

Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin  
2007-ci il " 29 " dekabr tarixli  
i-130 nömrəli əmri ilə təsdiq edilmişdir

**“DAŞINMAZ ƏMLAKA INVESTISIYALAR  
ÜZRƏ” KOMMERSİYA TƏŞKİLATLARI ÜÇÜN  
27 №-li MİLLİ MÜHASİBAT UÇOTU  
STANDARTI**

**Bakı şəhəri  
2007-ci il**

## MÜNDƏRİCAT

ÜMUMİ MÜDDƏALAR .....	3
ƏSAS ANLAYIŞLAR.....	3
TANINMA .....	5
TANINMA ZAMANI QIYMƏTLƏNDİRMƏ .....	5
TANINMADAN SONRAKI QIYMƏTLƏNDİRMƏ .....	6
ƏDALƏTLİ DƏYƏR METODU .....	7
İLKİN DƏYƏR METODU .....	9
KÖÇÜRMƏLƏR (TRANSFERLƏR) .....	9
XARİCOLMALAR.....	10
MƏLUMATIN AÇIQLANMASI.....	11
QÜVVƏYƏ MİNMƏ TARİXİ .....	13
Əlavə 1 – “Daşınmaz əmlaka investisiyalar” adlı 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartı ilə müqayisə .....	14

# “DAŞINMAZ ƏMLAKA INVESTİSİYALAR ÜZRƏ” KOMMERSİYA TƏŞKİLATLARI ÜÇÜN 27 №-li MİLLİ MÜHASİBAT UÇOTU STANDARTI

## ÜMUMİ MÜDDƏALAR

### Standartın təyinatı

- 1 Bu Standart “Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq hazırlanmış və “İnvestisiya mülkiyyəti” adlı 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartına əsaslanmışdır.

### Məqsəd

- 2 Bu Standartın məqsədi, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə uçot qaydasını və açıqlama tələblərini müəyyən etməkdən ibarətdir.

### Standartın tətbiqi sahəsi

- 3 Bu Standart, onun tətbiqi üzrə Şərhlər və Təvsiyələrdə öz əksini tapmış əlavə müddəalar və Uçot Qaydaları nəzərə alınmaqla maliyyə hesabatlarını “Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununun 10-cu maddəsinə uyğun olaraq hazırlayan bütün kommersiya təşkilatları tərəfindən tətbiq edilir.
- 4 Mühasibat uçotunu tənzimləyən qüvvədə olan normativ-hüquqi aktlar ilə bu Milli Mühasibat Uçotu Standartı arasında ziddiyyət yarandığı halda, hazırkı standart tətbiq edilməlidir.
- 5 Bu Standart investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın tanınması, qiymətləndirilməsi və açıqlanması zamanı tətbiq olunmalıdır.
- 6 Bu Standart, maliyyə icarəsi kimi uçota alınan icarəyə götürülmüş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın icarəçinin maliyyə hesabatlarında qiymətləndirilməsi və əməliyyat icarəsi çərçivəsində icarəçiyə verilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın icarəyə verənin maliyyə hesabatlarında qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq edilir. Bu Standart, “İcarə” üzrə 14 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartında əhatə olunan, həmçinin aşağıda göstərilən məsələlərə tətbiq olunmur:
  - (a) kənd təsərrüfatı fəaliyyəti ilə bağlı bioloji aktivlərə; və
  - (b) neft, təbii qaz və digər analoji tükənən resurslar kimi ehtiyatlara və onlarla bağlı hüquqlara.

## ƏSAS ANLAYIŞLAR

- 7 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 verilmiş digər əvəzləşdirmənin ədalətli dəyəri və ya, münasib hallarda, ilkin tanınma zamanı digər Milli Mühasibat Uçotu Standartlarının xüsusi tələblərinə əsasən bu aktivə aid edilmiş məbləğdir.

**Daşınmaz əmlaka investisiyalar (investisiya məqsədli daşınmaz əmlak)**, aşağıdakılar istisna olmaqla, icarə ödənişlərinin əldə edilməsi və ya kapitalın artırılması məqsədilə və ya hər iki məqsəd üçün saxlanılan (mülkiyyətçi və ya maliyyə icarəsi şərtlərinə əsasən icarəçi tərəfindən) 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 tutulan daşınmaz əmlak** malların istehsalı və ya təchizatı, yaxud xidmətlərin göstərilməsi üçün və ya inzibati məqsədlər üçün saxlanılan

- (mülkiyyətçi və ya maliyyə icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən) daşınmaz əmlakdır.
- 8 Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan daşınmaz əmlak, yalnız və yalnız əks halda investisiya məqsədli daşınmaz əmlak anlayışına uyğun gəlirdi və icarəçi tanınmış aktivə 31-42-ci maddələrdə nəzərdə tutulmuş ədalətli dəyər metodunu tətbiq etdiyi halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilə və uçota alına 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 58-62-ci maddələrdə göstərilmiş açıqlamalara daxil edilir.
- 9 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 hərəkəti müəssisə tərəfindən saxlanılan digər aktivlərdən əhəmiyyətli dərəcədə müstəqil olur. Bu hal, mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlakı investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan fərqləndirir. Mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlaka "Torpaq, tikili və avadanlıqlar" üzrə 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı tətbiq edilir.
- 10 Aşağıda investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka aid olunmayan və bu səbəbdən hazırkı Standartın tətbiqi sahəsindən kənar olan obyektlərə misallar göstərilmişdir:
- (a) adi fəaliyyət halında müəssisə tərəfindən satış üçün saxlanılan və ya bu cür satış məqsədilə tikilmə və ya hazırlanma prosesində olan daşınmaz əmlak ("Ehtiyatlar" üzrə 8 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına baxın), misal üçün, xüsusi olaraq yaxın gələcəkdə xaric olunması və ya yaradılması, yaxud satılması məqsədilə əldə edilən daşınmaz əmlak.
- (b) üçüncü tərəf adından tikilən və ya hazırlanan daşınmaz əmlak ("Tikinti müqavilələri" adlı 16 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına baxın).
- (c) gələcəkdə mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak kimi istifadə məqsədilə saxlanılan, gələcəkdə inkişaf etdirilməsi və növbəti dövrlərdə mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak kimi istifadə edilməsi üçün saxlanılan, işçilər tərəfindən tutulan (işçilərin bazar qiymətlərinə əsasən icarə haqqı ödəyib-ödəməməsindən asılı olmayaraq) və xaric olunması məqsədilə mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak daxil olmaqla, mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak (7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına baxın).
- (ç) gələcəkdə investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi istifadə edilməsi məqsədilə tikinti və ya hazırlama işlərinin aparıldığı daşınmaz əmlak. Daşınmaz əmlakın tikilməsi və ya hazırlanması prosesi tam başa çatanaqəd bu cür əmlaka 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı tətbiq edilir. Tikilmə və ya hazırlanma işləri başa çatdırıldıqdan sonra bu əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesab edilir və ona bu Standart tətbiq edilir. Buna baxmayaraq, hazırkı Standart gələcəkdə investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi fasiləsiz istifadə edilmə məqsədilə yenidən yaradılan mövcud investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka tətbiq edilir.
- (d) maliyyə icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq digər müəssisəyə icarəyə verilmiş daşınmaz əmlak.
- 11 Bəzi daşınmaz əmlak obyektləri 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 olur. Əgər bu hissələrin ayrı-ayrılıqda satılması (və yaxud maliyyə icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq ayrıca icarəyə verilməsi) mümkün olarsa, müəssisə 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.
- 12 Müəssisə, onun saxladığı daşınmaz əmlakı tutan mülkiyyətçilərə əlavə xidmətlər təqdim edərsə, bu zaman, əgər təqdim edilən xidmətlər bütün müqavilə baxımından əhəmiyyətsiz olarsa, müəssisə bunu investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi uçota

alır. Təqdim olunan xidmətlərin məbləği əhəmiyyətli olarsa, əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilə bilməz.

- 13 Daşınmaz əmlakın investisiya məqsədli daşınmaz əmlak olub-olmadığını müəyyənləşdirmək üçün mülahizələrə ehtiyac vardır. Bu mülahizələrin investisiya məqsədli daşınmaz əmlak anlayışına və 7-13-cü maddələrdə öz əksini tapmış təlimatlara uyğun olaraq ardıcıl sürətdə tətbiq edilə bilməsi üçün müəssisə müvafiq meyarlar müəyyən etməlidir. 59-cu maddənin (c) bəndi daşınmaz əmlakın təsnifləşdirilməsində çətinlik yarandıqı halda, bu meyarların açıqlanmasını tələb edir.
- 14 Müəssisə, onun əsas müəssisəsi və ya digər törəmə müəssisəsinə icarəyə verilmiş və ya onlar tərəfindən tutulmuş daşınmaz əmlakın sahibi olarsa, bu zaman daşınmaz əmlak birləşdirilmiş (konsolidə edilmiş) maliyyə hesabatlarında investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi göstərilir, çünki bu daşınmaz əmlak qrup baxımından mülkiyyətçi tərəfindən tutulmuş hesab olunur. Lakin, əmlakın sahibi olan müəssisə baxımından bu əmlak, 7-ci maddənin tələblərinə uyğun gəldiyi halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesab edilir. Beləliklə, icarəyə verən bu əmlakı öz fərdi maliyyə hesabatlarında investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi uçota alır.

## TANINMA

- 15 Investisiya məqsədli daşınmaz əmlak yalnız aşağıdakı hallarda aktiv kimi tanınır:
- (a) investisiya məqsədli daşınmaz əmlak ilə bağlı gələcək iqtisadi səmərələrin müəssisəyə axını ehtimal olunduqda; və
  - (b) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın dəyərinin etibarlı əsasda qiymətləndirilməsi mümkün olduqda.
- 16 Müəssisə, bu tanınma meyarlarına uyğun olaraq, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı üzrə bütün məsrəfləri onların yarandıqı anda qiymətləndirir. Bu məsrəflər, daşınmaz əmlakın əldə olunması üçün ilkin olaraq çəkilməmiş və daha sonra bu daşınmaz əmlaka əlavələrin edilməsi, onun hissələrinin əvəz edilməsi və ya ona xidmətin göstərilməsi üzrə yaranan məsrəfləri daxil edir.
- 17 Standartın 15-ci maddəsində təqdim edilmiş tanınma meyarlarına əsasən, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərində bu daşınmaz əmlakın gündəlik xidmət məsrəfləri tanınmır. Həmin məsrəflər yarandıqları dövrlər üzrə mənfəət və zərər haqqında hesabatda tanınır.
- 18 Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın hissələri dəyişdirilmə yolu ilə əldə edilərsə, müəssisə investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərində belə əvəzləşdirilən hissələr üzrə yaranan və tanınma meyarlarına cavab verən məsrəfləri onların yarandıqı anda tanıyır. Həmin əvəz edilən hissələrin balans dəyərlərinin tanınması bu Standartın tanınmanın dayandırılması ilə bağlı müddəalarına uyğun olaraq dayandırılır.

## TANINMA ZAMANI QIYMƏTLƏNDİRMƏ

- 19 Investisiya məqsədli daşınmaz əmlak ilkin olaraq, əmlakın alış qiyməti ilə ona birbaşa aid edilə bilən hər hansı məsrəflərdən ibarət olan ilkin dəyəri ilə qiymətləndirilməlidir. Əməliyyat məsrəfləri ilkin qiymətləndirməyə daxil edilməlidirlər.
- 20 Müəssisə tərəfindən tikilən investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın dəyəri, onun tikilməsi və ya yaradılması başa çatdırıldığı anda olan dəyərində bərabərdir. Daşınmaz əmlakın tikilməsi və ya yaradılması işlərinin başa çatdırıldığı tarixədək bu cür daşınmaz əmlaka 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı tətbiq edilir. Həmin tarixdən etibarən əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesab edilir və ona hazırkı Standart tətbiq edilir.
- 21 Aşağıdakı maddələr investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın dəyərini artırır:
- (a) fəaliyyətə başlama məsrəfləri (bu məsrəflərin daşınmaz əmlakın müəssisə rəhbərliyinin tələblərinə uyğun tərzdə fəaliyyət göstərməsi şəraitinə gətirilməsi üçün tələb olunduğu hal istisna olmaqla),
  - (b) investisiya məqsədli daşınmaz əmlak planlaşdırılan tutulma səviyyəsinə çatmamışdan əvvəl yaranan əməliyyat zərərləri, və ya

- (c) daşınmaz əmlakın tikilməsi və ya yaradılması zamanı çəkilmiş normadan artıq xammal, əmək və digər resurslar üzrə məsrəflərin məbləği.
- 22 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.
- 23 İcarədə saxlanılan və investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka investisiya kimi təsnifləşdirilən daşınmaz əmlakın ilkin dəyəri 14 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına əsasən maliyyə icarəsi kimi müəyyən edilməlidir.
- 24 İcarə üçün ödənilən hər hansı əlavə ödənişlər bu məqsədlə minimal icarə ödənişlərinin bir hissəsi kimi uçota alınır və buna görə də, aktivin dəyərində daxil edilir, lakin öhdəliklərdən çıxarılır. Əgər icarə şərtləri əsasında saxlanılan əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilsə, bu zaman yalnız ədalətli dəyərlə uçota alınan əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesab olunur. Bu obyektə bağlı olan və ədalətli dəyərlə uçota alınmayan obyektlər daşınmaz əmlaka investisiya hesab olunmur. Daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üzrə təlimat 31-39-cu maddələrdə öz əksini tapmış ədalətli dəyər metodunda şərh olunmuşdur. Bu təlimat, həmin dəyər ilkin tanınma məqsədləri üçün ilkin dəyər kimi istifadə edildiyi zaman ədalətli dəyərin müəyyən edilməsi üçün həmçinin uyğundur.
- 25 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 mahiyyətinə malik 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 müəssisə təhvil verilmiş aktivin tanınmasını dərhal dayandıra bilmədikdə, bu yolla qiymətləndirilir. Əldə olunmuş obyekt ədalətli dəyəri ilə qiymətləndirilmədikdə, onun ilkin dəyəri təhvil verilmiş aktivin balans dəyəri ilə qiymətləndirilir.
- 26 Müəssisə, mübadilə əməliyyatının kommersiya mahiyyəti daşıyıb-daşmadığını həmin əməliyyat nəticəsində gələcək pul vəsaitləri axınının dəyişəcəyinin gözlənilməsi dərəcə əsasında müəyyən edir. Aşağıdakı şərtlər mövcud olduğu halda, mübadilə əməliyyatı kommersiya mahiyyəti daşıyır:
- (a) alınmış aktiv üzrə pul vəsaitlərinin axınının strukturu (risk, vaxt üzrə bölüşdürülməsi və məbləğ) təhvil verilmiş aktiv ilə əlaqədar pul vəsaitlərinin axınının strukturundan fərqlənir; və ya
  - (b) müəssisə əməliyyatlarının mübadilə əməliyyatının təsirinə məruz qalan hissəsinin bu müəssisə 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 mahiyyətinə malik olub-olmamasını müəyyən etmək məqsədilə, müəssisə əməliyyatlarının mübadilə əməliyyatının təsirinə məruz qalan hissəsinin bu müəssisə üçün xas olan dəyəri vergidən sonrakı pul vəsaitlərinin hərəkətini əks etdirməlidir. Belə təhlilin nəticəsi, müəssisənin ətraflı hesablamalar aparmasına ehtiyac olmadan aydın ola bilər.
- 27 Alqı-satqısı ilə bağlı 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. Müəssisə 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.

## TANINMADAN SONRAKI QIYMƏTLƏNDİRMƏ

### Uçot siyasəti

- 28 30 və 32-ci maddələrdə qeyd edilən istisnalar nəzərə alınmaqla, müəssisə ya 31-42-ci maddələrdə təqdim olunan ədalətli dəyər metodunu, ya da 43-cü maddədə əks olunan ilkin dəyər metodunu uçot siyasəti kimi seçməli və həmin siyasəti investisiya məqsədli bütün daşınmaz əmlaka tətbiq etməlidir.
- Çıxarılmışdır
- 29 Bu Standart, bütün müəssisələrin onlara məxsus investisiya məqsədli daşınmaz əmlak obyektlərinin ədalətli dəyərini ya qiymətləndirmə (əgər müəssisə ədalətli dəyər metodundan istifadə edirsə), ya da açıqlama (əgər müəssisə ilkin dəyər metodundan istifadə edirsə) məqsədləri üçün müəyyən etmələrini tələb edir.
- 30 Müəssisə aşağıdakıları həyata keçirə bilər:
- (a) öhdəlikləri təmin edən bütün daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ya ədalətli dəyər, ya da ilkin dəyər metodunu seçə bilər. Həmin öhdəliklər, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak daxil olmaqla, müəyyən aktivlərin ədalətli dəyəri ilə birbaşa əlaqədar olan və ya həmin aktivlər üzrə alınan gəliri ödəyir; və
  - (b) (a) bəndində göstərilən alternativlərdən hansının seçilməsindən asılı olmayaraq, investisiya məqsədli bütün digər daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ya ədalətli dəyər, ya da ilkin dəyər metodunu seçə bilər.

## **ƏDALƏTLİ DƏYƏR METODU**

- 31 İlkin tanınmadan sonra, ədalətli dəyər metodunu seçən müəssisə ona məxsus bütün investisiya məqsədli daşınmaz əmlak obyektlərini, 40-cı maddədə göstərilən hallar istisna edilməklə, ədalətli dəyərle qiymətləndirməlidir.
- 32 Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirildiyi halda, 28-ci maddəyə əsaslanmağa ehtiyac qalmır; bu zaman ədalətli dəyər metodu tətbiq edilməlidir.
- 33 Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərində dəyişikliklərdən yaranan qazanc və ya zərər yarandığı dövrün mənfəət və zərər haqqında hesabatında tanınmalıdır.
- 34 Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri mühasibat balansının hazırlandığı tarixə mövcud olan bazar şərtlərini əks etdirməlidir.
- 35 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 bildiren 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.
- 36 23-cü maddədə icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın ilkin tanınması üçün əsaslar göstərilmişdir. 31-ci maddənin tələblərinə əsasən, icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın zəruri olduğu halda ədalətli dəyərle yenidən qiymətləndirilməsi tələb olunur. Bazar qiymətlərinə əsasən razılaşdırılmış icarə əməliyyatında icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın alış tarixinə olan ədalətli dəyəri icarə üzrə ehtimal olunan bütün ödənişlər çıxılmaqla (tanınmış öhdəliklərə aid olanlar daxil olmaqla) sifirə bərabər olmalıdır. 14 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına 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 23-cü maddədə göstərilən ilkin dəyərdən 31-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 metodunun tətbiq olunması seçimi ilkin tanınmadan sonra edildikdə yarana bilər.
- 37 Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərinin müəyyən edilməsi zamanı müəssisə, ayrıca tanınan aktiv və ya öhdəlikləri təkrar uçota almır. Məsələn 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, belə ki, icarə gəliri mebellə təchiz olunmuş ofisə aid olur. Mebelin ədalətli dəyəri investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərində daxil edildikdə, müəssisə bu mebeli ayrıca aktiv kimi tanıyır.
  - (c) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri əvvəlcədən ödənilmiş və ya hesablanmış əməliyyat icarəsi üzrə gəliri əks etdirmir, belə ki, bu maddələr ayrıca aktiv və ya öhdəlik kimi tanınır.
  - (ç) icarə şərtlərinə əsasən tutulan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri ehtimal olunan pul vəsaitlərinin axını (ödənilməli olacağı ehtimal olunan şərti icarə haqları daxil olmaqla) əks etdirir. Eyni şəkildə, 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.
- 38 Investisiya 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.
- 39 Bəzi hallarda, müəssisənin 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 müəssisə "Qiymətləndirilmiş öhdəliklər, şərti öhdəliklər və şərti aktivlər" üzrə 10 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını tətbiq edir.

### **Ədalətli dəyərin etibarlı əsasda müəyyənləşdirilməsinin mümkünsüzlüyü**

- 40 Müəssisənin 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 alınması zamanı (və ya tikilməsi və ya yenidən inşa edilməsi başa çatdıqdan və ya bu əmlakdan istifadə üsulu dəyişdikdən sonra mövcud əmlakın ilkin olaraq investisiya mülkiyyətinə çevrildiyi halda) müəssisə 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, müəssisə investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartında göstərilən ilkin dəyər metodunu tətbiq etməklə qiymətləndirəcəkdir. Bu zaman, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın qalıq dəyərini sifir olduğu ehtimal olunmalıdır. Müəssisə, 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını daşınmaz əmlak xaric olunanadək tətbiq etməlidir.
- 41 Müstəsna hallarda, müəssisə investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı əvvəlki maddədə göstərilən səbəblərə görə, 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq ilkin dəyər metodundan istifadə etməklə qiymətləndirməyə məcbur olarsa, bütün digər investisiya məqsədli daşınmaz əmlakını ədalətli dəyər metodu ilə qiymətləndirməlidir. Belə hallarda, müəssisənin investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın bir obyektini üçün ilkin dəyər metodundan istifadə edə bilməsinə baxmayaraq, daşınmaz əmlakın qalan obyektlərinin ədalətli dəyər metodu ilə uçota alınması davam etdirilməlidir.
- 42 Əgər müəssisə 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 tutulanadək və ya müəssisə bu daşınmaz əmlakın adi fəaliyyət halında daha sonra satışı məqsədilə hazırlanmasını başlayanadək) onun ədalətli dəyərle qiymətləndirilməsi davam etdirilməlidir.



## İLKİN DƏYƏR METODU

- 42 İlk tanınmadan sonra, ilkin dəyər metodunu seçən müəssisə ona məxsus investisiya məqsədli bütün daşınmaz əmlak obyektlərini, "Satış üçün nəzərdə tutulmuş uzunmüddətli aktivlər və dayandırılmış əməliyyatlar" üzrə 23 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq satış üçün saxlanılmış kimi təsnifləşdirilən (və ya satış üçün saxlanılmış kimi təsnifləşdirilən xaricolma qrupuna daxil olunan) aktiv meyarlarına cavab verən daşınmaz əmlak obyektləri istisna olmaqla, 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartının bu metoda aid tələblərinə uyğun olaraq qiymətləndirməlidir. Satış üçün saxlanılmış kimi təsnifləşdirilən (və ya satış üçün saxlanılmış kimi təsnifləşdirilən xaricolma qrupuna daxil olunan) aktiv meyarlarına uyğun gələn investisiya məqsədli daşınmaz əmlak obyektləri 23 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına əsasən qiymətləndirilməlidir.

## KÖÇÜRMƏLƏR (TRANSFERLƏR)

- 43 Obyekt, yalnız onun istifadəsində aşağıdakı dəlillərə əsaslanan dəyişikliklər baş verdiyi halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesabına və ya bu hesabdən köçürülür:
- (a) mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakı tutub saxlamağa 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 əmlakı tutub saxlamasının bitməsi – mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlakdan investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür;
  - (ç) digər tərəfə əməliyyat icarəsinin başlanılması – ehtiyatlardan investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür; və ya
  - (d) tikinti və ya hazırlanma işlərinin bitirilməsi – tikinti və ya hazırlanma prosesində olan daşınmaz əmlakdan (7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartında əhatə olunan) investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür.
- 44 43-cü maddənin (b) bəndinin tələblərinə əsasən müəssisə, 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. Müəssisə, daşınmaz əmlakı hazırlama işlərini yerinə yetirmədən xaric etmək qərarına gələrsə, bu zaman bu daşınmaz əmlakın tanınması dayandırılanadək (yəni, həmin əmlak mühasibat balansından çıxarılanadək) o, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi tanınmaqda davam edir və ehtiyat kimi uçota alınmır. Eynilə, əgər müəssisə 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 tutulan daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilməyəcək.
- 45 Müəssisə investisiya məqsədli daşınmaz əmlakına ədalətli dəyər metodunu tətbiq etdikdə ortaya çıxan tanınma və qiymətləndirmə məsələlərinə 46-50-ci maddələri tətbiq edir. Müəssisə ilkin dəyər metodunu istifadə edərkən investisiya məqsədli daşınmaz əmlak, mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak və ehtiyatlar arasında köçürmələr köçürülmüş daşınmaz əmlakın balans dəyərini və bu əmlakın qiymətləndirilməsi və açıqlanması məqsədləri üçün istifadə olunacaq ilkin dəyərini dəyişdirmir.
- 46 Ədalətli dəyər ilə uçota alınan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan "mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak" və ya "ehtiyatlar" hesablarına köçürmələr zamanı, bu daşınmaz əmlakın fərz edilən ilkin dəyəri daha sonra 7 və ya 8 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartlarına uyğun olaraq uçota alınmaq üçün təyinatın dəyişildiyi tarixdə həmin daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri hesab olunmalıdır.
- 47 Mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak ədalətli dəyər ilə əks etdiriləcək "investisiya məqsədli daşınmaz əmlak" hesabına keçirilərsə, müəssisə, daşınmaz əmlakın təyinatının dəyişildiyi tarixə qədər 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını tətbiq etməlidir. Müəssisə, həmin tarixdə 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq müəyyən edilən daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə ədalətli dəyər arasında olan

- istənilən fərqi 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq yenidən qiymətləndirmə kimi uçota almalıdır.
- 48 Mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlakın ədalətli dəyər ilə əks etdirilən investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürüldüyü tarixə qədər müəssisə, bu daşınmaz əmlaka amortizasiyanı hesablayır və meydana çıxan bütün qiymətdən düşmə üzrə zərərləri tanıyır. Müəssisə, həmin tarixdə 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına əsasən daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə ədalətli dəyəri arasında olan istənilən fərqi 7 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq yenidən qiymətləndirmə kimi uçota alır.
- 49 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 zərər haqqında hesabatda tanınmalıdır.
- 50 Müəssisə, 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 zərər haqqında hesabatda tanınmalıdır.

## XARİCOLMALAR

- 51 Investisiya məqsədli daşınmaz əmlak xaric olunduqda və ya daimi olaraq istifadədən çıxarıldıqda və bu daşınmaz əmlakın xaric olunmasından heç bir gələcək iqtisadi səmərənin əldə edilməsi ehtimal olunmadıqda, onun tanınması dayandırılmalıdır (mühasibat balansından çıxarılmalıdır). Investisiya məqsədli daşınmaz əmlak satış vasitəsilə və ya onun maliyyə icarəsinə verilməsi yolu ilə xaric oluna bilər. Investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın xaric olduğu tarixi müəyyən etmək üçün müəssisə, malların satışından əldə edilən gəlirin tanınması üçün 6 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartındakı meyarları tətbiq etməlidir. Maliyyə icarəsinə əsasən xaricolmalara və satış və əks icarəyə 14 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı tətbiq olunur.
- 52 Müəssisə, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərində onun hər hansı hissəsinin dəyişdirilməsi üzrə məsrəfləri tanıdıqda, dəyişdirilən hissənin balans dəyərini tanınmasını dayandırır.
- 53 Investisiya 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 zərər haqqında hesabatda tanınmalıdır (14 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı satış və əks icarə əməliyyatları üzrə əksini tələb etmədikdə).
- 54 Investisiya 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, 6 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq effektiv faiz dərəcəsi metodu ilə faiz gəliri kimi tanınır.
- 55 Müəssisə investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın xaric olmasından sonra qalan hər hansı öhdəliklərə 10 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartını və ya digər müvafiq standartları tətbiq edir.
- 56 Qiymətdən düşmüş, itirilmiş və ya təhvil verilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlak üzrə üçüncü tərəflərdən alınmalı olan kompensasiya, onun alınması ehtimalı yarandıqda mənfəət və zərər haqqında hesabatda tanınmalıdır.
- 57 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 göstəriləndiyi kimi ayrıca uçota alınır:
- (a) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın qiymətdən düşməsi 24 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq tanınır;
- (b) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın silinməsi və ya xaric olunması bu Standartın 51-55-ci maddələrinə uyğun olaraq tanınır;

- (c) qiymətdən düşmüş, itirilmiş və ya təhvil verilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka görə üçüncü tərəflərdən alınan kompensasiya, onun əldə olunması ehtimalı yarandıqda, mənfəət və zərər haqqında hesabatda tanınır; və
- (ç) dəyişdirmə şəklində tikilmiş, alınmış və ya bərpa edilmiş investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ilkin dəyəri bu Standartın 19-27-ci maddələrinə əsasən müəyyənləşdirilir.

## MƏLUMATIN AÇIQLANMASI

### Ədalətli dəyər və ilkin dəyər metodları

- 58 Aşağıdakı açıqlamalar 17 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartındakı açıqlamalara əlavə olaraq tətbiq olunur.
- 59 Müəssisə açıqlamalardır:
- (a) ədalətli dəyər metodunu, yoxsa ilkin dəyər metodunu tətbiq etdiyini.
  - (b) ədalətli dəyər metodunu tətbiq edərsə, əməliyyat icarəsində saxlanılan daşınmaz əmlakın investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirildiyini və uçota alındığını və bunun hansı şərtlərdə edildiyini.
  - (c) təsnifləşdirməni aparmaq çətin olduqda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı “mülkiyyətçi tərəfindən tutulan” və “adi fəaliyyət halında satış məqsədilə saxlanılan” daşınmaz əmlakdan fərqləndirmək üçün istifadə etdiyi meyarları.
  - (ç) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərinin müəyyən olunması zamanı tətbiq edilən metodlar və əhəmiyyətli fərziyyələri, ədalətli dəyərin müəyyən edilməsi zamanı bazar faktorlarına və ya əmlakın xarakterinə görə və müqayisəli bazar məlumatlarının olmaması səbəbindən daha çox digər faktorlara (müəssisənin açıqlamalı olduğu) əsaslandığı barədə məlumat daxil olmaqla.
  - (d) aşağıda göstərilənlər üzrə mənfəət və zərər haqqında hesabatda 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).
  - (e) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın satılmasının mümkünlüyünə və ya xaric olmadan gəlir və daxilolmaların köçürülməsinə məhdudiyyətlərin mövcudluğu və məbləği.
  - (ə) investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın alışı, tikilməsi və ya hazırlanması, ya da təmir olunması, saxlanılması və ya təkmilləşdirilməsi üzrə müqavilə öhdəlikləri

### Ədalətli dəyər metodu

- 60 59-cu maddədə tələb olunan açıqlamalara əlavə olaraq ədalətli dəyər metodunu tətbiq edən müəssisə, aşağıdakı məlumatları göstərməklə, dövrün əvvəlinə və sonuna investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın balans dəyərinin uyğunlaşdırılmasını açıqlamalardır:
- (a) artımlar, aktivlərin alınması və sonrakı məsrəflərin aktivin balans dəyərində tanınması nəticəsində yaranan artımları ayrıca açıqlamaqla;
  - (b) müəssisələrin birləşdirilməsi vasitəsilə alışlar nəticəsində yaranan artımlar;

- (c) 23 №-li Milli Mühəsibat Uçotu Standartına uyğun olaraq satış üçün saxlanılanlar kimi təsnifləşdirilən və ya satış üçün saxlanılan xaricolma qrupuna daxil olmuş aktivlər və digər xaricolmalar;
  - (ç) ədalətli dəyərdə düzəlişlər nəticəsində yaranan xalis qazanc və ya zərərlər;
  - (d) maliyyə hesabatlarının fərqli təqdimat valyutasına, o cümlədən xarici əməliyyatın hesabat verən müəssisənin təqdimat valyutasına keçirilməsi nəticəsində yaranan xalis məzənnə fərqləri;
  - (e) “mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak” və “ehtiyatlar” hesablarına və bu hesablardan köçürmələr; və
  - (ə) digər dəyişikliklər.
- 61 Məsələn 37-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 müəssisə, yenidən əlavə edilmiş hər hansı tanınmış icarə öhdəliklərinin ümumi məbləğini və digər əhəmiyyətli düzəlişləri göstərməklə, əldə olunmuş qiymətləndirmə ilə düzəlişin edildiyi qiymətləndirmənin uyğunlaşdırılmasını açıqlamalardır.
- 62 40-cı maddədə göstərilən istisna hallarda, müəssisə investisiya məqsədli daşınmaz əmlakı 7 №-li Milli Mühəsibat Uçotu Standartında göstərilən ilkin dəyər metodunu istifadə etməklə qiymətləndirdikdə, 60-cı maddədə tələb olunan uyğunlaşdırma həmin əmlaka aid olan məbləğləri digər investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka aid olan məbləğlərdən ayrıca açıqlamalardır. Bundan əlavə, müəssisə aşağıdakı məlumatları açıqlamalardır:
- (a) daşınmaz əmlakın təsvirini;
  - (b) ədalətli dəyərin etibarlı əsasda müəyyən olunmasının mümkünsüzlüyünün səbəbini;
  - (c) mümkündürsə, ədalətli dəyərin daxil olacağı ehtimalının yüksək olduğu qiymətləndirmələrin diapazonunu (sırasını); 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 metodu**

- 63 59-cu maddədə tələb olunan açıqlamalara əlavə olaraq, ilkin dəyər metodunu tətbiq edən müəssisə aşağıdakı məlumatları açıqlamalardır:
- (a) istifadə olunan amortizasiya metodlarını;
  - (b) tətbiq olunan faydalı istismar müddətlərini və ya amortizasiya dərəcələrini;
  - (c) hesabat dövrünün əvvəlində və sonunda ümumi balans dəyəri və yığılmış amortizasiyanı (yığılmış qiymətdən düşmə üzrə zərərlərlə birlikdə);
  - (ç) 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) müəssisələrin birləşdirilməsi vasitəsilə alınmalar nəticəsində yaranan artımlar;
    - (iii) 23 №-li Milli Mühəsibat Uçotu Standartına uyğun olaraq satış üçün saxlanılanlar kimi təsnifləşdirilən və ya satış üçün saxlanılan xaricolma qrupuna daxil olmuş aktivlər və digər xaricolmalar;
    - (iv) amortizasiya məsrəfləri;

- (v) hesabat dövrü ərzində 24 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq tanınmış və bərpa olunmuş qiymətdən düşmə üzrə zərərlərin məbləği;
  - (vi) maliyyə hesabatlarının fərqli təqdimat valyutasına, o cümlədən xarici əməliyyatın hesabat verən müəssisənin təqdimat valyutasına keçirilməsi nəticəsində yaranan xalis məzənnə fərqləri;
  - (vii) “mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlak” və “ehtiyatlar” hesablarına və bu hesablardan köçürmələr; və
  - (viii) digər dəyişikliklər; və
- (d) daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini. 40-cı maddədə göstərilən istisna hallarda müəssisə, daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini etibarlı əsasda qiymətləndirə bilmədikdə aşağıdakı məlumatları açıqlamalıdır:
- (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).

## **QÜVVƏYƏ MİNMƏ TARİXİ**

64 Bu Standart Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin müvafiq əmri ilə qüvvəyə minir.

## **Əlavə 1 – “Daşınmaz əmlaka investisiyalar” adlı 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartı ilə müqayisə**

“Daşınmaz əmlaka investisiyalar üzrə” 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı əsasən “Daşınmaz əmlaka investisiyalar” adlı 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartından (2006-cı ilin redaksiyası) götürülmüşdür. 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartı ilə 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartı arasında olan əsas fərqlər aşağıdakılardır:

- 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartının “Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa istinad edən 1-ci maddəsi əlavə edilmişdir.
- 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartının 3 və 4-cü maddələri “Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq bu Standartı tətbiq etməli olan müəssisələri müəyyən edir.
- 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartında təqdim edilmiş misallar və şərhlər 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartından çıxarılmışdır. Digər Milli Mühasibat Uçotu Standartlarında olduğu kimi, 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartında yalnız mühasibat uçotu qaydaları təqdim edilir. Bütün tələb olunan misallar və şərhlər bu Standartın tətbiqi üzrə Şərhlər və Təvsiyələrdə açıqlanmışdır.
- 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartının maddələrində ədalətli dəyərin müəyyən edilməsində səlahiyyətli ekspertlərin cəlb edilməsi tələb olunur. Bu maddələr Azərbaycan üçün məqsədə müvafiq olmadığından, 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartından çıxarılmışdır.
- 40 №-li Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartındakı Ədalətli dəyərin ümumi tətbiqinə dair geniş bölmələr 26 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartında açıqlandığı üçün, 27 №-li Milli Mühasibat Uçotu Standartından çıxarılmışdır.