



მე-16 განყოფილება –  
საინვესტიციო ქონება

# განსახილველი საკითხები

- მოქმედების სფერო
- განმარტება
- შეფასება თავდაპირველი აღიარებისას
- თავდაპირველი აღიარების შემდგომი შეფასება
- კლასიფიკაციის შეცვლა
- განმარტებითი შენიშვნები
- შედარება ფასს სტანდარტების სრულ ვერსიასთან

# საინვესტიციო ქონება – მოქმედების სფერო

მე-16 განყოფილება ეხება:

- მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებში განხორციელებული ინვესტიციების აღრიცხვას, რომლებიც აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას,
- ასევე ზოგიერთ ქონებრივ ინტერესს, რომელიც **მოიჭარეს** გააჩნია **ჩვეულებრივი (საოპერაციო) იჭარის საფუძველზე** და აისახება როგორც საინვესტიციო ქონება.
- **განყოფილება 16:** ისეთი საინვესტიციო ქონება, რომლის რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება, მიზანშეუწონელი დანახარტების, ან ძალისხმევის გარეშე, შესაძლებელია მუდმივად, ნებისმიერ დროს.

# საინვესტიციო ქონება – მოქმედების სფერო

54

- **მე-17 განყოფილება:** ყველა სხვა საინვესტიციო ქონება (თვითღირებულების მოდელით)
- სანამ შესაძლებელი არ გახდება რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება და მოსალოდნელი არ იქნება, რომ მისი რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელი იქნება ნებისმიერ დროს მომავალშიც.

# საინვესტიციო ქონების განმარტება

55

- მიწა ან შენობები, ან შენობის ნაწილი, ან ორივე ერთად.
- საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობს **მესაკუთრე**, ან **მოიტარე ფინანსური იჭარის პირობებით**;
- ფლობის მიზანი: საიტარო შემოსავლების მიღება ან ღირებულების ზრდა, ან ორივე;
- გარდა ისეთი მიზნებისა, როგორცაა:
  - (ა) გამოყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის; ან
  - (ბ) გაყიდვა საწარმოს ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

# თავდაპირველი აღიარება

- ქონებრივი ინტერესი, რომელიც მოიჭარეს გააჩნია ჩვეულებრივი იჯარის ხელშეკრულებით;
- ალტერნატიული კლასიფიკაცია გამოიყენება უძრავი ქონების ცალკეული ობიექტის მიმართ.
- შერეული მიზნით გამოყენებული ქონება უნდა დაიყოს საინვესტიციო ქონებად და ძირითად საშუალებად.
  - თუ საინვესტიციო ქონების რომელიმე კომპონენტის რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია, მთლიანი ქონება უნდა აღირიცხოს, როგორც ძირითადი საშუალება, მე-17 განყოფილების შესაბამისად.

# შეფასება თავდაპირველი აღიარებისას

შექმენის ფასი		მასალების ღირებულება	
+	იურიდიული ან საბროკერო მომსახურება	+	პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯები
+	გადასახადები	+	აქტივის დემონტაჟის, ლიკვიდაციისა და აღვილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველი შეფასება
+	სხვა გარიგების დანახარჯები		
=	<b>შექმენილი საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება</b>	=	<b>საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება</b>

- თავდაპირველად აღიარება: თვითღირებულებით.
- თუ გადახდა გადავადებულია და საკრედიტო პერიოდი აღემატება სტანდარტულ პერიოდს, მაშინ საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება იქნება ყველანაირი სამომავლო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება.
- საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება: 17.10–17.14 პუნქტების მიხედვით.

- ისეთი ქონებრივი ინტერესის თავდაპირველი თვითღირებულება, რომელიც მოიტარეს გააჩნია იჯარის ხელშეკრულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება, აქტივი უნდა აღიარდეს ქონების რეალურ ღირებულებასა და მინიმალური საიტარო გადასახდელების დღევანდელ ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. ამასთან, 20.9 პუნქტის მიხედვით, ეკვივალენტური თანხა აღიარდება, როგორც ვალდებულება.



- საინვესტიციო ქონება ფასდება რეალური ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის;
  - რეალური ღირებულების ცვლილებება აისახება **მოგებაში ან ზარალში**.
- თუ ქონებრივი ინტერესი, რომელიც მოიჭარეს გააჩნია იჯარის ხელშეკრულებით, კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება, ამ შემთხვევაში რეალური ღირებულებით ასახული მუხლი იქნება ეს ქონებრივი ინტერესი და არა თავად ქონება (11.27–11.32).
- ყველა სხვა დანარჩენი საინვესტიციო ქონება აღრიცხოს **თვითღირებულების მოდელის** გამოყენებით, მე-17 განყოფილების შესაბამისად.

- ქონების საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში გადატანა, ან პირუკუ, უნდა მოხდეს მაშინ, როდესაც
  - ქონება პირველად დააკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონებად აღიარების კრიტერიუმებს,
  - ან პირიქით, როდესაც პირველად ვეღარ დააკმაყოფილებს ამ კრიტერიუმებს.
- თუ რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება აღარ არის შესაძლებელი აქტივი უნდა აღრიცხოს მე-17 განყოფილების შესაბამისად;
- საბალანსო ღირებულება ბოლო თარიღისთვის = თვითღირებულება მე-17 განყოფილების მიხედვით;
- აუცილებელია ამ ცვლილების შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება;
- გარემოებების ცვლილება და არა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება.

# განმარტებითი შენიშვნები

- საწარმომ ყველა თავისი საინვესტიციო ქონებისთვის, რომელიც აღიარებულია რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით უნდა გაამჟღავნოს:

(ა) საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების დასადგენად გამოყენებული მეთოდები და მნიშვნელოვანი დაშვებები;

(ბ) რამდენად ეფუძნება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება დამოუკიდებელი შემფასებლის შეფასებას;

(გ) საინვესტიციო ქონების გაყიდვის შესაძლებლობასთან, ან გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლისა და გასვლის შედეგად მიღებული შემოსულობების გადარიცხვასთან დაკავშირებული შეზღუდვების არსებობა და ამ შეზღუდვების სიდიდე;

(დ) საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან, მშენებლობასთან ან რეკონსტრუქციასთან, ან სარემონტო, საექსპლუატაციო მომსახურებასთან ან გაუმჯობესებასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები;

(ე) საინვესტიციო ქონების პერიოდის დასაწყისისა და ბოლოსთვის არსებული საბალანსო ღირებულებების შეჭრება.

- მე-20 განყოფილების მიხედვით მეიჯარეების მიერ გასამჟღავნებელი ინფორმაცია.

# შედარება სრულ ფასს-თან

საკითხი	ფასს სტანდარტების სრული ვერსია	მსს ფასს სტანდარტი
თავდაპირველი აღიარების შემდგომი შეფასება	თვითღირებულების მოდელი და რეალური ღირებულების მოდელი	მხოლოდ რეალური ღირებულების მოდელი
შერეული გამოყენების ქონების აღრიცხვა		