

PROFESIJAS STANDARTS

**Reģistrācijas
numurs** PS 0379

Profesija Nekustamā īpašuma vērtētājs

**Kvalifikācijas
līmenis** 5

**Nodarbinātības
apraksts** Nekustamā īpašuma vērtētājs ir pakalpojumu nozares speciālists, kurš ieguvis atbilstošu otrā līmeņa augstāko profesionālo izglītību un veic komerciālas darbības ar visa veida nekustamo īpašumu, kā arī veic nekustamā īpašuma tirgus analīzi un vērtēšanu mikro līmenī un makro līmenī.

Nekustamā īpašuma vērtētājs aprēķina īpašumu vērtības tirgus vajadzībām, ieguldījumiem pamatkapitālā, apdrošināšanai u.c. mērķiem, nosaka investīciju projektu efektivitāti ieguldījumiem dažādos nekustamā īpašuma veidos, pamatojoties uz prognozēm un īpašuma tirgus attīstības tendencēm, analizējot un sintezējot ekonomiskos procesus īpašuma tirgū, izvērtējot ietekmējošos faktorus un nosakot to saistību ar komercsabiedrības darbības mērķiem.

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

Pienākumi un uzdevumi

Pienākumi	Uzdevumi
<p>1. Noteikt saimnieciskās darbības stratēģiju, mērķus un uzdevumus komercsabiedrībai, kas darbojas noteiktā nekustamā īpašuma tirgū.</p>	<p>1.1. Analizēt un novērtēt situāciju dažādu īpašumu tirgos.</p> <p>1.2. Analizēt un izvērtēt komercsabiedrības stiprās un vājās puses, iespējas un draudus.</p> <p>1.3. Novērtēt ekonomisko vidi, kurā darbojas komercsabiedrībā un identificēt konkurences priekšrocības noteikto mērķu sasniegšanai.</p> <p>1.4. Prognozēt komercsabiedrības darbību ietekmējošo iekšējo un ārējo faktoru attīstības gaitu.</p>
<p>2. Analizēt un sintezēt ārējo faktoru ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu, novērtēt mērķu sasniegšanai noteikto uzdevumu izpildei nepieciešamo resursu ietilpību.</p>	<p>2.1. Pārzināt dažādas vērtēšanas metodes un to praktisko izmantošanu dažādiem nekustamā īpašuma veidiem atšķirīgās attīstības stadijās.</p> <p>2.2. Pastāvīgi analizēt un izvērtēt valsts monetāro, fiskālo un starptautisko ekonomisko politiku, noteikt tās ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu un komercsabiedrības darbības dažādiem aspektiem.</p> <p>2.3. Savlaicīgi identificēt pazīmes, kas norāda uz iespējamo valsts politikas un ekonomisko procesu regulēšanas maiņu.</p> <p>2.4. Analizēt un novērtēt ekonomikas globalizācijas tendences un to ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēm.</p> <p>2.5. Veikt aprēķinus par vērtēšanas pakalpojumu resursu ietilpību un izmaksām, pārzināt pakalpojumu cenu veidošanās metodes un prast tās izmantot attiecīgajā tirgus situācijā.</p>
<p>3. Prognozēt komercsabiedrībai veicamās darbības nekustamo īpašumu vērtēšanas un pārvaldības jomā, analizējot un izvērtējot komercsabiedrības rīcībā esošo iekšējo un ārējo informāciju, kā arī nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendenču prognozes dažādos nekustamā īpašuma tirgus segmentos.</p>	<p>3.1. Analizējot nekustamā īpašuma tirgus attīstības galvenās tendences, novērtēt nekustamā īpašuma tirgus attīstības īslaicīgo un ilgtermiņa ietekmi uz komercsabiedrības darbības rezultātiem.</p> <p>3.2. Izveidot komercsabiedrībai nepieciešamo informācijas plūsmu dažādu ekonomisko procesu mijiedarbības rakstura izvērtēšanai, analizējot un izvērtējot ārējo ekonomisko un citu faktoru iespējamo ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus attīstību tuvākā un tālākā nākotnē.</p> <p>3.3. Prast novērtēt fiskālās un monetārās politikas instrumentu ietekmi, kā arī citu valdības izmantotos ekonomikas procesus regulējošo instrumentu</p>

	efektivitāti, to izmantošanas apstākļus un iespējamās sekas.
4. Izvērtēt investīciju projektu efektivitāti ieguldījumiem dažādos īpašumu veidos.	<p>4.1. Analizēt un izvērtēt dažāda īpašuma veidu vērtības attīstības iespējas, ņemot vērā tirgus piedāvājumu un pieprasījumu ietekmējošos iekšējos un ārējos faktoros.</p> <p>4.2. Iegūt nepieciešamās zināšanas un apgūt prasmes sastādīt investīciju projektu ekonomisko pamatojumu.</p> <p>4.3. Prast identificēt iespējamus riskus darījumos ar dažādiem īpašuma veidiem un atrast piemērotākos un efektīvākos līdzekļus draudu mazināšanai.</p>
5. Izvērtēt komercsabiedrības saimniecisko darbību, noteikt nepieciešamos resursus komercsabiedrības mērķu sasniegšanai.	<p>5.1. Izstrādāt komercsabiedrības struktūru, kas sekmētu izvirzīto mērķu sasniegšanu attiecīgā īpašuma veidā.</p> <p>5.2. Noteikt nepieciešamo resursu kvantitatīvo un kvalitatīvo raksturojumu.</p> <p>5.3. Analizēt un izvērtēt komercsabiedrības struktūrvienību darbības atbilstību mērķiem un uzdevumiem.</p> <p>5.4. Sekmēt ražīgāku komercsabiedrības resursu pārvaldības tehnoloģiju izstrādi un ieviešanu.</p> <p>5.5. Pastāvīgi analizēt resursu pietiekamību komercsabiedrībā, to kvalitātes atbilstību mērķiem un uzdevumiem.</p>
6. Sekmēt komercsabiedrības resursu efektīvāku izmantošanu tās saimnieciskajā darbībā.	<p>6.1. Veikt komercsabiedrības saimnieciskā darbībā izmantoto resursu izmantošanas efektivitātes analīzi un izvērtēšanu atsevišķās struktūrvienībās un komercsabiedrībā kopumā.</p> <p>6.2. Izstrādāt priekšlikumus vadības lēmumiem, kas vērsti uz efektīvāku resursu izmantošanu.</p>
7. Novērtēt dažāda veida nekustamo īpašumu un noteikt tā vislabāko izmantošanas veidu īsākā un garākā laika periodā, ņemot vērā tirgus attīstības tendences.	<p>7.1. Savākt, izanalizēt un izvērtēt visu pieejamo informāciju, kas nepieciešama nekustamā īpašuma novērtēšanai atbilstoši klienta prasībām.</p> <p>7.2. Analizēt un novērtēt tirgus pieprasījumu un piedāvājumu, to attīstības tendences dažādos nekustamā īpašuma tirgus segmentos, atbilstoši klienta prasībām.</p>
8. Veikt nekustamā īpašuma vērtēšanu īpašuma pārdevēja un/vai pircēja - mājsaimniecības, valsts/pašvaldības institūcijas un/vai komercsabiedrības uzdevumā un pārstāvēt klienta intereses.	<p>8.1. Noteikt nepieciešamo resursu aprēķinu pasūtītā pakalpojuma veikšanai.</p> <p>8.2. Klienta uzdevumā veikt nekustamā īpašuma vērtēšanu un pārstāvēt klienta intereses iestādēs un institūcijās, kurās iesniedzams vērtējums.</p> <p>8.3. Izstrādāt nekustamā īpašuma attīstības plānu, izraugoties efektīvākos pasākumus nekustamā īpašuma nākotnes vērtības palielināšanai.</p>

<p>9. Vadīt nekustamā īpašuma attīstības un vērtības palielināšanas procesus.</p>	<p>9.1. Identificēt un novērtēt nekustamā īpašuma veidus un atsevišķas tā pazīmes, kuras būtu uzlabojamas tā vērtības palielināšanas nolūkā. 9.2. Noteikt nekustamā īpašuma attīstībai nepieciešamos resursus un pastāvošos ierobežojumus. 9.3. Izstrādāt nekustamā īpašuma attīstības procesa vadības projektu atbilstoši plānam un noteiktajos termiņos.</p>
---	--

Īpašie apstākļi, kas raksturo darba vidi

- Mainīgie komercsabiedrības saimniecisko darbību ietekmējošie iekšējās un ārējās vides apstākļi nosaka nepieciešamību prognozēt iespējamās izmaiņas un reaģēt uz tām, pielāgojoties vai nepieciešamības gadījumā ietekmējot tās komercsabiedrībai labvēlīgā veidā, īpašu uzmanību pievēršot ES un Latvijas tiesiski normatīvās bāzes izmaiņām.
- Komercsabiedrības saimnieciskās darbības vidi ietekmējošie apstākļi – paaugstināta pieprasījuma un/vai piedāvājuma apstākļi raksturo darba ritma nevienmērīgumu, kā rezultātā ļoti intensīvos darba posmus var nomainīt pasīvie.
- Organizatoriskie apstākļi – Darbu veikšana notiek gan individuāli, gan komandā.
- Informācijas daudzums nekustamā īpašuma tirgū ir apjomīgs, kas nosaka koncentrēšanās nepieciešamību apjomīgas informācijas uztveršanai, analīzei un izvērtēšanai.
- Pasaules nekustamā īpašuma tirgus globalizācijas apstākļos nekustamā īpašuma vērtētāja darbā nepieciešama atbilstošas zināšanas un prasmes darbam starptautiskajos nekustamā īpašuma vērtēšanas un pārvaldīšanas apstākļos.

Īpašas prasības uzdevumu veikšanai

- Pieejamās informācijas kopums, kas rada iespējas pieņemt konkrētiem apstākļiem optimālus lēmumus, pamatot tos un prognozēt iespējamās sekas.
- Augsta atbildības sajūta par pieņemtajiem lēmumiem.

Prasmes

Specifiskās prasmes profesijā	Vispārējās prasmes un spējas	Kopīgās prasmes nozarē
1. Novērtēt nekustamā īpašuma vērtēšanas vidi un to ietekmējošos apstākļus. Analizēt un sintezēt tajos notiekošos procesus.	1. Analizēt radušās problēmas, izprast to cēloņus un formulēt komercsabiedrības uzdevumus nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā.	1. Zināt un izprast nekustamā īpašuma vērtības vispārējās un specifiskās attīstības tendences.
2. Prast izmantot saimnieciskās darbības vērtēšanas metodes komercsabiedrībām, kas darbojas dažādu īpašuma veidu vērtēšanas jomā.	2. Izmantot ekonomiskās un loģiskās metodes komercsabiedrības vadībā, nekustamā īpašuma vērtēšanā un darījumos ar tiem.	2. Zināt un izprast nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošos iekšējos un ārējos faktorus.
3. Noteikt un izmantot dažādus alternatīvus risinājumus nekustamā īpašuma izmantošanā	3. Izmantot vērtēšanas, vadības, psiholoģiskās, ekonomiskās un citas metodes	3. Izprast nekustamā īpašuma tirgus dažādos segmentos notiekošos procesus, to cēloņus un novērtēt

		iespējamās sekas.
4. Izmantot nekustamā īpašuma vērtības veidošanās ekonomiskās likumsakarības	4. Izmantot komercsabiedrības stratēģiskās un taktiskās plānošanas metodes.	4. Pārzināt vadības un dažādu nekustamo īpašumu veidu vērtēšanas metodes.
5. Prast izmantot vadības kvantitatīvās un kvalitatīvās metodes vadības lēmumu izstrādē un pieņemšanā	5. Nodrošināt efektīvu komunikāciju un saskarsmi ar komercsabiedrības darbiniekiem un klientiem, izmantojot dažādas vadīšanas metodes.	5. Zināt un izprast valsts normatīvo aktu ietekmi uz makroekonomiskajiem un mikroekonomiskajiem procesiem un nekustamā īpašuma tirgus dažādiem segmentiem.
6. Prast izmantot investīciju projektu efektivitātes novērtēšanas metodes.	6. Kvalitatīvi sagatavot un efektīvi prezentēt investīciju projektus ieguldījumiem dažādos īpašumos.	6. Pārzināt un izprast nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences, kā arī darījumu ietekmi uz vidi īslaicīgā un ilgākā laika posmā.
7. Izmantot SVID analīzes metodes komercsabiedrības priekšrocību un trūkumu novērtēšanā.	7. Izmantot dažādas nekustamā īpašuma vērtēšanas metodes un attīstības metodes.	7. Prast novērtēt dažādus sociāli ekonomiskos un politiskos procesus, un prognozēt to ietekmi uz komercsabiedrības saimniecisko darbību.
8. Pārzināt ekonomisko procesu attīstības prognozēšanas metodes un prast izmantot iegūtos rezultātus komercsabiedrības mērķu un uzdevumu noteikšanai.	8. Izmantot ekonomisko procesu attīstības prognozēšanas metodes nekustamā īpašuma tirgus dažādu segmentu attīstības vērtēšanā.	8. Pārzināt un saprast grāmatvedības operācijas un finanšu darījumus.
9. Prast novērtēt risku ietekmi uz komercsabiedrības darbību, iekļaujot to nekustamo īpašumu vērtēšanā.	9. Izmantot modernās informācijas tehnoloģijas.	9. Orientēties finanšu sektora, banku un investīciju fondu darbībā.
10. Prast izmantot nekustamā īpašuma attīstības metodes tā vērtības paaugstināšanas nolūkā.	10. Prast izveidot nepieciešamo informācijas plūsmu vadības lēmumu pieņemšanai nekustamā īpašuma attīstības jautājumos.	10. Orientēties valsts fiskālajā un monetārajā politikā.

Zināšanas

Zināšanas	Zināšanu līmenis		
	Priekšstats	Izpratne	Pielietošana
Mikroekonomika			+
Īpašumu tirgus tautsaimniecībā			+
Tautsaimniecība un finanšu tirgus			+
Nekustamā īpašuma ekonomika			+
Investīcijas nekustamajā īpašumā			+
Ievads īpašumu vērtētāja specialitātē		+	
Nekustamā un kustamā īpašuma tiesiskie pamati			+
Saimnieciskās un darba tiesības		+	
Eiropas tiesības		+	
Būvniecības pamati un būv izstrādājumi		+	
Būv likums un būv noteikumi			+
Vērtēšanas teorijas pamati			+
Nekustamā īpašuma vērtēšanas teorija			+
Vērtēšanas standarti un ētika			+
Specifiska īpašuma vērtēšana			+
Komerccabiedrību saimnieciskās darbības vērtēšana			+
Īpašuma vērtēšanas procedūras			+
Ēku un būvju tehniskā stāvokļa novērtēšana			+
Būvkonstrukciju elementu novērtējums		+	
Nekustamā īpašuma arhitektoniskais un ainaviskais novērtējums		+	
Kadastrs un īpašuma kadastrālā vērtēšana			+
Īpašuma vērtēšana ārvalstīs			+
Īpašuma topogrāfiskie uzņēmējumi		+	
Teritoriālās un detaļplānojuma attīstības stratēģija		+	
Nekustamā īpašuma starptautiskā ekonomika			+
Uzņēmējdarbības vadīšana			+
Nekustamā īpašuma ekoloģiskā vadīšana			+
Darba un civilā aizsardzība		+	
Īpašuma filozofija		+	
Lietišķā komunikācija		+	
Ekonometrija		+	
Matemātika ekonomistiem			+
Informātikas tehnoloģijas			+
Nekustamo īpašumu tirgus analīzes tehnoloģija			+
Nekustamā īpašuma risku vadība		+	
Īpašums un nodokļi			+

Nodokļi uzņēmējdarbībā			+
Nekustamā īpašuma apdrošināšana		+	
Vadības grāmatvedības un īpašuma uzskaites pamati			+
Cenu veidošana būvniecībā			+
Nekustamā īpašuma tirgvedība			+
Svešvalodas			+
Lietišķā etiķete		+	

Profesijas standarta izstrādes darba grupas sastāvs:

- Baltruma Dace SIA „BDO Invest Rīga” vērtētāja
- Strautiņš Ivars SIA „Biznesa Konsultantu Grupa” vērtētājs
- Žuromskis Artūrs SIA „Eiroeksperts” izpilddirektors
- Markovs Vadims SIA „Nira fonds” direktors
- Žemaite Inese LĪVA administratore
- Geipele Ineta Rīgas Tehniskā universitāte, Inženierekonomikas fakultāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedras vadītāja, asoc.prof., profesijas standarta izstrādes darba grupas vadītāja
- Vanags Jānis Rīgas Tehniskā universitāte, Inženierekonomikas fakultāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedras docents

Konsultants:

- Šīns Edgars – Latvijas nekustamo īpašumu darījumu mākleru asociācija, Valdes priekšsēdētājs

Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Valdes priekšsēdētājs

Žuromskis Vilis

Rīgā, 2006. gada 5. jūnijā.