab olunur. Daşınmaz əmlak hüququnun ədalətli dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üzrə təlimat 35-42-ci maddələrdə öz əksini tapmış ədalətli dəyər modelində şərh olunmuşdur. Bu təlimat, ədalətli dəyərin ilkin tanınma məqsədləri üçün ilkin dəyər kimi müəyyən edildiyi zaman ədalətli dəyərin müəyyən edilməsi üçün həmçinin uyğundur.
30. Əgər investisiya məqsədli daşınmaz əmlak qeyri-monetar aktivin (aktivlərin) və ya monetar və qeyri-monetar aktivlərdən ibarət olan aktivlərin mübadiləsi nəticəsində əldə edilərsə, bu əmlak,
 - (a) mübadilə əməliyyatının kommersiya məzmunlu olmadığı və ya

- (b) nə əldə olunmuş, nə də təhvil verilmiş aktivin ədalətli dəyərinin etibarlı əsasda qiymətləndirilməsinin mümkün olmadığı halları istisna olmaqla, ədalətli dəyər ilə qiymətləndirilir.

Əldə olunmuş aktiv, hətta təşkilat təhvil verilmiş aktivin tanınmasını dərhal dayandıra bilmədikdə, bu yolla qiymətləndirilir. Əldə olunmuş aktiv ədalətli dəyəri ilə qiymətləndirilmədikdə, onun ilkin dəyəri təhvil verilmiş aktivin balans dəyəri ilə qiymətləndirilir.

31. Təşkilat, mübadilə əməliyyatının kommersiya məzmunlu olub-olmadığını həmin əməliyyat nəticəsində gələcək pul vəsaitləri axınının və ya xidmət potensialının dəyişəcəyinin gözlənilməsi dərəcə əsasında müəyyən edir. Aşağıdakı şərtlər mövcud olduğu halda, mübadilə əməliyyatı kommersiya məzmunlu hesab edilir:

- (a) alınmış aktiv üzrə pul vəsaitlərinin axınının strukturu və ya xidmət potensialının (risk, vaxt üzrə bölüşdürülməsi və məbləğ) təhvil verilmiş aktiv ilə əlaqədar pul vəsaitlərinin axınının strukturundan fərqlənir; və ya
- (b) təşkilat əməliyyatlarının mübadilə əməliyyatının təsirinə məruz qalan hissəsinin bu təşkilat üçün xas olan dəyəri mübadilə nəticəsində dəyişir; və
- (c) (a) və ya (b) bəndlərində göstərilən fərq mübadilə edilən aktivlərin ədalətli dəyərlərinə nəzərən əhəmiyyətlidir.

Mübadilə əməliyyatının kommersiya məzmunlu olub-olmamasını müəyyən etmək məqsədilə, əgər vergi tətbiq edilərsə, təşkilat əməliyyatlarının mübadilə əməliyyatının təsirinə məruz qalan hissəsinin bu təşkilat üçün xas olan dəyəri vergidən sonrakı pul vəsaitlərinin hərəkətini əks etdirməlidir.

32. Müqayisə edilə bilən müvafiq bazar əməliyyatlarının mövcud olmadığı aktivin ədalətli dəyəri

- (a) həmin ədalətli dəyər üzrə əsaslandırılmış qiymətləndirmələrin diapazonunda (sirasında) dəyişkənlik həmin aktiv baxımından əhəmiyyətli deyilsə; və ya
- (b) diapazonda (sırada) olan fərqli qiymətləndirmələrin ehtimalları etibarlı surətdə qiymətləndirilə və ədalətli dəyərin qiymətləndirilməsi zamanı istifadə edilə bilərsə, etibarlı əsasda qiymətləndirilə bilər.

Təşkilat ya əldə olunmuş, ya da təhvil verilmiş aktivin ədalətli dəyərini etibarlı əsasda müəyyən edə bilərsə, əldə olunmuş aktivin ədalətli dəyərinin daha aydın olduğu hal istisna olmaqla, ilkin dəyərin qiymətləndirilməsi üçün təhvil verilmiş aktivin ədalətli dəyərini istifadə edir.

Tanınmadan sonrakı qiymətləndirmə Uçot siyasəti

33. Hazırkı Standartın 36-cı maddəsindəki qeyd edilən istisnalar nəzərə alınmaqla, təşkilat ya 35-45-ci maddələrdə təqdim olunan ədalətli dəyər modelini, ya da 65-ci maddədə əks olunan ilkin dəyər modelini uçot siyasəti kimi seçməli və həmin siyasəti investisiya məqsədli bütün daşınmaz əmlaka tətbiq etməlidir.

34. Bu Standart, bütün təşkilatların onlara məxsus investisiya məqsədli daşınmaz əmlak obyektlərinin ədalətli dəyərini ya qiymətləndirmə (əgər təşkilat ədalətli dəyər modelindən istifadə edərsə), ya da açıqlama (əgər təşkilat ilkin dəyər modelindən istifadə edərsə) məqsədləri üçün müəyyən etmələrini tələb edir..

Ədalətli dəyər modeli

- 35 İlk tanınmadan sonra, ədalətli dəyər modelini seçən təşkilat ona məxsus bütün investisiya məqsədli daşınmaz əmlak obyektlərini, 43-cü maddədə göstərilən hallar istisna olmaqla, ədalətli dəyərlə qiymətləndirməlidir.

Büdcə Təşkilatları üçün 16 № li Milli Mühasibat Uçotu Standartı
"Daşınmaz Əmlak İntestisiyalar"

36. Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan əmlak 11-ci maddəyə əsasən investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirildiyi halda, 33-cü maddədə təqdim edilən alternativ seçim imkanı qüvvəsini itirir; bu zaman ədalətli dəyər modeli tətbiq edilməlidir.
37. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərində dəyişikliklərdən yaranan qazanc və ya zərər yarandığı dövrün mənfəət və zərər haqqında hesabatında tanınmalıdır.
38. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri hesabat tarixinə mövcud olan bazar şərtlərini əks etdirməlidir.
39. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri, digər amillər ilə birlikdə, cari icarə əməliyyatlarından əldə olunan icarə gəlirini və yaxşı məlumatlandırılmış və bu icarə əməliyyatının həyata keçirilməsində maraqlı olan tərəflərin mövcud şərtlər nəzərə alınmaqla gələcək icarələrdən əldə olunacaq gəlirə münasibətini bildirən əsaslı və məntiqə uyğun fərziyyələri özündə əks etdirir. Ədalətli dəyər həmçinin, eyni əsasda investisiya məqsədli daşınmaz əmlak ilə bağlı əmələ gəlməsi ehtimal olunan hər hansı pul vəsaitlərinin xaric olmasını (icarə ödənişləri və digər xaric olmalar daxil olmaqla) əks etdirir.
40. Hazırkı Standartın 28-ci maddəsində icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın ilkin tanınması üçün əsaslar göstərilmişdir. Bu Standartın 35-ci maddəsi icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın zəruri olduğu halda ədalətli dəyərle yenidən qiymətləndirilməsi tələb edir. Bazar qiymətlərinə əsasən razılaşdırılmış icarə əməliyyatında icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın alış tarixinə olan ədalətli dəyəri icarə üzrə ehtimal olunan bütün ödənişlər (o cümlədən tanınmış öhdəliklərə aid olan ödənişlər) çıxılmaqla sifirə bərabər olmalıdır. "İcarə" adlı Büdcə Təşkilatları üçün 13 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartının 28-ci maddəsinə əsasən, bu ədalətli dəyər, icarəyə götürülmüş aktiv və öhdəliklərin uçot məqsədləri üçün nə icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri, nə də minimal icarə ödənişlərinin hazırkı dəyəri ilə tanınmasından asılı olmayaraq dəyişmir. Beləliklə, icarəyə götürülmüş aktivin 28-ci maddədə göstərilən ilkin dəyərdən 35-ci maddədə göstərilən ədalətli dəyərə yenidən qiymətləndirilməsi, ədalətli dəyərin müxtəlif vaxtlarda qiymətləndirildiyi hallar istisna olmaqla, hər hansı ilkin qazanc və ya zərərin əmələ gəlməsinə gətirib çıxarmamalıdır. Bu hal, ədalətli dəyər modelinin tətbiq olunması seçimi ilkin tanınmadan sonra edildikdə yarana bilər.
41. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini müəyyən edilməsi zamanı təşkilat ayrıca tanınmış aktiv və ya öhdəlikləri təkrar uçota almır. Misal üçün:
- (a) lift və hava kondisionerləri kimi avadanlıqlar əksər hallarda binanın ayrılmaz hissəsi hesab olunur və adətən torpaq, tikili və avadanlıq obyektini kimi tanınmayaraq investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərində daxil edilir.
- (b) əgər ofis mebellə təchiz olunmuş şəkildə icarəyə verilmişsə, bu zaman onun ədalətli dəyəri adətən mebelin ədalətli dəyərini də daxil edir, çünki icarə gəliri mebellə təchiz olunmuş ofisə aid olur. Mebelin ədalətli dəyəri investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərində daxil edildikdə, təşkilat bu mebeli ayrıca aktiv kimi tanıyır.
- (c) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri əvvəlcədən ödənilmiş və ya hesablanmış əməliyyat icarəsi üzrə gəliri əks etdirmir, çünki bu maddələr ayrıca aktiv və ya öhdəlik kimi tanınır.
- (ç) icarəyə götürülmüş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri ehtimal olunan pul vəsaitlərinin axını (ödənilməli olacağı ehtimal olunan şərti icarə haqları daxil olmaqla) əks etdirir. Müvafiq olaraq, daşınmaz əmlak

qiymətləndirilərkən həyata keçirilməsi gözlənilən bütün ödənişlər çıxarılsa, uçot məqsədləri üçün daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini əldə etmək üçün icarə üzrə hər hansı tanınmış öhdəliklərin yenidən əlavə olunması lazım olacaq

İntestisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri bu əmlakın gələcəkdə təkmilləşdirilməsi və ya onun keyfiyyətinin artırılması ilə bağlı yaranacaq gələcək kapital məsrəflərini və bu məsrəflərdən alınacaq gələcək səmərələri əks etdirmir.

42. Bəzi hallarda, təşkilatın investisiya məqsədli daşınmaz əmlak ilə bağlı ödənişlərinin hazırkı dəyəri (tanınmış öhdəliklər ilə bağlı ödənişlərdən başqa) əldə olunan pul vəsaitlərinin hazırkı dəyərindən artıq ola bilər. Bu halda öhdəliyin tanınıb-tanınmamasını müəyyən etmək və eləcə də, onu qiymətləndirmək üçün təşkilat “Qiymətləndirilmiş öhdəliklər, şərti öhdəliklər və şərti aktivlər” üzrə Büdcə Təşkilatları üçün 19 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını tətbiq edir.

Ədalətli dəyərin etibarlı əsasda müəyyənləşdirilməsinin mümkünsüzlüyü

43. Təşkilatın davamlı olaraq investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini etibarlı surətdə müəyyənləşdirə biləcəyi haqqında sübuta ehtiyacı olan fərziyyə mövcuddur. Lakin, müstəsna hallarda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin olaraq əldə olunması zamanı (və ya tikilməsi və ya yenidən inşa edilməsi başa çatdıqdan və ya bu əmlakdan istifadə etmə üsulu dəyişdikdən sonra mövcud əmlakın ilkin olaraq investisiya mülkiyyətinə çevrildiyi zaman) təşkilat üçün aydın olur ki, o bu əmlakın ədalətli dəyərini fasiləsiz olaraq etibarlı əsasda müəyyənləşdirə bilməyəcək. Bu hal yalnız, müqayisə edilə bilən bazar əməliyyatlarının nadir olduğu və ədalətli dəyər qiymətləndirmələrinin etibarlı alternativlərinin (misal üçün, diskontlaşdırılmış pul vəsaitləri axınının proqnozlarına əsaslanan) mövcud olmadığı hallarda yaranır. Belə hallarda, təşkilat investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı “*Torpaq, Tikili və Avadanlıqlar*” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı nda göstərilən ilkin dəyər modelini tətbiq etməklə qiymətləndirəcəkdir. Bu zaman, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın qalıq dəyərinin sıfır olduğu ehtimal olunmalıdır. Təşkilat, Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı daşınmaz əmlak xaric olunanadək tətbiq etməlidir
44. Müstəsna hallarda, təşkilat investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı əvvəlki maddədə göstərilən səbəblərə görə, Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq ilkin dəyər modelindən istifadə etməklə qiymətləndirməyə məcbur olarsa, bütün digər investisiya məqsədli daşınmaz əmlakını ədalətli dəyər modeli ilə qiymətləndirməlidir. Belə hallarda, təşkilatın investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın bir obyektini üçün ilkin dəyər modelindən istifadə edə bilməsinə baxmayaraq, daşınmaz əmlakın qalan obyektlərinin ədalətli dəyər modeli ilə uçota alınması davam etdirilməlidir.
45. Əgər təşkilat investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı ilkin olaraq ədalətli dəyər ilə qiymətləndirərsə, hətta müqayisə edilə bilən bazar əməliyyatlarının daha nadir olmasına və ya bazar qiymətlərinin daha nadir hallarda mövcud olmasına baxmayaraq, əmlak tam xaric olunanadək (və ya əmlak mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunanadək və ya təşkilat bu daşınmaz əmlakın adi fəaliyyət halında daha sonra satışı məqsədilə hazırlanmasını başlayanadək) onun ədalətli dəyərle qiymətləndirilməsi davam etdirilməlidir.

İlkin dəyər modeli

46. İlkin tanınmadan sonra, ilkin dəyər modelini seçən təşkilat ona məxsus investisiya məqsədli bütün daşınmaz əmlak obyektlərini Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartının bu modelinə aid tələblərinə uyğun olaraq, yeni, toplanan amortizasiya və hər hansı qiymətdən düşmə xərcləri çıxılmaqla müəyyən edilən dəyər əsasında qiymətləndirməlidir.

Köçürmələr (transferlər)

47. Obyekt, yalnız onun istifadəsində aşağıdakı dəlillərə əsaslanan dəyişikliklər baş verdiyi halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesabına və ya bu hesabdən köçürülür:
- (a) mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakdan istifadə etməyə başlaması – obyekt investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlaka köçürülür;
 - (b) daşınmaz əmlakın satış məqsədilə hazırlanmasına başlanılması – obyekt investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan ehtiyatlara köçürülür;
 - (c) mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakdan istifadəsinin bitməsi – mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlakdan investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür;
 - (d) digər tərəfə əməliyyat icarəsinin başlanılması (kommersiya prinsipləri əsasında) – ehtiyatlardan investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür; və ya
 - (e) tikinti və ya hazırlanma işlərinin bitirilməsi – tikinti və ya hazırlanma prosesində olan daşınmaz əmlakdan (Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartında əhatə olunan) investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür.
48. Hazırkı Standartın 47-cı maddəsinin (b) bəndinin tələblərinə əsasən təşkilat, yalnız və yalnız satış məqsədilə daşınmaz əmlakın hazırlanması işlərinin başlanılması ilə təsdiqlənən daşınmaz əmlakın istifadəsində dəyişiklik olduğu halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan ehtiyatlara köçürmə etməlidir. Təşkilat, daşınmaz əmlakı hazırlama işlərini yerinə yetirmədən xaric etmək qərarına gələrsə, bu zaman bu daşınmaz əmlakın tanınması dayandırılanaqədər (yəni, həmin əmlak maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatdan çıxarılanadək) o, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi tanınmaqda davam edir və ehtiyat kimi uçota alınmır. Eynilə, əgər təşkilat gələcəkdə investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi istifadə etmək üçün mövcud olan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın hazırlanması işlərinə başlayarsa, bu zaman daşınmaz əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak olaraq qalacaq və hazırlama işlərinin yerinə yetirildiyi dövrdə mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilməyəcək
49. Təşkilat investisiya məqsədli daşınmaz əmlakına ədalətli dəyər modelini tətbiq etdikdə, ortaya çıxan tanınma və qiymətləndirmə məsələlərinə 50-54-cü maddələri tətbiq edir. Təşkilat ilkin dəyər modelindən istifadə edərkən, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak, mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak və ehtiyatlar arasında köçürmələr köçürülmüş daşınmaz əmlakın balans dəyərini və bu əmlakın qiymətləndirilməsi və açıqlanması məqsədləri üçün istifadə olunacaq ilkin dəyərini dəyişdirmir.
50. Ədalətli dəyər ilə uçota alınan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan "mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak" və ya "ehtiyatlar" hesablarına köçürmələr zamanı, bu daşınmaz əmlakın fərz edilən ilkin dəyəri daha sonra "*Torpaq, Tikili və Avandanlıqlar*" adlı Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li və ya "*Ehtiyatlar*" adlı Büdcə Təşkilatları 12 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartlarına uyğun olaraq uçota alınmaq üçün təyinatın dəyişildiyi tarixdə həmin daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri hesab olunmalıdır.
51. Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak ədalətli dəyər ilə əks etdiriləcək "investisiya məqsədli daşınmaz əmlak" hesabına keçirilərsə, təşkilat, daşınmaz əmlakın təyinatının dəyişildiyi tarixə qədər "*Torpaq, Tikili və Avandanlıqlar*" adlı Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını tətbiq etməlidir. Təşkilat, həmin tarixdə 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq müəyyən edilən daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə ədalətli dəyəri arasında

olan hər hansı fərqi 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq yenidən qiymətləndirmə kimi uçota almalıdır.

52. Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlakın ədalətli dəyər ilə əks etdirilən investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürüldüyü tarixə qədər təşkilat, bu daşınmaz əmlaka amortizasiyanı hesablayır və meydana çıxan bütün qiymətdən düşmə üzrə zərərləri tanıyır. Təşkilat, həmin tarixdə Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına əsasən daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə ədalətli dəyəri arasında olan hər hansı fərqi Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq yenidən qiymətləndirmə kimi uçota alır.
53. Daşınmaz əmlakın “ehtiyatlar” hesabından ədalətli dəyər ilə əks etdiriləcək “investisiya məqsədli daşınmaz əmlak” hesabına keçirilməsi zamanı, həmin tarixdə ədalətli dəyər ilə əvvəlki balans dəyəri arasında olan hər hansı fərq mənfəət və zərərdə tanınmalıdır.
54. Təşkilat, onun tərəfindən tikilən ədalətli dəyər ilə uçota alınacaq investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın tikilməsi və ya hazırlanmasının bitirildiyi tarixdə bu daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri ilə əvvəlki balans dəyəri arasındakı hər hansı fərqi mənfəət və zərərdə tanınmalıdır.

Xaricolmalar

55. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlak xaric olunduqda və ya daimi olaraq istifadədən çıxarıldıqda və bu daşınmaz əmlakın xaric olunmasından heç bir gələcək iqtisadi səmərənin və ya xidmət potensialının əldə edilməsi ehtimal olunmadıqda, onun tanınması dayandırılmalıdır (maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatdan çıxarılmalıdır).
56. 18-ci maddədə göstərilmiş tanınma prinsipinə uyğun olaraq təşkilat, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərində onun hər hansı hissəsinin dəyişdirilməsi üzrə məsrəfləri tanıdıqda, dəyişdirilən hissənin balans dəyərinin tanınmasını dayandırır. İlk dəyər metodu ilə uçota alınmış investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı üçün dəyişdirilən hissə amortizasiyanın ayrıca hesablandığı hissə olmaya bilər. Təşkilat üçün dəyişdirilən hissənin balans dəyərini müəyyənləşdirmək mümkün olmadıqda, dəyişmənin dəyəri bu hissənin əldə olunması və ya inşa edilməsi zamanı onun dəyərinin göstəricisi kimi istifadə oluna bilər. Ədalətli dəyər metoduna əsasən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri dəyişdirilməli olan hissənin artıq dəyərini itirdiyini əks etdirə bilər. Digər hallarda dəyişdirilən hissə üzrə ədalətli dəyərin nə qədər azaldılmalı olduğunu müəyyən etmək çətin ola bilər. Bunun mümkün olmadığı hallarda dəyişdirilmiş hissənin ədalətli dəyərinin azaldılmasının alternativ variantı dəyişdirmənin məsrəflərini aktivin balans dəyərinə əlavə edərək dəyişdirilməni nəzərdə tutmayan artım üçün tələb edildiyi kimi ədalətli dəyərin yenidən qiymətləndirilməsidir.
57. İnvestisiya məqsədli daşınmaz əmlakın silinməsi və ya xaric olmasından yaranan mənfəət və ya zərər, bu daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə onun xaric olmasından əldə olunan daxilolmalar arasındakı fərq kimi müəyyənləşdirilməlidir və silinmə və ya xaric olma dövründə mənfəət və zərərdə tanınmalıdır (“İcarə” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 13 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı satış və əks icarə əməliyyatları üzrə əksini tələb etmədikdə).
58. İnvestisiya məqsədli daşınmaz əmlakın xaric olmasından əldə olunmalı əvəzləşdirmə ilkin olaraq ədalətli dəyəri ilə tanınır. Xüsusi olaraq, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə ödəniş təxirə salındıqda, əldə olunmuş əvəzləşdirmə ilkin olaraq pul vəsaitlərinin ekvivalentilə ifadə olunan alış qiyməti məbləğində tanınır. Əvəzləşdirmənin nominal dəyəri ilə pul vəsaitlərinin ekvivalentilə ifadə olunan alış qiyməti arasındakı fərq “Birja Əməliyyatlarından Gəlirlər” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 9 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı uyğun olaraq effektiv faiz dərəcəsi metodu ilə faiz gəliri kimi tanınır.

59. Təşkilat investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın xaric olmasından sonra qalan hər hansı öhdəliklərə “Qiymətləndirilmiş öhdəliklər, şərti öhdəliklər və şərti aktivlər” adlı 19 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını və ya digər müvafiq standartları tətbiq edir.
60. Qiymətdən düşmüş, itirilmiş və ya təhvil verilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə üçüncü tərəflərdən alınmalı olan kompensasiya, onun alınması ehtimalı yarandıqda mənfəət və zərərdə tanınmalıdır.
61. Daşınmaz əmlakın qiymətdən düşməsi və ya itirilməsi, bununla əlaqədar üçüncü tərəflərdən iddialar və ya kompensasiyanın ödənilməsi və əvəzləşdirilən aktivlərin növbəti alışı və ya inşa edilməsi ayrı-ayrı iqtisadi hadisələrdir və aşağıda göstərilədiyi kimi ayrıca uçota alınır:
- investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın qiymətdən düşməsi yoxlamaq üçün “Pul vəsaiti yaratmayan aktivlərin qiymətdən düşməsi” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 21 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını və ya “Pul vəsaiti yaradan aktivlərin qiymətdən düşməsi” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 26 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq tanınır;
 - investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın silinməsi və ya xaric olunması bu Standartın 55-59-cu maddələrinə uyğun olaraq tanınır;
 - qiymətdən düşmüş, itirilmiş və ya təhvil verilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı görə üçüncü tərəflərdən alınan kompensasiya, onun əldə olunması ehtimalı yarandıqda, mənfəət və zərərdə tanınır; və
 - dəyişdirmə şəklində tikilmiş, alınmış və ya bərpa edilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin dəyəri bu Standartın 22-32-ci maddələrinə əsasən müəyyənləşdirilir.

Məlumatın açıqlanması Ədalətli dəyər və ilkin dəyər modelləri

62. Aşağıdakı açıqlamalar “İcarə” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 13 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartındakı açıqlamalara əlavə olaraq tətbiq olunur. “İcarə” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 13 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın sahibi icarəyə verən şəxsə onun daxil olduğu icarə haqqında açıqlama verməlidir. İntestisiya məqsədli daşınmaz əmlakını maliyyə icarəsi şərtlərlə əldə edən təşkilat bu icarə haqqında məlumatı icarəçi baxımından açıqlayır. İntestisiya mülkiyyətini əməliyyat icarəsi şərtləri ilə verən təşkilat bu icarə haqqında məlumatı icarəyə verən baxımından açıqlayır.
63. Təşkilat açıqlamalıdır:
- ədələtli dəyər modelini, yoxsa ilkin dəyər modelini tətbiq etdiyini.
 - ədələtli dəyər modelini tətbiq edərsə, əməliyyat icarəsində saxlanılan daşınmaz əmlakın investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirildiyini və uçota alındığını və bunun hansı hallarda edildiyini.
 - təsnifləşdirməni aparmaq çətin olduqda (16-cı maddəyə bax.) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı “mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan” və “adi fəaliyyət halında satış məqsədilə saxlanılan” daşınmaz əmlakdan fərqləndirmək üçün istifadə etdiyi meyarları.
 - investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərinin müəyyən olunması zamanı tətbiq edilən metodlar və əhəmiyyətli fərziyyələri, ədalətli dəyər müəyyən edilməsi zamanı bazar faktorlarına və ya əmlakın xarakterinə görə və müqayisəli bazar məlumatlarının olmaması səbəbindən daha çox digər faktorlara (təşkilatın açıqlamalı olduğu) əsaslandığı barədə məlumat daxil olmaqla.

- (e) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərinin (maliyyə hesabatlarında qiymətləndirildiyi və ya açıqlandığı kimi) tanınmış və müvafiq peşəkar biliklərə, o cümlədən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın yerləşdiyi sahədə yerləşən və analoji mülkiyyət kateqoriyasına daxil olan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi təcrübəsinə malik müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirməyə əsaslandığı həddi. Əgər bu cür qiymətləndirmə aparılmamışsa, bu fakt açıqlanmalıdır.
- (f) aşağıda göstərilənlər üzrə mənfəət və zərərdə tanınmış məbləğləri:
 - (i) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsindən gəlir;
 - (ii) dövr ərzində icarədən gəlir gətirmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə birbaşa əməliyyat xərcləri (təmir və saxlanılma xərcləri daxil olmaqla); və
 - (iii) dövr ərzində icarə gəliri gətirməmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə birbaşa əməliyyat xərcləri (təmir və saxlanılma xərcləri daxil olmaqla)
- (g) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın satılmasının mümkünlüyünə və ya xaric olmadan gəlir və daxilolmaların köçürülməsinə məhdudiyətlərin mövcudluğu və məbləği.
- (h) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın alışı, tikilməsi və ya hazırlanması, ya da təmir olunması, saxlanması və ya təkmilləşdirilməsi üzrə müqavilə öhdəliklərini.

Ədalətli dəyər modeli

64. Hazırkı Standartın 63-cü maddəsində tələb olunan açıqlamalara əlavə olaraq, 35-45-ci maddələrdə göstərilən ədalətli dəyər modelini tətbiq edən təşkilat, aşağıdakı məlumatları göstərməklə, dövrün əvvəlinə və sonuna investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərinin uyğunlaşdırılmasını açıqlamalıdır:
- (a) artımlar, aktivlərin alınması və sonrakı məsrəflərin aktivin balans dəyərində tanınması nəticəsində yaranan artımları ayrıca açıqlamaqla;
 - (b) təşkilatların birləşdirilməsi vasitəsilə alışlar nəticəsində yaranan artımlar;
 - (c) Xaric olmalar;
 - (d) ədalətli dəyərdə düzəlişlər nəticəsində xalis mənfəət və ya zərərlər;
 - (e) maliyyə hesabatlarının fərqli təqdimat valyutasına, o cümlədən xarici əməliyyatın hesabat verən təşkilatın təqdimat valyutasına keçirilməsi nəticəsində yaranan xalis məzənnə fərqləri;
 - (f) “mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak” və “ehtiyatlar” hesablarına və bu hesablardan köçürmələr; və
 - (g) digər dəyişikliklər.
65. Məsələn 41-ci maddəyə uyğun olaraq ayrıca tanınan aktiv və öhdəliklərin təkrar hesablanmasına yol verməmək məqsədilə, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə əldə edilmiş qiymətləndirmələrin maliyyə hesabatlarında əks olunması üçün onlara əhəmiyyətli düzəlişlər edildikdə təşkilat, yenidən əlavə edilmiş hər hansı tanınmış icarə öhdəliklərinin ümumi məbləğini və digər əhəmiyyətli düzəlişləri göstərməklə, əldə olunmuş qiymətləndirmə ilə düzəlişin edildiyi qiymətləndirmənin uyğunlaşdırılmasını açıqlamalıdır
66. Hazırkı Standartın 43-cü maddəsində göstərilən istisna hallarda, təşkilat investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı “*Torpaq, Tikili və Avandanlıqlar*” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 17 №-li Milli Mühəsibat Uçotu Standartı göstərilən ilkin dəyər metodunu istifadə etməklə qiymətləndirdikdə, 64-cü maddədə tələb olunan uyğunlaşdırma həmin əmlaka aid olan məbləğləri digər investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka aid olan

Büdcə Təşkilatları üçün 16 № li Milli Mühasibat Uçotu Standartı
"Daşınmaz Əmlak İntestisiyalar"

məbləğlərdən ayrıca açıqlamaladır. Bundan əlavə, təşkilat aşağıdakı məlumatları açıqlamaladır:

- (a) daşınmaz əmlakın təsvirini;
- (b) ədalətli dəyərin etibarlı əsasda müəyyən olunmasının mümkünsüzlüyünün səbəbini;
- (c) mümkündürsə, ədalətli dəyərin daxil olacağı ehtimalının yüksək olduğu qiymətləndirmələrin diapazonunu (sirasını); və
- (ç) ədalətli dəyər ilə əks etdirilməyən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın xaric olması zamanı:
 - (i) ədalətli dəyər ilə əks etdirilməyən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın xaric olunduğu faktını;
 - (ii) satış tarixində həmin daşınmaz əmlakın balans dəyərini; və
 - (iii) tanınmış qazanc və ya zərərlərin məbləğini

İlkin dəyər modeli

67. Hazırkı Standartın 63-cü maddəsində tələb olunan açıqlamalara əlavə olaraq, 46-cı maddədə göstərilən ilkin dəyər metodunu tətbiq edən təşkilat aşağıdakı məlumatları açıqlamaladır:

- (a) istifadə olunan amortizasiya metodlarını;
- (b) tətbiq olunan faydalı istismar müddətlərini və ya amortizasiya normalarını;
- (c) hesabat dövrünün əvvəlində və sonunda olan ümumi balans dəyəri və hesablanmış amortizasiyanı (yığılmış qiymətdən düşmə üzrə zərərlərlə birlikdə);
- (d) aşağıdakıları göstərməklə, hesabat dövrünün əvvəlində və sonunda olan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərinin uyğunlaşdırılmasını:
 - (i) artımlar, aktivlərin alınması və sonrakı məsrəflərin aktiv kimi tanınması nəticəsində yaranan artımları ayrıca açıqlamaqla;
 - (ii) təşkilatların birləşdirilməsi vasitəsilə alınmalar nəticəsində yaranan artımlar;
 - (iii) Xaric olmalar;
 - (iv) Amortizasiya;
 - (v) hesabat dövrü ərzində yoxlamaq üçün "Pul vəsaiti yaratmayan aktivlərin qiymətdən düşməsi" adlı Büdcə Təşkilatları üçün 21 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına və ya "Pul vəsaiti yaradan aktivlərin qiymətdən düşməsi" adlı Büdcə Təşkilatları üçün 26 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq tanınmış və bərpa olunmuş qiymətdən düşmə üzrə zərərlərin məbləğini;
 - (vi) maliyyə hesabatlarının fərqli təqdimat valyutasına, o cümlədən xarici əməliyyatın hesabat verən təşkilatın təqdimat valyutasına keçirilməsi nəticəsində yaranan xalis məzənnə fərqləri
 - (vii) "mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak" və "ehtiyatlar" hesablarına və bu hesablardan köçürmələr; və
 - (viii) digər dəyişikliklər; və
- (e) daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini. 43-cü maddədə göstərilən istisna hallarda təşkilat, daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini etibarlı əsasda qiymətləndirə bilmədikdə aşağıdakı məlumatları açıqlamaladır:
 - (i) daşınmaz əmlakın təsviri;
 - (ii) ədalətli dəyərin etibarlı əsasda müəyyən olunmasının mümkünsüzlüyünün səbəbini; və
 - (iii) mümkündürsə, ədalətli dəyərin daxil olacağı ehtimalının yüksək olduğu qiymətləndirmələrin diapazonunu (sirasını).

Keçid müddələri

Mühasibat uçotunun hesablama metodunun ilkin olaraq qəbul edilməsi

68. Büdcə Təşkilatları üçün Milli Mühasibat Uçotu Standartlarına uyğun olaraq mühasibat uçotunun hesablama metodunu ilk dəfə qəbul edən təşkilatdan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı ilkin olaraq ilkin dəyər və ya ədalətli dəyər əsasında tanınmalıdır. Pulsuz və ya nominal dəyər əsasında əldə edilən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin dəyəri onun əldəetmə tarixinə olan ədalətli dəyərinə bərabərdir.
69. Təşkilat investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin tanınma təsirini Büdcə Təşkilatları üçün Milli Mühasibat Uçotu Standartlarına uyğun olaraq mühasibat uçotunun hesablama metodunun ilk dəfə qəbul edildiyi dövr üzrə bölüşdürülməmiş mənfəət və ya zərərin ilkin qalıqına edilən düzəlişlər kimi tanınmalıdır.

Ədalətli dəyər metodu

70. Ədalətli dəyər metoduna əsasən təşkilat bu standartın tətbiqi ilə bağlı təsiri standartın ilk dəfə tətbiq edildiyi dövr üzrə bölüşdürülməmiş mənfəət və ya zərərin ilkin qalıqına edilən düzəlişlər kimi tanınmalıdır
71. Hazırkı standartı tətbiq edən zaman təşkilat, artıq, maliyyə hesabatlarında tanınan investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə ədalətli dəyər metodunun tətbiq edilməsini seçə bilər. Bu hal baş verdikdə, hazırkı standart investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərinə edilən hər hansı düzəlişlərin standartın ilk dəfə qəbul edildiyi tarix üzrə bölüşdürülməmiş mənfəət və ya zərərin ilkin qalıqına tətbiq edilməsini tələb edir. Bu Standart “Uçot Siyasəti, Uçot Qiymətlərində Dəyişikliklər və Səhvlər” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 3 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartından fərqli uçot qaydası tələb edir
72. Təşkilat bu Standartı ilk dəfə tətbiq etdikdə bölüşdürülməmiş mənfəət və ya zərərin başlanğıc qalıqına edilən düzəliş investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka aid olan hər hansı yenidən qiymətləndirilmə üzrə dəyər də baş verən artımda saxlanılan məbləğin yenidən təsnifləşdirilməsini əhatə edir

İlkin dəyər metodu

73. Bu standartı ilk dəfə tətbiq etməzdən əvvəl təşkilat özünün investisiya məqsədli daşınmaz əmlakını ilkin dəyər deyil, başqa metod əsasında, məsələn, ədalətli dəyər və ya digər fərqli ölçülmə metodları əsasında tanıya bilər. “Uçot Siyasəti, Uçot Qiymətlərində Dəyişikliklər və Səhvlər” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 3 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı təşkilatın bu Standartı ilk dəfə tətbiq etdiyi və ilkin dəyər metodundan istifadə etməyi seçdiyi zaman uçot siyasətinə edilən istənilən dəyişikliyə tətbiq olunur. Uçot siyasətində dəyişikliyin təsiri investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka aid olan hər hansı yenidən qiymətləndirilmə üzrə dəyər də baş verən artımda olan məbləğin yenidən təsnifləşdirilməsini daxil edir.
74. “Uçot Siyasəti, Uçot Qiymətlərində Dəyişikliklər və Səhvlər” adlı Büdcə Təşkilatları üçün 3 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı təşkilatdan, praktik olduğu təqdirdə, uçot siyasətlərinin retrospektiv qaydada tətbiq edilməsini tələb edir. Bu baxımdan, təşkilat standartın tələblərinə əsasən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı ilk dəfə olaraq ilkin dəyər əsasında tanıyarsa, o zaman, qeyd edilən uçot siyasətlərini həmişə tətbiq etdiyi kimi sözügedən daşınmaz əmlaka aid olan toplanılan amortizasiya və hər hansı qiymətdən düşmə xərclərini də tanınmalıdır

Qüvvəyə minmə tarixi

75. Bu Standart Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin müvafiq əmri ilə qüvvəyə minir.
76. Əgər təşkilat Büdcə Təşkilatları üçün Milli Mühasibat Uçotu Standartlarında müəyyən edildiyi kimi maliyyə hesabatı məqsədilə mühasibat uçotunun hesablama metodunu

Büdcə Təşkilatları üçün 16 № li Milli Mühasibat Uçotu Standartı
“Daşınmaz Əmlaka İnvestisiyalar”

qəbul edərsə, yuxarıda qeyd edilən hüquqi qüvvəyəminmə tarixindən sonra standart qəbul tarixi və ondan sonrakı dövr üçün təşkilatın illik maliyyə hesabatlarına tətbiq ediləcəkdir