

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ**  
**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**  
**BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ**

**“KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ**  
**İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN UÇOTU VƏ QİYMƏTDƏN DÜŞMƏSİ”**  
**mövzusunda**

**MAGİSTR DİSSERTASİYASI**

**Aytac Osmanova Ehtibar**

**BAKİ – 2022**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ**  
**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**  
**BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ**

**BMDM-in direktoru**  
**i.ü.f.d., dos. Əhmədov Fariz Saleh oğlu**  
\_\_\_\_\_ **imza**  
“ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ **2022-ci il**

**“KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ**  
**İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN UÇOTU VƏ QİYMƏTDƏN DÜŞMƏSİ”**  
**mövzusunda**

**MAGİSTR DİSSERTASİYASI**

**İxtisasın şifri və adı:** 060402\_Mühasibat uçotu və audit

**İxtisaslaşma:** “İstehsal sferasında mühasibat uçotu və audit”

**Qrup:** 406

**Magistrant:**  
**Osmanova Aytac Ehtibar**  
**qızı**  
\_\_\_\_\_ **imza**

**Elmi rəhbər:**  
**i.ü.f.d., dos. Hacıyev Hafis Əhməd**  
\_\_\_\_\_ **imza**

**Proqram rəhbəri:**  
**i.ü.f.d. Vəliyev Cəbrayıl Xəlil**  
**oğlu**  
\_\_\_\_\_ **imza**

**Kafedra müdiri:**  
**i.e.d., prof.Kəlbəyev Yaşar Atakişi**  
**oğlu**  
\_\_\_\_\_ **imza**

**BAKİ – 2022**

## **Elm andı**

Mən, Osmanova Aytac Ehtibar qızı and içirəm ki, “Koronavirus pandemiyası şəraitində gömrük siyasəti və idxal-ixrac əməliyyatlarının səmərəli təşkili məsələləri” mövzusunda magistr dissertasiyasını elmi əxlaq normalarına və istinad qaydalarına tam riayət etməklə və istifadə etdiyim bütün mənbələri ədəbiyyat siyahısında əks etdirməklə yazmışam.

# KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMIYASI DÖVRÜNDƏ İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN UÇOTU VƏ QIYMƏTDƏN DÜŞMƏSİ

## XÜLASƏ

**Tədqiqatın aktualığı:** Dünya iqtisadiyyatı artıq iki ildən çoxdur ki, koronavirus pandemiyası ilə mübarizə aparır. Koronavirusun bu dövrlərdə iqtisadiyyatın bütün sahələrini təsiri altına almışdır. Hadisənin aniliyi, şəraitin qeyri-müəyyənliyi və dəyişkənliyi şirkətlərin həyat fəaliyyətinə durmadan təsir etmiş, gələcək üzrə planlaşdırılan layihələrin, aparılan təhlillərin və gözləntilərin bütövlükdə dəyişməsinə səbəb olmuşdur. Daşınmaz əmlaka aid olan qiymətdəndüşmə anlayışı, COVID-19 pandemiyasının başlanğıcından bəri ümumi mövzu olan qeyri-müəyyənlik dövründə getdikcə daha çox aktuallaşmışdır.

**Tədqiqatın məqsədi:** Tədqiqatda əsas məqsədi koronavirus pandemiyasının investisiyalı mülkiyyətin qiymətləndirmə prosesinə və uçotuna təsirinin təhlilidir.

**İstifadə olunmuş tədqiqat metodları:** İntestisiyalı mülkiyyətin koronavirus dövründəki dəyişikliklərin qiymətləndirilməsi üçün əsas metodları kimi müqayisə və sistemli analiz əsas rol oynayır.

**Tədqiqatın informasiya bazası:** Tədqiqatın əsas informasiya bazası beynəlxalq uçot standartları və elmi tədqiqat materiallarıdır.

**Tədqiqatın məhdudiyyətləri:** Koronavirus pandemiyasının müasir dövürdə ilk dəfə rast gəlinməsi, və gözlənilməz bir hadisə olduğundan praktiki nəticələrinin və informasiyaların azlığıdır.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi və praktiki nəticələri:** Dəyərsizləşməni yoxlamaq üçün istifadə edilən fərziyyələr və pul vəsaitlərinin hərəkəti proqnozları COVID-19-un potensial təsirini əks etdirmək üçün yenilənməlidir, çünki keçmiş nəticələr bu mühitdə gələcək nəticələrin dəqiq proqnozu olmaya bilər.

**Nəticələrin istifadə oluna biləcəyi sahələr:** Nəticələrdən investisiyalı mülkiyyət və daşınmaz əmlaklara koronavirus pandemiyasının təsirinin geniş məlumat toplusu kimi ali təhsil müəssisələrdə, gələcəkdə aparılacaq tədqiqatlarda istifadə oluna bilər.

*Açar sözlər: COVID-19, Qeyri-müəyyənlik, Dəyərsizləşmə, İntestisiyalı mülkiyyət*

# INVESTMENT PROPERTY ACCOUNTING AND IMPAIRMENT DURING THE CORONAVIRUS (COVID-19) PANDEMY

## SUMMARY

**The actuality of the research:** The world economy has been battling a coronavirus pandemic for more than two years. The coronavirus has affected all sectors of the economy during these periods. The urgency of the event, the uncertainty and variability of the situation have constantly affected the life of companies, leading to a complete change in the planned projects, analysis and expectations for the future. The concept of real estate depreciation has become increasingly relevant in times of uncertainty, which has been a common theme since the beginning of the COVID-19 pandemic.

**Purpose and tasks of the research:** The main purpose of the research is to analyze the impact of the coronavirus pandemic on the process of valuation and registration of invested property.

**Used research methods:** Comparative and systematic analysis play a key role as the main methods for assessing changes in investment property during the coronavirus period.

**Information base of the research:** The main research database is international accounting standards and scientific research materials.

**Restrictions of the research:** The first occurrence of the coronavirus pandemic in modern times, and the lack of practical results and information due to the fact that it is an unexpected event.

**The novelty and practical results of investigation:** Assumptions and cash flow forecasts used to test for impairment should be updated to reflect the potential impact of COVID-19, as past results may not be accurate predictions of future outcomes in this environment.

**The branches the results can be used in:** The results can be used in higher education and future research as a comprehensive collection of data on the impact of the coronavirus pandemic on investment property and real estate.

*Keywords: COVID-19, Uncertainty, Impairment, investment property*

## İXTİSARLAR VƏ ŞƏRTİ İŞARƏLƏR

<b>ABŞ</b>	Amerika Birləşmiş Ştatları
<b>ACRS</b>	Sürətlənmiş Xərclərin Bərpası Sistemi
<b>ADS</b>	Alternativ Amortizasiya Sistemi
<b>AICPA</b>	Amerika Sertifikatlı Mühasiblər İnstitutu
<b>ASC</b>	Mühasibat Uçotu Standartlarının Kodifikasiyası
<b>CEO</b>	İcraçı Direktor
<b>CFO</b>	Baş Maliyyə Direktoru
<b>FASB</b>	Maliyyə Mühasibat Uçotu Standartları Şurası
<b>FVTPL</b>	Mənfəət və ya Zərər Vasitəsilə Ədalətli Dəyər.
<b>GAAP</b>	Ümumi Qəbul Edilmiş Mühasibat Uçotu Prinsipləri
<b>GDS</b>	Ümumi Amortizasiya Sistemi
<b>IAS</b>	Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları
<b>İEOÖ</b>	İnkişaf Etməkdə Olan Ölkələr
<b>İFRS</b>	Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartları
<b>KOM</b>	Kiçik Orta Müəssisələr
<b>MACRS</b>	Dəyişdirilmiş Sürətləndirilmiş Xərclərin Bərpa Sistemi
<b>PPE</b>	Əmlak, Tikili və Avadanlıq
<b>RICS</b>	Kral Tədqiqat Müəssisələri İnstitutu

## MÜNDƏRİCAT

	<b>GİRİŞ .....</b>	<b>8</b>
<b>I FƏSİL.</b>	<b>KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN UÇOTUNUN VƏ QİYMƏTDƏN DÜŞMƏSİNİN YOXLANILMASININ NƏZƏRİ-METODOLOJİ ƏSASLARI.....</b>	<b>10</b>
1.1.	İnvestisiyalı mülkiyyətin iqtisadi mahiyyəti, təyinatı və tərkibi.	10
1.2.	İnvestisiyalı mülkiyyətin tanınması və qiymətləndirilməsi.....	13
1.3.	Koronavirus (COVID-19) pandemiyası dövründə investisiyalı mülkiyyətin qiymətdəndüşmə zərərlərinin tanınmasının iqtisadi rolu.....	23
<b>II FƏSİL.</b>	<b>KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN UÇOTUNUN MÜASİR VƏZİYYƏTİ VƏ VƏ ONUN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ.....</b>	<b>31</b>
2.1.	İnvestisiyalı mülkiyyətin təsnifatı analitik uçotun əsası kimi.....	31
2.2.	İnvestisiyalı mülkiyyətin hərəkətinin sənədləşdirilməsi və uçotu.....	33
2.3.	İnvestisiyalı mülkiyyətin amortizasiyası və onun uçotda əks etdirilməsi üsulları.....	36
2.4.	Koronavirus (COVID-19) pandemiyası dövründə investisiyalı mülkiyyətin uçotunun təkmilləşdirilməsi istiqamətləri.....	41
<b>III FƏSİL.</b>	<b>KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN QİYMƏTDƏN DÜŞMƏSİNİN YOXLANILMASI ALƏTLƏRİ.....</b>	<b>47</b>
3.1.	İnvestisiyalı mülkiyyətin qiymətdən düşməyə görə yoxlanılmasının praktiki aspektləri.....	47
3.2.	İnvestisiyalı mülkiyyətin qiymətdən düşməyə görə yoxlanılması üçün informasiya bazasının formalaşdırılması.....	52
3.3.	İnvestisiyalı mülkiyyətin qiymətdəndüşmə zərərlərinin uçotu və qiymətləndirilməsi.....	56
	<b>NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR.....</b>	<b>61</b>
	<b>İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT SİYAHISI .....</b>	<b>63</b>

## GİRİŞ

**Mövzunun aktuallığı.** COVID-19 koronavirus epidemiyasının başlanmasından sonra o, tez bir zamanda dünya miqyasında pandemiya çevrildi və bir çox dəyişikliklərə səbəb oldu. Dünyanı təsir altına alan və Ümumdünya Səhiyyə Təşkilatı tərəfindən pandemiya elan edilən COVID-19, bu vəziyyətdən sarsılan ölkələrin iqtisadi vəziyyətinə təsir etdi. İqtisadiyyatın kövrəkliyini nəzərə alsaq, şübhəsiz ki, pandemiyanın iqtisadiyyata təsiri çox əhəmiyyətli olduğu məlumdur.

Müəssisələr hər hansı bir neqativ hallara hazır olmadıqda bəzən böhranla üzləşə bilirlər. İnvestisiya qərarları həm biznes, həm də hökumət üçün böyük əhəmiyyət kəsb edir. Bu istiqamətdə veriləcək düzgün qərarlar müəssisə və qurumların gələcək uğurlarını artırır. İnvestisiya qərarları müəssisələr üçün ən mühüm qərarlardan biri olduğu üçün sərmayə qoymamaq müəssisələrin rəqabətsiz olmasına, həmçinin yanlış investisiya qərarının verilməsinə, investisiya dövrünün səhv idarə olunmasına və prosesi dağıdıcı olmasına səbəb ola bilər. Bu tipli səhv qərarların verilməsinin qarşısını almaq investisiya prosesinin istiqamətlərini təhlil etmək, araşdırmaqla və nəticələrə uyğun hərəkət etməklə qarşısını almaq mümkündür.

Koronavirusla birgə bir çox sahələrin fəaliyyətin həyata keçirmə formaları dəyişməyə başlamışdır. Bu formalarla birgə artıq mexanizmlər də müəyyən bir şəkil alır. Dəyişkin mühitə daha düzgün cavab və qərar vermək üçün ilk öncə, var olan hadisənin və ya kaosu ilkin dövründə ortaya çıxardığı neqativ hallar və nəticələri anlamaq və doğru təhlil aparmaq lazımdır. Tədqiqatda da məhz investisiyalı mülkiyyətin koronavirus pandemiyası şəraitində qiymətdəndüşmə zərərlərinin iqtisadi rolu, qiymətdən düşməyə görə yoxlanmasının müxtəlif aspektləri, koronavirus şəraitinin investisiyalı mülkiyyətin qiymətinə və uçotuna təsirinin tədqiqinə yer verilmişdir. Çünki koronavirusun yaratdığı zərərlər müvəqqəti olsa da, onun yer açdığı dəyişikliklər və yeniliklər bütün sahələrdə olduğu kimi investisiya sahəsində də daimi rol oynayacaqdır.



**Problemin qoyuluşu və öyrənilmə səviyyəsi.** Bu tədqiqatda investisiyalı mülkiyyətin koronavirus dövründə analitik uçotu, sənıdləşdirilməsi, qiymətdən düşmə zərərlərinin təhlili ələ alınmışdır. Tədqiqatın probleminə dünya miqyasında yer verilmiş, məqalələrin, elmi işlərin, yazıların əsas mövzularında birinə çevrilmişdir. Eyni zamanda koronavirus dövrü və ondan əvvəlki dövürlərin müqayisəsi beynəlxalq çərçivədə aparılmış ayrı-ayrı ölkələr üzrə tədqiq edilmişdir.

**Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri.** Tədqiqatda əsas məqsəd və vəzifəsi kimi koronavirus pandemiyasının investisiyalı mülkiyyətin qiymət və qiymətləndirmə prosesinə və uçotuna təsirinin müxtəlif istiqamətlərdən təhlilidir.

**Tədqiqatın obyektı və predmeti.** Tədqiqatın obyektı kimi investisiyalı mülkiyyət olan daşınmaz əmlaklara yer verilmişdir. Tədqiqatın predmeti isə investisiyalı mülkiyyətin koronavirus pandemiyası çərçivəsində qiymətləndirmə və uçot prosesidir.

**Tədqiqat metodları.** Tədqiqat zamanı investisiyalı mülkiyyət müxtəlif aspektlərdən və koronavirus dövrü və ondan əvvəlki illər üzrə təhlil edilmişdir, buna görə də tədqiqatın əsas metodları kimi müqayisə və sistemli analiz əsas rol oynayır.

**Tədqiqatın informasiya bazası.** Tədqiqat zamanı bir çox ölkələrin illik və rüblük hesabatlarına, statistik məlumatlara, elmi məqalələrə, etibarlı internet resurlarına yer verilmişdir.

**Tədqiqatın məhdudiyyətləri.** Tədqiqatın əsas məhdudiyyəti koronavirus kimi bir pandemiyanın müasir dövüdə ilk dəfə rast gəlinməsi, və gözlənilməz bir hadisə olduğundan praktiki nəticələrinin və informasiyaların azlığıdır.

**Nəticələrin elmi-praktiki əhəmiyyəti.** Tədqiqatın nəticəsindən investisiya, investisiyalı mülkiyyət və daşınmaz əmlaklara koronavirus pandemiyasının təsirinin geniş izahı kimi gələcəkdəki tədqiqatlara məlumat mənbəyi kimi əhəmiyyətlidir, çünki koronavirus pandemiyasının təsirləri hələ uzunmüddət davam edəcək.

# **I FƏSİL . KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN UÇOTUNUN VƏ QİYMƏTDƏN DÜŞMƏSİNİN YOXLANILMASININ NƏZƏRİ-METODOLOJİ ƏSASLARI**

## **1.1. İnvestisiyalı mülkiyyətin iqtisadi mahiyyəti, təyinatı və tərkibi**

İnvestisiya, gələcəkdə əldə olunacağı gözlənilən bir dəyər üçün indiki xərclərdən imtina etmək kimi izah oluna bilər. Başqa bir sözlə, investisiya gəlir əldə etmək üçün müəyyən miqdarda vəsaiti bizneslə əlaqləndirməkdir. Müəssisələr bir çox səbəb və məqsədə görə investisiya edə bilərlər. Bəzi müəssisələrin investisiya fəaliyyəti sahibkarlıq fəaliyyətinin əhəmiyyətli hissəsini təşkil etdiyi halda, bəzi müəssisələrin öz izafi vəsaitlərini qiymətləndirmək üçün investisiya qoyduğu görünür.

Müəssisələrin mal-material ehtiyatları, ticarət debitor borcları, maddi və qeyri-maddi aktivlərlə bağlı qoyduğu investisiyalar onların əsas fəaliyyət sahəsi ilə bağlı qoyduğu investisiyalardır. Əsas fəaliyyət sahəsi çərçivəsində bu investisiyalar gəlir əldə etməyə istiqamətlənmişdir. Əsas fəaliyyət sahələrindən kənar qoyulan investisiyalar faiz, icarə gəliri və kapital qazancı kimi mənfəət əldə etmək üçün edilir.

İnvestisiyanın üç əsas kateqoriyası vardır. Bunlar mülkiyyət investisiyası, kredit investisiyası və pul ekivalentləridir. Qeyd olunanların hər biri gəlir və ya mənfəət və ya hər ikisini əldə etmə gözləntiləri ilə satın alınan məhsullardır (Andrew B., 2021).

İnvestisiyalı mülkiyyət icarə gəliri, əmlakın gələcəkdə yenidən satılması və ya hər ikisi vasitəsilə investisiyadan gəlir əldə etmək məqsədi ilə alınmış daşınmaz əmlakdır. Əmlak fərdi investora, bir qrup investora və ya korporasiyaya məxsusdur. İnvestisiyalı mülkiyyət uzunmüddətli səy və ya qısamüddətli investisiya ola bilər. İnvestisiya mülkiyyəti termini, həmçinin sənət, qiymətli kağızlar, torpaq və ya digər kolleksiya əşyaları kimi investorun gələcək qiymətləndirmə naminə aldığı digər aktivləri təsvir etmək üçün də istifadə edilə bilər (James C., 2020). Başqa bir sözlə, investisiyalı mülkiyyət ya icarə gəliri hesabına, ya da əmlakın gələcəkdə yenidən satılması ilə kapital gəliri hesabına

investisiyadan gəlir əldə etmək niyyəti ilə alınmış daşınmaz əmlakdır (<https://www.yourinvestmentpropertymag.com.au/news/the-definition-of-property-investment-246343.aspx>, 2021).

Mülkiyyət investisiyaları investisiyanın ən dəyişkən və gəlirli sinfidir. Investisiyalı mülkiyyətin təkil hissəsinə aşağıdakılar misal ola bilər:

Səhmlər. Səhmlərə sahib olmaq şirkətin bir hissəsinə sahib olmaq deməkdir. Bu, kiçik bir pay da ola bilər, lakin mahiyyət etibarı ilə mülkiyyətdir. Daha geniş desək, fyuçersdən tutmuş valyuta svoplarına qədər bütün alqı-satqı edilən qiymətli kağızlar investisiyalı mülkiyyətdir. Bu investisiyaların bəziləri, məsələn, səhmlər, şirkətin dəyərinin bir hissəsini almaq hüququ, digərləri, məsələn, fyuçers müqavilələri, sahiblərinə fayda verəcək müəyyən bir hərəkəti həyata keçirmək hüququ verir. Mənfəət gözləntiləriniz bazarın hüquqlarına sahib olduğunuz aktiv necə qiymətləndirməklə əldə edilir. Əgər siz Apple-da səhmlərə sahibsinizsə və şirkət rekord qazanc əldə edərsə, digər investorlar da Apple səhmlərini istəyəcəklər. Onların səhmlərə olan tələbi qiyməti yüksəldir, səhmləri satmağı seçsəniz, qazancınızı artırmış olursunuz.

Biznes. Bir işə başlamaq və idarə etmək üçün qoyulan pul bir sərmayədir. Sahibkarlıq etmək üçün ən çətin investisiyalardan biridir, çünki burada, sadəcə əsas rol pul oynamır. Bir məhsul və ya xidmət yaratmaq və onu istəyən insanlara satmaqla sahibkarlar böyük şəxsi sərvət əldə edə bilərlər. Microsoft-un qurucusu və dünyanın ən varlı adamlarından biri olan Bill Qeyts buna bariz nümunədir.

Daşınmaz əmlak. İcarəyə vermək və ya satmaq üçün alınan evlər və mənzillər investisiyalardır. Yaşadığınız evin bir neçə məqsədi ola bilər. Sığınacaq ehtiyacını ödəyir, zamanla dəyərini yüksəldə bilər, lakin bazar şəraitindən asılı olaraq dəyərini itirə də bilər. Mahiyyət etibarı ilə, yaşadığınız ev nəinki ilkin ehtiyacları təmin edir, həm də ev qazancla satıldığında reallaşa biləcək gəlir mənbəyi rolunu da oynayır. Lakin bunu da qeyd etmək lazımdır ki, bir çox insanlar bu evlərin tezliklə daha çox qiymətə satıla biləcəyini güman edərək ödəyə bilməyəcəkləri evləri almaqla səhv etmiş olurlar, yəni yalnız investisiya addımı atırlar.

Qiymətli əşyalar və kolleksiya əşyaları. Qızıl və qiymətli daşlar, impressionist rəsmlər və ya imzalı Dieogo Maradona forması bunların hamısı, bu obyektlərin mənfəət üçün onları yenidən satmaq niyyəti ilə alınması şərtilə, mülkiyyət sərmayələri hesab edilə bilər və eyni ilə hansı bir investisiya kimi, zaman keçdikcə dəyəri arta və ya düşə bilər. Burada investisiya edirkən əsas diqqətə alınmalı nüans incəsənətə və kolleksiya əşyalarına qarşı maraq və zövqlər dövrlərə əsasən müxtəlif olması və qızıl və qiymətli daşların dəyişən bazar qiymətlərə sahib olmasıdır (Andrew B., 2021).

İnvestisiya obyektləri əsas yaşayış yeri kimi istifadə edilməyənlərdir. Onlar əmlak sahibinin adi biznes xəttinin əhatə dairəsindən kənar qalan bir növ gəlir - dividendlər, faizlər, icarə haqları və ya hətta qonorar yaradırlar. İnvestisiyalı mülkiyyətdən istifadə üsulu onun dəyərinə əhəmiyyətli dərəcədə təsir göstərir (James C., 2020).

İnvestorlar bəzən əmlakın ən yaxşı və ən gəlirli istifadəsini müəyyən etmək üçün araşdırmalar aparırlar. Buna çox vaxt əmlakın ən yüksək və ən yaxşı istifadəsi deyilir. Məsələn, investisiya mülkiyyəti həm kommersiya, həm də yaşayış üçün rayonlaşdırılıbsa, investor hansının ən yüksək potensial gəlir dərəcəsinə malik olduğunu müəyyən edənə qədər hər ikisinin müsbət və mənfi tərəflərini ölçür. Daha sonra o, əmlakdan bu şəkildə istifadə edir (James C., 2020).

İnvestisiya məhsuldarlığın yüksəldilməsinə gətirib çıxarır, bu da öz növbəsində iqtisadi artımın yüksəlməsinə səbəb olur. Bu, daha sonra mənfəətin və əlavə investisiyaların artmasına gətirib çıxarır və ideal iqtisadiyyatda dövr davam edir. Beləliklə, investisiya bir qədər əsas kritik nöqtədir.

İqtisadi inkişaf üçün əmanətlərin və investisiyaların əhəmiyyətini qiymətləndirməmək olmaz. İnvestisiya, iqtisadi artım və məhsuldarlıq arasındakı əlaqə və onların iqtisadiyyata sonrakı təsirləri aydındır, lakin bunların hamısı bazar şəraitindən və gözlənilən iqtisadi göstəricilərdən asılıdır. Artım böyüməyə səbəb olur, investisiya isə məhsuldarlığın artmasına və beləliklə, pulu dövrün əvvəlinə qaytaran iqtisadi artıma gətirib çıxarır. Ancaq bu tarazlığın pozulması dövrü pozur və böyüməni ləngidir.

Yavaşlayan böyümə mütləq mənfiyə doğru hərəkət edəcək demək deyil. Məsələn, iqtisadi artımın yavaşlaması həm də inflyasiyanın sürətini aşağı salacaq və pulun gözləniləndən daha çox dəyər daşmasına imkan verəcəkdir. O, həmçinin təbii ehtiyatlardan və kommunal xidmətlərdən istifadəni ləngidir və bazarın böyümə sürəti və tələbi səbəbindən əvvəllər mümkün olmayan, lakin indi cəlbedici görünən alternativ texnologiyalar üçün yer yaratmağa da imkan verir (Danielle S., 2019).

Yuxarıda investisiyalı mülkiyyətin tərkib hissələrini ayrılıqda izahını vermişdik. Lakin bunu da qeyd etmət lazımdır ki, investisiyalı mülkiyyətə aid olan daşınmaz əmlakın özünün də bir neçə növü vardır. Bunlara aşağıdakı kimi sıralaya bilərik:

**Yaşayış:** Kirayə evlər investorlar üçün gəlirlərini əlavə etmək üçün geniş yayılmış bir yoldur. Yaşayış əmlakı alıb onu kirayəçilərə icarəyə verən investor aylıq kirayə haqqını toplayaraq mənfəət əldə edir. Bunlar tək ailəli evlər, kondominiumlar, mənzillər, qəsəbə evləri və ya digər yaşayış binaları ola bilər.

**Kommersiya:** Gəlir gətirən əmlakların həmişə yaşayış yeri olmaya da bilər. Bəzi investorlar, xüsusən də korporasiyalar, xüsusi olaraq biznes məqsədləri üçün istifadə olunan kommersiya obyektlərini alırlar. Bu əmlakların saxlanması və təkmilləşdirilməsi daha yüksək xərclər tələb edə bilər, lakin bu xərclər daha böyük gəlirlərlə kompensasiya edilmə imkanı da böyükdür. Bu binalara kommersiya məqsədli yaşayış binaları və ya pərakəndə satış mağazalarını misal göstərə bilərik.

**Qarışıq istifadə:** Qarışıq istifadəli əmlak həm kommersiya, həm də yaşayış məqsədləri üçün eyni vaxtda istifadə edilə bilər. Məsələn, binanın əsas mərtəbəsində market, bar və ya restoran kimi pərakəndə vitrin ola bilər və eyni zamanda digər yuxarı mərtəbələr isə yaşayış məntəqələri kimi istifadəyə verilmiş ola bilər (James C., 2020).

## **1.2. Investisiyalı mülkiyyətin tanınması və qiymətləndirilməsi**

İqtisadiyyat ədəbiyyatında dəyər dəyişdirilə bilən, satıla bilən obyektin, xüsusən də onun maddi və pul dəyərinin ekvivalentidir. Mühasibat uçotu üzrə isə

dəyər dedikdə müəyyən bir tarixdə hər hansı aktiv və ya öhdəliyin pul ekvivalenti kimi müəyyən edilə bilər bir anlayışdır.

Aktivin dəyərini təyin edərkən, ilk növbədə, ona olan fayda və ya arzu dərəcəsini müəyyən etmək lazımdır. Aktivin dəyəri təkcə aktivin özündən asılı deyil. Bu aktivin faydalılıq və ya arzuolunanlıq dərəcəsi subyektiv anlayışdır və insanların sözügedən aktiv üçün gözə aldıkları ilə düz mütənasibdir (Garay U. 2016).

Qiymətləndirmə ideya və ya xidmətdən gözlənilənlərin təmin olunma dərəcəsini araşdırmaq, bir şeyin dəyərini müəyyən etmək üçün sözügedən obyektin xüsusiyyətləri haqqında rəy formalaşdırmaqdır (Çetinkaya, N., 2017).

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi isə daşınmaz əmlakın ehtimal dəyərinin, daşınmaz əmlaka bağlı hüquq və üstünlüklərin və ya daşınmaz əmlak layihəsinin müəyyən bir tarixdə ehtimal olunan dəyərinin müstəqil və qərəzsiz müəyyən edilməsidir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi, mümkün satış və ya lizinq əməliyyatı, tullantı dəyərinin müəyyən edilməsi, şirkət birləşmələri, köçürmələr və satınalmalarda şirkət aktivlərindəki daşınmaz əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsi, daşınmaz əmlaka qarşı təminatlı uzunmüddətli kreditlər, müsadirə əməliyyatları və digər məqsədlərə xidmət edir. Qiymətləndirmənin nəticəsi tapılan dəyər haqqında təsəvvür yaratmaqla yanaşı, eyni zamanda əldə edilən dəyəri dəstəkləyən fikirləri də özündə ehtiva edir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində ilk növbədə onun yerləşdiyi bölgənin xüsusiyyətləri nəzərə alınır. Bunlardan başqa, əsas mülahizələrə onun yeri, mülkiyyət məlumatları, təxmini satış və ya icarə qiymətləri, daşınma şəraiti, mülkiyyət sənədi və rayonlaşdırma məlumatları və s. aiddir (Aksoylu, S.,2014).

Daşınmaz əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsində istifadə olunan əsas prinsiplər aşağıdakılardır:

1. Əvəzetmə prinsipi: Bir şeyin dəyəri onun əvəzedici dəyərindən artıq ola bilməz.

2. Uyğunluq prinsipi: Qiymətləndirmə qiymətləndirici tərəfindən aparılarkən daşınmaz əmlakın ətraf mühitin xüsusiyyətlərinə uyğunluğunun nəzərə alınması daxildir.

3. Gözləmə prinsipi: O, daşınmaz əmlakın cari dəyərini daşınmaz əmlakın gözlənilən gələcək gəlirlərinin funksiyası kimi görür. Nümunə olaraq yaşayış yerindən əldə ediləcək faydaların diskontlaşdırılmış dəyərinin pul ifadəsini göstərmək olar (Şengel S., 2013).

Bazar kontekstində dəyərin yalnız dörd əsas elementi var. Bu elementlər bunlardır:

- Fayda: faydalılıq, daşınmaz əmlak sahibliyini oyatmaq qabiliyyəti;
- Qıtlıq: nisbətən azlıq, bolluq olmaması;
- Tələb: effektiv alıcılıq qabiliyyəti;
- Köçürülə bilənlik: sahiblik və ya istifadəni dəyişmək qabiliyyəti, satıla bilən olması.

Bu elementlər aktivin bazar dəyərinə malik olmamışdan əvvəl mövcud olmalıdır.

Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir edən bir neçə amil var. Bu amillərin qarşılıqlı təsiri bazarda mövcud olan hər bir daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərir. Bu amillər aşağıdakılardır:

- A. Sosial amillər;
- B. İqtisadi amillər;
- C. Siyasi amillər;
- D. Fiziki amillər.

Sosial amillər: Əsas sosial amillər əhalinin strukturu ilə bağlıdır. Əhalinin strukturu və artım tempi daşınmaz əmlak bazarındakı tələbata və qiymət artımına birbaşa təsir göstərir. Əhalinin tərkibi - yaş, cins, nikah və boşanma nisbətləri də daşınmaz əmlaka olan tələbata və bu səbəbdən onun dəyərinə təsir göstərir. Əhalinin sayı isə, sürətli immiqrasiya alan bölgələrdə daşınmaz əmlaka tələbatın artması ilə paralel olaraq daşınmaz əmlakın dəyəri də artır. Misal üçün; Əgər

regionda əhalinin sayı uzun müddət azalmağa davam edərsə, tələbin azalması ilə paralel olaraq daşınmaz əmlakın qiymətləri də azalır.

**Ekonomik amillər:** Daşınmaz əmlaka tələb və buna görə də onun dəyəri onun alıcılıq qabiliyyətinə mütənəsib olaraq dəyişir. Alıcılıq qabiliyyəti yüksək olan bölgələrdə ətraf mühit amillərinin təsiri ilə daşınmaz əmlakın dəyərinin artması və daşınmaz əmlakın keyfiyyətinin yüksəlməsi müşahidə olunur. Lakin alıcılıq qabiliyyəti aşağı olan rayonlarda ekoloji amillərlə birlikdə daşınmaz əmlakın dəyəri alıcılıq qabiliyyəti yüksək olan rayonlara nisbətən aşağıdır.

**Siyasi amillər:** Hökumətin siyasi və hüquqi qərarları daşınmaz əmlakın dəyərinə çox böyük təsir göstərir. Müəyyən bir zamanda və ya müəyyən bir bölgədə hüquqi mühit normal bazar şərtləri altında baş verə biləcək tələb və təklifin miqdarını əhəmiyyətli dərəcədə azalda və ya artırma bilər. Hökumət müəyyən bölgə və ya dövrdə əhaliyə daşınmaz əmlakın istifadəsinə təsir edən bir çox obyekt və xidmətlər təklif edə bilər. Belə bir vəziyyət sözügedən bölgədə və ya dövrdə daşınmaz əmlak qiymətlərinin artmasına səbəb olur. Daşınmaz əmlakın dəyəri müəyyən edilərkən, dövlət xidmətlərinin (elektrik, su və s.), milli və yerli vergi siyasəti, daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir edən xüsusi qaydalar (icarə haqqını məhdudlaşdıran qanunlar, müxtəlif hüquqi istisnalar, məbləğə təsir edən qanunlar) və borc götürmə müddəti və s.) təsiri diqqətlə nəzərdən keçirmək lazımdır.

**Fiziki amillər:** Ətraf mühitin ümumi xüsusiyyətləri daşınmaz əmlakın dəyərinə əhəmiyyətli dərəcədə təsir göstərir. Bölgənin inkişaf gözləntiləri və inkişafı daşınmaz əmlakın indiki qiymətində, eləcə də gələcək qiymətində əks olunur. Daşınmaz əmlakın istifadəsinə və buna görə də dəyərinə təsir edən təbii və texnogen maneələr mövcuddur. Məsələn, çaylar, dağlar, göllər və okeanlar təbii maneələrdir. Yollar, dəmir yolları və hava limanları süni maneələrə misaldır. Digər mühüm amil regionun iqlim şəraitinin vəziyyəti və təbii fəlakətlərə yararlılıq səviyyəsidir. Bu amillərin mənfi olması daşınmaz əmlakın dəyərini aşağı salır. Eyni zamanda daşınmaz əmlaka olan tələbata və buna görə də onun dəyərinə nəqliyyatın rahatlığı, sosial ərazilərə yaxınlıq kimi amillər təsir göstərir.



Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin əsas məqsədi daşınmaz əmlakın dövrün sonundakı real dəyəri ilə qiymətləndirilməsi və nəticələrin maliyyə hesabatlarında ən doğru şəkildə əks etdirilməsidir. Bu halda biznesin real iqtisadi gücü aşkarlanmış və uçot texnikasından gözlənilən məqsədə nail olunmuşdur. Bundan əlavə, vergi bazası düzgün müəyyən edilir.

Mühasibat uçotu sistemləri iqtisadi, sosial, siyasi, mədəni, hüquqi sistem, yerli müəssisələrin tərəfdaşlıq strukturu, maliyyələşdirmə üsulları və mühasibatlıq peşəsinin inkişaf səviyyəsi kimi ölkələrdəki fərqlərə görə də dəyişə bilər. Maliyyə hesabatları ilə vergi qanunvericiliyi arasında münasibətlərdə ölkələr arasında mühasibat uçotu sistemlərinin diferensiallaşdırılmasında mühüm rol oynayır. Lakin beynəlxalq müəssisələrin sayının getdikcə artması, kapital bazarlarının sürətli inkişafı və vahid bazara çevrilməsi, texnoloji inkişafın müəssisələrin maliyyə məlumatlarının müxtəlif maraqlı tərəflər tərəfindən başa düşülən formatda ötürülməsini zəruri etmişdir. Ortaq məxrəcdə birlikdə. Beynəlxalq Maliyyə Hesabatları Standartları (BMHS) bütün dünyada mühasibat uçotu standartlarını birləşdirərək hazırlanmış maliyyə hesabatlarını müqayisə etməyə imkan verən standartlardır.

1970-ci illərin əvvəllərindən bu yana baş verən inkişafı nəzər saldıqda, mühasibat uçotu elmi qloballaşma, kommunikasiya və texnologiya sahəsində edilən yeniliklərlə bərabər dəyişikliyə ayaq uydurmağa çalışmışdır. Son 40 il ərzində müxtəlif beynəlxalq mühasibat uçotu və maliyyə institutları müxtəlif ölkələrin müxtəlif mühasibat uçotu və hesabat standartlarını vahid standartlar toplusunda birləşdirmək üçün çalışmışlar.

Qloballaşma ilə birlikdə mühasibat uçotu elminin sürətlə dəyişən iqtisadi, sosial və siyasi quruluşa uyğunlaşdırılması məqsədilə beynəlxalq tədqiqatların başlanması qədim dövrlərə təsadüf edir. Ölkələr arasında mühasibat uçotu təcrübələrindəki fərqlərin aradan qaldırılması və ümumi uçot dilinin yaradılması istiqamətində ilk addım 1972-ci ildə Sidney-Avstraliyada atılmışdır. Mühasiblərin 10-cu Ümumdünya Konqresində əsası qoyulmuşdur. Bu konqresdə Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Komitəsinin yaradılması tövsiyəsi verilmiş və 1973-

cü ildə Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Komitəsi (IASC) yaradılmışdır. IASC və IASB-nin ümumi missiyası qlobal mühasibat standartlarını ümumi əsasda bir araya gətirmək, maliyyə hesabatlarında şəffaflığı və müqayisəliliyi artırmaqla keyfiyyətli və tətbiq olunan mühasibat standartlarını inkişaf etdirməkdir. Bu məqsədlə IASC 68 layihə və 41 Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartlarını (BMHS) və onların yarandığı vaxtdan 2001-ci ilə qədər şərtlərini dərc etmişdir. Komitənin IASB adını almasından sonrakı prosesdə IASC tərəfindən buraxılmış bütün BMS-lər qəbul edilmiş və bu standartlar üzrə uyğunlaşdırma və yeniləmə işlərinə başlanılmışdır. Yeni qüvvəyə minmiş standartlar Beynəlxalq Maliyyə Hesabatları Standartı - MHBS (BMHS) adı altında yeni nömrə ilə dərc olunur.

Komitə 1 aprel 2001-ci il tarixindən adını dəyişmiş və Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Şurası (IASB) adını alaraq fəaliyyətini davam etdirmişdir.

IAS 40 İnvestisiyalı mülkiyyət icarə haqqı və ya kapitalın bahalaşması (və ya hər ikisi) üçün saxlanılan əmlakın (torpaq, binaların) uçotuna tətbiq edilir.

2001-ci ilin aprelində Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Şurası ilk olaraq 2000-ci ilin aprelində Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Komitəsi tərəfindən buraxılmış IAS 40 investisiya mülkiyyətini qəbul etdi. Həmin Standart IAS 25 İnvestisiyaların Mühasibat Uçotu Standartının bəzi hissələrini əvəz etmişdir.

2003-cü ilin dekabrında Şura texniki layihələrin ilkin gündəliyinin bir hissəsi kimi yenidən işlənmiş IAS 40-ı yayınladı. 2016-cı ilin yanvar ayında IFRS16 İcarələr IAS 40-a müxtəlif düzəlişlər etdi, o cümlədən onun əhatə dairəsini həm mülkiyyətdə olan investisiya mülkiyyətini, həm də icarəçinin istifadə hüququ aktivi kimi saxladığı investisiya mülkiyyətini daxil etmək üçün genişləndirdi.

2016-cı ilin dekabr ayında Şura investisiya mülkiyyətinə və ya ondan nə vaxt köçürmə olduğunu aydınlaşdıran İnvestisiya Mülkiyyətinin Köçürmələri (IAS 40-a dəyişikliklər) nəşr etdi.

Digər standartlar IAS40-a kiçik ardıcıl düzəlişlər gətirdi. Bunlara IFRS13 Ədalətli Dəyərin Ölçüsü (Fair Value Measurement) may 2011-ci ildə, IFRS-ların İllik Təkmilləşdirmələri 2011-2013, IFRS 15 Müqavilə üzrə Müştərilərdən Gəlirlər

və İFRS Standartlarında Konseptual Çərçivəyə İstinadlara Düzəlişlər (mart 2018-ci il) daxildir (<https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/>,2021).

İnvestisiya mülkiyyəti aşağıdakı şərtlər olduqda tanınır:

a) Mülkiyyətlə bağlı gələcək iqtisadi faydaların biznesə daxil olması ehtimalı olmalıdır;

b) İnvestisiya obyektlərinin dəyəri etibarlı şəkildə ölçülməlidir (European Scientific Journal, 2016).

Tanıdıqdan sonra ölçmə:

a) Həmin investisiya mülkiyyəti də daxil olmaqla, müəyyən edilmiş aktivlərin ədalətli dəyəri ilə birbaşa əlaqəli gəlir və ya onlardan əldə edilən gəlirləri ödəyən bütün investisiya mülkiyyətinə dəstək verən öhdəliklər üçün ya ədalətli dəyər modelini, ya da ilkin dəyər modelini seçmək;

b) A bəndində edilən seçimdən asılı olmayaraq, ya ədalətli dəyər modelini, ya da bütün digər investisiya mülkiyyəti üçün ilkin dəyər modelini seçmək.

İnvestisiya mülkiyyət ilkin olaraq ilkin dəyərlə ölçülür. İcarəyə əsasən saxlanılan investisiya mülkiyyəti payının dəyəri IAS 17-ə uyğun olaraq əmlak faizinin ədalətli dəyərindən və minimum icarə ödənişlərinin diskontlaşdırılmış dəyərindən aşağı olanı ilə ölçülür.

Sonrakı qiymətləndirmə üçün müəssisə bütün investisiya mülkiyyətləri üçün ya ədalətli dəyər modelini, ya da ilkin dəyər modelini öz uçot siyasəti kimi qəbul etməlidir. Bütün müəssisələr ölçmə (əgər müəssisə ədalətli dəyər modelindən istifadə edirsə) və ya açıqlama (əgər ilkin dəyər modelindən istifadə edirsə) üçün ədalətli dəyəri müəyyən etməlidir. Ədalətli dəyər hesabat dövrünün sonundakı bazar şəraitini əks etdirir.

Ədalətli dəyər modelinə əsasən, investisiya mülkiyyəti hər hesabat dövrünün sonunda yenidən ölçülür. Ədalətli dəyərdəki dəyişikliklər baş verdikdə mənfəət və ya zərərdə tanınır. Ədalətli dəyər, əmlakın əməliyyat xərcləri çıxılmadan, məlumatlı, istəkli tərəflər arasında mübadilə edilə biləcəyi qiymətdir (IFRS13 <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13>).

İlkin dəyər modelinə əsasən, investisiya mülkiyyəti yığılmış amortizasiya və hər hansı yığılmış dəyərsizləşmə zərərləri çıxılmaqla ilkin dəyərlə ölçülür. Ədalətli dəyər açıqlanır. Satışdan əldə edilən gəlir və zərərlər mənfəət və ya zərərdə tanınır. (<https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/>, 2021).

Ədalətli dəyər modeli. Investisiya mülkiyyəti ədalətli dəyərlə yenidən ölçülür, bu, qiymətləndirmə tarixində bazar iştirakçıları arasında nizamlı əməliyyatda aktivin satışı üçün alınacaq və ya öhdəliyin ötürülməsi üçün ödəniləcək qiymətdir. Investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərindəki dəyişikliklərdən yaranan gəlir və ya zərərlər onun yarandığı dövr üzrə xalis mənfəət və ya zərəre daxil edilməlidir (IAS 40, bənd 35).

Ədalətli dəyər bazarın faktiki vəziyyətini və balans hesabatı tarixinə olan vəziyyəti əks etdirməlidir. Ədalətli dəyərin ən yaxşı sübutu adətən eyni yerdə və vəziyyətdə olan və oxşar icarə və digər müqavilələrə tabe olan oxşar əmlak üçün aktiv bazarda cari qiymətlərlə verilir. (IAS 40, bənd 45). Belə məlumat olmadıqda, müəssisə fərqli xarakterli və ya müxtəlif şərtlərə tabe olan əmlakların cari qiymətləri gələcək pul vəsaitlərinin hərəkətinin etibarlı təxminlərinə əsaslanır və iqtisadi şəraitdə dəyişiklikləri əks etdirmək üçün düzəlişlərlə daha az aktiv bazarlardakı son qiymətləri və diskontlaşdırılmış pul vəsaitlərinin hərəkəti proqnozlarını nəzərə alınır (IAS 40, bənd 4).

Müəssisənin davamlı olaraq investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə müəyyən edə biləcəyinə dair təkzib edilə bilən bir fərziyyə mövcuddur.

Əgər müəssisə tikilməkdə olan investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə müəyyən edilə bilmədiyini müəyyənləşdirirsə, lakin tikinti başa çatdıqdan sonra əmlakın ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə müəyyən edilə biləcəyini gözləyirsə, o, tikilməkdə olan investisiya mülkiyyətini onun ədalətli dəyərində çevrilənə qədər ilkin dəyəri ilə ölçür. Əgər müəssisə investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini (tikilməkdə olan investisiya mülkiyyətindən başqa) davamlı olaraq etibarlı şəkildə müəyyən edilə bilmədiyini müəyyən edərsə, müəssisə həmin investisiya mülkiyyətini IAS 16-da ilkin dəyər modelindən istifadə

etməklə ölçməlidir. Müəssisə investisiya mülkiyyəti xaric edilənə qədər IAS 16-ı tətbiq etməlidir.

Əmlak əvvəllər ədalətli dəyərlə qiymətləndirilmişsə, hətta müqayisə edilə bilən bazar əməliyyatları daha az tez-tez baş versə və ya bazar qiymətləri daha az əlçatan olsa belə, xaric edilənə qədər ədalətli dəyərlə ölçülməyə davam edilməlidir (<https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40>, 2021).

Təqdimat və açıqlama. Müəssisə maliyyə hesabatlarının istifadəçilərinə maya dəyəri modeli və ya ədalətli dəyər rejiminə uyğun olaraq saxlanılan investisiya mülkiyyətinin maliyyə təsirlərini qiymətləndirməyə imkan verən məlumatları təqdim etməli və açıqlamalıdır.

İlkin dəyər modelini və ya ədalətli dəyər modelini tətbiq edən müəssisə aşağıdakıları açıqlamalıdır:

1. Ədalətli dəyər modelini və ya ilkin dəyər modelini tətbiq edib-etməməsi;
2. Təsnifat çətin olduqda, onun investisiya mülkiyyətini sahibi tərəfindən əldə olunan əmlakdan və adi iş prosesində satış üçün saxlanılan əmlakdan ayırmaq üçün istifadə etdiyi meyarlar;
3. İnvestisiya daşınmaz əmlakının realizə edilməsinə və ya gəlirlərin və xaricdən əldə edilən gəlirlərin köçürülməsinə dair məhdudiyyətlərin mövcudluğu və məbləğləri;
4. İnvestisiya mülkiyyətinin alınması, tikintisi və ya inkişafı və ya təmir, texniki xidmət və ya təkmilləşdirmələr üçün müqavilə öhdəlikləri (<https://www.pkf.com/media/8d891e842c41731/ias-40-investment-property.pdf>, 2021).

Ədalətli dəyərin tərifinə bir neçə tənqlərə məruz qalır, çünki ədalətli dəyərin alternativ komponentləri (xalis satıla bilən dəyər, bərpa edilə bilən dəyər və istifadə dəyəri) çox vaxt bir-birindən fərqlidir. Əslində, dəyər komponentlərinin müxtəlif xüsusiyyətləri ehtiva etməsi bazarların tam səmərəli olmaması ilə bağlıdır. Ədalətli dəyər anlayışına gətirilən bəzi tənqidlər aşağıda verilmişdir:

- Ədalətli dəyərin qiymətləndirilməsinin dəyişməsi həmişə şirkətin maliyyə vəziyyətindəki dəyişiklikləri tam əks etdirmir;
- Ədalətli dəyər həmişə şirkətin faktiki əməliyyatlarına əsaslanmır;

- Aktivlərin ədalətli dəyərinin ölçülməsi çox vaxt bir sıra yüksək qiymətli əməliyyatlara əsaslanır.

Ədalətli dəyər anlayışı kapital bazarlarının bütün şərtlərdə effektiv olmasını təmin edir. Bu səbəbdən də bazarda formalaşan qiymət həmişə düzgün qəbul edilir və balans maddələrində əks etdirilir. Bunun yaratdığı ən mühüm problem kapital bazarlarındakı volatilliyin balans hesabatlarında əks olunmasıdır (Strouhal, J.2015).

Böhran dövrlərində bazarda investorların sayının azalması dərinliyin yox olmasına səbəb olur, məcburi satış isə qiymətlərdəki eniş tendensiyasını sürətləndirir və aktivlərin fundamental analiz dəyərlərindən kənarında uçota alınmasına səbəb olur. Qiymətləndirmə modelləri bazarda kifayət qədər investor olmadıqda istifadə olunur. Bu modellərin tətbiqi zamanı istifadə edilən gözləntilər isə nəticələrin etibarlılığını və ardıcılığını azaldır, daha çox zərər verir. Aktiv qiymətlərində artım meylinin olduğu dövrlərdə ədalətli qiymətləndirmə balans aktivlərinin şişməsinə səbəb olur.

Ədalətli dəyəri tarixi dəyər əsasında fərqləndirən mühüm xüsusiyyət, ədalətli dəyərin hesablanması gələcək dəyərlərin istifadəsidir. Buna görə də “Qazanılmamış gəlir (xərc)” anlayışı formalaşır. Ədalətli dəyərin hesablanması zamanı yaranan “Qazanılmamış mənfəət (zərər)” mənfəət və zərər haqqında hesabatda tanınır. Bazar qiymətlərinin kəskin ucuzlaşması nəticəsində yaranan itkilərə görə bütün dünyada bankların mövqeləri və göstəriciləri aşağı görünür və bəziləri iflas gedə bilər (Muhammad M. M., 2016).

Ədalətli dəyərin bu xüsusiyyəti ABŞ-da böyük mübahisələrə səbəb oldu və bank sektorunun güclü təzyiqinə tab gətirə bilməyən FASB (Maliyyə Uçotu Standartları Şurası) ədalətli dəyərin tətbiqinə çəviklik verməli oldu. Bunun nəticəsində, maliyyə firmaları bazarların disfunksiyalı və uğursuz olduğunu göstərən bir sıra şərtlər mövcud olduqda, öz aktivlərinin qiymətləndirilməsində öz daxili qiymət modellərindən istifadə edə bilmək imkanına malik oldu.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi böyük bir segmenti, xüsusilə pul və kapital bazarlarını və daşınmaz əmlak sektorunu əhatə edən və ölkə iqtisadiyyatına əhəmiyyətli töhfə verən bir fəaliyyətdir. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi,

daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, kirayəsi, girov kimi təqdim edilməsi, sığorta dəyərinin və vergi tutulan məbləğin müəyyən edilməsi kimi çox geniş miqyasda ehtiyac duyulan və həyata keçirilməli olan bir fəaliyyətdir.

### **1.3. Koronavirus (COVID-19) pandemiyası dövründə investisiyalı mülkiyyətin qiymətdəndüşmə zərərlərinin tanınmasının iqtisadi rolu**

COVID-19 pandemiyası iqtisadiyyata əsasən iki şəkildə təsir etdi. İlk növbədə virus təhlükəsinin yayılması ilə sosial məsafəni təmin etmək üçün şirkət ofisləri, xidmət məntəqələri və hətta istehsal müəssisələri bağlanmalı oldu. Eyni şəkildə, qeyri-müəyyənlik və istehlakçılar və investorlar üçün artan risk səbəbiylə, istehlak fərqinə və beləliklə, investisiya güvəninə səbəb oldu.

Pandemiya prosesində inkişaf etməkdə olan ölkələrin ən mühüm iqtisadi problemləri - epidemiya ilə birlikdə istehsal itkiləri, tələbin azalması və maliyyə bazarlarında daralmalar kimi makro problemlər olmuşdur. İqtisadi çətinliklərin ən bariz göstəricisi inkişaf etməkdə olan ölkələrdə (İEOÖ) kapital axınının yüksək olmasıdır. Bu kapital axını aşağı gəlir və epidemiyanın iqtisadi qeyri-müəyyənliyi, həmçinin qərar qəbul edərkən investorların necə hərəkət edəcəklərini proqnozlaşdırmaq mümkün olmadığını göstərir.

2020-ci ilə damğasını vuran COVID-19 ilə daşınmaz əmlak sektorunda da balanslar çox dəyişdi. Normal vəziyyətə qayıtmaq üçün nəzərdə tutulan müxtəlif tarixlər sektora görə fərqli olsa da, normala qayıdılda qaldığı yerdən davam etməsi gözlənilmir, lakin COVID-19 epidemiyasından əvvəl sektorlardakı tələb-təklif, qiymət və investisiya meylləri normallaşmaya təsir göstərəcəkdir. Ümumiyyətlə, sektorların istifadəçi meyllərindəki dəyişikliklərdən təsirlənməsi bir yana, 2019-cu ilə qədər global daşınmaz əmlak bazarında böyük təklif təzyiqi olmamış, qısa və uzunmüddətli perspektivdə planlı və nizam-intizamlı investisiya perspektivi mövcud olmuşdur.

COVID-19 pandemiyasından əvvəl, 2019-cu ilin sonuna qlobal daşınmaz əmlak bazarında investisiya və icarə həcmələri 2018-ci ilin müstəsna səviyyələri ilə müqayisədə, qlobal daşınmaz əmlak bazarlarında sürət isə birinci yarımda bir qədər azalmışdır. Bununla belə, daşınmaz əmlak bazarında investorların və korporativ istifadəçilərin əməliyyatları sabit qalmaqda davam etmişdir ki, bu da 2019-cu ili əməliyyatların həcminə görə orta səviyyələrdən yuxarı başa vurmasında təsirli olmuşdur. 2019-cu ilin birinci yarısında daşınmaz əmlakla bağlı vəsait toplama və kapitallaşdırma əməliyyatları əhəmiyyətli məbləğlərə çatsa da, qlobal miqyasda daşınmaz əmlaka investisiya fəaliyyəti il ərzində daha aşağı olmuşdur.

Daha sonra isə 2019-un üçüncü və dördüncü rüblərdə iqtisadi artım bərpa olundu və COVID 19 epidemiyasından əvvəl qlobal artım proqnozunu 4% geridə qoyaraq təxminən 7% artım səviyyəsinə çatdı. Lakin bildiyimiz kimi, son rübdə yeni məhdudiyyətlər bəzi ölkələrdə daha zəif bərpaya səbəb olmuşdur. Azalmış tələb səbəbindən baxmayaraq, qlobal iqtisadiyyat 2021-ci ildə təxminən 5% artım əldə etməyə yaxındır.

COVID-19 korporativ firmaları transformasiyaya sövq etdi, hətta baş verməmişdən əvvəl də aşkar olan bir çox tendensiyaları sürətləndirdi. Koronavirus pandemiyası CEO-lara göstərdi ki, onların biznesləri heç vaxt COVID-19-dan əvvəl olduğu kimi işləyə bilməyəcək və yeni və dəyişən şərtlərə davamlı uyğunlaşma bacarığı gələcək uğur üçün çox vacib olacaqdır. Kommersiya daşınmaz əmlak liderləri ofis və işçilərin ehtiyaclarının təkamülünü həll etməli olduqları üçün, 2021-ci ildə daşınmaz əmlak vasitəsilə daha yaxşı iş dünyası yaratmaq üçün konkret addımlar və məsuliyyətli investisiyalar atmaqda razılaşdıqları başa düşülür. Şirkətlərin öz strukturlarına ən yaxşı uyğun gələn və çevik olan həlləri, xüsusən də rəqəmsal-ilk yanaşma ilə birləşdirilmiş hibrid iş modelini kəşf etməyə diqqət yetirdiyi anlaşılır ([https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG\\_GYO\\_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu\\_final-pdf\\_520.pdf](https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf), 2021).

Qlobal ofis bazarı COVID-19 pandemiyası və məhdudiyyətlərin səbəb olduğu pozulma və qeyri-müəyyənlikdən qurtulmağa çalışır. 2020-ci ildə qlobal kirayə



fəaliyyəti əvvəlki illə müqayisədə təxminən 45%, Asiya-Sakit Okean regionunda kirayə qiymətləri yalnız 5%, Avropada 52% və ABŞ-da 55% azalmışdır.

Qlobal ofis bazarında çox populyar olan “Flexible space” bazarı son illərdə COVID-19 epidemiyasına qədər qlobal şəhərlərdə əhəmiyyətli bir hissəsini təşkil etmişdir. Co-working Spaces COVID-19 epidemiyasından ən çox təsirlənən sahələrdən biri olmuşdur, çünki onların istifadəçilərinin əksəriyyəti frilanserlər, startaplar və KOM-lardır.

2020-ci ildə ofislərə yeni tələbatın azalması və mövcud istifadəçilərin meydana çıxması səbəbindən doluluq nisbətlərində əhəmiyyətli itkilər yaşadı. Uzunmüddətli perspektivdə, bizneslərin dəyişən iş təcrübələrinə uyğunlaşmaq və işçilər üçün müxtəlif ofis mühitləri təmin etmək üçün daha çevik yerə ehtiyac duyacağı düşünülür. Bununla belə, kirayə şərtlərində də dəyişikliklər gözlənilir. Müstəqil idarə edilə bilən ofis sahələri, COVID-19 baxımından təhlükəsiz mühitlər, daha qısa müqavilələr, daha çox nəzarət istəyən istifadəçilər kimi şərtlərin ön planda olacağı gözlənilir. Bazar proqnozlarında, peyvəndin artması və yeni normal vəziyyətə qayıtması ilə xüsusilə 2021-ci ilin ikinci yarısından etibarən qlobal bazarlarda tələblərin sıxışdırılacağına dair ehtiyatlı bir optimizm vardır ki, bu da müəyyən qədər reallaşmışdır.

COVID-19 həm istirahət, həm də işgüzar səfərlərdə davamlı geriləmə ilə qonaqlama sənayesinə ciddi mənfi təsir göstərdi. Digər tərəfdən, qlobal qonaqlama sənayesi 2020-ci ildə transformasiya ilini yaşadı. Otelçilər təmassız yaşayış təcrübəsi təqdim etmək üçün texnoloji irəliləyişləri sürətlə mənimsədilər və otel investorları daha az konsentrasiyalı bazarlarda və kurortlarda əmlak almaq üçün investisiya strategiyalarına yenidən baxaraq, istirahət üçün səyahət edənlərin seçimlərindəki dəyişikliklərə cavab verdilər.

Bu fəaliyyətlərin otel və qonaqlama sənayesinə təsiri çox güman ki, illərlə davam edəcək və bir çox cəhətdən səyahət təcrübəsini yenidən müəyyənləşdirəcək. Qonaqlama sənayesi 2020-ci ilin yayında tətillə səyahətçiləri kurortlara və ya asanlıqla gedilə bilən istiqamətlərə qaçdıqları üçün tələbatda artışı müşahidə olundu. Bayram səyahətləri azaldıqca və evdən iş tənzimləmələri davam etdikcə,

ilin sonuna doğru yaşayış tələbi tendensiyası yenidən azaldı. Artan qeyri-müəyyənlik investorların otellərə olan maraqlarına təsir göstərdi. Ümumdünya əməliyyatları, xüsusən də Amerika qitəsində, ilk növbədə bərpa kapitalına, kapitallaşma mövqelərinə və kredit satışlarına yönəldi. İndiyə qədər qlobal miqyasda iflas fəaliyyəti çox məhdud olaraq qalır, çünki bir çox sahiblər hələ də hökumət yardımından faydalanır. 2021-ci ildə peyvəndin paylanması ilə bağlı irəliləyiş əldə olunduğu üçün otellərdə doluluğun yavaş və tədricən artması gözlənilirdi ki, elə də oldu.

Mənzil kirayəsi gəlirləri 2020-ci ildə əvvəlki dövrlərlə paralel və ya bir qədər aşağı səviyyədə dayanıqlı olmağa koronavirus dövründə də davam etdi. Mənzil sektorunda kirayə gəlirlərinin digər daşınmaz əmlaklarla müqayisədə davam etməsi, son illərdə artan və xüsusilə İngiltərədə qərəzlə qarşılanan “bed&sheds” investisiya strategiyasına haqq qazandırdı. Koronavirus dövründə ən böyük tələbatın mənzil və logistika istifadələri olduğu bazarda, mənzil sektoru digər istifadələrlə birləşdirilməyə başlanmış və ya mövcud kommertiya məqsədləri iqamətgahlara çevrilməyə başlamışdır.

Sektora ziyan dəyməsə də, sabit pul axını böyük ölçüdə davam etdi. Digər tərəfdən ABŞ-da yüksək qiymətli A sinfi daşınmaz əmlakla daha əlverişli B və C sinfi daşınmaz əmlaklar arasında xüsusilə mənzil kirayələri və yaşayış göstəricilərində ciddi fərqlər görünməyə başladı. Avropada mənzil kirayəsi və doluluq dərəcələrində gözlənilən yumşalma hələ də mənzil bazarının daha əlverişli kateqoriyalı məhsullarında baş verməyib. 2021-ci ilin sonuna qədər Avropada yaşayış investisiyalarının həcmnin artmağa davam edəcəyi gözlənilir. COVID-19 pandemiyası zamanı çevik kirayə haqqı və doluluq ilə xarakterizə edilən yaxşı qurulmuş çox ailəli Yaponiya bazarı istisna olmaqla, Asiya Sakit Okean regionunda mənzil sektoru hələ başlanğıc mərhələsindədir və bu istiqamətə maraq artır ([https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG\\_GYO\\_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu\\_final-pdf\\_520.pdf](https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf), 2021).

Yuxarıda da qeyd etdiyimiz kimi digər sahələrlə nisbətdə daşınmaz əmlak dayanıqlılığını koronavirus pandemiyası dövrünə də davam etdirə bildi. Bəs buna

səbəb nə idi? Koronavirus böhranı nəticəsində əmlak qiymətləri uzunmüddətli dövüdə düşə bilər mi? Bu kimi suallara cavab olaraq Engel & Völkers AG idarə heyətinin üzvü Kai Endersin fikirlərinə nəzər salaq.

Kai Endersin fərqli bazar qiymətləndirməsi apararaq mövcud vəziyyəti aşağıdakı kimi şərh etmişdir:

1. Koronavirus pandemiyası qısa müddətdə alış nəticələrinin dəyişməsinə gətirib çıxarır, lakin uzunmüddətli əsasda bu olmayacaq. Uzun illərdir ki, bir çox şəhər və rayonlarda yaşayış sahəsinə tələbat daşınmaz əmlakın qıt təklifini üstələyib. Bu fundamental tendensiya hətta indiki vəziyyətdə də ciddi şəkildə dəyişməyəcək, çünki tələbin izafi səbəbləri mövcud olmaqda davam edəcək.

Koronavirus böhranının hazırda əmlak qiymətlərinə o qədər də təsir etməməsinin səbəbi nisbətən sadədir: daşınmaz əmlak indiki dövüdə investorlar üçün cəlbediciliyini itirmir. Ev hələ də böhran dövründə sabit bir investisiya hesab edilir.

2. Koronavirus böhranı ilə əlaqədar yaşayış evləri üçün əmlak qiymətlərinin inkişafı. Son illərdə yaşayış sahəsinə güclü tələbat əhalinin artması və böyük şəhərlərə və orta ölçülü şəhərlərə axının davam etməsi ilə bağlıdır. Bu, satılan və kirayə verilən əmlakların qiymətlərinin xeyli artmasına səbəb oldu. Yeni tikinti işləri də yüksək tələbatı ödəyə bilmədi. Kai Enders izah edir: "yaşayış sahəsinə tələb hətta koronavirus böhranı şəraitində də azalmayacaq - çünki insanlar həmişə başlarının üstündə bir dam örtüyünə ehtiyac duyacaqlar".

Mövcud bazar vəziyyətini nəzərə alaraq, Koronavirus böhranı nəticəsində əmlak qiymətlərinin düşəcəyi hələ proqnozlaşdırıla bilməz. Bununla belə, yalnız bu ilin ikinci və ya üçüncü rübündə COVID-19 nəticəsində yaranan qiymətlərin və satış əməliyyatlarının sayının necə inkişaf edəcəyini təxmin etmək mümkündür. Hal-hazırda, əmlak bazarı koronavirus böhranına baxmayaraq, xüsusən də böyük şəhərlərdə qiymətlər baxımından sabit qalmışdır. Xüsusilə böhran dövründə daşınmaz əmlak bir daha təhlükəsiz investisiya olduğunu sübut edir.

3. Koronavirus böhranı səbəbindən kommertiya daşınmaz əmlakı üçün əmlak qiymətlərinin inkişafı. Kommertiya daşınmaz əmlak qiymətləri də hazırda sabitdir.

Bununla belə, ayrı-ayrı sektorlar pandemiya dan müxtəlif dərəcədə təsirlənib. Koronavirus böhranında otel, iaşə və pərakəndə satış sektorları daha çətin anlar yaşasa da, saxlama sahəsi və anbarlara tələbat arta bilər. Bir neçə ölkədən keçən uzun tədarük zəncirlərini nəzərə alaraq, istehsal şirkətlərinin öz anbarlarını yaratmaq meylində arta bilər və bununla da bazarı gücləndirə bilər (<https://www.engelvoelkers.com/en-es/covid-19-real-estate/>, 2021).

Bir çox tədqiqatçıların fikrincə daşınmaz əmlak COVID-19-dan sonra da təhlükəsiz investisiya seçimi olmağa davam edəcək. Onlar, bu fikrlərini aydınlaşdırmaq üçün müxtəlif amillərə aydınlıq gətirdilər. Bunlara aşağıdakılar aiddir:

1. Alıcıların və investorların sayının artması. COVID-19 zamanı iqtisadiyyata böyük zərbə dəydi və müəssisələr hər sahədə uğursuzluq yaşadıqca, səhmlərin də dəyəri kəskin şəkildə azalmağa başladı. Bu, sərmayələrin sayının artmasına səbəb oldu, çünki qiymətlər ən aşağı səviyyədədir və əmlak investisiyası daha əlverişlidir. Üstəlik, COVID-19 zamanı ev alanların sayı azalmadığı müəyyən edilmişdir. İnsanlar satış üçün icarəyə götürülmüş əmlakı koronavirus dövründə də almağa davam etdilər.

Bu tendensiya, hətta növbəti bir neçə ay ərzində də davam edəcək, çünki iqtisadiyyatın yenidən qurulması üçün vaxt lazımdır. COVID-19-dan sonra bazarda istehlak tələbini artırmaq üçün faiz dərəcələri və qiymətlər aşağı səviyyədə qalacaq. Bu əlverişli şərtlər əmlak investisiyasını ən yaxşı seçim halına gətirəcək, çünki güclü danışıqlar potensialı da mümkün olacaqdır.

2. Uzunmüddətli aktivlər. Dünya əvvəllər də epidemiyaları və tənəzzülləri görmüş və həmişə tənəzzüldən geri dönməyi bacarmışdır. Bazar dəyişkənliyi qısamüddətli, ona görə də uzunmüddətli aktivləri olan investorların narahat olmasına ehtiyac yoxdur. Üstəlik, hər hansı bir investor bilir ki, kommersiya mülkiyyətinə investisiya kimi uzunmüddətli investisiyalar qısamüddətli investisiyalardan daha əlverişlidir, çünki onlar daha yüksək gəlir gətirir. Hətta COVID-19-dan sonra kirayə əmlak almaq bu səbəbdən gəlirli qalacaqdır.

3. NRI-lar devalvasiyadan istifadə edə bilər. NRI-lar üçün bəzən ən yaxşı daşınmaz əmlak investisiya imkanları işlər ən qeyri-müəyyən olduqda ortaya çıxır. Hindistan valyutası heç vaxt olmadığı kimi devalvasiyanın şahidi oldu və daşınmaz əmlaka sərmayə qoyan NRI-lər əslində bundan böyük fayda əldə edə bilmə imkanına malik oldular. Rupinin məzənnəsinin aşağı düşməsi ilə xaricdəki vətəndaşlar daşınmaz əmlak bazarını əvvəlkindən daha ucuz tapacaq və iqtisadiyyat COVID-19 və sonrasında tədricən yenidən açıldığı üçün bundan yararlanmağa bilirlər.

4. Qeyri-müəyyənlik hərəkətə sövq edir. Bu kilidləmə və pandemiya zamanı bir çoxları həyatlarının əhəmiyyətli aspektləri ilə bağlı qeyri-müəyyənlik yaşadılar. Bəziləri üçün bu, onların iş təhlükəsizliyi, bəziləri üçün isə kirayə evlərdə yaşamaq haqqında olmuşdur. Bu səbəbdən, yaşayış və mülkiyyətlə bağlı suallar artdı. Lakin çoxları daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşunun həm gəlir mənbəyi, həm də təhlükəsiz sığınacaq vasitəsi kimi vacibliyini dərk edir. İcarəyə götürülmüş əmlakın alınması və icarəyə verilməsi sabit gəlir axınına zəmanət verə bilər ki, bu da onu perspektivli investisiya edir. Əmlak sərmayələri, həmçinin kirayə müqavilələri ilə müqayisədə mənzillə bağlı təhlükəsizliyi təmin edir.

5. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi. Daşınmaz əmlak zaman keçdikcə dəyər qazanmağa davam edir və ən yaxşı daşınmaz əmlak investisiya gəlirləri əmlak saxlanıldıqda və ona qulluq edildikdə əldə edilir. Daxili dizayn üslubları həmişə trenddədir və evin görünüşü və hissi kirayəçilərin və ya alıcıların əmlaka verdiyi dəyərdə mühüm rol oynayır. Buna görə də, icarəyə götürülmüş əmlakın alınması alışla bitməməlidir, çünki evi təmir etmək hər hansı bir daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsini artırmağa kömək edir.

6. Hökumət zəmanətləri. Daşınmaz əmlak sektoru iqtisadiyyatda və ictimai rifahda mühüm rol oynayır. Buna görə də hökumətlər müəyyən təşəbbüslərlə böyüməyə kömək etmək üçün addım atırlar. Daşınmaz əmlak sektoru çox yaxşı performans göstərmədikdə hökumətlər qrant və ya yardım təklif edir. Bunun bir nümunəsi, ilk dəfə ev alanlar tərəfindən istifadə edilə bilən vergiyə qənaət imtiyazlarıdır. Bundan əlavə, Hindistan hökuməti alıcıların hüquqlarını

gücləndirmək və qorumaq və tamamlanan mənzillərin vaxtında çatdırılmasını təmin etmək üçün ölkə daxilində komitələr də yaratmışdır. Bu komitə Daşınmaz Əmlakın Tənzimlənməsi Təşkilatı kimi tanınır. Bu resurslar kommersiya mülkiyyətinə investisiya və ya mənzil sövdələşməsini gücləndirmək üçün istifadə edilir.

7. Şəhər böyüməsi. Bəzi şəhərlər əmlak investisiyaları baxımından daha yaxşı artım yaşayır. Bunun səbəbi onların şahidi olduqları və cəlb etdikləri eksponensial artımdır. Bunun əsas nümunəsi Banqalordur. Şəhər ölkənin başlanğıc mərkəzi və İT paytaxtıdır, buna görə də Hindistanın Silikon Vadisi hesab olunur. Şirkətlər və insanlar çox sayda fürsət üçün buraya köçməyə davam edirlər və edəcəklər. Böyük şəhərlərdə torpaq sahəsi məhdud olduğundan, lakin imkanlar artmaqda davam etdiyindən, uzunmüddətli perspektivdə daşınmaz əmlaka tələbat artmağa davam edəcək. Bütün bu məqamlar daşınmaz əmlakın təhlükəsiz investisiya variantı olduğunu və COVID-19-dan sonra da qalacağını açıq şəkildə göstərir.

[\(https://www.assetzproperty.com/blog/how-real-estate-will-continue-to-be-a-safe-investment-option-post-covid-19/](https://www.assetzproperty.com/blog/how-real-estate-will-continue-to-be-a-safe-investment-option-post-covid-19/)  
26.05.2020).

## **II FƏSİL. KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN UÇOTUNUN MÜASİR VƏZİYYƏTİ VƏ VƏ ONUN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ**

### **2.1. İnvestisiyalı mülkiyyətin təsnifatı analitik uçotun əsası kimi**

Bəzi Avropa ölkələri iki növ mühasibat uçotu sistemindən istifadə edirlər. Ümumi mühasibat uçotu sistemi qanuni öhdəlikdir. O, müəyyən mühasibat uçotu prinsiplərinə uyğun gəlməlidir və balans hesabatı və mənfəət və zərər haqqında hesabat hazırlamaqla şirkətin maliyyə vəziyyətinin ədalətli mənzərəsini təqdim etməlidir. Onun əsasını səkkiz sinifdən ibarət Hesablar Planı təşkil edir. 1-5-ci siniflər balans hesabları və 6 və 7-ci siniflər (xərclər və gəlirlər) mənfəət və zərər haqqında hesabat üçün istifadə olunur. Bütün jurnallar və hesablar baş kitabda yerləşdirilir.

Bəzi ölkələrdə tətbiq edilən ikinci mühasibat uçotu sistemi Analitik Mühasibat adlanır. Onun əsas məqsədi fəaliyyət üzrə mənfəət və zərər əldə etmək üçün xərc və gəlir hesablarını kateqoriyalar üzrə izləməkdir. Onun əsasını bir sinifdən ibarət olunan ayrıca Hesablar Planı təşkil edir. Onun jurnalları və hesabları ayrıca mühasibat kitabçasına (Analitik kitabça) yerləşdirilir ([https://docs.infor.com/ism/5.x/en-us/ism\\_onlinehelp/cei1464154169202.html](https://docs.infor.com/ism/5.x/en-us/ism_onlinehelp/cei1464154169202.html), 2022).

Analitik mühasibat uçotu şirkətin hesablar planı əsasında təhlil etməyə, şərh etməyə və hesabatlar yaratmağa kömək edən bir vasitədir. Analitik uçotu istifadə edərək, şirkətlər hesablarını daha yaxşı qiymətləndirir. Həmçinin əmək saatları kimi pul baxımından hesablana bilməyən məlumatları saxlaya, seqmental uçota müraciət etmədən ətraflı təhlil məlumatlarını daxil edə, təhlil ölçülərindən istifadə

edərək büdcələr yarada və faktiki rəqəmləri büdcəli rəqəmlərlə müqayisə edə bilirlər (Heley T., Dupont E., 2019).

Analitik mühasibat uçotu müəssisələrin büdcə və maliyyə hesabatları üçün izlədiyi və qeyd etdiyi eyni maliyyə ölçülərinin çoxundan istifadə edir. Əsas fərq ondan ibarətdir ki, o, maliyyə məlumatlarını sadəcə hesabları balanslaşdırmaq əvəzinə, analitikin ehtiyacları və sualları əsasında bir sıra üsullarla nümayiş etdirir. Məsələn, yeni məhsulun satışa çıxarılmasına nəzarət edən layihə meneceri bu üsulla həftəlik və ya bir coğrafi məkandan digərinə marketing xərclərini nəzərdən keçirə bilər.

Analitik uçot alətləri. Əksər analitik mühasibat uçotu prosesi dəqiqləşdirmək və məlumatların yığılması və təşkili üçün lazım olan vaxtı azaltmaq üçün proqram vasitələrindən istifadə edir. Əsas proqram istehsalçıların kompüter proqramları istifadəçilərə xüsusi xərc və gəlir növlərini izləyən modullar və ya planlar yaratmağa imkan verir. Böyük müəssisələr öz xüsusi ehtiyaclarına xidmət etmək və ya sənayenin yaratdığı xərc və gəlir növlərini həll etmək üçün öz proqram təminatını yaradırlar. Bəzi ümumi mühasibat proqramları əsas analitik funksionallığı ehtiva etməsinə baxmayaraq, analitik uçot vasitələri ümumi mühasibat proqramlarına bənzəyir, lakin eyni deyil.

Analitik uçotdan istifadənin səbəbləri. Müəssisələr bir neçə səbəbə görə analitik uçotdan istifadə edirlər ki, bunların hamısı qərar qəbul etmə proseslərinə kömək etmək məqsədini daşıyır. Səbəblərdən biri zamanla yaranan xərclərin azaldılması ehtimalının müəyyən edilməsidir. Bu, həm də müvəqqəti və ya regional spesifik gəlir artımlarını tanımaq üçün faydalı bir üsuldur. Daha ümumi mənada desək, analitik uçotla müəssisələr menecerlər üçün daha çox dəyərə malik olan maliyyələri haqqında daha fərdiləşdirilmiş baxışlar inkişaf etdirmə imkanına malik olurlar.

Analitik uçotu həyata keçirmək üçün müəssisə həm proqram təminatına, həm də sistemi idarə etmək üçün kadrlara investisiya qoymalıdır. Bu, da xeyli xərc tələb etməsi deməkdir. Menecerlər həmçinin məlumatları şərh etməyi və strateji qərarlar qəbul etmək üçün istifadə etməyi bacarmalıdırlar. Bu o deməkdir ki, analitik uçot



özlüyündə məhdud faydalılığa malikdir. Bununla belə, ideal bir ssenaridə biznes ondan layihə xərclərini azaltmaq, gəliri dəqiq şəkildə layihələndirmək və öz sənayesində rəqabət üstünlüyü əldə etmək üçün istifadə edə bilərlər (Hartman D., 2017).

Analitik uçotundan istifadənin ilk addımı Xərc Mərkəzi, Mənfəət Mərkəzi, Region və ya saatlar kimi əməliyyat ölçüləri ilə xüsusi biznes ehtiyaclarına əsasən maliyyə əməliyyatlarını təsnif etmək, hesabat vermək və təhlil etməkdir (bunlar yalnız maliyyə əməliyyatlarının təsnifləşdirilməsinə dair nümunələrdir).

Sonrakı addım, hesab seqmentləri əsasında bunları təhlil etmək zərurətini aradan qaldıraraq, mühasibat uçot əməliyyatları üçün xüsusi əməliyyat ölçüsü kodları yaratmaqdır.

Əməliyyat ölçülərini və kodlarını yaratdıqdan və kodları mühasibat uçotu əməliyyatlarına təyin etdikdən sonra, növbəti addım soğulardan istifadə etməkdir. Bu sorğular çox səviyyəli hesabatlar yaratmağa və daha sürətli təhlil üçün məlumatları Excel-ə buraxmağa imkan verir (Williams C., 2014). O, həmçinin Dynamics GP-də GL, debitor borclarının idarə edilməsi, kreditor borclarının idarə edilməsi, inventar, SOP, POP, Qrant İdarəetmə və Bank Üzləşdirilməsi daxil olmaqla digər modullar arasında inteqrasiya ilə bütün təşkilat üzrə əməliyyatları təhlil etmək imkanı yaradır

## **2.2. İnvestisiyalı mülkiyyətin hərəkətinin sənədləşdirilməsi və uçotu**

Müəssisələr daşınmaz əmlaklarını müxtəlif yollarla təsnif edə bilərlər. Məsələn, satış üçün istehsal edilmiş daşınmaz əmlak ehtiyatlar kimi, mülkiyyətçinin istifadəsində olan daşınmaz əmlak isə əsas vəsait kimi uçota alınır. Biznesdə daşınmaz əmlakın təsnifatı daşınmaz əmlakın istifadə məqsədinə görə dəyişə bilər. Məsələn, səhmlərdən və ya əsas vəsaitlərdən investisiya mülkiyyətinə götürülə bilər və ya investisiya mülkiyyətindən əsas vəsaitlərə köçürülə bilər.

Qısaca kvalifikasiya dəyişikliyi də adlandırılan bu prosesdə investisiya mülkiyyətinin keyfiyyətini itirdiyi və ya yeni bir kvalifikasiya qazandığı vəziyyətə aiddir. Daşınmaz əmlakın investisiya mülkiyyəti kimi təsnif edilməsi və ya aid

olduğu sınıfdən dəyişməsi yalnız onun istifadəsində dəyişiklik olduqda mümkündür (IAS 40, maddə 57).

Mülkiyyətçinin istifadə etdiyi əmlakın investisiya əmlakı sinifinə köçürülməsi. Mülkiyyətçinin istifadəsində olan daşınmaz əmlak maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatə əsas vəsaitlər kimi daxil edilir. Bununla belə, mülkiyyətçinin istifadə etdiyi bu aktivlərin istifadə məqsədində dəyişikliklər ola bilər. Müəssisə istifadədə dəyişiklik baş verənə qədər IAS 16-nı tətbiq edir. Həmin tarixdə IAS 16 - a uyğun olaraq hesablanmış daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə ədalətli dəyəri arasında baş verəcək fərq, həmçinin IAS 16-ya uyğun olaraq həyata keçirilən yenidən qiymətləndirmə prosesinə tabedir (IAS 40, maddə 61). Çünki IAS 40-a əsasən, mülkiyyətçinin istifadə etdiyi daşınmaz əmlak investisiya məqsədləri üçün olarsa, bazar dəyərini əks etdirmək üçün yenidən qiymətləndirilmiş məbləğin üzərində göstərilir.

Daşınmaz əmlakın təhvil verildiyi (keçid) tarixindəki dəyəri ilə qeydə alınmış dəyəri arasındakı fərqi uçotu zamanı aktivin dəyərindəki artım və azalma da nəzərə alınır.

Daşınmaz əmlakın balans dəyərinin artması bu daşınmaz əmlak üçün hər hansı əvvəlki dəyərsizləşmə itkisini aradan qaldırır. Bu əməliyyat əvvəlki dövrlərdə silinmiş hissə bərabərləşənə qədər mənfəət və ya zərərdə uçota alınır. Mənfəət və ya zərər kimi tanınan məbləğ aktivin balans dəyərində gətirilməsi üçün tələb olunan məbləğdən artıq ola bilməz. Azalma zamanı aktivə məxsus dəyər artımı fondu varsa, bu azalma məbləği əvvəlcə oradan çıxılır, əks halda birbaşa mənfəət və ya zərərə daxil edilir (IAS 40, maddə 62).

Dövrün mənfəət və ya zərəri üçün silinməli olan məbləğdən sonra hələ də qalan məbləğ qalırsa, bu məbləğ yenidən qiymətləndirmə artımı kimi kapitala əlavə edilir. Aktivin xaric edildiyi halda, yenidən qiymətləndirmə artımı fəvqəladə ehtiyatlara (bölüşdürülməmiş mənfəət) əlavə edilə bilər. Bu məbləğ dövrün mənfəət və ya zərərinə daxil edilmir.

Məsələn, müəssisənin idarəetmə məqsədləri üçün istifadə etdiyi bina idarəetmə yerinin dəyişdirilməsi və ya yeni binanın tikintisi ilə əlaqədar artıq

istifadə olunmur. Biznes bu binanı icarəyə verməklə istifadə etmək istəyir. Bu lizinq mərhələsindən sonra mülkiyyətçi tərəfindən müəssisənin əsas vəsaitlərində istifadə edilmiş bina kimi təsnif edilən bina indi investisiya binası sinfinə keçəcəkdir.

Satış məqsədləri üçün investisiya əmlaklarının inkişafına başlanılması. Müəssisənin investisiya mülkiyyətinin ehtiyatlara köçürülməsi yalnız onun istifadəsində dəyişiklik olduqda mümkündür. Burada istifadə dəyişikliyinə ən əhəmiyyətli sübutu inkişafdan sonra inkişaf fəaliyyətinin satışa çıxmasıdır. Müəssisə investisiya mülkiyyətini heç bir inkişaf etmədən satmaq qərarına gələrsə, əmlak maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatdan çıxarılan qədər investisiya mülkiyyəti kimi təsnif edilməyə davam edir, yəni o, ehtiyatlar hesab edilmir (IAS 40, maddə 58).

Ədalətli dəyər əsasında həyata keçirilən investisiya mülkiyyətindən mülkiyyətçi tərəfindən istifadə edilən əmlak və ya ehtiyatlara köçürmə zamanı müvafiq əmlakın istifadəsində dəyişikliyin köçürmədən sonra baş verdiyi tarix nəzərə alınır. Qiymətləndirmə prosesi daşınmaz əmlakın yeni xüsusiyyətlərinə uyğun olaraq həyata keçirilir

Səhmlərdə nəzarət edilən daşınmaz əmlakın investisiya əmlakları sinfinə keçirilməsi əməliyyatı. Daşınmaz əmlakın aşağıdakı iki şərtlə səhmlərə daxil edilməsi mümkündür:

1. Əgər daşınmaz əmlak yenidən satış üçün alınmışsa, o, səhmlərdə göstərilir.
2. Əgər əmlak investisiya mülkiyyətidirsə və satış üçün hazırlanıbsa, o zaman səhmlərə daxil edilir.

IAS 2 Ehtiyatlar standartına uyğun olaraq, ehtiyatlar adi iş prosesində satış üçün saxlanılan, belə satışın predmeti olmaq üçün istehsal edilən və ya istehsal prosesində və ya xidmətdə istifadə olunacaq materiallar şəklində olan aktivlərdir (IAS 2, <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias2>).

Məsələn, bir müəssisənin istehsalda istifadə etdiyi maşınlarda istehlak edəcəyi yağ var. Neft hasilatı prosesində istifadə olunacaq material olduğundan ehtiyatdır. Yaxud, yenidən satış üçün alınmış müəssisənin satışa hazır torpaq sahələri və

tikililəri kommersiya malları kimi ehtiyatların əhatə dairəsinə daxil edilir (IAS 2, maddə 8).

Müəssisə inventarlarında qeyd etdiyi daşınmaz əmlakı satmaq üçün satmaqdan imtina edə və bu daşınmaz əmlakı icarəyə götürüb dəyər artımı əldə edə bilər. Bu halda, aktiv inventarlardan investisiya mülkiyyəti sinfinə keçirilir. Daşınmaz əmlakın köçürülmə tarixindəki ədalətli dəyəri ilə əvvəllər müəyyən edilmiş balans dəyəri arasındakı fərq mənfəət və ya zərər kimi tanınır.

### **2.3. İnvestisiyalı mülkiyyətin amortizasiyası və onun uçotda əks etdirilməsi üsulları**

Amortizasiya icarəyə verilmiş əmlakın alınması və yaxşılaşdırılması xərclərini çıxmaq üçün istifadə edilən prosesdir. Amortizasiya vergi ödəyiciləri tərəfindən investisiya mülkiyyətinin dəyərini bərpa etmək üçün istifadə olunur (Folger J., 06.03.2021).

Əmlakın amortizasiyası investisiya mülkiyyətinizin köhnəlməsi ilə bağlı qanuni vergi endirimidir. Sadə dillə desək, amortizasiya, əmlakın zamanla köhnəlməsinə görə vergi endirimi tələb etməkdir (Hyde T., 27.09.2021).

İnvestisiya mülkiyyətinin sahibləri üçün ən böyük vergi güzəştlərindən biri köhnəlmə və ya fiziki köhnəlmə nəticəsində əmlakın dəyərinin zamanla itirilməsi ilə olur. ABŞ Daxili Gəlir Xidməti sahiblərinə xərclərin bərpası dövrü kimi tanınan aktivin faydalı istifadə müddəti ərzində bu amortizasiya əsasında hər il vergi itkisi götürməyə icazə verir. Bu seçim onların vergi tutulan gəlirlərini hər il minlərlə dollar azalda bilmə imkanına sahibdir.

İnvestisiya mülkiyyətləri sahibləri üçün əsas önəmli nüanslar:

➤ Sahiblər həmişə hər vergi ilində düzgün amortizasiya məbləğini tələb etməlidirlər. Bu tarixlər əmlakın icarəyə hazır olduğu tarixlə üst-üstə düşmədiyi halda, investisiya mülkiyyəti satın alındıqdan və ya kirayəçilər faktiki olaraq yaşayış yeri qəbul etdikdən sonra amortizasiyaya başlamır. Məsələn, tutaq ki, aprel ayında bir əmlak aldınız və onu icarə kimi elan etməyə başlayan iyun ayına qədər təkmilləşdirmələr etdiniz, lakin avqust ayına qədər kirayəçilərlə müqavilə imzalaya

bilməyəcəksiniz. IRS-in məlumatına görə, amortizasiya dövrü iyun ayından başlayır.

➤ Yoxlama və qiymətləndirmə haqları kimi yekun məsrəflər, həmçinin evin ilkin alınması ilə bağlı digər xərclər sizin əmlakda düzəliş edilmiş bazanıza hesablanır. Əmlak icarəyə götürüldükdən sonra çəkilən təmir və əsaslı təkmilləşdirmələr kimi məsrəflər adətən əmlakın alış qiymətinin qalan hissəsindən ayrıca amortizasiya edilir.

➤ Torpağı amortizasiya edə bilməyənsə də, torpağı biznes istifadəsi üçün hazırlayarkən abadlıq və digər torpaq hazırlığı xərclərini amortizasiya edə bilərsiniz.

➤ Birinci il üçün amortizasiya ayırmanız ilk ayın amortizasiyasının yalnız yarısını çıxıbiləcəyiniz orta ay konvensiyasına əsaslanır. İyulun 3-də əmlakı icarəyə götürməyə başlasanız, icarənin işlədiyi tam altı ayı deyil, ilk il üçün 5½ aylıq amortizasiyanı çıxıbilərsiniz.

➤ Əmlakınızın amortizasiya olunan əmlak kimi təsnif olunduğuna əmin olmaq üçün IRS ilə yoxlamaq lazımdır (Gromicko N., 2021).

Amortizasiyanı hesablayarkən əsas addımlar bunlardır:

1. Əmlakın əsasını müəyyənləşdirmək. Əmlakın əsasını onun dəyəri və ya əmlakı əldə etmək üçün ödədiyiniz məbləğ (nağd, ipoteka ilə və ya başqa şəkildə) təşkil edir. Bəzi hesablaşma rüsumları və yekun xərclər, o cümlədən hüquqi rüsumlar, qeydiyyat rüsumları, sorğular, köçürmə vergiləri, mülkiyyət sığortası və satıcının ödəməyə razı olduğunuz hər hansı məbləğ (məsələn, geri vergilər) əsas daxildir. Lakin bəzi hesablaşma haqları və bağlanma xərcləri əsasınıza daxil edilə bilməz. Bunlara yanğından sığorta haqları, bağlanmadan əvvəl əmlakın icarəsi üçün icarə haqqı və ballar, ipoteka sığortası mükafatları, kredit hesabatı xərcləri və qiymətləndirmə haqları daxil olmaqla, kreditin alınması və ya yenidən maliyyələşdirilməsi ilə bağlı xərclər daxildir.

2. Torpaq və binaların dəyərini ayırmaq. Torpağı deyil, yalnız binanın dəyərini amortizasiya edə bildiyiniz üçün, düzgün məbləği amortizasiya etmək üçün hər birinin dəyərini müəyyən edilməlidir. Dəyəri müəyyən etmək üçün

əmlakın alındığı zaman hər birinin ədalətli bazar dəyərindən istifadə edilir və ya bu rəqəmi qiymətləndirilmiş daşınmaz əmlak vergisi dəyərlərinə əsaslandırılır. Məsələn, tutaq ki, 110.000 dollara ev alınmışdır. Ən son daşınmaz əmlak vergisi hesablamaları əmlakı 90.000 ABŞ dolları dəyərində qiymətləndirilir, bunun 81.000 dolları ev üçün, 9.000 dolları isə torpaq üçündür. Yəni, alış qiymətinin 90%-ni evə və alış qiymətinin 10%-ni ( $\$9.000 \div 90.000 \$$ ) torpağa ayırmış olurnur.

3. Evdəki əsası müəyyənləşdirmək. Artıq əmlakın əsasını (ev əlavə torpaq) və evin dəyərini bildiyiniz üçün evdə əsası müəyyən etmək mümkündür. Yuxarıdakı nümunədən istifadə edərək, evdəki əsas - amortizasiya edilə bilən məbləğ - 99.000 ABŞ dolları (110.000 dolların 90%-i), torpaqdakı baza isə 11.000 ABŞ dolları (110.000 dolların 10%-i) olacaqdır.

4. Düzəliş edilmiş əsası müəyyənləşdirmək (lazım olduqda). Əmlakın satın aldığı vaxtla onu icarəyə götürdüyü vaxt arasında baş verən müəyyən hadisələr üçün əsasa artım və ya azalma edilməli ola bilər. Əsas artımlara misal olaraq, əmlakı xidmətə verməzdən əvvəl ən azı bir il faydalı istifadə müddəti olan hər hansı əlavələrin və ya təkmilləşdirmələrin dəyəri, zədələnmiş əmlakın bərpasına xərclənən pullar, əmlaka kommunal xidmətlərin gətirilməsi xərcləri və müəyyən hüquqi ödənişləri göstərmək olar. Əsas azalmalara misal olaraq isə zədələnmə və ya oğurluq nəticəsində alınan sığorta ödənişləri aiddir (Folger J., 06.03.2021).

İcarəyə verilmiş əmlakın amortizasiya metodları. İncəsənət icarəyə götürülmüş əmlakın amortizasiya xərclərini tələb etməzdən əvvəl əmlak amortizasiyaya uyğun olmalıdır. İcarəyə götürülmüş əmlakı amortizasiya etmək üçün daşınmaz əmlak investoru bir neçə meyarlara cavab verməlidir (Frankel M., 16.08.2019).

1. İncəsənət icarəyə götürülmüş əmlakın sahibi olmalıdır, icarəçi deyil;
2. Mülk biznes və ya investisiya məqsədləri üçün istifadə edilməlidir, məsələn, evi kirayəçiyə icarəyə vermək;
3. Əmlakın yararlılıq müddəti müəyyən edilə bilməlidir, ona görə də torpağın dəyəri amortizasiya olunmur;
4. Əgər əmlak ən azı bir il saxlanılmırsa, investor amortizasiya xərclərini tələb etmək hüququna malik deyil.

Yaşayış kirayəsi əmlakını amortizasiya etməyin üç müxtəlif yolu var. İcarəyə götürülmüş əmlakın amortizasiyasının hər üç metodu, əmlakın “xidmətə verildiyi” zamana aiddir, yəni əmlakın icarəyə hazır olması deməkdir.

1. 1981-ci ilə qədər istismara verilmiş icarəyə verilmiş əmlak düz xətt və ya azalan qalıq metodundan istifadə etməklə amortizasiya edilə bilər.

2. 1980-ci ildən sonra, lakin 1987-ci ildən əvvəl istismara verilmiş əmlak amortizasiya üçün Sürətlənmiş Xərclərin Bərpası Sistemindən (ACRS) istifadə edir.

3. 1986-cı ildən sonra istifadəyə verilmiş kirayə əmlakı ümumiyyətlə Dəyişdirilmiş Sürətləndirilmiş Xərclərin Bərpa Sistemindən (MACRS) istifadə edir. Bununla belə, MACRS-ə əsasən, icarəyə götürülmüş əmlak sahiblərinə əksər əmlak üçün Alternativ Amortizasiya Sistemindən (ADS) istifadə etməyə icazə verilir ki, bu da amortizasiyanın düz xətt metodunun başqa adıdır (<https://www.stessa.com/blog/how-to-calculate-depreciation-on-rental-property/>, 2021).

İcarəyə götürülmüş əmlaklar investorlara passiv gəlir əldə etmək imkanı verir. Ancaq hər hansı bir evdə olduğu kimi, zamanla xarab olan və təmirə ehtiyacı olan əşyalar olacaqdır. Bu xərci kompensasiya etmək üçün iddia edə biləcəyiniz şeylərdən biri icarə əmlakının köhnəlməsidir. İcarəyə verilmiş əmlakın amortizasiyası daşınmaz əmlak investorlarına əmlaklarına görə vergi endirimləri götürməyə imkan verir.

Əmlakın faydalı vaxt çərçivəsi müəyyən edildikdən sonra, hər il amortizasiyaya görə itirilmiş dəyərin məbləğini hesablamaq və vergilərinizə endirim tələb etmək üçün düsturdan istifadə edilir.

Əmlakların faydalı ömrü. IRS əmlakın faydalı ömrü hesab edilənləri standartlaşdırmışdır. Daşınmaz əmlak məqsədləri üçün bilməlisiniz:

1. Amortizasiyanın həyat dövrünün seçimi: İki fərqli sistem var: Ümumi Amortizasiya Sistemi (GDS) və Alternativ Amortizasiya Sistemi (ADS). Əgər əmlakınız müəyyən bizneslərdə istifadə olunursa, sizdən ADS-dən istifadə tələb oluna bilər. Əks halda, ikisi arasında seçim etmək imkanı var. Qeyri-yaşayış və ya yaşayış daşınmaz əmlakı üçün (IRS tərəfindən torpaq və onun üzərində tikilmiş və

ya ona əlavə edilmiş hər hansı bir şey kimi müəyyən edilir) hər iki sistemi əmlak əsasında seçmək mümkündür. Bir sistemi seçdikdən sonra, müəyyən bir əmlaka amortizasiya tələb etdiyiniz müddətə qədər onunla bağlı qalmaq əsas vacib nüansdır. ADS ümumiyyətlə GDS-dən daha uzun ömür dövrlərinə malikdir, lakin hər il tələb oluna bilən amortizasiya səviyyəsi ADS da o qədər də yüksək deyil.

2. İcarəyə verilən yaşayış sahəsi: GDS-ə uyğun olaraq kirayə yaşayış evinin faydalı müddəti 27,5 ildir. ADS-ə əsasən, bu, 30 ildir (və ya əmlak 1 yanvar 2018-ci il tarixindən əvvəl icarəyə götürülüb, 40 ildir).

3. Qeyri-yaşayış daşınmaz əmlak: GDS-ə əsasən, qeyri-yaşayış daşınmaz əmlakının həyat dövrü 39 ildir. ADS bu əmlak sinfi üçün 40 illik vaxt intervalına malikdir.

4. Torpaq: Torpaq köhnəlmədiyi üçün amortizasiya edilə bilməz.

**İcarəyə verilmiş əmlakın amortizasiyasının hesablanması.** Əmlakın amortizasiyasının hesablanması üç addımlı bir prosesdir. Bu proses xərc əsasının müəyyən edilməsini, seçilən amortizasiya sistemi üzrə əmlakın faydalı istifadə müddətinə bölünməsinə və amortizasiya cədvəlinin hesablanmasını əhatə edir (Andrew D., 2021).

1. Xərclərin əsasının müəyyən edilməsi. Xərc bazası əmlakın dəyərindən və müəyyən yekun xərclərdən asılıdır.

Əmlakı investisiya mülkiyyəti kimi alırsınızsa, əmlakın dəyəri, alış qiymətidir. Əmlak dəyərində, müəyyən bağlanma xərcləri əlavə edə bilərsiniz. Bunlara daxildir:

➤ Əmlak vergiləri: Satıcı üçün daşınmaz əmlak vergilərini ödəməyə razısınızsa, vergi bəyannaməyinizdə başqa yerdə ödənilən yerli vergilər kimi onları da çıxmadığınız müddətcə, bunlar xərc əsasınıza əlavə edilə bilər.

➤ Xülasə haqları: Başlıq işinin bir hissəsi kimi kimsə əmlakın təsvirini yazır.

➤ Kommunal xidmətlərin quraşdırılması üçün ödənişlər: Qaz, elektrik və su.

➤ Qeydiyyat haqqı: Əməliyyatın qeydi yerli hakimiyyət orqanlarında qeyd olunur. Bunun üçün dədəniş alınır.



➤ Köçürmə vergiləri: Köçürmə vergisi adətən əmlakın köçürülməsi zamanı yerli hakimiyyət orqanlarının əldə etdiyi satış qiymətinin faizi kimi hesablanır.

➤ Sorgular: Mülkiyyət xətlərini müəyyən etmək üçün sorğu tələb oluna bilər.

➤ Mülkiyyət sığortası: Əgər ipoteka alırsınızsa, borc verəniniz sizdən borc verənin hüquq siyasətini almanızı tələb edəcək. Mülkiyyətinizdə siz bağlanmamışdan əvvəl aşkar edilməmiş qanuni maraqla birlikdə kimsə gələrsə, sahibin mülkiyyət siyasəti sizi qoruyacaq.

➤ Ödəməyə razı olduğunuz hər hansı digər borclar: Bunlar geri faiz ödənişləri və ya daşınmaz əmlak komissiyaları ola bilər.

2. Əmlakın faydalı ömrünə görə bölmək. Əmlak üzrə illik köhnəlmə məbləğini hesablamaq üçün maya dəyərini əmlakın faydalı istifadə müddətinə bölünür.

3. İcarəyə verilən əmlak üçün amortizasiya cədvəlini hesablamaq. Əmlaka sahib olduğunuz ilk ildə siz yalnız xidmətdə olduğu müddətdə amortizasiya tələb edə bilərsiniz. Buna görə də, əgər siz may ayında mülkü icarəyə götürməyə başlasanız, ayın ortasında kirayə verməyə başladığınızı iddia etməlisiniz

#### **2.4. Koronavirus (COVID-19) pandemiyası dövründə investisiyalı mülkiyyətin uçotunun təkmilləşdirilməsi istiqamətləri**

Koronavirus pandemiyası (COVID-19) bütün dünyanı görünməmiş bir dəyişiklik dövrünün yaşanmasına səbəb oldu. Baş vermə müddəti ilə bağlı qeyri-müəyyənliklər, dayandırılmış və ya yenidən qurulmuş tikinti layihələri, kirayəçilər və ziyarətçilərin təhlükəsizliyini təmin etmək, kirayə güzəştləri və icarəyə dair yenidən danışıqlar, iş və istirahət səyahətlərinin dayandırılması, pisləşən kredit, likvidlik problemləri, dövlət qurumlarının tələbləri daşınmaz əmlak və tikinti şirkətlərinə əhəmiyyətli dərəcədə təsir göstərdi.

Ümumi iqtisadiyyat və maliyyə bazarlarına təsir bu sənayelər üçün dəyişkənlik və gözlənilməz problemlər yaratmışdır. Bununla da COVID-19-dan qaynaqlanan bir neçə mühasibatlıqla bağlı mülahizələr ortaya qoyulmuşdur:

➤ Uzunmüddətli aktivlərin dəyərsizləşməsi. Daşınmaz əmlak və tikinti müəssisələri dəyərsizləşmə göstəricilərini müəyyən etmək üçün icarəçi ilə bağlı hər

hansı dəyişiklik və ya pozuntular və gözlənilən gələcək pul vəsaitlərinin hərəkəti daxil olmaqla, COVID-19-un təsirlərini qiymətləndirməli və nəzərə almalıdırlar. Bu, daşınmaz əmlak və tikinti şirkətlərinin qarşılaşacağı ən böyük mühasibat problemdir. Müəssisələrdən hər il və ya buna səbəb ola biləcək hadisə baş verdikdə dəyərsizləşmə testləri keçirməlidir.

Xarici və daxili dəyərsizləşmənin bir neçə əsas nümunəsinə aşağıdakılar daxildir:

1. Aktivlərin bazar dəyərinin əhəmiyyətli dərəcədə azalması;
2. Aktivdən istifadənin həcmi və ya üsulunda azalma;
3. Zərərlərin tarixi ilə birlikdə cari dövr əməliyyat zərəri;
4. Müştəri tələbinin azalması;
5. Tədarükün pozulması ilə tələbin ödənilə bilməməsinə gəlib çıxması.

Pandemiyanın daşınmaz əmlak bazarına təsiri birmənalı olmadı. Pərakəndə satıcılar fiziki yerləri bağlamağa və iflas elan etməyə məcbur olduqları üçün hərəkət 2020-ci ildə əhəmiyyətli mağazaların bağlanmasına şahid oldu. Pandemiya tam bitdikdən sonra COVID-19 səbəbiylə ofis və səhiyyə sektorları orta səviyyədə dəyərsizləşəcəyi gözlənilir. Çünki bir çox şirkət epidemiya başlayandan bəri evdən iş mühitinə keçdi və bəzi səhiyyə sistemləri ofis strategiyalarını birləşdirməyə çalışdı.

➤ Kirayə güzəştləri və kolleksiya. Pandemiya bir çox daşınmaz əmlak təşkilatı üçün kirayə yığımlarını əhəmiyyətli dərəcədə azaltdı. Kirayəçilərin üzərinə düşən maliyyə yükünün bir hissəsini yüngülləşdirməyə kömək etmək üçün bir çox ev sahibləri kirayə güzəştləri təklif etdilər. Bunlar icarə haqqının azaldılması, icarə haqqının ödənilməsinin dayandırılması və ödənişin təxirə salınması şəklində formalaşdı. Pandemiyaya qarşı daha az dayanıqlı müəssisələri olan bəzi kirayəçilər ev sahiblərinə qısamüddətli ödəniş etmək məcburiyyətində qaldılar. Bütün dünyada bəzi hökumətlər və mülk sahibləri kirayə haqqını ödəyə bilməyən kirayəçilərə dəstək tədbirləri tətbiq etdilər. Buna baxmayaraq, ev sahibləri üçün kirayə gəlirlərinin təhlükə altına düşə biləcəyi ilə bağlı açıq bir risk hələ də vardır.

➤ Borc razılaşmasının pozulması və imtinalar. İcarəyə güzəştlərin verilməsi nəticəsində likvidlik problemi ilə üzləşən daşınmaz əmlak şirkətləri müqavilə üzrə borc öhdəliklərini yerinə yetirə bilməz. Hesabat dövrü ərzində borc öhdəliklərini pozan şirkətlər hər hansı ödənilməmiş uzunmüddətli qalığı cari öhdəliyə yenidən təsnif etməlidir.

Rəhbərlik gələcəkdə kreditorlarla gərgin danışıqların qarşısını almaq üçün cari maliyyələşdirməyə uzunmüddətli dəyişiklikləri də nəzərdən keçirə bilər. Kredit dəyişikliklərinin uçotu mürəkkəbdir və mənfəət və zərər hesabatına təsir göstərə bilər. İcarəyə verənlər öz borclarına xidmət tələblərinə cavab vermək qabiliyyətini təhlil edərkən icarəçilərin likvidlik mövqelərinin potensial domino effektini bilməlidirlər (Liberatore K., 19.02.2021).

Deloitte, pandemiya zamanı daşınmaz əmlakdan istifadələrini yenidən qiymətləndirən bir çox şirkətlərin mühasibat uçotu və dəyərsizləşmə mürəkkəbliyi ilə üzləşdiyini qeyd edərək, mart ayında keçirilən sorğuda 7700 C-suite menecerinin və analitikinin 66,9%-nin təşkilatlarının “daşınmaz əmlak səmərələşdirmə proqramı” planladığını ifadə etdiyini qeyd etdi.

Koronavirus, CFO-ların 2019-cu ildə icarələrdən yaranan aktiv və öhdəliklərin tanınması üçün kompleks FASB standartını tətbiq etməyə başlamasından bir neçə ay sonra meydana gəldi. Maliyyə Mühasibat Uçotu Standartları Şurasının (FASB) verdiyi məlumata görə, icarəyə dəyişikliklərlə bağlı təlimat COVID-19 pandemiyası nəticəsində bu qədər sürətlə baş verən güzəştləri nəzərdə tutmamışdı. Daha sonra FASB 2020-ci ilin ikinci rübü ərzində təşkilatlara kirayə verənin və ya icarəçinin hüquqlarının əhəmiyyətli dərəcədə artması ilə nəticələnməyən pandemiya pozuntusu ilə bağlı güzəştlər üçün icarə modifikasiyası təlimatını tətbiq etmək və ya tətbiq etməmək üçün seçim etmək imkanı verərək yardım etdi. Maliyyə rəhbərləri eyni vaxtda yeni mühasibat tələblərinə uyğunlaşmalı, eyni zamanda büdcələri təcili olaraq COVID-19-un səbəb olduğu ofislərin bağlanmasına və daşınmaz əmlakın digər dəyişmələrinə uyğunlaşdırmalı oldular.

Deloitte mühasibat uçotunda düzəlişlər tələb edən üç dəyişiklik müəyyən etdi. Birincisi, bir çox CFO-lar öz şirkətlərinin virtual və ya yarı virtual işçi təmasları ilə effektiv fəaliyyət göstərə biləcəyini bildirdilər. Onlar icarə portfəllərini və daşınmaz əmlak aktivlərindən istifadəni dəyişdirməyi nəzərdən keçirdilər.

İkincisi, bəzi CFO-lar ofis sahəsini ləğv etmək və ya azaltmaq və ya sosial uzaqlaşma və ya açıq mərtəbə planlarına icazə vermək üçün məkanı genişləndirmək üçün icarə müqavilələrini dəyişdirmək üçün ev sahibləri ilə danışıqlar aparır.

CFO-nun ASC 842 icarə mühasibat uçotu modifikasiyası təlimatını başa düşməsi vacibdir, çünki bu mühasibat uçotu tələblərinin tətbiqi şirkətin maliyyə hesabatlarında qeyd olunan məbləğlərə birbaşa təsir göstərəcək.

Nəhayət, bəzi CFO-lar daşınmaz əmlakdan nağd pul çıxarmaq, likvidliyi artırmaq və lazımsız əmlakdan məhrum etmək üçün satış və geri icarə əməliyyatlarından getdikcə daha çox istifadə edirlər. Satışdan sonra ilk sahibi əmlakın hamısını və ya bir hissəsini müəyyən müddətə geri icarəyə verə bilər.

Deloitte-in sorğusunda respondentlərin 33,1%-i sahiblik və ya icarəyə götürülmüş sahəni ləğv etməklə daşınmaz əmlaka sahibliklərini azaltmaq niyyətində olduqlarını, 28,8%-i biznesin bir hissəsində yerləri daraltmaqla, digərində genişləndirməklə “sağ ölçüsünü” artırmağı planlaşdırdıqlarını, 11%-i satış-geri icarə əməliyyatına başladıklarını, 22,2%-i isə öz əmlaklarını artırdığını bildirib (Tyson J., 23.06.2021).

Koronavirus pandemiyası neqativ tərəfləri ilə yanaşı eyni zamanda uzunmüddətli fədalar da verdi və bu istiqamətlərdə təkmilləşmə üçün də şərait yaratdı.

Uzunmüddətli faydalar. Koronavirus sonrası dünyada mühasibatlıq departamentlərinin qəbul etdiyi bir nüçə dəyişiklik bunlardır:

1. Uzaqdan çalışma. Bir çox maliyyə və mühasibat komandaları əvvəllər ofis masalarına uzun saatlar işlədiyi halda, işçilər indi iş mühitindəki dəyişikliyi qəbul edirlər, yəni istər ofisdən, istər evdən, istərsə də başqa yerdən, komandalar istədikləri yerdə işləyə bilirlər. Lakin qapanma tədbirləri və evdən məcburi işlə

birgə müxtəlif komandalar arasında ünsiyyətdən tutmuş maliyyənin uzaqdan idarə olunmasına qədər mühasibat departamentlərinin işində əhəmiyyətli səmərəsizliyi də aşkar etdi (Pickard J., 26.11.2021).

Çevik iş pandemiyadan sonra da davam edəcək. Bu, pandemiyadan əvvəl başlayan və son bir ildə xeyli sürətlənən başqa bir tendensiyadır. Bir çox firma işçilərə hər yerdən 2-3 günlük iş imkanı verərək daimi çevik iş siyasəti üzərində fəal şəkildə işləyir.

Bu iş tərzii həm də sənayenin ən aktual problemlərindən birini həll edə bilər: saxlama. AICPA-nın məlumatına görə, ixtisaslı kadrların tapılması və ixtisaslı kadrların saxlanması firmalar üçün ən vacib məsələlərdən biridir.

2. Texnologiyanın mənimsənilməsinin artması. Vergi və mühasibat sənayesində texnologiyanın artan tətbiqi artıq pandemiyadan əvvəlki bir tendensiya idi, lakin COVID-19 bu prosesi əhəmiyyətli dərəcədə sürətləndirməyə məcbur etdi (<https://www.cpapracticeadvisor.com/accounting-audit/news/21216180/how-covid-changed-the-accounting-profession-for-good>, 29.03.2021).

Burada "rəqəmsal etmək" - mövcud texnologiyadan istifadə etmək - "rəqəmsal olmaq" arasında mühüm fərq var. Sənayenin sadəcə texnologiyayı tətbiq etməsi və onu cari təcrübələrə qatması deyil, proseslərin yenidən qiymətləndirmək üçün texnologiyadan istifadə etmək vacibdir. Biznesin daha effektiv, səmərəli və daha yaxşı miqyasda çevirmək üçün texnologiyadan necə istifadə edəcəyinə sərmayə qoymaq lazımdır.

Bulud texnologiyası. Koronavirusdan sonrakı dünyada bulud texnologiyası mütləq olmalıdır. Getdikcə artan işçilərin sayı hər gün harada işləmək istədiklərini seçdikcə, müəssisələr onları bu çevikliyə cavab verə bilən proqram təminatı ilə dəstəkləməyi bacarmalıdır. Hərəkətdə olarkən hesab-fakturalara baxmaq, idarə etmək və təsdiqləmək yeni səmərəlilik imkanını təmin edir. Bulud texnologiyası təhlükəsizlik baxımından da vacibdir, çünki işçilərin kafelərdə təhlükəsiz olmayan ictimai şəbəkələrə və ya həssas məlumatlara daxil olmaq üçün şəxsi cihazlardan istifadə etmək ehtimalı yüksəkdir.

3. Avtomatlaşdırma. Maliyyədə avtomatlaşdırmanın istifadəsi uzun müddətdir müzakirə edilir və gələcəkdə də belə davam edəcəkdir. Kreditor borcları kimi maliyyə funksiyalarında avtomatlaşdırmadan istifadə edən müəssisələr hesab-fakturanı emal etmək üçün lazım olan xərcləri təxminən 70%, eləcə də əl işi ilə müqayisədə fakturaların işlənməsi vaxtını 80% azalda bilər. Üstəlik, texnologiya maliyyə və mühasibat komandalarını azad edir.

Dəyişiklikdən qorxmaq lazım deyil. COVID-in təsiri bu ötən dövr ərzində maliyyə və mühasibat qruplarına sərt oldu, lakin o, gələcəkdə uzun müddət ərzində şöbələri və biznesi təkmilləşdirəcək əhəmiyyətli dəyişiklikləri də yaratdı.

Xatırlamaq lazım olan ən böyük şey budur ki, dəyişiklik bir gecədə baş vermir. İşimizdə, necə işlədiyimizdə və istifadə etdiyimiz texnologiyada təkmilləşdirmələr vaxt aparacaq. Ancaq bunların baş verəcəyinə şübhə yoxdur və bu təkmilləşmə dalğası düşündüyümüzədən daha tez də gələ bilər.

Rəqəmsal ödənişlərə, elektron qaimə-fakturaya, bulud texnologiyasına və avtomatlaşdırmaya keçid müəssisələrin məsrəfləri və əl işlərini yerinə yetirmək üçün sərf olunan vaxtı azaldacaq, eyni zamanda işçilərin iş məmnuniyyəti bu tip işlərin yerinə yetirilməsindən azad olduqları üçün yüksələcəkdir (Pickard J., 26.11.2021).

Böhran yenilik yaradır. Pandemiya boyu yenilik edən təkə vergi və mühasibat sənayesi deyil - bütün sənaye müəssisələri bu böhrandan innovasiya yaratmaq üçün istifadə edirlər. Maliyyə cəhətdən çətinlik çəkən müəssisələr və şəxslər bunu daha yaxşı edə biləcək yollar axtarırlar. COVID-19 bir çox mütəxəssisi və firmanı məsləhət xidmətləri ilə məşğul olmağa sövq etdi və bu ehtiyac davam edəcək - sənaye üçün böyük bir fürsət təqdim edəcək (Hood T., 29.11.2021).

COVID-19 bütün dünyada hər kəs üçün son dərəcə çətin bir ilə səbəb oldu. Qarşılaşdığımız çətinlikləri azaltmamaq vacib olduğu kimi, daha yaxşıya doğru necə inkişaf etdiyimizi dərk etmək də vacibdir. Mühasibat uçotu sənayesi gələn il və bundan sonra da inkişaf etməyə davam etmək üçün ötən ilin dərslərindən istifadə edə bilər.

### **III FƏSİL. KORONAVİRUS (COVID-19) PANDEMİYASI DÖVRÜNDƏ İNVESTİSİYALI MÜLKİYYƏTİN QIYMƏTDƏN DÜŞMƏSİNİN YOXLANILMASI ALƏTLƏRİ**

#### **3.1. İnvestisiyalı mülkiyyətin qiymətdən düşməyə görə yoxlanılmasının praktiki aspektləri**

Mühasibatlıqda aktivlərin qiymətdəndüşməsi onun dəyərsizləşməsi deməkdir, buna görə də bu iki anlayış çox vaxt bir-birini əvəz edir. Mühasibat uçotunda dəyərsizləşmə şirkətin aktivinin dəyərinin daimi azalmasıdır. Bu, əsas və ya qeyri-maddi aktiv də ola bilər. Qiymətdəndüşmə ən çox əsas vəsaitin bərpa edilə bilən dəyərində kəskin azalmanı təsvir etmək üçün istifadə olunur. Dəyərsizləşmə şirkətin hüquqi və ya iqtisadi vəziyyətində baş verən dəyişiklik və ya gözlənilməz fəlakətdən irəli gələn tələfat itkisi nəticəsində yarana bilər.

Məsələn, bir tikinti şirkəti təbii fəlakət nəticəsində açıq havada olan maşın və avadanlıqlarına böyük ziyan vura bilər. Bu, onun hesabatında bu aktivlərin ədalətli dəyərinin balans dəyərindən aşağı olan qəfil və böyük azalması kimi görünəcəkdir.

Dəyərsizliyin dövrü qiymətləndirilməsi. Mühasib dövrü olaraq aktivləri potensial qiymətdən düşməsinə yoxlayır. Hər hansı qiymətdə düşmə olarsa, mühasib ədalətli dəyərlə balans dəyəri arasındakı fərqi silir. Ədalətli dəyər adətən

aktivin diskont edilməmiş gözlənilən gələcək pul vəsaitlərinin hərəkəti və onun gözlənilən xilas dəyərinin cəmi kimi əldə edilir ki, bu da şirkətin istifadə müddətinin sonunda aktivin satışından və ya xaric edilməsindən əldə etməyi gözlədiyi məbləğdir.

Qiymətdəndüşmə və köhnəlmə. Zərər gözlənilməz ziyandır. Amortizasiya gözlənilən aşınma və köhnəlmədir. Maşın və avadanlıq kimi əsas vəsaitlərin dəyəri zaman keçdikcə köhnəlir. Amortizasiya cədvəlləri aktivin dəyərinin azaldılmasının onun istifadə müddəti ərzində müəyyən şəkildə bölüşdürülməsinə imkan verir. Aktivin ədalətli dəyərində qeyri-adi və kəskin aşağı düşməyə səbəb olan dəyərsizləşmədən fərqli olaraq, köhnəlmə əsas vəsaitlərin zamanla tipik aşınmasını uçota almaq üçün istifadə olunur.

Dəyərsizləşmə aktivin ədalətli dəyərində gözlənilməz və kəskin enişi əhatə edir. Köhnəlmə zamanla aktivlərin tipik və gözlənilən köhnəlməsinə aiddir. Əvvəlcədən müəyyən edilmiş cədvəl və metodologiyadan istifadə etməklə müntəzəm olaraq uçota alınır.

Dəyərsizləşmə üçün GAAP tələbləri. Ümumi qəbul edilmiş mühasibat uçotu prinsiplərinə (GAAP) əsasən, aktivlərin ədalətli dəyəri balans dəyərindən aşağı düşdükdə dəyərsizləşmiş hesab edilir (Financial Accounting Standards Board, p8. 02.12.2021).

Dəyərsizləşmə itkisi ilə əlaqədar hər hansı silinmə şirkətin balansına və nəticədə maliyyə əmsallarına mənfi təsir göstərə bilər. Buna görə də, şirkət öz aktivlərinin vaxtaşırı dəyərsizləşməsini yoxlaması vacibdir.

Müəyyən aktivlər, məsələn, qeyri-maddi qüvvə, balansda aktivlərin dəyərinin şişirdilməməsini təmin etmək üçün hər il dəyərsizləşmə üzrə sınaqdan keçirilməlidir.

GAAP həmçinin aktivin ədalətli dəyərinin balans dəyərindən aşağı düşməsinin “ehtimalının daha yüksək olduğunu” müəyyən etmək üçün şirkətlərə illik dəyərsizləşmə testləri arasında baş verən hadisələri və iqtisadi şəraiti nəzərə almağı da tövsiyə edir (Financial Accounting Standards Board, p16. 02.12.2021).



Zərərsizliyin səbəbləri. Aktivin dəyərsizləşmə və bərpa oluna bilməyəcəyi spesifik vəziyyətlərə aktivin təyinatı üzrə istifadəsində əhəmiyyətli dəyişiklik baş verməsi, aktivə istehlakçı tələbində azalma, aktivin zədələnməsi və ya aktivə təsir edən hüquqi amillər kimi mənfi dəyişikliklər daxildir. Bu tip vəziyyətlər ilin ortasında yaranarsa, dərhal dəyərsizləşməni yoxlamaq vacibdir.

Ümumi qəbul edilmiş mühasibat uçotu prinsipləri (GAAP) ədalətli dəyəri balans dəyərindən aşağı olduqda aktivə dəyərsizləşmiş hesab edir.

Aktivin dəyərsizləşməsini yoxlamaq üçün aktiv tərəfindən əldə edilməsi gözlənilən ümumi mənfəət, pul vəsaitlərinin hərəkəti və ya digər fayda onun cari balans dəyəri ilə müqayisə edilir.

Aktivin balans dəyərinin aktivin gələcək pul vəsaitlərinin hərəkətindən və ya faydasından böyük olduğu müəyyən edilərsə, dəyərsizləşmə qeydə alınır (Tuovila A., 15.03.2022).

COVID-19 dövründə aktivlərin qiymətdəndüşməsi. Müştərilərin aktivlərinin qiymətləndirilməsi və dəyərsizləşməsinin qiymətləndirilməsi həmişə mühasiblərdən ən sərt yoxlamaları və ən aydın mühakiməni tələb etmişdir. Lakin COVID-19-un pozulması demək olar ki, hər gün şirkətlərin fəaliyyət formasını dəyişdiyi üçün bu bacarıqlar və anlayışlar heç vaxt bu qədər kritik olmamışdır (Kotrlik T., 04.08.2020).

Moore Kingston Smith-in tərəfdaşı Tessa Parkın internet üzərindən yayınlanan məqaləsində izah etmişdir ki, "nəzərə alınmalı vacib məqamlardan biri odur ki, aktivlərin dəyərlərini, o cümlədən dəyərsizləşməni qiymətləndirərkən, siz balans hesabatı tarixində mövcud olan vəziyyəti araşdırırsınız". Lakin mövcud vəziyyət isə qeyri-müəyyəndir və bu istiqamətdə aparılan nəticələr əlbəttə ki, tam doğru olmayacaqdır.

2019-cu ilin sonunda pandemiya düzəliş olunmayan, balansdan sonrakı hadisə idi. Həmin vaxt elan edilməmişdi. Bununla belə, 31 mart 2020-ci ildə Böyük Britaniya artıq pandemiya dövrünü yaşayırdı. Bəs koronavirus pandemiyası ilə birgə nə baş verdi və bu, konkret hesabat tarixində olduğu kimi, mövcud olan konkret quruma necə təsir etdi?

1. Park izah etdi ki, bu cür qiymətləndirmələri həyata keçirərkən mühasiblər altı əsas sahəyə diqqət yetirməlidirlər (<https://www.icaew.com/insights/viewpoints-on-the-news/2020/nov-2020/202021-reporting-season-impairment-of-assets-and-asset-valuations-in-the-covid19-era>, 2021):

2. Əmlak, tikili və avadanlıq (PPE). Bu sahədə dəyərsizləşmə indikatorları qudvil və qeyri-maddi aktivlərlə bağlı problemlərə səbəb olur.

3. İnvestisiya mülkiyyəti. MHBS 102-yə uyğun olaraq, investisiya mülkiyyəti mənfəət və zərər vasitəsilə dəyərdə dəyişikliklərlə əv ədalətli dəyərlə ölçülür. MHBS-a əsasən, müəssisələr FVTPL və ya ilkin dəyər modelindən istifadə etmək seçiminə malikdirlər. BMHS istifadəçilərinin əksəriyyəti FVTPL-dən istifadə etməyə meyllidir. Park izah etdi ki, ədalətli dəyər hesabat tarixinə aktiv bazarda üçüncü tərəf tərəfindən ödənilən qiymət kimi ölçülür. Həmin tarixdən sonra dəyərdə dəyişikliklər olarsa, hansı istiqamətdə olursa olsun, hazırlayanlar, əgər bu məlumat hesab istifadəçiləri üçün faydalı olarsa, onları açıqlamaq istəyə bilər.

Qiymətləndirmələr Kral Tədqiqat Müəssisələri İnstitutunun (RICS) "maddi qeyri-müəyyənlik" adlandırdığı amillərə məruz qalmışdır: kilidləmənin ilk mərhələsində əmlak satılmırdı, buna görə də müqayisə edilə bilən bazar məlumatlarının çatışmazlığı var idi. Hesabata təsir edə biləcək digər amillər icarə güzəştləri və ya təxirə salınmalar (təxirə salınmaların daha az təsir göstərməsi ilə), fasilə şərtlərinin aktivləşdirilməsi (məsələn, icarəçi daha az ofis sahəsi tələb etdiyi üçün) və ya icarə müqavilələrinin yenidən müzakirəsidir. Bu amillər aktivlərin dəyərlərinə, eləcə də gəlir axınlarına təsir göstərə bilər.

Auditin nəticələri baxımından ədalətli dəyərin hesabat tarixinə və maliyyə hesabatlarında qeyd edildiyi kimi düzgün olub-olmadığını nəzərə almaq vacibdir. Kənar qiymətləndiricilərin qiymətləndirmələrinə RICS xəbərdarlığı daxil edilərsə, auditor audit hesabatına təsirini nəzərə almalıdır.

4. Digər investisiyalar, o cümlədən səhm portfelleri. MHBS102 -ə əsasən, törəmə, asılı müəssisələr və birgə müəssisələrə investisiyalar adətən ilkin dəyərlə ölçülür. Bununla belə, COVID-19-un təsirləri dəyərsizləşmə göstəriciləri yarada bilər.

Park qeyd etdi ki, koronavirus pandemiyası investisiya portfelinin dəyərlərinə də təsir edə bilər – məsələn, xeyriyyə təşkilatları və ya pensiya sistemləri tərəfindən saxlanıla bilən siyahıya alınmış investisiyaların portfelləri. Qiymətləndirmə hesabat tarixinə qədər aktual olmalı və həmin tarixdəki bazar qiymətlərinə əsaslanmalıdır.

Hesabat tarixi ilə hesabların təsdiqi arasında qiymətləndirmə əhəmiyyətli dərəcədə dəyişirsə, müəssisənin direktorları bunu düzəliş etməyən PBSE kimi açıqlamaq istəyə bilər. Qudvildə olduğu kimi, auditorlar üçün qiymətləndirmələri tənqidi şəkildə qiymətləndirmək çox vacibdir. “Pul vəsaitlərinin hərəkəti ilə bağlı proqnozlar və ya fərziyyələr uyğundurmu?”, “düzgün dəyər istifadə olunubmu?”, “buna sübut varmı?” kimi suallar əsasında qiymətləndirmə aparılmalıdır.

5. Qudvil və digər qeyri-maddi aktivlər. Əgər müəssisə, məsələn, qonaqpərvərlik sektorunda və ya COVID-19-dan əhəmiyyətli dərəcədə təsirlənən ərazilərdə fəaliyyət göstərsə, hər hansı qudvil dəyərsizləşə bilər. Göstərişlərə hadisənin ləğvi və ya təxirə salınması, pul vəsaitlərinin hərəkəti ilə bağlı çətinliklər, təchizat zənciri problemləri və ya faktiki itkilər daxildir.

İstənilən belə halda, ilk addım a) istifadə dəyərinin və b) satış xərcləri çıxılmaqla ədalətli dəyərin yüksəkinə əsaslanaraq bərpa edilə bilən məbləği hesablamaqdır. İstifadə olunan dəyər diskontlaşdırılmış pul vəsaitlərinin hərəkətinə əsaslanacaq, bunun üçün ağlabatan və dəstəklənən diskont dərəcəsi istifadə edilməlidir.

Auditorlar peşəkar skeptisizmi qoruyub saxlamalıdır. Yoxlanılan biznes potensial olaraq birdən çox ssenari - ən pis vəziyyət, ən yaxşı vəziyyət və orta vəziyyətin bəzi forması da daxil olmaqla ətraflı pul vəsaitlərinin hərəkəti proqnozları hazırlamalıdır. Bundan sonra auditor bu proqnozları tənqidi şəkildə qiymətləndirməli olacaqdır. “Əsas fərziyyələr auditorun müştəri haqqında bilikləri ilə üst-üstə düşürmü?”, “onlar sübutlarla dəstəklənirmi?”, “onların mənası varmı?” və “tənqidi qərar açıqlama tələb edirmi?” kimi suallar burada əsas cavablandırılmalı istiqamətlərdir.

6. Digər maliyyə aktivləri – əsasən ticarət debitor borcları. Əksər müəssisələr ticarət debitor borclarının bərpası ilə bağlı problemlərlə üzləşdilər. Bu kontekstdə MUBS 102 çəkilmiş zərər modelini tətbiq edir. Hər bir ssenari üçün tərtibatçılar balans hesabatı tarixindəki vəziyyəti yoxlamalıdır. Məsələn, həmin vaxt itki baş vermişdi, yoxsa gözlənilən idi? Beləliklə, balans hesabatından sonrakı sübutları nəzərdən keçirilir: o, balans hesabatı tarixində mövcud olan şərtləri nəzərə alırmı? Pandemiya xas olan sürətli dəyişiklik tempini nəzərə alsaq, auditorlar üçün bunu söyləmək asan olmaya bilər.

7. Inventar. Həm FRS102, həm də İFRS-a əsasən, ehtiyatlar ilkin dəyər və xalis satış dəyərinin ən aşağısı ilə ölçülür. Buna görə də burada kritik məqam budur: pandemiyanın birbaşa nəticəsi olaraq xalis satış dəyəri azalıbmı? Oxşar mülahizələr tamamlanmamış işə və hesablanmış gəlirə də tətbiq edilməlidir: balans dəyəri uyğun və bərpa edilə bilərmi? Bəzi firmalar koronavirus dövründə yerli kilidləmə kimi amillərə görə mal və ya xidmət satmaq qabiliyyətinin azalmasından əziyyət çəkmişdir

### **3.2. Investisiyalı mülkiyyətin qiymətdən düşməyə görə yoxlanılması üçün informasiya bazasının formalaşdırılması**

Əmlakın qiymətdən düşməsi onun ədalətli dəyəri (bazar dəyəri) balans dəyərindən az hesab edildikdə baş verir. Bu, texniki cəhətdən dəyərsizləşmənin mövcud olduğu yeganə ssenaridir. Əmlakın ədalətli dəyəri onun balans dəyərindən yüksək olduqda, heç bir dəyərdən düşmə qeydə alınmır. Buna baxmayaraq, hər iki ssenari dəyərlərin yanlış hesabatına gətirib çıxarır, maraqlı tərəfləri və səhmdarları çaşdırır. Mülkiyyətlər qiymətdən düşdükdə və ya balansda aşağı qiymətləndirildikdə şirkət üçün risklər yaranır.

Fəaliyyət göstərdikləri əmlaka sahib olan əksər şirkətlər adətən daşınmaz əmlak aktivlərini maya dəyəri ilə hesablayırlar. Buna görə də, BMHS-ə uyğun olaraq, “qiymətdəndüşmə əlamətləri” göstərildikdə, onlardan dəyərsizləşmə testi aparmaq tələb olunur. Nəticə etibarlı ilə, əmlakın qiymətdəndüşməsinin qiymətləndirilməsi müntəzəm əsasda deyil, əhəmiyyətli təsiredici hadisələr zamanı baş verir.

Dəyərsizləşmə itkiləri debet edilmiş məbləğin təsvir edilmiş yeni, düzəliş edilmiş ədalətli bazar qiymətləndirməsi vasitəsilə dəyişdirilib-dəyişikliyəndən asılı olaraq ya ilkin dəyər modeli, ya da yenidən qiymətləndirmə modeli vasitəsilə tanınır. Hətta dəyərsizləşmə şirkət üçün kiçik vergi faydası ilə nəticələndikdə belə, dəyərsizləşmənin reallaşması bütövlükdə şirkət üçün neqativ haldır. Bu, adətən artan yenidən investisiya ehtiyacını ifadə edir (James M., 03.04.2022).

Qiymətdəndüşmə potensialının qiymətləndirilməsi. Daşınmaz əmlak bazarları qeyri-sabit xarakter daşıyır və həm xarici, həm də daxili amillərin təsirinə məruz qala bilər. Bu o deməkdir ki, mülklər bir çox səbəblərə görə dəyərsizləşə bilər və bu təsir çox vaxt iqtisadi tənəzzül dövrlərində şişirdilir. Fiziki zədələnmə və ya zavodun dayandırılması kimi əmlakda daxili dəyişikliklər aydın şəkildə görünərsə də, əmlak bazarına dair xüsusi biliklərin olmaması səbəbindən mühüm xarici amillər çox vaxt nəzərə alınmır.

Xarici amillərə əmlak bazarındakı dalğalanmalar və yerli planlaşdırma qaydalarına dəyişikliklər daxil ola bilər. Əgər qiymətdən düşmə "qiymətləndiricisi" əmlak və ya müvafiq bazar haqqında adekvat məlumatlı deyilsə, qiymətdəndüşmə göstəricilərini əldən verə bilər, bu da dəyərsizləşmənin qiymətləndirilməsi prosesinin əsaslı şəkildə qüsurlu olduğunu göstərir. Bu, şirkəti səhmdarlara dəyərin yanlış təqdim edilməsi ilə nəticələnən uzunmüddətli, mürəkkəb dəyərsizləşmə riski ilə qarşı-qarşıya qoya bilər.

İlkin qiymətləndirmə aktiv sinfi və bazar əsasları haqqında biznes biliyinə malik olan kənar məsləhətçilər tərəfindən dəstəklənməlidir. Tək bir aktiv dəyərsizləşdikdə, həmin sinifdəki bütün aktivlər dəyərsizləşmə üçün sınaqdan keçirilməlidir. Maliyyə hesabatlarının yoxlanıldığı bir vaxtda aktivin potensial dəyərdən düşməsi ilə bağlı lazımı araşdırmanın olmaması ən yaxşı halda məsuliyyətsizlik kimi qiymətləndirilsə də, şirkət üçün daha ciddi nəticələrə səbəb olması qaçınılmazdır.

**Risk.** Çox vaxt şirkətin əsas biznes funksiyası daşınmaz əmlakdan çıxarıldıqda, fiziki aktivlərin dəyəri nadir hallarda nəzərə alınır və dəyərsizləşmə

testi sonradan düşünülür. Təəssüf ki, dəyərsizləşmə çox gec qiymətləndirilərsə, problemlərə səbəb ola bilər. Bunun bariz nümunəsi, şirkətin əmlakın xaric edilməsi zamanı gözlənilən satış qiymətinə nail ola bilməməsidir. Bu kimi hadisələr daha geniş əmlak portfelində qeyri-müəyyənliyə və geniş miqyaslı dəyərsizləşmə testinə səbəb ola bilər. Digər tərəfdən, şirkətin balansında aktivlər aşağı qiymətləndirildikdə, rəqib tərəfindən satınalma təklifi riskləri də artır. Müntəzəm qiymətləndirmə proqramının olması ilə bunun qarşısını almaq mümkündür (Robinson K., 27.03.2019).

Koronavirus ilə birgə daşınmaz əmlak kimi investisiyalı aktivlərin qiymətdəndüşməsinin təhlil prosesi uzunmüddətli qeyri-müəyyənlik dövrünü yaşamışdır. COVID-19-un yayılması və daha geniş iqtisadiyyata təsiri icmalar və bizneslər üzərində görünməmiş təzyiqlər yaratmışdır. COVID-19 epidemiyasının təsiri danılmazdır. Bu qəfil və görünməmiş pandemiya bütün dünyada insanların həyatının bir çox aspektlərinə dərinəndən toxundu və qlobal iqtisadiyyatı sürətlə pisləşdirdi. Daşınmaz əmlak sənayesi də koronavirus pandemiyası ilə sarsıldı. Bunlardan biri də daşınmaz əmlakın qiymətdəndüşməsidir.

Daşınmaz əmlak aktivi dəyərsizləşdikdə, onun ədalətli dəyəri şirkətin balans hesabatında göstərilən xalis balans dəyərindən az olur. ABŞ-da ümumi qəbul edilmiş mühasibat uçotu prinsiplərinə uyğun olaraq maliyyə hesabatlarını hazırlayan daşınmaz əmlak şirkətləri Maliyyə Mühasibat Uçotu Standartları Şurasının Mühasibat Uçotu Standartlarının Kodifikasiyası 360, Əmlak, Tikinti və Avadanlıq, başqa cür ASC 360 kimi tanınan aktivlərin dəyərsizləşməsi qaydalarına və prinsiplərinə əməl etməlidir. ASC 360-a uyğun olaraq dəyərsizləşmə qaydaları aktivin “satış üçün saxlanılan” və ya “saxlanılan və istifadə olunan” hesab edilməsindən asılı olaraq dəyişir.

“Satış üçün saxlanılan” aktivlər onun balans dəyərindən (keçmişdə hər hansı amortizasiya və ya digər düzəlişlər çıxılmaqla bu günə qədər kapitallaşdırılmış məsrəflər) və ya satış dəyəri çıxılmaqla ədalətli dəyərindən aşağı olanı ilə ölçülür. “Satış üçün saxlanılan” kateqoriyası ümumiyyətlə tərtibatçılara aiddir, lakin əvvəllər istifadə üçün saxlanılan, lakin hazırda satış üçün bazarda olan aktivləri də

əhatə edir. Əgər satış maya dəyəri çıxılmaqla ədalətli dəyər balans dəyərindən azdırsa, o zaman aktiv dəyərsizləşmiş hesab edilir və dəyərdən düşmə haqqı kimi götürülür. Əgər dəyərsizləşmə xərcləri əvvəlki hesabat dövrlərində götürülübse və cari təxmin edilən ədalətli dəyər cari xalis balans dəyərindən artıqdırsa, o zaman mənfəət əvvəllər tanınmış məcmu zərərlərə qədər tanınır.

“Saxlanılan və istifadə edilən” aktivlər üçün dəyərsizləşmənin müəyyən edilməsi bir az daha mürəkkəbdir və iki mərhələli prosesdir. Birinci addım əmlakın balans dəyərini ədalətli dəyərindən artıq olduğunu göstərən hadisələr və ya şərtlər olan cari dəyərsizləşmə göstəricilərinin olub olmadığını müəyyən etməkdir. Göstəricilər daxil ola bilər:

- Bazar dəyərində əhəmiyyətli azalma (məsələn, zəif icarə tələbi, aşağı doluluq dərəcələri, kirayə güzəştləri vermək üçün təzyiqlər və maliyyə problemi olan kirayəçilər daxildir);
- Əmlakın vəziyyətində mənfi dəyişikliklər;
- Əvvəlki gözləntiləri aşan əmlakın əldə edilməsi və ya tikintisi üçün yığılmış xərclər;
- Əməliyyat itkiləri;
- Əmlakın əvvəlcədən təxmin edilən saxlama müddətinin sonuna qədər xaric olunacağına dair cari gözlənti.

Bu hadisə və ya şərtlərdən birinin və ya bir neçəsinin mövcud olduğunu fərz etsək, növbəti addım əmlakdan gözlənilən diskont edilməmiş pul vəsaitlərinin hərəkətini ölçməkdir. Əgər diskont edilməmiş pul vəsaitlərinin hərəkətinin məbləği əmlakın balans dəyərindən azdırsa, sizdən dəyərsizləşmə zərərinə tanınmaq tələb olunur. Bununla belə, zərərin məbləği diskont edilməmiş pul vəsaitlərinin hərəkəti ilə balans dəyəri arasındakı fərq deyil, əmlakın ədalətli dəyəri ilə balans dəyəri arasındakı fərkdir.

Ümumiyyətlə, əmlakın cari bazar dəyəri ədalətli dəyərin ən yaxşı sübutudur. Etibarlı bazar məlumatları olmadıqda, diskontlaşdırılmış pul vəsaitlərinin hərəkəti modeli başqa cür istifadə olunur. “Satış üçün saxlanılan” aktivlərdən fərqli olaraq, bazar şəraiti dəyişdikdə və dəyərdə bahalaşma olarsa, “saxlanılan və istifadə

edilən” aktivlərin dəyərsizləşməsi gələcək dövrlərdə bərpa edilə bilməz (Parent R., 05.10.2011).

Yuxarıda qeyd olunan istiqamətlər üzrə təhlillər koronavirus pandemiyası ilə birgə daşınmaz əmlak sahəsində qiymətdəndüşmə səviyyəsinin qiymətləndirilməsinin dəqiq nəticələr əldə edilməsi üçün vacib olmuşdur. Çünki düzgün hesablanmayan bir hesabat şirkət üçün böyük risk daşıyır ([https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/no/pdf/2020/05/COVID-19\\_Impairment\\_considerations.pdf](https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/no/pdf/2020/05/COVID-19_Impairment_considerations.pdf), 2021).

COVID-19 fors-major hadisələrə səbəb ola bilər və ya aktivlərə xas dəyərsizləşmələr üçün katalizator ola biləcək əhəmiyyətli mənfi müqavilə müddəalarına səbəb ola bilər. Bütün aktivlər sinfi olmasa da, bir çoxunun pul vəsaitlərinin hərəkətinə COVID19 təsir etmişdir. Onlar həmçinin inventar, maliyyə aktivləri, daşınmaz əmlak və investisiyalar (asılı müəssisələrə və birgə müəssisələrə investisiyalar daxil olmaqla) üçün dəyərsizləşmə testləri tələbini də artırmışdır. Beləliklə, bizneslər tək-cə uzun ömürlü qeyri-maddi aktivlər üçün illik dəyərsizləşmə araşdırmalarını sürətləndirməli olmamış, həm də COVID-19 digər balans aktivləri üçün də dəyərsizləşmə hadisələrini tətikləmişdir. Bu dəyərsizləşmə testlərinin heç də hamısı BMS 36-ya uyğun olaraq həyata keçirilmir və bir çox aktiv siniflərinin qiymətdən düşmə testinin necə aparılacağını müəyyən edən öz mühasibat uçotu standartları vardır

### **3.3. İnvestisiyalı mülkiyyətin qiymətdəndüşmə zərərlərinin uçotu və qiymətləndirilməsi**

Koronavirus pandemiyası ilə birgə aktivlərin dəyərsizləşməsinin uçotu böyük problemə çevrilmiş və mühasibat uçotu qaydaları və prinsiplərini başa düşmək və tətbiq etmək çətin hala gəlmişdir.

Daşınmaz əmlak bazarında bahalaşma sabit olduqda, aktivlərin dəyərsizləşməsinin uçotu ümumiyyətlə problem deyildi. Bununla belə, COVID-19 ilə birgə mövcud zəif bazar şəraiti ilə aktivlərin dəyərsizləşməsinin uçotu böyük problemə çevrilmiş və mühasibat uçotu qaydaları və prinsiplərini başa düşmək və



tətbiq etmək mürəkkəbləşmişdir. Müvafiq olaraq, qiymətdəndüşməsinin hesablanması ilə bağlı fərqləri anlamaq da daha vacib hala gəlmişdir.

Qısa müddət ərzində COVID-19 həm “real” iqtisadiyyata, həm də maliyyə və kredit bazarlarına böyük təsir göstərmişdir. Mühasiblər dəyərsizləşməni nəzərdən keçirərkən tez-tez qudvilə diqqət yetirsələr də, şirkətlər üçün dəyərsizləşmə biləcək digər aktivləri qiymətləndirmək eyni dərəcədə vacibdir, məsələn:

- torpaq, tikili və avadanlıq;
- müəyyən və qeyri-müəyyən ömürlü qeyri-maddi;
- inventar, ticarət debitor borcları;
- aktivlərdən istifadə hüququ;
- borc və səhm investisiyaları.

Bu aktivlərin qiymətləndirilməsi və müvafiq əsasın şirkətin maliyyə hesabatlarında əks olunmasının təmin edilməsi funksiyalararası təcrübə ilə yaxşı əlaqələndirilmiş səy tələb edir.

Dəyərsizliyin qiymətləndirilməsi ardıcılığı:

1) Digər aktivlər, o cümlədən:

- Müvafiq rəhbərliyə əsasən debitor borcları və inventar
- ASC 350-30 altında qeyri-müəyyən ömürlü qeyri-maddi
- ASC 323-10-a uyğun olaraq kapital metodu investisiyaları
- ASC 321-10 və ASC 326-10-a uyğun olaraq səhm qiymətli kağızlarına və satıla bilən qiymətli kağızlara investisiyalar

2) ASC 360-10-a uyğun olaraq əsas, tikili və avadanlıq (PP&E), məhdud ömürlü qeyri-maddi aktivlər və aktiv qrupları kimi uzunmüddətli aktivlər;

3) ASC 350-20-yə uyğun olaraq yuxarıda göstərilən aktivlərdən hər hansı birini ehtiva edən hesabat vahidinin qudvili.

Bu cür ardıcılıq şirkətlərə müəyyən aktivləri təsadüfən mühafizə etməkdən çəkinməyə kömək edir. Məsələn, əgər şirkət aktiv qruplarını qiymətləndirməzdən əvvəl qudvilini dəyərsizləşmə üçün qiymətləndirəcəksə, o zaman dəyərsizləşmə nəzərə alındıqdan sonra qudvilə aid edilən nəticədə balans dəyəri aşağı göstərilə bilər, aktivlər qrupunun digər aktivləri isə həddindən artıq qiymətləndirilə bilər.

Kapital dəyərində əhəmiyyətli azalma və (və ya) pisləşən makroiqtisadi amillər, şirkətlərin uyğunlaşmalı olduğu hadisələri tətikləyir. Bu qiymətləndirmələri qabaqlamaq, reaksiya vermək və investorlara və kreditora hər hansı təsir barədə məlumat vermək üçün vaxt ayırmağa kömək edir.

Əlavə olaraq, şirkətlər prosesin əvvəlində öz auditorları ilə danışıqlara başlamaq barədə düşünməlidirlər, çünki bu, həm onların dəyərsizləşməsinin qiymətləndirilməsində istifadə olunan fərziyyələr, həm də ABŞ GAAP-ın tətbiqi baxımından hər hansı sürprizlərdən qaçmağa kömək edir. Şirkətlər həm qiymətləndirmələrin əsasını təşkil edən perspektiv maliyyə məlumatları, həm də şirkətin spesifik faktları və şərtləri ilə bağlı dəyərsizləşmə modellərinin tətbiqi baxımından onların nəticələrini təsdiq edən müvafiq sənədlərə malik olmasını təmin etmək istəyəcəklər (<https://www.pwc.com/us/en/services/trust-solutions/accounting-advisory/COVID-19-impact-on-accounting-and-valuation-for-impairments.html>, 2021).

ABŞ-da və dünya ölkələrində bir çox ştatlar blokadalar və ya qismən kilidlər altında qaldığından, daşınmaz əmlak sənayesinin pərakəndə satış, ofis, qonaqpərvərlik və yaşayış sektorları çoxsaylı problemlərlə üzləşdi. Pandemiya ilə bağlı artan qeyri-müəyyənliklər səbəbindən daşınmaz əmlakın dəyərsizləşməsinin qiymətləndirilməsi xüsusilə çətin olmuşdur. Pandemiya dövründə işləri asanlaşdırmaq üçün daşınmaz əmlak aktivləri də daxil olmaqla istifadə edilən və uzunmüddətli aktivlərin qiymətdən düşməsinə müəyyən etməyə, tanımağa və ölçməyə kömək edəcək 3 addımlı plan qurulmuşdur.

Addım 1 – Daşınmaz əmlakın dəyərsizləşməsi göstəriciləri. ASC 360-10-35-21 tələb olunduğu kimi, uzunömürlü aktiv və ya aktiv qrupunun “hadisələr və ya şəraitdə baş verən dəyişikliklər onun balans dəyərinin bərpa edilə bilməyəcəyini göstərdiyi zaman” dəyərsizləşmə üçün sınaqdan keçirilməlidir. Bu cür hadisələr və şəraitdə baş verən dəyişikliklər adətən “tətikləyici hadisələr” adlanır. COVID-19 böhranı nəticəsində bir çox müəssisə bir və ya bir neçə tətikləyici hadisə ilə qarşılaşmışdır. Aşağıda bununla bağlı bəzi nümunələr verilmişdir:

- Restoranlar, barlar, fitnes mərkəzləri və konfrans və ya konqres mərkəzləri kimi vacib olmayan xidmətlər göstərən pərakəndə ticarət müəssisələri hökumətin "yerində sığınacaq" və "evdə qal" direktivləri nəticəsində bağlandı.

- Qlobal miqyasda səyahət məhdudiyyətləri və qadağaları ilə otel müəssisələri öz əməliyyatlarını müvəqqəti olaraq bağladı və ya kəskin şəkildə azaldılmış doluluq səviyyələrində fəaliyyət göstərdilər.

- İcarəyə götürənlər icarə haqqını ödəməməsi və ya kirayə güzəştləri tələb etməsi. Bir çox yerli hökumətlər tərəfindən qəbul edilmiş qərarlar kirayəçilər üçün icarə müddətinin təxirə salınmasına icazə vermiş və həmçinin ev sahiblərinə hər hansı bir gecikmə haqqı tələb etməyi və ya kirayəçiləri evdən çıxarmağı qadağan etmişdir.

- Ev sahibləri icarə müqavilələrinin vaxtından əvvəl dayandırılması və ya icarələri yeniləməkdə və ya boş yerləri doldurmaqda çətinlik çəkmişdi.

- Planlaşdırılmış inkişaf və təkmilləşdirmələr dayandırıldığı üçün daşınmaz əmlak aktivlərinin dəyəri azalmışdır.

- Daşınmaz əmlak aktivinin gözlənilən saxlama müddəti pandemiya nəticəsində əvvəllər hesablanmış faydalı istifadə müddətindən əhəmiyyətli dərəcədə azalmışdır.

Addım 2 – Bərpa olunma testi. Tətikləyici hadisə mövcud olarsa, rəhbərlik daşınmaz əmlakın dəyərsizləşməsi ilə bağlı zərərin tanınıb-tanınmamasını müəyyən etməlidir. Uzunömürlü aktivin və ya aktiv qrupunun balans dəyəri, əgər onun istifadəsindən və son satışından əldə edilən diskont edilməmiş gələcək pul vəsaitlərinin ümumi axını onun balans dəyərindən az olarsa, bərpa edilə bilməyən hesab olunur. Uzun faydalı istifadə müddəti olan daşınmaz əmlak aktivini üçün gələcək pul vəsaitlərinin hərəkətinin qiymətləndirilməsi olduqca subyektiv prosesdir.

Pandemiyanın şiddəti və müddəti və iqtisadi təsirləri ilə bağlı qeyri-müəyyənliklər səbəbindən COVID-19 böhranı şəraitində gələcək pul vəsaitlərinin hərəkətini proqnozlaşdırmaq daha çətinidir. Ona görə də bu dövrdə rəhbərlik

daşınmaz əmlak aktivini bərpa etmək üçün bir neçə mümkün fəaliyyət kursu təklif etməli və ehtimala əsaslanan yanaşmadan istifadə etməli olmuşdur.

Addım 3 – Daşınmaz əmlakın dəyərsizləşməsi zərərinin ölçülməsi. Uzunmüddətli aktivin və ya aktiv qrupunun balans dəyərinin bərpa oluna bilməyəcəyi müəyyən edildikdə, daşınmaz əmlakın dəyərsizləşməsi üzrə zərər aktivin balans dəyərinin ədalətli dəyərindən artıq olmasına əsaslanaraq hesablanmalıdır. ASC 820 ədalətli dəyər ölçülməsinə dair təlimat təqdim edir. ASC 820-10-05-01 ədalətli dəyəri “müəssisə üçün xüsusi ölçü deyil, bazar əsaslı ölçmə” kimi müəyyən edir və bazar iştirakçılarının fərziyyələrindən istifadə etməyi tələb edir.

Digər tərəfdən, ASC 360-10-35-30 uzunmüddətli aktivin və ya aktiv qrupunun bərpa oluna bilməsini yoxlamaq üçün istifadə edilən gələcək pul vəsaitlərinin hərəkəti təxminlərini (“müəssisənin testdən istifadəsinə dair öz fərziyyələrini daxil etmək”) tələb edir. Beləliklə də, aktivin ədalətli dəyərini ölçmək üçün istifadə edilən gələcək pul vəsaitlərinin hərəkəti təxminləri onun bərpa oluna bilməsini yoxlamaq üçün istifadə edilənlərdən fərqli ola bilər.

ASC 820-də üç qiymətləndirmə üsulu mövcuddur: bazar yanaşması, gəlir yanaşması və xərc yanaşması. Rəhbərlik aktivin şərtlərinə ən yaxşı uyğun gələn və adekvat məlumatın mövcud olduğu qiymətləndirmə texnikasından istifadə etməlidir. Aktivin ədalətli dəyəri yalnız aktivin risk xüsusiyyətlərini deyil, həm də xas bazar risklərini müvafiq şəkildə əks etdirməlidir. Məsələn, rəhbərlik COVID-19 böhranı zamanı daşınmaz əmlak sənayesində daha yüksək riskləri əks etdirmək üçün gəlir yanaşmasında istifadə olunan kapitallaşma dərəcələrini və ya diskont dərəcələrini tənzimləməli ola bilər (Tae H.L., 26.05.2020).

İdarəetmələr COVID-19-dan sonra yeni faktlar və şərtlər nəzərə alınmaqla, pul vəsaitlərinin hərəkəti proqnozlarında risk və qeyri-müəyyənliyi əks etdirməyə və müvafiq uçot dərəcəsini müəyyən etməyə çalışdığından bunlar iterativ proses çevrilmişdir.

Riskin kəmiyyətini müəyyən etmək üçün bütün mürəkkəbliyi bir proqnoza sıxışdırmaqdan sonra, bir sıra hadisələrin və nəticələrin təhlili və tənzimlənməsi üçün

çərçivə təyin edilmiş ehtimallarla müxtəlif proqnoz ssenarilərinin tətbiqini nəzərdən keçirilmişdir. Bir çox şirkətlər böhranın bizneslərinə təsirini idarə etmək üçün strategiyalarını inkişaf etdirərək ssenari planlaşdırma ilə məşğul olmuşdurlar. Dəyərsizləşmə testi məqsədləri üçün modelləşdirmədə bu planlardan istifadə edilmişdir (<https://www.pwc.com/us/en/services/trust-solutions/accounting-advisory/COVID-19-impact-on-accounting-and-valuation-for-impairments.html>, 2021). Və şirkətlər üçün COVID-19-un təsiri ilə köhnəlmiş əvvəlki proqnozları yeniləmək çətin olsa da, şirkətlər üçün inamla ünsiyyət qurmaq üçün sağlam, müdafiə oluna bilən və aktual pul vəsaitlərinin hərəkəti proqnozlarını inkişaf etdirmələri çox vacib olmuşdur. Ssenarilərin proqnozlaşdırılması həmçinin şirkətin gələcək maliyyə məlumatları ilə bağlı risk və nəzarət çərçivəsinə uyğunluğunu asanlaşdırmışdır

## NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

Koronavirusla birgə demək olar ki, bütün sahələrdə əsas problemə çevrilən qeyri-müəyyənlik amili daşınmaz əmlak üçün də mürəkkəb bir mövzuya çevrilmişdir. əhlillərdən görünür ki, pandemiya dövründə digər sahələrlə yanaşı daşınmaz əmlak daha dayanıqlı olmuşdur. Lakin bu həmin sahədə koronavirusunu təsirlərinin olmadığını söyləməyə əsas vermir. Çünki qeyri-müəyyənlik şəraitində aparılan hesabatlar və qiymətləndirmələrin həmin vəziyyətin şərtlərini nəzərə alınmadan tərtib edilməsi şirkətin gələcəkdə qarşılaşacağı risklərin səviyyəsinin yüksəlməsinə səbəb olur.

Riskin və proqnozlaşdırılan pul vəsaitlərinin hərəkətinə təsirin qiymətləndirilməsində qısa yollar yoxdur. Şirkətə xas risk faktorunun seçilməsi hələ də həmin risk tənzimlənməsinin nəyi ölçməyə çalışdığı ilə bağlı möhkəm təhlil tələb edir.

Şirkətin hesabat bölmələrinin ədalətli dəyərini qiymətləndirərkən bazar kapitallaşması və digər bazar məlumatları nəzərə alınmalıdır. Bazar kapitallaşmasındakı son enişlər ədalətli dəyərin müəyyən edilməsində nəzərə alınmalı olan amilləri təmsil edə bilər.

Bazar kapitallaşması ilə uyğunlaşarkən əgəlabatan nəzarət mükafatı nəzərə alınmalıdır, bunlar biznesin xarakterindən, sənayedən və digər bazar şərtlərindən asılı olaraq əhəmiyyətli dərəcədə dəyişə bilər. Ədalətli dəyərin ölçülməsi kontekstində nəzarət mükafatı bazar iştirakçısının ölçmə tarixində pul vəsaitlərinin hərəkətinin yaxşılaşdırılması və riskin azaldılması ilə bağlı gözləntilərinə aiddir.

Ümumiyyətlə, mükafat nə qədər böyük olarsa, bu mükafatı dəstəkləmək üçün bir o qədər çox təhlil gözləyə bilərik.

Mühasibat uçotu və qiymətləndirmə təfərrüatlarına diqqət yetirməklə, şirkətlər cari biznes pozuntularının aktivlərə təsirini qiymətləndirməli və müvafiq tədbirləri planlaşdırmalıdırlar. Təfərrüatlar tez-tez mürəkkəb ssenari planlamasını, eləcə də dəyərsizləşmə ilə bağlı qiymətləndirmə və mühasibat problemlərini, o cümlədən tapıntıların ən yaxşı şəkildə sənədləşdirilməsini əhatə edir.

Beləliklə bunu söyləmək mümkündür ki, koronavirus pandemiyası investisiyalı mülkiyyətlərin uçotunun həyata keçirilməsi prosesində daha çox təhlillərin aparılmasının önəmini, xarici göstəricilərin təhlillərin nəticəsinə təsir səviyyəsinin və gücünün yerini bir daha sübut etmişdir.

## İSTİFADƏ OLUNMUŞ ƏDƏBİYYAT SİYAHISI

### Azərbaycan dilində

1. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi, <http://e-qanun.az/framework/46948>, 2021
2. Namazova C. (2010). “Birbaşa investisiyalar nəzəriyyəsində texnologiyaların ötürülməsi problemləri”, Vergilər və audit. №1.
3. Namazova C.B. İnvestisiya qoyuluşlarının nəzəri və metodoloji əsasları // Maliyyə və uçot, 2008, №7/8.
4. Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 29 iyun 2004-cü il, Bakı. <http://www.e-qanun.az/framework/5458>

### Türk dilində

1. Aksoylu, S. (2014). “TMS / TFRS Kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller ve muhasebe İşlemleri”, Ankara, Delta Yayıncılık
2. Çetinkaya N. (2017). “Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gerçeğe uygun değer tespiti”, İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi, s.83.
- Şengel S. (2013). “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”, Eskişehir: T.C. Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2805, s.185.

### İngilis dilində

1. Andrew B. (14.11.2021). “Defining 3 Types of Investments: Ownership, Lending, and Cash”  
<https://www.investopedia.com/articles/younginvestors/10/what-is-an-investment.asp>
2. Bosteels T., Sweatman P. (2016). “Sustainable real estate investment implementing the Paris climate agreement”, Unep Fi, p.70  
<https://www.unepfi.org/fileadmin/documents/SustainableRealEstateInvestment.pdf>
3. Brandon T. (2015). “The Book on Rental Property Investing” , US Copyright, p.259 <https://yourknow.com/uploads/books/5f48cac9e7d7d.pdf>

4. Dehan A. (29.12.2021) "Rental property depreciation: What is it and how Does it work?" <https://www.quickenloans.com/learn/rental-property-depreciation>
5. Frankel M. (16.08.2019). "Real estate 101: Rental property depreciation rules All investors should know" <https://www.millionacres.com/taxes/depreciation/real-estate-101-rental-property-depreciation-rules-all-investors-should-know/>
6. Garay U. (2016). "Real Estate as an Investment", US. p.23
7. Gromicko N. (2021). "Depreciation of investment property" CMI, <https://www.nachi.org/depreciation-investment-property.htm>
8. Hartman D. (26.09.2017). "What is analytical accounting?", Bizfluent (sayt) <https://bizfluent.com/info-8631040-advantages-disadvantages-financial-accounting.html>
9. Heley T., Dupont E. (07.05.2019). "Microsoft dynamics GP analytical accounting" <https://docs.microsoft.com/en-us/dynamics-gp/financials/analyticalaccounting#:~:text=Analytical%20Accounting%20is%20a%20tool,terms%20such%20as%20labour%20hours.>  
[https://www.researchgate.net/publication/309415671\\_Real\\_Estate\\_as\\_an\\_Investment\\_Chapter\\_14](https://www.researchgate.net/publication/309415671_Real_Estate_as_an_Investment_Chapter_14)
10. Hyde T. (27.09.2021). "A guide to investment property depreciation" <https://www.canstar.com.au/>
11. James C. (2020). "Investment property" <https://www.investopedia.com/terms/i/investment-property.asp>
12. James M. (03.04.2022) "How is impairment loss calculated?" <https://www.investopedia.com/ask/answers/101314/how-impairment-loss-calculated.asp>
13. Jean Folger (06.03.2021). "How rental property depreciation works" <https://www.investopedia.com/articles/investing/060815/how-rental-property-depreciation-works.asp>
14. Kotrlik T. (04.08.2020) "COVID-19 Impact On Asset Impairments" <https://www.pkf.com.au/insights/articles/covid-19-impact-on-asset-impairments/>



15. Liberatore K. (19.02.2021). "Financial reporting challenges for real estate & construction entities in the COVID-19 world"  
<https://www.cbh.com/guide/articles/covid-19-financial-reporting-for-real-estate-construction/>
16. Muhammad M. M. (2016). "A critical evaluation of the measurement and effects of fair value in financial statements"  
[https://www.researchgate.net/publication/313179049\\_A\\_Critical\\_Evaluation\\_of\\_the\\_Measurement\\_and\\_Effects\\_of\\_Fair\\_Value\\_in\\_Financial\\_Statements](https://www.researchgate.net/publication/313179049_A_Critical_Evaluation_of_the_Measurement_and_Effects_of_Fair_Value_in_Financial_Statements)
17. Parent R. (05.10.2011) "Accounting basics for impairment of real estate assets" <https://www.commercialsearch.com/news/accounting-basics-for-impairment-of-real-estate-assets/>
18. Pickard J. (26.11.2021). "How Covid-19 has changed accounting for the better" <https://www.theaccountant-online.com/feature/how-covid-19-has-changed-accounting-for-the-better-2/>
19. Robinson K. (27.03.2019) "Impairment testing"  
<https://www.cbre.co.uk/services/business-lines/valuation-and-advisory/valued-insights/articles/impairment-testing>
20. Sabuncu B. (2016). "Recognition Of Investment Properties: The Case Of Turkey", European Scientific Journal, Pamukkale University, Turkey, ISSN 1857-7431 210
21. Strouhal J. (2015). "Historical costs or Fair value in accounting: Impact on selected financial ratios". Journal of Economics, Business and Management, p.564
22. Tae H.L. (26.05.2020) "A 3-step plan to identify, recognize and measure real estate impairment" <https://8020consulting.com/3-step-plan-for-real-estate-impairment/>
23. Thompson J. (2019). "How does investment affect productivity and economic growth?" <https://bizfluent.com/info-10010620-investment-affect-productivity-economic-growth.html>
24. Tuovila A. (15.03.2022) "Impairment"  
<https://www.investopedia.com/terms/i/impairment.asp>

25. Tyson J. ( 23.07.2021). "CFOs chart a COVID real estate strategy Coronavirus real estate shifts pose accounting complexities", DIVE BRIEF <https://www.cfodive.com/news/coronavirus-real-estate-shifts-pose-accounting-complexities-deloitte/603846/>
26. Williams C. (01.08.2014). "Analytical accounting: What is it and how can it help my business?" <https://www.ktlsolutions.com/analytical-accounting-what-is-it-how-can-it-help-my-business/>
27. Hood T. (29.03.2021) "How Covid Changed the Accounting Profession for Good" <https://www.cpapracticeadvisor.com/accounting-audit/news/21216180/how-covid-changed-the-accounting-profession-for-good>

### **Internet resursu**

1. <https://asc.fasb.org/imageRoot/76/120327576.pdf> - Financial Accounting Standards Board. "Intangibles—Goodwill and Other (Topic 350), Business Combinations (Topic 805), and Not-for-Profit Entities (Topic 958)," Page 16. Accessed Dec. 2, 2021
2. [https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/no/pdf/2020/05/COVID-19\\_Impairment\\_considerations.pdf](https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/no/pdf/2020/05/COVID-19_Impairment_considerations.pdf), 2020
3. [https://docs.infor.com/ism/5.x/en-us/ism\\_onlinehelp/cei1464154169202.html](https://docs.infor.com/ism/5.x/en-us/ism_onlinehelp/cei1464154169202.html), 2022
4. <https://www.assetzproperty.com/blog/how-real-estate-will-continue-to-be-a-safe-investment-option-post-covid-19/> - How Real Estate will continue to be a safe investment option post-COVID-19 26 May 2020
5. <https://www.cpapracticeadvisor.com/accounting-audit/news/21216180/how-covid-changed-the-accounting-profession-for-good> "How Covid Changed the Accounting Profession for Good", 29.03.2021
6. <https://www.engelvoelkers.com/en-es/covid-19-real-estate/> - How will Covid-19 change the real estate market?, 2021
7. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias16> - IAS 16
8. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias2> - IAS 2

9. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40> - IAS 40
10. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40> – IAS 40
11. <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13> - IFRS13
12. <https://www.icaew.com/insights/viewpoints-on-the-news/2020/nov-2020/202021-reporting-season-impairment-of-assets-and-asset-valuations-in-the-covid19-era>, 2021
13. <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/>, 2021
14. <https://www.pkf.com/media/8d891e842c41731/ias-40-investment-property.pdf>, 2021
15. <https://www.pwc.com/us/en/services/trust-solutions/accounting-advisory/COVID-19-impact-on-accounting-and-valuation-for-impairments.html>  
"COVID-19 impact on accounting and valuation for impairments", 2021
16. <https://www.stessa.com/blog/how-to-calculate-depreciation-on-rental-property/> TESSA "How to accurately calculate depreciation on a rental property", 2021
17. <https://www.yourinvestmentpropertymag.com.au/news/the-definition-of-property-investment-246343.aspx>, 2021
18. [https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG\\_GYO\\_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu\\_final-pdf\\_520.pdf](https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf), 2021