

PROFESIJAS STANDARTS

Reģistrācijas numurs PS 0328

Profesija **Nekustamā īpašuma ekonomists**

Kvalifikācijas līmenis **5**

Nodarbinātības apraksts **Nekustamā īpašuma ekonomists var veikt darbus, kas saistīti ar nekustamo īpašumu darījumu vadīšanas, vērtēšanas, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ekonomiskajiem un vadīšanas aspektiem.**

Nekustamā īpašuma ekonomists, analizējot un sintezējot nekustamā īpašuma tirgū esošos ekonomiskos procesus, to ietekmējošos faktoros, nosaka komercsabiedrības mērķus, izvēlas efektīvākos projektus investīciju ieguldījumiem nekustamā īpašuma jomā, pamatojoties uz noteiktajām prognozēm nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēs, vērtēšanas rezultātiem, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ekonomiskajiem aprēķiniem dažādos īpašumu veidos.

Nekustamā īpašuma ekonomists var ieņemt amatus valsts budžeta un pašvaldību iestādēs, komercsabiedrībās, nevalstiskajās, starptautiskajās un nacionālajās organizācijās, kas darbojas nekustamo īpašumu jomās.

Pienākumi un uzdevumi

Pienākumi	Uzdevumi
1. Noteikt uzņēmējdarbības mērķus firmai, kas darbojas nekustamā īpašuma tirgū	1.1. Analizēt un novērtēt situāciju nekustamā īpašuma tirgū. 1.2. Analizēt un izvērtēt komercsabiedrības stiprās un vājās puses, iespējas un draudus, rezultātus apkopojot SVID tabulā.
2. Noteikt uzdevumus mērķu sasniegšanā, veicot uzņēmējdarbību nekustamā īpašuma jomā.	2.1. Izanalizēt ekonomiskos procesus, kuros firmai jāiesaistās, lai sasniegtu noteiktos mērķus. 2.2. Prognozēt firmas darbību ietekmējošo iekšējo un ārējo faktoru attīstības gaitu.
3. Novērtēt mērķu sasniegšanai noteikto uzdevumu resursu ietilpību.	3.1. Veikt aprēķinus par veicamo pakalpojumu izmaksām, nepieciešamajām investīcijām un darba pēka patēriņu.
4. Analizēt un sintezēt ārējo faktoru ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu	4.1. Pastāvīgi analizēt un izvērtēt valsts monetāro un fiskālo politiku. 4.2. Savlaicīgi identificēt pazīmes, kas norāda uz iespējamo valstisko ekonomisko procesu regulēšanu. 4.3. Analizēt un novērtēt ekonomikas globalizācijas tendences un to ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu.
5. Izvēlēties efektīvākos projektus investīciju ieguldījumiem nekustamā īpašuma jomā.	5.1. Analizēt un izvērtēt dažāda nekustamā īpašuma veidu attīstības iespējas, ņemot vērā mainīgos iekšējos un ārējos faktorus. 5.2. Apgūt prasmes sastādīt un novērtēt investīciju projektu ekonomisko pamatojumu. 5.3. Prast identificēt iespējamus riskus un atrast piemērotākos līdzekļus draudu mazināšanai.
6. Prognozēt nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences dažādiem īpašuma veidiem.	6.1. Izveidot nepieciešamo informācijas plūsmu dažādu ekonomisko procesu mijiedarbības raksturu izvērtēšanai – cēloņus un sekas. 6.2. Prast novērtēt fiskālās un monetārās politikas instrumentu, kā arī citu valdības izmantoto ekonomikas procesus regulējošo instrumentu nozīmi, to izmantošanas raksturu un iespējamās sekas. 6.3. Analizēt un izvērtēt ārējo ekonomisko un citu faktoru iespējamo ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu.
7. Analizējot stratēģiskajos un taktiskajos plānos esošo informāciju, prognozēt nepieciešamo izmaiņu iekļaušanu uzņēmējdarbībai nekustamā īpašuma jomā.	7.1. Analizēt nekustamā īpašuma tirgus attīstības galvenās tendences. 7.2. Novērtēt nekustamā īpašuma tirgus attīstības īslaicīgo un ilgtermiņa ietekmi uz komercsabiedrību. 7.3. Izmantot pozitīvās nekustamā tirgus attīstības tendences komercsabiedrības stratēģiskajos un taktiskajos plānos.
8. Sekmēt resursu efektīvāku izmantošanu, veicot uzņēmējdarbību nekustamā īpašuma jomā.	8.1. Veikt saimnieciskās darbības analīzi atsevišķās struktūrvienībās un komercsabiedrībā kopumā. 8.2. Izstrādāt priekšlikumus vadības lēmumiem, kas vērsti uz efektīvāku resursu izmantošanu.
9. Analizējot izvērtēt komercsabiedrības darbību, kas saistāma ar nekustamā īpašuma novērtēšanu, tirdzniecību,	9.1. Ieteikt struktūrvienības struktūru, kas sekmētu izvērsto mērķu sasniegšanu nekustamo īpašumu jomā. 9.2. Noteikt nepieciešamo resursu daudzumu un kvalitāti. 9.3. Analizēt un izvērtēt komercsabiedrības struktūrvienību darbu atbilstoši mērķiem un uzdevumiem.

attīstīšanu un apsaimniekošanu.	9.4. Sekmēt produktīvāka komercsabiedrības resursu izmantošanas veida izvēli.
10. Noteikt resursu nepieciešamību komercsabiedrībai, kas darbojas nekustamo īpašumu jomā.	10.1. Pastāvīgi analizēt resursu pietiekamību komercsabiedrībā, to kvalitātes atbilstību mērķiem un uzdevumiem.
11. Novērtēt dažāda veida nekustamo īpašumu un noteikt tā vislabāko izmantošanas veidu īsā un garākā laika periodā.	11.1. Analizēt un izvērtēt visu informāciju, kas nepieciešama nekustamā īpašuma novērtēšanai atbilstoši klienta norādījumiem.
12. Veikt darījumus nekustamā īpašuma tirgū atbilstoši izvirzītajiem mērķiem.	12.1. Analizēt un novērtēt pieprasījumu un piedāvājumu dažādiem nekustamā īpašuma veidiem atbilstoši klienta un/vai firmas interesēm.
13. Vadīt nekustamā īpašuma attīstības un uzlabošanas procesu.	13.1. Izraudzīties un novērtēt nekustamo īpašumu, kas būtu uzlabojams, lai palielinātu tā vērtību. 13.2. Izstrādāt nekustamā īpašuma uzlabošanas plānu. 13.3. Noteikt uzlabošanai nepieciešamos resursus. 13.4. Nodrošināt īpašuma uzlabošanu atbilstoši plānam un noteiktajos termiņos.

Īpašie faktori, kas raksturo darba vidi

- Mainīgie vides apstākļi, kas nosaka nepieciešamību prognozēt iespējamās izmaiņas un reaģēt, tām pielāgojoties vai ietekmējot tās.
- Vidi ietekmējošie faktori – raksturo darba ritma nevienmērīgumu, kā rezultātā ļoti intensīvos darba posmus var nomainīt pasīvie.
- Darbu veikšana notiek kā individuāli, tā komandā.
- Informācijas daudzums nekustamā īpašuma tirgū ir apjomīgs, kas nosaka saspringtas uzmanības nepieciešamību apjomīgas informācijas uztveršanai.
- Pasaules nekustamā īpašuma tirgum globalizējoties, darbā nepieciešama starptautiska pieeja ekonomiskajos un vadīšanas aspektos.

Īpašas prasības uzdevumu veikšanai

- Pieejamās informācijas kopums, kas rada iespējas pieņemt vispārinātus spriedumus konkrētajā situācijā un konkrēto notikumu izskaidrošanai un pamatošanai.

Prasmes

Specifiskās prasmes profesijā	Vispārējās prasmes/spējas	Kopīgās prasmes nozarē
<ul style="list-style-type: none"> • Novērtēt nekustamā īpašuma darījumu vidi. Analizēt un sintezēt tajos notiekošos procesus. • Prast izmantot saimnieciskās darbības analīzes metodes komercsabiedrībām, kas darbojas nekustamā īpašuma jomā. • Noteikt un izmantot dažādus alternatīvus risinājumus 	<ul style="list-style-type: none"> • Analizēt radušās problēmas, izprast to cēloņus un formulēt komercsabiedrības uzdevumus nekustamā īpašuma jomā. • Izmantot loģiskās metodes komercsabiedrības vadībā, nekustamā īpašuma vērtēšanā un darījumos ar tiem. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zināt un izprast nekustamā īpašuma vispārējās un specifiskās attīstības tendences. • Zināt un izprast nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošos faktorus. • Izprast nekustamā īpašuma tirgū notiekošo procesu cēloņus un

<p>nekustamā īpašuma izmantošanā</p> <ul style="list-style-type: none"> • Izmantot nekustamā īpašuma ekonomikas likumsakarības lēmumu pieņemšanā. • Prast izmantot dažādas vadības kvantitatīvās metodes vadības lēmumu izstrādāšanai. • Prast izmantot investīciju projektu efektivitātes noteikšanas metodes. • Izmantot SVID analīzes metodes komercsabiedrības priekšrocību un trūkumu novērtēšanā. • Izmantot prognozēšanas metodes un to rezultātus atbilstoši komercsabiedrības mērķiem un uzdevumiem. • Prast novērtēt risku ietekmi uz komercsabiedrības darbību. • Prast izmantot nekustamā īpašuma uzlabošanas metodes tā vērtības paaugstināšanas nolūkā. 	<ul style="list-style-type: none"> • Izmantot vadības psiholoģiskās, ekonomiskās un citas metodes • Izmantot komercsabiedrības stratēģiskās un taktiskās plānošanas metodes. • Izmantojot vadīšanas metodes, komercsabiedrībā nodrošināt efektīvu komunikāciju un saskarsmi ar klientiem. • Kvalificēti sagatavot un prezentēt investīciju projektus nekustamajos īpašumos. • Izmantot dažādas nekustamā īpašuma vērtēšanas metodes un uzlabošanas metodes. • Ievērot ētikas un kultūras principus darījumos ar nekustamo īpašumu. • Izmantot modernās informācijas tehnoloģijas, darbojoties nekustamā īpašuma jomā. • Prast izveidot nepieciešamo informācijas plūsmu optimālu vadības lēmumu pieņemšanai. 	<p>novērtēt iespējamās sekas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pārzināt vadības metodes. • Izprast normatīvo aktu ietekmi uz makroekonomiskajiem procesiem un nekustamā īpašuma tirgu. • Izprast nekustamā īpašuma darījumu ietekmi uz vidi īslaicīgā un ilgākā laika posmā. • Prast novērtēt dažādus sociālos un politiskos procesus, un prognozēt to ietekmi uz uzņēmējdarbību nekustamā īpašuma jomā. • Pārzināt un saprast grāmatvedības operācijas un finanšu darījumus. • Orientēties finanšu sektora, banku un investīciju fondu darbībā. • Orientēties valsts fiskālajā un monetārajā politikā.
--	--	--

Zināšanas

Zināšanas	Zināšanu līmenis		
	Priekšstats	Izpratne	Pielietošana
Mikroekonomika			
Makroekonomika			
Nekustamā un kustamā īpašuma tiesiskie pamati			
Saimnieciskās un darba tiesības			
Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu			
Investīcijas nekustamajā īpašumā			
Uzņēmējdarbības vadīšana			
Ekoloģijas vadīšana			
Darba un civilā aizsardzība			
Nodokļi uzņēmējdarbībā			
Lietiskā komunikācija			
Nekustamā īpašuma arhitektoniskais novērtējums			
Eiropas tiesības			
Nekustamā īpašuma apdrošināšana			
Statistika			
Grāmatvedības un īpašuma uzskaites pamati			

Tautsaimniecība un finanšu tirgus			
Kadastrs un īpašuma kadastrālā vērtēšana			
Īpašuma vērtēšana ārvalstīs			
Cenu veidošana būvniecībā			
Nekustamā īpašuma tirgus			
Nekustamā īpašuma vērtēšanas teorija			
Būvniecības pamati un būizstrādājumi			
Īpašums un nodokļi			
Nekustamā īpašuma vērtēšanas standarti Eiropā			
Teritoriālā un detalplānojuma attīstības stratēģijas			
Ēku un būvju tehniskā stāvokļa novērtēšana			
Īpašuma topogrāfiskie uzmērījumi			
Būvkonstrukciju sistēmu novērtējums			
Nekustamā īpašuma tirgvedība			
Būvlikums un būvnoteikumi			
Svešvalodas			
Lietišķā etiķete			

Profesijas standarta izstrādes darba grupas sastāvs:

- Andris Liepa SIA A.K.Centrs, direktors;
- Milāna Skumbiņa SIA Baltic Property Group, partnere;
- Lolita Limbēna SIA Arko Real Estate, nekustamo īpašumu speciāliste;
- Ģirts Grīnbergs SIA Ober Haus Real Estate, izpilddirektors;
- Evija Zundāne Mājokļu aģentūra, Apsaimniekošanas departamenta apmācības nodaļas vadītāja;
- Māra Steķe Siguldas novada Domes Būvvalde, vad.vietniece, galv.arhitekta;
- Alberts Zvejnieks Rīgas Tehniskā universitāte, Inženierekonomikas fakultāte, Būvuzņēmējdarbības ekonomikas profesora grupa, profesors;
- Oļģerts Buka Rīgas Tehniskā universitāte, Arhitektūras un Pilsētplānošanas fakultāte, profesors;
- Ineta Geipele Rīgas Tehniskā universitāte, Inženierekonomikas fakultāte, Būvuzņēmējdarbības ekonomikas profesora grupas vadītāja, profesijas standarta izstrādes darba grupas vadītāja;
- Jānis Štrauhmanis Rīgas Tehniskā universitāte, Būvniecības fakultāte, Ģeomātikas katedras vadītājs;
- Jānis Vanags Rīgas Tehniskā universitāte, Inženierekonomikas fakultāte, Būvuzņēmējdarbības ekonomikas profesora grupa, docents;
- Jānis Grabis Rīgas Tehniskā universitāte, Būvniecības fakultāte, profesors.

Konsultanti:

- Raimonds Munkevics - Latvijas namu pārvaldnieku un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) Valdes priekšsēdētājs;
- Puriņš Viktors – Latvijas būvnieku asociācija, prezidents.

Profesijas standarta eksperti:

- S.Zvidriņa – LR Finanšu ministrija, valsts sekretāres vietniece;
- I.Alksne – VAS „Valsts nekustamie īpašumi”, īpašumu izsoļu organizēšanas un marketinga pārvaldes vadītāja;
- J.Zviedris – Rīgas Dome, Īpašumu departamenta direktora vietnieks;
- V.Žuromskis – Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija, prezidents.