



Standarts par **pārdošanas darījumu pārbaudi un korekciju**

Kritērijs tiesiskuma, kvalitātes, taisnīguma un precizitātes
novērtēšanai

(Apstiprināts 2020. gada aprīlī)



IAAO
STARPTAUTISKĀ VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

Šā IAAO standarta tulkojumu latviešu valodā veica Valsts valodas centrs pēc Valsts zemes dienesta pieprasījuma un ar IAAO atļauju. Standarta oriģināla teksts angļu valodā ir pieejams IAAO tīmekļa vietnē www.iaao.org/standards. Papildu informāciju par visiem IAAO standartiem skatīt IAAO standartu tīmekļa vietnē www.iaao.org/standards.

STANDARTS PAR PĀRDOŠANAS DARĪJUMU PĀRBAUDI UN KOREKCIJU

Apstiprināta pārskatītā redakcija, 2020. gada aprīlis

Starptautiskā vērtētāju asociācija

IAAO vērtēšanas standarti atspoguļo vērtēšanas profesionāļu vidū pastāvošo vienprātību, un tos ir pieņēmusi Starptautiskās vērtētāju asociācijas (*IAAO*) valde. *IAAO* standartu mērķis ir nodrošināt sistemātiskus līdzekļus vērtētājiem, lai uzlabotu un standartizētu viņu biroju darbību. *IAAO* standarti pēc būtības ir ieteikumi, un šādu standartu izmantošana vai ievērošana ir brīvprātīga. Ja konstatē, ka kāda šo standartu daļa ir pretrunā valsts, štata vai provinces tiesību aktiem, šiem tiesību aktiem ir augstāks juridiskais spēks. Konkrētā apgabalā spēkā esošajām ētikas un/vai profesionālajām prasībām^[1] var būt augstāks juridiskais spēks nekā tehniskajiem standartiem.

^[1] Piemēram, *USPAP*, *CUSPAP*, *IVS* un *EVS*.

Par IAAO

Starptautiskā vērtētāju asociācija, agrāk – Nacionālā vērtētāju asociācija –, tika dibināta, lai izveidotu standartus vērtēšanas personālam. IAAO ir profesionāla organizācija, kuras biedri ir valdības vērtētāji un citas personas, kas interesējas par īpašuma nodokļa administrēšanu. Laika gaitā IAAO biedri ir izstrādājuši vērtēšanas praksi un administrēšanas standartus, daudzus no kuriem ir pieņēmušas valstu un starptautiskās uzraudzības iestādes, un daži no tiem ir iekļauti tiesību aktos.

IAAO joprojām ir vadošā loma vērtēšanas jomā Ziemeļamerikā, un pēdējo piecdesmit gadu laikā tā ir paplašinājusi savu sasniedzamību arī pasaules mērogā. Tā kā standarti veido noteikumus, saskaņā ar kuriem Ziemeļamerikas vērtētāji veic savus pienākumus, tie var nebūt tieši piemērojami ārvalstīs. Standarti ir atjaunināti, lai atspoguļotu arī vispārīgos principus, kas ir šo noteikumu pamatā. IAAO uzskata, ka šos principus var pielāgot daudzām dažādām normatīvām un reglamentējošām situācijām visā pasaulē.

Pateicības

Laikā, kad 2019. gadā tika uzsākts sākotnējais projekts, Pārdošanas darījumu pārbaudes un korekcijas standarta darba grupā darbojās tās priekšsēdētāja Karmēla Kvintosa [*Carmela Quintos*], *Ph. D.*, MAI, biedri Ogasts Detbārns [*August Dettbarn*], Roberts Glodemenss [*Robert Gloudemans*], Viljams Mārčends [*William Marchand*], Džošuā Maierss [*Joshua Myers*] un Rass Timgans [*Russ Thimgan*], un IAAO sadarbības koordinators Lerijs Klārks [*Larry Clark*].

Pārskatīšanas piezīmes

Šis standarts aizstāj 2010. gada Standartu par pārdošanas darījumu pārbaudi un korekciju un ir tā pilnībā pārskatīta redakcija.

Publicētājs:

Starptautiskā vērtētāju asociācija,

314 W 10th St Kansas City, Missouri 64105-1616 816-701-8100

Fakss: 816-701-8149

www.iaao.org

Kongresa bibliotēkas kataloga kartes numurs: ISBN 978-0-88329-254-9

Autortiesības © 2020 Starptautiskajai vērtētāju asociācijai. Visas tiesības ir

saglabātas.

Nevienu šīs publikācijas daļu nedrīkst reproducēt nekādā formā elektroniskā izguves sistēmā vai citādi bez izdevēja iepriekšējas rakstveida atļaujas. *IAAO* piešķir atļauju kopiju izgatavošanai izglītojošiem mērķiem, ja vien 1) kopijas tiek izplatītas par maksu, kas atbilst izmaksām vai ir mazākas; 2) ir norādīts, ka izdevējs ir *IAAO*, un 3) ir pievienots pienācīgs paziņojums par autortiesībām.

Sagatavots Amerikas Savienotajās Valstīs.

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Darbības joma	8
2. Ievads	10
3. Pārdošanas datu avoti	11
3.1. Nekustamā īpašuma nodošanas dokumenti	11
3.2. Pārdošanas pārbaudes anketas	13
3.3. Pārdošanas darījuma puses un trešo pušu avoti	13
4. Datu vākšana. Lietderīga informācija par pārdošanas darījumu	14
4.1. Informācija par pārdošanas darījumu un līgumu	14
4.1.1. Samaksa pilnā apmērā	15
4.1.2. Nodošanas datums	15
4.1.3. Juridiskais apraksts, adrese un zemes gabala identifikators	15
4.1.4. Pircēju un pārdevēju vārdi, uzvārdi vai nosaukumi	15
4.1.5. Pircēja un pārdevēja vai tā likumīgā pārstāvja adreses, tālruņa numuri un cita kontaktinformācija	16
4.1.6. Nodošanas veids	16
4.1.7. Līguma instrumenta numurs	16
4.1.8. Unikāls pārdošanas numurs	16
4.2. Darījuma nosacījumi	16
4.2.1. Nodotās tiesības	17
4.2.2. Finansējuma veids un nosacījumi	17
4.2.3. Pircēja un pārdevēja savstarpējā saistība	17
4.2.4. Tirgvedības metode	17
4.2.5. Atrašanās ilgums tirgū	19
4.3. Īpašuma raksturlielumi	19
4.3.1. Īpašuma lietojums	20
4.3.2. Personiskais īpašums	21
4.3.3. Atrašanās vieta ĢIS	21
5. Pārdošanas darījuma pārbaude	23
5.1. Pārdošanas darījumu pārbaūžu nozīmīgums	24
5.2. Pārdošanas darījuma pārbaudes savlaicīgums	25
5.3. Pārdošanas darījuma pārbaudes metodes	25
5.3.1. Pārdošanas anketas un pēcpārdošanas intervijas	25
5.3.2. Nomas anketas (par komerciālajiem īpašumiem)	28
5.3.3. Analīzes metodes	29
5.4. Pārdošanas darījumi, ko parasti uzskata par nederīgiem	29
5.4.1. Pārdošanas darījumi, kuros iesaistītas valsts iestādes	30
5.4.2. Pārdošanas darījumi, kuros iesaistītas labdarības, reliģiskās vai izglītības institūcijas	30

5.4.3. Pārdošanas darījumi, kuros finanšu iestāde iesaistīta pircēja statusā ...	30
5.4.4. Pārdošanas darījumi, kuros finanšu iestāde iesaistīta pārdevēja statusā	30
5.4.5. Pārdošanas darījumi starp radniekiem vai viena uzņēmuma meitasuzņēmumiem	31
5.4.6. Pārdošanas darījums, saņemot mantojumu	31
5.4.7. Piespiedu pārdošana tiesas rīkojuma rezultātā	31
5.4.8. Pārdošanas darījumi, kuros ir apšaubāms īpašuma statuss	32
5.5. Darījuma nosacījumi	32
5.5.1. Pārdošana ar īpašiem nosacījumiem	32
5.5.2. Pārņemšana vai atsavināšana, ko īsteno lielu īpašumu īpašnieki	34
5.5.3. Maiņas darījumi saskaņā ar Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantu	34
5.5.4. Blakus esošu īpašumu īpašnieki	34
5.5.5. Atpakaļnoma	34
5.5.6. Pārdošana, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka	35
5.6. Īpašuma stāvoklis	35
5.6.1. Nomas līgumi	36
5.6.2. Vairāku zemes gabalu pārdošanas darījumi	41
5.6.3. Izmaiņas īpašuma raksturlielos	41
5.6.4. Īpašuma lietojuma izmaiņas	42
6. Korekcijas	43
6.1. Darījumam piemērojamās korekcijas	44
6.1.1. Pircējam radušās darījuma izmaksas (sedz pārdevējs)	44
6.1.2. Nokavētie nodokļi (nomaksā pircējs)	44
6.1.3. Finansējums	44
6.1.4. Komisijas maksa par nekustamo īpašumu	48
6.2. Korekcijas, lai atspoguļotu īpašuma stāvokli	49
6.2.1. Pārņemtie ilgtermiņa nomas/īres līgumi	49
6.2.2. Personiskais īpašums	54
6.2.3. Atlaides remonta veikšanai	54
6.2.4. Īpašais vērtības nodoklis	55
6.3. Korekcijas atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā	55
7. Pārbaudes procesa rezultātu dokumentēšana	58
7.1. Pārdošanas darījuma pārbaudes veidlapa	58
7.2. Nomas darījuma pārbaudes veidlapa (komerciāliem īpašumiem)	59
8. Atsauces	61
Terminu saraksts	62
Papildinājums	92
A papildinājums. Pārdošanas pārbaudes anketa	93
B.1. papildinājums. Nomas/īres darījuma pārbaudes anketa (par vienību)	96
B.2. papildinājums. Nomas/īres darījuma pārbaudes anketa (atbilstoši lietojumam)	

.....	99
C papildinājums. Jautājumi īpašām situācijām	103
D papildinājums. Valsts iestāžu nepilnīgs uzskaitījums	105
E papildinājums. Vairāku zemes gabalu pārdošanas darījuma pārbaudes veidlapa	107
F papildinājums. Pārdošanas pārbaudes veidlapa	108
G.1. papildinājums. Nomas/īres darījuma pārbaudes veidlapa (par vienību)	112
G.2. papildinājums. Nomas/īres darījuma pārbaudes veidlapa (atbilstoši lietojumam)	115
H papildinājums. Nemateriāls personiskais īpašums, kas tiek izmantots darbojošos uzņēmumos	118
I papildinājums. To elementu pārbaudes veidlapa, kas neveido nekustamo īpašumu	120

STANDARTS PAR PĀRDOŠANAS DARĪJUMU PĀRBAUDI UN KOREKCIJU

1. DARBĪBAS JOMA

Vērtētāja galvenais pienākums ir novērtēt katra apgabalā esošā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma nodokļa integritāte ir atkarīga no šo tirgus vērtības aplēšu precizitātes. Tas tiek paveikts, analizējot tirgus datus, lai noteiktu cenu, kāda novērtējamajam īpašumam attiecīgajā tirgū, visticamāk, būtu vērtēšanas dienā. Vērtēšanas precizitāte ir precizitāte, ar kādu tiek novērtēta īpašumu tirgus vērtība saskaņā ar profesionālajiem standartiem (skat. dokumentu “IAAO Glossary for Property Appraisal and Assessment” [IAAO Īpašumu vērtēšanas un nodokļu bāzes noteikšanas glosārijs] [IAAO 2013.a] un standartu “IAAO Standard on Ratio Studies” [IAAO Attiecību analīzes standarts] [IAAO 2013.b]). Šajā standartā ir sniegti norādījumi, lai nodrošinātu, ka, veicot šīs tirgus vērtības aplēses, tiek izmantoti tikai tie pārdošanas darījumi, kas atbilst tirgus vērtības definīcijai un ir koriģēti atbilstoši visiem tiem naudas līdzekļiem (tostarp finansējumam), kas nav attiecināmi uz konkrēto nekustamo īpašumu. Precizitāte ir atkarīga no pienācīgas pārdošanas datu pārbaudes un koriģēšanas.

Turpinājumā ir izklāstīti galvenie šajā standartā apspriestie principi, kas apgabalam nodrošina iespēju veikt pienācīgu pārdošanas darījumu pārbaudi un korekciju.

Principi

- *Ir jābūt uzskaites sistēmai, kas izseko un digitāli glabā informāciju, kura savākta no nekustamā īpašuma nodošanas dokumentiem (piemēram, līgumiem, pirkuma līgumiem un tiesību nodošanas apliecinājumiem), pārdošanas anketām, pēcpārdošanas intervijām un trešo pušu avotiem.*
- *Datu vākšana ir jāpārvalda konsekventi un laicīgi, un savāktajiem datiem jābūt iespējami vispusīgiem un precīziem, lai nodrošinātu, ka informācijas ir pietiekami daudz, lai pārbaudītu, vai pārdošanas cena atspoguļo nododamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, un vajadzības gadījumā noteiktu cenas korekcijas.*
- *Pārdošanas darījuma pārbaude jāveic laicīgi, vienveidīgi un pārredzami, sniedzot norādījumus par to, kad pārdošanas darījums ir uzskatāms par derīgu un kādas metodes ir pieņemamas apstiprināšanas procesā.*
- *Pārdošanas cenas korekcijas jāveic ar mērķi konsekventi un pārskatāmi atspoguļot tikai nodotā nekustamā īpašuma vērtību, dokumentējot to, kā veiktas korekcijas, un izmantotos avotus.*

-
- *Pārbaudes un korekciju veikšanas procesa rezultāti ir jādokumentē laicīgi, lai mazinātu informācijas zudumu, un vispusīgi, lai uz tiem pamatotu pārbaudes rezultātus un korekciju atvasināšanu, un tos, vēlams, jāglabā elektroniskā formātā un pilnībā jāiegūst par visiem pārdošanas darījumiem, kuros ir bijušas aizpildītas anketas un notikušas pēcpārdošanas intervijas un par kuriem ir saņemta izmantojama informācija.*

Turpmākajās galvenajās nodaļās ir izklāstīti šajā nodaļā aplūkoti principi, un pēc tam ir sniegts šo principu iztirzājums.

2. IEVADS

Pārdošanas dati ir jāsavāc, jāpārbauda un vajadzības gadījumā tie jākorrigē modeļa kalibrēšanas un attiecību analīzes nolūkos. Dažos gadījumos pārdošanas darījumi var būt derīgi modeļa kalibrēšanai, taču tos nevajadzētu uzskatīt par derīgiem attiecību analīzei. Pārbaudīts pārdošanas darījums ir uzticamāks nekā nepārbaudīts pārdošanas darījums. Apgabalos, kuros nav tiesību aktu, kas paredz pilnīgu pārdošanas datu izpaušanu, vērtētāji strādā ļoti grūtos apstākļos un viņiem ir jācenšas panākt tādu tiesību aktu pieņemšanu, kas paredz šādu izpaušanu (skat. 2013. gada publikācijas “Survey of Ratio Study Practices” [Attiecību analīzes prakšu apsekojums] [Technical Standards Committee 2015] rezultātus). Turklāt apgabalos, kuros šī informācija tiek izpausta, bet kuros nav atbilstošu pārdošanas informācijas izpaušanas dokumentu, ir jāstrādā pie tā, lai sasniegtu šo mērķi. Nozarē tiek lietoti dažādi termini, lai norādītu uz procesu, kurā nosaka, vai pārdošanas darījums atbilst derīga darījuma definīcijai (validācija, pārbaude, apstiprināšana, kvalificēšana, skrīnings u. c.), tomēr šajā standartā ir lietots termins “pārbaude”. Ir svarīgi atcerēties, ka visi pārdošanas darījumi ir jāuzskata par derīgiem pārdošanas darījumiem, ja vien nav iespējams dokumentēt pietiekami daudz informācijas, lai pierādītu pretējo. Lai gan pārdošanas darījumi ir obligāti jāpārbauda vienveidīgi un precīzi, ir arī svarīgi pārdošanas darījumus apstrādāt un pārbaudīt laicīgi, lai tie būtu pieejami analīzei. Pārbaudes darījumos netipiskās vērtības ir jāatmet statistikas posmā, nevis masveida vērtēšanas pārbaudes posmā vai pārdošanas darījumu attiecību analīzes programmas ietvaros.

3. PĀRDOŠANAS DATU AVOTI

Galvenie pārdošanas datu avoti ir nekustamā īpašuma nodošanas dokumenti, pārdošanas pārbaudes anketas, darījuma puses un trešo pušu avoti. No šiem avotiem savākto informāciju ievada uzskaites sistēmā, kas kalpo kā datubāze pienācīgai pārdošanas darījumu pārbaudei un korekcijai.

Šajā standartā minētie principi, kas apgabalam palīdz izveidot un administrēt pārdošanas datubāzi, ir iztirzāti turpmāk.

Principi

- *Apgabaliem, kuros tiek uzskaitīti nekustamā īpašuma nodošanas dokumenti, ir pamata datubāze, kurā tiek izsekota īpašuma īpašumtiesību maiņa, nodoto tiesību veids, tiesības, kas pārgājušas citai personai, un citi nosacījumi, kas attiecas uz konkrētu darījumu un īpašumu tā pārdošanas brīdī.*
- *Apgabali, kurās papildus nekustamā īpašuma nodošanas dokumenta uzskaitīšanai ir jāaizpilda pārdošanas pārbaudes veidlapa, var ievērojami saīsināt pārdošanas darījuma pārbaudes procesu, samazinot pēcpārdošanas interviju un trešo pušu avotu nepieciešamību.*
- *Kad uzskaites sistēmā tiek ievadīti dati, kas savākti pēcpārdošanas intervijās un no trešo pušu avotiem, tie ir jāpārbauda un jāņem vērā datu avota uzticamība.*

3.1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOŠANAS DOKUMENTI

Nekustamā īpašuma nodošanas dokumentu vidū ir līgumi, pirkuma līgumi un tiesību nodošanas apliecinājumi (t. i., zemes līgumi un nomaksas pārdošanas līgumi), kas aizpildīti pārdošanas laikā. Dažos apgabalos ir jāieraksta nodošanas dokumenti, bet citos tas nav nepieciešams (skat. publikāciju “Ratio Study Practices in the United States and Canada: Results of 2013 Survey” [Attiecību analīzes prakse Amerikas Savienotajās Valstīs un Kanādā. 2013. gada apsekojuma rezultāti] [Technical Standards Committee 2015]). Pārdošanas darījuma pārbaudes procesā nodošanas dokuments ir jāpārskata, lai noteiktu nodoto tiesību veidu, tiesības, kas pārgājušas citai personai, un citus nosacījumus, kas varētu ietekmēt pārdošanu nesaistītu pušu darījuma ietvaros.

Parasti nekustamā īpašuma pārejai izmanto šādus nodošanas dokumentus:

- *līgumu, kas ir rakstveida juridisks instruments, kurā, ja tas ir pienācīgi izpildīts, ir pausta ieinteresētība iegūt īpašumtiesības uz kādu īpašumu;*

- *vispārējas garantijas* līgums pircējam nodrošina visaugstāko aizsardzības līmeni un pierāda, ka pārdevējam pieder konkrētais īpašums un viņam ir tiesisks pamats to pārdot. Īpašums ir brīvs no jebkādām aizturējuma tiesībām vai apgrūtinājumiem, ja vien līgumā tas nav īpaši norādīts, pircējam tiek garantēts, ka īpašumtiesības būs pasargātas no trešo personu mēģinājumiem nostiprināt savas īpašumtiesības uz šo īpašumu, un pārdevējs apsola, ka, lai īpašumtiesības būtu pienācīgas, viņš sniegs jebkuru nepieciešamo dokumentu vai instrumentu.
- *Īpašas garantijas* līgums ne tuvu nav tik aizsargājošs kā vispārējas garantijas līgums, kurā pārdevējs garantē, ka viņš ir saņēmis īpašumtiesības, un apliecina, ka viņa īpašumtiesību laikā īpašums nav ticis apgrūtināts.
- *Pirkšanas un pārdošanas* līgumi tiešā vai netiešā veidā apliecina īpašumtiesību devēja īpašumtiesības uz īpašumu, kas pārgājis citas personas īpašumā, taču tie nesniedz garantijas īpašumtiesību aizstāvēšanai. Tie saņēmējam nodrošina lielāku aizsardzību nekā akts par īpašumtiesību izbeigšanu, bet mazāku aizsardzību nekā īpašas garantijas līgums. Īpašumtiesību pārejas formulējums “pirkšana un pārdošana” atšķir pirkšanas un pārdošanas līgumu no citiem līgumiem.
- Līgums, ar kuru īpašumtiesību devējs nodod jebkādas tiesības uz īpašumu vai atsakās no tām bez garantijas par šādu tiesību apmēru vai spēkā esību, tiek dēvēts par *aktu par īpašumtiesību izbeigšanu*. Akts par īpašumtiesību izbeigšanu ir līgums, kas pircējam sniedz vismazāko aizsardzību, un uz tā pamata pāriet tikai visas tās tiesības, kas īpašumtiesību devējam ir attiecībā uz konkrēto īpašumu. Pircējam netiek sniegtas nekādas garantijas vai apsoliījumi. Ja īpašumtiesību devējam ir neapgrūtinātas īpašumtiesības, tas sniedz tik pat lielu aizsardzību kā garantijas līgums, tomēr tam nav nekādu garantiju.
- *Nodokļu akti* ir līgumi, ar kuriem nodokļu iekasētājs vai cita likumīgi pilnvarota amatpersona saistībā ar nekutamā īpašuma piespiedu pārdošanu nodokļa parāda piedziņai nodod pircējam īpašumtiesības uz tādu nekustamo īpašumu, kas pārdots, lai nomaksātu nokavētus nodokļus.
- *Akti par īpašuma piespiedu pārdošanu* ir līgumi, kas piešķir īpašumtiesības uz tādu īpašumu, kas iegādāts piespiedu izsolē. Piespiedu izsole ir pārdošana, ko veic šerifs vai tiesas pilnvarota amatpersona saskaņā ar tiesas rīkojumu pēc tam, kad īpašuma likumīgais īpašnieks nav samaksājis spriedumā norādīto summu. Bieži vien īpašums ir iesaistīts hipotēkas atsavināšanas lietā vai uz to attiecas darbu veicēju prasījums, kas rodas, ja nav samaksāts par īpašuma uzlabošanai veikto darbu un izmantotajiem materiāliem.
- Ar *trasta līgumiem* pārvaldniekam tiek nodotas tiesības uz īpašumu, kas tiek turēts trasta valdījumā. Šos līgumus dēvē arī par *trasta aktiem*. Trasta aktā ir iesaistītas trīs puses: trasta dibinātājs (aizņēmējs), pārvaldnieks (īpašumtiesību turētājs) un labuma guvējs (aizdevējs). Pārvaldniekam ir pārdošanas tiesības saistību neizpildes gadījumā.

-
- *Zemes līgumi* ir izpildu līgumi par nekustamā īpašuma iegādi, saskaņā ar kuriem pārdevējam saglabājas īpašumtiesības uz konkrēto īpašumu līdz brīdim, kad ir izpildīti visi līgumā paredzētie nosacījumi. Šos līgumus parasti izmanto nekustamā īpašuma iegādei uz nomaksu un bieži dēvē par *nomaksas pārdošanas līgumiem*. Faktiskais līgums tiek ierakstīts tikai tad, kad īpašumtiesības pāriet pircējam pēc līguma izpildes.
-

3.2. PĀRDOŠANAS PĀRBAUDES ANKETAS

Pārdošanas pārbaudes anketas, kas var būt rakstveidā vai elektroniskā formātā, ir apstiprināti vai ar zvērestu apliecināti paziņojumi par īpašuma pārdošanu. Parasti šīs veidlapas ir jāaizpilda pirms līguma ierakstīšanas. Vispusīgāka anketa var samazināt nepieciešamību veikt papildu pārdošanas darījuma pārbaudes. (Pārdošanas pārbaudes anketas kopiju skat. A papildinājumā. Skat. arī attiecību analīzes apsekojuma rezultātus [Technical Standards Committee 2015], lai uzzinātu, cik apgabalos pašlaik tiek izmantota vispusīga pārdošanas pārbaudes veidlapa.) Anketai jābūt pievienotiem vai tajā jābūt iekļautiem norādījumiem par veidlapas aizpildīšanu.

3.3. PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PUSES UN TREŠO PUŠU AVOTI

Ar nekustamā īpašuma pircējiem un pārdevējiem jāsazinās tieši, lai iegūtu vai apstiprinātu pārdošanas darījumu datus. Ja pircēji vai pārdevēji ir pārdošanas darījuma puses, ir svarīgi sazināties ar visām pusēm, lai pārbaudītu, vai tās piekrīt datiem.

Trešo pušu avoti ir pārdošanas datu avots, un tie ir īpaši svarīgi, ja nodošanas dokumentos un publiskotajos dokumentos nav sniegti pilnīgi dati vai tajos nav iekļauti kādi svarīgi dati. Turpinājumā ir sniegts daļējs trešo pušu avotu uzskaitījums:

- nekustamo īpašumu aģentūras;
 - notāri;
 - finanšu iestādes;
 - izpirkumnomas aģentūras;
 - īpašumu pārvaldītāji;
 - nekustamā īpašuma mākleri un aģentūras;
 - valsts un privātie maksas vērtētāji;
 - advokāti;
 - vērtēšanas organizācijas.
-

4. DATU VĀKŠANA. LIETDERĪGA INFORMĀCIJA PAR PĀRDOŠANAS DARĪJUMU

Datu vākšanas mērķis ir nodrošināt, ka datubāzē ir pietiekami daudz informācijas, lai pārbaudītu, vai pārdošana notikusi kā nesaistītu pušu darījums un pārdošanas cena atspoguļo nodotā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Galvenais uzdevums, veidojot vispusīgu datubāzi, ir noteikt atbilstošo pārdošanas datu informāciju, kas jāsavāc.

Principi

- *Pārdošanas datubāzē jāiekļauj faktiskā informācija par pārdošanas darījumu: samaksa pilnā apmērā, īpašuma nodošanas datums, īpašuma juridiskais apraksts, pircēja un pārdevēja vārdi, uzvārdi un adreses, kā arī īpašuma pārejai izmantotā nodošanas dokumenta veids (skat. 3.1. iedaļu).*
- *Apgabaliem, kuros ir nepieciešama pārdošanas anketa, jautājumi ir jāstrukturē tā, lai aptvertu darījuma nosacījumus, kas ir lietderīgi, lai noteiktu, vai pārdošanas darījums noticis kā nesaistītu pušu darījums.*
- *Pārdošanas anketā jābūt iekļautiem arī jautājumiem par īpašuma raksturlielumiem pārdošanas laikā, lai noteiktu, vai pārdošana notika pirms vai pēc būtiskiem remontdarbiem vai atjaunošanas darbiem, atsevišķi noteiktu nododamā nekustamā īpašuma vērtību un noteiktu, vai ir nepieciešamas korekcijas atbilstoši nomas/īres līgumiem.*

Šie datu elementi ir jāglabā atsevišķā datorizētās masveida vērtēšanas (CAMA) sistēmas datnē vai pārdošanas vēstures datnes komponentā. Turklāt šajā datnē jāiekļauj informācija, kas ir lietderīga dalījuma veikšanai un citām analīzes vajadzībām. Pārdošanas datnēs ir jāatspoguļo īpašuma fiziskie raksturlielumi pārdošanas laikā. Ja laikā no pārdošanas dienas līdz nodokļa bāzes noteikšanas dienai īpašumā ir notikušas būtiskas juridiskas, fiziskas vai ekonomiskas izmaiņas, šādu pārdošanas darījumu attiecību analīzē neizmanto. Pārdošanas darījums joprojām var būt derīgs masveida vērtēšanas modelēšanai, salīdzinot pārdošanas cenu ar raksturlielumiem, kas pastāvēja pārdošanas dienā.

4.1. INFORMĀCIJA PAR PĀRDOŠANAS DARĪJUMU UN LĪGUMU

Ir svarīgi dokumentēt un pārbaudīt pārdošanas darījumu un iegūt informāciju par tā līguma veidu, kas saistīts ar šo pārdošana darījumu.

4.1.1. Samaksa pilnā apmērā

Samaksa pilnā apmērā ir kopējā summa, kas samaksāta par īpašumu, ieskaitot pirmo iemaksu un finansētās summas. Vissvarīgākā informācija par pārdošanas darījumu ir faktiskā pārdošanas cena, un tās precizitāte ir rūpīgi jāpārbauda. Daudzos apgabalos ierasta prakse ir norādīt atlīdzību līgumos, uz kuru pamata notiek īpašumtiesību pāreja, piemēram, šādi: “viens dolārs, pieskaitot citu pienācīgu un taisnīgu atlīdzību”. Šīs summas reti atbilst faktiskajai pārdošanas cenai, tāpēc tās nav jāņem vērā un to vietā jāizvēlas informācija no pircēja, pārdevēja vai cita ticama avota, piemēram, pārdošanas pārbaudes anketām.

4.1.2. Nodošanas datums

Tā ir diena, kurā pārdošanas darījums tika noslēgts vai pabeigts. Ne visos apgabalos ir jāieraksta līgumi, tāpēc par ticamāko pārdošanas dienu jāuzskata līguma noslēgšanas diena, nevis tā ierakstīšanas diena. Ja līguma kopija nav pieejama, jāizmanto pārdošanas pārbaudes anketā norādītais datums.

4.1.3. Juridiskais apraksts, adrese un zemes gabala identifikators

Katram zemes gabalam ir jāpiešķir unikāls zemes gabala identifikators (skat. standartu “Standard on Digital Cadastral Maps and Parcel Identifiers” [Standarts par digitālajām kadastra kartēm un zemes gabalu identifikācijas numuriem] [IAAO 2015]). Ja šis numurs ir norādīts dokumentā tā ierakstīšanas laikā, nodokļa bāzes vērtētājs var tieši atrast zemes gabalu kartotēkā. Šī informācija saista pārdošanas darījumu ar nodokļa bāzes vērtētāja protokoliem un identificē īpašuma atrašanās vietu. Ja zemes gabala identifikators nav rūpīgi saskaņots ar juridisko aprakstu, attiecību analīzē var tikt izmantota nepareizi novērtētā vērtība vai novērtētā nodokļa bāzes vērtība un uz pārdošanas vēstures datni var tikt pārvietota nepareizā zemes gabala raksturlielumu kopa. Juridiskais apraksts palīdz arī identificēt zemes gabalu dalījumus, kas nav izmantojami attiecību analīzē. Šo informāciju var izmantot arī, lai nepieļautu pārdošanas darījumu atkārtotu iekļaušanu izlasē. Īpašuma atrašanās vietas adrese var būt noderīga, lai praksē noteiktu un apstiprinātu zemes gabala fizisko atrašanās vietu.

4.1.4. Pircēju un pārdevēju vārdi, uzvārdi vai nosaukumi

Šī informācija sniedz iespēju nodokļa bāzes vērtētājam uzturēt atjauninātu reģistru par visu apgabalā esošo īpašumu īpašniekiem. Nodošanas dokumentos pircējs bieži tiek minēts kā īpašumtiesību saņēmējs vai pārņēmējs, bet pārdevējs – kā īpašumtiesību piešķirējs vai nodevējs.

4.1.5. Pircēja un pārdevēja vai tā likumīgā pārstāvja adreses, tālruņa numuri un cita kontaktinformācija

Šī informācija palīdz precīzāk identificēt pārdošanas darījuma puses. Ja pircējs pastāvīgi nedzīvos īpašumā, pircēja adrese var būt nepieciešama turpmākai sarakstei. Ja pārdevējs ir ieguvis jaunu adresi, šī informācija ļaus nodokļa bāzes vērtētajam sazināties ar pārdevēju par pārdošanas darījumu.

4.1.6. Nodrošināšanas veids

Zinot nodrošināšanas dokumenta veidu, bieži vien ir vieglāk noteikt, vai pārdošanas darījums ir izmantojams. Ja pārdošanas datu avotā nav iekļauta nodrošināšanas dokumenta kopija, ir īpaši jānorāda nodrošināšanas dokumenta veids. Piemēram, garantijas līgums parasti ir saistīts ar izmantojamu pārdošanas darījumu, aktu par īpašuma piespiedu pārdošanu nav, bet aktu par īpašumtiesību izbeigšanu derīgums ir apšaubāms, savukārt nomaksas pirkuma līgumu un noteiktu tiesību nodrošināšanas apliecinājumu gadījumā var būt nepieciešams veikt korekcijas atbilstoši finansējumam (skat. 6.1.3. punktu).

4.1.7. Līguma instrumenta numurs

Līguma instrumenta jeb dokumenta numurs, kā arī ieraksts vai līgumu reģistrācijas žurnāls un lappuse norāda, kur attiecīgais līgums ir atrodams oficiālajā reģistrā, un tas ir svarīgs līdzeklis pārdošanas un nomas/īres darījumu izpētē.

4.1.8. Unikāls pārdošanas numurs

Unikāls pārdošanas numurs var piesaistīt pārdošanas apstiprināšanas anketu konkrētam zemes gabalam un novērst neskaidrības, ja šis zemes gabals tiek pārdots vairāk nekā vienu reizi. Pārdošanas pārbaudes anketām, kas aizpildītas līguma ierakstīšanas laikā, jāpiešķir unikāls numurs. Tiesību akti, kas nosaka, ka pārdošanas darījuma pārbaudes anketa ir jāiesniedz līguma ierakstīšanas laikā, ir līdzeklis, lai nodrošinātu, ka veidlapa ir pareizi aizpildīta, tai tiek piešķirts unikāls numurs un tiek fiksēts katrs tiesību nodrošināšanas gadījums. Nosūtot elektroniskus ziņojumus uzraudzības iestādēm, šo unikālo numuru varētu piesaistīt apgabala identifikācijas numuram un zemes gabala identifikācijas numuram.

4.2. DARĪJUMA NOSACĪJUMI

Ir svarīgi pārbaudīt, vai pārdošana notika kā nesaistītu pušu darījums vai ar nosacījumiem, kuru dēļ būtu nepieciešama korekcija, lai atspoguļotu tirgus cenas. Informācija, kas iegūta par nodotajām tiesībām, finansēšanas noteikumiem, attiecībām starp pusēm, tirgvedības metodi un atrašanās ilgumu tirgū ir lietderīga, lai noteiktu, vai pārdošanas darījums ir izmantojams vai tas ir jākorrigē, pirms to izmanto

kā salīdzināmu pārdošana darījumu vai attiecību analīzē.

4.2.1. Nodotās tiesības

Darījumu, kura rezultātā visas īpašumtiesības uz kādu īpašumu pāriet citai personai, dēvē par *neierobežotu īpašumtiesību* nodošanu. Neierobežotas īpašumtiesības uz zemi ir definētas kā pilnīgas tiesības uz īpašumu, ko ierobežo tikai valstij piešķirtās pilnvaras, piemēram, uz īpašuma atsavināšanu (piespiedu kārtā) (papildu skaidrojumus par neierobežotu īpašumtiesību definīciju skat. IAAO pozīcijā “Setting the Record Straight on Fee Simple” [Skaidrojums par neierobežotām īpašumtiesībām] [IAAO 2015]). Tādi īpašumtiesību nodošanas gadījumi, kuru rezultātā citai personai pāriet mazāk nekā visas tiesības, ir reti izmantojami masveida vērtēšanā vai attiecību analīzē, ja tiem neveic korekcijas un ja vien novērtētā vērtība un pārdošanas cena neatpoguļo vienas un tās pašas īpašumtiesības. Daļēju tiesību nodošanas piemēri ir pārdošana, kas ietver mūža valdījumā esošus īpašumus, daļējas tiesības, tiesības uz gaisa telpu virs īpašuma un tiesības iegūt izrakteņus.

4.2.2. Finansējuma veids un nosacījumi

Noteikti finansējuma veidi var ietekmēt pārdošanas cenu. Informācija, kas nepieciešama, lai noteiktu pārdošanas cenas korekcijas apmēru, ietver pirmās iemaksas summu, aizdevuma veidu, procentu likmi, dzēšanas nosacījumus un jebkuras maiņas tirdzniecības veidu un vērtību. Tāpat ir svarīgi zināt, vai pārdošanas darījumā īpašumtiesības uz īpašumu pāriet citai personai vai arī tas ir zemes līgums, saskaņā ar kuru īpašumtiesības šai citai personai pāries tikai nākotnē, parasti pēc vairākiem gadiem.

4.2.3. Pircēja un pārdevēja savstarpējā saistība

Jāatklāj jebkuras ciešas attiecības, tostarp laulības, starp personām (vecāki, bērni, tantes, onkuļi, brāļadēli, brāļameitas, vecvecāki) vai korporatīvās attiecības starp uzņēmumiem, jo pārdošana starp saistītajām pusēm var neatpoguļot tirgus vērtību (skat. 5.4.5. punktu).

4.2.4. Tirgvedības metode

Īpašuma iekļaušana nekustamo īpašumu māklera sarakstos ir visizplatītākā nekustamo īpašumu tirgvedības metode. Parasti, kad ir aizpildīta vispusīga pārdošanas pārbaudes anketa, turpmāka pārbaude nav nepieciešama, ja nepastāv apstākļi, kuru dēļ būtu nepieciešama turpmāka pārbaude un/vai korekcijas. Papildu tirgvedības metodes ir šādas:

- izsoles;
- pārdod īpašnieks (FSBO);
- pārdošana internetā;

-
- sludinājumi laikrakstos;
 - slēgta solīšana;
 - mutvārdu reklāma.

4.2.4.1. Izsole

Pārdošana izsolē ir nekustamo īpašumu tirgvedības un pārdošanas metode. Izsoles iedala divās vispārējās grupās: *absolūtās izsoles*, kurās īpašums tiks pārdots par jebkuru cenu augstākās cenas solītājam, un *izsoles ar sākumcenu*, kurās nosaka minimālo pieņemamo cenas piedāvājumu. Pirms pārdošanas darījuma kā derīga darījuma iekļaušanas ir jāveic pārbaude (skat. 5.5.1. punktu). Izsoles parasti ir vairāk izplatītas lauku apvidos. Izsoles rīkotājs ir piemērotākā kontaktpersona pārbaudes veikšanai; nākamā piemērotākā kontaktpersona ir pārdevējs. Retos gadījumos pircējs spēj sniegt visu nepieciešamo informāciju.

4.2.4.1. Pārdod īpašnieks (FSBO)

Tirgvedību, kurā īpašumu pārdod tā īpašnieks, var definēt kā *nekustamā īpašuma* pārdošanas procesu bez *nekustamā īpašuma māklera* vai aģenta starpniecības. Pārdevēji var izmantot vai nu tirgvedības vai tiešsaistes nekustamo īpašumu aģentūru pakalpojumus, vai arī paši aktīvi tirgot savu īpašumu. Šiem tirgvedības kritērijiem atbilstošu pārdošanas darījumu var uzskatīt par potenciāli derīgu darījumu.

4.2.4.3. Pārdošana internetā

Ja īpašums tiek pārdots internetā un atbilst kritērijiem, kas paredz, ka tas ir brīvā tirgus darījums starp nesaistītām pusēm, šāds darījums ir jāiekļauj kā derīgs darījums. Māklēri un nekustamo īpašumu aģentūras izmanto internetu kā papildu paņēmieni savu īpašumu inventāra reklamēšanai un tirgvedībai. Visi pārdošanas darījumi ir rūpīgi jāpārbauda. Pārdošanās internetā gadījumā galvenā uzmanība jāpievērš tam, vai pārdošanas darījuma puses ir bijuši informēti pircēji un pārdevēji. Par to, ka pircējs ir bijis neinformēts, var liecināt viens vai vairāki no šiem rādītājiem:

- pircējam nav zināšanu par tirgu attiecīgajā apvidū, kurā īpašums iegādāts;
- darījumā nav piedalīties mākleris/nekustamo īpašumu aģents;
- aplūkotajā apvidū nav pārbaudīti citi līdzīgi īpašumi;
- īpašums ir iegādāts, to neapskatot.

4.2.4.4. Sludinājumi laikrakstos

Sludinājums laikrakstā ir nekustamā īpašuma tirgvedības metode, un tai nav nepieciešama papildu pārbaude, ja ir aizpildīta vispusīga pārdošanas apstiprināšanas anketa un nepastāv apstākļi, kuru dēļ būtu nepieciešama turpmāka pārbaude un/vai korekcija.

4.2.4.5. Slēgta solīšana

Pārbaudot to īpašumu pārdošanas darījumus, kas tiek tirgoti un pārdoti, veicot slēgtu solīšanu, jāievēro pamatnostādnes attiecībā uz īpašumu, kas tiek pārdots izsolē (skat. 5.5.1. punktu), un ir svarīgi arī noskaidrot, cik cenas piedāvājumi tika saņemti. Ja bija iesniegts tikai viens cenas piedāvājums un par īpašumu nebija veikts maksas novērtējums, pārdošanas darījums nav uzskatāms par derīgu darījumu. Ja īpašumam bija veikts maksas novērtējums un cenas piedāvājums iekļāvās tipiskā diapazonā, pārdošanas darījumu var uzskatīt par derīgu darījumu, jo īpaši, ja izlases ir mazas.

4.2.4.6. Mutvārdu reklāma

Mutvārdu tirgvedība parasti ir vairāk izplatīta lauku apvidos. Šīs nekustamā īpašuma tirgvedības metodes gadījumā ir jāveic pārbaude, lai atbildētu uz šādiem jautājumiem:

- kā pircējs uzzināja, ka īpašums bija pārdošanā;
- cik plaši īpašums tika reklamēts;
- vai attiecīgajā apvidū ir raksturīga mutvārdu reklāma;
- kā tika noteikta pārdošanas cena;
- vai īpašumam bija veikts maksas novērtējums un, ja tas bija veikts, kāda bija novērtētā summa;
- kāds bija īpašuma stāvoklis pārdošanas laikā;
- vai pārdevējs pārdošanas laikā aktīvi reklamēja īpašumu.

Tā kā pircējs nevarētu atbildēt uz lielāko daļu no šiem jautājumiem, pārdevējs ir vislabākais informācijas avots.

4.2.5. Atrāsšanās ilgums tirgū

Tādu īpašumu pārdošanas darījums, kuri ir atradušies brīvajā tirgū pārāk ilgi, nepietiekami ilgi vai nemaz, var neatspoguļot šo īpašumu tirgus vērtību. Apgabalam jāuzrauga tipiskais tirgvedības ilgums. Tipisks tirgvedības ilgums var būt garāks, ja tirgū ir pazemināta ekonomiskā aktivitāte.

4.3. ĪPAŠUMA RAKSTURLIELUMI

Pārdošanas laikā ir svarīgi dokumentēt un pārbaudīt informāciju par īpašumu: tā lietojumu, elementiem, kas neveido nekustamo īpašumu un ir iekļauti pārdošanas darījumā, un tā koordinātām ģeogrāfiskās informācijas sistēmā (ĢIS). Informācija par īpašuma lietojumu ir svarīga, lai noteiktu īpašuma saimniecisko stāvokli, kā arī to, vai ir nepieciešama papildu informācija par nomu/īri un vai ir pamatoti koriģēt pārdošanas cenu. Informācija par personisko īpašumu ir svarīga, lai atsevišķi

aplūkodu tikai pārdošanas darījuma nekustamā īpašuma komponentu. Informācija par īpašuma ĢIS koordinātām ir svarīga, lai pārbaudītu pārdošanas darījumu, izmantojot kartes (skat. 5.3.3. punktu par pārdošanas darījuma pārbaudes analītiskajām metodēm).

4.3.1. Īpašuma lietojums

Īpašuma lietojums un noslogojums ietekmē pārdošanas cenu. Pārdošanas darījuma pārbaudē jāiekļauj informācija, kas nepieciešama, lai noteiktu, vai pārdošanas laikā īpašums tika lietots dzīvošanai vai komerciālām vajadzībām. Parasti komerciāli izmantojamu īpašumu pārdošana ir sarežģītāka un ir nepieciešams vairāk informācijas, lai pārbaudītu, vai pārdošanas cena atspoguļoja tirgus stāvokli, lai noteiktu nepieciešamās korekcijas, ja pārdošanas darījumu izmanto kā salīdzināmu darījumu, un lai noteiktu, vai šo pārdošanas darījumu var izmantot kapitalizācijas likmju izstrādē ienākumu kapitalizācijas metodes vajadzībām. Lai iegūtu informāciju par īpašuma lietojumu un tā ietekmi uz pārdošanas cenu, ir jāpārbauda šādi aspekti:

- lietojuma veids;
- noslogojums;
- vislabākā un efektīvākā lietojuma apsvērumi (paredzētais lietojums pēc pārdošanas).

4.3.1.1. Lietojuma veids

Pārdošanas darījuma pārbaudē jāiekļauj īpašuma lietojuma veida noteikšana pārdošanas brīdī. Lietojuma veidi ir jāgrupē gan atbilstoši tam, kā apgabals vērtē īpašumus, gan atbilstoši informācijai, kas nepieciešama vērtēšanas pabeigšanai. Tipiski lietojuma veidu grupējumi ir dzīvojamie īpašumi (vienģimenes dzīvojamā māja, kooperatīvās dzīvojamās mājas, dvīņu/rindu mājas un pārvietojamās mājas), komerciālie īpašumi (birojs, mazumtirdzniecības telpas, viesnīca, dzīvoklis, noliktava/rūpnieciskais īpašums un īpašs īpašums, piemēram, atrakciju parks, degvielas uzpildes stacija, automašīnu mazgātava vai boulinga zāle) un neapbūvēta zeme.

4.3.1.2. Noslogojums

Pārdošanas anketās vai intervijās jāietver noteikšana, vai telpa pārdošanas laikā bija aizņemta vai brīva. Uz brīvajām telpām var attiecināt visizdevīgāko un vislabāko lietojumu, kas var ietekmēt noteikto cenu un līdz ar to pareizu klasifikāciju vērtības analīzei. Aizņemtas telpas parasti pārdod kopā ar nomas/īres līgumu, tāpēc var būt nepieciešama papildu informācija, lai noteiktu, vai pārdošanas darījums atspoguļo tirgus vērtību un vai tas ir izmantojams kā salīdzināms darījums īpašumiem ar līdzīgu lietojumu, tiesībām un īpašumtiesībām.

4.3.1.3. Labākā un efektīvākā lietojuma apsvērums

Pārdošanas darījuma pārbaudē nevajadzētu pieņemt, ka pārdošanas cena atspoguļo pašreizējo lietojumu. Pārdošanas anketās jāiekļauj jautājumi, ar kuriem nosaka, vai pārdošanu ir ietekmējušas izmaiņas zonējumā vai paredzētajā lietojumā. Tādu īpašumu pārdošana, kas atrodas pārejas zonās, pussagruvušu ēku pārdošana un atbrīvotu īpašumu pārdošana ir piemēri gadījumiem, kad cenas varētu atspoguļot lietojuma veida izmaiņas.

4.3.2. Personiskais īpašums

Pārdošanas pārbaudes anketā jānorāda jebkura tāda nozīmīga personiskā īpašuma veids un vērtība (gan materiāla, gan nemateriāla, norādīts atsevišķi), kas iekļauts pārdošanas cenā.

4.3.3. Atrašanās vieta ĢIS

Zemes gabala ĢIS koordinātu izveide jāveic atbilstoši šādiem principiem:

- pārdodamā zemes gabala fiziskā atrašanās vieta ir jānosaka standartizētā veidā;
- pēc iespējas plašākai auditorijai jābūt iespējai apstiprināt atrašanās vietu;
- atrašanās vieta ir jānorāda tā, lai būtu iespējams veikt telpisko analīzi.

Process, kurā izveido ĢIS ierakstu, tiek dēvēts par *ģeokodēšanu*.

- *Ģeokodēšana* ir adrešu, zemes gabalu numuru, vērtēšanas kontu numuru, parasto vietvārdu un citu vietas identifikatoru pārvēršanas process ģeogrāfiskās koordinātās, ko var izmantot, lai pētītu pārdošanas un citu datu saistību ar atrašanās vietu.
- *Reversā ģeokodēšana* ir process, kurā ģeogrāfiskās koordinātas tiek pārveidotas par cilvēkiem saprotamu adresi vai vispārlietojamu atrašanās vietas identifikatoru.
- Ģeokodēšanas sistēmās bieži izmanto zemes gabala iekšējo centru. Iekšējais centrs ir punkts zemes gabala robežās, kas unikāli identificē tā atrašanās vietu. Tam ir liela nozīme, ja aerofotoattēlus izmanto fizisko atribūtu analīzei un pārbaudei.
- Zemes gabalos, kuros pacēlums (parasti dēvēts par *z asi*) varētu būt nozīmīgs vērtības rādītājs, piemēram, grīdas līmenis daudzstāvu kooperatīvajās dzīvojamajās mājās, grīdas augstuma dati ir jāapkopo, izmantojot standartizētu un reproducējamu metodi.
- Novērtēšanas rezultātu izvērtēšanas līdzekļos pacēlumu var izmantot kā dalījuma kritēriju, lai pārbaudītu viendabīgumu, pamatojoties uz grīdas līmeni

zemes gabalos.

5. PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDE

Pārdošanas darījums ir jāpārbauda, lai noteiktu, vai tas atspoguļo nodotā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Pārbaudes process jāveic laicīgi, vienveidīgi un pārskatāmi.

Principi

- *Ir jādokumentē konkrēti pārdošanas darījuma pārbaudes mērķi, kas tostarp, bet ne tikai, ir šādi:*
 - *pārdošanas cenas ir jākorīgē, lai atspoguļotu tikai nodotā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, atskaitot personisko īpašumu, finansējumu vai nomas/īres maksu;*
 - *pārdošanas darījuma pārbaudē jāiekļauj visi pārdošanas darījumi, kas notikuši izmēģinājumu vai modelēšanas laikā;*
 - *pārdošanas darījums jāatzīst par nederīgu tikai tad, ja tas neatbilst prasībām, kas noteiktas brīvā tirgus darījumam nesaistītu pušu starpā;*
- *apgabaliem jānodrošina, ka pārbaude tiek veikta laicīgi, pēc iespējas tuvu pārdošanas datumam, lai maksimāli samazinātu informācijas zudumu;*
- *pārdošanas darījuma pārbaudes metodes, kas ietver anketas, pēcpārdošanas intervijas vai analītiskās metodes, jāveic vienveidīgi un pārskatāmi, ievērojot norādījumus un aizpildot dokumentāciju;*
- *pārdošanas darījumi, ko uzskata par nederīgiem vispārpieņemtu nesaistītu pušu darījuma nosacījumu dēļ (skat. 5.4. iedaļu), nav jākorīgē atbilstoši tiem elementiem, kas neveido nekustamo īpašumu, un tos nevar izmantot attiecību analīzē vai modelēšanā;*
- *pārdošanas darījumu ar īpašiem nosacījumiem, norēķiniem vai vienošanos, kas citādi ir nesaistītu pušu darījums, var koriģēt, lai atspoguļotu tirgus vērtību, un apgabaliem skaidri jānorāda, kādos apstākļos šādas korekcijas būtu pamatotas;*
- *pārbaudot īpašuma lietojumu un raksturlielumus pārdošanas laikā, apgabaliem ir jāsniedz norādījumi par to, kādus nosacījumus tie uzskatītu par koriģējamiem un vai komerciālo īpašumu pārdošanas anketām ir jāpievieno nomas anketas.*

Visi pārdošanas darījumi, kas atbilst tirgus vērtības definīcijai, ir jāiekļauj kā derīgi darījumi, ja vien nepastāv viens no šiem diviem nosacījumiem:

pārdošanas dati ir nepilnīgi, nepārbaudāmi vai aizdomīgi;
pārdošanas darījums neatbilst vienam vai vairākiem specifiskiem pieņemamības kritērijiem.

Lai gan parasti visi pārdošanas darījumi ir jāpārbauda, lai tos izmantotu modelēšanas un vērtības analīzēs, attiecību analīzes vajadzībām pārbaudei var atlasīt vienu pārdošanas darījumu apakškopu, ja pārbaudītie pārdošanas darījumi nodrošina pietiekami reprezentatīvu izlasi analīzes vajadzībām (iztīrījumu par reprezentatīvām izlasēm skat. standartā “Standard on Ratio Studies” [IAAO 2013.b]).

Jāuzskata, ka visi pārdošanas darījumi ir derīgi pārdošanas darījumi, ja vien nav iespējams dokumentēt pietiekami daudz informācijas, lai pierādītu pretējo. Ja pārdošanas darījums bez pamatojuma tiek izslēgts no attiecību analīzes, šī analīze var šķist subjektīva. Gan attiecību analīzes, gan modeļa kalibrēšanas vajadzībām var noteikt iemeslu kodus derīgiem un nederīgiem pārdošanas darījumiem.

Neviens pārdošanas darījuma pārbaudes noteikumu vai ieteikumu kopums nevar būt universāli piemērojams visiem pārdošanas datu lietojumiem vai visos apstākļos. Pārdošanas darījuma pārbaudes pamatnostādnēm un procedūrām jāatbilst attiecīgajam apgabalam piemērojamajiem noteikumiem par vērtības definīciju. Nodokļa bāzes vērtētājiem jāpieņem savs spriedums, taču tiem nevajadzētu rīkoties patvaļīgi. Lai varētu pieņemt vienveidīgus spriedumus, pārbaudes procedūrām jābūt rakstiskām. Visiem darbiniekiem pamatīgi jāpārzina šīs procedūras, kā arī nekustamā īpašuma pamatprincipi (Tomberlin 2001).

5.1. PĀRDOŠANAS DARĪJUMU PĀRBAUŽU NOZĪMĪGUMS

Pārdošanas dati ir nepieciešami vērtēšanas procesam un pārdošanas darījumu attiecību analīzei. Jebkura vērtēšanas modeļa vai pārdošanas darījumu attiecību analīzes ticamība ir atkarīga no to datu kvalitātes un kvantitātes. Pārdošanas dati ir jāsavāc, jārediģē un jākorrigē, lai iegūtu derīgus tirgus vērtības rādītājus. Pārdošanas dati ir jāpārbauda, sazinoties ar pārdošanas darījuma pusi (pircēju, pārdevēju vai citu zinošu pusi), ja pārdošanas anketā, kas aizpildīta pirms ierakstīšanas, kāds jautājums vai atbilde ir neskaidra. Parasti jo mazāk pārdošanas darījumu, jo mazāk tipisks vai sarežģītāks īpašums un netipiskāka pārdošanas cena, jo lielākas pūles ir jāpieliek, lai apstiprinātu pārdošanas datus.

5.2. PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDES SAVLAICĪGUMS

Pārdošanas darījuma apstiprināšanas efektivitāte daļēji ir atkarīga no tā, kad tā tiek veikta. Sazinoties ar pārdošanas darījuma pusēm neilgi pēc pārdošanas darījuma, var būt vieglāk uzlabot atbilžu biežumu un atbilžu precizitāti, jo puses, visticamāk, atceras pārdošanas darījuma apstākļus un nianšes. Turklāt pārdošanas darījumi jāpārbauda savlaicīgi, lai tie būtu pieejami vērtības analīzei un attiecību analīzei. Tādējādi principā pārdošanas darījums jāpārbauda pēc iespējas tuvāk pārdošanas dienai. Katram apgabalam ir jānosaka laika posms no pārdošanas darījuma noslēgšanas, lai maksimāli palielinātu atbilžu biežumu un saņemtās informācijas precizitāti. Parasti pārdošanas darījums ir jāapstiprina trīs mēnešu laikā pēc tā notikšanas.

5.3. PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDES METODES

Pārdošanas darījumu var pārbaudīt, izmantojot pārdošanas anketas un pēcpārdošanas intervijas. Ja komerciālajos īpašumos ir iznomātas platības, to, vai līgumā noteiktās nomas maksas ir atbilstošas tirgum, var pārbaudīt, nosūtot nomas darījuma pārbaudes anketas (B.1. un B.2. papildinājumā ir sniegti nomas/īres darījuma pārbaudes veidlapu paraugi). Papildu pārbaudi var veikt, izmantojot analīzes metodes par pārdošanas darījumu attiecībām vai ienākumu koeficientiem (koeficientus starp līgumā noteikto nomas/īres maksu un tirgus nomas/īres maksu).

5.3.1. *Pārdošanas anketas un pēcpārdošanas intervijas*

Parasti pārdošanas datu pilnīgumu un precizitāti vislabāk var apstiprināt, pieprasot no pārdošanas darījuma pusēm detaļas par pārdošanu darījumu. Vēsturiski cilvēki piekrīt intervijām, ja viņi zina, kas no viņiem tiek gaidīts, saprot lūguma nozīmi un pret viņiem izturas ar cieņu. Ja pārdošanas dati nav pieejami nodošanas dokumentos vai ja publiskotie dokumenti ir nepilnīgi vai tiem nepieciešama papildu pārbaude, ar darījuma pusēm var sazināties, izmantojot šādas metodes:

- pārdošanas pārbaudes anketas (izņemot obligātās informācijas sniegšanas anketu, kas aizpildīta pārdošanas laikā);
- telefonintervijas;
- personiskās intervijas.

5.3.1.1. **Pārdošanas pārbaudes anketas (izņemot obligātās informācijas sniegšanas anketas, kas aizpildītas pārdošanas laikā)**

Lai gan pārdošanas pārbaudes anketu nosūtīšana pa pastu var būt lētākais veids, kā iegūt vai pārbaudīt informāciju pēc pārdošanas, šai metodei ir vairāki trūkumi:

-
- atbilde nav tūlītēja;
 - var būt nepieciešama papildu saziņa;
 - tiek sniegta tikai tā informācija, kas norādīta pārdošanas pārbaudes anketā;
 - rodas drukāšanas un nosūtīšanas izmaksas;

pa pastu nosūtītajām pārdošanas pārbaudes anketām ir jābūt pēc iespējas kodolīgākām, un tajās jāietver:

- apmaksātas atbildes aploksne;
- veidlapa;
- pārdošanas pārbaudes anketas mērķis;
- informācija par kontaktpersonu (vārds, uzvārds, tālruņa numurs un e-pasta adrese papildu informācijai);
- pilnvarotās personas (personas, kas aizpilda anketu) paraksts.

Attiecībā uz konkrētu īpašuma veidu vai situāciju, piemēram, ienākumus nesošu īpašumu vai īpašumu, kas tiek pārdots ar netipisku finansējumu, var būt izstrādātas specializētas anketas. Specializētas anketas var izstrādāt daudzām situācijām, tomēr tām visām jāatbilst pamatnostādņēm, kas iepriekš ieteiktas attiecībā uz parastajām anketām.

5.3.1.2. Telefonintervijas

Telefonintervijas nodrošina ātras atbildes un iespēju nekavējoties precizēt informāciju. Tām ir šādi trūkumi:

- nespēja pierādīt zvanītāja identitāti;
- nepieciešamība pēc sagatavota personāla;
- grūtības sazvānīt pārdošanas darījuma pusi.

Telefonintervijām ir jāuzraksta scenārijs sarunas sākšanai. Vienmēr norādiet savu vārdu, uzvārdu, biroju, kuru pārstāvat, un telefona zvana mērķi. Ja persona nevar runāt, pajautājiet konkrētu laiku, kad tas būs ērtāk. Ir ārkārtīgi svarīgi lietot vienkāršus sarunvalodas vārdus un nelietot slengu un nozares žargonu. Intervijām jābūt īsām, pieklājīgām un kodolīgām.

5.3.1.3. Personiskās intervijas

Personiskās intervijas trūkumi ir tādi, ka tās ir visdārgākās un šis uzdevums jāveic kvalificētiem analītiķiem vai vērtētājiem. Tomēr tās ir visefektīvākais līdzeklis šādu iemeslu dēļ:

-
- atteikumi ir retāki;
 - informācija ir ticamāka;
 - tiek atklāti neparastāki vai īpaši apsvērumi.

Veicot personiskās intervijas, ir ļoti svarīgi ierasties laikā. Iepazīstoties jāuzrāda identifikācijas karte vai vizītkarte. Pirms intervijas sākuma visiem dokumentiem un veidlapām jābūt pieejamiem un kārtībā. Sarunas stils un tonis jāpielāgo intervijas apstākļiem. Dažreiz var būt noderīgi izveidot saikni ar īsu, virspusēju sarunu palīdzību. Sarunas laikā uzturiet acu kontaktu, smaidiet un esiet draudzīgs un cieņpilns.

Vispusīgas pārdošanas pārbaudes anketas samazina nepieciešamo papildu pārbažu skaitu, taču pilnībā nenovērs tās. Informāciju par pārdošanas darījumu nekad nevajadzētu uzskatīt par pilnīgi uzticamu. Ideāla pārdošanas darījuma pārbaudes sistēma nodrošinātu mehānismu precīzai un savlaicīgai pārdošanas pārbaudes anketas aizpildīšanai. Viena no šīm metodēm jāizmanto, ja jautājums paliek neatbildēts vai rodas citi jautājumi par pārdošanas darījumu.

Gan telefoninterviju, gan personisko interviju gadījumā var būt nepieciešams nodrošināt intervijas mērķa pārbaudi. Kontaktpersonai jābūt gatavai norādīt pārbaudes vadītāja vai tādas cilvēkresursu nodaļas kontaktpersonas vārdu, uzvārdu un tālruņa numuru, kura var apliecināt kontaktpersonas nodarbinātību un saziņas mērķi.

To pamatjautājumu saraksta sagatavošana, kas darbiniekiem jāuzdod intervijas laikā, nodrošina vienveidīgumu un konsekveni un bieži vien palīdz atklāt ar darījumu saistītās problēmas. Jāsagatavo konkrēti jautājumi un darbinieki jāapmāca pārdošanas darījumu jomā, kas ietver šādus jautājumus (skat. konkrētu situāciju jautājumu piemērus C papildinājumā):

- blakus esošā īpašuma īpašnieks;
- izsoles;
- tirgvedība internetā;
- atpakaļnoma;
- nomas/īres līgumi;
- personiskais īpašums;
- izmaiņas īpašuma raksturlielumos;
- saistītās puses;
- slēgta solīšana;
- neinformēti pircēji un pārdevēji;
- mutvārdu reklāma;

-
- maiņas darījumi saskaņā ar Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantu.

5.3.2. *Nomas anketas (par komerciālajiem īpašumiem)*

Ja īpašumā ir komercplatības, nomas anketas var vai nu pievienot pārdošanas anketai, vai arī tās var tikt aizpildītas pēc pārdošanas anketas. Nomas anketās jāiekļauj pietiekama informācija, lai noteiktu, vai līgumā noteiktā nomas maksa ir augstāka vai zemāka nekā tirgus nomas maksa. Ja cenu korekcijas ir pamatotas, apgabala rīcībā jābūt pietiekamai informācijai, lai noteiktu līgumā noteiktās un tirgus nomas maksas starpības aktuālo vērtību, kas jāpieskaita pārdošanas cenai vai jāatņem no tās.

Vispusīgā nomas darījuma pārbaudes procesā jāsavāc informācija, izmantojot nomas darījuma pārbaudes anketu, un dati, vēlams, jāglabā digitālā formātā. B.1. papildinājumā ir sniegts nomas/īres anketas paraugs par vienu vienību, B.2. papildinājumā – nomas/īres anketas paraugs gadījumiem, kad dati par nomas/īres maksu tiek apkopoti atbilstoši lietojumam un nomas/īres veidam. Neatkarīgi no apkopojuma pakāpes, apkopojot datus par ienākumiem no komerciāliem īpašumiem, ir noderīga turpmāk minētā informācija.

- *Telpas lietojums.* Skat. 4.3.1. punktu attiecībā uz datu savākšanu par īpašuma lietojumu. Lietojuma definīcija iedala īpašumus vērtēšanas nolūkos, piemēram, dzīvojamo māju dzīvokļos, birojos, mazumtirdzniecības telpās u. tml.
- *Telpas lielums.* Apgabalam jānorāda vērtējumā izmantotā definīcija. Parasti telpas lielumu mēra kā iznomājamās platības neto vērtību kvadrātpēdās.
- *Atlikušais nomas līguma termiņš.* Ja atlikušais nomas līguma termiņš ir īss, piemēram, mazāks par trim gadiem, tad, paredzot nomas līguma pagarināšanu, pārdošanas cena varētu atspoguļot tirgus nomas maksu. Tomēr neatkarīgi no atlikušā nomas līguma termiņa ilguma ir svarīgi pārbaudīt, vai pārdošanas cena atspoguļo līgumā noteikto vai tirgus nomas maksu, un veikt attiecīgas korekcijas.
- *Kopējā nomas maksa pārdošanas darījumā, tostarp pastarpinātās izmaksas.* Nomas maksas pamatlikmē ietilpst maksas pieaugumi jeb inflācijas korekcijas līdz pārdošanas datumam, kā arī namīpašnieka saņemtie maksājumi pastarpināto izmaksu segšanai. Bieži izplatītas pastarpinātās izmaksas ir koplietojamo telpu uzturēšanas (KTU) izmaksas.
- *Nomas veids.* Nomas anketās jānorāda, vai nomas maksa ir bruto vai neto, un valdītāju segto izmaksu veidi. Tas ir svarīgi, ja uzskata, ka tipiskas ir bruto nomas maksas, jo salīdzināšanas vajadzībām neto nomas maksa ir jāpārrēķina bruto nomas maksā.

5.6.1. punktā ir aprakstīts, kā nomas anketā sniegto informāciju var izmantot, lai pārbaudītu pārdošanas darījumus, kas ietver nomas līgumus.

5.3.3. Analīzes metodes

Labākā prakse ir veikt papildu pārbaudi, ja pārdošanas darījumā ir netipiska attiecība. Šādu netipisku attiecību cēlonis var būt problēmas, kas ir papildus jāizpēta. Viena vienkārša metode šādu pārdošanas darījumu identificēšanai ir izmantot attiecības sliekšņa vērtību (piemēram, mazāku par 50 % vai lielāku par 150 %). Tomēr sarežģītāka stratēģija ir identificēt netipiskus pārdošanas darījumus, kuros attiecība ievērojami atšķiras no attiecības citu apkārtējo vai līdzīgu īpašumu pārdošanas darījumos, izmantojot grafiskas vai statistikas metodes. Attiecībā uz apkārtējo īpašumu pārdošanas darījumiem to var izdarīt, vizuāli pārbaudot šīs attiecības pārdošanas darījumos ĢIS kartē, sakārtojot tās atbilstoši rajonam vai citiem atrašanās vietas identifikatoriem vai izmantojot ģeostatistisko metodi, ar ko nosaka netipiskas telpiskās attiecības. Attiecībā uz līdzīgiem pārdotajiem īpašumiem to var izdarīt grafiski (piemēram, izkliedes grafiki vai blokshēmas, kurās šīs attiecības ir attēlotas saistībā ar īpašuma raksturlielumiem), sakārtojot attiecības slāņos atbilstoši pamanāmiem īpašuma raksturlielumiem vai izmantojot statistikas pārbaudes, kurās identificē netipiskas attiecības. Tomēr pārdošanas darījuma pārbaudes laikā pārdošanas darījumu nekad nevajadzētu izslēgt no attiecību analīzes, pamatojoties tikai uz aprēķināto attiecību. Ja netiks atklātas problēmas saistībā ar netipisku pārdošanas darījumu, tas, visticamāk, parādīsies kā netipiskā vērtība un tiks izņemts no izlases statistiski lieko vērtību atmešanas procesa laikā.

Šīs grafiskās, statistiskās un ģeotelpiskās metodes var izmantot ienākumu attiecības (līgumā noteiktās nomas/īres maksas attiecība pret tirgus nomas/īres maksu) analīzei. Netipiskās attiecības norāda uz nomas/īres maksu, kas ir vai nu zemāka vai augstāka par tirgus līmeni, un jāturpina analizēt, vai cenu korekcijas šim pārdošanas darījumam ir pamatotas.

5.4. PĀRDOŠANAS DARĪJUMI, KO PARASTI UZSKATA PAR NEDERĪGIEM

Tālāk norādītie pārdošanas darījumu veidi bieži tiek uzskatīti par nederīgiem, un tos var izslēgt, ja vien nav nepieciešama lielāka izlase. Ja ir nepieciešama lielāka izlase, ir jāpārbauda šādi pārdošanas darījumi:

- pārdošanas darījumi, kuros iesaistītas valsts iestādes;
- pārdošanas darījumi, kuros iesaistītas labdarības, reliģiskās vai izglītības institūcijas;
- pārdošanas darījumi, kuros pircēja vai pārdevēja statusā iesaistītas finanšu iestādes;

-
- pārdošanas darījumi starp radniekiem vai viena uzņēmuma meitasuzņēmumiem;
 - pārdošanas darījums, saņemot mantojumu;
 - piespiedu pārdošana tiesas rīkojuma rezultātā;
 - pārdošanas darījumi, kuros ir apšaubāms īpašuma statuss.

5.4.1. Pārdošanas darījumi, kuros iesaistītas valsts iestādes

Pārdošanas darījums ar valsts iestādēm var ietvert spaidu elementu un bieži vien notiek par cenām, kas ir augstākas, nekā citādi būtu gaidāms. Ja valsts iestāde ir pārdevējs, vērtības parasti atrodas vērtību diapazona apakšējā daļā. Vērtības diapazona apakšējā daļā nevajadzētu ņemt vērā modeļu kalibrēšanas vai attiecību analīzē, ja vien analīze neliecina, ka ar valsti saistītie pārdošanas darījumi ir ietekmējuši tirgu konkrētās tirgus zonās vai rajonos. Katrs šīs kategorijas pārdošanas darījums pirms izmantošanas ir rūpīgi jāizpēta. Dažu šīs kategorijas valsts iestāžu sarakstu skat. D papildinājumā.

5.4.2. Pārdošanas darījumi, kuros iesaistītas labdarības, reliģiskās vai izglītības institūcijas

Pārdošanas darījums ar šādu organizāciju var ietvert filantropijas elementu, un šādas organizācijas īstenots pārdošanas darījums var ietvert nominālu atlīdzību vai ierobežojošus noteikumus. Šādi pārdošanas darījumi bieži vien ietver daļējus dāvinājumus, un tāpēc tie parasti neatspoguļo tirgus vērtību.

5.4.3. Pārdošanas darījumi, kuros finanšu iestāde iesaistīta pircēja statusā

Šādi pārdošanas darījumi bieži tiek veikti tiesību zaudēšanas iekļāta īpašuma izpirkšanai vietā, un uz tiem neattiecas brīvā tirgus nosacījumi. Tomēr par potenciāli derīgiem darījumiem var uzskatīt brīvajā tirgū notikušu pārdošanas darījumu, kurā finanšu iestāde ir labprātīgs pircējs, piemēram, neapbūvētas zemes iegādi bankas filiālei.

5.4.4. Pārdošanas darījumi, kuros finanšu iestāde iesaistīta pārdevēja statusā

Tiesību zaudēšana iekļāta īpašuma izpirkšanai ir nevis pārdošanas darījums, bet gan tiesas pieprasījums, ar kuru tiek īstenotas aizturējuma tiesības attiecībā uz īpašumu. Lielākā daļa pārdošanas darījumu, kuros finanšu iestāde ir pārdevējs, ir tādu iekļātu īpašumu pārdošana, kurus šī finanšu iestāde iepriekš bija liegusi izpirkt. Turklāt tos ir viegli identificēt, jo pārdevējs ir finanšu iestāde. Šie pārdošanas darījumi parasti ietilpst vērtības diapazona apakšējā daļā, jo finanšu iestāde ir ļoti motivēta pārdot un saskaņā ar banku noteikumiem tai var būt jāizņem īpašums no grāmatvedības dokumentiem. Jo ilgāk īpašums ir finanšu iestādes grāmatvedības dokumentos, jo zemāka, visticamāk, būs pieprasītā cena. Ja banku uzraudzības iestādes ir devušas rīkojumu finanšu iestādei pārdot īpašumu neatkarīgi no pārdošanas cenas, šis

pārdošanas darījums nav jāiekļauj kā derīgs darījums.

Pārdošanas darījumi, kuros pārdevējs ir finanšu iestāde, parasti jāuzskata par potenciāli derīgiem modeļa kalibrēšanai un attiecību analīzei, ja tie veido vairāk nekā 20 % no visiem pārdošanas darījumiem konkrētajā tirgus zonā. Apstiprinot šāda veida pārdošanu, ir jārūpējas par to, lai tiktu atspoguļotas izmaiņas īpašuma raksturlielumos (skat. 5.6.3. punktu). Ir jāizslēdz visi izdemolētie īpašumi.

5.4.5. Pārdošanas darījumi starp radniekiem vai viena uzņēmuma meitasuzņēmumiem

Pārdošanas darījumi starp tuviem radniekiem (vecākiem, bērniem, tantēm, onkuļiem, brāļa vai māsas dēliem, brāļa vai māsas meitām, vecvecākiem) vai viena uzņēmuma meitasuzņēmumiem parasti ir darījumi, kas nav notikuši brīvajā tirgū. Pārdošanas darījumu var uzskatīt par derīgu darījumu, ja papildu pārbaudes laikā tiek noskaidroti šādi apstākļi:

- īpašums bija izlikts brīvajā tirgū;
- prasītā un pārdošanas cena bija to cenu diapazonā, kas būtu jāmaksā jebkurai pusei, kas iegādātos attiecīgo īpašumu;
- pārdošanas darījums atbilst visiem pārējiem kritērijiem, lai tas būtu brīvā tirgus darījums nesaistītu pušu starpā.

5.4.6. Pārdošanas darījums, saņemot mantojumu

Testamenta izpildītāja vai pārvaldnieka īstenota īpašuma tiesību pāreja citai personai saskaņā ar testamentā piešķirtajām pilnvarām var neatspoguļot patieso tirgus vērtību, jo īpaši, ja pārdošanas darījums notiek drīz pēc testamenta iesniegšanas un ja ir jāpārbauda, ka testaments ir derīgs, lai segtu mantojuma atstājēja parādus vai izpildītu mantinieka vēlmes.

5.4.7. Piespiedu pārdošana tiesas rīkojuma rezultātā

Šos pārdošanas darījumus nekādā gadījumā nevajadzētu ņemt vērā modeļa kalibrēšanas vai attiecību analīzē. Pārdevējs šajos pārdošanas darījumos parasti ir šerifs, maksātnespējas administrators vai cits tiesas darbinieks.

Piemērs ir *pārdošana sadalīšanas nolūkos*. Pārdošana sadalīšanas nolūkos ir termins, ko nekustamā īpašuma tiesībās izmanto, lai aprakstītu darbību saskaņā ar tiesas rīkojumu vai citādi, lai sadalītu esošu īpašumu atsevišķās daļās, kas atbilst šā īpašuma īpašnieku attiecīgajām tiesībām. Dažreiz to raksturo kā piespiedu pārdošanu. Bieži vien tas tiek darīts laulības šķiršanas rezultātā vai ar mērķi sadalīt mantiniekiem atstātu mantojumu.

5.4.8. Pārdošanas darījumi, kuros ir apšaubāms īpašuma statuss

Pārdošanas darījumi, kuros īpašuma statuss ir apšaubāms, mēdz notikt zem tirgus vērtības. Ja pārdošanas darījums notiek, pamatojoties uz citu dokumentu, nevis garantijas līgumu, rodas jautājums, vai šāds īpašums ir pārdodams. Piemērs ir akts par īpašumtiesību izbeigšanu.

5.5. DARĪJUMA NOSACĪJUMI

Darījuma nosacījumi ietver situācijas, norēķinus vai vienošanās saistībā ar pārdošanu. Pārdošanas cenas korekcijas var tikt apsvērtas šādu darījuma nosacījumu gadījumā:

- pārdošana ar īpašiem nosacījumiem;
- pārņemšana vai atsavināšana, ko īsteno lielu īpašumu īpašnieki;
- maiņas darījumi saskaņā ar Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantu;
- blakus esošu īpašumu īpašnieki;
- atpakaļnoma;
- pārdošana, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka.

5.5.1. Pārdošana ar īpašiem nosacījumiem

Pārdošana ar īpašiem nosacījumiem var būt brīvā tirgus darījumi, tomēr tie ir rūpīgi jāpārbauda. Turpinājumā ir norādīti pārdošanas veidi ar īpašiem nosacījumiem:

- maiņas tirdzniecība;
- daļējas tiesības;
- zemes līgumi;
- nepabeigts vai neuzbūvēts kopīpašums;
- izsoles.

5.5.1.1. Maiņas tirdzniecība

Maiņas tirdzniecībā pircējs nodod pārdevējam vienu vai vairākus nekustamā īpašuma vai personiskā īpašuma elementus, kas kalpo kā samaksa pilnā apmērā vai tās daļa. Ja pārdošanas darījums ir tīra maiņas tirdzniecība, kurā pārdevējs nesaņem naudu vai vērtspapīrus, tas ir jāizslēdz no analīzes. Ja pārdošanas darījums ietver gan naudu, gan maiņas īpašumu, to var būt iespējams iekļaut analīzē, ja maiņas īpašuma vērtība ir noteikta, to var precīzi novērtēt vai tā ir maza salīdzinājumā ar kopējo atlīdzību. Tomēr darījumi, kas ietver maiņu, ir jāizslēdz no analīzes, kad vien iespējams, jo īpaši tad, ja maiņas īpašuma vērtība ir ievērojama.

5.5.1.2. Daļējas tiesības

Pārdošanas darījums, kas ietver tādu tiesību pāreju, kuru apmērs ir mazāks nekā pilnas īpašumtiesības uz attiecīgo īpašumu, ir jāizslēdz kā nederīgs darījums. Dažreiz visas personas, kam ir daļējas īpašumtiesības uz noteiktu īpašumu, var vienoties piekrist apvienošanai un pārdot savas īpašuma daļas pircējam (parasti vienā un tajā pašā dienā). Tomēr visu pārdošanas cenu summa ne vienmēr norāda visa īpašuma tirgus vērtību. Šādi nodotas īpašumtiesības nevajadzētu izmantot kā derīgus pārdošanas darījumus bez rūpīgas pārbaudes, analīzes un dokumentācijas.

5.5.1.3. Zemes līgumi

Rūpīgi jāanalizē zemes līgumi (dēvēti arī par “nomaksas pirkuma līgumiem”) un citi nomaksas pirkumu līgumi, kuros īpašumtiesības netiek nodotas, kamēr līgums nav izpildīts. Zemes līguma izpildes aktos bieži vien ir atspoguļoti vairākos iepriekšējos gados pastāvējušie tirgus apstākļi, un šāda novecojusi informācija nav jāņem vērā. Pārdošanas darījuma dati no zemes līgumiem var atspoguļot arī finansēšanas pasākumu vērtību. Ja tas ir pamatoti un ja darījums ir noticis nesen, šādos gadījumos pārdošanas cena ir jākorrigē atbilstoši finansējumam un darījums jāiekļauj kā derīgs (skat. 6.1.3. punktu). Tā kā pats līgums bieži netiek ierakstīts, šos pārdošanas darījumus ir sarežģīti atklāt, kamēr netiek ierakstīts līgums. Tad pārdošanas darījums, iespējams, ir pārāk sens, lai to izmantotu.

5.5.1.4. Nepabeigts vai neuzbūvēts kopīpašums

Kooperatīvo dzīvojamo māju vienību un tādu vienību pārdošana, kas ietilpst plānotos vienības projektos vai atpūtas kūrortos, bieži vien ietver arī tiesību pārdošanu uz tādiem kopīgiem elementiem (piemēram, golfa laukumiem, saviesīgo pasākumu ēkām vai peldbaseiniem), kas pārdošanas dienā vai nodokļa bāzes noteikšanas dienā var vēl nepastāvēt vai nebūt izmantojami. Šādu īpašumu pārdošanas darījumi ir jāpārbauda, lai noteiktu, vai solījumi pievienot vai pabeigt kopīgos elementus kādā vēlākā dienā var ietekmēt cenas. Pārdošanas darījumi, kuros cenas ietekmē šādi solījumi, ir vai nu jāizslēdz no analīzes, vai arī jākorrigē pārdošanas cena, lai atspoguļotu tikai to uzlabojumu vai labiekārtojumu vērtību, kas pastāvēja nodokļa bāzes noteikšanas dienā.

5.5.1.5. Pārdošana izsolē

Kopumā nekustamā īpašuma pārdošana izsolē parasti atrodas cenu spektra zemākajā galā un ir vairāk izplatīta lauku apvidos. Absolūtajās izsolēs nav noteikuma par sākumcenu vai atteikuma tiesību, un tās parasti reklamē kā absolūtas izsoles. Īpašumu pārdod augstākās cenas solītājam neatkarīgi no tā, kāds ir šis cenas piedāvājums. Visas absolūtas izsoles jāuzskata par nederīgiem darījumiem. Pirms pārdošanu izsolē uzskata par derīgu darījumu, tai ir jāatbilst šādiem kritērijiem:

-
- vai izsole bija labi reklamēta;
 - vai izsole bija plaši apmeklēta;
 - vai pārdevējs bija norādījis sākumcenu vai nodrošinājis atteikuma tiesības visiem cenu piedāvājumiem (ar atrunu).

5.5.2. *Pārņemšana vai atsavināšana, ko īsteno lielu īpašumu īpašnieki*

Analīzes vajadzībām parasti neņem vērā lielo uzņēmumu, pensiju fondu vai nekustamo īpašumu ieguldījumu pārvaldījuma fondu (*REIT*) īstenotu pārņemšanu vai atsavināšanu, kas saistīta ar vairākiem zemes gabaliem.

5.5.3. *Mainas darījumi saskaņā ar Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantu*

Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantā ir noteikts, ka ieguldījuma īpašumus var pārdot, piemērojot atliktā nodokļa principu, ja ir izpildītas noteiktas prasības. Šie darījumi rada iespēju nodokļu maksātājam atlikt kapitāla pieauguma nodokļa nomaksu par komercdarbības vai ieguldījuma īpašuma pārdošanu. Visa tīrā kapitāla daļa noteiktā laika periodā ir atkārtoti jāiegulda. Tuvojoties šā laika posma beigām, var pastāvēt noteikts daudzums nepamatotu stimulu. Tie pārdošanas darījumi, kas ir maiņas darījumi 1031. panta izpratnē, ir jāanalizē tāpat kā jebkurš cits komerciāls darījums, un, ja nav apstākļu, kuru dēļ pārdošanas cena neatspoguļotu tirgus vērtību, tie ir jāuzskata par derīgiem pārdošanas darījumiem.

5.5.4. *Blakus esošu īpašumu īpašnieki*

Pārdošanas darījums, ja pircējam jau pieder blakus esošais īpašums, rūpīgi jāpārbauda, lai noteiktu, vai pircējs nav samaksājis vairāk vai mazāk, nekā attiecīgais īpašums ir vērts brīvajā tirgū. Dažos gadījumos kaimiņu attiecību dēļ pircējs var pat saņemt *labu piedāvājumu* īpašuma iegādei. Šos pārdošanas darījumus nevajadzētu izslēgt tikai tāpēc, ka pircējam pieder blakus esošais īpašums, ja vien nepastāv viens vai vairāki no šiem iemesliem:

- pircējs ir gatavs maksāt vairāk nekā pieprasīto cenu;
- pircējs ir gatavs maksāt vairāk nekā maksas novērtējumā norādīto vērtību;
- pārdošanas cena ir ievērojami zemāka par pieprasīto cenu;
- pircējs tiek pārmērīgi mudināts iegādāties blakus esošo īpašumu.

5.5.5. *Atpakaļnoma*

Atpakaļnoma ir definēta kā ēkas, zemes vai cita īpašuma pārdošana pircējam saskaņā ar īpašu vienošanos, lai to vienlaicīgi iznomātu ilgtermiņā sākotnējam pārdevējam, parasti paredzot iespēju atjaunot nomas līgumu. Šos darījumus dēvē arī par *pārdošanu ar saņemšanu atpakaļ nomā*. Atpakaļnoma ir attiecināma uz komerciālā un rūpnieciskā īpašuma kategoriju. Ar atpakaļnomu saistīti pārdošanas darījumi ir jāanalizē, lai pārliecinātos, ka tie ir tirgus darījumi. To var noteikt, tikai pārbaudot

pārdošanas darījumu (ar atpakaļnomu saistītos jautājumus skat. C papildinājumā).

Parasti zeme un atrašanās vieta tiek iegādāta, ēka uzcelta un īpašums tiek pārdots, iekļaujot līgumā ilgtermiņa atpakaļnomas klauzulu. Galvenā atpakaļnomas priekšrocība ir saistīta ar naudas plūsmu.

5.5.6. Pārdošana, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka

Pārdošanu, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka, ir grūti atpazīt, jo šāda pārdošanas darījuma puses ir tipiski pircēji un pārdevēji. Šādas pārdošanas gadījumā apgrūtinājuma turētājs piekrīt pieņemt atmaksu, kuras apmērs ir mazāks nekā nenomaksātais hipotēkas vai aizdevuma atlikums. Šīs vienošanās tiek panāktas, sazinoties ar bankas zaudējumu mazināšanas vai pārstrukturēšanas nodaļu. Mājas īpašnieks vai parādnieks pārdod ieķīlāto īpašumu par mazāku summu nekā neatmaksātais aizdevuma atlikums un nodod pārdošanas ieņēmumus aizdevējam. Šādos gadījumos aizdevējam būtu tiesības apstiprināt vai noraidīt ierosināto pārdošanu. Vainu mīkstinot apstākļi ietekmē to, vai bankas diskontēs aizdevuma atlikumu. Šie apstākļi parasti ir saistīti ar pašreizējo nekustamā īpašuma tirgu un aizņēmēja finansiālo stāvokli. Pārdošana, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka, parasti ir ātrāka un lētāka nekā tiesību zaudēšana ieķīlāta īpašuma izpirkšanai. Pārdošana, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka, ir nekas vairāk kā sarunu vešana ar apgrūtinājuma turētājiem par atmaksu, kuras summa ir mazāka nekā parāda summa, vai drīzāk parāda pārdošana par nekustamo īpašumu, kura vērtība ir mazāka nekā visa parāda summa. Parāda atlikums netiek dzēsts, ja vien, pieņemot piedāvājumu, nav skaidri norādīta saistību izpilde. Tāpat kā visos pārdošanas darījumos, kas saistīti ar tiesību zaudēšanu ieķīlāta īpašuma izpirkšanai, pastāv pārmērīgu stimulu elements. Tāpēc pret šiem pārdošanas darījumiem jāattiecas tāpat kā pret citiem pārdošanas darījumiem, kas saistīti ar tiesību zaudēšanu ieķīlāta īpašuma izpirkšanai, un tie jāņem vērā modeļu kalibrēšanā un attiecību analīzē, ja kopā ar citiem pārdošanas darījumiem, kas saistīti ar tiesību zaudēšanu ieķīlāta īpašuma izpirkšanai, tie veido vairāk nekā 20 % no visa pārdošanas darījumu apjoma attiecīgajā tirgus zonā, bet tikai pēc rūpīga pārbaudes procesa pabeigšanas attiecībā uz katru pārdošanas darījumu. Arī apstiprinot šāda veida pārdošanas darījumus, ir jā rūpējas par to, lai tiktu atspoguļotas izmaiņas īpašuma raksturlielos (skat. 5.12. iedaļu).

5.6. ĪPAŠUMA STĀVOKLIS

Tas ietver īpašuma fizisko un saimniecisko stāvokli (uz ko komerciālu īpašumu gadījumā norāda nomas līgumi) pārdošanas laikā. Pārdošanas cenas korekcijas var tikt apsvērtas šādu darījuma nosacījumu gadījumā:

-
- nomas/īres līgumi;
 - vairāku zemes gabalu pārdošana;
 - izmaiņas īpašuma raksturlielumos;
 - izmaiņas īpašuma lietojumā.

5.6.1. Nomas līgumi

Tādu komerciālo īpašumu pārdošana, attiecībā uz kuriem ir noslēgti nomas līgumi, ir jāanalizē, pirms tos izmanto modelī, attiecību analīzē vai salīdzināšanai pārdošanas pieejas ietvaros. Jāveic rūpīgs pārdošanas darījuma pārbaudes process, lai savāktu tādu informāciju par nomu, kas nepieciešama, lai iespēju robežās noteiktu, vai nomas līgums atspoguļo tirgus nomas maksu.

Pārdošanas cenas, kas atspoguļo pilnu nomas maksu, ir jāanalizē, lai noteiktu, vai tās ir līdzvērtīgas vai arī var tikt koriģētas atbilstoši tirgus vērtībai. Lai veiktu pareizās korekcijas, ir jāzina atšķirības starp nomas maksu un tirgus nomas maksu un jānosaka starpības pašreizējā vērtība, kas jāpieskaita pārdošanas cenai vai jāatņem no tās (skat. 6.2.1. punktu par korekcijām ilgtermiņa nomas līgumu gadījumā). Izvēsta informācija, ko apgabals pieprasa saistībā ar nomas līgumiem, atšķiras, un to var savākt par katru vienību vai apkopot atbilstoši lietojuma veidam. Izvērstāku informāciju var savākt par katru vienību, tomēr šo informāciju ir grūtāk iegūt ar privātās dzīves neaizskaramību saistīto sarežģītību un ziņojamo datu apjoma dēļ, jo īpaši par ēkām, kurām ir vairāki valdītāji. Lai gan dati, kas ziņoti atbilstoši lietojuma veidam, nav tik precīzi, pastāv lielāka atbilstības iespējamība, jo netiek ziņota izvēsta informācija par nomu un informācija ir kodolīgāka.

Principā apgabalam jārikojas konsekventi un pārredzami pārdošanas darījuma pārbaudes procesā, sniedzot norādījumus par to, kad nomas maksa ir uzskatāma par zemāku vai augstāku nekā tirgus līmenim atbilstošā nomas maksa. Parasti nomas maksu uzskata par “tirgus līmenim atbilstošu”, ja starpība starp nomas maksu un tirgus nomas maksu nav lielāka par 10 %. Uzskata, ka nomas maksa ir ievērojami “zemāka par tirgus līmeni”, ja tā ir mazāka nekā 90 % no tirgus nomas maksas, un “augstāka par tirgus līmeni”, ja tā ir lielāka nekā 110 % no tirgus nomas maksas.

1. piemērs. Nomas darījuma pārbaude un pārskatu sniegšana par vienu vienību (bruto nomas maksas)

Nomas tabula ir B.1. papildinājumā sniegtās nomas/īres darījuma pārbaudes anketas daļa. 1. tabulā minētais piemērs ir 10 stāvu, 20 vienību (2 vienības katrā stāvā) jaukta lietojuma ēka ar mazumtirdzniecības telpu un biroju nomniekiem.

1.1. TABULA. Nomas darījuma pārbaude un pārskatu sniegšana par vienu vienību (bruto nomas maksa)

Vienība Nr.	Stāvs vai vairāki stāvi	Lietojums (tostarp brīvās vienības un vienības, kuras izmanto īpašnieks)	Vienības izmērs vai tīrā iznomājamā platība (kvadrātpēdas)	Guļamistabu un vannasistabu skaits (mājokļiem)	Atlikušais nomas termiņš (gadi)	Nomas maksa pārdošanas laikā (USD par kvadrātpēdu gadā)	Valdītāja segtās izmaksas (nodokļi, apdrošināšana, uzturēšana u. c.)	KTU un citas pastarpinātās izmaksas (USD par kvadrātpēdu gadā)
101	1	Mazumtirdzniecības telpas	5000		7	62		0,25
102	1	Mazumtirdzniecības telpas	5000		5	65		0,25
201, 202, 301, 302	2–3	Birojs	20 000		9	45		1
401–1002	4–10	Birojs	70 000		4	55		3,5

Biroja telpu valdītājiem tirgus nomas maksas likme ir 60 ASV dolāri par kvadrātpēdu gadā. Mazumtirdzniecības telpu valdītājiem tirgus nomas maksas likme ir 65 ASV dolāri par kvadrātpēdu gadā.

Visi četri valdītāji maksā bruto nomas maksu. Salīdzinot tirgus nomas maksas likmi ar kopējo nomas maksu, kurā iekļautas pastarpinātās izmaksas (skat. 2. tabulu), ir redzams, ka vienas biroja telpas nomas maksa ir ievērojami zemāka nekā tirgus likme. (Pārdošanas darījuma pārbaudes tabula ir G.1. papildinājumā sniegtās nomas darījuma pārbaudes veidlapas daļa.)

2. TABULA. Pārdošanas darījuma pārbaudes tabula 1. piemēram

Valdītājs vai vienība Nr.	Lietojums	Kopējā nomas maksa, tostarp KTU un citas pastarpinātās izmaksas	Tirgus nomas maksas procentuālās izmaiņas	Pārdošanas darījuma pārbaude
1. valdītājs	Mazumtirdzniecības telpa	62,25 USD	–4,23 %	Atbilst tirgus likmei
2. valdītājs	Mazumtirdzniecības telpa	65,25 USD	0,38 %	Atbilst tirgus likmei
3. valdītājs	Birojs	46,00 USD	–23,33 %	Zemāka nekā tirgus likme
4. valdītājs	Birojs	58,50 USD	–2,50 %	Atbilst tirgus likmei

Tā kā pārdošanas darījums atspoguļo biroja nomas maksu, kas ir ievērojami zemāka par tirgus likmi, pārdošanas cena ir jākoriģē (skat. 6.2.1. punktā informāciju par ilgtermiņa nomas maksas korekcijām).

2. piemērs. Nomas darījuma pārbaude un pārskatu sniegšana par vienu vienību (neto un bruto nomas maksa)

Šī nomas tabula ir B.1. papildinājumā sniegtās nomas/īres darījuma pārbaudes anketas daļa. 3. tabulā aplūkots piemērs ir vienstāva ēka, kurā ir sešas mazumtirdzniecības vienības.

3. TABULA. Nomas darījuma pārbaude un pārskatu sniegšana par vienu vienību (neto un bruto nomas maksa)

Vienības Nr.	Stāvs vai vairāki stāvi	Lietojums (tostarp brīvās vienības un vienības, kuras izmanto īpašnieks)	Vienības izmērs vai iznomājamā platība (kvadrātpēdas)	Guļamistabu un vannasistabu skaits (mājokļiem)	Atlikušais nomas termiņš (gadi)	Nomas maksa pārdošanas laikā (USD par kvadrātpēdu gadā)	Valdītāja segtās izmaksas (nodokļi, apdrošināšana, uzturēšana u. c.)	KTU un citas pastarpinātās izmaksas (USD par kvadrātpēdu gadā)
101	1	Mazumtirdzniecības telpa	5000		5	47	Nodokļi, apdrošināšana un uzturēšana	1,67
102	1	Mazumtirdzniecības telpa	5000		6	55	Nodoklis un apdrošināšana	1,67
103	1	Mazumtirdzniecības telpa	5000		8	45	Nodokļi, apdrošināšana un uzturēšana	1,67
104	1	Mazumtirdzniecības telpa, izmanto īpašnieks	5000					
105	1	Mazumtirdzniecības telpa	5000		8	60	Nodokļi	1,67
106	1	Mazumtirdzniecības telpa	5000		7	62		1,67

Mazumtirdzniecības telpu valdītājiem tirgus (bruto) nomas maksas likme ir 65 USD par kvadrātpēdu gadā. Paredzamie trīskāršie neto izdevumi mazumtirdzniecības telpu valdītājiem ir 9 USD par kvadrātpēdu gadā (7 USD – nodokļi, 1 USD – apdrošināšana, 1 USD – uzturēšana).

Četri valdītāji maksā neto nomas maksu, bet viens valdītājs (vienība Nr. 106) – bruto nomas maksu. Vienu vienību izmanto īpašnieks. Ja neto nomas likmes konvertē uz bruto likmēm (skat. 4. tabulu), divas nomas maksas ir ievērojami zemākas par tirgus bruto likmi, kas ir 65 USD par kvadrātpēdu gadā. (Pārdošanas darījuma pārbaudes tabula ir G.1. papildinājumā sniegtās nomas darījuma pārbaudes veidlapas daļa.)

4. TABULA. Pārdošanas darījuma pārbaudes tabula 2. piemēram

Valdītājs vai vienība Nr.	Lietojums	Nomas maksa	Paredzamie valdītāja apmaksātie izdevumi	Paredzamā bruto nomas maksa	Kopējā nomas maksa, tostarp KTU un citas pastarpinātās izmaksas	Tirgus nomas maksas procentuālās izmaiņas	Pārdošanas darījuma pārbaude
1. valdītājs	Mazumtirdzniecības telpa	47 USD	9 USD	56 USD	57,67 USD	-11,28 %	Zemāka nekā tirgus likme
2. valdītājs	Mazumtirdzniecības telpa	55 USD	8 USD	63 USD	64,67 USD	-0,51 %	Atbilst tirgus likmei
3. valdītājs	Mazumtirdzniecības telpa	45 USD	9 USD	54 USD	55,67 USD	-14,35 %	Zemāka nekā tirgus likme
Īpašnieks	Mazumtirdzniecības telpa						
5. valdītājs	Mazumtirdzniecības telpa	60 USD	7 USD	67 USD	68,67 USD	5,65 %	Atbilst tirgus likmei
6. valdītājs	Mazumtirdzniecības telpa	62 USD	0	62 USD	63,67 USD	-2,05 %	Atbilst tirgus likmei

Tā kā pārdošanas darījums atspoguļo nomas maksu, kas ir ievērojami zemāka par tirgus likmi, pārdošanas cena ir jākorrigē (informāciju par ilgtermiņa nomas maksas korekcijām skat. 6.2.1. punktā).

3. piemērs. Nomas darījuma pārbaude, ziņojot apkopotus datus atbilstoši īpašuma lietojumam (bruto un neto nomas maksa)

Nomas tabula ir B.2. papildinājumā sniegtās nomas/īres darījuma pārbaudes anketas daļa. 5. tabulā sniegtajā piemērā ir tas pats īpašums, kas minēts 2. piemērā ar sešām mazumtirdzniecības vienībām vienstāva ēkā. Šajā gadījumā apgabals izvēlas pārbaudīt nomas maksas, kas apkopotas atbilstoši lietojumam un nomas maksas veidam (bruto vai neto), nevis ziņotas par katru vienību.

6. TABULA. Pārdošanas darījuma pārbaudes tabula 3. piemēram

Lietojums	Nomas veids	Iznomājuma platība (kvadrātpēdas)	Ienākumi *	Paredzamie trīskāršie neto izdevumi *	Paredzamās pastarpinātās izmaksas *	Paredzamā bruto nomas maksa*	Paredzamā bruto nomas maksa*	Tirgus nomas maksas procentuālās izmaiņas	Pārdošanas darījuma pārbaude
Mazumtirdzniecības telpa	Bruto	5000	310 000 USD	0	8350 USD	318 350 USD	63,67 USD	-2,05 %	Atbilst tirgus likmei
Mazumtirdzniecības telpa	Neto	20 000	1 035 000 USD	180 000 USD	33 400 USD	1 248 400 USD	62,42 USD	-3,97 %	Atbilst tirgus likmei

* USD gadā ** USD par kvadrātpēdu gadā

Mazumtirdzniecības telpu valdītājiem tirgus (bruto) nomas maksas likme ir 65 USD par kvadrātpēdu gadā. Paredzamie trīskāršie neto izdevumi mazumtirdzniecības telpu valdītājiem ir 9 USD par kvadrātpēdu gadā (7 USD – nodokļi, 1 USD – apdrošināšana, 1 USD – uzturēšana).

Piecas vienības ir iznomātas tā, ka par 5000 kvadrātpēdām tiek saņemta bruto nomas maksa, bet par 20 000 kvadrātpēdām – neto nomas maksa, bet atlikušās 5000 kvadrātpēdas izmanto īpašnieks. Brīvu telpu nav.

Lai neto nomas likmes pārvērstu par bruto nomas likmēm, kopējai iekasētajai nomas maksai atbilstoši neto nomas maksai jāpieskaita trīskāršie neto izdevumi (6. tabula). (Ņemiet vērā, ka, tā kā šī ir apkopotā ziņošana, nav zināmi katras iznomātās vienības precīzi izdevumi, tāpēc tā ir mazāk precīza nekā dati, kas tiek ziņoti par katru vienību atsevišķi. Šajā gadījumā trīskāršās neto nomas maksas tiek uzskatītas par tipiskām, tāpēc ir pieskaitīti 9 USD par kvadrātpēdu gadā: $20\,000 \times 9,00\text{ USD} = 180\,000\text{ USD}$.)

Vidēji nomas maksa šajā ēkā atbilst tirgus likmei, tāpēc ilgtermiņa nomas līgumu pārdošanas cenas korekcijas nav pamatotas.

Lai pārbaudītu nomas līgumus, ir nepieciešamas zināšanas par tirgus nomas maksas likmēm un tipiskiem izdevumiem, kas tiek nodoti valdītājiem, piemēram, par nodokļiem, apdrošināšanu un uzturēšanas izdevumiem. Turpinājumā ir sniegts daļējs trešo pušu avotu uzskaitījums:

- tirgus ziņojumi;
- darījumu puses;
- līdzīgu īpašumu nomas maksas, kas uzzinātas no pārskatiem, nomas aģentūrām vai mākleriem;

- apdrošināšanas aģentūras;
- apgabala nodokļu pārskati;
- īpašumu pārvaldnieki.

5.6.2. *Vairāku zemes gabalu pārdošanas darījumi*

Vairāku zemes gabalu pārdošana ir darījums, kas ietver vairāk nekā vienu nekustamā īpašuma zemes gabalu. Šie darījumi ir saistīti ar īpašiem apsvērumiem, un tie ir jāizpēta un jāizanalizē, pirms tos izmanto vērtēšanai vai attiecību analīzei.

Ja vērtētājiem ir jāiekļauj vairāku zemes gabalu pārdošanas darījumi, viņiem jānosaka, vai šie zemes gabali atrodas blakus viens otram un vai pārdošanas darījums attiecas uz vienu saimniecisku vienību vai vairākām saimnieciskajām vienībām. Neatkarīgi no tā, vai zemes gabali atrodas blakus viens otram, nevienu vairāku zemes gabalu pārdošanas darījumu, kas ietver vairākas saimnieciskās vienības, parasti nedrīkst izmantot vērtēšanā vai attiecību analīzē.

Darījumā iesaistīto zemes gabalu novērtēto vērtību summa jāsalīdzina ar kopējo pārdošanas cenu (veidlapu darījumiem, kas ietver vairākus zemes gabalus, skat. E papildinājumā). 7. tabulā sniegtais piemērs ietver vairāku zemes gabalu pārdošanu.

7. TABULA. Vairāku zemes gabalu pārdošanas piemērs		
Zemes gabals Nr.	Novērtētā vērtība	Pārdošanas cena
001	150 000 USD	
002	50 000 USD	
003	100 000 USD	
Kopā	300 000 USD	315 000 USD

Lai noteiktu, vai cena atbilst tirgus līmenim, katru no 7. tabulā norādītajiem trīs zemes gabaliem novērtē atsevišķi, un to summēto novērtēto vērtību 300 000 USD apmērā salīdzina ar attiecīgo vairāku zemes gabalu pārdošanas cenu 315 000 USD apmērā.

5.6.3. *Izmaiņas īpašuma raksturlielos*

Pārdošanas datu datnēs jāatspoguļo īpašuma fiziskie raksturlielumi, kad tas tiek pārdots. Ja īpašumā ir notikušas būtiskas fiziskas izmaiņas laikā no pārdošanas dienas līdz vērtēšanas dienai, šo pārdošanas darījumu nevajadzētu iekļaut attiecību analīzes izlasē. Tomēr pārdošanas darījums var būt derīgs masveida vērtēšanas modelēšanai, saskaņojot pārdošanas cenu ar pārdošanas dienā pastāvējušajiem raksturlielumiem. Piemērošanas konsekvences labad ir jāsniedz rakstiskas pamatnostādnes par to, kas ir būtiskas izmaiņas. Piemēram, uzlabojums 3500 USD

vērtībā var nebūt nozīmīgs īpašumam, kura pārdošanas cena ir 255 000 USD (1,4 %), bet tas ir nozīmīgs, ja īpašums tiek pārdots par 21 000 USD (16,7 %).

5.6.4. Īpašuma lietojuma izmaiņas

Attiecību analīzē īpašums, kura lietojums ir mainījies laikā no vērtēšanas dienas līdz pārdošanas dienai, ir jāizslēdz no turpmākas analīzes. Tomēr šo pārdošanas darījumu var izmantot analītiskiem nolūkiem, ja to var saskaņot ar tā lietojumu un fiziskajiem raksturlielumiem pārdošanas laikā.

6. KOREKCIJAS

Pārdošanas darījums pirms modeļa kalibrēšanas un attiecību analīzes ir jākorģē, lai tas atspoguļotu tikai nekustamā īpašuma vērtību nodokļa bāzes noteikšanas dienā. Pārdošanas cenas korekcijas var būt nepieciešamas, ņemot vērā darījuma pamatā esošos faktorus, īpašuma stāvokli pārdošanas laikā un tirgus tendences.

Principi

- *Apgabaliem jānodrošina mācības par koriģēšanas metodoloģiju, tostarp par pieņēmumiem, piemēram, tirgus likmēm un procentu likmēm, ko izmanto koriģēšanas procesā.*
- *Apgabaliem, kas pieprasa papildu nomas anketas attiecībā uz komerciāliem īpašumiem, jāsniedz norādījumi par anketas struktūru un jānodrošina mācības par savākto datu izmantošanu.*
- *Ir jābūt programmai, lai izsekotu cenu līmeņa izmaiņām laika gaitā un vajadzības gadījumā koriģētu pārdošanas cenas tā, lai laika dēļ veiktās korekcijas būtu balstītas uz tirgus analīzi un pienācīgi pamatotas.*

Apstākļi, kuru dēļ var būt nepieciešams koriģēt pārdošanas cenu, jo īpaši attiecas uz īpašumiem, kas nav paredzēti dzīvošanai. Nekustamā īpašuma nodokļa pamatā ir tikai nekustamā īpašuma tirgus vērtība noteiktā datumā. Šī vērtība var nebūt tāda pati kā ieguldījumu vērtība (t. i., īpašuma vērtība naudas izteiksmē konkrētam ieguldītājam), un tajā neietilpst personiskā īpašuma vai finansēšanas pasākumu vērtība. Ja korekcijas jāveic vairāk nekā vienam mērķim, tās jāveic šādā secībā:

1. korekcijas, ko veic, lai cena labāk atspoguļotu tirgus vērtību pārdošanas dienā (tostarp korekcijas atbilstoši finansējumam, pārņemtajiem ilgtermiņa nomas/īres līgumiem un īpašajam vērtības nodoklim);
2. korekcijas, lai noteiktu vai atsevišķi izdalītu cenu, kas samaksāta par nekustamo īpašumu, kurš aplikts ar nodokli (tostarp korekcijas atbilstoši pircēja saņemtajam personiskajam īpašumam, īpašumam, ko pārdevējs pieņēmis maiņas tirdzniecības ietvaros, daļēju īpašumtiesību pārdošanai dažādās kombinācijās, nokavētiem nekustamā īpašuma nodokļiem un nepabeigtam vai neapbūvētam kopīpašumam);
3. korekcijas atbilstoši tirgus vērtības līmeņu izmaiņām laikā no pārdošanas dienas līdz analīzes dienai (atbilstība laikam).

6.1. DARĪJUMAM PIEMĒROJAMĀS KOREKCIJAS

Darījumam piemērojamās pārdošanas cenas korekcijas var apsvērt šādu darījuma nosacījumu gadījumā:

- pircējam radušās darījuma izmaksas (sedz pārdevējs);
- nokavētie nodokļi (nomaksā pircējs);
- finansējums (ārpustirgus likmes);
- komisijas maksa par nekustamo īpašumu.

6.1.1. Pircējam radušās darījuma izmaksas (sedz pārdevējs)

Darījuma izmaksas ir norēķinu nodevas un izdevumi, kas radušies saistībā ar īpašuma īpašumtiesību nodošanu un tiek samaksāti nekustamā īpašuma pirkšanas darījuma noslēgšanas brīdī. Izmaksas, kuru segšanai iekasē līdzekļus, parasti ietver šādas izmaksas (tās atšķiras atkarībā no apgabaliem un konkrētiem darījumiem):

- honorārs advokātam;
- līguma un hipotēkas ierakstīšanas izmaksas;
- apsekošana;
- īpašumtiesību apdrošināšana;
- valsts nodokļi, kas tiek uzlikti par īpašumtiesību nodošanu (ja tādi ir).

Šīs izmaksas neietekmē īpašuma pārdošanas cenu, un nav jāveic korekcijas, ja tās sedz pircējs. Tomēr, ja šīs izmaksas sedz pārdevējs, tās ir jāatskaita no pārdošanas cenas.

6.1.2. Nokavētie nodokļi (nomaksā pircējs)

Avansā nomaksātos īpašuma nodokļus vai kārtējās nodokļu saistības parasti proporcionālās daļās sedz pircējs un pārdevējs, un tie neietekmē pārdošanas cenu. Taču, ja pircējs piekrīt maksāt nokavētos nodokļus, šī summa jāpieskaita pārdošanas cenai.

6.1.3. Finansējums

Īpašuma tirgus vērtība ir tā visticamākā pārdošanas cena skaidrā naudā vai līdzvērtīgā veidā. Pārdošanas cenas, kas atspoguļo dominējošo tirgus praksi un procentu likmes, nav jākorrigē atbilstoši finansējumam. Šādos apstākļos finansēšanas veids nerada nekādas priekšrocības ne pircējam, ne pārdevējam, tāpēc nav iemesla pārdošanas cenai būtiski atšķirties no tās vērtības skaidrā naudā. Atšķirīgu finansēšanas noteikumu dēļ viena īpašuma pārdošanas cena var atšķirties no cita, faktiski identiska, īpašuma pārdošanas cenas. Ja pārdošanas darījums tiek koriģēts atbilstoši netipiskam finansējumam, šīs korekcijas jāveic pirms citām korekcijām.

Pēc tam, kad pārdošanas cena ir koriģēta atbilstoši finansējumam, tā kļūst par atbilstošu pārdošanas cenu, ko var izmantot par pamatu turpmākām korekcijām. Ar finansēšanu saistīto korekciju veikšanai ir vajadzīgi dati par faktiskajām un tirgus procentu likmēm, aizdevuma summu, aizdevuma termiņu un aizdevuma amortizācijas noteikumiem. Šādu datu iegūšana un pareiza analīze, kā arī aplēses par to, cik lielā mērā tirgus faktiski kapitalizē ārpustirgus finansējumu, ir sarežģīta un laikietilpīga, un tam ir nepieciešamas īpašas prasmes.

Parasti jauniem finanšu iestāžu izsniegtiem aizdevumiem piemēro dominējošās tirgus likmes, un pārdevēja nodrošinātam finansējumam likmes var būt augstākas (zemākas pārdošanas cenas gadījumā) vai zemākas (augstākas pārdošanas cenas gadījumā). Pārdošanas cenas ir jākoriģē, ja likmes ir augstākas vai zemākas nekā tirgus likmes.

Korekcijas atbilstoši finansējumam jāapsver, ja pārdošanā ir ietverts kāds no šiem netipiskajiem finansējuma veidiem:

- pārņemtas hipotēkas (ārpustirgus likmes);
- dāvinājuma programmas;
- punkti (maksā pārdevējs);
- pārdevēja nodrošināts finansējums (ārpustirgus likmes).

Vēlamā metode ar finansējumu saistītu korekciju veikšanai ir salikto procentu tabulu izmantošana (IAAO 1996, 416.–453. punkts).

6.1.3.1. Pārņemtas hipotēkas (ārpustirgus likmes)

Pārņemot hipotēku, pircējs uzņemas atbildību par pārdevēja esošā parāda atmaksāšanu. Pārņemtas hipotēkas koriģēšanas process ir līdzīgs koriģēšanas procesam pārdevēja nodrošināta finansējuma gadījumā, izņemot pārņemšanas maksu (aizdevēja apstrādes maksu), kas tiek pievienota pārdošanas cenai (skat. 8. tabulu). Lai veiktu korekcijas tāda aizdevuma pārņemšanas gadījumā, kam piemērotas ārpustirgus likmes, ir nepieciešama šāda informācija:

- aizdevuma pārņemšanas maksa;
- tirgus procentu likme;
- faktiskā procentu likme;
- aizdevuma summa;
- termiņš un dzēšanas noteikumi;
- pirmā iemaksa (ja tāda ir).

8. TABULA. Koriģēšanas piemērs pārņemtu hipotekāru gadījumā – pārdošanas cenas ekvivalents skaidrā naudā

Pārdošanas cena	160 000 USD		
Pirmā iemaksa	40 000 USD	Izmantojiet mēnešu tabulas	
Pārņemtās hipotēkas summa	120 000 USD		
Tirgus procentu likme	8 %		
Aktuālajai hipotēkai piemērotā likme	6 %		
Aizdevuma termiņš	15 gadi		
Hipotēkas pārņemšanas maksa	1 %		
Maksājumi, pamatojoties uz faktiskajām un tirgus procentu likmēm, būtu, kā norādīts turpmāk.			
120 000 USD (pārņemtā hipotēka) $\times$ 0,009556 (daļēja maksājuma koeficients uz 15 gadiem 8 % apmērā) = 1146,84 USD			
120 000 USD (pārņemtā hipotēka) $\times$ 0,008439 (daļēja maksājuma koeficients uz 15 gadiem 6 % apmērā) = 1012,68 USD			
		Starpība	134,16 USD
Ikmēneša maksājumu starpība (134,16 USD) $\times$ viena dolāra tagadnes vērtība par 15 gadu periodu 8 % apmērā (104,64059) = 14 038,58 USD, ko noapaļo uz 14 000 USD			
14 000 USD ir pircējam norādītā vērtība par zemāku procentu likmi.			
Pārdošanas cena (160 000 USD), no kuras atņem pircējam norādīto vērtību (14 000 USD) = koriģētā pārdošanas cena (146 000 USD)			
Koriģētā pārdošanas cena (146 000 USD), kam pieskaita hipotēkas pārņemšanas maksu (1 % no 120 000 USD) = 146 000 USD + 1200 USD = 147 200 USD (koriģētā pārdošanas cena, tostarp hipotēkas pārņemšanas maksa)			

6.1.3.2. Dāvinājuma programmas

Dāvinājuma programmas ir netradicionāla finansējuma veids, ko piedāvā atsevišķas kredītiestādes kritērijiem atbilstošiem dzīvojamo māju pircējiem un kas nodrošina pircējam naudas līdzekļus kā daļu no pirmās iemaksas vai īpašuma uzlabojumu finansēšanai (dažas no tām ir, piemēram, uzņēmums *AmeriDream, Inc.*, Mājokļu attīstības kreditēšanas organizācija [*Housing Action Resource Trust (HART)*] un Pilsoņu mājokļu un plānošanas biedrība [*Citizens' Housing and Planning Association (CHAPA)*]). Šīs federālās programmas parasti ir saistītas ar zemas vērtības mājokļiem, un tās ir grūti konstatēt. Parasti norādītā īpašuma pārdošanas cena tiek mākslīgi palielināta, lai tajā iekļautu dāvinājuma summu (naudas līdzekļus, ko pārdevējs nav saņēmis). Pārdošanas cena ir jākoriģē tā, lai tā atspoguļotu tikai pārdevēja saņemtā nekustamā īpašuma pārdošanas cenu (9. tabula).

9. TABULA. Korekciju piemērs dāvinājuma programmu gadījumā

Pārdošanas cena, no kuras atņem dāvinājuma summu = koriģētā pārdošanas cena

6.1.3.3. Punkti (maksā pārdevējs)

Punktus var definēt kā procentuālu daļu no aizdevuma summas (ko iekasē aizdevējs) par naudas nodošanu aizņēmējam. Aizdevēji bieži iekasē punktus augstākas procentu likmes vietā, lai dažkārt ievērotu procentu likmju griestus. Viens punkts ir vienāds ar 1 % no aizdevuma summas. Pircēja (aizņēmēja) apmaksātie punkti ir pirmās iemaksas daļa un nav jākoriģē, jo punkti ir tikai avansā apmaksāti procenti. Taču, ja pārdevējs apmaksā punktus, ir jākoriģē pārdošanas cena, to samazinot punktu vērtībai atbilstošā apmērā, jo pircējs saņem pārdevēja subsidētu procentu likmi, kas ir zemāka nekā tirgus likme (10. tabula). Pieņemot, ka pircēji un pārdevēji ir informēti par tirgus vērtību, pārdevējam īpašums tirgū ir jātirgo par augstāku cenu, lai par to iegūtu to pašu naudas summu.

10. TABULA. Korekciju piemērs pārdevēja apmaksātu punktu gadījumā

Pārdošanas cena 50 000 USD

Pārdevēja apmaksāti punkti 2 (1 punkts = 1 %)

Pārdošanas cena, no kuras atņem punktu vērtību = koriģētā pārdošanas cena

50 000 USD – 1000 USD = 49 000 USD

6.1.3.4. Pārdevēja nodrošināts finansējums (ārpustirgus likmes)

Pārdošanas darījums, kurā pārdevējs un aizdevējs ir viena un tā pati puse, ir rūpīgi jāpārbauda, lai noteiktu, vai ir piemērota dominējošā procentu likme. Ja tā ir, saistībā ar finansējumu korekcijas nav jāveic (11. tabula). Dažos gadījumos pārdevējs/aizdevējs var piekrist zemai pārdošanas cenai apmaiņā pret augstu procentu likmi. Citos gadījumos var būt panākta vienošanās par zemu procentu likmi apmaiņā pret augstāku pārdošanas cenu. Ja procentu likme ir augstāka vai zemāka par standarta procentu likmi, *starpība* starp ikmēneša maksājumu, kas būtu jāmaksā, piemērojot standarta procentu likmi, un ikmēneša maksājumu, kas jāmaksā, piemērojot pārņemto procentu likmi, ir jādiskontē līdz tās tagadnes vērtībai. Šī summa ir jāatņem no pārdošanas cenas, ja pārņemtā procentu likme ir mazāka nekā standarta likme, un jāpieskaita pārdošanas cenai, ja pārņemtā likme pārsniedz standarta likmi. Galīgais mērķis ir paaugstināt vai pazemināt pārdošanas cenu līdz tirgus likmes līmenim.

11. TABULA. Koriģēšanas piemērs pārdevēja nodrošināta finansējuma gadījumā – pārdošanas cenas skaidras naudas ekvivalents

Zemāka likme	Augstāka pārdošanas cena (atņemiet)	
Mērķis = tirgus vērtība		
Augstāka likme	Zemāka pārdošanas cena (pieskaitiet)	
Pārdošanas cena	120 000 USD	
Pirmā iemaksa	20 000 USD	Izmantojiet mēnešu tabulas
Pārdevēja nodrošinātais finansējums	100 000 USD	
Tirgus likme	8,5 %	
Faktiskā likme	10,0 %	
Termiņš	20 gadi	

Daļēja maksājuma koeficients 20 gadiem 10 % apmērā = $0,00965 \times 100\,000$ USD (finansēti) = 965,00 USD

daļēja maksājuma koeficients 20 gadiem 8,5 % apmērā = $0,00868 \times 100\,000$ USD (finansēti) = 868,00 USD

Starpība ir 97,00 USD.

Ikmēneša maksājumu starpības pašreizējā vērtība = starpība 97,00 USD $\times$ dolāra tagadnes vērtība par 20 gadu periodu 8,5 % apmērā (vienmēr izmantojiet tirgus likmi) $115,23084 = 11\,177,39$ USD, noapaļots uz 11 177 USD.

Pārdošanas cena 20 000 USD + 11 177 USD līdz pārdevēja piedāvātajai zemākajai pārdošanas cenai = koriģētā pārdošanas cena

131 177 USD

6.1.4. Komisijas maksa par nekustamo īpašumu

Komisijas maksa par nekustamo īpašumu ir maksa, ko pārdevējs maksā nekustamā īpašuma māklerim par pircēja atrašanu īpašumam. Zinošs pārdevējs var izvairīties no šīs maksas, pats reklamējot un izrādot īpašumu, veicot pārrunas ar potenciālajiem pircējiem un aizpildot nepieciešamos dokumentus. Tādā gadījumā komisijas maksa atspoguļo šādu pakalpojumu izmaksas, un paredzamā pārdošanas cena nevar būt lielāka vai mazāka neatkarīgi no tā, vai šos pakalpojumus sniedz nekustamā īpašuma mākleris vai pārdevējs. Tāpēc no pārdošanas cenas nevajadzētu atņemt komisijas maksu par nekustamo īpašumu. Vienīgais šā noteikuma izņēmums ir tad, ja pircējs piekrīt maksāt pārdevēja komisijas maksu, un tādā gadījumā komisijas maksa tiek pieskaitīta pārdošanas cenai.

6.2. KOREKCIJAS, LAI ATSPOGUĻOTU ĪPAŠUMA STĀVOKLI

Cenu korekcijas var būt nepieciešamas šādu saimniecisko un fizisko apstākļu dēļ:

- pārņemtie ilgtermiņa nomas/īres līgumi (ārpustirgus likmes);
- personisks īpašums (apmaksā pircējs);
- atlaides remonta veikšanai;
- īpašais vērtības nodoklis.

6.2.1. Pārņemtie ilgtermiņa nomas/īres līgumi

Ja īpašums ir apgrūtināts ar nomu/īri, pircējs saņem tiesības uz nomas/īres līgumā norādīto līgumā noteikto nomas/īres maksu. Pārdošanas cena atspoguļo šīs nomas/īres relatīvo vēlamību. Pārdošanas cena īpašumam, kas vismaz uz trīs gadiem ir apgrūtināts ar ilgtermiņa nomas/īres līgumu, ir jākorrigē, ja līgumā noteiktā nomas/īres maksa būtiski atšķiras no tirgus nomas/īres maksas. Pārdošanas cena jākorrigē, ņemot vērā starpību starp abu ienākumu plūsmu tagadnes vērtību.

Ja līgumā noteiktā nomas/īres maksa ir augstāka nekā tirgus nomas/īres maksa, no pārdošanas cenas jāatņem abu ienākumu plūsmu starpības tagadnes vērtība (12. tabula).

12. TABULA. 1. piemērs korekcijai saistībā ar ilgtermiņa nomu/īri		
Pārdošanas cena	500 000 USD	
Līgumā noteiktā nomas/īres maksa mēnesī	6000 USD	
Tirgus nomas/īres maksa mēnesī	5000 USD	Izmantojiet mēnešu tabulas
Atlikušie nomas/īres perioda gadi	5	
Diskonta likme	12 %	
Starpība starp tirgus un līgumā noteikto nomas/īres maksu ir 1000 USD. Dolāra tagadnes vērtība 5 gadu periodā 12 % apmērā $(1000 \text{ USD} \times 44,95504) = 44\,955 \text{ USD}$ Šī ir tagadnes ikmēneša piemaksas vērtība, kas tiek samaksāta par likmi, kas ir augstāka par tirgus nomas maksas likmi. Koriģētā pārdošanas cena = 500 000 USD (pārdošanas cena), no kuras atņem 44 955 USD (ikmēneša piemaksa) = 455 045 USD		

Ja līgumā noteiktā nomas/īres maksa ir zemāka nekā tagadnes tirgus nomas/īres maksa, pārdošanas cenai jāpieskaita abu ienākumu plūsmu starpības pašreizējā vērtība (13. tabula).

13. TABULA. 2. piemērs korekcijai saistībā ar ilgtermiņa nomu/īri	
Pārdošanas cena	100 000 USD
Līgumā noteiktā nomas/īres maksa mēnesī	1000 USD
Tirgus nomas/īres maksa mēnesī	1200 USD

Atlikušie nomas/īres perioda gadi	5
Diskonta likme	11 %
Starpība starp tirgus un līgumā noteikto nomas/īres maksu ir 200 USD mēnesī piecus (5) gadus, ko kapitalizē par 11 % (skat. mēnešu tabulas), tātad $200 \text{ USD} \times 45,99303$ (dolāra tagadnes vērtība/<i>p</i> koeficients 11 % apmērā) jeb 9198,60 USD. Šī ir tā īpašuma tagadnes vērtības daļa, kuru pircējs nevar realizēt un kas tāpēc ir jāpieskaita pārdošanas cenai, lai noteiktu pilnu īpašuma vērtību skaidrā naudā, kas norādīta pārdošanas darījumā. Norādītā pilnā vērtība skaidrā naudā ir 100 000 USD + 9199 USD jeb 109 199 USD.	

Ja ēkai ir vairāki valdītāji, katrai vienībai būs atšķirīga līgumā noteiktā nomas/īres maksa un nomas/īres noteikumi. Ja apgabals nosūta nomas/īres darījuma pārbaudes anketu (skat. piemērus B.1. un B.2. papildinājumā), tad korekcijas var veikt vai nu attiecībā uz katru vienību, vai attiecībā uz katru īpašuma lietojumu. Nomas/īres risks, ko apkopotā veidā parāda diskonta likme, ir atšķirīgs atkarībā no īpašuma lietojuma un atlikušo nomas/īres gadu skaita. Piemēram, ja mazumtirdzniecība ir riskantāka nekā dzīvokļu izmantošana un ja ir atlicis vienāds nomas/īres gadu periods, tad, aprēķinot pašreizējo vērtību, mazumtirdzniecībai ir jāpiemēro lielāka diskonta likme. Tāpat arī ar nomas/īres līgumu, līdz kura beigām ir atlikuši vairāki gadi, ir saistīts lielāks risks nekā ar nomas/īres līgumu, kura termiņš beigsies ātrāk.

3. piemērs. Korekcijas ilgtermiņa nomas gadījumā (korekcijas vairāku valdītāju gadījumā)

Šajā piemērā ir aplūkota vienkārša ēka, kurā ietilpst sešas mazumtirdzniecības vienības, kā norādīts 5.6.1. punkta 2. piemērā. Atcerieties, ka divas mazumtirdzniecības vienības bija iznomātas 1. un 3. valdītājam par maksu, kas bija zemāka nekā pieņemtā tirgus nomas maksas likme 65 USD apmērā. Cenai jāpieskaita tirgus un līgumā noteiktās nomas maksas pašreizējās vērtības starpība, kurā iekļautas visas pastarpinātās izmaksas.

Nomas darījuma pārbaudes veidlapas paraugs ar darblapas aprēķinu ir sniegts 1. attēlā (skat. G.1. papildinājumu).

1. ATTĒLS. Nomas darījuma pārbaudes veidlapas paraugs

Lease Verification Form

For Commercial Properties, this form supplements the Lease Verification Questionnaire

Current Date: 6/10/2019
Subject Property Address: 333 E. 33rd St

Sale Information

Sold Price:	\$12,000,000.00	Sold Date:	5/17/2019
Total Adjusted Price:	\$12,850,000.00		
Adjustment due to long term leases (use worksheet below):	\$398,373.20		

Sale Verification & Price Adjustment

	RETAIL	USE TYPE 2	USE TYPE 3
Market (Gross) Rental Rate (\$psf/year):	\$ 65.00	\$	\$

SALE VERIFICATION

ADJUSTMENT CALCULATION

Tenant or Unit No.	Use	Total Rent with CAM and Pass Throughs (\$psft/year)	% Change to Market Rent	Sale Verification	Difference Between Market and Contract Rent (\$psft/year)	Unit Size or Net Rentable Sqft	Rent Difference (\$/year)	Lease Term Remaining	Discount Rate	Present Value of Rent Difference
Tenant 1	retail	\$57.67	-11.28%	Below market	\$7.33	5,000	\$36,650.00	5	9.00%	\$142,555.72
Tenant 2	retail	\$64.67	-0.51%	At market						
Tenant 3	retail	\$55.67	-14.35%	Below market	\$9.33	5,000	\$46,650.00	8	9.25%	\$255,817.48
Owner	retail	\$0.00								
Tenant 5	retail	\$68.67	5.65%	At market						
Tenant 6	retail	\$63.67	-2.05%	At market						
									Adjustment for Leases:	\$398,373.20

Nomas darījuma pārbaudes veidlapa

Attiecībā uz komerciāliem īpašumiem šī veidlapa papildina nomas/īres darījuma pārbaudes anketu.

Pašreizējais datums: 06.10.2019.

Pārbaudāmā īpašuma adrese: 333 E. 33rd St.

Informācija par pārdošanas darījumu

Pārdošanas cena: 12 000 000,00 USD Pārdošanas datums: 05.17.2019.

Kopējā koriģētā cena: 12 850 000,00 USD

Korekcijas ilgtermiņa nomas līgumu dēļ (izmantojiet turpinājumā sniegto darblapu): 398 373,20 USD

Pārdošanas darījuma pārbaude un cenas korekcija

	MAZUMTIRDZNIECĪBAS TELPAS	1. LIETOJUMA VEIDS	3. LIETOJUMA VEIDS
Tirgus (bruto) nomas likme (USD par kvadrātpēdu gadā):	6,500 USD	USD	USD

PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDE					KOREKCIJAS APRĒĶINS					
Valdītājs vai vienība Nr.	Lietojums	Kopējā nomas maksa, tostarp KTU un citas pastarpinātās izmaksas (USD par	Tirgus nomas maksas procentuālās izmaiņas	Pārdošanas darījuma pārbaude	Starpība starp tirgus un līgumā noteikto nomas maksu (USD par kvadrātpēdu gadā)	Vienības izmērs vai tīrās iznomājamās kvadrātpēdas	Nomas maksas starpība (USD gadā)	Atlikušais nomas termiņš	Diskonta likme	Nomas maksas starpības pašreizējā vērtība

kvadrātpēdu gadā)										
1. valdītājs	mazumtirdzniecības telpa	57,67 USD	-11,28 %	Zemāka nekā tirgus likme	7,33 USD	5000	36 650,00 USD	5	9,00 %	142 555,72 USD
2. valdītājs	mazumtirdzniecības telpa	64,67 USD	-0,51 %	Atbilst tirgus likmei						
3. valdītājs	mazumtirdzniecības telpa	55,67 USD	-14,35 %	Zemāka nekā tirgus likme	9,33 USD	5000	46 650,00 USD	8	9,25 %	255 817,48 USD
Īpašnieks	mazumtirdzniecības telpa	0,00 USD								
5. valdītājs	mazumtirdzniecības telpa	68,67 USD	5,65 %	Atbilst tirgus likmei						
6. valdītājs	mazumtirdzniecības telpa	63,67 USD	-2,05 %	Atbilst tirgus likmei						

**Korekcijas
atbilstoši
nomas
līgumiem:**

398 373,20 USD

Īpašums tika pārdots par 12 000,000 USD. Cena tika koriģēta, to palielinot līdz 12 850 000 USD, no kuriem korekcija 398 373,20 USD apmērā attiecās uz divām mazumtirdzniecības vienībām, ar kurām bija noslēgts ilgtermiņa nomas līgums (tā termiņš bija ilgāks par trim gadiem), kas paredzēja par tirgus likmi zemāku nomas maksu.

6.2.2. Personiskais īpašums

Personiskā īpašuma vērtības, kas var tikt iekļautas pārdošanas cenā, ir vai nu *materiāls*, vai *nemateriāls* personiskais īpašums. Pārdošanas darījuma pārbaude ietver jebkura nozīmīga pārdošanas darījuma cenā iekļauta personiskā īpašuma papildinošās vērtības noteikšanu. Ja šie pārdošanas darījumi ir jāiekļauj izlasē kā potenciāli derīgi darījumi, no pārdošanas cenas ir jāatņem šo papildinošo elementu vērtība, lai noteiktu cenu, kas samaksāta par nekustamo īpašumu. Personiskais īpašums ietver tādas materiālas lietas kā iekārtas, mēbeles un preču krājumus, kā arī tādus nemateriālos aktīvus kā komercpilnvaras, licences un konkurences ierobežojumus pēc darba tiesisko attiecību izbeigšanas (pilnīgāku nemateriālā personiskā īpašuma aprakstu skat. H papildinājumā, bet darījuma pārbaudes veidlapas paraugu – I papildinājumā). Parasti nav jāņem vērā nemateriālo aktīvu vērtība, uzņēmuma uzskaites vērtība, uzņēmēj sabiedrības vērtība vai tamlīdzīgas vērtības, ja vien šo nemateriālo aktīvu vērtība nav atsevišķi norādīta pārdošanas līgumā vai ja kāda no pusēm nav sagatavojusi oficiālu vērtējumu.

Jāizlemj, vai katrs pārdošanas darījumā iekļautais elements ir jāklasificē kā nekustamais īpašums vai personiskais īpašums (skat. standartu “Standard on Valuation of Personal Property” [Personiskā īpašuma vērtēšanas standarts] [IAAO 2018], kurā ir sniegti norādījumi par to, kā klasificēt īpašumu par nekustamo īpašumu vai personisko īpašumu).

Pārdošanas cenas ir jākoriģē, no tām atņemot pircēja saņemtā personiskā īpašuma papildinošo vērtību. Ikdienišķi logu aizkari un žalūzijas, atsevišķi stāvošu ierīču novecojuši modeļi un parastas lietotas mēbeles, kas iekļautas mājoklī, parasti neietekmē nekustamā īpašuma pārdošanas cenu un to dēļ cena nav jākoriģē, ja vien līgumā šie elementi nav īpaši izdalīti kā personiskais īpašums, kas iekļauts pārdošanas cenā. Ja personiskā īpašuma vērtība ir ievērojama (10 procenti mājokļiem, 25 procenti komerciālajam/rūpnieciskajam īpašumam), pārdošanas darījums ir jāizslēdz no statistiskās analīzes, izņemot gadījumus, kad izlase ir neliela.

6.2.3. Atlaides remonta veikšanai

Dažreiz pārdevējs pircējam piešķir atlaidi remonta veikšanai, lai novērstu īpašuma defektus. Pārdošanas darījumu attiecību analīzē ir svarīgi, lai novērtētais īpašums

atbilstu pārdotajam īpašumam. Atlaišanas remonta veikšanai ir jāatskaita no pārdošanas cenas tikai tad, ja īpašums vērtēšanas dienā ir bijis neremontēts, bet pārdots par augstāku cenu, ietverot remontdarbu vērtību. Ja pārdošanas darījums noticis pirms vērtēšanas dienas un remonts veikts pirms tam, korekcijas nav jāveic. Piemēram, ja īpašums ir pārdots par 200 000 USD un pārdevējs darījuma slēgšanas brīdī ir piekritis piešķirt pircējam atlaidi 10 000 USD apmērā nepieciešamo remontdarbu veikšanai, un gan pārdošana, gan remonts tika pabeigti pirms vērtēšanas dienas, šāds pārdošanas darījums nav jākorrigē. Tomēr, ja līdz vērtēšanas dienai remonts nav veikts, pārdošanas cena ir jākorrigē, samazinot to līdz 190 000 USD, lai atspoguļotu neremontētā īpašuma vērtību vērtēšanas dienā.

6.2.4. Īpašais vērtības nodoklis

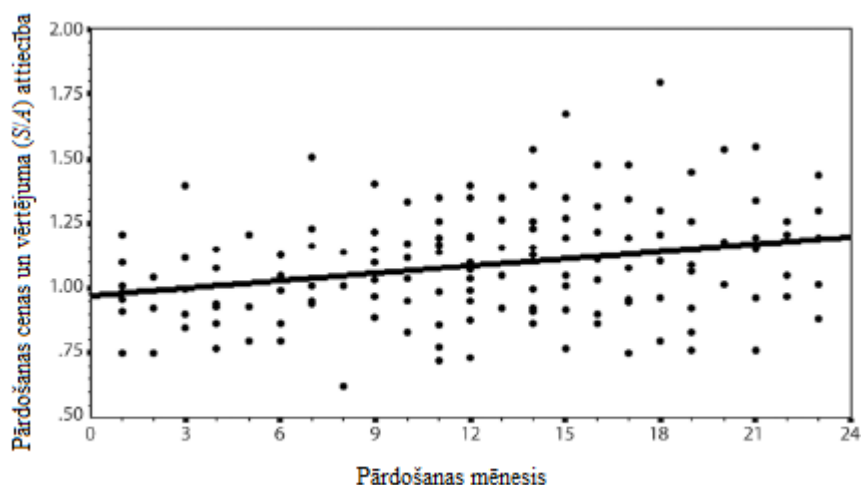
Īpašais vērtības nodoklis ir īpašs nodoklis, ko uzliek kādam īpašumam, atsevišķiem zemes gabaliem vai visiem īpašumiem tuvākajā apkārtnē. Šos nodokļus iekasē par ceļu būvi, ietvju un kanalizācijas izbūvi un ielu apgaismojuma ierīkošanu, kā arī par citiem valsts pakalpojumiem. Īpašos vērtības nodokļus izmanto, lai finansētu kapitālos uzlabojumus vai sniegtu pakalpojumus blakus īpašumiem, kas no tiem tiešā veidā gūst labumu. Parasti īpašuma īpašniekam ir pienākums veikt ikgadējus pamatsummas un procentu maksājumus vietējai valsts pārvaldes vienībai noteiktā vairāku gadu laika posmā. Var būt jākorrigē ar īpašo vērtības nodokli apgrūtināta īpašuma pārdošanas cena, ja attiecīgajā laikā maksājamās summas atlikums ir ievērojams. Pārdošanas cenu var palielināt, lai atspoguļotu šīs aizturējuma tiesības. Ja ietekme uz tirgus vērtību ir būtiska un to var noskaidrot, jāveic korekcija.

6.3. Korekcijas atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā

Ir jābūt programmai, lai izsekotu cenu līmeņa izmaiņām laika gaitā un vajadzības gadījumā koriģētu pārdošanas cenas. Korekcijām atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā jābūt balstītām uz tirgus analīzi un pienācīgi pamatotām. Derīgās metodes korekciju veikšanai atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā ir šādas:

- sekošana pārdošanas darījumu un vērtējuma attiecībām laika gaitā; (2. attēls);
- pārdošanas dienas kā mainīgā lieluma iekļaušana regresijas vai atgriezeniskās saites modeļos;
- tālākpārdošanas analīze;
- vienības vērtību salīdzināšana laika gaitā viendabīgā stratā, piemēram, apakšiedalījumā vai kooperatīvās dzīvojamās mājas kompleksā;
- laika ietekmes izolēšana, veicot pārdošanas darījumu pāru analīzi.

2. ATTELS. Piemērs tam, kā plānot pārdošanas cenas un vērtējuma attiecību korekcijas atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā



Šīs metodes ir aplūkotas publikācijās “Mass Appraisal of Real Property” [Nekustamo īpašumu masveida vērtēšana] (Gloudemans 1999), “Property Appraisal and Assessment Administration” [Īpašuma novērtēšanas administrēšana] (Eckert, Gloudemans, and Almy 1990, 5.–3. papildinājums) un “Improving Real Property Assessment” [Nekustamā īpašuma novērtēšanas uzlabošana] (IAAO 1978, 4.6. iedaļa). Ja pārdošanas cenas kopumā ir pieaugušas, tad attiecībām tiem pārdošanas darījumiem, kas notikuši pēc nodokļa bāzes noteikšanas dienas, ir tendence uzrādīt nepietiekami augstu kopējo novērtēto vērtību līmeni. Tāpat pārdošanas darījumu attiecībām tiem pārdošanas darījumiem, kas notikuši pirms nodokļa bāzes noteikšanas dienas, ir tendence uzrādīt pārmērīgi augstu kopējo novērtēto vērtību līmeni. Ja cenas kopumā pazeminās, novērojama pretēja tendence. Kad tiek sekots pārdošanas cenas un vērtējuma attiecību attīstībai laikā (izmantojot apgrieztās attiecības paņēmieni), lai noteiktu nepieciešamās korekcijas atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā, ir svarīgi izslēgt attiecības, kas noteiktas pārdošanas darījumiem, kuri izmantoti sekošanā pārdošanas cenai, jo nav korelācijas starp šādām pārdošanas darījumu attiecībām un pārdošanas dienu.

Cenu līmeņu izmaiņas ir jāuzrauga un korekcijas atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā ir jāveic atbilstoši ģeogrāfiskajai zonai un īpašuma veidam, jo dažādi tirgus segmenti mēdz mainīt vērtību atšķirīgos tempos.

Uzraudzības iestādes var veikt visas nepieciešamās korekcijas atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā pēc tam, kad veiktas visas pārējās korekcijas. Korekcijas

atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā ir jāveic pirms jebkādas statistiskās analīzes, tomēr netipiskie pārdošanas darījumi ir jāizņem, lai tiktu panākta atbilstība laikam. Tomēr šie netipiskie pārdošanas darījumi ir jāiekļauj netipisko vērtību atmešanas procesā, kas notiek attiecību analīzes programmas statistikas posmā.

7. PĀRBAUDES PROCESA REZULTĀTU DOKUMENTĒŠANA

Pārdošanas darījumu pārbaude ir jādokumentē tā, lai būtu iespējams pārskatīt cenu korekciju iegūšanu.

Principi

- *Par visiem pārdošanas darījumiem, kuriem veikta papildu pārbaude, ir laicīgi jāaizpilda dokumentēšanas veidlapa, vēlams elektroniskā formātā, kas jāiekļauj attiecīgā pārdošanas darījuma dokumentos.*
- *Pārdodot komerciālos īpašumus, attiecībā uz kuriem ir saņemts papildu pieprasījums pēc informācijas par nomu, ir jābūt arī nomas dokumentācijas veidlapai, kas tiek glabāta elektroniskā formātā, un tā ir jāpievieno pārdošanas pārbaudes veidlapai attiecīgā pārdošanas darījuma dokumentos.*

Dokumentācijas veidlapas ir jāaizpilda katras pārdošanas darījuma pārbaudes laikā, lai mazinātu vērtīgas informācijas zudumu vai iespēju sajaukt informāciju par dažādiem darījumiem. Lai novērstu vajadzību pēc papildu saziņas, daudz labāk ir dokumentēt pārāk daudz nekā dokumentēt nepietiekami daudz.

7.1. PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDES VEIDLAPA

Veidlapā jāiekļauj pārdošanas darījuma pārbaudes rezultāti un cenas korekcijas, ja tādas ir veiktas. Ir lietderīgi veidlapā iekļaut turpmāk norādītos vienumus.

- *Zemes gabala identifikācijas numurs.* Zemes gabala identifikācijas numurs ir zemes gabala ciparu vai burtciparu apraksts, kas to unikāli identificē.
- *Unikāls pārdošanas darījuma numurs.* Unikāli pārdošanas darījuma numuri saista konkrētu pārdošanas darījumu ar zemes gabalu(-iem) un novērš problēmas, kas rodas, ja zemes gabals ir pārdots vairākas reizes.
- *Kontaktinformācija.* Kontaktinformācija ietver intervētās personas vārdu, uzvārdu, šīs personas lomu darījumā (pircējs, pārdevējs vai cits statuss) un tālruna numuru (kā arī e-pasta adresi, ja tāda ir). Protokolā ir jāiekļauj vieta vai lauki, lai reģistrētu vairākus sazināšanās mēģinājumus (datums, laiks un rezultāts). Pārbaudes mēģinājumu var atzīt par neveiksmīgu tikai tad, ja pirms tā dažādos datumos un laikos ir bijuši vismaz trīs sazināšanās mēģinājumi.
- *Secinājumi un piezīmes.* Pārbaudes rezultāti ir precīzi jādokumentē. Pārāk daudz informācijas ir labāk nekā nepietiekama dokumentācija. Profesionalitāte veidlapas aizpildīšanā ir svarīga visu iespējamo veidlapas izmantošanas veidu dēļ,

tostarp palīdzot atrisināt iespējamās viedokļu atšķirības starp vietējām un uzraudzības iestādēm par pārdošanas darījumu derīgumu.

- *Pārdošanas avota vai pārbaudes kodi.* Pārdošanas avota vai pārbaudes kodi tiek izmantoti, lai identificētu informācijas par pārdošanas darījumu avotu vai to, kā pārdošanas darījums tika pārbaudīts, un šie kodi nav tas pats, kas derīguma kods. Pārbaudes kodi sniedz lietotājam iespēju iegūt datus papildu daļījumam. Šie kodi ir īpaši noderīgi tirgus izmaiņu laikā vai gadījumos, kad ir nepieciešama izsekošana kādu īpašu situāciju dēļ. Tie arī rada iespēju datu lietotājam identificēt tos pārdošanas darījumus, kuriem ir veiktas papildu pārbaudes, vairāku zemes gabalu pārdošanas darījumus, kā arī konkrētam pārdošanas darījumam specifiskus apstākļus, piemēram, pārdošanu saistībā ar tiesību atsavināšanu un daļēju īpašumtiesību pārdošanu (Tomberlin 2001). Skat. arī F papildinājumā dokumenta veidlapas paraugu, kurā ir sniegts avota kodu piemērs.

- *Derīguma kodi.* Vēl svarīgāki par avota kodiem ir kodi, ko izmanto, lai dokumentētu pārdošanas darījuma derīgumu. Jāpiešķir kodi, lai norādītu, vai pārdošanas darījums ir derīgs, un, ja nav, izslēgšanas vai korekciju veikšanas iemeslu. Skat. F papildinājumā dokumentācijas veidlapas paraugu, kurā ir sniegts derīguma kodu piemērs.

- *Tās personas vārds un uzvārds, kas aizpildīja veidlapu.* Ja rodas kāds jautājums vai neatrisināta problēma saistībā ar pārdošanas darījumu, veidlapā ir jābūt norādītam tās personas vārdam un uzvārdam, kas aizpildīja veidlapu.

- *Veidlapas aizpildīšanas datums.* Veidlapai jābūt datētai, lai nodrošinātu, ka intervijas datumi atbilst veidlapā norādītajam aizpildīšanas datumam.

7.2. NOMAS DARĪJUMA PĀRBAUDES VEIDLAPA (KOMERCIĀLIEM ĪPAŠUMIEM)

Attiecībā uz komerciāliem īpašumiem dokumentācijas veidlapa ir jāaizpilda par visiem pārdošanas darījumiem, kuriem ir bijuši papildu pieprasījumi sniegt informāciju par nomu (dokumentācijas veidlapas paraugus skat. G.1. un G.2. papildinājumā). Veidlapā jādokumentē, vai un kā pieprasītie dati par nomu tika izmantoti cenas koriģēšanai. Dokumentācijas kodos jānorāda, vai cenas korekcija bija pamatota un vai saņemtā informācija par nomas darījumu bija pietiekama, lai aprēķinātu cenas korekciju.

Nomas darījuma pārbaudes procesa rezultātu dokumentācijā jāiekļauj pietiekama informācija, lai saprastu iegūtos koriģētos skaitļus. Ir lietderīgi veidlapā iekļaut turpmāk norādītos vienumus.

- *Tirgus nomas maksas likme atbilstoši lietojumam.* Tirgus nomas maksas

likme var būt bruto vai neto atkarībā no ierastās prakses attiecīgajā tirgū. Nomas maksas likmes var aprēķināt no savāktajiem datiem par ienākumiem vai iegūt no tirgus ziņojumiem.

- *Kopējā nomas maksa, tostarp pastarpinātās izmaksas.* Šo informāciju savāc, izmantojot nomas darījumu pārbaudes anketas. Pamata nomas maksā ietilpst maksas pieaugumi vai inflācijas korekcijas līdz pārdošanas dienai, kā arī namīpašnieka saņemtie maksājumi pastarpināto izmaksu segšanai, tostarp saistībā ar KTU.

- *Atlikušais nomas līguma termiņš.* Šī informācija ietilpst nomas darījuma pārbaudes anketā, un tai jābūt iekļautai dokumentācijas veidlapā. To izmanto, aprēķinot cenu korekciju, kas jāveic ilgtermiņa nomas līgumu dēļ.

- *Diskonta likme.* Pieņemtā diskonta likme ir jādokumentē. Likme tiek izmantota, lai diskontētu pašreizējās vērtības starpību starp līgumā noteikto nomas/īres maksu un tirgus nomas/īres maksu.

- *Nomas darījuma pārbaudes kods.* Kodā jānorāda, vai papildu informācija par nomu ir pietiekama, lai noteiktu un aprēķinātu cenas korekciju.

8. ATSAUCES

- Appraisal Institute. 2001. *A Business Enterprise Value Anthology*. Chicago: Appraisal Institute.
- Desmond, G. M., and R. E. Kelly. 1988. *Business Valuation Handbook*. Los Angeles: Valuation Press, Inc.
- Eckert, J. K., R. J. Gloudemans, and R. R. Almy, eds. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago: IAAO.
- International Association of Assessing Officers (IAAO). 1978. *Improving Real Property Assessment*. Chicago: IAAO.
- IAAO. 1996. *Property Assessment Valuation*, 2nd ed. Chicago: IAAO.
- IAAO. 2013a. *Glossary for Property Appraisal and Assessment*, 2nd ed. Kansas City, MO: IAAO.
- IAAO. 2013b) *Standard on Ratio Studies*. Kansas City, MO: IAAO.
- IAAO. 2015. *Standard on Digital Cadastral Maps and Parcel Identifiers* Kansas City, MO: IAAO.
- IAAO. 2018. *Standard on Valuation of Personal Property*. Kansas City, MO: IAAO.
- Gloudemans, R. J. 1999. *Mass Appraisal of Real Property*. Chicago: IAAO.
- Technical Standards Committee, IAAO. 2015. "Ratio Study Practices: Results of 2013 Survey in the United States and Canada." *Journal of Property Tax Assessment & Administration* 12 (1): 33–114.
- Tomberlin, N. 2001. "Sales Validation from an Oversight Agency's Perspective." *Assessment Journal* 8 (6): 29–35.

TERMINU SARAĶSTS

Dokumentu apkopojums. Apkopojums ir visu to ierakstīto dokumentu pilnīgs kopsavilkums, kas ietekmē īpašumtiesības uz kādu īpašumu. Šajos dokumentos ir iekļauti visi dokumenti, uz kuru pamata īpašumtiesības pāriet citai personai, piemēram, līgumi vai testamenti, un visas tiesvedības, kas saistītas ar īpašumtiesībām uz šo īpašumu. Apkopojumi ir izkārtoti tā, lai parādītu īpašumtiesību vēsturi, raksturotu zemi un uzlabojumus, kā arī norādītu bijušā(-o) un pašreizējā(-o) īpašnieka(-u) vārdu(-us) un uzvārdu(-us).

Absolūtās īpašumtiesības. Īpašumtiesības gan uz visu nekustamo īpašumu, gan uz zemes gabalu, uz kura šis nekustamais īpašums atrodas. Skat. arī terminu “neierobežotas īpašumtiesības”.

Precizitāte. Precizitāte ir novērtētās (piemēram, izmērītās vai aprēķinātās) vērtības tuvums noteikta lieluma standarta vai pieņemtajai vērtībai. Salīdzinājumam skat. terminus “integritāte”, “precīzumspēja” un “derīgums”.

Adrese. 1) Atrašanās vieta, kas norādīta, lietojot parasto telpisko atskaites shēmu, kurā var atrast īpašumu vai personu. 2) Datnē noteikta datortehnikas ķēžu savienojuma vieta, kurā informācija tiek glabāta magnētisko polaritāšu veidā. 3) Nosaukums, ko programmētājs izmanto, lai norādītu uz šādu savienojuma vietu. *Piezīme. Attiecībā uz cilvēkiem lasāmas informācijas datni ir jāpieņem noteikumi par to, vai un kā ierakstīt dažādas svarīgas adreses, tostarp atrašanās vietas adresi, īpašnieka adresi un ķīlas ņēmēja adresi.*

Koriģētā pārdošanas cena. Skat. termina “cena, koriģētā pārdošanas” definīciju.

Korekcijas. Korekcijas ir izmaiņas mainīgā lieluma, piemēram, pārdošanas cenas, paziņotajā vērtībā. Piemēram, korekcijas var izmantot, lai aplēstu tirgus vērtību saskaņā ar pārdošanas darījumu salīdzināšanas pieeju, modificējot atšķirības starp salīdzināmiem īpašumiem un vērtētajiem īpašumiem. *Piezīme. Korekcijas tiek piemērotas salīdzināmo īpašumu raksturlielumiem noteiktā secībā, kas ir atkarīga no izvēlētajās koriģēšanas metodes.*

Prettiesisks valdījums. Tāda (citas personas) nekustamā īpašuma ekskluzīva aizņemšana un valdījuma turpināšana, uz kuru šai citai personai ir acīmredzamas īpašumtiesības vai tiesības.

Apstiprināts apliecinājums. Apstiprināta vai ar zvērestu apliecināta paziņojuma rakstveida forma.

Vienošanās. Vispārīgs termins, kas apzīmē divu vai vairāku cilvēku kopīgu viedokli

par viņu pienākumiem un tiesībām attiecībā uz konkrētu priekšmetu.

Tiesības uz gaisa telpu virs īpašuma. Tiesības izmantot telpu virs nekustamā īpašuma.

Atsavināšana. Vienas personas īpašumtiesību nodošana citai personai.

Atsavināšanas klauzula. Paātrināšanas klauzulas veids, kas paredz, ka parāds saskaņā ar līgumu vai hipotēku ir pilnībā jāatmaksā pēc tam, kad nodrošinātā puse ir nodevusi īpašumtiesības.

Anuitāte. 1) Tiesības noteiktu vai nenoteiktu laiku saņemt naudu vai tās ekvivalentu (parasti) fiksētās vienādās summās vai ar regulāriem starplaikiem; 2) vienmērīgi pieaugoša vai sarūkoša plānoto un paredzamo ienākumu vai maksājumu summu plūsma.

Pārdošanas darījums nesaistītu pušu starpā. Skat. termina “pārdošanas darījums, nesaistītu pušu starpā” definīciju.

Apvienošana. Apvienošana ir blakus esošo zemes gabalu apvienošana vienā vienībā. Salīdzinājumam skat. termina “zemes gabala raksturojums”.

Apvienošanas vērtība. No vairākiem mazākiem zemes gabaliem veidota liela zemes gabala vērtības pārsniegums salīdzinājumā ar neapvienoto zemes gabalu vērtību summu.

Aizdevuma pārņemšanas maksa. Aizdevēja pieprasītā maksa par ierakstu apstrādi, kad jauns pircējs pārņem jau esošu aizdevumu.

Hipotēkas pārņemšana. Hipotēkas pārņemšana ir vienošanās, saskaņā ar kuru pircējs uzņemas atbildību par kāda jau esoša parāda atmaksu. Ja pārdevējs netiek atbrīvots no šā parāda, viņš joprojām ir atbildīgs par tā atmaksāšanu.

Apstiprināts apliecinājums par taisnīgām īpašumtiesībām. Apstiprināti apliecinājumi ir līgumi par nekustamā īpašuma iegādi, saskaņā ar kuriem pārdevējam saglabājas likumīgas īpašumtiesības uz konkrēto īpašumu līdz brīdim, kad ir izpildīti visi līgumā noteiktie nosacījumi. Tos parasti izmanto nekustamā īpašuma iegādei uz nomaksu, taču līgumu neieraksta, kamēr nav izpildīti līgumu nosacījumi.

Dzēšana. Aizdevuma atmaksas vai kapitālieguldījumu atgūšanas process, veicot vairākus plānotos maksājumus, parasti ietver procentu maksājumus un pamatsummas atmaksu katrā no plānotajiem maksājumiem.

Nodokļa bāzes vērtības attiecība. 1) Novērtētās nodokļa bāzes vērtības frakcionālā attiecība pret konkrētā īpašuma tirgus vērtību. 2) Paplašinot šo definīciju, visa apgabalā ar nodokli apliekamā īpašuma ziņojumā ietvertu gadu nodokļu apmēra kopsummas frakcionālā attiecība pret kopējo tirgus vērtību.

Aresta uzlikšana īpašumam. Īpašuma arests saskaņā ar tiesas rīkojumu.

Apliecinājuma klauzula. Apliecinājuma klauzula dokumentā, kas apstiprina, ka dokuments ir pareizi izpildīts.

Pazīme. Īpašuma raksturlielums.

Absolūtā izsole. Izsole, kurā īpašums tiek pārdots augstākās cenas solītājam neatkarīgi no summas. Nav klauzulas par minimālo cenas piedāvājumu.

Izsole. Nekustamo īpašumu tirgvedības un pārdošanas metode. Īpašumu, ko pārdod absolūtā izsolē, nekad nevajadzētu iekļaut modeļu kalibrēšanā un attiecību analīzē.

Nodošana glabāšanā. Darījums, kurā personisko īpašumu tā īpašnieks (glabājuma devējs) nodod otrai personai (glabātājs), kuras valdījumā tas tiek nodots drošai glabāšanai vai citam īslaicīgam mērķim vai lietošanai bez nodoma nodot šai otrajai personai īpašumtiesības uz šo īpašumu.

Vienreizēja maksājuma aizdevums. Hipotēka, kas maksājuma termiņa laikā netiek pilnībā dzēsta, un beigās tās dzēšanai ir nepieciešams veikt vienreizēju maksājumu.

Nenodots īpašums. Īpašums, kura valdījuma tiesības vēl nav nodotas.

Labuma gūšanas tiesības. Īpašuma tiesības, kas izriet no taisnīgām īpašumtiesībām, nevis likumīgām īpašumtiesībām, uz īpašumu, piemēram, trasta labuma guvēja īpašumtiesības.

Labuma guvējs. 1) Persona, kuras labā īpašums tiek turēts trastā. 2) Persona, kurai, iestājoties apdrošināšanas gadījumam vai nenotiekot apdrošināšanas gadījumam, izmaksājami apdrošināšanas polises paredzētie ieņēmumi.

Kopējā hipotēka. Hipotēka, kas attiecas uz vairāk nekā vienu īpašumu un ko izmanto, piemēram, apakšiedalījumu izveidē un kooperatīvo dzīvokļu īpašumtiesībās.

Obligācija, aizņēmuma. Aizzīmogots rakstveida dokuments, kas apliecina

līdzdalību aizņēmēja saistībās un satur formālu solījumu samaksāt noteiktu summu (nominālvērtību) noteiktā datumā nākotnē (dzēšanas termiņa datumā), periodiski maksājot fiksētas likmes procentus. *Piezīme. Šis ir obligāciju veids, ko parasti apzīmē ar terminu “akcijas un obligācijas”. Pastāv dažas izņēmuma obligācijas, kurām nav dzēšanas termiņa vai par kurām tiek maksāti procenti ar likmi, kas mainās atkarībā no emitenta ienākumiem vai vispārējā cenu līmeņa.*

Līguma pārkāpšana. Līguma pilnīga vai daļēja neizpildīšana.

Aizdevums, kas atmaksājams ar vienu maksājumu. Ar būvniecības aizdevumu piedāvātais trūkstošo līdzekļu finansējums ir beidzies, bet pastāvīgs finansējums vēl nav atrasts.

Tiesību kopums. Sešas pamattiesības, kas saistītas ar īpašumtiesībām uz privātpašumu: tiesības to lietot, pārdot, izīrēt vai iznomāt, ieiet tajā vai no tā iziet, atdot to un atteikties darīt jebko no šīm darbībām.

Uzņēmējdarbības aktīvi. Uzņēmējdarbības aktīvi ir materiālie un nemateriālie resursi, ko uzņēmums izmanto savā darbībā.

Uzņēmējsabiedrība. Tirdzniecības, rūpniecības vai pakalpojumu sniegšanas organizācija, kas veic saimniecisku darbību.

Uzņēmējsabiedrības vērtība. Termins, ko lieto attiecībā uz īpašuma vērtības nemateriālo elementu, kas neveido nekustamo īpašumu un, iespējams, ir attiecināms uz pārrobežu pārvaldības kompetenci. Tā atšķiras no nemateriālo aktīvu vērtības un uzņēmuma uzskaites vērtības.

Uzņēmuma taisnīgās tiesības. Uzņēmējsabiedrības vai tās daļas īpašumtiesībām raksturīgās tiesības un priekšrocības jebkādā veidā (tostarp, bet ne tikai, arī kapitāla daļas, tiesības uz personālsabiedrībām, kooperatīvi, individuālie komersanti, iespēju līgumi un garantijas vērtspapīri).

Pircējs. 1) Persona, kas iegādājas īpašumu. 2) Nekustamā īpašuma pārdošanas jomā īpašumtiesību saņēmējs, kuras īpašums tiek nodots uz līguma pamata vai kuram ar trasta dibināšanas aktu vai citu dokumentu tiek piešķirtas īpašumtiesības.

Pircēja tirgus. Tirgus, kurā piedāvājums ir lielāks par pieprasījumu.

Pārdošanas cenas ekvivalents skaidrā naudā. Tirgus vērtības rādītājs, kas ir precizēts rādītājs, salīdzinot ar nekorigēto pārdošanas cenu, jo ir novērsta ietekme, ko uz to bija radījuši neparasti finansēšanas pasākumi, un nepiederoša personiskā

īpašuma nodošana.

Skaidras naudas nomas/īres līgums. Rakstveida dokuments, saskaņā ar ko viens īpašnieks par noteiktu skaidras naudas summu nodod citai personai tiesības uz noteiktu laiku lietot īpašumu / dzīvot tajā.

Izpirkšanas apliecinājums. Pierādījums par īpašnieka veikto īpašuma atpirkšanu vai izpirkšanu pēc tam, kad viņš to bija zaudējis, jo tas tika pārdots tiesas ceļā.

Pārdošanas apliecinājums. Apliecinājums, kas izsniegts pircējam, veicot pārdošanu tiesas ceļā, un viņam dod tiesības uz līgumu pēc tam, kad pārdošanu ir apstiprinājusi tiesa, vai gadījumā, ja īpašums nav izpirkts noteiktā termiņā.

Īpašumtiesības apliecināošs dokuments. Dokuments, kurā teikts, ka īpašumtiesības uz īpašumu tiek uzskatītas par skaidrām, pamatojoties uz dokumentu apkopojuma pārbaudi.

Cestui Que trasts. Persona, kas gūst labumu no trasta valdījumā esoša īpašuma.

Kustamā manta. Materiāls personiskais īpašums.

Darījuma pabeigšana. Ar nekustamo īpašumu veikta darījuma pabeigšana, ar ko tiek izpildīti vai izsniegti hipotēkas vai īpašumtiesību dokumenti.

Darījuma izmaksas. Slēgšanas nodevas un izmaksas, kas radušās, nododot īpašumtiesības uz īpašumu un tiek segtas brīdī, kad tiek pabeigts ar nekustamo īpašumu saistīts darījums.

Darījuma izmaksu pārskats. To darījuma izmaksu saraksts, kas pircējam un pārdevējam radušās, pabeidzot nekustamā īpašuma pārdošanas darījumu.

Īpašumtiesību apdraudējums. Jebkurš derīgs prasījums, apgrūtinājums vai aizturējuma tiesības, kas var kaitēt īpašumtiesībām uz nekustamo īpašumu.

Kodēšana. Unikāla objekta, piemēram, nekustamā īpašuma zemes gabala, apraksta samazināšana līdz viena vai vairāku mērījumu kopumam vai noteiktu tā raksturlielumu, piemēram, kvadrātmētru, vannasistabu skaita un tamlīdzīgu raksturlielumu, kopumam.

Īpašumtiesību nepilnības. Šķietami likumīgas īpašumtiesības, kas rodas tādas īpašumtiesību pārejas dēļ, kas nav notikusi likumā noteiktajā kārtībā. Ja, piemēram, īpašnieka pretenzija attiecībā uz īpašumu būtu atkarīga no līguma, kas nekad nav

bijis ierakstīts, šim īpašniekam būtu īpašumtiesību nepilnības un viņam nebūtu pilnīgu likumīgo īpašumtiesību. Īpašumtiesību nepilnības nevar rasties saskaņā ar krāpnieciskiem dokumentiem, piemēram, viltojumiem.

Komerčiālais īpašums. Parasti jebkurš komercuzņēmumam piederošs nekustamais īpašums, kas nav paredzēts rūpniecībai vai dzīvošanai. Tas ietver nekustamo īpašumu, ko izmanto kā mazumtirdzniecības vai vairumtirdzniecības telpas, mazumtirdzniecības uzņēmumu, kurā ir dzīvojamās telpas, biroju ēku, viesnīcu vai moteli, degvielas uzpildes staciju, komerciālu garāžu, autostāvvietu, noliktavu, teātri, banku, klīniku, pansionātu, privātskolu un tamlīdzīgus objektus.

Koplietojamā platība. Kopējā platība īpašumā, kas nav paredzēta iznomāšanai, izīrēšanai vai pārdošanai un ir pieejama visu valdītāju un īpašnieku kopīgai lietošanai. Skat. arī terminu “nesadalītās tiesības”.

Salīdzināmi pārdošanas darījumi; salīdzināmie. 1) Nesen pārdoti īpašumi, kas svarīgos aspektos ir līdzīgi vērtējamam īpašumam. Katra īpašuma pārdošanas cena un fiziskie, funkcionālie un atrašanās vietas raksturlielumi tiek salīdzināti ar vērtējamā īpašuma raksturlielumiem, lai iegūtu vērtības aplēsi. 2) Paplašinot šo definīciju, termins “salīdzināmie” dažreiz tiek lietots, lai apzīmētu īpašumus, kuru nomas/īres vai ienākumu gūšanas modeļi ir salīdzināmi ar vērtējamā īpašuma nomas/īres vai ienākumu gūšanas modeļiem.

Datorizētā masveida vērtēšanas (CAMA) sistēma. Īpašumu, parasti tikai noteiktu veidu nekustamo īpašumu, vērtēšanas sistēma, kas ietver datorizētu statistisko analīzi, piemēram, daudzkārtējas regresijas analīzi un adaptīvās aplēšu procedūras, lai palīdzētu vērtējamam aplēst īpašuma vērtību.

Kooperatīvā dzīvojamā māja / kooperatīvās dzīvojamās mājas vienība. Atsevišķi piederoša nekustamā īpašuma vienība, kas atrodas vienā struktūrā kopā ar citām šādām vienībām; vienību īpašniekiem ir nesadalītās tiesības uz šā īpašuma koplietošanas elementiem, piemēram, vestibulu, peldbaseinu un zemi. Skat. arī terminu “kooperatīvs”.

Atlīdzība. Naudas un citu vērtīgu preču vai pakalpojumu vērtības summa, par kuru pircējs un pārdevējs vienojas, lai pabeigtu pārdošanas darījumu.

Līgums, zemes. Skat. termina “zemes līgums” definīciju.

Nomaksas pārdošanas līgums. Pārdošanas līgums, kurā pārdevējs saglabā īpašumtiesības, līdz pircējs pabeidz līgumā paredzēto maksājumu veikšanu par īpašumu. Pārdošanas darījumu neieraksta, līdz īpašumtiesības nav nodotas pircējam.

Skat. arī terminu “zemes līgums”.

Līgumā noteiktā nomas/īres maksa. Faktiskais nomas/īres maksas apmērs par laika vienību, kas ir noteikts (nomas/īres) līgumā. Saskaņā ar ļoti veciem līgumiem līgumā noteiktā nomas/īres maksa var būt ievērojami mazāka nekā nomas/īres maksa, kas par attiecīgo īpašumu tiktu maksāta šodien. Salīdzināšanai skat. terminu “tirgus nomas/īres maksa”.

Dokumenti, uz kuru pamata notiek īpašumtiesību pāreja. Juridiskie dokumenti, ar kuriem nodod īpašumtiesības uz īpašumu. Dokumentu, uz kuru pamata notiek īpašumtiesību pāreja, piemēri ir līgumi un testamenti. Salīdzināšanai skat. terminu “nekustamā īpašuma nodošanas dokumenti”.

Kooperatīvs. Saimnieciskā vienība, parasti sabiedrība, kas ir nekustamā īpašuma īpašumtiesību turētājs un kas, slēdzot īpašuma nomas/īres līgumus vai līdzīgas vienošanās, saviem akcionāriem piešķir tiesības aizņemt īpašumu. Kooperatīvam piederoša dzīvokļu ēka juridiski atšķiras no ēkas, kas sastāv no kooperatīvās dzīvojamās mājas vienībām. Skat. arī terminu “kooperatīvā dzīvojamā māja” un “kopējā hipotēka” definīciju.

Autortiesības. Ekskluzīvas tiesības, ko valdība uz ierobežotu laiku piešķirusi autoram, komponistam, dizainerim vai tamlīdzīgas profesijas pārstāvim vai viņa mantiniekiem, legatāriem vai tiesību pārņēmējiem, reproducēt, publicēt un pārdot oriģinālā literāra vai mākslas darba kopijas.

Sabiedrība. Juridiskā persona (uzņēmējdarbības organizācijas forma), kas darbojas saskaņā ar valsts piešķirtām pilnvarām statūtu un dibināšanas dokumentu veidā.

Apsolījums. Juridiskā nolīgumā (piemēram, līgumā) ierakstīts solījums, kas pusēm uzliek pienākumu veikt noteiktas darbības vai atturēties no noteiktu darbību veikšanas. Darbības ierobežojums ir īpašs apsolījuma veids.

Pārdošanas diena (nodošanas diena). Diena, kurā panākta vienošanās par pārdošanu, uzskata par līguma vai cita instrumenta parakstīšanas datumu. Tā vietā var izmantot ierakstīšanas datumu, ja tas nav nepamatoti atlikts kā, piemēram, zemes līguma gadījumā.

Deklarācija par ierobežojumiem. Reģistrētu ierobežojumu kopums, kas attiecas uz noteiktu jomu vai apakšiedalījumu.

Trasta deklarācija. Juridiskā īpašuma īpašumtiesību turētāja rakstveida apliecinājums, kurā norādīts, ka īpašums tiek turēts trustā citas puses labā.

Līgums. Dokuments (jeb rakstveida juridisks instruments), kas, pienācīgi izpildīts, pauž ieinteresētību iegūt īpašumtiesības uz kādu īpašumu.

Līgums, pirkšanas un pārdošanas. Tiešā vai netiešā veidā apliecina īpašumtiesību devēja īpašumtiesības uz īpašumu, kas pāriet citai personai, taču nesniedz garantijas šo īpašumtiesību aizstāvēšanai. Tas īpašumtiesību saņēmējam nodrošina lielāku aizsardzību nekā akts par īpašumtiesību izbeigšanu, bet mazāku nekā īpašas garantijas līgums. Īpašumtiesību pārejas formulējums “pirkšana un pārdošana” atšķir pirkšanas un pārdošanas līgumu no citiem līgumiem.

Akts, par īpašumtiesību izbeigšanu. Līgums, ar kuru īpašumtiesību devējs nodod visas tiesības, kas viņam var būt uz īpašumu, vai atsakās no tām, nesniedzot garantijas par šādu tiesību apmēru vai spēkā esību.

Līgums, īpašas garantijas. Līgums, kurā īpašumtiesību devējs tikai apņemas garantēt īpašumtiesības un aizstāvēt īpašumtiesības pret īpašumtiesību devēja un visu to personu prasībām un prasījumiem, kas pretendē uz īpašumu, atsaucoties uz viņu, ar viņa starpniecību un viņa vārdā.

Nodokļu akts. Līgums, ar ko nodokļu iekasētājs vai cita likumīgi pilnvarota amatpersona saistībā ar nekaitamu īpašuma piespiedu pārdošanu nodokļa parāda piedziņai nodod pircējam īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu, kas pārdots, lai nomaksātu nokavētus nodokļus.

Līgums, trasta. 1) Vispārīgā nozīmē līgums, ar kuru pārvaldniekam tiek nodotas īpašumtiesības uz īpašumu, lai tas tiktu turēts trustā. 2) Šaurā nozīmē līgums, ar kuru pārvaldniekam nosacīti vai bez nosacījumiem tiek nodotas īpašumtiesības uz īpašumu, lai viņš tās turētu īpašumtiesību devēja kreditoru vai ar viņu saistītu personu labā. 3) Plašā nozīmē līgums, kas noslēgts starp obligāciju emitentu un šādu obligāciju turētājiem un tiek deponēts pārvaldniekam neatkarīgi no tā, vai šāda vienošanās ietver vai neietver īpašuma nodošanu pārvaldniekam. Trasta līgumi tiek dēvēti arī par *trasta aktiem*.

Līgums, garantijas. Līgums, kurā ietverts garantijas apsolījums, ar ko pilnīgu īpašumtiesību devējs garantē, ka īpašumtiesībām, kuras viņš apņemas nodot, nav trūkumu un ka īpašums nav apgrūtināts, izņemot gadījumus, kad tas ir norādīts, un saskaņā ar ko īpašumtiesību devējs savā un savu mantinieku vārdā apņemas aizstāvēt un aizsargāt īpašumtiesību saņēmēju pret jebkādiem zaudējumiem, kas var rasties, ja pastāv jebkādas citas īpašumtiesības vai tiesības uz attiecīgo īpašumu, kas pastāvēja jau līguma izpildes laikā un tur nav minētas kā izņēmums. Salīdzinājumam skat. terminu “akts, par īpašumtiesību izbeigšanu”.

Līguma ierakstīšana. Nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma reģistrēšanas process attiecīgajā valsts iestādē, parasti apgabala reģistrācijas birojā.

Darbības ierobežojums. Īpašuma tiesību ierobežojums, kas tiek nodots kopā ar īpašumu neatkarīgi no īpašnieka.

Nokavēti nodokļi. Nokavēti un nesamaksāti nodokļi.

Informācijas izpaušana. 1) Izpaušanas darbība. 2) Atklāsme. 3) Informācijas publiskošana. 4) Nekustamo īpašumu jomā nekustamā īpašuma pārdevējam ir jāatklāj fakti, kas ietekmē īpašuma vērtību vai vēlamību. Ja vien uz pārdevēju neattiecas atbrīvojums, viņš, lai izpaustu šos būtiskos faktus, aizpilda un paraksta īpašas informācijas sniegšanas veidlapas, tostarp informācijas sniegšanas paziņojumu par nekustamā īpašuma nodošanu.

Diskontētas naudas plūsmas analīze. 1) Ienesīguma kapitalizācijas metode, ko izmanto, lai aprēķinātu paredzamo nākotnes naudas plūsmu pašreizējo vērtību, un 2) ienākumus nesoša īpašuma pašreizējās vērtības analīze, izdalot atšķirības naudas plūsmu grafikos. Neto naudas plūsmas no visiem analīzē iesaistītajiem laika posmiem diskontē līdz pašreizējai vērtībai, piemērojot atbilstošu diskonta likmi.

Diskontēšana. Diskontēšana ir paredzamo ienākumu vai izdevumu posteņa tagadnes vērtības aplēses process, nosakot naudas summu, kas, ja šobrīd tiktu ieguldīta un uzkrāta, tai piemērojot saliktos procentus, attiecīgajā brīdī nākotnē, kad tā būs maksājama, būtu precīzi vienāda ar paredzamo ienākumu vai izdevumu posteni.

Diskonta likme. 1) Ienākumu likme no ieguldījumiem; likme, ko ieguldītājs pieprasa, diskontējot nākotnes ienākumu tagadnes vērtību. Diskonta likme sastāv no procentu likmes un pašu kapitāla atdeves likmes. Teorētiskie faktori, ko ņem vērā, nosakot diskonta likmi, ir drošā likme, kas iegūta no pilnīga bezriskā ieguldījuma (šī likme var atspoguļot paredzamo pirktspējas zudumu inflācijas rezultātā), un kompensācija par risku, likviditātes trūkumu un ieguldījumu pārvaldības izdevumiem. Diskonta likmi visbiežāk aprēķina, izmantojot ieguldījumu diapazona analīzi vai pārdošanas darījumu salīdzinošo analīzi, ar ko nosaka tipiskās iekšējās atdeves likmes. 2) Monetārajā politikā likme, ko Federālo rezervju banka iekasē no dalībbankām, piešķirot tām aizdevumus. Salīdzināšanai skat. terminu “atgūto ieguldījumu likme”.

Dalītas tiesības. Tiesības uz īpašumu, kas sadalītas starp vairākiem īpašniekiem personālsabiedrībās, nedalītā valdījumā, kopīgā valdījumā un laika daļas vienībās.

Apgrūtinājums. Jebkuri ierobežojumi, kas ietekmē tiesības uz īpašumu un tā vērtību.

Taisnīgas īpašumtiesības. Tādas personas tiesības vai īpašumtiesības, kurai ir tiesības gūt labumu no īpašuma, kas likumīgi pieder citai personai, piemēram, trasta labuma guvējam ir taisnīgas īpašumtiesības uz trasta īpašumu.

Taisnīgums; neto vērtība. 1) Nodokļa bāzes noteikšanas jomā taisnīgums ir pakāpe, kādā nodokļa bāzes vērtībām ir konsekventa saistība ar tirgus vērtību. Līdzekļi ietver dispersijas koeficientu, variāciju koeficientu un regresivitātes indeksu. 2) Plašā nozīmē taisnīgums ir taisnīgu nodokļu sinonīms. 3) Īpašumtiesību jomā tā ir īpašuma neto vērtība pēc aizturējuma tiesību vērtības un citu maksājumu summas atņemšanas¹.

Izpirkšanas tiesības. Taisnīguma tiesu atzītas tiesības, saskaņā ar kurām personai, kas nodevusi īpašumtiesības uz īpašumu kā saistību nodrošinājumu, pēc saistību nepildīšanas ir atļauts paturēt īpašumu savā valdījumā tik ilgi, cik to var noteikt tiesību akti vai tiesa, un gadījumā, ja tā šajā termiņā saistības izpilda, atgūt īpašumtiesības uz attiecīgo īpašumu.

Īpašumtiesības. 1) Personai piederošās īpašumtiesības uz vienu konkrētu īpašuma objektu; 2) jebkuras personas kopējās īpašumtiesības uz visa veida īpašuma objektiem; 3) mirušā atstātā visu veidu īpašuma kopums. Skat. arī terminus “valdījums” un “nekustamais īpašums”.

Īpašums, uz kuru ir nomas/īres tiesības. Jebkuras valdījuma tiesības uz zemi, kuru apmērs ir mazāks nekā pilnīgām īpašumtiesībām, proti, īpašums, uz kuru ir ilgtermiņa nomas tiesības, tiesības, kas katru gadu tiek atjaunotas (īpašums ar nenoteikta laika nomas tiesībām), mantots īpašums vai īpašums, uz kuru īpašumtiesības iestājas, ja netiek izteikti iebildumi. Skat. terminu “nomas/īres tiesības”.

Īpašums, uz kuru ir ilgtermiņa nomas/īres tiesības. Valdījuma tiesības uz zemi, kas nevar pastāvēt ilgāk par datumu, kas norādīts dokumentā, uz kura pamata šīs tiesības pāriet citai personai, vai datumu, kas ir precīzi nosakāms brīdī, kad šīs valdījuma tiesības stājas spēkā.

Neierobežotas īpašumtiesības uz zemi. Mantojamas valdījuma tiesības uz zemi, kas var pastāvēt līdz visu pirmā īpašnieka tiešo un attālo mantinieku izzušanai un ko

¹ Tulkotāja piezīme. Angļu valodā terminam “equity” ir 3. definīcijā minētā nozīme, bet šai definīcijai latviešu valodā atbilst termins “neto vērtība”.

tās īpašnieks var brīvi nodot citai personai; šīs ir lielākās iespējamās tiesības uz zemi.

Pilnīgas īpašumtiesības. Jebkurš no trim valdījuma tiesību uz zemi veidiem – neierobežotas īpašumtiesības, mantošanas ierobežojums un īpašumtiesības uz mūžu –, ko feodālajā laikā piešķīra tikai brīvajiem iedzīvotājiem. *Piezīme. Uzskata, ka pilnīgas īpašumtiesības ir nenoteikta laika tiesības, un jebkuras citas īpašumtiesības uzskata par “mazākām nekā pilnīgām īpašumtiesībām”.*

Maina. Saskaņā ar Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantu nodokļu maksātājs var atlikt peļņas gūšanu no tāda īpašuma pārdošanas, kas tiek izmantots profesionālām vajadzībām, vai no ieguldījuma īpašuma pārdošanas, ja pārdevējs atkārtoti iegulda citā īpašumā, kas tiek izmantots profesionālām vajadzībām, vai citā ieguldījuma īpašumā. *Piezīme. Pārdevējs 45 dienu laikā pēc darījuma ar īpašumu noslēgšanas var norādīt aizvietošanas īpašumu. Lai gan uz maiņu attiecas noteiktas prasības, tā līdzinās tipiskam pirkšanas un pārdošanas darījumam. Lai atliktu jebkāda kapitāla pieauguma rašanos, ir jāiegādājas aizvietošanas īpašums, kura vērtība ir tāda pati vai lielāka kā pārdotajam īpašumam. Pārdevējam ir arī atkārtoti jāiegulda viss neto pašu kapitāls.*

Fannie Mae. Skat. “Federālā nacionālā hipotēku asociācija” [*Federal National Mortgage Association*] definīciju.

Federālā mājokļu hipotekāro kredītu korporācija [*Federal Home Loan Mortgage Corporation*] (**FHLMC**) (**Freddie Mac**). Organizācija, kas veicina hipotekāro aizdevumu piešķiršanu uzkrājumu un kredītu biedrībām izmantošanai otrreizējā tirgū, lai palielinātu mājokļu hipotēkas finansējuma pieejamību.

Federālā nacionālā hipotēku asociācija [*Federal National Mortgage Association*] (**FNMA**) (**Fannie Mae**). Kvazivalstiska aģentūra, kas iegādājas hipotēkas no to sākotnējiem piešķirējiem, lai palielinātu likviditāti mājokļu hipotēku tirgū.

Neierobežotas īpašumtiesības. Neierobežotas īpašumtiesības uz īpašumu, ko ierobežo tikai valstij piešķirtās pilnvaras, piemēram, uz īpašuma atsavināšanu (piespiedu kārtā). Tās dēvē arī par “absolūtām neierobežotām īpašumtiesībām”. Skat. arī terminus “neierobežotas īpašumtiesības uz zemi” un “absolūtās īpašumtiesības”.

Nosacījumā balstītas neierobežotas īpašumtiesības. Īpašniekam ir absolūtas neierobežotas īpašumtiesības uz īpašumu, līdz neiestājas noteikts notikums (parasti lietojuma izmaiņas). Ja šis nosacījums netiek izpildīts, personai, kas piešķīra nosacījumā balstītās neierobežotās īpašumtiesības, jāiesniedz prasība, lai tā atgūtu savas īpašumtiesības.

Nosacījumā balstītas nemainīgas neierobežotas īpašumtiesības. Identiskas nosacījumā balstītajām neierobežotajām īpašumtiesībām, izņemot to, ka īpašumtiesību devējam (sākotnējam īpašniekam) nav jāiesniedz prasība, lai atgūtu īpašumtiesības.

Absolūtas neierobežotas īpašumtiesības. Īpašumtiesības, kas ir absolūtas un uz ko neattiecas citi ierobežojumi, izņemot īpašuma atsavināšanu (piespiedu kārtā), policijas pilnvaras, bezmantinieku īpašuma atsavināšanu un nodokļus.

Uzticības persona. Jebkura persona, kam ir īpašas uzticības personas statuss kādās attiecībās ar citu personu vai personām, piemēram, administrators, izpildītājs, aizbildnis, maksātnespējas administrators vai pārvaldnieks.

Tiesību zaudēšana iekļāta īpašuma izpirkšanai. Tiesas pieprasījums, ar ko tiek īstenota īpašuma apķīlāšana.

Pārdošana saistībā ar tiesību zaudēšanu iekļāta īpašuma izpirkšanai. Šajos pārdošanas darījumos finanšu iestāde iepriekš ir personai atņēmusi tiesības iekļāta īpašuma izpirkšanai. Pārdevējs ir šī finanšu iestāde. Šie pārdošanas darījumi parasti ietilpst vērtības diapazona apakšējā daļā, jo finanšu iestāde ir ļoti motivēta pārdot un saskaņā ar banku noteikumiem tai var būt jāizņem īpašums no grāmatvedības dokumentiem.

Komercpilnvara. Priekšrocība vai tiesības, ko piešķir valdība vai kāda persona, vai personu grupa; parasti tās ir ekskluzīvas tiesības sniegt sabiedriskos pakalpojumus vai pārdot konkrētu produktu noteiktā ģeogrāfiskā apgabalā.

Freddie Mac. Skat. “Federālā mājokļu hipotekāro kredītu korporācija” definīciju.

Neapgrūtināts un bez ierobežojumiem. Uz īpašumu neattiecas aizturējuma tiesības vai hipotēkas.

Īpašumtiesības, pilnīgas. Skat. termina “pilnīgas īpašumtiesības” definīciju.

Dolāra nākotnes vērtība. To sauc arī par “dolāra vērtību salikto procentu aprēķināšanas gadījumā”; tā ir summa, līdz kurai pieaugs viena dolāra vērtība saskaņā ar salikto procentu likmi noteiktā gadu skaitā un tai piemērojot noteiktu procentu likmi.

Dolāra nākotnes vērtība laika periodā. To sauc arī par “saliktajiem procentiem” vai “uzkrāto dolāra vērtību laika periodā”; tā ir summa, kura, veicot virkni vienādu periodisku maksājumu, uzkrāsies saskaņā ar salikto procentu likmi noteiktu gadu

skaitu un tai piemērojot noteiktu procentu likmi.

Vispārējās garantijas līgums. Pats izplatītākais līguma veids. Šis līgums netieši sola, ka 1) īpašumtiesību devējam pieder īpašums un viņš var nodot īpašumtiesības; 2) uz īpašumu neattiecas slēptas aizturējuma tiesības; 3) nevienai citai personai nav labāku īpašumtiesību uz attiecīgo īpašumu; 4) īpašumtiesību devējs iegūs un sniegs visus dokumentus, kas nepieciešami, lai veiktu nodošanu, un 5) īpašumtiesību devējs būs atbildīgs par zaudējumu atlīdzināšanu, ja nākotnē izrādīsies pamatoti konkurējoši prasījumi attiecībā uz šo īpašumu.

Ginnie Mae. Skat. “Valdības nacionālā hipotēku asociācija” [*Government National Mortgage Association*] definīciju.

Uzņēmuma uzskaites vērtība. Aktīvu palielināta vai sinerģiska vērtība, ko rada to esība vai apvienošana funkcionējošā un ekonomiski dzīvotspējīgā uzņēmumā, kas turpinās savu darbību arī nākotnē bez nodoma vai nepieciešamības veikt likvidāciju vai būtiski mainīt darbības apmēru.

Nemateriālo aktīvu vērtība. Saimnieciskās priekšrocības salīdzinājumā ar konkurentiem, ko uzņēmums ir ieguvis, pateicoties pastāvīgajai klientūrai.

Valdības nacionālā hipotēku asociācija [*Government National Mortgage Association*] (GNMA) (Ginnie Mae). Valstij piederoša un valsts finansēta iestāde, kas subsidē hipotēkas, izmantojot savu otrreizējo hipotēku tirgu, un emitē federālā līmenī apdrošinātus un ar hipotēku nodrošinātus vērtspapīrus. Šī aģentūra ietilpst ASV Mājokļu un pilsētu attīstības departamentā.

Īpašumtiesību saņēmēju indekss. Saraksts, kurā ir alfabētiskā secībā uzskaitīts katra īpašumtiesību saņēmēja vārds un uzvārds, kuru vārds un uzvārds ir norādīts līgumā, kas ierakstīts par to gadu, uz kuru attiecas indekss.

Īpašumtiesību saņēmējs. Persona, kas iegūst īpašumu brīvprātīgas īpašumtiesību nodošanas ceļā.

Īpašumtiesību devējs. Persona, kas brīvprātīgi nodod īpašumu, to pārdodot, uzdāvinot, iznomājot/izīrējot vai citādi.

Īpašumtiesību devēju indekss. Saraksts, kurā ir alfabētiskā secībā uzskaitīts katra īpašumtiesību devēja vārds un uzvārds, kuru vārds un uzvārds ir norādīts līgumā, kas ierakstīts par to gadu, uz kuru attiecas indekss.

Rūpnieciskais īpašums. Jebkurš īpašums, ko izmanto ražošanas darbībā, tostarp

rūpnīca, vairumtirdzniecības maiznīca, piena rūpnīca, pārtikas pārstrādes rūpnīca, dzirnavas, raktuves, karjeri, visi vietējā mērogā vērtētie komunālie īpašumi un tamlīdzīgi īpašumi.

Nomaksas pirkuma līgums. Pirkuma līgums, saskaņā ar ko maksājums tiek veikts noteiktās daļās un saistību nepildīšanas gadījumā īpašums parasti tiek zaudēts.

Instruments. Formāls juridisks dokuments, piemēram, akts, līgums, testaments vai nomas/īres līgums.

Nemateriāls personiskais īpašums. Īpašums, kam nav fiziskas formas, izņemot tikai reprezentatīvu vai nebūtisku vērtību; tas ietver tiesības uz materiālo nekustamo un personisko īpašumu, bet ne lietošanas un valdījuma tiesības. Tā vērtību galvenokārt veido tas, kāds šis īpašums ir. Piemēri ir uzņēmumu akcijas, obligācijas, noguldījumi, nemateriālo aktīvu vērtība, darbības ierobežojumi (piemēram, patenti un preču zīmes) un komercpilnvaras. *Piezīme. Tādējādi nodokļu jomā tiesības, ko apliecina neapmaksātas sabiedrības akcijas un obligācijas, ir vērtspapīru turētāju nemateriāls īpašums, jo tās ir prasības pret šai sabiedrībai piederošajiem aktīviem un saņemtajiem ienākumiem, nevis akcionāriem un obligāciju turētājiem; līdzdalība personālsabiedrībās, darījumos un tamlīdzīgās lietās parasti netiek uzskatīta par nemateriālu īpašumu nodokļu nolūkos, jo tās pieder tām pašām personām, kurām pieder attiecīgie aktīvi un kuras saņem ienākumus, ar kuriem tie saistīti.*

Integritāte. Datu elementa vai programmas kvalitāte ir tāda, kāda tā ir norādīta; parasti integritāte atšķiras no derīguma; datu elementa vai programmas kvalitāte ir tāda, kādai tai vajadzētu būt kādam galīgam mērķim. Pēc datu rediģēšanas un kodēšanas un programmu sagatavošanas to integritāte tiek nodrošināta, veicot drošības pasākumus, kas novērš to nejaušu vai nesankcionētu falsifikāciju. Salīdzināšanai skat. terminus “precizitāte” un “precīzumspēja”.

Procenti (procentu likme). Par naudas izmantošanu samaksātā piemaksa; kapitāla peļņa (likme); līdzsvara cena naudas tirgos. Procentu likme parasti ietver riska, nelikviditātes, laika izvēles, inflācijas un, iespējams, citus faktorus. Skat. arī terminu “diskonta likme”.

Īpašumtiesības (nodotās tiesības, iegūtā tiesības). Personas īpašumtiesības uz īpašumu. Pilnīgas īpašumtiesības dēvē par “neierobežotām īpašumtiesībām”. Ir iespējams pārdot (nodot) un atsevišķi iegūt īpašumā atsevišķas tiesības, piemēram, tiesības iegūt izrakteņus un tiesības uz gaisa telpu virs īpašuma, kas veido pilnās īpašumtiesības. Skat. arī terminu “tiesību kopums”.

Tiesības, valdījuma. Skat. termina “valdījuma tiesības” definīciju.

Tiesības, nesadalītās. Skat. termina “nesadalītās tiesības” definīciju.

Personas bez spēkā esoša testamenta mantojuma stāvoklis. Tādas personas stāvoklis, kas ir mirusi, neatstājot derīgu pēdējo gribu un testamentu.

Uzskaitījums; krājumi. 1) Personiskā īpašuma elementu grupa, kuras vērtība tiek uzrādīta, norādot apmaiņas vērtību, tas ir, īpašumtiesības ir paredzētas tikai pārdošanai, nevis lietošanai; 2) vispārīgā nozīmē jebkurš sīks uzskaitījums, kurā norādīti daudzumi un apraksti, un parasti īpašuma vērtības vai cenas; 3) [angļu valodā] bieži tiek lietots daudzskaitļa formā, lai apzīmētu visu veidu apgrozāmos, fiziskos aktīvus, kas parasti tiek uzskaitīti, norādot daudzumus, aprakstus un vērtības vai cenas parastas uzskaites vajadzībām (piemēram, izejmateriāli, nepabeigtās preces, gatavās preces, biroja piederumi un krājumi)², un 4) reizēm (piemēram, Vērmontā) nodokļu saraksts.

Invuda koeficients. Koeficients, ko izmanto, lai iegūtu vienmērīgas ienākumu plūsmas tagadnes vērtību; zināms arī kā “koeficients dolāra tagadnes vērtības aprēķināšanai laika periodā”.

Nedalīts valdījums. Skat. termina “valdījums, nedalīts” definīciju.

Zemes līgums. Izpildes līgums par nekustamā īpašuma iegādi, saskaņā ar ko pārdevējs saglabā īpašumtiesības uz konkrēto īpašumu līdz brīdim, kad ir izpildīti visi līgumā paredzētie nosacījumi; parasti šo terminu izmanto, lai apzīmētu nekustamā īpašuma iegādi uz nomaksu. Skat. arī terminu “nomaksas pārdošanas līgums”.

Juridiskais apraksts. Nekustamā īpašuma zemes gabala izmēru, robežu un attiecīgo atribūtu noteikšana, kas kalpo zemes gabala identificēšanai visos tiesību aktos noteiktajos nolūkos. Aprakstam var būt izmantoti vārdi vai kodi, piemēram, robežu apzīmējumi vai koordinātas. Sadalīta zemes gabala juridiskajā aprakstā, iespējams, būs iekļauti zemes gabala un kvartālu numuri un apakšiedalījuma nosaukumi.

Nomas/īres līgums. Rakstveida līgums, ar kuru iznomātājs/izīrētājs (īpašnieks) par noteiktu samaksu (nomas/īres maksu) uz noteiktu laiku nodod citai personai (nomniekam/īrniekam) nekustamā īpašuma vai personiskā īpašuma lietošanas un aizņemšanas tiesības.

² Tulkotāja piezīme. Angļu valodā terminam “inventory” ir 3. definīcijā minētā nozīme, bet šai definīcijai latviešu valodā atbilst termins “krājumi”.

Atpakaļnoma. Ēkas, zemes vai personiskā īpašuma nodošana pircējam saskaņā ar īpašu vienošanos, lai vienlaikus iznomātu to atpakaļ sākotnējam būvētājam/pārdevējam, parasti ietverot ilgtermiņa trīskāršu neto vienošanos ar iespējām atjaunot nomas līgumu.

Nomas/īres tiesības. Skat. termina “īpašums, uz kuru ir nomas tiesības” definīciju.

Īpašums, uz kuru ir nomas tiesības. Tiesības uz nekustamo īpašumu saskaņā ar nomas/īres vai līguma nosacījumiem uz noteiktu laiku, pretī saņemot nomas/īres maksu vai citu atlīdzību; tiesības uz īpašumu, kas saistītas ar nomnieku/īrnieku (valdītāju), nevis ar iznomātāju (īpašuma īpašnieku). Nomas/īres līgumam var būt vērtība, ja tirgus nomas/īres maksa pārsniedz līgumā noteikto nomas/īres maksu.

Iznomāta/izīrēta īpašuma uzlabojumi. Personiskā īpašuma elementi, piemēram, mēbeles un objekti, kas saistīti ar nomnieku/īrnieku (valdītāju) un ir piesaistīti iznomātājam/izīrētājam piederošajam nekustamajam īpašumam.

Nomnieks/īrnieks. Persona, kas uz nomas/īres līguma pamata iegūst valdījuma tiesības uz īpašumu, tas ir, īpašuma, uz kuru ir nomas/īres tiesības, turētājs.

Iznomātājs/izīrētājs. Persona, kas uz nomas/īres līguma pamata piešķir valdījuma tiesības uz īpašumu, tas ir, īpašuma, uz kuru ir nomas/īres tiesības, devējs un pilnas nomas/īres maksas tiesību turētājs.

Aizturējuma tiesības. 1) Likumīgās tiesības ņemt vai turēt parādnieka īpašumu parāda samaksai vai nodrošinājumam; 2) jebkurš brīvprātīgs vai saskaņā ar tiesību aktiem noteikts likumīgs turējums vai prasījums, kas kreditoram ir attiecībā uz visu īpašumu vai noteiktām tā daļām, kas pieder personai, kura ir viņam parādā. Salīdzinājumam skat. terminu “hipotēka”.

Mūža valdījumā esošs īpašums. Īpašumtiesības uz īpašumu, kas ilgst tikai kādas noteiktas personas mūžu; tādējādi mūža valdījumā esoša īpašuma īpašnieks nevar atstāt šo īpašumu mantiniekiem.

Valdītājs uz mūžu. Persona, kas saņem mūža valdījumā esošu īpašumu.

Tirgus. 1) Vispārējo interešu aktuālā darbības joma, kurā mijiedarbojas pircēji un pārdevēji; 2) konkrētas preces pircēju un pārdevēju kopums.

Tirgus analīze. Pētījums par nekustamā īpašuma tirgus apstākļiem konkrētam īpašuma veidam.

Tirgus zona. Ģeogrāfisks apgabals, kas parasti ietver rajonu grupu un ir noteikts, pamatojoties uz to, ka īpašumi tā robežās ir vairāk vai mazāk vienādi pakļauti viena vai vairāku ekonomisko spēku kopumam, kas lielā mērā nosaka attiecīgo īpašumu vērtību.

Tirgus analīze. Pētījums par nekustamā īpašuma tirgus apstākļiem konkrētam īpašuma veidam.

Tirgus korekcijas koeficienti. Tirgus korekcijas koeficienti, kas atspoguļo piedāvājuma un pieprasījuma izvēles, bieži ir nepieciešami, lai koriģētu vērtības, kas iegūtas, izmantojot tirgus izmaksu metodi. Šīs korekcijas jāpiemēro atkarībā no īpašuma veida un platības, un tās pamatojas uz pārdošanas darījumu attiecību analīzēm un citām tirgus analīzēm. Precīzi izmaksu grafiki, stāvokļa vērtējumi un vērtības samazināšanās grafiki mazina nepieciešamību izmantot tirgus korekcijas koeficientus.

Tirgus pieeja. Vērtēšanas jomas termins, kam ir vairākas nozīmes. Plašākajā lietojumā tas var apzīmēt jebkuru vērtēšanas procedūru, kas paredzēta tirgus vērtības aplēses sagatavošanai, vai jebkuru vērtēšanas procedūru, kas ietver no tirgus atvasinātus datus, piemēram, akciju un parādu metodi, bruto nomas/īres reizinātāju metodi un sadalījumu atbilstoši attiecībai. Šaurākajā lietojumā tas varētu apzīmēt pārdošanas darījumu salīdzināšanas pieeju.

Tirgus modelēšana. Skat. termina “modelis” definīciju.

Ar tirgu saistītas korekcijas. Šīs korekcijas atspoguļo tirgus nosacījumu izmaiņas laikā no salīdzināma īpašuma pārdošanas dienas līdz faktiskajai vērtēšanas dienai. Skat. arī terminu “tirgus korekcijas koeficienti”.

Tirgus nomas/īres maksa. Pašlaik tirgū dominējošā nomas/īres maksa par īpašumu, kas ir salīdzināms ar vērtējamo īpašumu. Tirgus nomas/īres maksa tiek kapitalizēta vērtības aplēsē, izmantojot ienākumu kapitalizācijas metodi.

Tirgus vērtība. Tirgus vērtība ir elements, kam tiek pievērsta galvenā uzmanība lielākajā daļā nekustamā īpašuma vērtēšanas uzdevumu. Ir izstrādātas un pilnveidotas gan ekonomiskās, gan juridiskās tirgus vērtības definīcijas. Pašreizējā ekonomiskā definīcija, par kuru vienojušās iestādes, kuras regulē federālās finanšu institūcijas Amerikas Savienotajās Valstīs, ir šāda:

“Visiespējamākā cena (naudas izteiksmē), kādai īpašumam jābūt konkurētspējīgā un brīvā tirgū visos apstākļos, kas nepieciešami godīgai tirdzniecībai, pircējam un pārdevējam rīkojoties ar apdomu un zinoši un pieņemot, ka šo cenu neietekmē

nepamatoti stimulatori.” Šajā definīcijā netieši ir ietverta pārdošanas darījuma pabeigšana noteiktā datumā un pārdevēja īpašumtiesību nodošana pircējam ar nosacījumu, ka:

- pircējs un pārdevējs parasti ir motivēti;
- abas puses ir pienācīgi informētas vai konsultētas un rīkojas, viņuprāt, savās interesēs;
- īpašums ir pieņemami ilgi atradies brīvajā tirgū;
- maksājums tiek veikts skaidrā naudā ASV dolāros vai līdzvērtīgu finansiālu vienošanos veidā un
- cena atbilst normālai atlīdzībai par īpašumu, ko pārdod bez īpaša vai netradicionāla finansējuma vai tirdzniecības koncesijām, kuras piešķir ar pārdošanas darījumu saistīta persona.

Modelis. 1) Attēlojums tam, kā kaut kas darbojas. 2) Vērtēšanas nolūkos atveidojums (frāze vai vienādojums), kas izskaidro saistību starp vērtību vai paredzamo pārdošanas cenu un mainīgajiem lielumiem, kas atspoguļo piedāvājuma un pieprasījuma faktorus.

Hipotēka. Hipotēka ir līgums, saskaņā ar kuru vienas personas (ķīlas devēja) juridiskās, bet ne taisnīgās īpašumtiesības uz noteiktu īpašumu nosacīti pāriet otrai personai (ķīlas ņēmējam) kā nodrošinājums parāda samaksai vai kādas citas darbības veikšanai. *Piezīme. Dažos štatos juridiskās īpašumtiesības uz iekļāto īpašumu pāriet hipotēkas ņēmējam pēc hipotēkas izpildes, citos štatos juridiskās īpašumtiesības pāriet, ja ar hipotēku nodrošinātais parāds netiek maksāts, bet vēl citos hipotēka ir vienkārši aizturējuma tiesības, un juridiskās īpašumtiesības nepāriet, līdz nav pabeigta atsavināšanas procedūra.*

Nekustamo īpašumu aģentūra (NĪA). Vietējais vai reģionālais pakalpojumu sniedzējs, kas apkopo informāciju par pieejamajiem nekustamajiem īpašumiem, lai tos pārdotu tā biedri mākleri. Sīkāka informācija par īpašumiem tiek sniegta mākleriem, aģentiem un sabiedrībai, parasti tiešsaistē. Vietējām NĪA organizācijām ir savi noteikumi un sistēmas ziņu sniegšanai par sarakstā iekļautajiem īpašumiem.

Rajons. 1) Attiecīgā īpašuma vide, kurai ir tieša un tūlītēja ietekme uz vērtību; 2) ģeogrāfiskā zona (kurā parasti ir mazāk par vairākiem tūkstošiem īpašumu), kas definēta dažiem lietderīgiem mērķiem, piemēram, lai vēlākai vairākkārtējai regresijas modelēšanai nodrošinātu, ka īpašumi ir viendabīgi un tiem ir vieni un tie paši svarīgie atrašanās vietas raksturlielumi.

Objektīvs. Īpašība, kas norāda, ka kaut kas ir definējams saskaņā ar konkrētiem kritērijiem bez nepieciešamības pēc izvērtēšanas. Kvantitatīvie mainīgie lielumi ir

objektīvi.

Brīvais tirgus. Brīvas konkurences tirgus, kurā var tirgoties jebkurš pircējs vai pārdevējs un kurā cenas nosaka konkurence.

Aizdevuma izsniegšanas maksa. Maksa, ko iekasē aizdevējs (saukts par aizdevuma “izsniedzēju”) par aizdevuma noformēšanu nekustamā īpašuma iegādei.

Netipiskās vērtības. Novērotās neparastās vērtības, proti, vērtības, kas ievērojami atšķiras no centrālās tendences mēra. Dažas netipiskās vērtības rodas dabiski, savukārt citas rodas datu kļūdu dēļ.

Īpašnieks, taisnīgais. Tāda persona, kurai saskaņā ar taisnīguma principiem ir tiesības uz dažiem vai visiem labumiem, ko rada īpašums, lai gan likumīgās īpašumtiesības un faktiskais valdījums var būt citai personai.

Īpašnieks, juridiskais. Persona, kurai ir valdījums pār īpašumu saskaņā ar likuma normām, kas atšķiras no taisnīguma principiem.

Īpašumtiesības. Tiesības uz īpašuma lietošanu, izslēdzot citas personas.

Zemes gabals³. Vienlaidu zemes platība, kam ir viens juridiskais apraksts, vai viens no vairākiem plānā iezīmētiem zemes gabaliem; tam ir atsevišķs valsts vai privātais īpašnieks; tā īpašumtiesības var atsevišķi pāriet citai personai.

Zemes gabala identifikācijas numurs. Zemes gabala ciparu vai burtciparu apraksts, kas to unikāli identificē. Nodokļa bāzes vērtētāji izmanto dažādas sistēmas, no kurām daudzām ir kopīgas iezīmes. Arvien vairākas no šīm sistēmām ietver ģeokodēšanu, jo 30 štatos, kur pastāv valsts zemes uzmērīšanas sistēma, ko Amerikas Savienoto Valstu valdība atļāva 1785. gadā, zemes gabalu identifikēšana bieži vien tiek veikta, pamatojoties uz šo sistēmu.

Zemes gabala identifikators. Kods, parasti ciparu kods, kas atspoguļo konkrēta zemes gabala juridisko aprakstu. Zemes gabalu identifikatoru mērķis ir nodrošināt iespēju norādīt juridiskus aprakstus, izmantojot vienvērtīgu un pārvaldāmu izmēra kodu, tādējādi atvieglojot uzskaiti un apstrādi. To sauc arī par zemes gabala identifikācijas numuru.

Zemes gabals⁴. Blakus esoša pilsētas vai lauku zemes platība, kas tiek uzskatīta par

³ Tulkotāja piezīme. Tekstā angļu valodā lietots termins “parcel”.

⁴ Tulkotāja piezīme. Tekstā angļu valodā lietots termins “parcel of land”.

vienību, uz ko attiecas vienas īpašumtiesības un kas ir juridiski ierakstīta kā viens gabals.

Daļējas īpašumtiesības. Tiesības (uz īpašumu), kas ir mazāk pilnvērtīgas nekā neierobežotās īpašumtiesības.

Daļēja maksājuma koeficients. Dēvēts arī par “dzēšanas” jeb “periodiskās atmaksas” koeficientu. Izlīdzināts periodiskais maksājums, kura tagadnes vērtība ir 1 USD un kurš tiek veikts noteiktu periodu skaitu, piemērojot noteiktu diskonta likmi.

Patents. 1) Ekskluzīvas tiesības, ko valdība uz ierobežotu laiku piešķirusi izgudrotājam, viņa mantiniekiem, legatāriem vai cesionāriem, izgatavot, lietot un pārdot viņa izgudrotu izstrādājumu vai procesu. 2) Instruments, ar kuru valsts zeme tiek piešķirta privātpersonām vispārējos statūtos noteiktajā kārtībā.

Personiskais īpašums. Jebkāda veida īpašums, kas nav nekustamais īpašums un ko ir iespējams pārvietot, neradot bojājumus sev vai nekustamajam īpašumam; iedala materiālā un nemateriālā personiskajā īpašumā. Personisko īpašumu dēvē arī par “personisko mantu”.

Personiskā manta. Sinonīms terminam “personiskais īpašums”.

Zemes gabals⁵. 1) Salīdzinoši neliela zemes platība, ko parasti izmanto noteiktam mērķim; 2) uzmērīta zemes platība (gabals).

Zemes gabala raksturojums; apvienošana; apvienošanas maksa; apvienošanas pievienotā vērtība. 1) Tie lieluma, formas un atrašanās vietas faktori, kas saistībā ar citiem zemes gabaliem palielina vai samazina zemes gabala vērtību noteiktam mērķim (vēlamā definīcija). 2) Apvienošana ir blakus esošu zemes gabalu apvienošana vienā vienībā.⁶ 3) Starpība starp izmaksām, kuras saistītas ar blakus esošu zemes gabalu apvienošanu vienā vienībā, uz ko attiecas vienas īpašumtiesības, un tām aplēstajām izmaksām, par kurām neatkarīgi pircēji šādus zemes gabalus varētu iegādāties atsevišķi.⁷ 4) Apvienošanas pievienotā vērtība.⁸ *Piezīme. Tā kā šim terminam [angļu valodā] un tā atvasinājumiem ir piešķirtas dažādas nozīmes, ir*

⁵ Tulkotāja piezīme. Tekstā angļu valodā lietots termins “plot”.

⁶ Tulkotāja piezīme. Angļu valodā terminam “plottage” ir 2. definīcijā minētā nozīme, bet šai definīcijai latviešu valodā atbilst termins “apvienošana”.

⁷ Tulkotāja piezīme. Angļu valodā terminam “plottage” ir 3. definīcijā minētā nozīme, bet šai definīcijai latviešu valodā atbilst termins “apvienošanas maksa”.

⁸ Tulkotāja piezīme. Angļu valodā terminam “plottage” ir 4. definīcijā minētā nozīme, bet šai definīcijai latviešu valodā atbilst termins “apvienošanas pievienotā vērtība”.

ieteicams izmantot aprakstošāku terminu “apvienošana” un tā atvasinājumus, lai izteiktu visas iepriekš minētās nozīmes, izņemot pirmo. Salīdzināšanai skat. terminu “apvienošana”.

Apvienošanas pievienotā vērtība. 1) Vērtības pieaugums, kas piešķirts zemes gabalam, jo tā izmērs, forma un/vai atrašanās vieta ir piemērotāka nekā citiem zemes gabaliem (vēlamā definīcija). 2) No atsevišķiem zemes gabaliem veidota liela zemes gabala vērtības pārsniegums salīdzinājumā ar šādu atsevišķu zemes gabalu vērtību summu.

Punkti. Iepriekš samaksāta aizdevuma procentu likme; viens punkts ir vienāds ar 1 % no aizdevuma summas. Parasti punktus atņem no summas pirms aizdevuma piešķiršanas tā, ka persona samaksā procentu likmi par 100 % no aizdevuma summas, bet skaidrā naudā saņem, teiksim, tikai 99 %.

Valdījums. Personiskā īpašuma vai nekustamā īpašuma fiziska kontrole.

Valdījuma tiesības. 1) Personas tiesības uz kādu īpašuma priekšmetu, pamatojoties uz fizisku saistību ar šo priekšmetu, kas ir tāda, kas piešķir šai personai zināmu fizisku kontroli pār to, kopā ar nolūku īstenot tādu kontroli, lai liegtu to lietot plašai sabiedrībai. 2) Tiesības aizņemt īpašumu, kas personai nodots saskaņā ar nomas/īres līgumu, licenci, atļauju, koncesiju vai citu līgumu, un izmantot jebkuru priekšrocību no šā īpašuma. 3) Privātas, ar nodokli apliekamas tiesības uz valsts īpašumu, kas atbrīvots no nodokļiem, piemēram, privātā degvielas uzpildes stacija federālā militārajā bāzē. Nosakot nodokļa bāzi šīm tiesībām, var rasties sarežģītas vērtēšanas problēmas. Dažas no šīm problēmām cita starpā ir, vai īpašumtiesības vai lietojums ir atbrīvoti no nodokļa, vai zemes gabals ir jāsadala un vai tirgus nomas/īres maksa atšķiras no līgumā noteiktās nomas/īres maksas.

Precīzumspēja. Darbības pilnveidošanas pakāpe vai mērījumu veikšanai izmantoto instrumentu un metožu pilnības pakāpe. Precīzumspēja attiecas uz tās darbības kvalitāti, kuru veicot, tiek iegūts rezultāts, un to atšķir no precizitātes, kas attiecas uz rezultātu kvalitāti. Salīdzinājumam skat. terminus “integritāte” un “derīgums”.

Tagadnes vērtība. 1) Kādas lietas vērtība pēc nākotnes maksājumu un ieņēmumu diskontēšanas. 2) Ienākumu pašreizējā vērtība, ko paredzēts saņemt kādā datumā vai datumos nākotnē un ko nosaka, diskontējot gan ienākumus, gan paredzamos izdevumus, kuri radīsies saistībā ar šo ienākumu saņemšanu, tas ir, naudas summa, kas, ja šodien tiktu ieguldīta, ļaujot uzkrāties saliktajiem procentiem, dotu neto ienākumus, kuru apmērs un gūšanas intervāli būtu tādi, kādi tiek gaidīti attiecībā uz konkrēto īpašumu. Tas ir sinonīms terminiem “kapitāla vērtība” un “pašreizējā vērtība”.

Dolāra tagadnes vērtība. (To dēvē arī par reversijas koeficientu.) Vienreizēja summa, kas būtu jāatliek, lai, piemērojot noteiktu procentu likmi, pēc noteikta gadu skaita un piemērojot saliktos procentus būtu uzkrāts 1 USD. Vai arī to var uzskatīt par 1 USD liela debitoru parāda tagadnes vērtību pēc noteikta gadu skaita un diskontēt, piemērojot noteiktu likmi.

Dolāra tagadnes vērtība par periodu. (To dēvē arī par anuitātes koeficientu jeb Invuda koeficientu.) Dolāra tagadnes vērtība par periodu ir vairāku 1 USD maksājumu tagadnes vērtība, kas saņemama katra gada beigās noteiktu gadu skaitu un piemērojot noteiktu procentu likmi.

Cena, koriģētā pārdošanas. Pārdošanas cena, kas tiek iegūta, koriģējot norādīto pārdošanas cenu, lai ņemtu vērā laika ietekmi, personisko īpašumu, netipisku finansējumu u. tml.

Cena, tirgus. Preču vai pakalpojuma vienības vērtība, kas izteikta naudā atbilstoši tam, kā tā noteikta brīvā un atvērtā tirgū. *Piezīme. Šo terminu dažkārt nošķir no termina “tirgus vērtība”, pamatojoties uz to, ka pēdējais minētais termins ietver pieņēmumu, ka pircēji un pārdevēji ir informēti, taču šis pieņēmums ir ietverts arī terminā “brīvs un atvērts tirgus”. Salīdzināšanai skat. terminu “cena, pārdošanas”.*

Cena, pārdošanas. 1) Faktiskā naudas summa, kas apmainīta pret preču vai pakalpojumu vienību neatkarīgi no tā, vai tā ir vai nav noteikta brīvā un atvērtā tirgū (tirgus vērtības rādītājs); 2) šis termins tiek brīvi lietots kā sinonīms terminam “piedāvājums” vai “pieprasītā cena”. *Piezīme. Pārdošanas cena ir “pārdošanas cena” pārdevējam un “pašizmaksas cena” pircējam.*

Privāti apgrūtinājumi. Privāti šķēršļi, kas ietekmē vērtību un pārdošanas cenu, piemēram, servitūti, kooperatīvo dzīvojamo māju kontrole un līguma vai apakšiedalījuma ierobežojumi.

Privāti ierobežojumi. Privātās personas, piemēram, māju īpašnieku grupa, var noteikt privātus īpašumtiesību ierobežojumus. Darbības ierobežojumi ir izplatīts privāto ierobežojumu veids.

Īpašums. 1) Lietu vai tiesību uz lietām kopums. Īpašumtiesības aizsargā normatīvie akti. Pastāv divi pamata īpašuma veidi: nekustamais īpašums un personiskais īpašums. 2) Īpašnieka tiesiskās intereses attiecībā uz zemes gabalu vai lietu. Skat. arī terminu “tiesību kopums”.

Īpašuma sadalīšana. Vienam īpašniekam piederoša īpašuma tādas pārdošanas

rezultāts, ka dažādas īpašuma daļas pieder dažādiem īpašniekiem. Sadalīšana var notikt un var arī nenotikt pa robežlīnijām. Nodokļa bāzes vērtētājiem ir jāuzrauga sadalīšana ne tikai, lai nodrošinātu īpašuma uzskaitījuma pareizību, bet arī lai uzraudzītu zemi un tās atbilstību kā aizturējuma tiesībām pagātnes un pašreizējām nodokļu saistībām.

Akts par īpašumtiesību izbeigšanu. Skat. terminu “līgums”.

Attiecība, nodokļa bāzes vērtības. Skat. terminu “nodokļa bāzes vērtības attiecība”.

Attiecību analīze. Analīze, kurā pēta attiecību starp novērtētajām vai nodokļa bāzes vērtībām un tirgus vērtībām. Tirgus vērtību rādītāji var būt vai nu pārdošanas darījumi (pārdošanas darījumu attiecību analīze), vai neatkarīgu *ekspertu* veikti vērtējumi (vērtējumu attiecību analīze). Attiecību analīzē parasti tiek analizēts novērtēto vērtību vai nodokļa bāzes vērtību līmenis un viendabīgums.

Nekustamais īpašums. Fiziskais zemes gabals un visas komunikācijas, kas tam pastāvīgi pievienotas. Salīdzināšanai skat. terminu “īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu”.

Nekustamā īpašuma nodošanas dokumenti. Dažādi līgumi, uz kuru pamata nekustamais īpašums pāriet citas personas īpašumā. Salīdzināšanai skat. terminu “dokumenti, uz kuru pamata notiek īpašumtiesību pāreja”.

Apstiprināti nekustamā īpašuma īpašumtiesību nodošanas apliecinājumi. Rakstiskā vai elektroniskā formātā šie dokumenti ir apstiprināts vai ar zvērestu apliecināts paziņojums par nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma datiem, piemēram, par personisko īpašumu, finansējumu utt. Parasti šīs veidlapas ir nepieciešamas tajos štatos un provincēs, kurās ir pieņemti noteikumi par pārdošanas datu informācijas izpaušanu, un tās iesniedz pirms līguma ierakstīšanas. Vispusīgi apstiprināti apliecinājumi var samazināt pārdošanas darījuma pārbaudes procesa laikā nepieciešamo papildu pārbažu skaitu. Šīs anketas dēvē arī par pārdošanas pārbaudes anketām.

Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu sastāv no īpašumtiesībām, priekšrocībām un tiesībām, kas raksturīgas īpašumtiesībām uz zemi, kā arī uz jebko, kas pastāvīgi saistīts ar zemi vai juridiski definēts kā nekustamais īpašums; tiesību kopums, ar kuru tiek piešķirtas īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu. Ciktāl *nekustamais īpašums* parasti ietver zemi un jebkādas komunikācijas, šiem abiem terminiem var būt viena un tā pati nozīme. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu dēvē arī par “[īpašumtiesībām uz]

nekustamu mantu”.

Nekustama manta. 1) Jebkura ķermeniska lieta, kuras īpašumtiesības ir īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu, tas ir, zemi vai komunikācijām; 2) sinonīms terminam “īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu”.

Maksātnespējas administrators. Persona, kuru taisnīguma tiesa ieceļ par savu pārstāvi, lai tas administrētu maksātnespējīgam parādniekam piederošu īpašumu līdz kreditoru prasījumu apmierināšanai vai administrētu īpašumu, par kuru ir ierosināta prāva, gaidot tās iznākumu.

Ierakstīšana. Dokumentu, kas skar īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu, iesniegšana publiskai ierakstīšanai, kam parasti nepieciešama dokumenta apliecināšana un notariāls apstiprinājums.

Izpirkšana. Process, kurā tāda nekustamā īpašuma īpašnieks, kas pārdots saistībā ar nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanu nodokļa parāda piedziņai, atpērk šādu īpašumu no pircēja par paaugstinātu cenu noteiktā izpirkšanas termiņā.

Noraidīšanas kods. Ierakstam (piemēram, par pārdošanas darījumu) piemērota atzīme, kas norāda, ka to nevajadzētu izmantot noteiktiem mērķiem.

Reprezentatīvs paraugs. Novērtēto vērtību izlase, kas veidota no lielākas novērtēto vērtību populācijas un ir tāda, lai varētu gaidīt, ka no šīs izlases aprēķinātie statistikas dati atspoguļos pētāmās populācijas raksturlielumus.

Vienas ģimenes dzīvojamā māja (neatrodas laukos). Šis termins ietver visas savrupmājas, dvīņu mājas vai rindu mājas. Atsevišķi novērtējot, tā ir tikai vienas ģimenes dzīvesvieta ar nosacījumu, ka tā neatrodas lauku saimniecībā. Savrupmāju gadījumā šis termins ietvertu vienas ģimenes lauku vai piepilsētas īpašumu, ko neizmanto galvenokārt lauksaimniecībai, un pārvietojamās mājas, kas novērtētas kā nekustamais īpašums. Šajā kategorijā ietilpst katra kooperatīvās dzīvojamās mājas vienība daudzdzīvokļu ēkā, kā arī katras kooperatīvās dzīvojamās mājas koplietošanas telpas daļa, ja vien koplietošanas telpa netiek novērtēta atsevišķi.

Ierobežojums. Aprakstīts īpašuma lietošanas ierobežojums.

Īpašumtiesību atgūšana. Valdījuma tiesības, kas sākas ar noteiktu īpašumtiesību izbeigšanos.

Reversijas koeficients. Skat. termina “dolāra tagadnes vērtība” definīciju.

Honorārs. 1) Periodiski vai ar neregulāriem starplaikiem patenta vai autortiesību īpašniekam veikts maksājums par privilēģiju veikt minerālu iegulu izpēti, ieguvu un/vai realizāciju.

Pārdošanas darījums, nesaistītu pušu starpā. Pārdošanas darījums brīvajā tirgū starp divām nesaistītām pusēm, abām esot pietiekami informētām par tirgus nosacījumiem un neesot pakļautām pārmērīgam spiedienam pirkt vai pārdot.

Pārdošanas darījums, ar nosacījumiem. Pārdošanas darījums, jo īpaši kustamās mantas pārdošanas darījums, kurā īpašumtiesību nodošana ir atkarīga no kāda nosacījuma izpildes pēc pārdošanas līguma noslēgšanas un preču piegādes. *Piezīme. Visizplatītākais nosacījums paredz samaksāt atlikušo pirkuma cenas daļu. Īpašumu, kas tiek turēts saskaņā ar pārdošanas līgumu ar nosacījumiem, var atsavināt bez ieķīlāšanas procedūras, un bijušajam īpašniekam nav tiesību uz šā īpašuma daļu vai izpirkšanu. Salīdzinājumam skat. terminus “hipotēka” un “kustamā manta”.*

Pārdošana, steidzamā kārtā. Pārdošanas darījums, kas veikts, lai apmierinātu pārdevēja tūlītējās un neatliekamās vajadzības, neatkarīgi no īpašuma cenas.

Pārdošanas darījums, krāpniecisks. Pārdošanas darījums ar nolūku apkrāpt īpašuma īpašnieka kreditorus, aizsedzot, aizvedot ārpus viņu sasniedzamības vai pārvēršot naudā īpašumu, kas būtu pakļauts viņu prasījumu apmierināšanai. Šādu pārdošanas darījumu var anulēt bankrota tiesa.

Pārdošanas darījums, ar spaidiem. Pārdošanas darījums, kas veikts saskaņā ar tiesību aktiem, parasti izsoles pārdošana, un kas īpašniekam notiek piespiedu kārtā.

Pārdošana, tiesas ceļā. 1) Pārdošanas darījums, kas veikts tiesas procesā saskaņā ar tādas tiesas rīkojumu, kurai ir atbilstošas pilnvaras to izdot, un ko veic pienācīgi iecelta un pārdot pilnvarota amatpersona; šis darījums atšķiras no pārdošanas darījuma, ko veic īpašnieks, pamatojoties uz savām īpašumtiesībām. 2) Tiesas prasība, ar kuru izpilda spriedumu par aizturējuma tiesībām, pārdodot īpašumu parāda samaksai.

Pārdošanas darījums ar atpakaļnomu. Pārdošanas darījums, pēc kura pircējs nodod īpašumu pārdevējam atpakaļnomā, kas ir daļa no tā paša darījuma.

Pārdošanas darījums, parasts. Pārdošanas darījums, kurā ne pircējs, ne pārdevējs nerīkojas saskaņā ar juridisku vai ekonomisku tiesību ierobežojumu, kurā abas puses ir pietiekami labi informētas un kurā abas puses galvenokārt darbojas ekonomisku motīvu dēļ. Salīdzināšanai skat. terminus “tirgus vērtība” un “pārdošanas darījums, nesaistītu pušu starpā”.

Pārdošanas darījums īpašumtiesību sakārtošanas nolūkā. Pārdošana, kas paredzēta, lai novērstu īpašumtiesību nepilnības, izveidotu nedalītu vai kopīgu valdījumu vai kalpotu kādam līdzīgam mērķim (tā nav faktiskā pārdošana). Šādu pārdošanu parasti veic tikai par nominālo cenu.

Pārdošanas cena. Skat. terminu “cena, pārdošanas” un “cena, koriģētā pārdošanas” definīcijas.

Pārdošanas darījums, privāts. Pārdošanas darījums, kas apspriests un noslēgts privāti starp pircēju un pārdevēju, īpašumu nepiedāvājot brīvajā tirgū.

Pārdošanas darījumu salīdzināšanas pieeja. Viena no trīs pieejām vērtības noteikšanai; pārdošanas darījumu salīdzināšanas pieeja paredz īpašuma vērtības (vai kāda cita raksturlieluma, piemēram, tā vērtības samazināšanās) novērtēšanu, atsaucoties uz salīdzināmiem pārdošanas darījumiem.

Pārdošanas dati. 1) Savāktā informācija par darījuma veidu, pārdošanas cenu un īpašuma raksturlielumiem pārdošanas dienā. 2) Informācijas elementi, kas nepieciešami par katru īpašumu kādam mērķim, piemēram, īpašumu novērtēšanai, izmantojot tiešās pārdošanas salīdzināšanas pieeju.

Pārdošanas dokumenti. Pārdošanas datus saturoši fiziski dokumenti vai elektroniska datne.

Pārdošanas darījumu attiecību analīze. Attiecību analīze, kurā pārdošanas cenas tiek izmantotas kā tirgus vērtības tuvinājumi.

Pārdošanas pārbaudes anketa. Rakstveidā vai elektroniskā formātā šie dokumenti ir apstiprināts vai ar zvērestu apliecināts paziņojums par nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma datiem, piemēram, par personisko īpašumu, finansējumu un tamlīdzīgiem aspektiem. Parasti šīs veidlapas ir nepieciešamas tajos štatos un provincēs, kurās ir pieņemti noteikumi par pārdošanas datu informācijas izpaušanu, un tās iesniedz pirms līguma ierakstīšanas.

Pārdošanas noteikumi. Pirmās iemaksas summa, hipotēkas procentu likme un informācija par punktiem un citām maksām, kas saistītas ar nekustamā īpašuma pārdošanu. Pārdošanas noteikumus dēvē arī par *finansēšanas noteikumiem*.

Pārdevējs. 1) Pārdevējs ir tirgotājs. 2) Persona, kas pārdod preces vai slēdz līgumu par preču pārdošanu. 3) Nekustamā īpašuma pārdošanas jomā pārdevējs ir īpašumtiesību devējs, kas nodod īpašumu uz līguma pamata vai piešķir

īpašumtiesības uz trasta dibināšanas akta vai cita dokumenta pamata.

Pārbaudes kodi. Tiek izmantoti, lai identificētu informācijas par pārdošanas darījumu avotu vai to, kā pārdošanas darījums tika pārbaudīts, un šie kodi nav tas pats, kas derīguma kods.

Slēgta solišana. Īpašuma tirgvedības metode, kurā katram pretendentam (pircējam) ir dota tikai viena iespēja iesniegt cenas piedāvājumu slēgtā aploksnē, nezinot citu cenu piedāvājumu summas. Visi šādi cenas piedāvājumi tiek atvērti vienlaikus. Pārdevējs var noteikt minimālo cenas piedāvājumu.

Pārdevēja nodrošināts finansējums. 1) Pārdošanas darījums, kurā pārdevējs nodrošina pircējam finansējumu ar augstāku procentu likmi nekā tirgū un zemāku pārdošanas cenu vai zemāku procentu likmi nekā tirgū un augstāku pārdošanas cenu. Pārdošanas darījums jākorrigē atbilstoši tirgum. Skat. arī terminu “nomaksas pārdošanas līgums”.

Dibinātājs. Persona, kura nodod pārvaldniekam īpašumtiesības uz īpašumu, kas ir trasta īpašums. Salīdzināšanai skat. terminu “pārvaldnieks”.

Pārdošana, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka. Banka vai hipotēkas devējs piekrīt diskontēt aizdevuma atlikumu ķīlas devēja ekonomisku vai finansiālu grūtību dēļ.

Sadalīšana. Skat. termina “īpašuma sadalīšana” definīciju.

Dalīt. Analīzes vajadzībām sadalīt novērojumu izlasi divās vai vairākās apakškopās atbilstoši noteiktiem kritērijiem vai kritēriju grupām.

Materiāls personiskais īpašums. Personiskais īpašums, kam ir būtiska fiziskā klātbūtne, kas nav tikai reprezentatīva. Tas atšķiras no nekustamā īpašuma ar to, ka to var pārvietot. Izplatīti materiāla personiskā īpašuma piemēri ir automašīnas, laivas un rotaslietas.

Nekutamā īpašuma piespiedu pārdošana nodokļa parāda piedziņai. Nodokļu maksātāja īpašuma pārdošana, ko veic valsts iestāde, lai no ieņēmumiem varētu iekasēt nokavētos nodokļus; parasti pirms tam nosaka periodu, kurā nodokļu maksātājs var samaksāt nokavētos nodokļus, un pēc šādas pārdošanas seko periods, kurā nodokļu maksātājs var atpirkt īpašumu no pircēja. Skat. arī terminus “izpirkšanas apliecinājums” un “izpirkšana”.

Valdījums. Tāda īpašuma, jo īpaši nekustamā īpašuma, izmantošana vai

aizņemšana, neierobežotās īpašumtiesības uz kuru ir piešķirtas kādai citai personai, nevis iemītniekam.

Valdījums, nedalīts. Valdījuma statuss, kurā iesaistītas divas vai vairākas personas ar nesadalītām valdījuma tiesībām, kas radušās vienas tiesību pārejas rezultātā, un kurā neviens no šiem valdītājiem nevar brīvi radīt tiesības uz īpašumu bez pārējo valdītāju piekrišanas, bet gadījumā, ja kāds no viņiem nomirst, pārdzīvojušie valdītāji iegūst viņa tiesības. Salīdzināšanai skat. terminu “kopīgs valdījums”.

Kopīgs valdījums. Valdījuma statuss, kurā iesaistītas divas vai vairākas personas ar nesadalītām valdījuma tiesībām, kas radušās atsevišķu un dažādu tiesību pāreju rezultātā, un ikviens no šiem valdītājiem var brīvi radīt tiesības uz savu īpašuma daļu, un gadījumā, ja kāds no valdītājiem nomirst, viņa mantinieki iegūst viņa tiesības. Salīdzināšanai skat. terminu “valdījums”.

Dalīts valdījums. Valdījuma stāvoklis, kurā ir iesaistīta viena persona, kurai pieder dalītas valdījuma tiesības.

Valdītājs. Persona, kuras turēšanā vai valdījumā ir īpašums.

Valdījuma īpašums. 1) Nekustamais īpašums un tiesības uz īpašumu, īpaši pastāvīgas, kas attiecas uz zemi un tiek nodotas kopā ar to; 2) izīrēšanai paredzēta dzīvojamā ēka.

Pārdošanas cena, kas koriģēta atkarībā no tirgus cenas izmaiņām laika gaitā. Cena, par kādu īpašums tika pārdots un kas koriģēta, ņemot vērā ietekmi, kuru rada cenas izmaiņas tirgū laikā no pārdošanas dienas līdz analīzes dienai.

Īpašumtiesības. Visu to elementu, kas ir īpašuma īpašumtiesību pierādījums, un instrumenta, kas apliecina īpašumtiesības, kopība.

Īpašumtiesību meklēšana. Publisku ierakstu pārbaude, lai pārliecinātos par pārdevējam esošo īpašumtiesību uz īpašumu kvalitāti. Dokumentu apkopojuma sagatavošanai ir nepieciešama pilnīga īpašumtiesību meklēšana, tāpat kā tas ir nepieciešams, atņemot tiesības iekļāta īpašuma izpirkšanai nenomaksātu nodokļu lietā.

Trasts. Vienošanās, saskaņā ar kuru īpašuma īpašnieks (dibinātājs) nodod otram personai (pārvaldniekam) īpašumtiesības uz šo īpašumu, kas tiek turēts, pārvaldīts vai pārdots par labu trešajai personai (labuma guvējam) vai dibinātājam, vai abiem, kā noteikts trasta līgumā.

Pārvaldnieks. Pārvaldnieks ir persona, kurai saskaņā ar trasta līgumu pieder īpašumtiesības uz īpašumu. Salīdzināšanai skat. terminu “dibinātājs” un “labuma guvējs” definīcijas.

Nesadalītās tiesības. Tādas tiesības uz īpašumu, kas neatšķiras no vienas vai vairāku citu personu tiesībām ne attiecībā uz laiku, kurā ir spēkā šīs valdījuma tiesības, ne attiecībā uz to, ar kuru īpašuma daļu tās ir saistītas, piemēram, nedalītu valdītāju vai kopvaldītāju tiesības.

Vienība. Novērtējamais īpašums un viss uzņēmuma (īpašuma) pastāvīgai saimnieciskajai ekspluatācijai izmantotais vai lietderīgais īpašums. Šajā jēdzienā ir iekļauts materiāls un nemateriāls personiskais īpašums.

Derīgums. Tāda datu elementa vai procedūras kvalitāte, kādai tai vajadzētu būt kādam galīgajam mērķim vai lietojumam. Skat. arī terminu “integritāte”. Salīdzināšanai skat. terminus “precizitāte” un “precīzumspēja”.

Vērtība. 1) Saistība starp izraudzīto objektu un potenciālo īpašnieku; lai vērtība pastāvētu, jāpastāv tādiem raksturlielumiem kā nepietiekamībai, lietderīgumam, vēlamībai un nododamībai. 2) Vērtību var raksturot arī kā nākotnes labumu tagadnes vērtību, kas izriet no īpašumtiesībām uz nekustamo īpašumu vai personisko īpašumu. 3) Vērtība ir novērtēšanā nosakāmā aplēse. 4) Jebkurš skaitlis starp pozitīvo bezgalību un negatīvo bezgalību. Skat. arī terminu “tirgus vērtība”.

Pārbaudīt. Pārliecināties par kaut kā precizitāti. Piemēram, pārdošanas datus var pārbaudīt, intervējot īpašuma pārdevēju vai pircēju, un ievadītos datus var pārbaudīt, izmantojot kontrolcīparus.

Mutvārdu reklāma. Īpašuma tirgvedības metode, neiesaistot nekustamo īpašumu aģentu un/vai mākleri. Parasti to izmanto tāda nekustamā īpašuma pārdošanai, ko *pārdod īpašnieks*, un tas ir vairāk izplatīts lauku apvidos.

Zonēšana. Policijas pilnvaru īstenošana, lai ierobežotu zemes īpašniekus attiecībā uz viņu zemes izmantošanu un/vai uz tās ceļamo būvju veidu, lielumu un atrašanās vietu.

PAPILDINĀJUMS

A PAPILDINĀJUMS. PĀRDOŠANAS PĀRBAUDES ANKETA

DEED BOOK	PAGE	COV #	CO. NO.	MAP	SEC	SHEET	QTR.	BLOCK	PARCEL	OWN
-----------	------	-------	---------	-----	-----	-------	------	-------	--------	-----

RECORDING DATE	TYPE OF INSTRUMENT CR RA	SPLIT MULTI	MO	YR	TY	AMOUNT	S	V
----------------	-----------------------------	----------------	----	----	----	--------	---	---

SELLER (Grantor) NAME _____ MAILING _____ CITY/ST/ZIP _____ PHONE NO. (____) _____ email (optional) _____	BUYER (Grantee) NAME _____ MAILING _____ CITY/ST/ZIP _____ PHONE NO. (____) _____ email (optional) _____
--	---

IF AN AGENT SIGNS THIS FORM, BOTH BUYER AND SELLER TELEPHONE NUMBERS MUST BE ENTERED.

BRIEF LEGAL DESCRIPTION

1. Check any special factors that apply:

☐ Sale between immediate family members:
Specify the relationship _____

☐ Sale involved corporate affiliates or related entities

☐ Auction sale (absolute auction ☐ Yes ☐ No)

☐ Short sale (amount of lien(s) exceeds sale proceeds)

☐ Transfer in lieu of foreclosure or repossession

☐ Sale involved a build-to-suit or leaseback arrangement

☐ Sale by judicial order (by a guardian, executor, conservator, administrator, or trustee of an estate)

☐ Sale involved a government agency or public utility

☐ Buyer (new owner) is a religious, charitable, or benevolent organization, school or educational association

☐ Buyer (new owner) is a financial institution, insurance company, pension fund, or mortgage corporation

☐ Sale of only a partial interest in the real estate

☐ Sale involved a trade or exchange of properties

☐ None of the above

2. Check use of property at the time of sale:

☐ Single family residence ☐ Agricultural land

☐ Farm/Ranch with residence ☐ Mineral rights included?

☐ Condominium unit ☐ Yes ☐ No

☐ Vacant land ☐ Apartment building

☐ Other: (Specify) _____ ☐ Commercial/Industrial bldg.

3. Was the property rented or leased at the time of sale?

☐ Yes (number of years remaining on lease _____)

☐ Tenant is buyer ☐ No

4. Did the sale price include an operating business?

☐ Yes (estimated value \$ _____) ☐ No

5. Was any personal property included in the sale price (such as furniture, equipment, inventory, machinery, crops, etc.)?

☐ Yes ☐ No If yes, please describe _____

Estimated value of all personal property items included in the sale price \$ _____

If Mobile Home: Year _____ Model _____

Property / Situs Address:
Name and Mailing Address for Tax Statements

6. Were any changes made to the property since January 1st?

☐ Yes ☐ No

☐ Demolition ☐ New construction ☐ Remodeling ☐ Additions

Date completed _____ Amount \$ _____

7. Were any delinquent property taxes paid by the buyer? Amt. \$ _____

☐ Yes AND the amount was included in the total sale price

☐ Yes but the amount was **not** included in the total sale price

☐ No delinquent property taxes were included in the sale

8. Method of financing (check all that apply):

☐ New loan(s) from a financial institution ☐ IRS 1031 Exchange

☐ Seller financing ☐ Assumption of an existing loan(s)

☐ All cash ☐ Trade of property ☐ Not applicable

9. Was the property offered to other potential buyers?

☐ Yes: Advertised (listed, Internet, yard sign, word-of-mouth, etc.)

☐ No: Private purchase (not offered on the open market)

10. Does the buyer hold title to any adjoining property?

☐ Yes ☐ No

11. Are there any additional facts that would cause this sale to be a distressed, forced, or non-arm's length exchange?

☐ Yes ☐ No If yes, please describe _____

12. TOTAL SALE PRICE \$ _____

DEED DATE / /

13. I have read the instructions for completing this form and certify that the above information is true and accurate.

Print name _____

Signature _____

☐ Grantor (Seller) ☐ Grantee (Buyer)

☐ Agent Daytime phone number (____) _____

LĪGUMS LĪGUMU REGISTRĀCIJA S ŽURNĀLS	LAPPUS SE	COV# _____ _____ _____	CO. NR. _____ _____	KARTE _____ _____ _____	SEK. _____ _____ _____	LOK SNE _____ _____	CET. _____ _____ _____	KVARTĀLS _____ _____ _____	ZEMES GABA LS _____ _____ _____	PIEDER _____ _____ _____
IERAKSTĪŠANAS DATUMS ____/____/____		DOKUMENTA VEIDS CR RA DE			SADAL MM: GG TY SUMM A S V					
PĀRDEVĒJA UZVĀRDS devējs)		VĀRDS, (īpašumtiesību devējs)			PIRCĒJA UZVĀRDS saņēmējs)		VĀRDS, (īpašumtiesību saņēmējs)			
PASTA ADRESE		PASTA ADRESE								
PILSĒTA/IELA/PASTA INDEKSS		PILSĒTA/IELA/PASTA INDEKSS								
TELEFONA NR. (____)		TELEFONA (____)			NR.					
e-pasts (nav obligāts)		e-pasts (nav obligāts)								

JĀ AĢENTS PARAKSTA ŠO VEIDLAPU, JĀIEVADA GAN PIRCĒJA, GAN PĀRDEVĒJA TELEFONA NUMURI.

ĪSS JURIDISKAIS APRAKSTS	Īpašuma/atrašanās vietas adrese: Vārds, uzvārds un pasta adrese nodokļu deklarācijām
1. Atzīmējiet visus attiecināmos īpašos faktorus ☐ Pārdošanas darījums starp tuvākajiem ģimenes locekļiem: Norādiet radniecību: _____ ☐ Pārdošanas darījums starp viena uzņēmuma meitasuzņēmumiem vai saistītām juridiskajām personām ☐ Izsoles pārdošana (absolūtā izsole ☐ Jā ☐ Nē) ☐ Pārdošanas darījums, ja īpašuma cena ir mazāka nekā nenomaksātā hipotēka (aizturējuma tiesību vērtība pārsniedz ieņēmumus no pārdošanas) ☐ Nododšana tiesību zaudēšanas iekļāta īpašuma izpirkšanai vai atgūšanas valdījumā vietā ☐ Pārdošanas darījums ietvēra būvniecību pēc pasūtījuma vai vienošanos par atpakaļnomu ☐ Pārdošana, pamatojoties uz tiesas rīkojumu (pārdod aizbildnis, tiesu izpildītājs, aizgādnieks, maksātnespējas administrators vai mantojuma pārvaldnieks) ☐ Pārdošanas darījumā iesaistījās valsts iestāde vai komunālo pakalpojumu uzņēmums ☐ Pircējs (jaunais īpašnieks) ir reliģiska, labdarības vai žēlsirdības organizācija, skola vai izglītojoša biedrība ☐ Pircējs (jaunais īpašnieks) ir finanšu iestāde, apdrošināšanas sabiedrība, pensiju fonds vai hipotekārā sabiedrība ☐ Pārdotas tikai daļējas īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu ☐ Pārdošana ietvēra īpašumu maiņas tirdzniecību vai apmaiņu ☐ Neviens no iepriekš uzskaitītajiem	6. Vai īpašumā tika veiktas izmaiņas kopš 1. janvāra? ☐ Jā ☐ Nē ☐ Nojaukšana ☐ Jauna būvniecība ☐ Pārbūve ☐ Piebūves Pabeigšanas datums Summa (USD) _____ 7. Vai pircējs samaksāja kādus nenomaksātos īpašuma nodokļus? Summa (USD) _____ ☐ Jā UN summa tika iekļauta kopējā pārdošanas cenā ☐ Jā, bet summa netika iekļauta kopējā pārdošanas cenā ☐ Nē, pārdošanas darījumā netika iekļauti nenomaksāti īpašuma nodokļi 8. Finansēšanas metode (atzīmējiet visus atbilstošos) ☐ Jauns(-i) aizdevums(-i) no finanšu iestādes ☐ Maiņas darījumi saskaņā ar Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantu ☐ Pārdevēja nodrošināts finansējums ☐ Esoša(-u) aizdevuma(-u) pārņemšana ☐ Visa summa samaksāta skaidrā naudā ☐ Īpašumu maiņas tirdzniecība ☐ Neattiecas 9. Vai īpašums tika piedāvāts citiem potenciālajiem pircējiem? ☐ Jā: Tika reklamēts (nekustamo īpašumu aģentūra, internets, zīme pagalmā, mutvārdu reklāma u. c.) ☐ Nē: Privāts pirkums (nav piedāvāts brīvajā tirgū) 10. Vai pircējam pieder īpašumtiesības uz kādu blakus īpašumu? ☐ Jā ☐ Nē

2. Pārbaudiet īpašuma lietojumu pārdošanas laikā ☐ Vienas ģimenes mājoklis ☐ Zemnieku saimniecība / ferma ar dzīvojamajām telpām ☐ Kooperatīvās dzīvojamās mājas vienība ☐ Neapbūvēta zeme ☐ Cits: (Precizējiet) ☐ Lauksaimniecības zeme Tiesības iegūt izrakteņus iekļautas? ☐ Jā ☐ Nē ☐ Dzīvokļu ēka ☐ Tirdzniecības/rūpniecības ēka	11. Vai ir kādi papildu fakti, kuru dēļ šis pārdošanas darījums varētu būt bijis steidzams, piespiedu kārtā vai maiņas darījums saistītu pušu starpā? ☐ Jā ☐ Ja jā, lūdzu, aprakstiet Nē
3. Vai pārdošanas laikā īpašums bija izīrēts vai iznomāts? ☐ Jā (atlikušais nomas/īres līguma gadu skaits _____) ☐ Valdītājs ir pircējs ☐ Nē	12. KOPĒJĀ PĀRDOŠANAS CENA (USD) _____ LĪGUMA DATUMS ____/____/____
4. Vai pārdošanas cenā bija iekļauts uzņēmums? ☐ Jā (novērtētā vērtība (USD) _____) ☐ Nē	13. Esmu izlasījis šīs veidlapas aizpildīšanas norādījumus un apliecinu, ka iepriekš minētā informācija ir patiesa un precīza.
5. Vai pārdošanas cenā bija iekļauts kāds personiskais īpašums (piemēram, mēbeles, aprīkojums, inventārs, tehnika, labība u. c.)? ☐ Jā ☐ Nē Ja jā, lūdzu, aprakstiet _____ Visu pārdošanas cenā iekļautu personiskā īpašuma elementu paredzamā vērtība (USD) _____	Vārds, _____ uzvārds _____ (lielajiem burtiem) Paraksts _____ ☐ Īpašumtiesību devējs (pārdevējs) ☐ Īpašumtiesību saņēmējs (pircējs) ☐ Aģenta darba telefona numurs (_____)
Pārvietojamās mājas Modelis gadījumā: Gads	

B.1. PAPILDINĀJUMS NOMAS/ĪRES DARĪJUMA PĀRBAUDES ANKETA (PAR VIENĪBU)

Attiecībā uz komerciāliem īpašumiem šī veidlapa papildina pārdošanas pārbaudes anketu.

Current Date _____

Property Address _____

Sale Information

Sale Date: _____ Sale Price: _____

Did the sale price reflect an intended use change of the property? Yes _____ No _____

Building Information

Building # _____ of _____

Gross Square Feet _____

Total Number of Units: _____

Residential Units: _____

Commercial Units: _____

Vacant Units: _____

Owner Occupied Space: _____

Total Unit Size (Net Rentable Sqft): _____

Residential Sq ft: _____

Commercial Sq ft: _____

Vacant Sq ft: _____

Owner Occupied Sq ft: _____

Lease Information

A rent roll and operating expense statement may be submitted as an alternative to completing this section.

Unit No.	Floor or Range of Floors	Use (Include vacant and owner occupied)	Unit Size or Net Rentable Sq ft	# Bedroom / # Bath (Residential use)	Lease Term Remaining (# years)	Rent at Time of Sale (\$/sq ft/year)	Expenses paid by Tenant (Tax, Ins., Mtc., Other - specify)	CAM and Other Pass-Throughs (\$/sq ft/year)
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Building Operating Expense (\$/sq ft/year) _____
(sq ft based on Gross Square Feet)

Pārbaudes datums:

Īpašuma adrese

Informācija par pārdošanas darījumu

Pārdošanas datums:

Pārdošanas cena:

Vai pārdošanas cena atspoguļoja paredzēto īpašuma lietojuma maiņu? Jā ____ Nē ____

Informācija par ēku

Ēka Nr. _____, _____

Bruto platība (kvadrātpēdas) _____

Kopējais vienību skaits:

Kopējais vienības lielums (tīrā iznomājamā/izīrējamā platība kvadrātpēdās): _____

Dzīvokļu skaits:

Dzīvojamā platība (kvadrātpēdas): _____

Tirdzniecības vienību skaits

Tirdzniecības platība (kvadrātpēdas): _____

Brīvo vienību skaits

Brīvā platība (kvadrātpēdas): _____

Īpašnieka aizņemto vienību skaits:

Īpašnieka aizņemtā platība (kvadrātpēdas): _____

Informācija par nomas/īres darījumu

Kā alternatīvu var iesniegt nomas/īres pārskatu un pamatdarbības izdevumu pārskatu

Vienība Nr.	Stāvs vai vairāki stāvi	Lietojums (tostarp brīvās vienības un vienības, kuras aizņēmis īpašnieks)	Vienības izmērs vai tūrā iznomājamā/izīrējamā platība (kvadrātpēdas)	Vannas istabu skaits / guļamistabu skaits (mājokļiem)	Atlikušais nomas/īres termiņš (gadi)	Nomas/īres maksa pārdošanas laikā (USD par kvadrātpēdu gadā)	Valdītāja segtās izmaksas (nodoklis, apdrošināšana, uzturēšana, citas – precizējiet, kuras)	KTU un citas pastarpinātās izmaksas (USD par kvadrātpēdu gadā)

Ēkas ekspluatācijas izdevumi (USD par kvadrātpēdu gadā)
(kvadrātpēdas, pamatojoties uz bruto kvadrātpēdu skaitu)

B.2. PAPILDINĀJUMS NOMAS/ĪRES DARĪJUMA PĀRBAUDES ANKETA (ATBILSTOŠI LIETOJUMAM)

Attiecībā uz komerciāliem īpašumiem šī veidlapa papildina pārdošanas pārbaudes anketu.

Current Date _____
Property Address _____

Sale Information

Sale Date: _____ Sale Price: _____
Did the sale price reflect an intended use change of the property? Yes _____ No _____

Building Information

Building # _____ of _____
Gross Square Feet _____

Lease Information

A rent roll and operating expense statement may be submitted as an alternative to completing this section.

Vacancy				Owner Occupancy				Leased Space				Leased Income			
USE	Total		Total	Vacant	Vacant	Vacant	Owner	Owner	Number	Total	Total	Income	Average	Additional	Additional
	Number	Square		Number	Number	Rentable	Occupied	Occupied	of Units	Rentable	Rentable	under Gross	Lease Term	Income from	Income from
	of Units	Feet	Feet	of Units	of Units	Sqft	Number	Number	(Tot - Vac- Owner Occ)	Sqft Under Gross Leases	Sqft Under NET Leases	Leases (\$ Annualized)	Remaining under NET Leases	Pass Throughs under NET Leases (\$ Annualized)	Pass Throughs under NET Leases (\$ Annualized)
Residential:															
Office:															
Retail Tenants:															
Loft:															
Factory:															
Warehouse:															
Storage:															
Garage/Parking:															
Other:															
Other:															

Building Operating Expense (\$/sq ft/year) _____
(sq ft based on Gross Square Feet)

Pārbaudes datums: _____

Īpašuma adrese _____

Informācija par pārdošanas darījumu

**Pārdošanas
datums:** _____

**Pārdošanas
cena:** _____

Vai pārdošanas cena atspoguļoja paredzēto īpašuma lietojuma maiņu? Jā _____ Nē _____

Informācija par ēku

Ēka Nr. _____, _____

Bruto platība (kvadrātpēdas) _____

Informācija par nomas/īres darījumu

Kā alternatīvu šīs sadaļas aizpildīšanai var iesniegt visu nomas/īres pārskatu un pamatdarbības izdevumu pārskatu.

			Brīvā platība		Aizņēmis īpašnieks		Iznomātā/izīrētā platība			Ieņēmumi no nomas/īres					
LIETOJU MS	Kopējais vienību skaits:	Kopējā iznomājamā/izīrējamā platība (kvadrāt pēdas)	Brīvo vienību skaits	Brīvā iznomājamā/izīrējamā platība (kvadrāt pēdas)	Īpašnieka aizņemtā vienību skaits	Īpašnieka aizņemtā iznomājama/izīrējama platība (kvadrāt pēdas)	Iznomāto/izīrēto vienību skaits (kopā – brīvas – īpašnieka aizņemtās)	Kopā iznomājamā/izīrējamā platība (kvadrāt pēdas) saskaņā ar bruto nomas/īres līgumu	Kopā iznomājamā/izīrējamā platība (kvadrāt pēdas) saskaņā ar NETO nomas/īres līgumu	Ienākumi no bruto nomas/īres līgumiem (USD gadā)	Vidējais atlikušais nomas/īres termiņš saskaņā ar bruto nomas/īres līgumiem	Vidējais atlikušais nomas/īres termiņš saskaņā ar NETO nomas/īres līgumiem	Ienākumi no neto nomas/īres līgumiem (USD gadā)	Papildu ienākumi no pastarpinātajām izmaksām saskaņā ar bruto nomas/īres līgumiem (USD gadā)	Papildu ienākumi no pastarpinātajām izmaksām saskaņā ar NETO nomas/īres līgumiem (USD gadā)
Mājokļi:															
Biroji:															
Mazumtirdzniecības telpas:															
Bēniņi:															
Rūpnīca:															
Noliktava:															
Glabāšanas telpas:															

Garāža/aut ostāvvietā:										
Cits:										
Cits:										
Cits:										

Ēkas ekspluatācijas izdevumi (USD par kvadrātpēdu gadā) _____
(kvadrātpēdas, pamatojoties uz bruto kvadrātpēdu skaitu)

C PAPILDINĀJUMS. JAUTĀJUMI ĪPAŠĀM SITUĀCIJĀM

Pamatjautājumi – visām veiktajām papildu pārbaudēm

- Kā tika tirgots īpašums (māklers [māklera vārds, uzvārds], mutvārdu reklāma, sludinājums laikrakstā, pārdeva pats īpašnieks, reklāma internetā u. c.)?
- Cik ilgi īpašums bija brīvajā tirgū?
- Kāda bija pieprasītā cena?
- Kāda bija pārdošanas cena (vai arī pārbaudiet summu pārdošanas pārbaudes anketā)?
- Kāds bija īpašuma stāvoklis pārdošanas laikā?
- Vai ir paredzētas izmaiņas īpašuma lietojumā?
- Vai īpašumam bija veikts “maksas novērtējums” (ja tas bija veikts, kāda bija novērtētā summa)?
- Vai pārdošanas cenā bija iekļauts kāds personiskais īpašums ar nozīmīgu vērtību (ja tā, vai pirkuma darījumā vai līgumā bija norādīta summa)?
- Kāda ir jūsu aplēse par pārdošanas cenā iekļauto personiskā īpašuma vērtību (ja šis personiskais īpašums līgumā nav norādīts)?
- Vai esat informēts, ka nesen ir notikušas izmaiņas īpašuma raksturlielumos (ja jā, tad kad)?
- Vai bija kādi nepamatoti spaidi pirkt vai pārdot?
- Vai pastāvēja kādi apstākļi, kuru dēļ pārdošanas darījumu varētu uzskatīt par darījumu, kas nebija nesaistītu pušu darījums?

Papildus iepriekš uzskaitītajiem pamatjautājumiem dažādās situācijās ir jāuzdod turpmāk sniegtie jautājumi.

Blakus esošu īpašumu īpašnieki

- Vai pārdevējs zināja par pircēja vajadzību pēc īpašuma vai interesi par to?
- Vai īpašums bija brīvajā tirgū?
- Vai īpašumu varēja pārdot par aptuveni līdzīgu cenu citai personai?

Izsoles pārdošana

(Izsoles rīkotājs un pārdevējs ir labākais informācijas avots.)

- Vai izsole bija labi reklamēta?
- Vai izsole bija plaši apmeklēta?
- Vai pārdevējam bija atteikuma tiesības (zema cenas piedāvājuma klauzula vai cenas piedāvājums ar atrunu)?
- Cik personas iesniedza cenas piedāvājumus par īpašumu?

Mainas darījumi saskaņā ar Iekšējo ieņēmumu kodeksa 1031. pantu

- Vai atkārtotas ieguldīšanas laiks tuvojās beigām (iespējami spaidi)?

Tirgvedība internetā (*Skat. jautājumus par neinformētiem pircējiem un pārdevējiem.*)

- Vai abas puses bija labi informētas?

Atpakaļnoma (tirdzniecības/rūpnieciskie īpašumi)

- Vai pārdošanas darījumā bija iekļauts atpakaļnomas līgums?
- Ja jā, vai atpakaļnoma ietekmēja pārdošanas cenu?

Nomas/īres līgumi

Ja pārdošanas pārbaudes anketā ir norādīts, ka pārdotais īpašums ir nodots kopā ar nomas/īres līgumiem, tālruņa zvana vietā var nosūtīt papildu nomas/īres darījuma pārbaudes anketu, kas ir līdzīga B.1. vai B.2. papildinājumā iekļautajām anketām.

Personiskais īpašums

Visi būtiskie jautājumi ir iekļauti pamatjautājumu kopā.

Izmaiņas īpašuma raksturlielos

- Kāda veida izmaiņas tika veiktas (remontdarbi, pārbūve, piebūve vai nojaukšana)?
- Vai darbu veica profesionālis?

Pārdošana saistītu personu starpā

- Kāda ir attiecību savdabība?
- Vai attiecības ietekmēja pārdošanas cenu?

Neinformēti pircēji

- Vai apskatījāt citus īpašumus šajā apvidū?
- Cik ilgi jūs meklējāt īpašumu šajā apvidū?
- Vai jūs runājat ar vietējiem mākleriem?

Neinformēti pārdevēji

- Kā jūs noteicāt pieprasīto cenu par īpašumu?
- Vai bija vēl kādi piedāvājumi?

D PAPILDINĀJUMS. VALSTS IESTĀŽU NEPILNĪGS UZSKAITĪJUMS

• HUD	Mājokļu un pilsētvides attīstības departaments [<i>Department of Housing and Urban Development</i>]
• FCA	Lauksaimniecības kredītu pārvalde [<i>Farm Credit Administration</i>]
• FCB	Lauksaimniecības kredītu banka [<i>Farm Credit Bank</i>]
• FSAUSDA	Lauksaimniecības pakalpojumu aģentūra [<i>Farm Service Agency</i>]
• FAMC	Federālā lauksaimniecības hipotēku sabiedrība [<i>Federal Agricultural Mortgage Corporation (Farmer Mac)</i>]
• FDIC	Federālā noguldījumu apdrošināšanas sabiedrība [<i>Federal Deposit Insurance Corporation</i>]
• FHLMA	Federālā mājokļu hipotekāro kredītu korporācija (<i>Freddie Mac</i>).
• FHA	Federālā mājokļu pārvalde [<i>Federal Housing Administration</i>]
• FLB	Federālā zemes banka [<i>Federal Land Bank</i>]
• FLCA	Federālā zemes kredītu asociācija [<i>Federal Land Credit Association</i>]
• FNMA	Federālā nacionālā hipotēku sabiedrība (<i>Fannie Mae</i>)
• FSLIC	Federālā uzkrājumu un kredītu apdrošināšanas sabiedrība [<i>Federal Savings & Loan Insurance Corporation</i>]
• GSA	Vispārējā dienesta administrācija [<i>General Service Administration</i>]
• GNMA	Valdības nacionālā hipotēku asociācija (<i>Ginnie Mae</i>)
• HAP	Palīdzības programma māju īpašniekiem (ASV armijas inženieru korpuss) [<i>Homeowners Assistance Program (US Army Corps of Engineers)</i>]
• MGIC	Hipotēku garantiju apdrošināšanas grupa [<i>Mortgage Guarantee Insurance Group</i>]
• RTC	<i>Resolution Trust Corporation</i>
• RFTHP	Pirmā mājokļa pircēja programma lauku iedzīvotājiem (Federālā mājokļa kredīta banka) [<i>Rural First-Time Homebuyer Program (Federal Home Loan Bank)</i>]
–	Bezpeļņas organizācija <i>Habitat for Humanity</i>
• USDA	Lauku mājokļu un attīstības pārvalde [<i>Rural Housing & Development Administration</i>]

• SBA	Mazo uzņēmumu pārvalde [<i>Small Business Administration</i>]
• USMS	Amerikas Savienoto Valstu Maršala dienests [<i>United States Marshal's Service</i>]
• VA	Veterānu pārvalde [<i>Veteran's Administration</i>]
—	• <i>American Housing Trust</i> 1–10 (VA kontrolāciju sabiedrības)
—	• <i>Vinnie Mac–Vendee Mortgage Trust</i> (VMT 1,2,3,4 VA kontrolāciju sabiedrības)

E PAPILDINĀJUMS. VAIRĀKU ZEMES GABALU PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDES VEIDLAPA

VAIRĀKU ZEMES GABALU PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDES VEIDLAPA					
APGABALS: _____ PĀRDOŠANAS DATUMS _____ PĀRDOŠANAS CENA _____	PĀRDOŠANAS DARĪJUMA NR.: _____ KATEGORIJA: _____ VEIDS: _____ AVOTS: _____ DERĪGUMS: _____				
Tips = ar komunikācijām vai bez komunikācijām DK = derīguma kods AK = avota kods					
Zemes gabala ID numurs	Kategorija	Veids	AK	DK	Novērtētā vērtība
Kopējā novērtētā vērtība					
PIEZĪMES: _____ _____ _____ _____					
IZPĒTES ANALĪTIĶIS: _____			VĒRTĒTĀJS: _____		

F PAPILDINĀJUMS. PĀRDOŠANAS PĀRBAUDES VEIDLAPA

Sale Verification Form																			
PARCEL NUMBER		JURISDICTION: _____ SALE NO: _____																	
Person Contacted: _____ ☐ Buyer ☐ Seller (Phone) _____ ☐ Other (Phone) _____		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Attempt</th> <th style="width: 15%;">Date</th> <th style="width: 15%;">Time</th> <th style="width: 55%;">Result</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1st</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2nd</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3rd</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		Attempt	Date	Time	Result	1st				2nd				3rd			
Attempt	Date	Time	Result																
1st																			
2nd																			
3rd																			
Person Contacted: _____ ☐ Buyer ☐ Seller (Phone) _____ ☐ Other (Phone) _____		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Attempt</th> <th style="width: 15%;">Date</th> <th style="width: 15%;">Time</th> <th style="width: 55%;">Result</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1st</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2nd</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3rd</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		Attempt	Date	Time	Result	1st				2nd				3rd			
Attempt	Date	Time	Result																
1st																			
2nd																			
3rd																			
Sale Price: \$ _____		Adjusted Sale Price: \$ _____																	
		Sale Date: _____ MO YR																	
Reason For Adjustment: _____																			
COMM / IND PROPERTY ONLY ☐ N To Be Owner Occupied ☐ F Fully Rented When Sold ☐ P At Least Partially Rented ☐ V Vacant, but for rent or will be ☐ D To Be Demolished ☐ T Extensive Remodeling Req.		Was the Price paid for the property a fair indication of Market Value? ☐ Yes ☐ No ☐ Don't Know Was the property exposed to the Open Market? ☐ Yes ☐ No If yes, how was the property marketed? _____ If through realtor, name of Realtor? _____ Was a fee appraisal prepared for Buyer? ☐ Yes ☐ No Was a fee appraisal prepared for Seller? ☐ Yes ☐ No Use at time of sale? _____																	
0 Residential Sampling Only 1 Partial Interest 3 Sales Questionnaire		4 Interview Unsuccessful 7 Appeal Documentation 8 Buyer/Seller/Agent																	
		9 Multiple Parcel																	
		Source Code _____																	
CONCLUSIONS / COMMENTS:																			
(Additional Space on Back - Continued on Back) ☐																			
0 Valid X Adj. Sale Price (Valid) 1 Multiple Parcel 2 Not Open Market 3 Property Changed After 1/1		4 Split 5 (not used) 6 Suspect Conditions 7 Technical Criteria 8 Date Outside Range																	
		9 Discounted Vacant Lot B Bank/Financial Institution Sale G Government Sale T Target Achieved (Residential Sampling) U Unqualified																	
		Validity Code _____																	
RESEARCH ANALYST SIGNATURE _____		APPRAISER SIGNATURE _____																	
		DATE FORM COMPLETED _____																	

Pārdošanas pārbaudes veidlapa

ZEMES GABALA NUMURS

APGABALS: _____
PĀRDOŠANAS DARĪJUMA
NR. _____

Kontaktpersona:

☐ Pircējs ☐ Pārdevējs ☐ Cits (Tālrunis) _____
(Tālrunis) _____

Mēģinājums	Datums	Laiks	Rezultāts
1.			
2.			
3.			

Kontaktpersona:

☐ Pircējs ☐ Pārdevējs ☐ Cits (Tālrunis) _____
(Tālrunis) _____

Mēģinājums	Datums	Laiks	Rezultāts
1.			
2.			
3.			

Pārdošanas cena	USD	Koriģētā pārdošanas cena	USD	Pārdošanas datums	MM GG
-----------------	-----	--------------------------	-----	-------------------	-------

Koriģēšanas iemesls: _____

**TIKAI PAR
KOMERCIĀLAJIEM/RŪPNIECISKAJIEM
ĪPAŠUMIEM**

Vai par īpašumu samaksātā cena taisnīgi
atspoguļoja tirgus vērtību? ☐ Jā ☐ Nē ☐ Nezinu

☐ N Aizņēmis īpašnieks

Vai īpašums bija brīvajā tirgū?

☐ Jā ☐ Nē

☐ F	F	Pārdošanas laikā pilnībā iznomāts/izīrēts	Ja jā, kā īpašums tika tirgots? _____
☐ P	P	Vismaz daļēji iznomāts/izīrēts	Ja tika izmantoti māklera pakalpojumi, māklera vārds, uzvārds? _____
☐ V	V	Brīvs, bet ir vai būs paredzēts nomai/īrei	Vai pircējam tika sagatavots maksas novērtējums? ☐ Jā ☐ Nē
☐ D	D	Nojaukšanai	Vai pārdevējam tika sagatavots maksas novērtējums? ☐ Jā ☐ Nē
☐ T	T	Nepieciešami plaši remontdarbi	Pārdošanas laikā tika lietots? _____

0 Izlasē iekļauti tikai mājokļi	4 Neveiksmīga intervija	9 Vairāki zemes gabali	Avota kods _____
1 Daļējas īpašumtiesības	7 Pārsūdzības dokumentācija		
3 Pārdošanas anketa	8 Pircējs/pārdevējs/aģents		

SECINĀJUMI/PIEZĪMES			
(Papildu vieta otrā pusē – turpinājums otrā pusē) ☐			
0 Derīgs	4 Sadalīts	9 Neapbūvēts zemesgabals par	Derīguma kods _____
X Blakus īpašums Pārdošanas cena (derīga)	5 (nav izmantots)	pazeminātu cenu	
1 Vairāki zemes gabali	6 Aizdomīgi nosacījumi	B Pārdevējs ir banka/finanšu iestāde	

2 Nav brīvajā tirgū

3 Īpašums izmainīts *Ater* 1/1

7 Tehniskie kritēriji

8 Dati ārpus diapazona

G Pārdevējs ir valdība

T Mērķis sasniegts (mājokļu izlase)

U Neatbilst prasībām

PĒTĪJUMA ANALĪTIKA PARAKSTS

VĒRTĒTĀJA PARAKSTS

DATU VEIDLAPA AIZPILDĪTA

G.1. PAPILDINĀJUMS. NOMAS/ĪRES DARĪJUMA PĀRBAUDES VEIDLAPA (PAR VIENĪBU)

Current Date: _____
Subject Property Address: _____

Sale Information

Sold Price:	\$	Sold Date:	
Total Adjusted Price:	\$		
Adjustment for long term leases (use worksheet below):	\$		

Sale Verification & Price Adjustment

	USE TYPE 1	USE TYPE 2	USE TYPE 3
Market (Gross) Rental Rate (\$psf/year):	\$	\$	\$

SALE VERIFICATION

ADJUSTMENT CALCULATION

Tenant or Unit No.	Use	Total Rent with CAM and Pass Throughs (\$psf/year)	% Change to Market Rent	Sale Verification	Difference Between Market and Contract Rent (\$psf/year)	Unit Size or Net Rentable Sqft	Difference (\$ year)	Lease Term Remaining	Discount Rate	Present Value of Rent Difference
									Adjustment for Leases:	

Documentation Codes

Lease Verification Code:	Remarks:
1 - Price Adjusted for Leases	
0 - No Lease Adjustments Required	
- 1 - Filing Insufficient for Adjustment Calculation	
- 2 - No Filing Submitted	

Appraiser Name: _____ Appraiser Signature: _____

Pārbaudes datums:

Pārbaudāmā īpašuma adrese:

Informācija par pārdošanas darījumu

Pārdošanas cena:

Pārdošanas datums:

Kopējā korigētā cena:

Korekcijas ilgtermiņa nomas/īres
līgumu dēļ (izmantojiet turpinājumā
sniegto darblapu)

Pārdošanas darījuma pārbaude un cenas korekcija

1. LIETOJUMA VEIDS

2. LIETOJUMA VEIDS

3. LIETOJUMA VEIDS

Tirgus (bruto) nomas/īres likme (USD par kvadrātpēdu gadā):

USD

USD

USD

PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDE

KOREKCIJAS APRĒĶINS

Valdītājs vai Lietotājs vienības Nr.	Kopējā nomas/īres maksa, tostarp KTU un citas pastarpinātās izmaksas	Tirgus nomas/īres maksas procentuālās izmaiņas	Pārdošanas darījuma pārbaude	Starpība starp tirgus un līgumā noteikto nomas/īres maksu (USD par	Vienības izmērs vai tūrā iznomājamā/izīrējamā platība (kvadrātpēdas)	Starpības (USD gadā)	Atlikušais nomas/īres termiņš	Diskonsta likme	Nomas/īres maksas starpības pašreizējā vērtība
---	--	--	------------------------------	--	--	----------------------	-------------------------------	-----------------	--

(USD par kvadrātpēdu gadā)	kvadrātpēdu gadā)

Korekcijas atbilstoši nomas/īres līgumiem:

Dokumentēšanas kodi	
Nomas/īres darījuma pārbaudes kods:	Piezīmes
1 – cenas korekcija nomas/īres dēļ	
0 – nav nepieciešama cenas korekcija nomas/īres dēļ	
– 1 – Iesniegtie dokumenti nav pietiekami korekcijas aprēķināšanai	
– 2 – Nav iesniegti dokumenti	
Vērtētāja vārds, uzvārds	Vērtētāja paraksts

G.2. PAPILDINĀJUMS. NOMAS/ĪRES DARĪJUMA PĀRBAUDES VEDLAPA (ATBILSTOŠI LIETOJUMAM)

Current Date: _____
Subject Property Address: _____

Sale Information

Sold Price:	\$	Sold Date:
-------------	----	------------

Total Adjusted Price: \$ _____

Adjustment for long term leases (use worksheet below):

Sale Verification & Price Adjustment

	USE TYPE 1	USE TYPE 2	USE TYPE 3
Market (Gross) Rental Rate (\$psf/year):	\$	\$	\$

SALE VERIFICATION

ADJUSTMENT CALCULATION

Use	Lease Type	Total Rent with CAM and Pass Throughs (\$psf/year)	% Change to Market Rent	Sale Verification	Difference Between Market and Contract Rent (\$psf/year)	Unit Size or Net Rentable Sqft	Difference (\$/year)	Lease Term Remaining	Discount Rate	Present Value of Rent Difference
									Adjustment for Leases:	

Documentation Codes

Lease Verification Code: _____ Remarks: _____

- 1 - Price Adjusted for Leases
- 0 - No Lease Adjustments Required
- 1 - Filing Insufficient for Adjustment Calculation
- 2 - No Filing Submitted

Appraiser Name: _____ Appraiser Signature: _____

Pārbaudes datums:

Pārbaudāmā īpašuma adrese:

Informācija par pārdošanas darījumu

Pārdošanas cena:

Pārdošanas
datums:

Kopējā korigētā cena:

Korekcijas ilgtermiņa nomas/īres līgumu
dēļ (izmantojiet turpinājumā sniegto
darblapu)

Pārdošanas darījuma pārbaude un cenas korekcija

1. LIETOJUMA VEIDS

2. LIETOJUMA
VEIDS

3. LIETOJUMA
VEIDS

Tirgus (bruto) nomas/īres maksas likme USD
(USD par kvadrātpēdu gadā):

USD

USD

PĀRDOŠANAS DARĪJUMA PĀRBAUDE

KOREKCIJAS APRĒĶINS

Lietojums.	Nomas/īres veids	Kopējā nomas/īres maksa, tostarp KTU un citas pastarpināt	Tirgus nomas/īres maksas procentuālās izmaiņas	Pārdošanas darījuma pārbaude	Starpība starp tirgus un līgumā noteikto nomas/īres maksu	Vienības izmērs vai tīrā iznomājāmā/izīrējamā platība	Starpība (USD gadā)	Atlikušais nomas/īres termiņš	Diskonta likme	Nomas/īres maksas starpības pašreizējā vērtība
------------	------------------	---	--	------------------------------	---	---	---------------------	-------------------------------	----------------	--

ās izmaksas (USD par kvadrātpēd u gadā)					(USD par kvadrāt pēdu gadā) (kvadrāt pēdas)					

Korekcijas atbilstoši nomas/īres
līgumiem:

Dokumentēšanas kodi	
Nomas/īres darījuma pārbaudes kods:	Piezīmes
1 – cenas korekcija nomas/īres dēļ	
0 – nav nepieciešama cenas korekcija nomas/īres dēļ	
– 1 – iesniegtie dokumenti nav pietiekami korekcijas aprēķināšanai	
– 2 – nav iesniegti dokumenti	
Vērtētāja vārds, uzvārds	Vērtētāja paraksts

H PAPILDINĀJUMS. NEMATERIĀLS PERSONISKAIS ĪPAŠUMS, KAS TIEK IZMANTOTS DARBOJOŠOS UZŅĒMUMOS

Darbojošos uzņēmumu bieži sauc par stabilu uzņēmumu. Šie īpašumi var ietvert nemateriālā personiskā īpašuma komponentu uzņēmējdarbības vērtības vai nemateriālo aktīvu vērtības veidā.

Uzņēmuma uzskaites vērtība tiek iegūta pierādītas uzņēmējdarbības rezultātā. Tas nozīmē, ka uzņēmuma kopējā vērtība var būt lielāka par tā nekustamā īpašuma un kustamā personiskā īpašuma daļu summu, bet tas nenozīmē, ka uzņēmums ir rentabls. Parasti uzņēmuma uzskaites vērtība ietilpst vienā no divām grupām.

Nemateriālo aktīvu vērtība ir uzņēmējdarbības nemateriālā vērtība, ko var noteikt, ja ir zināma virspēja, ko rada kāda izdevīga pozīcija tirgū, kur ir maza konkurence vai nav konkurences. Ienākumi, kas pārsniedz nepieciešamo, nodrošinot ekonomisku peļņu no uzņēmuma aktīviem, ir nemateriālo aktīvu vērtības sastāvdaļa.

Uzņēmējdarbības vērtība kopumā var būt jebkura pasākuma rezultāts, kura galvenais mērķis ir peļņas gūšana, nevis tikai nodarbinātība sev un citiem. Tas var ietvert arī kapitalizēto vērtību, kas pārsniedz tirgus nomas/īres maksu tirdzniecības centriem un pārreģionāliem iepirkšanās centriem (Appraisal Institute, 2001).

Nemateriālo personisko īpašumu var iedalīt trīs vispārīgās grupās.

Neatdalāmi uzņēmuma aktīvi

- Zemes, ēkas un materiāla personiskā īpašuma apkopošana produktīvā darbībā
- Uzņēmuma tēls un reputācija (pakalpojums, vērtība, uzticamība)
- Izveidota klientu bāze, pieņemšana klientu vidū un publiska patronāža
- Apmācīts personāls
- Darbības procedūras, kontroles metodes un sociāli tehniskās vērtības
- Uzņēmējdarbības vērtības
- Kredītvērtējums un ieguldītāju uzticība

Neatdalāmi personiskie aktīvi

- Īpašnieka/vadītāja un personāla reputācija klientu un piegādātāju vidū un sabiedrībā
- Atbalsta personāla prasmes (tehniskās prasmes, pārdošanas spējas, īpašs talants)

-
- Vispārējā vadība, administrēšana, attiecības ar klientiem un vadības prasmes

No uzņēmuma atdalāmi aktīvi

- Preču zīmes, tirdzniecības nosaukumi, zīmolu nosaukumi, komercnoslēpumi (formulas, receptes, metodes u. c.)
- Autortiesības, patenti un tehniskās bibliotēkas
- Licences, komercpilnvaras un tiesības (filmas, ieraksti, publicēšana, gaiss, ūdens u. c.)
- Apsolījumi nekonkurēt un darbības līgumi
- Līgumi (pirkšana, reklāma, nodarbinātība un pārdošana)
- Izdevīgi līgumi par nomas/īres maksu, kas ir zemāka nekā tirgus likme
- Adresātu saraksti, abonementu saraksti, recepšu konti un klientu saraksti

I PAPILDINĀJUMS. TO ELEMENTU PĀRBAUDES VEIDLAPA, KAS NEVEIDO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Papildinājums par elementiem, kas neveido nekustamo īpašumu

TO CONTRACT CONCERNING THE PROPERTY AT

(Address of Property)

- A.** For an additional sum of \$ _____ and other and good valuable consideration, Seller shall convey to Buyer at closing the following personal property (specify each item carefully, include description, model numbers, serial numbers, location, and other information):

- B.** Seller represents and warrants that Seller owns the personal property described in Paragraph A free and clear of all encumbrances.
- C.** Seller does not warrant or guarantee the condition or future performance of the personal property conveyed by this document.

--

Buyer

--

Seller

--

Buyer

--

Seller

LĪGUMAM PAR ĪPAŠUMU, KAS ATRODAS

(īpašuma adrese)

- A.** Par papildu summu _____ USD apmērā un citu vērtīgu atlīdzību Pārdevējs nodod Pircējam šādu personisko īpašumu (rūpīgi norādiet katru elementu, iekļaujiet tā aprakstu, modeļu numurus, sērijas numurus, atrašanās vietu un citu informāciju):

B. Pārdevējs apliecina un garantē, ka Pārdevējam pieder A punktā aprakstītais personiskais īpašums bez jebkādiem apgrūtinājumiem.

C. Pārdevējs negarantē tā personiskā īpašuma stāvokli vai turpmāku ekspluatāciju, kas uz šā dokumenta pamata ir pārgājis citas personas īpašumā.

Pircējs

Pārdevējs

Pircējs

Pārdevējs

STARPTAUTISKĀS VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJAS VĒRTĒŠANAS STANDARTI

Guide to Assessment Standards

Standard on Assessment Appeal

Standard on Automated Valuation Models

Standard on Contracting for Assessment Services

Standard on Digital Cadastral Maps and Parcel Identifiers

Standard on Manual Cadastral Maps and Parcel Identifiers

Standard on Mass Appraisal of Real Property

Standard on Oversight Agency Responsibilities

Standard on Professional Development

Standard on Property Tax Policy

Standard on Public Relations

Standard on Ratio Studies

Standard on Valuation of Personal Property

Standard on Valuation of Property Affected by Environmental Contamination

Standard on Verification and Adjustment of Sales

**LAI LEJUPIELĀDĒTU JEBKURA IEPRIEKŠ UZSKAITĪTĀ
STANDARTA AKTUĀLO, APSTIPRINĀTO REDAKCIJU,
APMEKLĒJIET TĪMEKĻA VIETNI IAAO.ORG.**