

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
BIZNESĀ, VADĪBAS UN EKONOMIKAS FAKULTĀTE
FINANŠU UN GRĀMATVEDĪBAS NODAĻA

**Projekts: NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDES UN
APSAIMNIEKOŠANAS UZŅĒMUMA SIA MATĪSA NAMI
DIBINĀŠANA**

Project: Establishment of real estate management and property company LLC
Matisa Nami

MAGISTRA DARBS

Autors: Profesionālās maģistra programmas

Finanšu ekonomika 1.kursa studente

Zane Laukalēja

Stud. apl. Nr. z110029

Darba vadītājs: *Dr.oec.* Irina Solovjova

RĪGA, 2020

SATURA RĀDĪTĀJS

ANOTĀCIJA.....	4
ANNOTATION.....	8
1. PROJEKTA IDEJA, AKTUALITĀTE	12
2. UZŅĒMUMS	14
2.1. Uzņēmuma juridiskā forma, nosaukums, atrašanās vieta.....	14
2.2. Pamatkapitāls, īpašnieki, to līdzdalība pamatkapitālā.....	18
2.3. Zeme, ēkas un pamatlīdzekļi	19
2.4. Uzņēmuma organizatoriskā struktūra un vadība, nodarbināto skaits	21
2.5. Ārējā finansējuma piesaistes iespējas	26
3. NOZARES IZPĒTE	41
3.1. Nozares attīstības tendences pēdējos 3 – 5 gados.....	41
3.2. Nozares attīstības perspektīvas	48
3.3. Nozares tiesiskais regulējums.....	51
4. UZŅĒMUMA DARBĪBAS RAKSTUROJUMS, PRODUKTI, PAKALPOJUMI.....	54
4.1. Uzņēmuma pakalpojumu raksturojums	54
4.2. Izejvielu un materiālu raksturojums	61
5. MĀRKETINGS	63
5.1. Uzņēmuma pakalpojumu būtiskāko noieta tirgus izpēte.....	63
5.2. Uzņēmuma klientu analīze	66
5.3. Uzņēmuma svarīgākie konkurenti, to tirgus daļas un attīstības prognozes	67
5.4. Uzņēmuma konkurētspējas analīze.....	72
5.5. Uzņēmuma mārketinga stratēģijas raksturojums.....	74
6. PROJEKTA FINANŠU PLĀNS	77
6.1. Pieņēmumi, uz kuriem balstīta finanšu prognoze.....	77
6.2. Uzņēmuma ieņēmumu plāns.....	82
6.3. Peļņas vai zaudējumu aprēķins	86

6.4. Uzņēmuma naudas plūsmas pārskats	88
6.5. Uzņēmuma bilance	92
6.6. Kredīta atmaksas grafiks	96
6.7. Projekta novērtēšana.....	96
7. RISKI UN TO MAZINĀŠANAS PASĀKUMI.....	104
7.1. Uzņēmuma risku identifikācija.....	104
7.2. Uzņēmuma riska profila vadība.....	111
7.3. Riska matricas veidošana	116
7.4. Uzņēmuma risku vadības politikas pamatvirzieni.....	119
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTU SARAKSTS	124
PIELIKUMI.....	130
1. pielikums. Kredīta atmaksas grafiks 2021. -2027. gadam.....	131
2. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2021. gadam	135
3. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2022. gadam	136
4. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2023. gadam	137
5. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2024. gadam	138
6. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2025. gadam	139
7. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2026. gadam	140
8. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2027. gadam	141
9. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2021. gadam	142
10. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2022. gadam	144
11. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2023. gadam	146
12. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2024. gadam	148
13. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2025. gadam	150
14. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2026. gadam	152
15. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2027. gadam.....	154

ANOTĀCIJA

Maģistra darba mērķis ir izstrādāt jaundibināta uzņēmuma biznesa plānu. Darba autore izstrādāja uzņēmuma SIA Matīsa Nami dibināšanas un biznesa plānu.

Darba mērķis bija izveidot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu, kas sākotnēji nodarbosies ar sev piederoša nekustamā īpašuma izīrēšanu un apsaimniekošanu, bet attīstoties uzņēmējdarbībai un gūstot sava veida atpazīstamību un uzticību klientu lokā, uzņēmums plāno piedāvāt nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumus uz līguma pamata citiem īpašumiem Rīgā un Pierīgā.

Uzņēmuma komercsabiedrības forma būs sabiedrība ar ierobežotu atbildību. Šāda forma izvēlēta, jo uzņēmuma reģistrācijas izmaksas ir salīdzinoši nelielas, to var dibināt vairāki dalībnieki, kuri par sabiedrības saistībām atbild tikai ar ieguldīto kapitālu, kā arī tā ir slēgta sabiedrība un tās daļas nav publiskās apgrozības objekts.

Uzņēmuma pamatkapitāls būs 320 000 eiro, kas sadalīts 320 daļās. Pamatkapitālā tiks veikti gan mantiskie, gan naudas līdzekļu ieguldījumi. Naudas līdzekļu ieguldījums būs 50 000 eiro apmērā, bet mantisko ieguldījumu veidos nekustamais īpašums – dzīvojamā ēka un tai pieguļošā zeme – 270 000 eiro apmērā, īpašuma vērtību noteiks atbilstoši sertificēts vērtētājs. Uzņēmumam būs trīs dalībnieki, viens dalībnieks veiks 20 000 eiro, otrs – 30 000 eiro lielus ieguldījumus pamatkapitālā, savukārt trešais dalībnieks – uzņēmuma pamatkapitālā ieguldīs personīgā īpašumā esošu ēku 270 000 eiro apmērā.

Uzņēmums sākotnēji nodarbinās četrus cilvēkus, viens valdes loceklis veiks ēkas pārvaldnieka funkcijas, otrs valdes loceklis nodarbosies ar saimniecisko jautājumu risināšanu un viņa pakļautībā būs tehniskie darbinieki – santehniķis un elektriķis. Juridisko un grāmatvedības jautājumu kārtošanai uzņēmums izmantos ārpalpojuma iespējas. Attīstoties saimnieciskajai darbībai, tiks nodarbināti papildus darbinieki – sētnieks un tehniskais darbinieks.

Uzņēmuma galvenais un vērtīgākais aktīvs būs nekustamais īpašums, kurš atrodas Rīgas centrā, Matīsa ielā. Nekustamo īpašumu veido trīsstāvu dzīvojamā ēka, kurai sākotnēji būs nepieciešama renovācija, siltinot ēkas fasādi, bēniņus un jumtu, kā arī atjaunojot iekšējās komunikācijas sistēmas un izremontējot dzīvojamās telpas. Atbilstoši projektam plānots veikt ēkas vienkāršoto renovāciju jeb atjaunošanu. Vienkāršotās renovācijas gadījumā ēkas ārsienām netiek mainīts izvietojums, līdz ar to dokumentācijas sakārtošanas procedūra ir vienkāršāka, ātrāka un administratīvo izmaksu ziņā izdevīgāka. Plānotais ēkas renovācijas termiņš – trīs mēneši, laika posmā no 2021. gada aprīļa līdz 2021. gada jūnijam. Ēkas renovācijas izmaksas prognozētas 213125 eiro apmērā. Īres nama kopējā iznomājamā platība ir 867 m², nemainot esošās konstrukcijas, katru stāvu plānots sadalīt kompakto vienistabas, divistabu un trīsstabu

dzīvokļos, kuru platība attiecīgi variēs no 30 līdz 62 m². Papildus ēkas renovācijas izmaksām, uzņēmums pirmā darbības gadā plāno iegādāties pamatlīdzekļus 58 847 eiro vērtībā. Ēkas renovācijai un daļai pamatlīdzekļu plānots piesaistīt bankas kredītu 270 000 eiro apmērā uz septiņiem gadiem ar fiksētu procentu likmi 5% gadā, kā nodrošinājums aizdevumam būs nekustamā īpašuma ķīla un nepieciešamības gadījumā dalībnieku galvojums, kā ārējā finansējuma alternatīvu darba autore izskatīja privāto investoru piesaisti.

Uzņēmums darbosies nekustamā īpašuma nozarē, konkrētāk tā galvenā darbības joma būs sava nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana. Izstrādājot projektu, darba autore izpētīja konkrēto nozari un secināja, ka kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība ir cieši saistīta ar valsts sociāli ekonomisko un politisko situāciju. Nozare ieņem stabilu pozīciju Latvijas kopējā tautsaimniecībā, tās īpatsvars pēdējos piecos gados saglabājies salīdzinoši nemainīgs, veidojot apmēram 15% no valsts IKP.

Īres un nomas tirgus datiem piemīt zināma specifika, respektīvi, nav publiska darījumu datubāze par noslēgtajiem īres darījumiem, to skaitu vai apmēru, līdz ar to prognozes par tirgus tendencēm ir salīdzinoši subjektīvas, atkarībā no konkrētā īres segmenta dalībnieku (ekspertu) pieredzes un nekustamā īpašuma objekta specifikas. Atbilstoši nekustamā īpašuma jomas ekspertu apkopotajiem datiem pieprasījums pēc īres dzīvokļiem Rīgā pēdējos četrus gadus ir saglabājies stabils, galvenokārt pieprasīti ir noteikta segmenta - kompakti, ekonomiski, remontēti dzīvokļi.

Analizējot nozares tendences, jāatzīmē, ka īres tirgus pieprasījumu vistiešākajā mērā ietekmē sociālie un ekonomiskie faktori. Kā viens no sociāliem faktoriem minams ir ievērojamais ārvalstu studentu skaits Rīgā, kuram pēdējos gados ir būtiska tendence palielināties. Kā otrs faktors īres tirgus pieprasījuma ietekmējošais faktors norādāms – banku īstenotā kredītpolitika hipotekārās kreditēšanas jautājumos, proti kredīta pirmās iemaksas apmērs un augstās prasības hipotekārā kredīta saņemšanai var ietekmēt to cilvēku skaitu, kuri ilgtermiņa saistību vietā izvēlās vai ir spiesti izvēlēties mājokli īrēt.

Uzņēmums piedāvās dažādus ar nekustamo īpašumu saistītos pakalpojumus. Plānots izīrēt 18 kompaktus, mēbelētus un kvalitatīvus dzīvokļus Rīgas centrā un apsaimniekot tos. Uzņēmējdarbībai attīstoties un, iegūstot kārtīga un atbildīga apsaimniekotāja reputāciju, plānots apsaimniekot ne tikai savu namīpašumu, bet piedāvāt apsaimniekošanas pakalpojumus uz līguma pamata citiem īpašumiem. Papildus uzņēmums plāno sniegt santehniķa un elektriķa pakalpojumus gan sava īpašuma īrniekiem, gan kā ārpakalpojumu ikvienam interesantam.

Potenciālie klienti īres dzīvokļiem būs gan ārvalstu studenti un ārvalstnieki, kas nodarbināti Rīgā, gan jaunās ģimenes. Apsaimniekošanas pakalpojumiem uz līguma pamata, klientu loks varētu būt plašāks, jo uzņēmums piedāvās apsaimniekošanas pakalpojumus gan

nedzīvojamām platībām, piemēram, biroju ēkām, gan dzīvojamām platībām, piemēram, dažu dzīvokļu vai daudzdzīvokļu ēkām.

Uzņēmumu konkurētspējas raksturošanai izstrādāta SVID analīze. Par jaundibinātā uzņēmuma stiprajām pusēm uzskatāma uzņēmumam piederošā nekustamā īpašuma atrašanās vieta, Rīgas centrs, kas īres tirgū ir augsti pieprasīts, kā arī plānots, ka uzņēmums vadīs savas jomas speciālisti, tādējādi nodrošinot augstākās prasības sniegto pakalpojumu kvalitātei. Kā arī renovētais namīpašums energoefektīvs, tādējādi ļaujot būtiski samazināt dažādas komunālo pakalpojumu izmaksu pozīcijas un nodrošinot patīkamu dzīves vidi ikvienam īrniekam.

Lai prognozētu iespējamās attīstības scenārijus, darba autore veica uzņēmuma finanšu plāna izstrādi septiņiem darbības gadiem. Prognozēts, ka uzņēmums pirmo darbības gadu noslēgs ar 25787 eiro zaudējumiem, kas saistīts ar to, ka uzņēmumam pirmos darbības mēnešus, kamēr notiks ēkas renovācija un labiekārtošana, nebūs ieņēmumu, savukārt izdevumu pozīcijas ēkas renovācijas procesu uzraudzīšanai un vakanto platību uzturēšanai būs salīdzinoši lielas. Tā kā atbilstoši tirgus datiem pieprasījums pēc salīdzinoši ekonomiskiem, remontētiem dzīvokļiem ir liels, uzņēmums plāno aktīvi piesaistīt īrniekus, tādējādi palielinot apgrozījumu, lai otro darbības gadu noslēgtu ar peļņu. Turpmākajos gados uzņēmumam nepieciešams sabalansēt izdevumu un ieņēmumu pozīcijas, lai veiksmīgi attīstītos. Rūpīgi jāseko līdzi izdevumiem un pēc iespējas vairāk jāsamazina izmaksu pozīcijas, lai uzņēmums varētu nodrošināt pozitīvu naudas plūsmu.

Bankas kredītu uzņēmums atmaksātu septiņu gadu laikā, kas attiecīgi ir atskaites punkts īpašniekiem, lai lemtu tālāk par rīcību attiecībā uz konkrēto objektu – turpināt tālāku objekta saimnieciskās darbības ciklu, proti, iznomājot nomniekiem/ īrniekiem telpas, vai lemt par visa īpašuma kā investīciju objekta vai atsevišķu dzīvokļu pārdošanu tālāk gala pircējiem, tādējādi uzreiz gūstot ieņēmumus un peļņu no īpašuma. No šīs izvēles ir atkarīgs projekta atmaksāšanas termiņš. Ja uzņēmums turpinātu sava īres nama uzturēšanu, tad projekta atmaksas termiņš būtu 18.6 gadi, savukārt, ja daļēbnieki lemtu par īres nama kā investīciju projekta pārdošanu uzņēmuma septītajā darbības gadā, projekta atmaksāšanas periods būtu 6.1 gadi. Šie rādītāji iezīmē īres vai nomas tirgus specifiku, bieži vien ieguldījumi šāda veida nekustamā īpašumā ir pārāk apjomīgi, salīdzinot ar regulārajiem ienākumiem, to atdeve un rentabilitāte ir mērāma ilgtermiņā. Tomēr praksē nereti īres un nomas nekustamā īpašuma objekti tiek iegādāti ar mērķi noteiktā laika periodā gūt zināmus ieņēmumus, bet pēc kāda laika, kad īpašums ģenerē stabilu naudas plūsmu, objektu pārdot, tādējādi tiek atpelnīti ne tikai ieguldījumi, bet atbilstošā tirgus situācijas gadījumā gūta peļņa.

Jebkura uzņēmuma darbība ir pakļauta riskiem, tāpēc darbā veikta risku identifikācija un riska profila vadības izstrāde. Tika identificēti 13 riski, kas var ietekmēt uzņēmuma darbību.

Izmantojot risku matricu, tika definēti četri vidēja līmeņa riski un deviņi riski augsta līmeņa riski. Izstrādājot uzņēmuma risku vadības politikas pamatnostādnes, darba autore secināja, ka daļu risku tiks nodoti citām personām jeb apdrošināti, daļa risku tiks vadīti, ieviešot papildus risku vadības pasākumus, savukārt tos riskus, kuru iespējamība ir salīdzinoši maza, uzņēmums pieņems.

Vienlaikus ar darba izstrādi, aktuāls kļuva ārkārtas stāvokļa risku jautājums. 2020. gada sākums ieviesa jaunas korekcijas un saistībā ar Covid -19 pandēmiju pasaulē tika izsludināts ārkārtas stāvoklis, kas skāra vairumu tautsaimniecības jomu lielākajā daļā pasaules valstu. No visiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem īres tirgu pandēmijas sekas sākotnēji skāra visvairāk. Jaunākie pētījumi nekustamā īpašuma jomā norāda uz tendenci, ka dzīvokļi, kuri līdz šim tika piedāvāti īstermiņa īrei pašreiz saistībā ar Covid – 19 pandēmijas izplatību tiek piedāvāti uz ilgtermiņa īrei. Tādējādi būtiski palielinot īrei piedāvāto dzīvokļu skaitu tieši ilgtermiņa īres segmentā. Jomas eksperti vienlaikus prognozē, ka nākamvasar tūristiem orientētie dzīvokļi, visticamāk, atgriezīsies īstermiņa īres tirgū. Ņemot vērā pieaugošo bezdarbu un neskaidrību par nākotni, daļa īrnieku ārkārtas stāvokļa izsludināšanas laikā lūdz izīrētājiem samazināt īres maksas cenas. Līdz ar iepriekš minēto, izīrētājiem, lai noturētu savas pozīcijas tirgū un nepazaudētu klientus pavisam nākas kļūt elastīgākiem un pretimnākošākiem īres maksas samazināšanas jautājumos. Tomēr samazinot īres pakalpojumu cenu vai gadījumos, ja īrnieki noteiktajā termiņā neveic sniegto pakalpojumu apmaksu, izīrētājiem pašiem var samazināties ienākošā naudas plūsma un rasties grūtības ar savu saistību izpildi. Tāpēc uzņēmumam svarīgi ir prognozēt un pielāgot izdevumu un ienākumu attiecību, nepieciešamības gadījumā veidot uzkrājumus kā “drošības spilvenu” ārkārtas situācijām.

Darbs sastāv no 156 lapām, 72 literatūras avotiem un citiem informācijas avotiem, 39 tabulām un 19 attēliem.

Darba atslēgas vārdi: nekustamais īpašums, nekustamā īpašuma pārvaldes un apsaimniekošanas uzņēmums, ilgtermiņa investīcijas.

ANNOTATION

The goal of the Master's Thesis is to develop the business plan of a newly founded company. The author of the Thesis has developed the business plan of the property management company SIA /LLC/ Matīsa Nami within the framework of elaboration of the Master's Thesis.

The goal of the Thesis was to found a property management and administration company which would initially engage in leasing and administration of its own property and, along with development of business operations and gaining of recognition and trust among customers, the company envisages to offer property management services on the contract basis for other properties in Riga and Greater Riga.

Company's commercial form will be Limited Liability Company. This commercial form has the following advantages: company's registration costs are relatively small, it can be established by several founders and for company's liabilities founders respond only by invested capital.

Company's share capital will be 320 000 euro divided in 320 parts. Share capital consist of both cash and property investment. Cash deposit 50000 euro and property investment – real estate – 270 000 euro, the value of the property will be determined by a certified appraiser. The company will have three participants, one participant will invest 20000 euros, the other - 30000 euros, while the third participant - will invest the privately owned property in the share capital of the company.

The company will initially employ four people, one board member will work as property manager, the other board member will deal with technical issues and will lead technical staff - a plumber and an electrician. The company will use outsourcing opportunities to handle legal and accounting issues. As economic activity develops, additional staff will be employed - janitor and technician.

The property will be located in Riga centre, at Matīsa iela, will be the main asset of the company with the highest value. This property consists of an apartment house which will need overhaul in the beginning, including installation of heat insulation to the building facade, attic and roof, as well as reconstruction of internal engineering networks and repair of residential premises. In compliance with the project, it is planned to perform the simplified renovation of the building. If simple renovation is performed, the envelope walls of the building are not moved, therefore the settlement of documents is easier and faster and more costly from the point of view of administrative expenses. The scheduled term of renovation of the building is three months. The estimated costs of the renovation amount to EUR 213,125. The total floor space available for rent in the building equals 867 m², it is planned to construct compact one-, two- and three-room apartments on each floor without replacing the load bearing structures and their

floor space will be from 30 to 62 m². In addition to the building renovation costs, the company plans to purchase fixed assets of the total value of EUR 58,847 during the first year of operation. It is planned to attract a bank loan of EUR 270,000 for period of seven years with a fixed interest 6% p.a. for the building renovation and purchase of a part of fixed assets. The property pledge and, if necessary, the shareholders' guarantee will be used as the security for the loan.

The company will operate in the property industry and its particular area of operation will be the lease and management of own property. In the course of developing the project, the Thesis author studied the particular industry and concluded that the overall development of the property market is closely related with the social economic and political situation in the country. The industry has a stable position in the national economy of Latvia; its proportional share therein has been comparatively not changing during the last five years and accounted for approximately 15% of the national GDP.

Data related to transactions on the rental market are specific in that there are no public transaction database on concluded lease transactions, their number or amount, thus forecasts of market trends are relatively subjective, depending on the experience of specific rental segment participants (experts) and real estate object specifics. According to the data of the property area experts, the demand for rent apartments in Riga has been stable during the last four years, the apartments belonging to a particular segment, i.e. compact, economic and repaired, are in most demand.

By analysing the industry trends, it should be stated that the demand on the rental market is directly affected by social and economic factors. The considerable number of foreign students in Riga demonstrating a growing trend during the recent years should be mentioned as one of the social factors. Another factor affecting the demand on the rental market is the lending policy on the mortgage matters implemented banks, in particular, the first instalment amount and the high requirements for receiving a mortgage loan can affect the number of people who choose or are forced to choose renting of housing instead of assuming long-term obligations. Potential customers for rent apartments will include both foreign students and foreigners who are employed in Riga, as well as young families. The range of customers for administration services on the contractual basis could be broader because the company will offer administration services for both non-residential premises, like office buildings, and residential premises, for example, apartment houses.

The SWOT analysis has been developed for the purpose of describing the competitiveness of the company. The strengths of the newly founded company include the location of the property owned by the company in Riga centre which is highly demanded on the rental market, besides, it is planned that the company will be managed by the experts of the relevant industry,

thus ensuring the quality of the provided services compliant with the highest requirements. Moreover, the renovated building property is energy efficient, thus allowing substantial reduction of various utilities costs and providing pleasant living environment for every tenant.

In order to forecast eventual development scenarios, the author of the work developed the finance plan of the company. According to the forecast, the company will conclude the first year of operation with the loss of EUR 25787, which is related to the fact that during the first months of operation when the building renovation and improvement takes place, the company will have no revenue, however, the expenses for supervision of the building renovation process and maintenance of vacant spaces will be comparatively high. As, according to the market data, the demand for comparatively economic apartments with repair is high, the company plans to actively attract tenants, thus increasing the turnover and concluding the second year of operation with profit. During further years, the company needs to balance expenses and revenues in order to secure successful development.

The company would repay the bank loan during seven years, which is a benchmark for the shareholders to decide on further actions in relation to the particular site, in particular, if they should continue the further business operations of the site, i.e. by renting premises to tenants, or re-sell the whole property as an investment site or individual apartments to end buyers, thus gaining immediate income and profit from the property. The pay-back term of the project depends on the above choice. If the company continued maintenance of its property, the pay-back term of the site would amount to 18.6 years, however, if the shareholders decided on the sale of the building as an investment site during the seventh year of operation of the company, the pay-back term of the project would be 6.1 years. The above indices present the specifics of the rental market, where investments in this type of property are often too high in comparison to regular income, their return and profitability should be measured over a long term. However, in practice rent and lease properties are often purchased for the purpose of gaining certain income over a particular term and selling the site after some time when the property is generating a stable cash-flow, thus getting back not only the investment, but also gaining profit in case the market situation supports it.

Any operation of the company is subject to risks, therefore, the Thesis contains the identification of risks and the elaboration of the risk profile management, 13 risks were identified. In the course of developing the guidelines of the company risk management policy, the author of the Thesis concluded that a part of the risks would be transferred to other entities or insured, a part of the risks will be managed by introducing additional risk management measures, and the company will assume the risks with comparatively low probability.

As the Thesis were developed, the issue of the risks of the emergency situation became important. The beginning of 2020 brought new adjustments and the global emergency situation was introduced due to Covid-19 pandemic. This affected the majority of the national economy industries in most global countries. The rental market was most heavily hit by the pandemic consequences out of all the property market segments. The latest studies in the property area indicate a trend that apartments which used to be offered for short-time rent are now offered for long-term rent due to the spread of Covid-19 pandemic. Thus, the number of apartments offered for rent in the long-term rental segment has substantially increased. At the same time, industry experts forecast that the apartments intended for tourists will most probably return to the short-term rental market next summer. Considering the increasing unemployment and the lack of clarity regarding future, some tenants ask landlords to reduce rental prices during the emergency situation. Due to the circumstances referred to above, landlords need to become more flexible on the matters of reduction of the rent price in order to maintain their position on the market and not to lose customers. Still, if the rent price is reduced or in cases when tenants do not pay for provided services in due time, the cash-flow of landlords may decrease and they may find it hard to perform their own liabilities. Therefore, it is important for the company to forecast and to adjust the expense and income balance, to create savings as a „safety pillow” if this is necessary.

The Thesis consists of 156 pages, 72 literature and other information sources, 39 tables and 19 images.

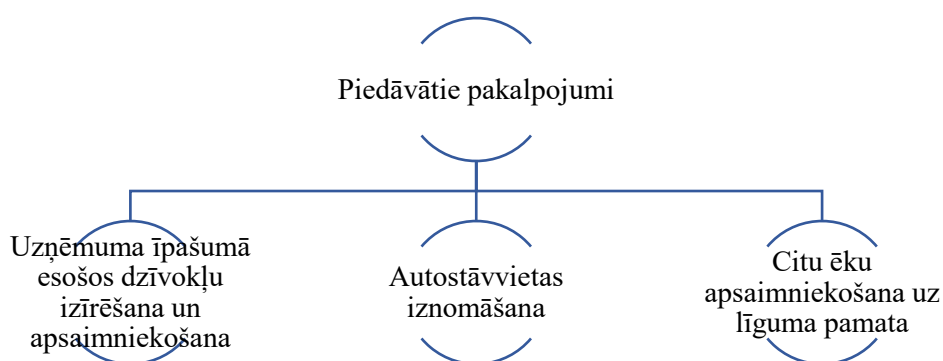
Used research methods: statistical analysis, graphical analysis, SWOT analysis, risk matrix.

Key words: real estate, real estate management and property company, long term investments.

1. PROJEKTA IDEJA, AKTUALITĀTE

Atbilstoši dažādiem nekustamo īpašumu uzņēmumu tirgus pētījumu datiem pēdējos gados pieprasījums pēc īres dzīvokļiem, it īpaši ar nelielu platību, ir strauji palielinājies, un aktīvajā īres sezonā “augustā un septembrī” Rīgā īres tirgus pieprasījums pārsniedz piedāvājumu.¹ Pēdējos gados vērojama tendence, ka bijušās kopmītņu ēkas pašvaldības vai privātie investori pārbūvē par īres dzīvojamo fondu, kas ir stabils ieguldījums tiem investoriem, kas plāno vienmērīgus ieņēmumus ilgtermiņā.

Autores ideja ir saistīta ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanas uzņēmuma izveidošanu, kas sev piederošo nekustamo īpašumu, kas atrodas Rīgas centrā, renovēs un realizēs īres tirgū jeb nodarbosies ar dzīvokļu izīrēšanu un apsaimniekošanu. Plānots izīrēt kompakts, modernus un kvalitatīvus dzīvokļus Rīgas centrā un apsaimniekot tos. Uzņēmējdarbībai attīstoties un iegūstot kārtīga un atbildīga apsaimniekotāja reputāciju, plānots apsaimniekot ne tikai savu namīpašumu, bet piedāvāt apsaimniekošanas pakalpojumus uz līguma pamata citiem īpašumiem. Pie ēkas pieguļošo teritoriju plānots racionāli izveidot, daļu teritorijas labiekārtot mājas iedzīvotāju vajadzībām, bet daļu – izbūvēt par ilgtermiņa autostāvvietu apkārtējo ēku iedzīvotājiem. Projekta attīstības gaitā, kā papildus pakalpojumu atkarībā no ekonomiskās situācijas uzņēmums piedāvās esošos īres dzīvokļus izpirkt, tas ir īrnieki varēs īrēt un, ja dzīvoklis iepatiksies, varēs to izpirkt, kur pirmās iemaksas vietā kalpos daļa īres maksas. Uzņēmuma plānotie pakalpojumi apkopoti un attēloti 1.1. attēlā.



1.1. att. SIA Matīsa Nami piedāvāto pakalpojumu klāsts 2021.-2027.g.²

¹Arco Real Estate. *Īres tirgus pieprasījums pārsniedz piedāvājumu*. Pieejams: <https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2018/ires-tirgu-pieprasijums-parsniedz-piedavajumu-1339/> (skatīts 10.05.2020.)

² Darba autores veidots

Tā kā investīcijas nekustamā īpašuma visbiežāk ir ilgtermiņa lēmums, attiecīgi uzņēmuma galvenais mērķis būs ilgtermiņā gūt peļņu un nodrošināt visaugstāko sniegto pakalpojumu kvalitāti.

Kā norāda jomas speciālisti, Rīgā īres tirgus piedāvājums ir liels, bet šis piedāvājums nespēj apmierināt visu pieprasījumu. Ir daudz privāto izīrētāju vai uzņēmumu, kas nodarbojas ar atsevišķu dzīvokļu izīrēšanu, bet nav daudz uzņēmumu, kas nodarbojas ar īres namu uzturēšanu. Nesakārtotā likumdošana, kas nenodrošina līdzvērtīgu īrnieka un izīrētāja pienākumu un tiesību apjomu, pagaidām nav pievilcīga investoriem.

Ņemot vērā to, ka pēdējos gados piedāvājums tirgū ir bijis mazāks par pieprasījumu, īres cenas ir kļuvušas augstākas par iedzīvotāju maksātspēju. Atbilstoši Swedbank Finanšu institūta pētījuma datiem, Latvijā īres tirgus problēmas ir izteiktākas nekā Lietuvā un Igaunijā, jo valstī ir augstāks to iedzīvotāju īpatsvars, kuri dzīvokļus īrē. Ņemot vērā iedzīvotāju ienākumu līmeni Latvijā, iegādāties jaunu mājokli nav vienkārši, hipotekārie kredīti ir pieejami tikai aptuveni 20% mājāsaimniecību. Tas nozīmē, ka vairākumam cilvēku vienīgā iespēja ir īres tirgus.³

Zināmas korekcijas īres tirgū 2020. gada sākumā veica Latvijā un Eiropā noteiktais ārkārtas stāvoklis un attiecīgie ierobežojumi Covid-19 pandēmijas dēļ. No visiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem īres tirgus pandēmija ietekmēja visātrāk. Salīdzinoši liela daļa dzīvokļu, kas līdz šim tika piedāvāti īstermiņa īrei tūristiem, saistībā ar Covid-19 pandēmijas izplatību tiek piedāvāti ilgtermiņa īrei. Tādējādi būtiski palielinoties īrei piedāvāto dzīvokļu skaitam tieši ilgtermiņa īres segmentā, tomēr jomas eksperti vienlaikus prognozē, ka šī īstermiņa situācija un pēc ārkārtas stāvokļa beigām, lielākā daļa tūristiem domāto dzīvokļu atgriezīsies īstermiņa īres segmentā.⁴ Kā rezultātā pieprasījums pēc ilgtermiņa dzīvokļu īres saglabāsies iepriekšējā līmenī. Tādā gadījumā arī palielinoties vidējais īres maksai tirgū.

Darba autores ieskatā, īres nama izveide ir uzskatāma par ilgtermiņa investīciju, pēc kuras sniegtajiem pakalpojumiem pieprasījums būs aktuāls vienmēr, jo cilvēku nepieciešamība pēc dzīvesvietas un sava mājokļa ir bijusi un būs viena no galvenajām prioritātēm.

³ AS Cits Medijs. *Nepieciešams īres tirgus atveseļošanas plans*. Pieejams: <https://ir.lv/2019/03/15/nepieciams-ires-tirgus-atveselosanas-plans/> (skatīt 20.02.2020.)

⁴ Ziņu portāls Latvijai La.lv. *Īres cenas Covid-19 ietekmē pazeminājušās par 5%*. Pieejams: <https://www.la.lv/colliers-ires-cenas-covid-19-ietekme-pazeminajusas-par-5> (16.05.2020.)

2. UZŅĒMUMS

2.1. Uzņēmuma juridiskā forma, nosaukums, atrašanās vieta

Uzņēmums, atbilstoši Komerclikuma definējumam, ir organizatoriski saimnieciska vienība. Uzņēmumā ietilpst komersantam piederošas ķermeņiskas un bezķermeņiskas lietas, kā arī citi saimnieciski labumi (vērtības), kurus komersants izmanto komercdarbības veikšanai.⁵ Eiropā un arī Latvijā lielākā daļa uzņēmumu ietilpst mazo un vidējo uzņēmumu kategorijā. Latvijā 2019. gada nogalē mazo un vidējo uzņēmumu skaits pārsniedza 98% no visiem uzņēmumiem, kas nozīmē, ka tie veido lielāko valsts tautsaimniecības daļu.⁶

Par uzņēmumu uzskata jebkuru saimnieciskās darbības subjektu neatkarīgi no tā tiesiskās formas. Uzņēmējdarbības tiesiskās formas izvēle ir viens svarīgākajiem lēmumiem, uzsākot uzņēmējdarbību. Juridiskās formas izvēle ir atkarīga no vairākiem faktoriem, piemēram, uzņēmējdarbības veida, plānotā apgrozījuma, īpašnieku un nodarbināto skaita, minimālā pamatkapitāla, pieejamajiem resursiem, u.c. No tiesiskās formas izvēles ir atkarīga īpašnieka atbildība par uzņēmuma saistībām, peļņas sadale un kontroles formas. Saimniecisko darbību un no tās izrietošo komercdarbību Latvijā nosaka Latvijas Republikas Komerclikums.

Atbilstoši Komerclikumam ir noteiktas piecas komersantu juridiskās formas, kuras var reģistrēt Komercreģistrā. Četras no šīm formām ir komercsabiedrības:

- sabiedrība ar ierobežotu atbildību ir kapitālsabiedrība, kuras pamatkapitāls sastāv no pamatkapitāla daļu nominālvērtību kopsummas. Tā ir slēgta sabiedrība, kuras daļas nav publiskās apgrozības objekts;

- akciju sabiedrība ir kapitālsabiedrība, kuras pamatkapitāls sastāv no akciju nominālvērtību kopsummas. Tā ir atklāta sabiedrība, kuras daļas (akcijas) var būt publiskās apgrozības objekts;

- pilnsabiedrība ir personālsabiedrība, kuras mērķis ir komercdarbības veikšana, izmantojot kopīgu firmu, un kurā uz sabiedrības līguma pamata, neierobežojot savu atbildību pret pilnsabiedrības kreditoriem, apvienojušās divas vai vairākas personas (biedri);

- komandītsabiedrība ir personālsabiedrība, kuras mērķis ir komercdarbības veikšana, izmantojot kopēju firmu, un kurā uz sabiedrības līguma pamata apvienojušās divas vai vairākas personas (biedri), ja vismaz viena sabiedrības biedra (komandīta) atbildība attiecībā uz

⁵ LR likums. *Komerclikums*. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/5490-komerclikums> (skatīts 12.01.2020.)

⁶ AS Cits Medijs. *Latvijas MVU konkurētspēja globālajā tirgus sistēmā nav pietiekama*. Pieejams: <https://ir.lv/2019/10/16/latvijas-mvu-konkuretspeja-globalaja-tirgus-sistema-nav-pietiekama/> (skatīts 15.04.2020.)

sabiedrības kreditoriem ir ierobežota ar viņa ieguldījuma apmēru, bet pārējo personiski atbildīgo sabiedrības biedru (komplementāru) atbildība nav ierobežota.⁷

Savukārt kā piektā no Komerclikumā noteiktajām komersanta formām ir atzīmējama individuālais komersants, kas ir fiziskā persona, kura kā komersants ierakstīta komercreģistrā. Individuālais komersants ar saistībām atbild ar visu savu mantu⁸.

Komerclikums paver iespēju izvēlēties dažādas uzņēmējdarbības tiesiskās formas, ņemot vērā to, ka jebkurš projekts ir saistīts ar risku, lai minimizētus pašus projekta riskus un atbildību, loģiski un pašsaprotami ir izvēlēties tādu komercsabiedrības veidu, kurā ir dalīta atbildība starp komersantu un pašu dalībnieku. Ņemot vērā uzņēmuma specifiku un analizējot augstāk minētās uzņēmējdarbības formas, autore tālākai izpētei izvirza divas uzņēmējdarbības formas sabiedrību ar ierobežotu atbildību un akciju sabiedrību. Individuālo komersantu konkrētajā gadījumā būtu nepiemēroti izvēlēties, jo par saistībām tiek atbildēts ar visu savu mantu, kā arī ir ierobežots kapitāla lielums. Personālsabiedrības formas, ņemot vērā uzņēmuma specifiku, netika izvēlētas, jo, lai arī tām ir juridiskas personas pazīmes, tās nav juridiskas personas un par saistībām ir jāatbild ar visu savu mantu (izņemot komandīta atbildība komandītsabiedrībā).

Autore uzskata, ka piemērotākās formas jaundibināmajām uzņēmumam būtu akciju sabiedrība vai sabiedrība ar ierobežotu atbildību, lai izdarītu izvēli starp piemērotāko formu, tiek veikta abu uzņēmējdarbības formu analīze 2.1. tabulā.

2.1. tabula

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību un akciju sabiedrības salīdzinājums⁹

Kritēriji	Uzņēmējdarbības formas nosaukums	
	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību	Akciju sabiedrība
Pamatkapitāls	2 800 EUR	35 000 EUR
Reģistrēšanas izmaksas	valsts nodeva par SIA reģistrēšanu (150 EUR, 135 EUR neklātienē); publikācija Latvijas Vēstnesī 27,03 EUR	valsts nodeva par SIA reģistrēšanu (350 EUR, 315 EUR neklātienē); publikācija Latvijas Vēstnesī 27,03 EUR
Pārvaldības institūcijas	dalībnieku sapulce, valde, padome (brīvprātīgi)	akcionāru sapulce, padome, valde
Dalībnieku atbildība	ierobežota	ierobežota

⁷ LR likums. *Komerclikums*. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/5490-komerclikums> (skatīts 15.01.2020.)

⁸ LR likums. *Komerclikums*. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/5490-komerclikums> (skatīts 20.02.2020.)

⁹ Darba autores veidots

Analizējot 2.1. tabulas datus, var secināt, ka, dibinot sabiedrību ar ierobežotu atbildību, ir nepieciešams mazāks pamatkapitāla lielums, kā arī uzņēmuma reģistrēšanas izmaksas ir mazākas, īpašnieku loku ir vienkāršāk kontrolēt ņemot vērā to, ka tā ir slēgta sabiedrība, kuras daļas nav publiskās apgrozības objekts. Ņemot vērā iepriekš minēto un to uzņēmuma dibinātāji neplāno izlaist akcijas, autore secina, ka dibināmā uzņēmuma juridiskā forma būs sabiedrība ar ierobežotu atbildību.

Atbilstoši komerclikumam, sabiedrības ar ierobežotu atbildību reģistrēšanai Uzņēmumu reģistrā ir jāveic sekojošas darbības, kas sadalītas vairākos posmos:

1. Dokumentu sagatavošana uzņēmuma pagaidu konta atvēršanai:

- dibināšanas līgums, ja sabiedrību dibina vairākas personas;
- sabiedrības statūtu sagatavošana;
- bankas pagaidu konta līguma noslēgšana.

2. Dokumenti, kas nepieciešami pamatkapitāla apmaksai vai mantiskā ieguldījuma apliecinājumam:

- bankas izziņa par pamatkapitāla apmaksu;
- mantiskā ieguldījuma vērtētāju sarakstā esošās personas atzinums par katra mantiskā ieguldījuma novērtēšanu.

3. Dokumentu sagatavošana:

- dalībnieku reģistrs;
- valdes locekļa piekrišana būt par valdes locekli;
- valdes paziņojums par juridiskās adreses reģistrāciju;
- kvīts vai internetbankas izdruka par valsts nodevas samaksāšanu uzņēmuma ierakstīšanai komercreģistrā (150 eiro vai 135 eiro, ja reģistrācijas dokumentus plāno iesniegt un saņemt elektroniski);

• kvīts vai internetbankas izdruka par reģistrācijas sludinājuma apmaksu Latvijas Vēstnesī (27,03 eiro).

- kvīts vai internetbankas izdruka par reģistrācijas sludinājuma apmaksu Latvijas Vēstnesī (27,03 eiro).

4. Dokumentu iesniegšana Uzņēmumu reģistrā.¹⁰

Uzņēmuma dibināšanas līgumā jānorāda zemāk minētā informācija:

• ziņas par dibinātājiem, ja dibinātājs ir fiziska persona: vārds, uzvārds, personas kods un dzīvesvieta;

- nosaukums (firma);

¹⁰ Uzņēmumu reģistrs. *SIA reģistrācija komercreģistrā*. Pieejams: <https://www.ur.gov.lv/lv/registre/uznemumu-vai-komersantu/sia/dibinasana/registracija-uznemumu-registra/> (03.12.2019.)

- pamatkapitāla lielums, daļu skaits un nominālvērtība
- katra dibinātāja parakstītā pamatkapitāla un līdz reģistrācijai apmaksājamā pamatkapitāla lielums, apmaksas kārtība un termiņi;
- katram dibinātājam pienākošos daļu skaitu atbilstoši tā parakstītā pamatkapitāla daļai;
- to daļu skaitu un nominālvērtību summu, kuras, dibinot sabiedrību, tiek apmaksātas ar mantisko ieguldījumu, norādot katru mantiskā ieguldījuma priekšmetu un katras tās personas vārdu, uzvārdu, personas kodu un dzīvesvietu, kura uzņemas saistības izdarīt mantisko ieguldījumu;
- dibināšanas izdevumu pieļaujamais apmērs un to segšanas kārtība;
- valdes locekļu vārdi, uzvārdi, personas kodi un dzīvesvieta;
- citi noteikumi, ko dibinātāji uzskata par būtiskiem un kas nav pretrunā ar likumu;
- parakstīšanas vieta un datums.¹¹

Uzņēmuma nosaukuma izvēle ir atbildīgs process. Uzņēmuma nosaukumu reglamentē ne tikai normatīvie akti, bet arī dažādi citi faktori. Nosaukumam ir jābūt skaidram un patiesam, kuram būtu jābūt saistītam ar darbības sfēru un stratēģiju. Uzņēmuma nosaukums ir unikāls, tāpēc pirms tā reģistrēšanas Uzņēmuma nosaukumā jāpārbauda, vai tas jau nav aizņemts. Darba autore izvēlējās jaundibināmo uzņēmumu saukt par “Matīsa Nami”. Uzņēmums ar šādu nosaukumu 2020. gada sākumā vēl nebija reģistrēts Uzņēmumu reģistrā. Konkrētais nosaukums, izvēlēts, tādēļ, ka pirmkārt, norāda uzņēmuma darbības sfēru, bet otrkārt, norāda īres nama atrašanās vietu – Matīsa ielu. Ar laiku plānots pilnveidot uzņēmuma darbību, proti, sniegt apsaimniekošanas pakalpojumus citiem īpašumiem, līdz ar to, iespējams nāksies mainīt arī uzņēmuma nosaukumu. Kas vairāk nebūs saistīts ar konkrētās ēkas atrašanās vietu, bet to vispārinot.

Uzņēmuma fiziskā un juridiskā adrese ir dzīvojamās ēkas atrašanās vieta - Rīgas Centra rajons, Matīsa ielā (skatīt 2.1. attēlu).



2.1. att. SIA Matīsa Nami juridiskā un faktiskā atrašanās vieta

¹¹ Uzņēmumu reģistrs. SIA reģistrācija komercreģistrā. Pieejams: <https://www.ur.gov.lv/lv/registre/uznemumu-vai-komersantu/sia/dibinasana/registracija-uznemumu-registra/lemums-par-dibinasanu-vai-dibinasanas-ligums/> (skatīts 21.12.2019.)

Jaundibināmā uzņēmuma saimnieciskās darbības nodrošināšanai, sākotnēji tiks izmantotas kopstrādes telpās Artilērijas ielā 3. Kur uzņēmuma darbinieki tiksies uz kopīgām sapulcēm un vedīs pārrunas ar sadarbības partneriem. Pēc ēkas renovācijas noteiktas telpas tiks izmantotas uzņēmuma biroja vajadzībām.

2.2. Pamatkapitāls, īpašnieki, to līdzdalība pamatkapitālā

SIA Matīsa Nami pamatkapitāls būs 320 000 eiro, tiks apmaksāts pilnībā līdz uzņēmuma reģistrācijas pieteikuma iesniegšanai Uzņēmuma reģistrā. Plānots, ka pamatkapitālā tiks veikti gan naudas, gan mantiskie ieguldījumi. Divi dalībnieki plāno veikt naudas līdzekļu ieguldījumu pamatkapitālā, kopumā 50 000 eiro apmērā. Dalībnieku līdzekļu izcelsme ir viņu personiskie uzkrājumi. Viens dalībnieks ieguldīs attiecīgi 20 000 eiro, bet otrs 30 000 eiro. Papildus naudas līdzekļu ieguldījumam, pamatkapitālā plānots veikt mantisko ieguldījumu. Atbilstoši Komerclikumam, par mantiskā ieguldījuma priekšmetu var būt naudas izteiksmē novērtējama ķermeniska vai bezķermeniska lieta, kuru var izmantot sabiedrības komercdarbībā, izņemot lietas, uz kurām saskaņā ar likumu nevar vērst piedziņu.¹² Tā kā mantiskais ieguldījums būs vairāk kā 50% no pamatkapitāla, mantiskā ieguldījuma atzinumu sniegs mantiskā ieguldījuma vērtētājs, kas ir iekļauts Uzņēmumu reģistra vestā mantiskā ieguldījuma vērtētāju sarakstā. Mantiskā ieguldījuma atzinumā jānorāda šāda informācija:

- katra ieguldījuma priekšmeta apraksts;
- katra ieguldījuma priekšmeta vērtība;
- mantas piederība;
- katra ieguldījuma novērtēšanas metode;
- atzinums par mantiskā ieguldījuma priekšmeta atbilstību sabiedrības komercdarbības veidiem.¹³

Dalībnieks, kuram pieder nekustamais īpašums, pamatkapitālā veiks mantisko ieguldījumu nekustamā īpašuma vērtībā jeb 270 000 eiro apmērā. Nekustamais īpašums tiks izmantots īres pakalpojumu sniegšanai. Pamatkapitāla daļu sadalījums redzams 2.2. tabulā.

¹² LR likums. Komerclikums. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/5490-komerclikums> (skatīts 20.02.2020.)

¹³ Uzņēmumu reģists. *Mantiskā ieguldījuma novērtējums*. Pieejams: <https://www.ur.gov.lv/lv/registre/uznemumu-vai-komersantu/sia/reorganizacija/mantiska-ieguldijuma-novertesana/> (skatīts 27.01.2020.)

Uzņēmuma SIA Matīsa Nami pamatkapitāla stuktūra¹⁴

Īpašnieks	Pamatkapitāla veids	Vērtība, EUR	Daļas
Īpašnieks 1	naudas līdzekļi	20 000	20
Īpašnieks 2	naudas līdzekļi	30 000	30
Īpašnieks 3	nekustamais īpašums	270 000	270
Kopā		320 000	320

Apskatot uz 2.2. tabulu, var secināt, ka uzņēmuma pamatkapitāls sastādīs 320 000 eiro, kas sadalīts 320 daļās, ko veidos gan naudas, gan mantiskie ieguldījumi. Naudas līdzekļi plānoti uzņēmuma apgrozāmo līdzekļu nodrošināšanai. Saskaņā ar statūtiem, divi dibinātāji ir arī valdes locekļi. Tiek noteikts, ka valdes locekļiem ir tiesības pārstāvēt sabiedrību atsevišķi.

2.3. Zeme, ēkas un pamatlīdzekļi

Aktīvi ir uzņēmuma resursi, ko tas ir ieguvis savā rīcībā pagātnes notikumu rezultātā un no kuriem nākotnē ir sagaidāms ekonomiskais izdevīgums. Aktīvu ekonomiskais izdevīgums ir to spēja tieši vai netieši nodrošināt naudas un tās ekvivalentu ieplūšanu uzņēmumā. Uzņēmums aktīvus izmanto, lai ražotu preces vai sniegtu pakalpojumus, kas spēj apmierināt klientu vēlmes un vajadzības, tādējādi veicinot naudas plūsmu uz uzņēmumu.¹⁵ Aktīvi var būt gan nemateriāli, gan materiāli. Nemateriāli aktīvi ir identificējami ne naudas aktīvi, kuriem nav fiziskas formas, bet paredzēti izmantošanai preču ražošanā, pakalpojumu sniegšanā, vai citiem administratīviem mērķiem. Savukārt pamatlīdzekļi ir materiāli aktīvi, kurus uzņēmums tur, lai izmantotu preču ražošanai, pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai citiem vai administratīviem mērķiem un kurus uzņēmumā plānots izmantot ilgāk par vienu pārskata periodu.¹⁶ Ņemot vērā īres namu specifiku, aktīvu izmantošana uzņēmuma saimnieciskajai darbībai tiešā veidā nodrošinās naudas ieplūdi uzņēmumā.

SIA Matīsa Nami vērtīgākais pamatlīdzeklis, kas nepieciešams saimnieciskās darbības veikšanai ir nekustamais īpašums (dzīvojamā ēka un tai pieguļošā zeme) izīrēšanai. Nekustamais īpašums sastāv no renovējamās dzīvojamās ēkas 958 m² platībā, ko plānots renovēt un sadalīt dzīvokļu īpašumos, un tai pieguļošās zemes 400 m² platībā, ko plānots

¹⁴ Darba autores veidots

¹⁵ Ludboržs A. *Finanšu grāmatvedība tirdzniecībā*. Rīga, Lietišķās informācijas dienests, 2013. 282 lpp.

¹⁶ turpat 31.lpp.

izmantot atpūtas laukuma un autostāvvietas ierīkošanai. Pārējie pamatlīdzekļi saistīti ar uzņēmuma biroja darbu nodrošināšanu, ēkas uzturēšanu un saimniecisko darbu veikšanu. Sākotnēji uzņēmums biroja vajadzībām izmantos kopstrādes telpas, kuras jau tiek nodrošinātas ar nepieciešamo biroja tehniku, bet vēlāk, kad ēka tiks renovēta, daļa no tās tiks iekārtota uzņēmuma biroja vajadzībām. Uzņēmuma SIA Matīsa Nami saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamais pamatlīdzekļu saraksts attēlots 2.3. tabulā.

2.3. tabula

SIA Matīsa Nami plānoto pamatlīdzekļu saraksts 2021.g.¹⁷

Nr. p.k.	Nosaukums	Iegādes vērtība, EUR	Skaitis (gab.)	Summa, EUR	Plānotais lietošanas ilgums (mēn)
1	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka	220 000	1	220 000	480
2	Zeme	50 000	1	50 000	-
3	Portatīvais dators Asus X509UA	410	2	820	36
4	Datorprogramma	1800	1	1 400	24
5	Biroja tehnika un mēbeles (sākot ar piekto darbības mēnesi)	4000	1	4 000	36
6	1/4"+1/2" CHROME plus universālais instrumentu komplekts (sākot ar piekto darbības mēnesi)	810	2	1 620	36
7	Sniega tīrīšanas mašīna HECHT 8101 BS (sākot ar septīto darbības mēnesi)	607	1	607	36
8	Mēbeles īres telpām	50 400	-	50 400	60
9	Kapitalizētās ēkas renovācijas izmaksas	213 125	-	213 125	477
kopā				541 972	

Tabulā 2.3. redzams saraksts ar pamatlīdzekļiem, ko uzņēmums saimnieciskās darbības nodrošināšanai iegādāsies pirmajā darbības gadā. Detalizētāks pamatlīdzekļu un ilgtermiņa ieguldījumu saraksts, ko uzņēmums iegādāsies sākot no otrā darbības gada uzskaitīts 6.3. tabulā. Līdz ar pamatlīdzekļu iegādi, tiek noteikts to lietderīgās izmantošanas laiks jeb nolietojums. Nolietojumu parasti nosaka uzņēmuma vadītājs, to pamatojot ar pieredzi līdzīgu pamatlīdzekļu izmantošanā. Atbilstoši Latvijas likumdošanai informācija par pamatlīdzekļu

¹⁷ Darba autores veidots

izmantošanas laiku un nolietojuma metodēm jāatspoguļo uzņēmuma pamatlīdzekļu uzskaites metodikā. Ēkas lietošanas laiks paredzēts 40 gadi. Zemes gabalu vērtība uzskaitīta atsevišķi no ēkas vērtības, kura uz tiem atrodas. Tā kā zemei lietderīgās izmantošanas laiks parasti nav nosakāms, uzņēmuma īpašumā esoša zemes gabala vērtībai netiek rēķināts nolietojums. Eksploatējot pamatlīdzekļus, jāņem vērā papildus izdevumi remonta un uzturēšanas izmaksu veidā. Šīs izmaksas grāmatvedībā jāatspoguļo pēc to būtības:

- kapitālās izmaksas, kas uzlabo pamatlīdzekli vai pagarina tā lietošanas ilgumu un dod labumu nākotnē vairāku pārskatu periodu garumā. Šīs izmaksas kapitalizē jeb pievieno pamatlīdzekļa sākotnējai vērtībai un uz izmaksām attiecina kopā ar pamatlīdzekli;

- uzturēšanas izmaksas, kas rodas uzturot pamatlīdzekli attiecīgā stāvoklī, jāattiecina uz izmaksām tiklīdz tās rodas.¹⁸

Lai izmaksas, kas saistītas ar pamatlīdzekļa stāvokļa uzlabošanu, kapitalizētu, uzņēmuma vadībai jābūt pārliecinātai, ka nākotnē uzņēmums gūs finansiālu labumu, kas pārsniedz sākotnēji noteikto esošā aktīva darbības rezultātu standartu. Kā arī uzlabojumu rezultātā jāpagarinās aktīva lietderīgās izmantošanas laikam, jāuzlabojas kvalitātei vai produktivitātei.¹⁹

Īres dzīvokļu mēbeļu lietderīgās izmantošanas laiks būs pieci gadi, nemateriālā aktīvā, datorprogrammas, izmantošanas laiks plānots divi gadi, savukārt pārējo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiks plānots – trīs gadi. Nolietojums pamatlīdzekļiem tiks aprēķināts pēc lineārās metodes un norakstīts attiecīgo pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas periodā, atbilstoši attiecīgajiem LR likumdošanas aktiem.

2.4. Uzņēmuma organizatoriskā struktūra un vadība, nodarbināto skaits

Uzņēmuma organizatoriskā struktūra ir atsevišķu uzņēmuma nodaļu un darbinieku funkciju sakārtošana, lai savstarpēji sadarbojoties un mijiedarbojoties ar ārējo vidi, efektīvi tiktu sasniegti uzņēmuma mērķi. Organizācijas struktūra var shematiski attēlot veidu, kādā tiek sadalītas un pārvaldītas organizācijas darbinieku funkcijas, to pienākumi un atbildība.²⁰

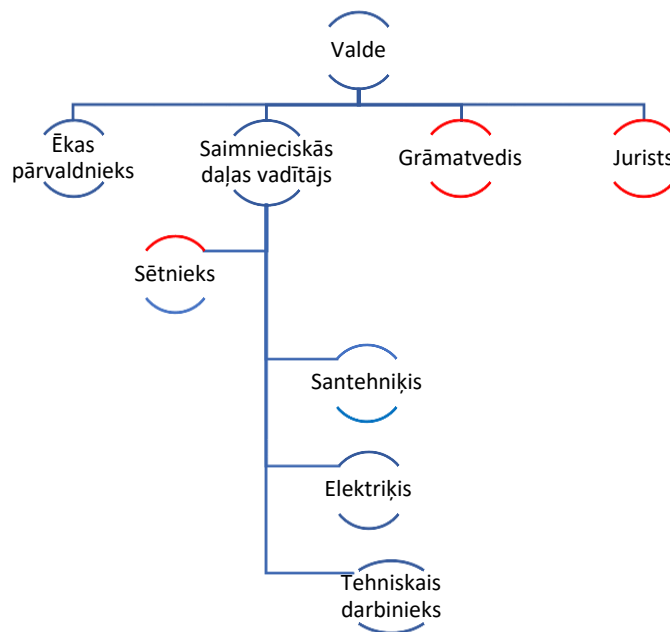
Projekta autores mērķis ir izveidot profesionālu un stabilu komandu, kas sniegs kvalitatīvus ar nekustamā īpašuma izīrēšanu un pārvaldīšanu saistītos pakalpojumus. SIA Matīsa Nami būs salīdzinoši vienkārša organizatoriskā struktūra, jo atbilstoši specifikai, nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumam, vismaz sākotnēji nav nepieciešams liels skaits darbinieku. Uzņēmuma organizatoriskā struktūra aplūkojama 2.2.

¹⁸ Ludboržs A. *Finanšu grāmatvedība tirdzniecībā*. Rīga, Lietišķās informācijas dienests, 2013. 282 lpp.

¹⁹ LR likums. *Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums*. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/277779-gada-parskatu-un-konsolideto-gada-parskatu-likums> (skatīts 12.02.2020.)

²⁰ Abizāre V. *Uzņēmējdarbības pamati*. Pieejams: http://pt.edu.lv/pt/inf/uznemejdarbibas_pamati.pdf (skatīts 14.01.2020.)

attēlā.



2.2. att. SIA Matīsa Nami organizatoriskā struktūra 2021.-2027.g.²¹

Kā redzams 2.2. attēlā, organizācija tiks strukturēta atbilstoši tās funkcijām. Mazā uzņēmumā šāds struktūras veids būtu visatbilstošākais, jo speciālisti koncentrētos katrs savā darbības sfērā, kas paaugstinātu darba efektivitāti, un vienkāršotu noteikto darbu īstenošanu, koordinēšanu, kontroli un atbildību.

Uzņēmuma dalībnieki būs arī valdes locekļi, kas atbildēs par stratēģiskiem jautājumiem, aktīvi iesaistās visās ar uzņēmumu saistītajās darbībās, daļa no tām, bet ne tikai būs uzņēmuma vadīšana, darbu koordinēšana būtiskajos jautājumos, tikšanās ar biznesa partneriem un banku pārstāvjiem.

Viens no valdes locekļiem, ņemot vērā profesionālo pieredzi nekustamo īpašumu apsaimniekošanas jautājumos, būs ēkas saimnieciskās daļas vadītājs, kurš nodarbosies ar tehnisko jautājumu plānošanu un īstenošanu. Pēc ēkas renovācijas būs nepieciešamība pēc santehniķa un elektriķa, kas nodrošinās ēkas inženierkomunikāciju uzturēšanu atbilstošā stāvoklī. Projekta pirmajā darbības gadā ēkas un tai piederošās zemes uzkopšanas darbu veikšanai plānots piesaistīt ārpakalpojuma sētnieku, bet sākot ar otrā darbības gada jūniju plānots sētnieku pieņemt kā pilnas slodzes darbinieku, kura alga būs 600 eiro. Uzņēmuma ceturtajā darbības gadā, līdz ar jaunu objektu apsaimniekošanu, darbā tiks pieņemts tehniskais darbinieks, kura atalgojums mēnesī prognozējams 700 eiro apmērā, un tā pienākumos būs veikt dažādas īpašuma uzturēšanas pārbaudes. Saimnieciskās daļas pārvaldnieka pakļautībā būs santehniķis, elektriķis, sētnieks un tehniskais darbinieks. Otrs valdes loceklis ēkas renovācijas

²¹ Darba autores veidots

noslēgumu posmā aktīvi iesaistīties un pārņems ēkas pārvaldnieka funkcijas. Savukārt trešais uzņēmuma valdes loceklis, nebūs uzņēmuma darbinieks, bet ņemot vērā savu izglītību un pieredzi finanšu jautājumos, tiks piesaistīts stratēģiskos ar uzņēmuma finansēm saistītos jautājumos. Plānots, vismaz sākotnēji grāmatvedi nolīgt kā ārpalpojumu sniedzēju. Ņemot vērā uzņēmuma specifiku un iespējamus juridisko jautājumu riskus, kas saistīti gan ar ēkas renovāciju, gan personu datu aizsardzību, dažādu līgumu slēgšanai plānots piesaistīt juristu kā ārpalpojumu sniedzēju. Ēkas renovācijas veikšanai un apjomīgāku remontdarbu veikšanai tiks slēgti uzņēmuma līgumi ar izvēlēto būvniecības firmu.

Nereti pastāv pretrunas starp uzņēmuma dalībniekiem jeb kapitāla īpašnieku interesēm, kas ir sava ieguldītā kapitāla vairošana un lielāka peļņas daļas iegūšana no ieguldītā kapitāla, un vadītāju interesēm, kas galvenokārt ir sava personiskā prestiža celšana un stabilas karjeras pozīciju nodrošināšana. Šajā gadījumā divi uzņēmuma dalībnieki veiks noteiktus darba pienākumus, par ko saņems atalgojumu, to nosakot atbilstoši vidējam atalgojumam darba tirgū par attiecīgo amata pozīciju, taču galvenokārt orientēsies uz ilgtermiņa mērķu sasniegšanu - uzņēmuma vērtības paaugstināšanu, lai gūtu pēc iespējas lielāku peļņas daļu no sava ieguldītā kapitāla jeb dividendes. Tādā veidā pirmkārt, tiks novērstas konflikta situācijas starp uzņēmuma dalībnieku un valdes interešu atšķirībām, kā arī uzņēmuma valde būs motivēta attīstīt uzņēmuma finanšu rādītājus, zinot, ka pēc iespējas palielinot peļņu un optimizējot izmaksas būs iespēja saņemt atbilstošas dividendes.

Nekustamā īpašuma projekta attīstības sākotnējā stadijā, sabiedrības valdes locekļi veiks nepieciešamās administrēšanas funkcijas par to nesaņemot atlīdzību. Atbilstoši Komerclikuma 221. panta 8. daļai sabiedrības ar ierobežotu atbildību valdes loceklim ir tiesības uz atlīdzību, kas atbilst viņa pienākumiem un sabiedrības finansiālajam stāvoklim. Līdz ar iepriekš minēto, ievērojot sabiedrības finansiālo stāvokli, apgrozījumu un valdes locekļu pienākumu apmēru, valdes locekļiem atlīdzība pirmajos mēnešos netiks izmaksāta. Saskaņā ar likumu par Iedzīvotāju ienākuma nodokli, brīdī, kad uzņēmuma apgrozījums pārsniedz piecas minimālās mēnešalgas, uzņēmumam ir pienākums maksāt valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas un iedzīvotāju nodokli no uzņēmuma valdes locekļa domājamā ienākuma. Līdz ar to uzņēmums valdes locekļiem sāks maksāt atalgojumu, sākot ar augusta mēnesi. Uzņēmuma nodarbināto personu prasības, pienākumi un atalgojums norādīts 2.4. tabulā.

SIA Matīsa Nami darbinieku prasības, pienākumi un atalgojums²²

Amats	Prasības	Pienākumi	Alga, EUR	Alga nozarē (neto), EUR
Ēkas pārvaldnieks	<ul style="list-style-type: none"> Augstākā izglītība nekustamo īpašumu pārvaldības jomā; profesionāla pieredze pēc darba līdzvērtīgā amatā; labas latviešu, krievu un angļu valodas zināšanas; lieliskas komunikāciju spējas 	<ul style="list-style-type: none"> Īrnieku piesaistes pasākumu veikšana; mārketinga aktivitāšu veikšana; īres līgumu slēgšana; mājas apsaimniekošana sadarbojoties ar saimniecības daļas vadītāju 	980	940 ²³
Ēkas saimnieciskās daļas vadītājs	<ul style="list-style-type: none"> Augstākā izglītība vai vidējā profesionālā, vēlams inženiertehniskajā jomā; pieredze darbinieku vadībā saimniecisko funkciju nodrošināšanai; labas latviešu valodas un svešvalodu zināšanas; 	<ul style="list-style-type: none"> Ēkas uzturēšanas un labiekārtošanas darbu plānošana un īstenošana; darba aizsardzības un ugunsdrošības pasākumus koordinēšana uzņēmumā; 	1100	920 ²⁴

²² Darba autores veidots

²³ CV-Online. *Namu pārvaldnieks*. Pieejams: <https://www.cv.lv/darba-sludinajums/rigas-namu-parvaldnieks-sia/namu-parvaldnieks-f4124070.html> (10.12.2019.)

²⁴ CV-Online. *Pārvaldnieks*. Pieejams: <https://www.cv.lv/darba-sludinajums/bru-115-sia/parvaldnieks-d4131028.html> (skatīts 16.01.2020.)

	<ul style="list-style-type: none"> • augsta atbildības sajūta 	<ul style="list-style-type: none"> • organizēt dzīvojamās mājas lietu vešanu un aktualizēšanu saskaņā ar normatīviem aktiem; • veikt pārraudzībā esošo īpašumu vizuālo apsekošanu; • organizēt labiekārtošanas darbus 		
Santehniķis, elektriķis	<ul style="list-style-type: none"> • Profesionālā vidējā izglītība; • pieredze līdzīgā amatā; • augsta atbildības sajūta 	<ul style="list-style-type: none"> • Dažādu sistēmu profilaktisko apkopju veikšana; • ikdienas saimnieciskos darbus un telpu labiekārtošanas darbu veikšana • ēkas koplietošanas telpu dezinfekcijas un deratizācijas darbus; • veikt dažādus sīkos remontdarbus savu profesionālo spēju robežās 	860	730 ²⁵
Sētnieks	<ul style="list-style-type: none"> • Vidējā izglītība; • atbildības sajūta; • izturība 	<ul style="list-style-type: none"> • Dzīvojamās teritorijas un kāpņu telpas uzkopšana • zāles pļaušana • sniega tīrīšana 	600	504 ²⁶

²⁵ Visidarbi.lv. *Santehniķis*. Pieejams: <https://www.visidarbi.lv/darba-sludinajums/santehnikis/5e981dde4425e> (skatīts 14.01.2020.)

²⁶ Ss.com. *Teritorijas uzkopšanas darbinieks*. Pieejams: <https://www.ss.com/msg/lv/work/are-required/yard-keeper/omkxe.html> (skatīts 14.01.2020.)

Tehniskais darbinieks	<ul style="list-style-type: none"> • Profesionālā vidējā izglītība; • atbildības sajūta 	<ul style="list-style-type: none"> • Labiekārtošanas un tehnisko darbu veikšana • sistēmu apkope • sīku remontdarbu veikšana 	700	590 ²⁷
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	-------------------

2.5. Ārējā finansējuma piesaistes iespējas

Finansējums ir svarīgs resurss jebkuras uzņēmējdarbības uzsākšanai. Katras biznesa idejas realizēšanai ir nepieciešams finansējums, kura apmēra lielums atšķiras atkarībā no uzņēmējdarbības specifikas.

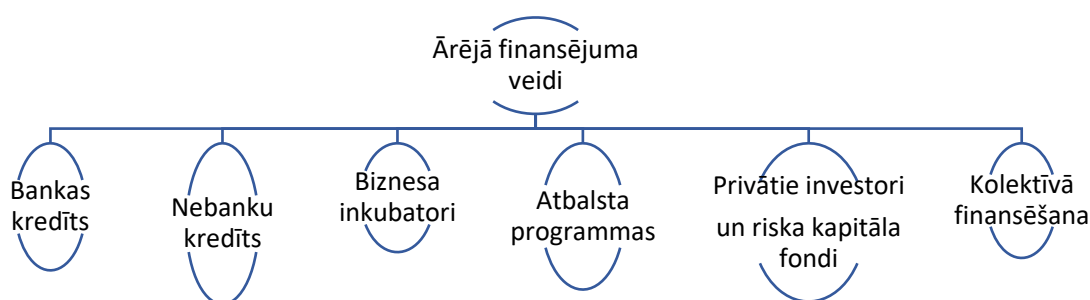
Pareizo līdzekļu avotu izvēle ir svarīgs uzņēmējdarbības biznesa lēmums. Nepareiza kapitāla avota izvēle var palielināt kopējās projekta izmaksas, kas secīgi ietekmēs arī projekta kopējo rentabilitāti.²⁸ Atkarībā no finansējuma avota rašanās veida iedala iekšējo un ārējo finansējumu. Iekšējās finansēšanas resursi rodas uzņēmuma saimnieciskas darbības rezultātā, savukārt ārējās finansēšanas resursus uzņēmums piesaista no fiziskām vai juridiskām personām savai darbībai. Par ārējo finansēšanas resursu izmantošanu uzņēmumam ir jāmaksā.²⁹ Atšķirīgiem ārējiem finansēšanas resursiem ir atšķirīgas cenas un dažādas riska pakāpes. Katram uzņēmuma jāatrod vispiemērotākā ārējo finansēšanas resursu kombinācija, lai pēc iespējas mazinātu riskus, kas var rasties saistībā ar ārējā kapitāla piesaisti, kā arī mazinātu izdevumus, kas saistīti ar ārējā kapitāla izmantošanu.

Latvijā ir pieejami vairāki ārējā finansējuma veidi uzņēmējdarbības uzsākšanai un attīstīšanai, kas attēloti 2.3. attēlā.

²⁷Visidarbi.lv. *Palīgstrādnieki*. Pieejams: <https://www.visidarbi.lv/darba-sludinajums/paligstradnieki/5ebffd292aebc> (skatīts 14.01.2020.)

²⁸eFinance Management. *Sources of finance*. Pieejams: <https://efinancemanagement.com/sources-of-finance> (skatīts 16.01.2020.)

²⁹Saksonova S. *Komercedarbības finansēšana* (e-grāmata). Rīga, 2010. Pieejams <https://profizgl.lu.lv/mod/book/tool/print/index.php?id=19906> (skatīts 18.01.2020.)



2.3. att. Uzņēmuma iespējamie ārējā finansējuma avoti³⁰

Bankas kredīts

Kā liecina 2.3. att. dati, pirmais iespējamais ārējā finansējuma veids ir bankas kredīts. Ir dažādas iespējas saņemt kredītiestādes finansējumu uzņēmējdarbības attīstībai, tomēr, gadījumos, ja nepieciešams saņemt finansējumu biznesa uzsākšanai, tā sākotnējā stadijā, kad uzņēmēja rīcībā ir tikai ideja, ir salīdzinoši mazākas iespējas piesaistīt bankas aizdevumu kā ārējo finansējumu. Bankas visbiežāk kļūst par aizdevēju tad, kad uzņēmums jau ģenerē naudas plūsmu, kas ir pietiekama, lai tiktu galā ar esošajām saistībām un papildu spētu norēķināties par kredītu, ko uzņēmums plāno aizņemties.

Darba autore izpētot kredītiestāžu piedāvātos pakalpojumus konstatēja ka ne visi piedāvātie aizdevumi ir pieejami un atbilstoši konkrētajam nekustamā īpašuma projektam. Līdz ar to 2.5. tabulā tiek attēloti tikai tādi banku iedāvātie pakalpojumi, kas faktiski atbilstoši konkrētajam projektam – pēc aizdevuma mērķa, apjoma, termiņa un citiem būtiskiem noteikumiem.

³⁰ Naudabiznesam.lv. *Nauda biznesa uzsākšanai*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/finansejums/nauda-biznesa-uzsaksanai> (skatīts 24.03.2020.)

Iespējamie komercbanku kredīta veidi un nosacījumi³¹

Banka	Kredīta nosaukums	Nodrošinājums	Nosacījumi	Termiņš	Procentu likmes
AS Swedbank	Finansējums jaunu biznesa projektu īstenošanai un pamatlīdzekļu iegādei	<ul style="list-style-type: none"> • Nekustamā īpašuma ķīla vai komercķīla; • EIF garantiju programma EaSI vai COSME; • ALTUM garantija 	<ul style="list-style-type: none"> • Finansējumam var pieteikties juridiska personas, kas vismaz 12 mēnešus ir veikušas saimniecisko darbību; • kredīta pieteikums; • paraksttiesīgās personas pase vai personas apliecības kopija; • paraksta tiesību apliecinošs dokuments; • iepriekšējā gada finanšu pārskats; • bankas nodrošinājuma novērtējums 	Līdz 10 gadiem	6M Euribor + indiv. bāzes %
AS Citadele banka	Kredīts uzņēmumiem (investīcijām)	<ul style="list-style-type: none"> • Nekustamā īpašuma ķīla vai komercķīla; • dalībnieka galvojums 	<ul style="list-style-type: none"> • Finansējumam var pieteikties juridiskas personas, individuāla pieeja klientam atkarībā no biznesa idejas, finanšu plāna un nodrošinājuma apmēra; • kredīta pieteikums; 	Līdz 15 gadiem	3M vai 6M Euribor + indiv. bāzes %

³¹ Darba autores veidots

			<ul style="list-style-type: none"> • paraksttiesīgās personas pase vai personas apliecības kopija; • paraksta tiesību apliecinošs dokuments; • finanšu informācija (bilance un peļņas vai zaudējuma aprēķins) par kārtējo gadu; • projekta paraksts vai sagatavots biznesa plāns (atsevišķs biznesa plāns jaunam uzņēmumam, kas darbojas mazāk par 12 mēnešiem); • bankas nodrošinājuma novērtējums 		
AS Luminor Bank	Kredīts investīcijām	<ul style="list-style-type: none"> • Nekustamā īpašuma ķīla vai komercķīla; • ALTUM garantija 	<ul style="list-style-type: none"> • Finansējumam var pieteikties juridiska personas, kas vismaz 12 mēnešus ir veikušas saimniecisko darbību; • aizpildīts kredīta pieteikums; • paraksttiesīgās personas pase vai personas apliecības kopija; 	Līdz 10 gadiem	3M vai 6M Euribor + indiv. bāzes %

			<ul style="list-style-type: none"> • paraksta tiesību apliecinošs dokuments; • finanšu pārskats par pēdējo gadu un operatīvie rezultāti, iekļaujot debitoru un kreditoru konta atšifrējumu; • nodrošinājuma novērtējums 		
AS banka	SEB	Kredīts investīcijām	<ul style="list-style-type: none"> • Nekustamā īpašuma ķīla, komercķīla vai finanšu ķīla; • dalībnieka galvojums; • cits nodrošinājums 	<ul style="list-style-type: none"> • Finansējumam var pieteikties juridiska personas, kas vismaz 12 mēnešus ir veikušas saimniecisko darbību; • aizpildīts kredīta pieteikums; • paraksttiesīgās personas pasas vai personas apliecības kopija; • paraksta tiesību apliecinošs dokuments; • operatīvie finanšu dati ar bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums; • pēdējā gada pārskats ar bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums 	3M vai 6M Euribor + indiv. bāzes %

Apkopojot 2.5. tabulā minēto informāciju, secināms, ka kopumā bankas piedāvā ilgtermiņa aizdevumus biznesam, tomēr jaundibinātiem uzņēmumiem bankas kredīta piesaiste ir salīdzinoši ierobežota, galvenais nosacījums ir kredīta nodrošinājums un biznesa plāns ar finanšu aprēķiniem. Komisijas maksas un procentu likmes ir individuālas un atkarīgas no projekta, kam nepieciešams finansējums, pamatā ir mainīga procentu likme (EURIBOR) un fiksēta procentu likmes daļa, kas tieši ir atkarīga no projekta.

Atbilstoši Latvijas Bankas procentu likmju statistikas datiem 2020. gada aprīlī iekšzemes uzņēmumiem izsniegto kredītu procentu likmes vidēji bija 3,00% gadā.³² Bankas piemērojamās procentu likmes apmēru ietekmē vairāki faktori, piemēram, uzņēmuma finanšu stāvoklis, vecums, nodrošinājums, kredītvēsture un citi.

Visas 2.5. tabulā minētās bankas piedāvā Altum programmas garantiju kā iespēju, lai atrisinātu nepietiekoša nodrošinājuma problēmas. Altum programma var kalpot kā papildus nodrošinājums, gadījumos, ja banka pieprasa no aizņēmēja lielāku kredīta nodrošinājumu nekā tas var sniegt. Garantiju iespējams piesaistīt investīciju aizdevumam, apgrozāmo līdzekļu aizdevumam, finanšu līzīngam un faktoringam, kā arī avansa maksājumam, izpildes vai laika garantijai. Garantijas termiņš ir līdz 10 gadiem, garantija var segt līdz 80% no kredīta pamatsummas, bet ne vairāk kā 5 miljonus eiro vienam saimnieciskās darbības veicējam. Maksa par izsniegto nodrošinājumu ir garantijas prēmija, kuru aprēķina atkarībā no komersanta reitinga un nodrošinājumu, tā ir robežās no 0.2% līdz 3%. Tomēr pastāv vairāki ierobežojumi garantijas saņemšanai. Kā dažādi juridiski ierobežojumi, kas specifiski uzņēmumiem, tā arī vispārīgi ierobežojumi uzņēmumiem, kas veic saimniecisko darbību sekojošās nozarēs:

- lauksaimniecības produktu primārā ražošana;
- zvejniecības produktu primārā ražošana un akvakultūra;
- finanšu un apdrošināšanas darbības;
- azartspēles un derības;
- tabakas izstrādājumu ražošana un tirdzniecība;
- ieroču, munīcijas un alkohola tirdzniecība;
- operācijas ar nekustamo īpašumu, izņemot nekustamā industriālā īpašuma attīstīšanai, nekustamā īpašuma attīstīšanai ar mērķi nodot to viesu izmitināšanas un apkalpošanas operatoram;

³² Latvijas Banka. *Procentu likmju statistika*. Pieejams: <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/procentu-likmju-statistikas-raditaji> (16.02.2020.)

- kravas autotransporta līdzekļu iegāde komersantiem, kas veic komercpārvadājumus ar autotransportu.³³

Līdz ar iepriekš minēto darba autores projekts, kam nepieciešams finansējums daudzdzīvokļu ēkas renovācijai, neatbilst kritērijiem, lai saņemtu ALTUM garantiju bankas kredīta piesaistei.

Apkopjot banku piedāvājumu un prasības aizdevuma saņemšanai, darba autore, plāno piesaistīt Citadele bankas kredītu uz septiņiem gadiem ar fiksētu procentu likmi 5% gadā.

Nebanku kredīts

Kā iepriekš norādīts bankas kredīts nav vienīgais ārējā finansējuma piesaistes veids. Attīstoties finanšu pakalpojumu nozarei arvien lielāku vietu ārējā finansējuma piesaistei ieņem dažādas nebanku kredītdevēji. Nebanku kredītdevēji nereti jaundibināmiem uzņēmumiem var būt pieejamāki finansējuma saņemšanā, to nosacījumi bieži var būt elastīgāki un klientam individuāli piemērojami. Tomēr, kā negatīvo aspektu nebanku kredīta piesaistei jāmin aizdevuma izsniegšanas termiņu, kas salīdzinot ar banku kredītu uzņēmumiem, ir mazāks, vidēji no viena līdz desmit gadiem. Kā arī lielāka procentu likme par finansējuma piesaisti un izmantošanu. Tradicionāli kā viens no kritērijiem, pēc kura var salīdzināt finansējuma piesaistes izmaksas ir procentu likme par aizdevuma izmantošanu, taču jāņem vērā, ka tas nav objektīvākais kritērijs pēc kura salīdzināt piedāvājumu tirgū, jo kopējās ārēja finansējuma piesaistes izmaksa veido ne tikai procenti par aizdevuma lietošanu, bet arī komisija par aizdevuma izsniegšanu, komisija atmaksas uzraudzību, kā arī dažādas citas izmaksas. Taču ne visa iepriekš minētā info ir publiski pieejama, pirms konkrētais subjekts ir pieteicies kredīta saņemšanai. Tādēļ darba autore kā galveno kritēriju aizdevuma izmaksu salīdzināšanai izmanto tieši publiski pieejamo informāciju par aizdevuma procentu likmi.

Darba autore 2.6. tabulā apskatīja dažus no tirgū pieejamiem nebanku kredītētāju piedāvājumiem, kas atbilstu plānotā projekta specifikai.

³³ Attīstības finanšu institūcija Altum. *Kas var saņemt kredīta garantiju?* Pieejams: <https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/uznemumiem/kredita-garantijas/kas-var-sanemt-garantiju/> (skatīts 28.02.2020.)

Iespējamie nebanku kredīta veidi un nosacījumi³⁴

Aizdevējs	Kredīta nosaukums	Nodrošinājums	Nosacījumi	Termiņš	Procentu likme
AS Capitalia	Aizdevums uzņēmumiem apgrozāmo līdzekļu un investīciju finansēšanai	Līdz 25 000 EUR bez nodrošinājuma; summām virs 25 000 EUR nekustamā vai komercķīla	<ul style="list-style-type: none"> • Pieejams finansējums jaundibinātiem uzņēmumiem; • aizpildīts kredīta pieteikums; • paraksttiesīgās personas pasēs vai personas apliecības kopija; • uzņēmuma reģistrācijas dokumenti; • uzņēmuma darbības apraksts un biznesa attīstības plāns 	Līdz 3 gadiem	No 8%
SIA grand Credit	Universālais kredīts - apgrozāmo līdzekļu palielināšana, jaunu pamatlīdzekļu iegāde un biznesa projektu realizēšana	Nekustamā īpašuma ķīla	<ul style="list-style-type: none"> • Pieejams finansējums jaundibinātiem uzņēmumiem; • aizpildīts kredīta pieteikums; • paraksttiesīgās personas pasēs vai personas apliecības kopija; • uzņēmuma reģistrācijas dokumenti; • Uzņēmuma operatīvā bilance; 	Līdz 15 gadiem	No 11%

³⁴ Darba autores veidots

			<ul style="list-style-type: none"> • Uzņēmuma darbības apraksts un biznesa attīstības plāns (brīvā formā); • Īpašuma tiesību apliecinājums (zemesgrāmata) 		
AS Kredit	West Kredīts maziem un vidējiem uzņēmumiem		<ul style="list-style-type: none"> • Uzņēmumam ir jābūt aktīvai darbībai vismaz 1 gads; • aizpildīts kredīta pieteikums; • paraksttiesīgās personas pase vai personas apliecības kopija; • Uzņēmuma iepriekšējā gada pārskats; • Uzņēmuma biznesa plāns 	Līdz 5 gadiem	No 5.87%
SIA Sefinance	Kredīts uzņēmumiem	Nekustamā īpašuma ķīla	<ul style="list-style-type: none"> • Pieejams finansējums uzņēmumiem, kuru saimnieciskā darbība ir mazāka par 12 mēnešiem; • aizpildīts kredīta pieteikums; • paraksttiesīgās personas pase vai personas apliecības kopija; • uzņēmuma biznesa attīstības plāns un finanšu rādītāji 	Līdz 15 gadiem	No 7%

Analizējot nebanku kredīta piedāvājumu, var secināt, ka nebanku kredītdevēji piedāvā dažādus ilgtermiņa finanšu risinājumus biznesam, kā aktīvi strādājošiem, tā jaundibinātiem uzņēmumiem. Viens no galvenajiem nosacījumiem kredīta saņemšanai ir nodrošinājums nekustamā īpašuma ķīlas veidā. Apskatot publiski pieejamo informāciju nebanku kredītdevēju mājaslapās, iespējams, secināt, ka šīs nozares komersanti kā galveno savu priekšrocību min salīdzinoši ātru aizdevumu pieteikumu apstrādi un aizdevuma piešķiršanu. Aizdevumu termiņi variē atbilstoši aizdevumam apmēram, tomēr salīdzinot ar bankām finansējuma izmantošanas termiņš ir mazāks. Kā galvenais nebanku aizdevēju trūkums, darba autores ieskatā ir ar aizdevuma saņemšanu un izmantošanu saistītās izmaksas, kas ir salīdzinoši augstas un diezgan būtiski var palielināt plānotā projekta sākotnējās izmaksas.

Biznesa inkubatori

Biznesa inkubatori ir viena no iespējamajiem uzņēmējiem piesaistīt ārējo finansējumu. Biznesa inkubators ir organizācija, kas veicina jaunu uzņēmumu izveidi, nodrošinot tiem nepieciešamo atbalstu ar dažādiem gan pašu biznesa inkubatoru, gan to partneru sniegtiem pakalpojumiem, piemēram, saņemot juridiskās konsultācijas, grāmatvedības pakalpojumus, dažādu ekspertu konsultācijas par mārketinga aktivitātēm, biznesa attīstību un tml.³⁵ Kopš 2016. gada Latvijā darbojas 15 inkubatori, kas sniedz atbalstu personām un komersantiem uzņēmējdarbības uzsākšanai un attīstībai.

Biznesa inkubatoru atbalstu iespējams saņemt uzņēmumiem, kas jaunāki par 3 gadiem (vislabāk jaundibināts vai topošs uzņēmums). Kā arī jaunā uzņēmuma biznesa darbībai ir jāatbilst inkubatora noteiktajām prioritārajām sfērām. Latvijā biznesa inkubatoros galvenokārt tiek atbalstītas biznesa idejas, kas saistītas ar dažāda veida tehnoloģiju attīstīšanu: IT, vides, telekomunikāciju, elektronikas, mašīnbūves, datordizaina u.c. jomās, kā arī saistītas ar ražošanu, radot produkciju ar augstu pievienoto vērtību un eksporta iespējām.

Biznesa inkubatora ietvaros, uzņēmumiem iespējams pretendēt uz divu veidu grantiem:

- līdz 10 000 eiro apmērā specifiskiem pakalpojumiem (prototipēšana, testēšana, ekspertu konsultācijas u.c.) – par katru pakalpojumu;
- līdz 5 000 eiro apmērā aprīkojuma iegādes izmaksu segšanai – par katru pirkuma vienību.

Grants tiek piešķirts konkrēta uzņēmējdarbību veicinoša mērķa izpildei.

Analizējot biznesa inkubatora būtību un mērķi, autore secina, ka biznesa inkubators ir atbalsts biznesa uzsākšanai, bet nav paredzēts apjomīgiem projektiem, kam nepieciešams salīdzinoši liels ārējā finansējuma apmērs.

³⁵Naudabiznesam.lv. *Biznesa inkubatori*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/atbalsts-jaunajiem-uznemejiem/biznesa-inkubatori> (skatīts 24.03.2020.)

Atbalsta programmas

AS Attīstības finanšu institūcija Altum piedāvā valsts atbalsta programmas uzņēmējdarbības uzsākšanai un attīstībai. Vienu no šīs atbalsta programmas produktiem ir iespēja saņemt papildus nodrošinājumu ar mērķi piesaistīt bankas kredītu, kas tika apskatīts 2.5.1. apakšnodaļā. Tomēr Altum piedāvā arī aizņēmumus uzņēmumiem, konkrēti jauniem uzņēmējiem, kas plāno uzsākt savu biznesu Altum izstrādājis tādu produktu kā aizdevums biznesa uzsācējiem *Starta aizdevums*, ar mērķi finansēt gan apgrozāmos līdzekļus, gan investīcijas un nekustamā īpašuma projektus ražošanas telpu iegādei un rekonstrukcijai. Programmas mērķis ir sniegt veicināt iedzīvotāju iesaisti uzņēmējdarbībā, lai palielinātu kopējo tautsaimniecības aktivitāti. Ar programmas palīdzību iespējams piesaistīt finansējumu līdz 150 000 eiro, un atkarībā no aizdevuma mērķa mainās pašu uzņēmēju līdzieguldījums, apgrozāmajiem līdzekļiem nav nepieciešams uzņēmuma īpašnieku līdzfinansējums, tomēr, finansējot investīciju projektus vairāk kā 10 000 EUR apmērā, uzņēmējiem jāreķinās ar 10% līdzdalību no aizdevuma summas³⁶³⁷.

Līdzīgi kā Altum programmā garantijai, arī Altum izsniegtie aizdevumi ir mērķēti konkrētām nozarēm. Ņemot vērā, ka uzņēmums darbojas nekustamo īpašumu nozarē, konkrēti, NACE 68.20 jeb sava nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, Altum *Starta aizdevumam* tas nevar pieteikties. Altum atbalsts tiek sniegts specifiskākai nekustamā īpašuma apakšnozarei, proti, nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (NACE 68.32), konkrētāk mērķēts uz dažādām dzīvokļu īpašumu biedrībām un apsaimniekošanas uzņēmumiem, ar kuriem noslēgts apsaimniekošanas līgums, pārvaldīt un apsaimniekot īpašumus, kuri tām nepieder.

Privātie investori un riska kapitāla fondi

Jaundibinātiem uzņēmumiem ārējā finansējuma piesaistei var apsvērt iespēju piesaistīt privātos investorus vai izmantot riska kapitāla fondu piedāvātās iespējas. Pēc būtības abi ārējā finansējuma avoti ir līdzīgi, investējot naudas līdzekļus uzņēmumā, apmaiņā tiek iegūtas uzņēmuma kapitāla daļas jeb finansējuma devējs kļūst pa uzņēmuma līdzīpašnieku.

Privātie investori ir privātpersonas, kas ir gatavas uzņemties lielāku risku, lai sev piederošos finanšu līdzekļus, pieredzi biznesā un kontaktus investētu jaunās, perspektīvās biznesa idejās. Atšķirībā no citiem aizdevējiem, privātie investori, neprasa galvojumu vai ķīlu kā nodrošinājumu, tā vietā apmaiņā pret investīcijām viņi iegūst uzņēmuma kapitāldaļas. Katrs

³⁶Attīstības finanšu institūcija Altum. *Starta aizdevums*. Pieejams: <https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/uznemejiem/starta-programa/par-starta-programmu/> (skatīts 26.02.2020.)

³⁷Attīstības finanšu institūcija Altum. *Aizdevums biznesa uzsācējiem*. Pieejams: https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/uznemejiem/aizdevums-biznesa-uzsacejiem/aizdevums-biznesa-uzsacejiem/?allow_cookies=1 (skatīts 28.02.2020.)

gadījums ir individuāls, ja vienā no gadījumiem abas puses vienojās, ka investors apmaiņā pret finanšu līdzekļiem saņems 10% uzņēmuma kapitāldaļu, tad citā gadījumā tie var būt 30%. Pastāv vispārpieņemts uzskats, ka privātiem investoriem nav mērķis iegūt uzņēmuma kontrolpaketi, līdz ar to parasti viņiem pieder līdz 49% no uzņēmuma daļām.

Parasti investors projektā līdzdarbojas no 3 līdz 5 gadiem. Vidēji uz 4 gadiem. Pēc šī sadarbības perioda, kad uzņēmumam būs pieaugusi vērtība, investors būs ieinteresēts pārdot savu daļu.³⁸ Darba autore uzskata, ka privātie investori būtu salīdzinoši reāls veids, kā uzņēmums varētu piesaistīt finanšu līdzekļus.

Riska kapitāla fondi ir komercsabiedrības, kas iegulda pieejamos naudas līdzekļus jaunu uzņēmumu vai projektu finansēšanai. Riska kapitāla fondu mērķis ir jaunā uzņēmuma straujākas izaugsmes un attīstības veicināšana, kā arī peļņas gūšana. Līdz ar iepriekš minēto visbiežāk par riska investīciju objektiem tiek izraudzīti uzņēmumi ar augstu straujas izaugsmes potenciālu vai projekti, kas to īstenošanas gadījumā var nest ievērojamu peļņu attiecībā uz projektā investēto kapitālu.³⁹ Parasti riska kapitāla fonda un uzņēmuma līdzdarbība ilgst no 3 līdz 5 gadiem, kuras laikā tiek ieguldīti finanšu līdzekļi, izveidota un īstenota atbilstoša uzņēmuma stratēģija, lai palielinātos tā vērtība un sadarbības beigās riska kapitāla fonds pārdotu savas uzņēmuma daļas, un gūtu iespējami lielāku peļņu.

2019. gadā Latvijas riska kapitāla tirgū darbojās deviņi Latvijā reģistrētie riska un privātā kapitāla fondu pārvaldnieki ar kopējo aktīvu apjomu 280 miljoni eiro. Tie kopumā pārvalda 12 fondus: piecus fondus, kas turpina pārvaldīt investīcijas, bet jaunas neveic, un septiņus fondus, kas veic jaunas investīcijas. Riska kapitāla fondi atšķiras pēc to investēšanas stratēģijas. Pirmssēklās un sēklas stadijai pieejamas investīcijas no tādiem riska kapitāla fondiem kā Commercialization Reactor, Buildit, Overkill Ventures, Startup Wise Guys, SuperAngel, Trind Ventures un United Angels. Uzņēmuma sākuma stadijā investīciju piesaisti piedāvā Expansion Capital, NordicNinja, Change Ventures, Tera Ventures un Karma Ventures riska kapitāli. Tālākai uzņēmuma attīstības stadijai (izaugsmes stadijai) pieejamās investīcijas pārvalda ZGI Capital, FlyCap, BaltCap, INLV, Equity United, Practica Capital un GrayBella Capital, bet uzņēmumu izpirkšanas stadijā investīcijas veic Livonia Partners, BaltCap, INLV un BMP Mezzanine.⁴⁰

³⁸ Naudabiznesam0.lv. *Privātie investori*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/finansejums/nauda-biznesa-uzsaksanai/privatie-investori/> (27.02.2020.)

³⁹ Naudabiznesam.lv. *Riska kapitāla fondi*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/finansejums/nauda-biznesa-uzsaksanai/riska-kapitala-fondi/> (28.02.2020.)

⁴⁰ Latvian Private Equity and Venture Capital association. *Latvijas riska kapitāla fondi 2019. gadā veikusi ieguldījumus 25,2 miljonu eiro apmērā..* Pieejams: <http://www.lvca.lv/lv/jaunumi/latvijas-riska-kapitala-fondi-2019-gada-veikusi-ieguldijumus-25-2-miljonu-eiro-apmera> (05.03.2020.)

Pārsvārā šādi fondi interesēti investēt noteiktu sfēru uzņēmumos, kas būtu informācijas un komunikāciju tehnoloģijas, elektronikas, ražošanas un infrastruktūras attīstības jomas. Riska kapitāla fondi iegulda uzņēmumos, kam paredz strauju izaugsmes un eksporta potenciālu. Ņemot vērā riska kapitāla fonda interesējošās nozares un uzņēmumu specifiku, darba autore uzskata, ka saņemt finansējumu no kāda aktīvi darbojoša riska kapitāla fonda Latvijā būtu maz iespējams.

Kolektīvā finansēšana

Kolektīvā finansēšana ir naudas līdzekļu piesaistes veids, kas ļauj līdzekļu piesaistītājiem (projektiem vai uzņēmumiem) iegūt finansējumu no liela cilvēku skaita, izmantojot tiešsaistes platformas. Pastāv vairāki kolektīvās finansēšanas veidi:

- biedriskie aizdevumi – aizdevēji aizdod naudas līdzekļus uzņēmumam, izejot no pieņēmuma, ka tie tiks atmaksāti ar procentiem. Šis finansēšanās veids līdzinās tradicionālajiem aizdevumiem, izņemot to, ka aizņēmumam tiek piesaistīti vairāki aizdevēji;

- pašu kapitāla kolektīvā finansēšana – tiek pārdotas uzņēmuma kapitāldaļas vairākiem investoriem apmaiņā pret viņu ieguldījumu;

- kolektīvā finansēšana ar atlīdzinājumu – fiziskas personas ziedo projektam vai uzņēmumam ar domu, ka vēlāk pretī saņems nefinansiālu atlīdzinājumu, piemēram, preces vai pakalpojumus;

- kolektīvā finansēšana ar ziedojumiem – fiziskas personas ziedo nelielas summas, lai varētu savākt lielāku finansējumu kādam īpašam labdarības projektam, neko nesaņemot pretī ne finansiāli, ne materiāli;

- līdzdalība peļņā / līdzdalība ieņēmumos – uzņēmumi var dalīties nākotnes peļņā vai ieņēmumos ar dalībniekiem apmaiņā pret finansējumu tagad;

- parāda vērtspapīru kolektīvā finansēšana – fiziskas personas iegulda uzņēmuma emitētos parāda vērtspapīros, piemēram, obligācijās;

- hibrīdmodeļi – tie piedāvā uzņēmumiem iespēju kombinēt vairāku kolektīvās finansēšanas veidu elementus.⁴¹

Papildus finansiālajam ieguvumam, kolektīvās finansēšanas platformas netiešā veidā sniedz citas priekšrocības, piemēram, atkarībā no investoru aktivitātes konkrētajam projektam var spriest par idejas aktualitāti tirgū, sekmīga projekta finansējuma gadījumā var ne tikai pierādīt tā koncepcijas pamatotību, bet arī akcentēt to, ka uzņēmumam jau ir savs tirgus un cilvēki tam tic. Pēdējos gados kolektīvās finansēšanas platformas nekustamā īpašuma jomā

⁴¹European Commission. *Communication on crowdfunding in the European Union*. Pieejams: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/MEMO_14_240 (15.03.2020.)

klūst arvien populārākās. Latvijā šajā jomā darbojas vairākas kolektīvās finansēšanas platformas.

Pūļa finansējuma piesaistes nekustamo īpašumu jomā aizsācējs Latvijā ir platforma Bulkestate.com, ar kuras palīdzību iespējams ne tikai kopīgi investēt daudzdzīvokļu namu rekonstrukcijā, iegādē vai atjaunošanā, bet arī kopīgi iegādāties nekustamo īpašumu, kur klients var izvēlēties konkrētu ēkas dzīvokli vai daļu. Ar šīs pūļa finansējuma platformas palīdzību ir iegādāti un renovēti vairāki desmiti daudzdzīvokļu nami Rīgā un Pierīgā. Piesaistītā finansējuma atmaksāšanas periods parasti ir īstermiņa, maksimums līdz 24 mēnešiem. Finansējuma pamatsummu iespējams atmaksāt gan ikmēneša maksājumos, gan vienreizējā maksājumā projekta īstenošanas beigās. Maksa par aizdevuma izmantošanu ir atkarīga no nekustamā īpašuma projekta, tā atrašanās vietas, specifikas un stāvokļa.

EstateGuru pūļa finansējuma platforma specializējas trīs dažādos virzienos, sniedzot attīstīšanas aizdevumus, kas tiek izmantoti nekustamā īpašuma attīstīšanai – plānošanai un projektēšanai vai būvniecībai/renovācijai. Sniedzot īstermiņa aizdevumus, kas tiek izmantoti, lai nokārtotu jau esošās finansiālās saistības un refinansētu aizdevumu ar ilgtermiņa partneri. Kā arī sniedzot uzņēmējdarbības aizdevumus, kas tiek izmantoti uzņēmuma darbības kapitāla palielināšanai, kas var būt nepieciešama sakarā ar darbības paplašināšanu, lielu pasūtījumu izpildīšanu vai esošo finanšu saistību nokārtošanu⁴².

Neatkarīgi no aizdevuma veida, visi projekti, tiek nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlu. Aizdevuma termiņš EstateGuru sniegtajam finansējumam ir īstermiņa, tomēr izņēmuma gadījumos aizdevums tiek izsniegts līdz 24 mēnešiem. Līdzīgi kā citās platformās, aizdevuma pamatsummu atmaksāt iespējams gan ikmēneša maksājumos, gan vienreizējā maksājumā projekta īstenošanas beigās.

Neskatoties uz to, ka nekustamā īpašuma attīstīšana izmantojot pūļa finansējumu ir arvien populārāks ārējā finansējuma piesaistīšanas veids, autore uzskata, ka konkrētajā gadījumā, piesaistīt finansējumu īres nama renovācijai nebūtu izdevīgi, jo ieņēmumi no dzīvokļu izīrēšanas nebūtu tik lieli, lai uzņēmums divos gados atmaksātu plānoto aizdevumu. Kolektīvā finansēšana izdevīga būtu gadījumos, kad pēc ēkas renovācijas dzīvokļus plānots realizēt tirgū, proti, pārdot, tad salīdzinoši īsā laika posmā varētu tikt atmaksāts aizdevums. Papildus likviditātes riskam, saistībā ar pūļa finansējumu pastāv nenoteiktības risks, par to, kādā laika posmā tiks piesaistīts vēlamais finansējums, grūti prognozēt, cik daudz laika un līdzekļu prasīs kolektīvā finansēšana.

⁴² Estateguru. *Ātri, elastīgi aizdevumi tavam biznesam*. Pieejams: <https://estateguru.co/lv/borrower/> (skatīts 18.03.2020.)

Balstoties uz iepriekš minēto informāciju, darba autore secināja, ka sākumā projekta finansēšanai nepieciešamo finansējumu mēģinās saņemt izmantojot Citadele bankas piedāvāto pakalpojumu “Kredīts investīcijām” uz septiņiem gadiem ar fiksētu procentu likmi 5% gadā. Tomēr, ja neizdosies piesaistīt bankas kredītu, darba autore izskatītu nebanku kreditēšanas iespējas SIA Sefinance “Kredītu uzņēmumiem”, šajā gadījumā gan būtu jāreķinās ar lielākām izmaksām saistībā ar aizdevuma saņemšanu un izmantošanu salīdzinājumā ar bankas kredītu. Papildus, darba autore uzskata, ka privātu investoru piesaiste būtu salīdzinoši reāls un abpusēji izdevīgs darījums. Ievērojot to, ka investējot šāda veida projektos potenciālie investori nopelna vairāk nekā glabājot naudas līdzekļus kredītiestādēs. Tādējādi šādas veida nekustamo īpašumu investīciju projekti ir interesanti noteiktas kategorijas investoriem.

3. NOZARES IZPĒTE

Atbilstoši NACE 2 klasifikatoram SIA Matīsa Nami izvēlētā darbība tiek iekļauta „L” sadaļas 68. grupā Operācijas ar nekustamo īpašumu. Savukārt detalizētāk izvēlētā joma tiek klasificēta zem apakšpunkta 68.2 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, kurā ietilpst:

- sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (dzīvojamās ēkas un mājokļi, nedzīvojamās ēkas, ieskaitot izstāžu zāles, privātās glabātavas, zeme);
- māju un mēbelētu vai nemēbelētu dzīvokļu vai apartamentu nodrošināšana ilgtermiņā, parasti uz vairākiem mēnešiem vai gadiem;
- būvniecības projektu izstrādāšana paša izmantošanai;
- dzīvojamo pārvietojamo māju ekspluatācija.⁴³

Turpmāk nodaļā tiek apskatīta nekustamā īpašuma nozares attīstība pēdējos gados, prognozēta tās attīstība nākotnē, kā arī apskatīts nozares tiesiskais regulējums, lai labāk izprastu uzņēmuma ārējo vidi un veiksmīgāk realizētu projektu.

3.1. Nozares attīstības tendences pēdējos 3 – 5 gados

Nekustamā īpašuma tirgus attīstība ir cieši saistīta ar valsts sociāli ekonomisko un politisko situāciju, kas izpaužas valsts tautsaimniecības rādītājos un liecina par vispārējo ekonomikas izaugsmi vai lejupslīdi. Nekustamā īpašuma tirgus attīstība ietekmē citu nozaru ekonomisko stāvokli, visciešāk tā ir saistīta ar būvniecības sektoru, tieši veicinot nodarbinātības līmeņa paaugstināšanos un vispārēju inovāciju attīstību celtniecības jomā. Investīcijām nekustamā īpašumā piemīt multiplikatora efekts, proti, tās sniedz nozīmīgu ieguldījumu vispārējā tautsaimniecības attīstībā, darba vietu radīšanā, kā arī palīdz radīt dzīvotspējīgas, apdzīvojamās apkaimes.⁴⁴

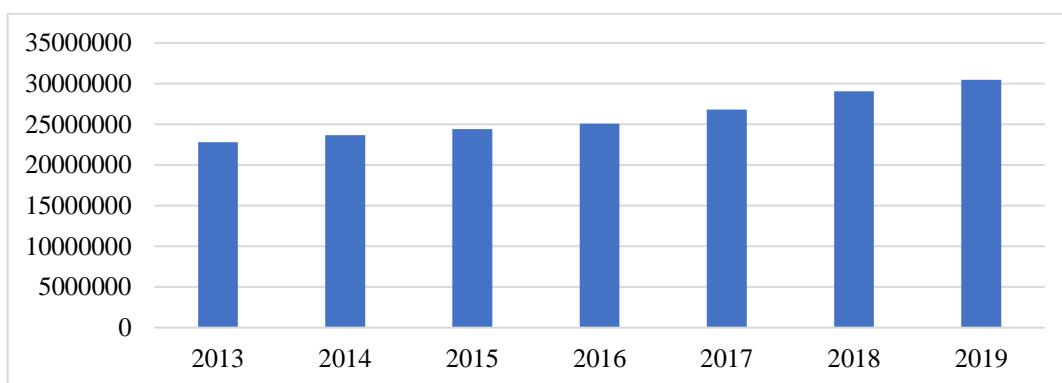
Nekustamo īpašumu nozarei kopumā ir salīdzinoši liela nozīme Latvijas tautsaimniecībā. Izmantojot statistiskas datus, darba autore izpētīja galvenos valsts makroekonomikas un atsevišķi nozares raksturojošos rādītājus, kā arī analizēja to nozīmi Latvijas tautsaimniecībā.

Viens no galvenajiem makroekonomikas rādītājiem ir iekšzemes kopprodukts (IKP), kas ir universāls ekonomiskās attīstības mērs ar plašu pielietojumu. Galvenokārt tas tiek izmantots ekonomiskās aktivitātes līmeņa novērtēšanai, kā arī dažādu ekonomisko procesu

⁴³ Lursoft datubāze. *Nozares*. Pieejams: <https://nace.lursoft.lv/68.2/sava-vai-nomata-nekustama-ipasuma-iziresana-un-parvaldisana?vr=3&old=0> (skatīts 14.02.2020.)

⁴⁴ European Public Real Estate association. *Guiding Principles for Future EU-UK Relations: the real estate investment perspective*. Pieejams: https://www.epra.com/application/files/7415/6629/8274/Guiding-Principles-for-Future-EU-UK-Relations-the-real-estate-investment_-Dec-2018.pdf (skatīts 15.03.2020.)

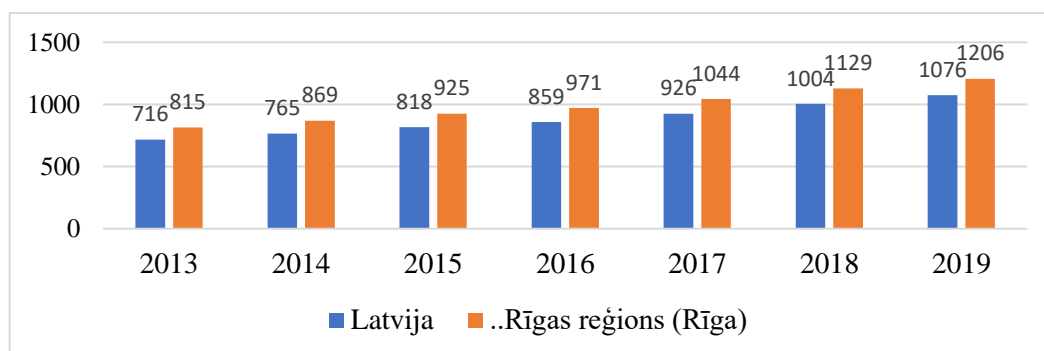
attīstības, iedzīvotāju pirktspējas un labklājības, kā arī citu prognožu veikšanai dažādos pētījumos. IKP dinamika pēdējos gados atainota 3.1. attēlā.



3.1. att. Iekšzemes kopprodukta dinamika uz vienu iedzīvotāju 2013. – 2019. g., tūkst. eiro⁴⁵

Atbilstoši 3.1. attēla datiem, IKP pēdējos gados ir vienmērīgi palielinājies. Tomēr IKP pieauguma temps nedaudz sabremzējās 2019. gada pēdējā ceturksnī, tā iemesls bija nelabvēlīga attīstība vairākos tautsaimniecības sektoros, piemēram, transportā, kur ceturtajā ceturksnī strauji saruka kravu apgrozījums ostās un pa dzelzceļu pārvadāto kravu apjoms. Taču kopumā IKP faktiskajās cenās palielinājās un 2019. gadā Latvijas ekonomisko izaugsmi virzīja iekšzemes pieprasījuma palielinājums.⁴⁶

Papildus IKP, arī vidējā darba samaksa ļauj vērtēt valsts ekonomisko attīstību, strādājošo ienākumu līmeni un labklājību. Strādājošo mēneša vidējā darba samaksa Rīgā un valstī kopumā attēlota 3.2. attēlā.



3.2. att. Strādājošo mēneša vidējās darba samaksas dinamika Rīgā un valstī kopumā 2013. - 2019.g., eiro⁴⁷

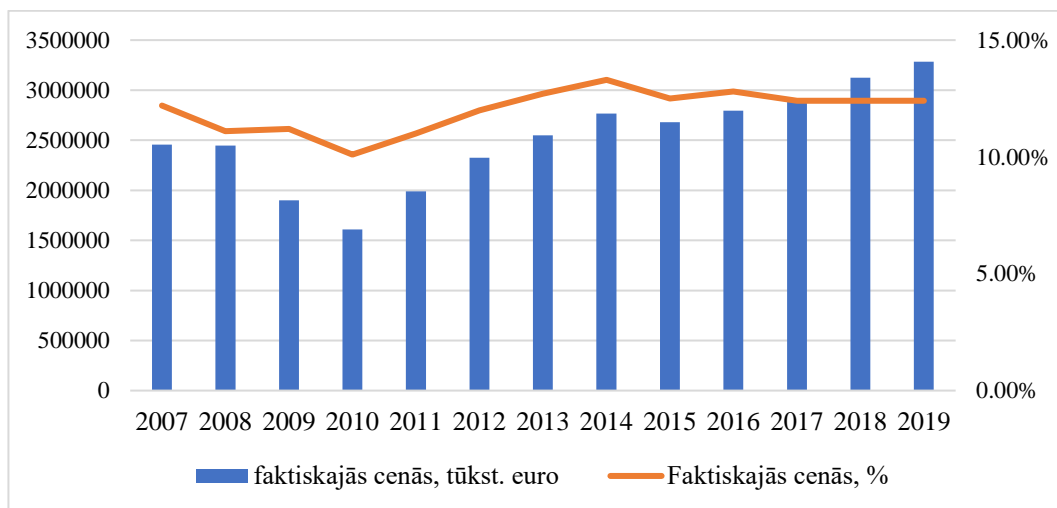
⁴⁵Centrālās statistikas datubāze. *Iekšzemes kopprodukts pavisam, uz vienu iedzīvotāju* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_ikp_IKP_ikgad/IKG10_010.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 10.02.2020.)

⁴⁶ Finanšu Ministrija. *FM: 2019. gadā Latvijas ekonomisko izaugsmi virzīja iekšzemes pieprasījuma pieaugums.* Pieejams: https://www.fm.gov.lv/lv/sadalas/tautsaimniecibas_analize/tautsaimniecibas_analize/iekaszemes_kopprodukts/61752-fm-2019-gada-latvijas-ekonomisko-izaugsmi-virzija-iekaszemes-pieprasijuma-pieaugums (skatīt 28.03.2020.)

⁴⁷ Centrālās statistikas datubāze. *Strādājošo mēneša vidējā darba samaksa statistiskajos reģionos.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala_dsamaksa_ikgad/DSG050.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts

Kā attēlots 3.2. attēlā, strādājošo vidējā darba samaksa pēdējos gados pieaug gan Rīgā, gan valstī kopumā. Tomēr joprojām saglabājas atšķirības starp darba samaksu Rīgā un reģionos. Rīgā 2019. gadā vidējā darba samaksa sasniedza 1206 eiro.

Iepriekš minētie makroekonomikas rādītāji tiešā veidā ietekmē nekustamā īpašuma jomu. Tālāk darbā analizēti nekustamā īpašuma nozares tautsaimniecības rādītāji. Nekustamā īpašuma nozares kopējā pievienotā vērtība valsts tautsaimniecībā laikā posmā no 2007. līdz 2019. gadam attēlota 3.3. attēlā.

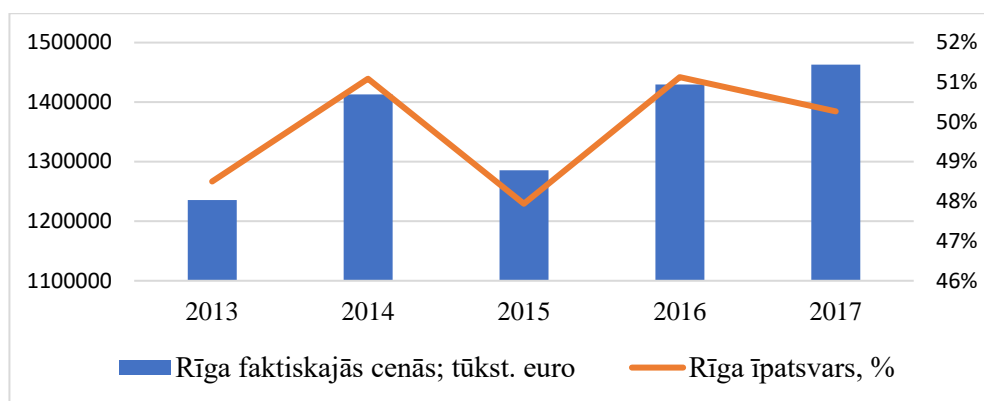


3.3.att. Nekustamā īpašuma nozares nozīme Latvijas IKP 2007. –2019.g⁴⁸

Kā liecina 3.3. attēla dati, nekustamo īpašumu nozare kopumā turpina attīstīties, un tās kopējā pievienotā vērtībā ar katru gadu palielinās. 2017. gadā nozares pievienotā vērtība bija 2 910 893 eiro, 2018. gadā – 3 123 068 eiro, savukārt 2019. gadā vēl palielinājās, sasniedzot 3 283 571 eiro. Nozare ieņem samērā stabilu pozīciju Latvijas kopējā tautsaimniecībā, neskatoties uz nozares pieaugumu faktiskajās cenās, tās īpatsvars ekonomikā saglabājas salīdzinoši nemainīgs.

Kopumā nekustamā īpašuma darījumu aktivitāte tradicionāli vislielākā ir Rīgā un tās reģionā. Nekustamā īpašuma nozares pievienotās vērtības īpatsvars Rīgā attēlots 3.4. attēlā.

⁴⁸ Centrālās statistikas datubāze. *Kopējās pievienotās vērtības sadalījums pa darbības veidiem*. Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_ikp_IKP_ikgad/IKG10_060.px (Skatīts 26.03.2020.)



3.4. att. Nekustamā īpašuma nozares pievienotā vērtība Rīgā 2013.-2017.g., eiro⁴⁹

Atbilstoši 3.4. attēla datiem, nekustamā īpašuma nozares pievienotā vērtība Rīgā 2017. gadā (pēdējie pieejamie Centrālās statistikas dati par pievienotās vērtības sadalījumu reģionos) bija 1 463 246 eiro, kas sastāda 50.3% no kopējās radītās pievienotās vērtības Rīgā.

Patēriņa cenu indekss tiek izmantots kā galvenais cenu izmaiņu jeb inflācijas rādītājs Latvijā. Pēdējos gados Latvijā vērojamas mērens patēriņu cenu pieaugums (skatīt 3.1. tabulu).

3.1. tabula

Patēriņa cenu indeksu pārmaiņas pret iepriekšējo gadu, (%)⁵⁰

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Visas preces un pakalpojumi	0,0	0,6	0,2	0,1	2,9	2,5	2,8

Kā redzams 3.1. tabulā Latvijā 2019. gada vidējā inflācija jeb vidējā patēriņa cenu līmeņa pieaugums 12 mēnešos, salīdzinot ar 2018. gada 12 mēnešiem, bija 2.8%. Atbilstoši Centrālās statistikas datiem lielākā ietekme uz vidējā patēriņa cenu līmeņa izmaiņām 2019. gadā, salīdzinot ar 2018. gadu, bija cenu palielinājumam gan pārtikai un bezalkoholiskajiem dzērienu jomā, gan ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem, kā arī alkoholiskajiem dzērieniem un tabakas izstrādājumiem un ar atpūtu un kultūru saistītām precēm un pakalpojumiem. Detalizētāk apskatītas īres cenas izmaiņas 3.2. tabulā.

⁴⁹Centrālā statistikas datubāze. *Kopējā pievienotā vērtība statistiskajos reģionos un republikas pilsētās pa darbības veidiem un reģionu, republikas pilsētu īpatsvars (faktiskajās cenās)*. Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_ikp_reg/IKG10_130.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 20.02.2020.)

⁵⁰Centrālās statistikas datubāze. *Patēriņa cenu indekss*. Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_PCI_ikgad/PCG021.px/table/tableViewLayout1/ (Skatīts 28.03.2020.)

Mājokļa īres maksas izmaiņas pret iepriekšējo gadu, (%)⁵¹

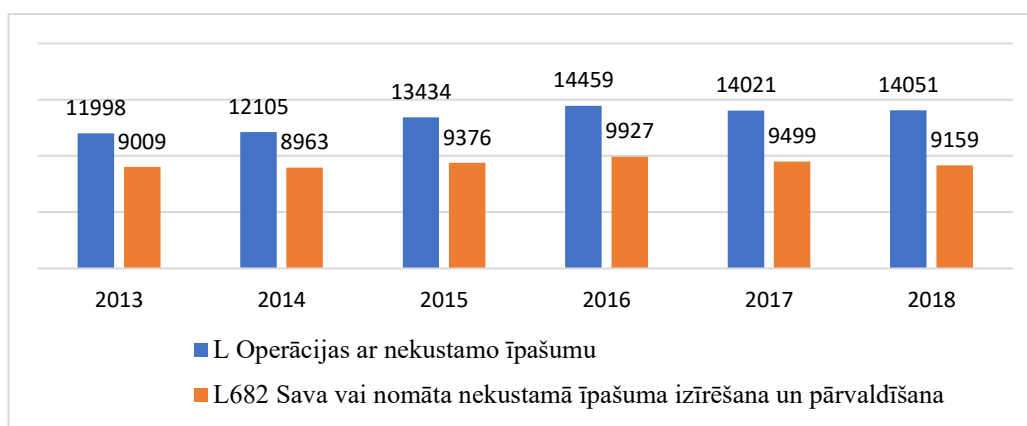
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mājokļa īres maksa	5,7	4,9	0,7	-1,4	-0,4	4,2	4,6

Atbilstoši 3.2. tabulas datiem, mājokļa īres maksai pēdējos divos gados vērojams lielāks cenu kāpums, taču kopumā īres maksas cenu izmaiņas variē lielākā cenu diapazonā.

Kopumā mājokļu īres cenu izmaiņas mainās līdz ar kopējo ekonomikas attīstību. Tomēr īres tirgus ir ļoti segmentēts, gan pēc objektu veidiem (*premium* klases mājokļi, sērijveida mājokļi, privātmājas), gan pēc termiņa (īstermiņa vai ilgtermiņa īre), līdz ar to ne visi īres tirgus segmenti korelē ar kopējo tautsaimniecības attīstību. Joprojām Latvijā ir salīdzinoši liels skaits Padomju Savienības laikos noslēgto beztermiņa īres līgumu, kur īres maksa vairums gadījumu ir zem tirgus cenas, kas ietekmē kopējos īres tirgus statistikas datus.

Pēc nozares datu analīzes valsts tautsaimniecībā, darba autore detalizētāk apskatīja dažādus ar nozares uzņēmējdarbību saistītus rādītājus ar mērķi izpētīt, kā pēdējo gadu šis segments attīstījās.

Līdz 2018. gadam Centrālās statistikas mājas lapā iespējams atrast datus par nozarē strādājošo uzņēmumu skaitu, apgrozījumu un peļņas rādītājiem. Analizējot nozarē strādājošo aktīvo uzņēmumu skaitu (skatīt 3.5.att.), var secināt, ka tas ir stabils, bez būtiskām izmaiņām pēdējo piecu gadu laikā.

3.5.att. Nekustamo īpašumu nozarē darbojošo uzņēmumu skaita dinamika 2013.- 2018.g.⁵²

⁵¹Centrālās statistikas datubāze. *Patēriņa cenu indekss*. Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_PCI_ikgad/PCG011.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 27.03.2020.)

⁵²Centrālās statistikas datubāze. *Ekonomiski aktīvi uzņēmumi sadalījumā pa galvenajiem darbības veidiem (NACE 2.red.)*. Pieejams: <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/uznemumi/uznemumu-skaits/tabulas/srg020/ekonomiski-aktivi-uznemumi-sadalijuma-pa> (skatīts 26.03.2020.)

Kā redzams 3.5. attēlā, konkrēta joma, kurā darbojas uzņēmums – nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, veido salīdzinoši lielu daļu (65 % līdz 74%) no nekustamo īpašumu nozarē strādājošiem uzņēmumiem. Līdz ar uzņēmumu skaita palielināšanos, palielinās ne tikai nozares, bet arī konkrētās apakšnozares apgrozījums (skatīt 3.3. tabulu), kas norāda uz pozitīvu tendenci, ka nozare attīstās.

3.3. tabula

Nozares uzņēmumu apgrozījums 2013. – 2018. g., tūkst. eiro⁵³						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
L68 Operācijas ar nekustamo īpašumu	1530195	1540589	1423833	1449022	1453480	1571698
L 6820 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	800977	870538	819042	880313	920418	986692

Ņemot vērā faktu, ka Rīga un Pierīgā koncentrējas lielākā daļa no nekustamā īpašuma tirgus darījumiem, tai skaitā īres tirgus segmentā, kā arī projektu ir plānots realizēt Rīgā, autore tālāk darbā detalizētāk apskata īres tirgus tendences tieši Rīgā.

Īres tirgus datiem piemīt zināma specifika, proti gandrīz nav pieejami publiski dati par noslēgtajiem īres darījumiem, to skaitu vai apmēru. Tas skaidrojams ar to, ka nav vienota reģistra īres darījumu dokumentēšanai. Starp komersantu (izīrētāju) un īrnieku noslēgtie īres darījumi visbiežāk ir konfidenciāla rakstura, izīrētājam, ja tā saimnieciskā darbība ir saistīta ar telpu nomu vai īri nav pienākums reģistrēt īres līgumus Valsts ieņēmumu dienestā. Turpretī, ja izīrētājs ir fiziska persona, kas gūst ienākumu no nekustamā īpašuma izīrēšanas vai iznomāšanas, tai ir tiesības neregistrēties kā saimnieciskās darbības veicējam, bet reģistrēt īres vai nomas līgumu Valsts ieņēmumu dienestā. Kā arī šobrīd nesakārtotā īres tirgus likumdošana neveicina izīrētāju vēlmi reģistrēt īres līgumus zemesgrāmatā.

Salīdzinot ar Eiropas Savienības dalībvalstīm dzīvokļu īres tirgus Rīgā vēl ir attīstības stadijā. Saskaņā ar Eurostat statistikas datiem oficiāli tikai 19,8% Latvijas iedzīvotāju dzīvo īrētā mājoklī. Lai gan faktiskais īrnieku īpatsvars varētu būt lielāks. Turpretim Eiropas Savienībā dalībvalstīs vidēji 30.8% dzīvo īrētos mājokļos⁵⁴. Rietumeiropā, konkrētāk Vācijā,

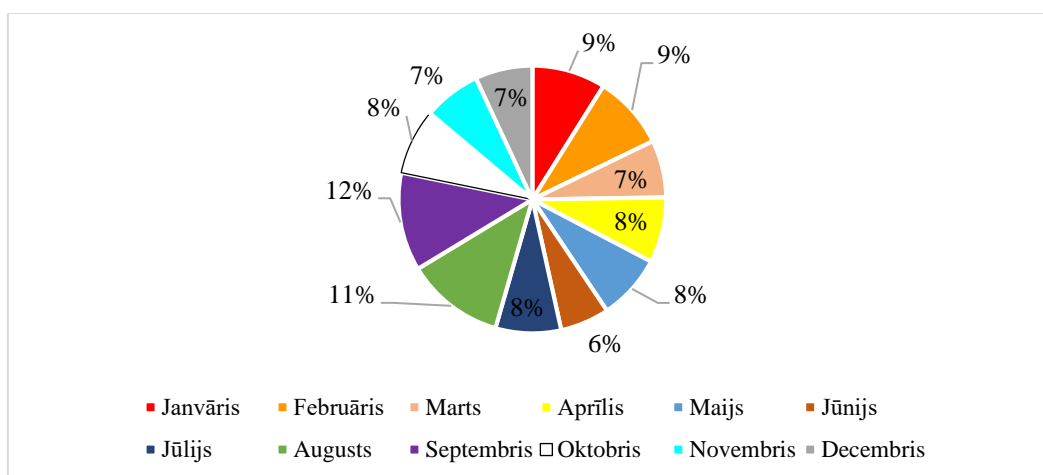
⁵³ Centrālās statistikas datubāze. *Ekonomiski aktīvi uzņēmumi sadalījumā pa galvenajiem darbības veidiem*. Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/uzn/uzn_01_skaitis/SRG020.px/ (skatīt 10.04.2020.)

⁵⁴ Eurostat datubāze. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group*. Pieejams: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en (skatīts 25.03.2020.)

Francija un Šveicē, ir ļoti attīstīts īres tirgus, vairāk kā viena trešdaļa valstu iedzīvotāju dzīvo īrētos mājokļos. Kopumā īres tirgus stabilitāti veicina sakārtotā likumdošana, kas kontrolē izīrētāja un īrnieka savstarpējās attiecības un īres tirgū kopumā, augstās mājokļu cenas, kā rezultātā liela daļa sabiedrības nevar atļauties iegādāties paši savu mājokli, un ieturētā iedzīvotāju attieksme pret ilgtermiņa kredītsaistībām.⁵⁵

Atbilstoši nekustamā īpašuma ekspertu novērojumiem pieprasījums pēc īres dzīvokļiem pēdējos četrus gadus ir saglabājies stabils. 2019. gada nogalē, neskatoties uz to, ka palielinājās izīrējamo platību skaits, netika novērots piesātinājums īres tirgū. Pieprasījums noteikta segmenta (salīdzinoši kompaktiem, ekonomiskiem, remontētiem) dzīvokļiem joprojām pārsniedza piedāvājumu. 2018. un 2019. gadā atbilstoši nekustamo īpašumu uzņēmuma Arco Real Estate datiem, būtiski palielinājās ārvalstnieku interese par īres dzīvokļiem.⁵⁶

Īres tirgum 2017. un 2018. gadā bija raksturīgas sezonāla svārstības gan darījumus skaita, gan cenu ziņā. Tomēr 2019. gadā, Rīgas tirgus sezonālās iezīmes samazinājās. Līdzīgi kā iepriekšējos gados, atsevišķa segmenta īres tirgum lielāka aktivitāte bija novērojama gada sākumā, janvārī un februārī, un gada otrā pusē, augustā un septembrī, kad līdz ar jaunā mācību gada sākumu Latvijā ierodas salīdzinoši liels ārvalstu studentu un mācību personāla skaits (skatīt 3.6. att.).



3.6. att. Īres dzīvokļu darījumu dinamika Rīgā 2019. gadā, %⁵⁷

Ārvalstu studentus un ārvalstniekus, kas Latvijā ieradušies darba jautājumos, visvairāk interesē vienkārši remontēti dzīvokļi, aprīkoti ar mēbelēm un nepieciešamo sadzīves tehniku Rīgas centrā, Vecrīgā un citās noteiktās Rīgas apkaimēs, piemēram, Pārdaugavā. Šādu dzīvokļu īres cenas bija robežās no 520 līdz 1500 EUR (skatīt 3.4. tabulu).

⁵⁵The Independent. *Why the Germans and French prefer to rent.* Pieejams: <https://www.independent.co.uk/property/house-and-home/why-the-germans-and-french-prefer-to-rent-2291077.html> (12.04.2020.)

⁵⁶ Arco Real Estate. *Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats.* Rīga, Arco Real Estate, 2020.94 lpp.

⁵⁷ Turpat

Īres maksas cenu diapazons, eiro ⁵⁸	
Istabu skaits	Īres maksa, EUR
2	520- 800
3	750 - 1000
4 un vairāk	1000 - 1500

Īres dzīvokļi ar dabīgu nolietojumu un daļēju mēbelējumu sērijveida ēkās Rīgas centrā un mikrorajonos vairāk orientēti vietējam tirgum. Vienistabas dzīvokļu cenas svārstās robežās no 200 līdz 300 eiro, divistabu dzīvokļu īre no 250 līdz 400 eiro, bet trīsistabu dzīvokļi tiek izīrēti par 350–550 eiro mēnesī. Pieprasījums pēc šāda tipa dzīvokļiem ir gandrīz nemainīgs visu gadu.⁵⁹ Vispieprasītākie dzīvokļi tādās Rīgas apkaimēs kā Centrs, Maskavas priekšpilsēta un Āgenskalns, kā attīstītāka infrastruktūra un iespēja ātri nokļūt līdz centram. Centra daļā ap 13% no kopējā dzīvokļu tirgus veido īrei piedāvājumā esoši dzīvokļi, Maskavas priekšpilsētā un Āgenskalnā apmēram 20% no dzīvokļu tirgus veido izīrējamie dzīvokļi.⁶⁰

Darba autores ieskatā, pieprasījums pēc īres segmenta pakalpojumiem būs aktuāls, it īpaši gadījumos, kad kopējā valsts ekonomiskā attīstība stagnē vai tiek kavēta, jo cilvēku vajadzība pēc mājokļa būs aktuāla vienmēr, taču atkarībā no iedzīvotāju labklājības un ienākuma līmeņa mainīsies viņu lēmums attiecībā uz ilgtermiņa risinājumu – īpašuma iegādi vai īri. Protams, tas neattiecas uz gadījumiem, kad īre ir risinājums īslaicīgai dzīvesvietas risināšanai, piemēram, studijas vai darbs citā pilsētā, īslaicīga uzturēšanās, komandējumi. Ņemot vērā IKP pieaugumu, patēriņa cenu izmaiņas, nekustamā īpašuma nozares attīstību un iedzīvotāju ienākumu palielināšanos, makroekonomiskā vide vērtējama, kā kopumā labvēlīga konkrētā projekta attīstībai. Atkarība no valsts ekonomiskā stāvokļa var mainīties nevis pieprasījums pēc īres pakalpojumiem, bet šo pakalpojumu tirgus cena, respektīvi gadījumos, ja ka ekonomiskais stāvoklis uzlabosies, tad augs īres tirgus cena, savukārt ja tautsaimniecības attīstība samazināsies, tad attiecīgi notiks īres cenas korekcijas atbilstoši situācijai.

3.2. Nozares attīstības perspektīvas

Nekustamā īpašuma īres tirgus attīstības perspektīvas analīzei nepieciešams kopumā apskatīt nekustamā īpašuma tirgus ietekmējošos faktoros. Visbiežāk nekustamā īpašuma

⁵⁸Realia Group. *Real estate market report*. Pieejams: <https://www.sorainen.com/wp-content/uploads/2020/04/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2020.pdf> (skatīts 27.04.2020.)

⁵⁹ turpat

⁶⁰ Balode S., Kamols U. *Rental housing market in Riga: Price determinants and lesson keys of Helsinki*. *Baltic Journal of Rental Estate Economics and Construction Management*, 2019, Vol. 7., pp. 6-17

ietekmējošie faktori tiek apskatīti pieprasījuma un piedāvājuma skatījumā. Pieprasījums ir viss nekustamais īpašums un tiesības uz to, ko patērētāji ir gatavi iegādāties par piedāvāto cenu noteiktajā laika periodā. Savukārt piedāvājums ir viss nekustamais īpašums, kuru īpašnieki ir gatavi pārdot par noteiktām cenām konkrētajā laika periodā. Pieprasījuma un piedāvājuma mijiedarbība veicina tirgus cenas noteikšanu.⁶¹

Par pieprasījuma izmaiņu būtiskākajiem faktoriem uzskatāmi:

- iedzīvotāju labklājība, ienākumu līmenis, pirktspēja;
- nodarbinātība;
- demogrāfiskie rādītāji, tai skaitā, migrācija;

Šie faktori parāda pieprasījumu nevis investīciju skatījumā, bet kopainā, jo kopējais pieprasījums tirgū veidojas no dažādu mērķa auditoriju pieprasījuma.

Faktori, kas visvairāk ietekmē piedāvājumu:

- pieejamais nekustamais īpašums;
- vakantās platības;
- būvniecības aktivitāte: projekti, kas tiek realizēti un kas plānoti realizēšanai, to īpatnības;

• tirgus cena un tās mainība atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas un kvalitātes.⁶²

Papildus var minēt arī citus faktoros, piemēram, ekonomiskos, politiskos, ekoloģiskos, zinātnes un tehniskās attīstības, kā arī dažādus subjektīvus apstākļus, piemēram, nekustamā īpašuma statusu, konkurences līmeni konkrētajā tirgus segmentā, kas ir īpaši svarīgs faktors komercīpašumu jomā un citi⁶³.

Īres tirgus pieprasījumu vistiešākajā mērā ietekmē sociālie un ekonomiskie faktori. Sākotnēji ekonomikas ministrijas ieskatā 2020. gadā ekonomikas izaugsmes tempi saglabāsies 2019. gada līmenī, plānotais inflācijas pieaugums 2,5% - 2,8% apmērā. Prognoze lielā mērā balstīta uz dažādiem iekšējiem un ārējiem faktoriem, ņemot vērā to, ka Latvijas eksportētājus visticamāk ietekmēs globālās ekonomikas izaugsmes pavājināšanās un lēnāka izaugsme tirdzniecības partnervalstīs. Tāpat joprojām pastāv liela neskaidrība par Lielbritānijas izstāšanās kārtību no ES un nav zināms, kādas izveidosies turpmākās ekonomiskās attiecības starp Lielbritāniju un ES un kā tas turpmāk ietekmēs ekonomisko attīstību ES kopumā. Tāpat

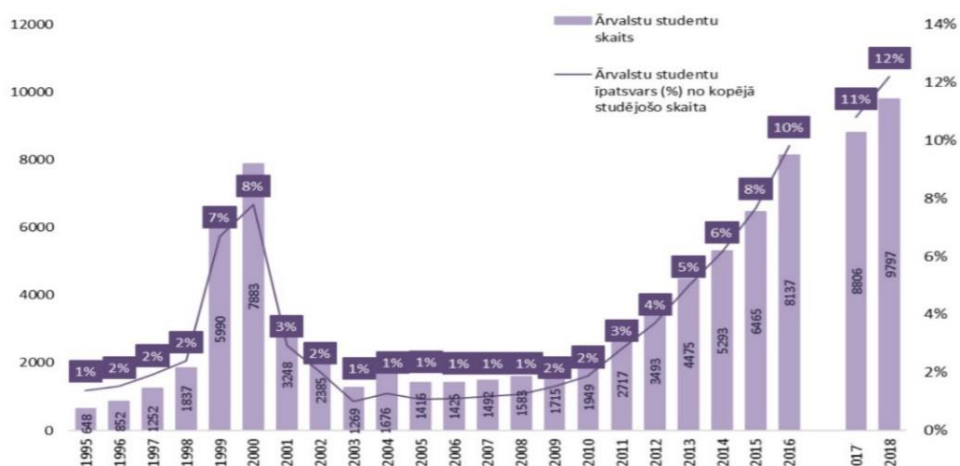
⁶¹ Vanags, J. *Investīcijas nekustamajā īpašumā*. Rīga, Rīgas Tehniskā Universitāte, 2007. 178 lpp.

⁶² Kahr, J., Thomsett, M.C. *Real estate market valuation and analysis*. New Jersey, Wiley Finance, 2005. pp. 259

⁶³ Vanags, J. *Investīcijas nekustamajā īpašumā*. Rīga, Rīgas Tehniskā Universitāte, 2007. 178 lpp.

jāņem vērā, ka darbā atspoguļotie pieņēmumi un prognozes ir balstīti uz laika periodu pirms globālās pandēmijas izsludināšanas 2020. gada sākumā.

Saskaņā ar nozares ekspertu un tirgus dalībnieku datiem, ievērojamu īres tirgus daļu Rīgā veido ārvalstu studenti. Kā redzams 3.7. attēlā pēdējos gados ārvalstu studentu skaits, kas studē gan ilgtermiņā, gan īstermiņā mobilitātes programmas ietvaros (Erasmus) būtiski ir pieaudzis.



3.7.att. Ārvalstu studentu skaita izmaiņas Latvijas augstskolās un koledžās 1995.– 2018.g⁶⁴

Daudzi ārvalstu studenti izvēlās Latviju kā galamērķi, kur iegūt izglītību, it sevišķi tādās jomās kā medicīna, tehniskās zinātnes, u.c. Izglītības un zinātnes ministrija prognozē, ka studentu skaits turpinās palielināties, līdz ar to arī pieprasījums pēc īres dzīvokļiem Rīgā visticamāk, ka palielināsies.

Turpinot analizēt īres tirgu pieprasījuma faktoros, aplūkošanas vērts Swedbank veiktais pētījums par Baltijas mājokļu pieejamības indeksu, saskaņā ar kuru mājokļu pieejamība 2019. 3. ceturksnī Rīgā samazinājās. Samazinājumu Rīgā noteica straujāks dzīvokļu cenu pieaugums, kas apsteidza algu kāpumu. Vienlaikus pirmās iemaksas sakrāšanai nepieciešamais laiks pieauga par divām nedēļām, salīdzinot ar 2018. gada trešo ceturksni - Rīgā vidējai mājsaimniecībai, kas vēlētos iegādāties mājokli, nāktos veidot uzkrājumus gandrīz divus gadus⁶⁵. Pirmās iemaksas trūkums, visbiežāk arī attur potenciālos īpašumu pircējus uzņemties hipotekārā kredīta saistības mājokļa iegādei. Sabiedrībā valdošie uzskati par nākotnes nedrošību un neticību valsts ekonomikas attīstībai ilgtermiņā, iespējams arī ir viens no

⁶⁴Izglītības un zinātnes ministrija. *Pārskats par Latvijas augstāko izglītību 2018. gadā*. Pieejams: https://www.izm.gov.lv/images/statistika/augst_izgl/Augstakas_izglitibas_LV_parskats_2018.pdf (skatīts 20.02.2020.)

⁶⁵ Swedbank. *Baltijas mājokļu pieejamības indekss*. Pieejams: <https://www.swedbank-research.com/latvian/baltijasmajoklu/2019/q4/index.csp> (skatīts 20.03.2020.)

ienesliem, kas ietekmē cilvēku lēmumus attiecībā uz ilgtermiņa saistību uzņemšanos. Iepriekš minētais ļauj domāt, mājokļu īres pakalpojumi savas pozīcijas tirgū saglabās.

Mājokļa pieejamības un iegādes problēmas aktuālas ir arī vairumā Rietumeiropas valstu. Starptautiskās nekustamā īpašumu pakalpojumu un investīciju firmas CBRE veiktajā pētījumā par jauniešu noskaņojumu attiecībā uz dzīves uztveri, dzīvesveidu un īpašumtiesībām Lielbritānijā, secināts, ka mūsdienās Rietumeiropā arvien pieaug jauniešu tendence būt mobiliem, nepiesaistītiem konkrētai vietai vai lietām, tai skaitā, neuzņemties ilgtermiņa saistības. Papildus iepriekš minētiem faktoriem, personīgās finansiālās iespējas ir viens no galvenajiem faktoriem, kādēļ jaunieši vecumā līdz 30 gadiem Eiropā arvien vairāk ir mājokļus. Pētījumā noskaidrots, ka 75% no respondentiem, kas ir mājokli Lielbritānijā, apgalvojuši, ka dara to ierobežoto finansiālo iespēju dēļ. Līdzīgi dati ir par Franciju, kur 63% respondentu, un Spāniju, 56% respondentu, apgalvo, ka ir mājokli, jo nekustamā īpašuma tirgus īpašuma iegādei ir kļuvis nepieejams. Arī prognozes par nākotni attiecībā uz īpašumu iegādi nav pozitīvas, straujais īpašumu cenu pieaugums, 60% jauniešu Lielbritānijā liek domāt, ka nekad nevarēs iegādāties savu mājokli.⁶⁶

Pieaugošais ārvalstu studentu skaits, sabiedrībā valdošie uzskati par nākotnes nedrošību, kā arī savām finanšu iespējām likumsakarīgi varētu ietekmēt cilvēku lēmumus attiecībā uz īpašuma iegādi, līdz ar to autore secina, ka turpmākajos gados nekustamo īpašumu īres tirgus saglabās savu stabilitāti. Šāds autores viedoklis par īres segmenta aktualitāti saskan arī ar nekustamo īpašumu jomas ekspertu viedokli, tā, piemēram, Ober Haus tirgus pārskata dati norāda uz vienmērīgu un stabilu īres pakalpojumu pieprasījumu Rīgā arī nākotnē.⁶⁷

3.3. Nozares tiesiskais regulējums

Uzņēmuma darbību regulē virkne normatīvo aktu, kuri tiešā veidā ir piemērojami gan uzņēmuma dibināšanai, gan tā tālākai darbībai, kā arī regulē uzņēmuma plānotās komercdarbības norisi.

Darba autore uzskata, ka precīza un visaptveroša piemērojamo normatīvo aktu apzināšana ļauj labāk izprast īstenojamās komercdarbības būtību, kā arī ļauj paredzēt un novērst iespējamus ar komercdarbību saistītos juridiskos riskus.

Izpētot Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos aktus, konstatējams, ka uzņēmuma kā kapitālsabiedrības darbību un īstenojamo, komercdarbību regulē tādi normatīvie akti kā Komerclikums, Civillikums, Darba likums, Likums *Par nodokļiem un nodevām*, Pievienotās

⁶⁶CBRE Limite. *UK Millennial*. Pieejams: <https://www.cbresidential.com/uk/sites/uk-residential/files/Millennials%20in%20the%20UK.pdf> (skatīts 24.04.2020.)

⁶⁷Realia Group. *Real estate market report*. Pieejams: <https://www.sorainen.com/wp-content/uploads/2020/04/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2020.pdf> (skatīts 14.04.2020.)

vērtības nodokļa likums, Likums *Par grāmatvedību*, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums un Fizisko personu datu apstrādes likums.

Komerclikums – nosaka uzņēmuma dibināšanas un pārvaldīšanas kārtību, nosaka pārvaldes institūciju iecelšanas un atsaukšanas kārtību, kā arī atbildības sadalījumu starp uzņēmumu kā kapitālsabiedrību un tās pārvaldes institūcijas locekļiem. Tāpat Komerclikums regulē tādus tiesību jautājumus kā pamatkapitāla apmaksāšana, tā palielināšana vai samazināšana, lēmumu pieņemšanas kārtība attiecībā uz komercdarbības rezultātā radušās peļņas izlietojumu, dividendžu izmaksu, gada pārskata apstiprināšanu, komercpilnvaras izdošana, prasījuma tiesību noilgums komercdarījumiem un daudzus citus ar komercdarbību saistītus jautājumus.

Civillikums – satur vispārēju regulējumu par tiesisku darījumu noslēgšanu un spēkā stāšanos, regulē dažāda veida tiesisku darījumu (līgumu) veidus, to noslēgšanas, izpildes un izbeigšanas kārtību, dažādu saistību nodrošinājumu – ķīlas, procentu un līgumsoda – nodibināšanas kārtību un piemērošanas pieļaujamību. Būtiski uzsvērt, ka Civillikums satur vispārējās materiālo tiesību normas, kas regulē arī no īres un nomas izrietošās tiesiskās attiecības, kas ir faktiski galvenais uzņēmuma īstenotās komercdarbības ietvaros slēdzamais darījums (līgums).

Darba likums – regulē starp uzņēmuma un tā nolīgtajiem darbiniekiem pastāvošās darba tiesiskās attiecības, tostarp, darbinieku pieņemšanas un atlaišanas kārtību, darba organizācijas jautājumus, darba devēja un darbinieka pienākumus un tiesības.

Likums *Par nodokļiem un nodevām* – nosaka uzņēmuma maksājamo nodokļu un nodevu noteikšanas, aprēķināšanas, iekasēšanas un atmaksāšanas kārtību, uzņēmuma kā nodokļu maksātāja un nodokļu administrācijas tiesības un pienākumus, nodokļu maksātāju reģistrācijas kārtību, nodokļu un nodevu jautājumos pieņemto lēmumu apstrīdēšanas un pārsūdzēšanas kārtību, informācijas apmaiņas kārtību nodokļu jomā, kā arī atbildību par nodokļu pārkāpumiem.

Pievienotās vērtības nodokļa likums – sakarā ar to, ka uzņēmumam, ievērojot tā apgrozījuma apmēru, būs pienākums reģistrēties kā pievienotās vērtības nodokļa maksātājam, tad piemērojamais likums nosaka ar nodokli apliekamos darījumus un to ar nodokli apliekamo vērtību, preču piegādes un pakalpojumu sniegšanas vietu, nodokļa likmes un atbrīvojumus no nodokļa, prasības nodokļa maksāšanai un administrēšanai, kārtību, kādā nodoklis maksājams valsts budžetā, noteikumus priekšnodokļa atskaitīšanai un nodokļa atmaksāšanai, kā arī citus noteikumus nodokļa piemērošanai iekšzemē un atbildību par šā likuma pārkāpumiem.

Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums – nosaka uzņēmuma iesniedzamā gada pārskata saturu, tā sagatavošanas, revīzijas (pārbaudes), apstiprināšanas, iesniegšanas un

publiskošanas kārtību, kā arī gada pārskatā atklājamās informācijas apjomu, atvieglojumus un atbrīvojumus sadalījumu.

Likums Par *grāmatvedību* – nosaka uzņēmuma grāmatvedības kārtošanas noteikumus un principus. Likums “Par nekustamā īpašuma nodokli” – nosaka uzņēmuma kā dzīvojamās mājas un tai pieguļošās zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

Fizisko personu datu apstrādes likums – nosaka tiesiskus priekšnoteikumus fiziskās personas datu aizsardzības sistēmas izveidošanai, paredzot šim nolūkam nepieciešamās institūcijas, nosakot to kompetenci un darbības pamatprincipus, kā arī reglamentējot datu aizsardzības speciālistu darbību un datu apstrādes un brīvas aprites noteikumus komercsabiedrībās.

Papildus vispārējiem komercsabiedrību regulējošiem normatīviem aktiem, atbilstoši uzņēmuma darbības sfērai ir vairāki nozari regulējoši LR likumi, piemēram, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Likums Par dzīvojamo telpu īri, Būvniecības likums, Apdrošināšanas un pārapirošināšanas likums, Likums Par nekustamā īpašuma nodokli.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums - nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā.

Likums *Par dzīvojamo telpu īri* – uzņēmums tiek dibināts ar mērķi izveidot īres namu, kurā uz īri būs pieejami dzīvokļi, kas ir viens no dzīvojamās telpas veidiem. Attiecīgais normatīvais akts satur speciālās tiesību normas, kas regulē tādas tiesību jautājumus kā dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets, subjekti, dzīvojamās telpas līguma noslēgšanas un izbeigšanas kārtību, izīrētāja un īrnieka pienākumu un tiesības. Attiecīgais normatīvais akts atzīstams par vienu no galvenajiem tiesību avotiem, kas regulēs uzņēmuma tiesiskās attiecības ar klientiem – īrniekiem.

Būvniecības likums – regulē uzņēmumam piederošās dzīvojamās mājas pārbūvi, atjaunošanu un restaurāciju.

Apdrošināšanas un pārapirošināšanas likums – regulē tiesiskās attiecības starp uzņēmumu kā apdrošināto un apdrošināšanas sabiedrību, kurā tiks iegādāta dzīvojamās mājas (īres nama) apdrošināšanas polise un nolīgta būvnieka (celtnieka) profesionālās darbības apdrošināšanas polise.

Likums *Par nekustamā īpašuma nodokli* – nosaka uzņēmuma kā dzīvojamās mājas un tai pieguļošās zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

4. UZŅĒMUMA DARBĪBAS RAKSTUROJUMS, PRODUKTI, PAKALPOJUMI

4.1. Uzņēmuma pakalpojumu raksturojums

SIA Matīsa Nami pamatdarbības veids būs sava nekustama īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana Rīgā. Plānots izīrēt kompakts, modernus un kvalitatīvus dzīvokļus Rīgas centrā un apsaimniekot tos. Uzņēmējdarbībai attīstoties un iegūstot kārtīga un atbildīga apsaimniekotāja reputāciju, plānots apsaimniekot ne tikai savu māju, bet piedāvāt apsaimniekošanas pakalpojumus uz līguma pamata citiem īpašumiem. Papildus uzņēmums plāno sniegt santehniķa un elektriķa pakalpojumus gan sava īpašuma īrniekiem, gan kā ārpalpojumu ikvienam interesantam. Ņemot vērā, ka ēkai pieguļošā teritorija ir salīdzinoši liela (400 m²), plānots zemesgabalu izmantot racionāli – 300 m² ierīkot autostāvvietas gan īres nama, gan apkārtējo namu iedzīvotājiem, bet atlikušo platību - 100 m², labiekārtot ar apstādījumiem un nelielu bērnu lauku nama iedzīvotājiem.

Dzīvokļu izīrēšana

Pēc īpašumā esošās ēkas renovācijas plānots to sadalīt dzīvokļu īpašumos, kuri tiktu piedāvāti ilgtermiņa īrei. Kompaktākus vienistabas un divistabu dzīvokļus plānots izīrēt ar mēbelēm un pilnu tehnisko aprīkojumu, bet plašākus trīsistabu dzīvokļus, kas paredzēti ģimenēm plānots izīrēt daļēji mēbelētus, ar iebūvējamām mēbelēm un pilnībā aprīkotu virtuves, vannas istabas un dzīvojamās telpas zonu. Guļamistabas plānots apmēbelēt pēc pieprasījuma, nereti ģimenēm, atkarībā no bērnu vecuma, risinājumi dzīvokļu iekārtojumam ir ļoti individuāli. Pastāv uzskats, ja īrnieki paši nodrošina sevi ar mēbelēm un sadzīves tehniku, būs lielāka iespējamība, ka viņi īrēs ilgāku laika posmu, kā arī būs motivētāki pēc īres termiņa pagarināt īres līgumu un nemeklēt jaunu mājokli. Tādējādi tiktu pasargāts īpašums no dīkstāves perioda, kura laika posmā netiktu ne tikai gūti ieņēmumi, bet ēkas īpašniekam būtu jāmaksā arī konkrētā dzīvokļa uzturēšanas izdevumi.

Ņemot vērā trīsstāvu ēkas kopējo iznomājamo platību – 867 m², katrā stāvā iznomājamā platība būs 270 m², kas tiks sadalīta piecos vai sešos dzīvokļu īpašumos ar atšķirīgām dzīvokļu platībām (skatīt 4.1. attēlu).

	m2	skaits	m2
vienistabas	30	3	120
divistabu	45	9	405
trīsistabu	62	6	372
			867

4.1. att. Plānoto īres dzīvokļu skaits un platība atkarībā no dzīvokļu veida⁶⁸

Ēkas pirmo stāvu plānots sadalīt trīs – trīsistabu dzīvokļos, vienā – divistabu dzīvoklī un vienā – vienistabas dzīvokļos. Otrajā stāvā plānots izvietot vienu – trīsistabu dzīvokli, četrus – divistabu dzīvokļus un vienu vienistabas dzīvokli. Savukārt ēkas trešo stāvu pārplānos tā, lai tajā izvietotu divus – trīsistabu un četrus – divistabu dzīvokļus. Ēku plānojums paredzēts pēc iespējas funkcionālāks un ekonomiskāks (skatīt 4.2. attēlu).



4.2. att. Plānoto īres dzīvokļu vienistabas, divistabu un trīsistabu plāni⁶⁹

Vienistabas dzīvokļu platība būs 30 m², divistabu dzīvokļu platība plānota 45 m², savukārt trīsistabu dzīvokļu platība paredzēta 62 m².

Ēkas apsaimniekošana

Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un uzturēšana ir atbildīgs un laikietilpīgs process, kuru stingri regulē normatīvie akti. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumus, tai skaitā ēkas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Mājas īpašnieks ir atbildīgs par siltumenerģijas un dabasgāzes piegādi, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, kā arī sadzīves atkritumu izvešana un ēkas uzturēšanu atbilstošā stāvoklī. Papildus likums *Par dzīvojamo telpu īri* nosaka, ka izīrētājam ir jānodrošina dzīvojamās mājas uzturēšanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām būvniecības un higiēnas prasībām, kā arī nepieciešamības gadījumā jāveic dzīvojamās mājas kapitālais remonts un jāuztur konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju sistēmas atbilstošā kārtībā.

⁶⁸ Darba autores veidots

⁶⁹ Turpat

Apsaimniekotājam veicot iepriekš minētās darbības kā galveno mērķi jāizvirza mājokļa drošība un ilgtspēja. Citas pārvaldīšanas darbības Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai, un pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.⁷⁰ Līdz ar to ēkas vērtības saglabāšana un uzlabošana tiek izvirzīta kā sekundārais nama apsaimniekotāja mērķis.

SIA Matīsa Nami īpašuma uzturēšanai atbilstošā stāvoklī plāno veikt:

- ēkas pārvaldīšanas pakalpojumus (komunālo pakalpojumu starpniecības pakalpojumu nodrošināšanu, uzkrājuma fondu uzskaitē, ilgtermiņa apsaimniekošanas plānu sagatavošana);
- inženierkomunikāciju uzturēšanas un apkopes pakalpojumus;
- ēkas konstruktīvo elementu uzturēšanas pakalpojumus;
- teritorijas un koplietošanas telpu uzkopšanas pakalpojumus (ikdienas teritorijas uzkopšanu, ietvju tīrīšana, sniega tīrīšana un izvešanu, jumtu tīrīšana no lāstekām, kāpņu telpas uzkopšanu; apzaļumošanas darbus, autostāvvietu uzkopšanu).

Plānojams, ka ēkas pārvaldīšanas darbus un inženierkomunikāciju uzturēšanas darbus veiks uzņēmuma darbinieki, attiecīgi ēkas saimniecības daļas vadītājs un viņa pārvaldībā esošie tehniskie darbinieki, santehniķis un elektriķis. Specifiskie ēkas konstruktīvo elementu uzturēšanas pakalpojumiem, tiks piesaistīti ārpuskalpojuma sniedzēji, lai pēc iespējas racionālāk izmantotu uzņēmuma finanšu līdzekļus.

Gūstot atpazīstamību un nostiprinot savas pozīcijas tirgū, uzņēmums plāno sniegt apsaimniekošanas pakalpojumus uz līguma pamata citām dzīvojamām un nedzīvojamām ēkām.

Piedāvās gan pamata apsaimniekošanas pakalpojumus, gan dažādus papildus pakalpojumus, kas saistīti ar ēku pārvaldību un konsultēšanu dažādos ar nekustamo īpašumu saistītos jautājumos.

Privātās autostāvvietas pakalpojumi

Stāvvietu trūkums un to pieejamība ir nopietna problēma Rīgas centrā un tās tuvumā, ko vēl vairāk pasliktināja situācija, ka pilsētas būvvalde kopš 2017. gada sāka aizliegt ekspluatācijā izmantot vairākus privātos iekšpagalmu stāvlaukumus.⁷¹ Lai izpildītu Rīgas būvvaldes normatīvo aktu prasības autostāvvietām ir jāizstrādā būvprojekts, un jāsaņem būvatļaujas autostāvvietas ierīkošanai un labiekārtošanai. Ņemot vērā, ka īres namam ir salīdzinoši liela pieguļošā teritorija, plānots to racionāli izmantot un daļā teritorijas ierīkot ilgtermiņa

⁷⁰ Slava D., Geipele S. *Mājokļu pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskās problēmas Latvijā*. Ekonomika un uzņēmējdarbība, 2012, Nr.22, 144.-153.lpp.

⁷¹ Baltic News Network. *Stāvvietu trūkums ir nopietna problēma Rīgas centrā*. Pieejams: <https://bnn.lv/eksports-stavvietu-trukums-ir-nopietna-problema-rigas-centra-228378> (skatīt 26.03.2020.)

autostāvvietas, lai tuvumā esošo māju iedzīvotāji vai apkārtnē strādājošie cilvēki, varētu jebkurā diennakts laikā izmantoto autostāvvietas pakalpojumus. Matīsa Namu atrašanās vieta pēc Rīgas satiksmes autostāvvietu plānojuma ietilpst B un C zonā, kur autostāvvietu ilgtermiņa nomas maksa attiecīgi ir 55 eiro un 40 eiro mēnesī ar iedzīvotāju karti. Lai piedāvātu konkurētspējīgu autostāvvietu izmantošanas pakalpojumus, cena par autostāvvietas izmantošanu mēnesī būs 35 eiro. Autostāvvietas ierīkošanai paredzētā teritorija ir 300 m², vienas autostāvvietas izmantošanai nepieciešamā platība būtu 12 m² (2.4x5m), līdz ar to uzņēmums sev piederošajā zemes gabalā ierīkotu 22 labiekārtotas autostāvvietas.

Gadījuma, ja projekta īstenošanas laikā tautsaimniecība valstī un ekonomiskā situācija kopumā attīstīsies pozitīvi un vienlaikus palielināsies nekustamā īpašuma cenas, darba autore izskatīs iespēju mainīt projekta attīstības virzienu un īres nama vietā šos dzīvokļus pārdotu par tirgus cenu, tādā veidā gūstot salīdzinoši ātru peļņu. Gadījumā, ja būs interese varētu tikt piedāvāts tāds pakalpojums, kā "īre ar izpirkuma tiesībām" jeb tiesības lietot nekustamo īpašumu, pakāpeniski to izpērkot. Šāds pakalpojums varētu interesēt gan ilgtermiņa īrniekus, gan cilvēkus, kas vēlas iegādāties īpašumu, bet sakrāt pirmajai iemaksai finansiālu apsvērumu dēļ nevar.

Matīsa Nami galvenais mērķis ir ilglaicīgi gūt peļņu un nodrošināt visaugstāko kvalitāti, apkalpojot savus klientus. Uzņēmums savā darbībā ievēros klientu mainīgās prasības un vēlmes atbilstoši piedāvātajam pakalpojumu klāstam. Uzņēmumu dibinās un pārvaldīs domubiedru grupa, kas nekustamā īpašumu nozarē jau guvuši zināmu profesionālo pieredzi un savas zināšanas papildinās apmeklējot specializētos mācību kursus. Viens no populārākajiem mācību centriem, kas piedāvā apmācības konkrētajā nozarē strādājošajiem ir mācību centru Buts, kas nodrošina, piemēram, namu pārziņa profesionālās pilnveides kursus. Darbinieki tiks rosināti regulāri iesniegt priekšlikumus kvalitātes vadības sistēmas pilnveidošanai. Savā darbā motivētie darbinieki ir liela vērtība, jo būs tendēti uz kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu un attiecīgi atbildības uzņemšanos par sava darba kvalitāti.

Lai nodrošinātu pakalpojumu kvalitāti augstā līmenī, uzņēmums plāno izstrādāt un ieviest kvalitātes vadības sistēmu. Uzņēmumam attīstoties, plānots uzsākt nepieciešamās procedūras ISO sertifikāta iegūšanai. ISO sertifikāts apliecina uzņēmuma kvalitātes vadības sistēmas atbilstību standarta prasībām. ISO sertifikācijas iegūšana ir salīdzinoši laikietilpīgs process un sastāv no 2 posmiem: 1.posma audits tiek veikts, lai pārlicinātos, ka klientam ir visa nepieciešamā pārvaldības sistēmas dokumentētā informācija, kā arī tiek izvērtēti klienta uzņēmuma apstākļi tālākai sertifikācijas iegūšanai un 2. posma auditā tiek vērtēta sistēmas

praktiskā izpilde.⁷² Uzņēmums plāno, ka ISO sertifikāta iegūšana uzņēmuma klientiem būs kā sava veida apliecinājums, ka uzņēmumā ir izveidoti, ieviesti un tiek īstenoti nepieciešamie procesi savstarpējo saistību izpildei, kas radīs atpazīstamību un esošo, kā arī potenciālo klientu uzticību ilgtermiņā.

Atbilstošas pakalpojuma cenas noteikšanai ir būtiska loma uzņēmuma konkurētspējas veicināšanā. Cena ir produkta vērtība naudas izteiksmē, patērētāju maksa par produkta lietošanas rezultātā gūto patēriņa labumu.⁷³ Cenu noteikšanas vispārējā gadījumā tā nedrīkstētu būt zemāka par izmaksām, ne arī augstāka par to summu, pie kuras vairs nav pieprasījuma, līdz ar to jebkura cena starpposmā būtu iespējama un pieņemama.

Likums *Par dzīvojamo telpu īri* nosaka, ka slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, īres maksa tiek noteikta, pusēm rakstveidā vienojoties.

Dzīvojamās telpas īres maksu atbilstoši normatīviem aktiem veido:

- dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai;

- peļņa.

Savukārt apsaimniekošanas izdevumi sastāv no:

- dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);

- normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai.⁷⁴

Vadoties pēc iepriekš apskatītajiem normatīvajiem aktiem, un ņemot vērā cenu veidošanas metodiku, kā arī ievērojot dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma specifiku, piemērotākā cenu veidošanas metode būtu „izmaksas + peļņa”, kur cenu ietekmē sekojoši faktori:

- ražotāja izmaksas + vēlamā peļņa;

- pieprasījums;

- konkurenti;

- valsts politika.⁷⁵

Atbilstoši Latio veiktajam mājokļu tirgus pārskatam par 2019. gadu, konstatēts, ka īres cenas populārākajās Rīgas apkaimēs vienistabas dzīvokļiem ir robežās no 250 līdz 340 eiro,

⁷² BM Trada. *Sertifikācijas procesa apraksts*. Pieejams: <https://bmtrada.lv/sertifikācijas-procesa-apraksts/> (skatīts 26.03.2020.)

⁷³ Praude V. *Mārketing*s. Rīga, Izglītības soli, 2004. 665 lpp.

⁷⁴ LR likums. *Likums par dzīvojamo telpu īri*. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/56863-par-dzivojamo-telpu-iri> (skatīts 12.01.2020.)

⁷⁵ Slava D., Geipele S. *Mājokļu pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskās problēmas Latvijā*. Ekonomika un uzņēmējdarbība, 2012, Nr.22, 144.-153.lpp.

savukārt divistabu dzīvokļiem īres maksas diapazons ir 405 līdz 590 eiro, atkarībā no mājas tipa (skatīt 4.3. attēlu).

Apkaime	Populārākais projekts apkaimē	1 istabas dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.)	2 istabu dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.)
Centrs	Pirmskara projekts	250	405
Centrs	Renovēta māja	285	490
Centrs	Jaunbūve	340	590
Centrs	Specprojekts	255	430

4.3. att. Īres cenas piedāvājumi Rīgas centrā 2019. gadā, eiro⁷⁶

Nosakot pakalpojumu cenu, autore uzskata, ka nepieciešams vadīties pēc sekojošiem kritērijiem:

- noteiktajai īres maksai zināmā laika periodā ir jāsedz ar nekustamā īpašuma renovāciju saistītos izdevumus, proti, kredītu un procentu maksājumus;
- nekustamā īpašuma amortizācijas izmaksas;
- jāveido noteikta peļņas daļa.

Ņemot vērā augstāk minētos iekšējos cenu veidojošos faktorus un dažādus ārējos cenu veidojošos faktorus jeb konkurenci un pakalpojumu pieprasījuma elastību, 4.1. tabulā autore atspoguļo plānotās īres un apsaimniekošanas maksas cenas.

4.1.tabula

SIA Matīsa nami izīrējamo dzīvokļu skaits un prognozētā īres un apsaimniekošanas maksa, eiro⁷⁷

	m ²	dzīvokļu skaits	Īres maksa EUR/m ²	Apsaimniekošanas maksa EUR/m ²	Īres ieņēmumi par vienu dzīvokli mēnesī	Apsaimniekošanas ieņēmumi par vienu dzīvokli mēnesī
1istabas	30	3	10,667	0,80	320	24
2istabu	45	9	9,778	0,80	440	36
3istabu	62	6	8,387	0,80	520	49,6

Apsaimniekošanas maksa Matīsa Nami piederošajā ēkā īrniekiem sastādīs 0.80 EUR/m². Vidēji tirgū atbilstoši Arco Real Estate tirgus pētījumam 2019. gadā apsaimniekošanas maksa atkarībā no ēkas tipa un stāvokļa bija diapazonā no 0.40 EUR/m² līdz 2 EUR/m².⁷⁸ Papildus īrniekiem jāreķinās ar tiešajām komunālo pakalpojumu izmaksām par apkures izdevumiem

⁷⁶Latio. *Mājokļu tirgus pārskats*. Pieejams: <http://latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/majoklu-tirgus/172/majoklu-tirgus-parskats-2019.pdf> (skatīts 20.02.2020.)

⁷⁷ Darba autores izveidots

⁷⁸ Arco Real Estate. *Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats*. Rīga, Izglītības sōļi, 2020. 94 lpp.

dzīvoklī, elektrības patēriņu dzīvoklī un koplietošanas telpās proporcionāli izīrētajai platībai, karstā un aukstā ūdens patēriņu un saistītajām izmaksām, nekustamā īpašuma nodokli proporcionāli izīrējamās telpas platībai.

Papildus teorētiski aprēķinātajai īres pašizmaksas kalkulācijai, jāņem vērā ne mazāk būtisks faktors, proti, aprēķinātās īres maksas atbilstība tirgus situācijai. Neatkarīgi no tā, kāda ir īres vai nomas maksas pašizmaksa, tirgus aktivitāte nosaka cenas, par kurām klienti ir gatavi īrēt vai nomāt telpas konkrētā vietā. Tirgus situāciju nosaka kā ārēji faktori, piemēram, vispārējā ekonomiskā aktivitāte un piedāvājuma – pieprasījuma attiecība, tā iekšēji faktori, piemēram, ēkas tehniskais stāvoklis un piedāvāto pakalpojumu klāsts, atrašanās vieta, infrastruktūra.

Gadījumos, ja noteiktā īres maksas pašizmaksa ir zemāka par nekustamā īpašuma konkrētā tirgus segmenta vidējo vērtību, uzņēmums pieņem tirgus noteikto vidējo īres cenu un strādā ar peļņu. Taču gadījumos, ja iepriekš aprēķinātā īres maksas pašizmaksa ir augstāka par tirgus vidējo īres cenu, pastāv risks, ka uzņēmums strādās ar zaudējumiem.

Attīstot uzņēmējdarbību un sniedzot apsaimniekošanas pakalpojumus citām dzīvojamām un nedzīvojamām ēkām, plānots, ka dzīvojamo ēku apsaimniekošanas maksas pakalpojumi būs 0.5 EUR/m² padomju laika sērijveida ēkām, savukārt renovētām ēkām vai jaunajiem projektiem apsaimniekošanas pakalpojumi būs vidēji 0.9 EUR/m².

Izplatīšanas kanāls jeb preču un pakalpojumu sadale ir pasākumu kopums, ko veic uzņēmums virzot produktu plūsmu pie patērētājiem. Attīstoties un pilnveidojot izplatīšanas kanālus, produkts kļūst pieejamāks pircējam.⁷⁹ Uzņēmuma darbības sfēra un piedāvātie produkti ir salīdzinoši specifiski, tomēr orientēti gan fiziskām personām, gan juridiskām personām. Sākotnēji uzņēmums plāno izmantojot tā saucamo nulles līmeņa kanālu, kas ir tieša komunikācija starp klientu un pakalpojuma sniedzēju - elektroniski, telefoniski, vai tiekoties klātienē tiek piedāvāti konkrēti pakalpojumi.⁸⁰ Tomēr attīstot uzņēmējdarbību un piedāvājot apsaimniekošanas pakalpojumus gan juridiskām, gan privātpersonām, uzņēmums plāno piesaistīt starpniekus, lai palielinātu pakalpojuma izplatīšanas efektivitāti.

Uzņēmums plāno izmantot e-komercijas pakalpojumus:

- attīstot savu mājaslapu un sociālo tīklu kontu Facebook.com;
- izmantojot interneta sludinājumu portālus ss.com, city24.lv;

Lai piedāvātu savus apsaimniekošanas pakalpojumu citu ēku īpašniekiem, uzņēmums plāno apmeklēt izstādi "Māja", kā arī sagatavot personalizētus piedāvājumus dažādu ēku īpašniekiem un pārvaldniekiem.

⁷⁹ Kotlers F. *Mārketinga pamati, Biroja sērija*. Rīga, Jumava, 2002. 647 lpp

⁸⁰ Hermanson R.H., Edwards J.D. *Financial accounting* 6th edition. Washington, Richard D Irwin, 1995. pp. 670

Papildus dažādiem reklāmas pakalpojumiem, darba autore uzskata, ka kvalitatīvu pakalpojumu nodrošināšana un apmierinātu klientu iegūšana, kā arī klientu pozitīvu atsauksmju nodošana sabiedrībai, būs sava veida labākā reklāma.

4.2. Izejvielu un materiālu raksturojums

Sniegto pakalpojumu kvalitātes nodrošināšanai ir nepieciešams izvēlēties atbilstošos sadarbības partnerus un piegādātājus, ar kuriem uzņēmums plānos slēgt ilgtermiņa sadarbības līgumus, jo konkrētā nekustamā īpašuma joma ir vērsta uz darbību ilgtermiņā. Darba autore uzņēmuma piegādātājus nosacīti sadala trīs grupās, atbilstoši projekta attīstības gaitai:

1. ar ēkas renovācijas darbiem saistītie sadarbības partneri- arhitekts, būvprojektētājs, būvniecības darbu veicēji;
2. nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo aprīkojumu piegādātāji;
3. komunālo pakalpojumu sniedzēji.

Atbilstoši projektam plānots veikt ēkas vienkāršoto renovāciju jeb atjaunošanu, kurā ietilps visu logu nomaiņai, fasādes siltināšanai, jumta siltināšanai, jumta seguma nomaiņai, pagraba siltināšanai. Vienkāršotās renovācijas gadījumā ēkas ārsienām netiek mainīts izvietojums, līdz ar to dokumentācijas sakārtošanas procedūra ir vienkāršāka, ātrāka, īsāka un arī lētāka. Vienkāršotajā renovācijā un rekonstrukcijā ir nepieciešams darba zīmējums pārveides ieceres dokumentācija, pēc kura izskatīšanas attiecīgā būvvalde akceptē darbu veikšanu. Lai saņemtu atļauju ieceres ierosinātajam jeb īpašniekam jāaizpilda un jāiesniedz būvvaldē standartizēta apliecinājuma karte - pieteikums, kam pievienots atjaunošanas plāns un paskaidrojums par veicamajiem darbiem. Šo dokumentu paraksta ieceres ierosinātājs un arī atbildīgais projektētājs - lielākoties tas ir sertificēts arhitekts.

Ēkas atjaunošanas darbos iesaistītās personas jāizvēlas ļoti atbildīgi, būvdarbu veicēju plānots izvēlēties pēc publisku piedāvājumu izskatīšanas. Atbildīgo būvprojektētāju plānots piesaistīt no SIA Balts un Melns, kas ir reģistrēta LR EM Būvkomersantu reģistrā, tiesīga nodarboties ar arhitektūras un būvkonstrukciju projektēšanas darbiem. Būvdarbu veikšanai plānots piesaistīt būvkomersantu SIA Newcom Construction, kas veicis dažādu daudzdzīvokļu māju būvniecību, renovāciju un siltināšanu.

Pēc ēkas atjaunošanas darbu veikšanas un nodošanas ekspluatācijā, uzņēmumam vajadzēs iegādāties nepieciešamo aprīkojumu īpašuma uzturēšanai un labiekārtošanai. Plānots iegādāties dažādus materiālus iekšdarbiem, inventāru un pamatlīdzekļus, lai nodrošinātu apsaimniekošanas procesu. Nepieciešamās saimniecības preces (tīrīšanas un ķīmiskie līdzekļi) ēkas uzturēšanai un uzkopšanai, darba aprīkojums (spaiņi, kāpnes) un inventārs tiks iegādāts DEPO veikalos.

Biroja mēbeles plānots iegādāties JYSK un IKEA veikalos, dzīvokļu mēbeles plānots pasūtīt vairumā pie saimnieciskās darbības veicēja, privāta galdnieka, kurš nav PVN maksātājs, tādējādi uzņēmums ieekonomēs uz PVN izmaksām.

Jau no pirmās projekta izstrādes dienas nekustamam īpašumam tiks nodrošināti tādi pakalpojumi, kā atkritumu izvešana, ūdens un kanalizācijas pakalpojumu saņemšana un elektroenerģijas piegāde, par ko tiks noslēgti atsevišķi līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem. Atkritumu izvešanas pakalpojumu nodrošināšanai plānots izmantot SIA Clean R, ūdens un kanalizācijas pakalpojumu saņemšanai plānots slēgt sadarbības līgumu ar SIA Rīgas Ūdens, bet elektroenerģijas piegādei plānots piesaistīt AS Latvenergo.

5. MĀRKETINGS

Mārketinga jēdziens ekonomikā parādījās jau 19. un 20. gs. mijā, tiešā nozīmē to skaidrojot kā tirgus darbību jeb darbu ar tirgu. Laika gaitā mārketinga būtība un nozīme mainījās, mūsdienās, ar šo jēdzienu skaidro divu dažādu veidu darbības, proti, sociālās un vadības. Mārketings kā sociāla darbība ir vērsts uz cilvēku vēlmju, vajadzību un pieprasījuma apmierināšanu ar preču un pakalpojumu izstrādes un maiņas palīdzību. Savukārt mārketinga kā vadības darbība vērsta uz mērķtīgus noteikšanu, pircēju piesaistīšanu, apkalpošanas un noturēšanas nodrošinājumu, izstrādājot un izplatot preces un pakalpojumus mērķtirgū.⁸¹

Vispārēja tirgus izpēte, klientu un konkurentu analīze, kā arī mērķtiecīga mārketinga stratēģijas izstrāde ir nepieciešama, lai sabiedrība, konkrētāk, potenciālie klienti tiktu informēti par SIA Matīsa Nami sniegtajiem pakalpojumiem, tādējādi uzņēmums iegūtu klientus, palielinātu apgrozījumu, attīstītu savu darbību.

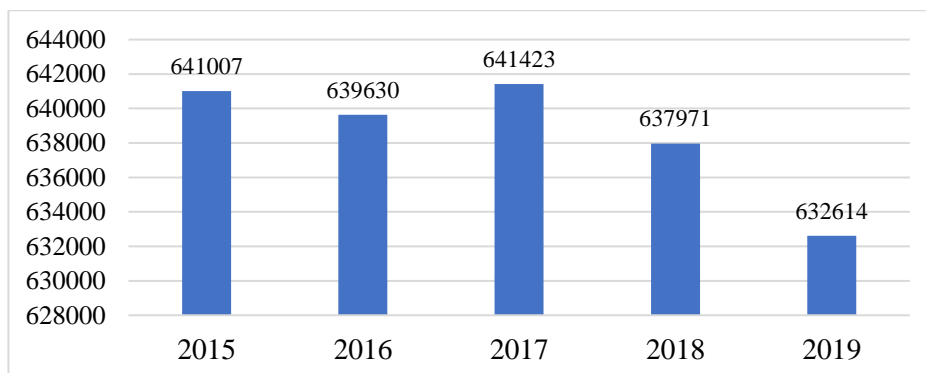
5.1. Uzņēmuma pakalpojumu būtiskāko noieta tirgus izpēte

Nekustamā īpašuma tirgus ir esošo un potenciālo tirgus dalībnieku kopums, kuri darbojas noteiktā sociāli ekonomiskā un tiesiski politiskā sistēmā, kuras ietvaros notiek savstarpējie darījumi ar nekustamo īpašumu par vienošanās cenu noteiktā laikā un teritorijā.⁸² Tieši konkrētai teritorijai un abām pusēm pieņemamai cenai ir liela nozīme mērķtirgus noteikšanai. Uzņēmums SIA Matīsa Nami sāks savu darbību Latvijā, darbojoties kā nekustamo īpašumu izīrēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs. Uzņēmuma sniegtie pakalpojumi sākotnēji būs pieejami Rīgas centrā, bet attīstot darbību un diversificējot pakalpojumu klāstu, proti, sniedzot apsaimniekošanas pakalpojumus citām dzīvojamām vai nedzīvojamām ēkām, tie varētu tikt piedāvāti ne tikai pārējos Rīgas mikrorajonos, bet tuvākajos reģionos un piepilsētās. Nekustamo īpašumu tirgū liela nozīme ir atrašanās vietai, līdz ar to uzņēmuma darbība tālākajos Latvijas reģionos un ārpus valsts robežām netiek plānota.

Autore uzskata, ka pētot noieta tirgu, ir svarīgi segmentēt patērētāju grupas pēc tādiem kritērijiem kā ģeogrāfiskajiem, ekonomiskajiem un sociālajiem faktoriem, lai spētu apzināt un prognozēt uzņēmuma tirgus attīstības perspektīvas. Darba autore apskatīja Centrālās statistikas datus par iedzīvotāju skaita dinamiku Rīgā, laika posmā no 2015. līdz 2019. gadam (skatīt 5.1. att.).

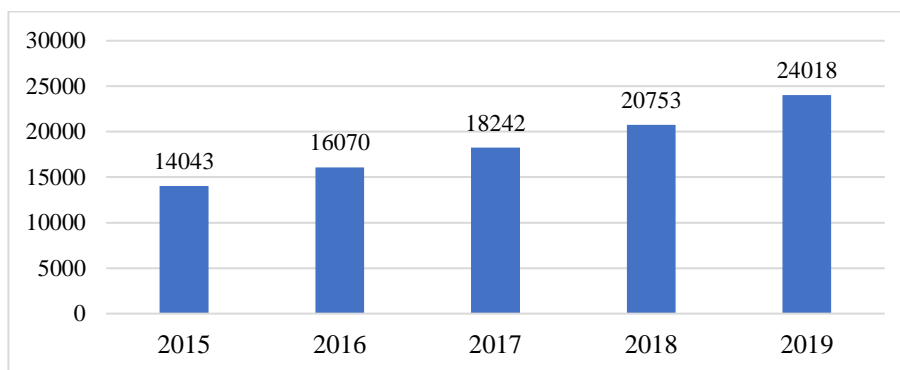
⁸¹ Praude V. *Mārketings*. Rīga, Izglītības soli, 2004. 665 lpp.

⁸² Geipele S. *Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vadīšanas sistēma Latvijā*. Rīga, RTU Izdevniecība, 2015. 62 lpp.



5.1. att. Iedzīvotāju skaita dinamika Rīgā 2015. - 2019. g.⁸³

Kā redzams 5.1. attēlā, iedzīvotāju skaitam Rīgas pilsētā ir tendence samazināties. Samazinājums varētu būt saistīts ar negatīvo dabisko pieaugumu, kas kopumā ir problēma ne tikai Rīgā, bet gandrīz visa Latvijas teritorijā. Tomēr Rīgā samazinājums ir samērā neliels, 2019. gadā salīdzinot ar 2018. gadu faktisko iedzīvotāju skaitu bija par aptuveni 5350 cilvēkiem mazāks. Neskatoties uz iedzīvotāju skaita samazināšanos Rīgā, autore uzskata, ka pieprasījums pēc īres dzīvokļiem nākotnē saglabāsies līdzīgā līmenī kā šobrīd, jo, ievērojot pašreizējās tendences sabiedrībā, ir salīdzinoši liels skaits iedzīvotāju, kas no reģioniem pārceļas uz Rīgu darba meklējumos vai ar mērķi iegūt izglītību un attiecīgi izvēlās savu mājokli īrēt. Atbilstoši Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes datiem arī ārvalstu studentu un Latvijā nodarbināto ārvalstnieku skaitam ir tendence palielināties (skatīt 5.2.att.).



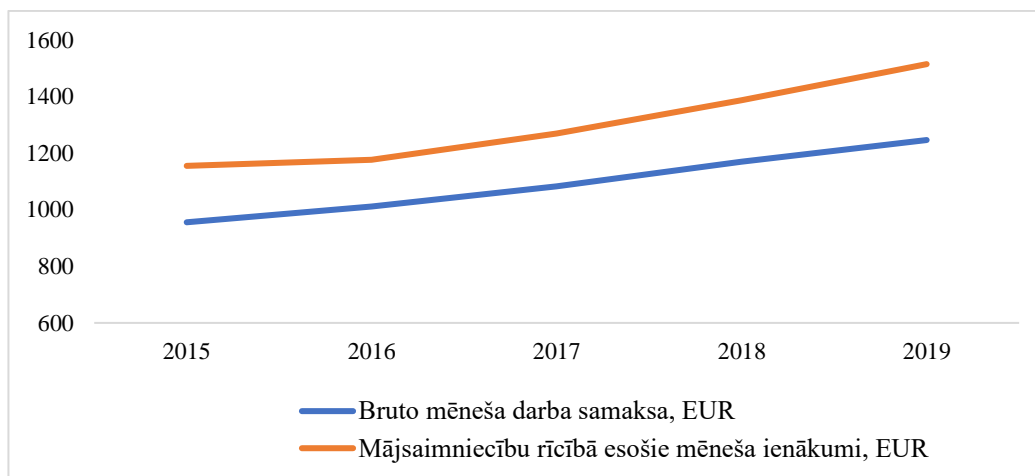
5.2. att. Izsniegto termiņuzturēšanās atļauju skaita dinamika 2015.- 2019. g.⁸⁴

No visa iepriekšminētā iespējams secināt, ka pieprasījums pēc kvalitatīviem īres pakalpojumiem saglabāsies esošajā līmenī, iespējams ar tendenci vienmērīgi palielināties. Noietu tirgus pētīšanai svarīgi ir apzināt Rīgas iedzīvotāju, potenciālo klientu, ienākumu līmeni,

⁸³Centrālās statistikas datubāze. *Iedzīvotāju skaits un tā izmaiņas statistiskajos reģionos, republikas pilsētās, novadu pilsētās un novados.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/iedz/iedz_iedzskaits_ikgad/ISG020.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 20.03.2020.)

⁸⁴Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde. *Termiņuzturēšanās atļaujas.* Pieejams: <https://www.pmlp.gov.lv/lv/assets/S%20TUA%20izverts%20uz%2031.12.19..pdf> (skatīts 01.04.2020.)

lai varētu novērtēt viņu spēju atļauties izmantot uzņēmuma piedāvātos pakalpojumus. Dati par vidējo bruto darba samaksu un māsaimniecību rīcībā esošiem ienākumiem Rīgas pilsētā aplūkojami 5.3. attēlā.



5.3.att. Strādājošo vidējās bruto darba samaksas un māsaimniecību rīcībā esošo ienākumu dinamika 2015.-2019.g., eiro⁸⁵

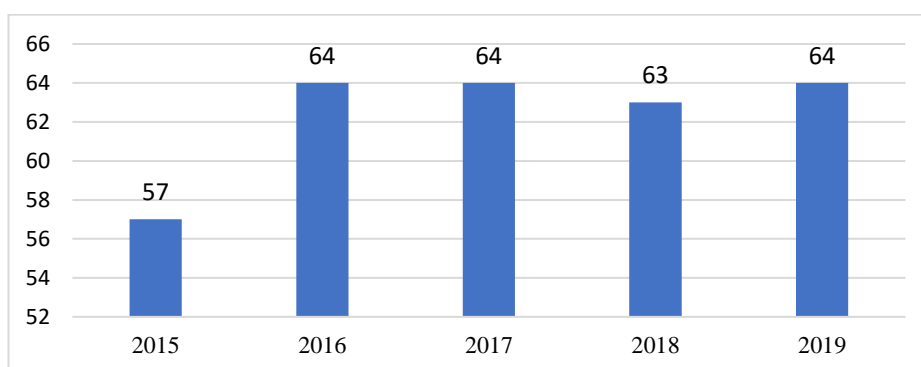
Kā redzams 5.3. attēlā, gan vidējai bruto mēneša samaksai, gan māsaimniecību ienākumiem pēdējos gados bija tendence vienmērīgi pieaugt, kas apstiprina pozitīvās tautsaimniecības attīstības tendences.

Līdz ar patērētāju apzināšanu, nepieciešams izpētīt tirgū esošo līdzīgo pakalpojumu piedāvājumu. Atbilstoši nekustamā īpašuma Arco Real Estate datiem dzīvokļu īres maksas tirgū variē nosacīti trīs lielās cenu amplitūdās – līdz 10 EUR/m², starp 10 – 15 EUR/m² un virs 15 EUR/m². Cenu kategorijā līdz 10 EUR/m² pieejami dzīvokļi, kuros nereti ir nolietota iekšējā apdare, nefunkcionāls plānojums, liela īrējamā platība. Nereti šādiem dzīvokļiem papildus īres maksai ir maksājami arī komunālie maksājumi. Lielāks piedāvājums ir cenu kategorijā 10 – 15 EUR/m², kurā piedāvājumā esošie dzīvokļi visbiežāk ir 40 – 60 kvadrātmetrus lieli, ar izremontētām iekštelpām un optimālu plānojumu, sadzīves tehniku, kā arī izdevīgā atrašanās vietā. Savukārt komunālie maksājumi šajos dzīvokļos īrniekiem ir pieņemami. Arco Real Estate īres nodaļas speciālisti uzskata, ka dzīvokļi par šādu cenu veido aptuveni 60% no visa piedāvājuma. Vienlaicīgi šie ir arī pieprasītākie dzīvokļi īres tirgū, un novērotās tendences liecina, ka pieprasījums ievērojami pārsniedz piedāvājumu. Dārgākajā cenu kategorijā ietilpst mājokļi, kuru īres cena ir no 15 EUR/m², kas izvietoti jaunajos projektos, kurās var būt arī

⁸⁵ Centrālās statistikas datubāze. *Strādājošo mēneša vidējā bruto darba samaksa pa darbības veidiem statistiskajos reģionos.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala_dsamaksa_isterm/DS080c.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 20.04.2020.)

sporta zāle vai tirdzniecības telpas, un to platība ir robežās no 20 līdz 35 kvadrātmetriem⁸⁶. Matīsa Nami piedāvāto dzīvokļu kvadrātmetra cena svārstīsies amplitūdā no 8,38 EUR/m² līdz 10,66 EUR/m² atkarībā no dzīvokļa platības, līdz ar to uzņēmuma piedāvāto pakalpojumu cena uzskatāma par adekvātu un konkurētspējīgu.

Uzņēmējdarbībai attīstoties plānots piedāvāt apsaimniekošanas pakalpojumus uz līguma pamata citu īpašumā esošo ēku iedzīvotājiem vai pārvaldniekiem. Atbilstoši Latvijas Namsaimnieka veiktajam pētījumam 2018. gadā, ievērojama daļa rīdzinieku nebija apmierināti ar māju apsaimniekošanas kvalitāti, to raksturoja kā sliktu un apsvēra mainīt pakalpojuma sniedzēju.⁸⁷ Ar mērķi izpētīt tirgus situāciju dzīvojamo māju apsaimniekošanas jomā, darba autore apskatīja Centrālās statistikas datus par dzīvojamā fonda apsaimniekošanas maksu (EUR/m²) vidēji mēnesī Rīgā, dati apkopoti 5.4. attēlā.



5.4.att. Dzīvojamā fonda vidējās mēneša apsaimniekošanas maksas dinamika Rīgā, eiro centi par 1 m²⁸⁸

Kā redzams 5.4. attēlā, vidējā apsaimniekošanas maksa ir 0,64 EUR/m². Tomēr kā minēts 4.1. nodaļā, izīrējamo dzīvokļu apsaimniekošanas maksa tirgū variē robežās no 0,4 EUR/m² līdz 2 EUR/m² atbilstoši dzīvojamām ēkām, to kvalitātei. Nereti cilvēki ir gatavi maksāt vairāk, lai saņemtu pakalpojumu, ar kura kvalitāti ir apmierināti.

5.2. Uzņēmuma klientu analīze

Viena no mārketinga darbībām vērsta uz cilvēku vēlmju, vajadzību un pieprasījuma apmierināšanu, tāpēc būtiski ir apzināt uzņēmuma potenciālos klientus un saprast viņu vēlmes un prasības pakalpojumiem, ko plāno nodrošināt uzņēmums. Matīsa Nami darbosies nekustamā īpašuma jomā, izīrēs un apsaimniekos sev piederošus īpašumus, kā arī plāno apsaimniekot citu

⁸⁶Arco Real Estate. *Kādi faktori ietekmē dzīvokļa īres maksu?* Pieejams: <https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2019/kadi-faktori-ietekme-dzivokla-ires-maksu-1453/> (skatīts 20.02.2020.)

⁸⁷Nekustamo īpašumu sludinājumu portāls- www.city24.lv. *Pētījums: rīdzinieki nav apmierināti ar māju apsaimniekošanu.* Pieejams: <https://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/11382/petijums-ridzinieki-nav-apsmierinati-ar-maju-apsaimniekosanu> (skatīts 02.02.2020.)

⁸⁸Centrālās Statistikas datubāze. *Dzīvojamā fonda aprēķinātā apsaimniekošanas maksa vidēji mēnesī reģionos.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvn/rupnbuvn_nek_ip/NEG020.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 20.02.2020.)

īpašumā esošas ēkas. Tāpēc uzņēmuma klienti varētu būt cilvēki, kam ir nepieciešamība īrēt ērtus, kompakus un kvalitatīvus dzīvokļus Rīgas centrā, kā arī fiziskas vai juridiskas personas, kuras vēlas, lai viņu īpašumi tiktu kvalitatīvi apsaimniekoti.

Uzņēmuma potenciālie klienti varētu būt:

- ārvalstu studenti;
- ārvalstnieki, kas nodarbināti Rīgā;
- jaunās ģimenes.

Iepriekš minētās cilvēku grupas varētu kļūt par uzņēmuma klientiem, kurus interesē īres pakalpojumi, jo īres dzīvokļi būs labiekārtoti, kompakti, ar sadzīves tehniku aprīkoti, lai cilvēki, kas pārceļas uz Rīgu vai jaunās ģimenes, kas uzsāk kopdzīvi, var viegli bez papildus ieguldījumiem īrēt mājokli.

Apsaimniekošanas pakalpojumiem uz līguma pamata, klientu loks varētu būt plašāks, jo uzņēmums piedāvās apsaimniekošanas pakalpojumus gan nedzīvojamām platībām, piemēram, biroju ēkām, gan dzīvojamām platībām, piemēram, dažu dzīvokļu vai daudzdzīvokļu ēkām. Līdz ar to uzņēmuma klienti varētu būt gan fiziskas personas, gan juridiskas personas, atkarībā no apsaimniekotā īpašuma veida.

5.3. Uzņēmuma svarīgākie konkurenti, to tirgus daļas un attīstības prognozes

Pirms jebkura biznesa uzsākšanas svarīgi ir izpētīt konkrēto nozari, kurā plānots strādāt un apzināt tur darbojošos konkurentus un to piedāvāto pakalpojumu klāstu un cenas.

Nekustamā īpašuma tirgū sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšanas un apsaimniekošanas apakšnozarē 2018. gadā valstī reģistrēti 9159 uzņēmumi. Savukārt Rīgā 2019. gadā atbilstoši Lursfot datubāzē publicētajai informācijai par konkrētās apakšnozares aktīvām komercsabiedrībām atzītas 943. Papildus nozarē darbojošām komercsabiedrībām ar sava nekustamā īpašuma izīrēšanu un pārvaldīšanu nodarbojas arī fiziskas personas jeb saimnieciskās darbības veicēji, biedrības un citi juridiskās formas subjekti. Darba autore par plānotā uzņēmuma reāliem konkurentiem atzīst tikai komercsabiedrības, jo tās gan pēc uzņēmuma mērķa, gan pārvaldes veida var sniegt un nodrošināt līdzīgus pakalpojumus.

Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšanas un pārvaldīšanas ir specifiska, jo nereti īpašuma attīstītāji katram objektam (nekustamam īpašumam) dibina atsevišķu komercsabiedrību, kas to pārvalda un nodarbojas ar konkrēta īpašuma apsaimniekošanu un izīrēšanu. Šāda struktūra ir lielākajai daļai nekustamo īpašumu pārvaldītāju, jo tā ļauj samazināt gan riskus, kas saistāmi ar katru konkrēto objektu, gan vadības un menedžmenta izmaksas. Dažreiz komercsabiedrības, kas pārvalda un izīrē sev piederošos īpašumus, jautājumus, kas saistīti ar ēkas apsaimniekošanu un komunālo pakalpojumu sniegšanu un nodrošināšanu, deleģē

citiem uzņēmumiem, tādējādi vēl vairāk samazinot izmaksas, kas var rasties ar īpašuma pārvaldīšanu un nodokļu aprēķināšanu saistītajās jomās.

Rīgā ir daudz biroju un tirdzniecības ēkas, kas pieder vienam īpašniekam un attiecīgi iznomātas komersantiem jeb nomniekiem. Tomēr tieši īres sektorā konkurentu apzināšana ir salīdzinoši grūta, jo Rīgā nav izteiktu īres namu, kas specializējas uz visa īpašuma izīrēšanu un apsaimniekošanu tieši fiziskām personām – īrniekiem. Īres namu uzturēšana ir ļoti specifiska, sākot ar dažādām juridiskām niansēm, līdz finansiālam aspektam, proti, īres namu atdeve ir ilgtermiņa risinājums salīdzinot ar īpašuma pārdošanas gadījumiem, kur peļņa tiek gūta daudz īsākā termiņā, līdz ar pārdošanas darījuma realizāciju. Nereti konkrētajā jomā esošie uzņēmumi iegādājas īres namu, kādu laiku gūst no tā regulārus ienākumus, līdz ar to ieguldītā nauda īpašumā nes zināmu atdevi, un pēc noteikta laika īres namu pārdod citiem investoriem, tādējādi tiek gūta ne tikai regulāra peļņa uz izīrēšanas brīdi, bet realizējot pārdošanas darījumu uzņēmumi nereti atgūst visu investēto summu. Šādi uzņēmumi rīkojas, lai to brīvie līdzekļi nestu zināmu atdevi, jo pēdējos gados finanšu līdzekļu ieguldīšana banku depozītos nereti vairs nesniedz vēlamu rezultātu.

Nozares specifiku atspoguļo arī tas, ka ne vienmēr īres nami ir uzņēmumu sākotnējais darbības mērķis. Dažādi valsts ekonomikas, politiskas un vispārējie tautsaimniecības apstākļi, nereti liek mainīt uzņēmumiem sākotnējo darbības plānu. Kā piemērs minams daudzfunkcionālajā kompleks Rīgā Z-Towers, kur dažādi tehniski un ekonomiski apsvērumi, proti, aktivitāte īres tirgū, lika īpašniekiem pieņemt lēmumu un sākotnēji plānoto dzīvokļu pārdošanu pārtraukt, tā vietā dzīvokļus piedāvājot īrei.⁸⁹

Vērtējot iepriekš minēto, darba autore uzskata, ka uzņēmumu konkurentu definēšana un salīdzināšana ir komplicēta, jo pašu īres pakalpojumu piedāvā gan konkrētajā jomā specializējušies uzņēmumi, gan tādi uzņēmumi, kas dzīvokļu īri piedāvā kā blakus produktu dzīvokļu pārdošanai, papildus jāatzīmē samērā liela daļa individuālu izīrētāju, kas tirgū piedāvā savus īpašumā esošos dzīvokļus. Neskatoties uz dažādajiem spēlētājiem īres tirgū, autore uzņēmuma konkurentus atlasīja pēc to atrašanās vietas un sniegto pakalpojumu klāsta. Visbiežāk īrnieki izvēloties mājokli ņem vērā tādus kritērijus kā atrašanās vieta un īres maksa un telpu stāvoklis. Tādēļ autore atlasīja 3 uzņēmumus pēc to īpašumu atrašanās vietas, proti, tika izvēlēti trīs Rīgas centrā esoši īres un nomas nami, kurus pārvalda komercsabiedrības - SIA Blaumaņa Centrs, SIA Iela 3a un SIA ART 35. Šīs komercsabiedrības darbojas pēc līdzīga principa – sniedz īres un nomas pakalpojumus, kā arī katra apsaimnieko savā īpašumā esošo objektu.

⁸⁹ Dienas Bizness. *Z torņos dzīvokļus vairāk netirgos*. Pieejams: <https://www.db.lv/zinas/foto-z-tornos-dzivoklus-vairak-netirgos-493465> (skatīt 20.04.2020.)

SIA Blaumaņa Centrs dibināta 2014. gadā, uzņēmums pārvalda piecu stāvu ēku, kurā izvietoti kā biroji un tirdzniecības telpas, tā dzīvokļi. Uzņēmums specializējas tikai uz sava īpašuma izīrēšanu un iznomāšanu, kas ir ilgtermiņā vērsta saimnieciskā darbība, līdz ar to dzīvokļi vai uzņēmuma īpašumā esošās komercietelpas netiek piedāvātas pārdošanas darījumiem. SIA Blaumana Centrs pēdējais pieejamais pārskats ir par 2018. gadu un tā peļņas vai zaudējuma aprēķins atspoguļots 5.1. tabulā.

5.1. tabula

SIA Blaumaņa Centrs peļņas vai zaudējuma aprēķins 2017. -2018.g., eiro⁹⁰

	2018	2017
Neto apgrozījums	855 543	819 609
Sniegto pakalpojumu izmaksas	(266 267)	(253 587)
Bruto peļņa	589 276	566 022
Pārdošanas izmaksas	(2 403)	(3 782)
Administrācijas izmaksas	(72 126)	(75 074)
Pārējie uzņēmuma saimnieciskās darbības ieņēmumi	16 173	7 682
Pārējās uzņēmuma saimnieciskās darbības izmaksas	(2 062)	(8 565)
Procentu maksājumi	(126 418)	(129 442)
Peļņa pirms UIN	402 440	356 841
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām	-	(4 796)
Pārskata gada peļņa	402 440	298 440

No 5.1. tabulas datiem darba autore secina, ka uzņēmuma apgrozījums 2018. gadā sasniedza 855 543 eiro, savukārt peļņa pēc nodokļu nomaksas bija 402 440 eiro. Lielāko daļu no izdevumu pozīcijām veido sniegto pakalpojumu izmaksas, administrācijas izmaksas un procentu maksājumi. Visbiežāk ēku iegādei tiek piesaistīts finansējums aizdevuma veidā, un tā kā aizdevuma summas par ēku iegādes darījumiem ir salīdzinoši lielas, attiecīgi arī procentu maksājumi veido noteiktas izdevumu pozīcijas. Kopumā uzņēmums strādā veiksmīgi, vienmērīgi palielinās apgrozījums un peļņa.

SIA Iela 3a dibināta 2007. gadā un pārvalda četrstāvu ēku Tērbatas ielā. Īpašumā esošās ēkas pirmajā stāvā izvietotas komercietelpas, tomēr ēkas augstākos stāvos iekārtoti īres dzīvokļi. Uzņēmums specializējies īres tirgū un dzīvokļi netiek pārdoti. SIA Iela 3a pēdējais 2018.gada peļņas vai zaudējuma aprēķins atspoguļots 5.2. tabulā.

⁹⁰ Nepublicēti materiāli SIA Blaumana Centrs gada pārskats par 2018. gadu

SIA Iela 3a peļņas vai zaudējuma aprēķins 2017. -2018.g., eiro⁹¹		
	2018	2017
Neto apgrozījums	98 026	100 751
Sniegto pakalpojumu izmaksas	(101 973)	(119 054)
Bruto peļņa	(3 947)	(18 303)
Administrācijas izmaksas	(1 951)	(2 459)
Pārējie uzņēmuma saimnieciskās darbības ieņēmumi	0	25 332
Pārējās uzņēmuma saimnieciskās darbības izmaksas	(292)	(256)
Procentu maksājumi	(744)	(702)
Zaudējumi pirms UIN	(6 934)	(3 612)
UIN par pārskata gadu	0	(752)
Pārskata gada zaudējumi	(6 934)	(2 860)

Aplūkojot 5.2. tabulas datus, autore secina, ka uzņēmums pēdējos pārskata gadus noslēdza ar zaudējumiem. Uzņēmuma sniegto pakalpojumu izmaksas veido vislielāko izdevumu pozīciju un pārsniedz apgrozījumu. Šādai īpatnībai varētu būt vairāki cēloņi, kā viens no tiem minams, ka iespējams uzņēmumam ir daudz brīvo jeb vakanto telpu, kuras netiek izīrētas vai iznomātas, līdz ar to nomas ieņēmumi nav, bet pašam uzņēmumam vēl ir jāsedz ar brīvo telpu apsaimniekošanu un uzturēšanu saistītās izmaksas. Iepriekš minētais norāda uz vienu no visbiežākajiem riskiem, kas rodas konkrētajā sfērā – ilgstošas vakantās platības ēkas īpašniekam rada tikai papildus izdevumus. Neskatoties uz to, ka uzņēmums strādā ilgstoši, tas neuzrāda labus finanšu radītājus, īpaši pēdējos gados ir strādājis ar zaudējumiem, turklāt 2018. gadā samazinājās ne tikai uzņēmuma peļņa, bet arī apgrozījums.

Uzņēmums SIA ART 35 dibināts 2016. gadā, pārvalda divu ēku kompleksu Artilērijas ielā, kas sastāv no četrstāvu mūra ēkas un divstāvu koka ēkas. Īpašumā esošā ēka galvenokārt tiek izīrēta privātpersonām, tomēr fasādes puses pirmā puspagrabā ierīkotas biroju telpas. SIA ART 35 peļņas vai zaudējuma aprēķins atspoguļots 5.3. tabulā.

⁹¹Lursoft datubāze. *SIA Iela 3a gada pārskats par 2018. gadu*. Pieejams: <https://www.lursoft.lv/gada-parskats/?lang=lv&code=000397277&year=2018&part=P&c=> (skatīts 20.04.2020.)

SIA ART 35 peļņas vai zaudējuma aprēķins 2017. -2018.g, eiro⁹²

	2018	2017
Neto apgrozījums	167 629	67 079
Sniegto pakalpojumu izmaksas	(105 216)	(50 564)
Bruto peļņa	62 413	16 515
Pārdošanas izmaksas	(392)	(575)
Administrācijas izmaksas	(3 431)	(2 183)
Pārējie uzņēmuma saimnieciskās darbības ieņēmumi	200	552
Pārējās uzņēmuma saimnieciskās darbības izmaksas	(9 538)	(15 663)
Procentu maksājumi radniecīgām sabiedrībām	(70 972)	(38 610)
Zaudējumi pirms UIN	(21 720)	(39 964)
UIN par pārskata gadu	(17 558)	(0)
Pārskata gada zaudējumi	(39 278)	(39 964)

Apskatot 5.3. tabulas datus, redzams, ka uzņēmums strādā ar zaudējumiem. Neskatoties uz to, ka bruto peļņa jeb peļņa attiecībā pret sniegto pakalpojumu tiešajām izmaksām ir pozitīva, uzņēmuma ik gadu ir salīdzinoši lieli zaudējumi. Apgrozījums ir lielāks par sniegto pakalpojumu izmaksām jeb tām izmaksām, kas tieši attiecinātas uz telpu īri un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, kas nozīmē, ka veicot uzņēmējdarbību ieņēmumi no īres un apsaimniekošanas pakalpojumiem ir lielāki par attiecīgajiem izdevumiem. Tomēr uzņēmējdarbības rezultātā uzņēmumam SIA ART 35 ik gadu rodas zaudējumi procentu izmaksu dēļ. Darba autore izpētot uzņēmuma gada pārskatu, secināja, ka uzņēmuma ilgtermiņa saistības veido radniecīgo sabiedrību aizdevumi 1 650 000 eiro apmērā, līdz ar to aprēķinātie procentu maksājumi ir salīdzinoši lieli. Peļņas vai zaudējuma aprēķinā tradicionāli tiek iekļautas aprēķinātās procentu izmaksas saskaņā ar aizdevuma līgumu, bet atkarībā no aizdevuma līguma satura, procentu izmaksu reālā atmaksa var būt periodiska vai vienreizēja aizdevuma termiņa beigās. Nereti gadījumos, ja aizdevējs ir konkrētā uzņēmuma dalībnieks vai kāda radniecīgā sabiedrība, uzņēmumam procentu maksājumi var būt veicami aizdevuma termiņa beigās, kas nozīmē, ka ik gadu maksājami procenti tiek aprēķināti un atspoguļoti grāmatvedības ierakstos, bet reāli atmaksāti tikai aizdevuma termiņa beigās. Šādu praksi īsteno

⁹²Lursoft datubāze. *SIA ART 35 gada pārskats par 2018. gadu*. Pieejams: <https://www.lursoft.lv/gada-parskats/?lang=lv&code=000397277&year=2018&part=P&c=> (skatīts 20.04.2020.)

daļa nekustamā īpašuma attīstītāju, kas konkrētiem objektiem dibina atsevišķas komercsabiedrības, kuras pārvalda noteiktu nekustamo īpašumu uz noteiktu laiku un pēc tam nekustamo īpašumu pārdod jeb realizē tirgū. Pēc konkrētā īpašuma pārdošanas, uzņēmuma rīcībā visbiežāk ir pietiekoši naudas līdzekļi, lai uzņēmums kreditoriem atmaksātu gan visu aizdevuma summu, gan ar aizdevumu saistītos procentu maksājumus. Ir pamats uzskatīt, ka konkrētajā gadījumā, lai arī saimnieciskais gads noslēdzas ar zaudējumiem, tas iespējams varētu būt saistīts ar aizdevuma līguma struktūru un attiecīgi grāmatvedībā veicamiem ierakstiem, bet neatspoguļo uzņēmuma finansiālo stāvokli.

Darba autore, analizējot citus tirgus spēlētājus, secināja, ka īres namu pārvaldītāji, lai arī piedāvā vienādu pakalpojumu klāstu, pēc uzņēmējdarbības stila un finanšu rādītājiem ļoti atšķiras. Prognozējot nākotnes attīstības iespējas, autore secina, Matīsa Nami piedāvātais pakalpojumu klāsts būs nedaudz plašāks kā konkurentiem, uzņēmums sniegs apsaimniekošanas pakalpojumus arī citiem īpašumiem. Vērtējot īres tirgu ilgtermiņā pieprasījums pēc izīrējamām telpām būs vienmēr, jo lielai daļai cilvēku nepieder savs īpašums, kā arī viņu iespējams uzņemt ilgtermiņa kredītsaistības nekustamā īpašuma iegādei ir ierobežotas.

5.4. Uzņēmuma konkurētspējas analīze

Lai novērtētu uzņēmuma Matīsa Nami konkurētspēju, plānots raksturot uzņēmuma piedāvātos pakalpojumus tirgū, cenu, kvalitāti, apkalpošanas līmeni un metodes, atrašanās vietu un iespējamo tirgus nišu, kā arī, balstoties uz apzināto informāciju, izveidot SVID analīzi.

Uzņēmums piedāvās īres un apsaimniekošanas pakalpojumus, kā arī, veiksmīgi attīstot savu darbību, apsaimniekos citas ēkas. Ņemot vērā to, ka pieprasījums īres tirgū pēc kvalitatīvām, remontētām un labi apsaimniekotām telpām ir vienmērīgs, jaundibinātajam uzņēmumam būs vienlīdz lielas iespējas piesaistīt klientus kā esošajiem tirgus spēlētājiem.

Pakalpojumu cena, autoresprāt, būs konkurētspējīga, jo izpētot tirgū esošo piedāvājumu, SIA Matīsa Nami pakalpojumu cenas būs atbilstoša vidējai īres maksai tirgū. Nosakot cenu tika ņemts vērā gan potenciālais pieprasījums, proti, lai tā būtu pievilcīga klientiem, gan uzņēmuma īpašniekam nosegtu ar ēkas renovāciju un apsaimniekošanu saistītās izmaksas, kā arī veidotu noteiktu peļņas daļu.

Jaundibinātam uzņēmumam svarīgi iekarot tirgu, piedāvājot nevainojamu pakalpojumu kvalitāti. Uzņēmumu dibinās un pārvaldīs savas nozares speciālisti, kas ļaus sniegt un nodrošināt kvalitatīvus un klientu vajadzībām atbilstošus pakalpojumus. Uzņēmums plāno izstrādāt darba kartes, kuras tiks vērstas uz klientu apkalpošanu, proti, tajās būs aprakstīta darbību secība kādā jāveic konkrēts darba uzdevums, kā darbiniekam plānot savu laiku, komunicēt ar klientiem, lai visi klienti saņemtu vienādu pakalpojumu kvalitāti. Lai arī

uzņēmuma darbība tiks vērsta uz klientu un viņa vajadzību apmierināšanu, uzņēmuma galvenais aktīvs būs tā darbinieki, jo bez profesionālas un talantīgas darbinieku komandas kvalitatīvi apkalpot klientus nebūs iespējams.

Paša uzņēmuma juridiskai adresei nav tik svarīga noteikta atrašanās vieta kā uzņēmumam piederošajai ēkai, jo nekustamā īpašuma tirgū tieši atrašanās vieta un infrastruktūra būtiski ietekmē pieprasījumu un pakalpojuma cenu. Likumsakarīgi, ka visaugstākais pieprasījums pēc kvalitatīviem īres dzīvokļiem, atbilstoši nekustamo īpašumu speciālistu datiem, ir tieši Rīgas centrā. Kad īres nama ēka būs renovēta, uzņēmums nelielu telpu grupu izmantos sava biroja vajadzībām, tas ļaus ēkas pārvaldniekam vienmēr būt informētam par visu, kas notiek īpašumā.

Salīdzinot ar citiem nekustamā īpašumu izīrētājiem un pārvaldniekiem, nav daudz atšķirību piedāvāto pakalpojumu klāstā, taču, darba autore plāno, jaundibinātajam uzņēmumam savā saimnieciskajā darbībā tam būs vairākas konkurētspējīgās priekšrocības:

- augsta pakalpojumu kvalitāte: uzņēmumā darbosies nozares profesionāļi, kuru mērķis būs sniegt pakalpojumus ar augstu pievienoto vērtību, kas balstīti uz klienta vērtību izpratni un individualitāti;

- lojalitāte pret klientiem: uzņēmums būs operatīvs komunikācijā ar klientiem. Uzņēmums regulāri veiks ieguldījumus ēkas tehniskā nodrošinājuma pilnveidošanā, lai optimizētu dažādas komunālo pakalpojumu izmaksu pozīcijas;

- papildus īres un apsaimniekošanas pakalpojumiem, uzņēmums plāno labiekārtot blakus esošo teritoriju, daļu no tās izbūvēt kā autostāvvietas apkārtējo namu iedzīvotājiem, bet daļu atstāt kā zaļo zonu īrnieku atpūtai. Lai tiktu radīta patīkama atmosfēra mājas iedzīvotājiem, plānots uzstādīt bērnu laukumu, izbūvēt drošu velonovietni, kā arī izvietot soliņus un apstādījumus mājas iekšpagalmā. Mūsdienās, kad īres tirgū piedāvājums ir liels, ir svarīgi ar kaut ko atšķirties, uzņēmuma vīzija ir piedāvāt klientiem patīkamu dzīves vidi Rīgas centrā, kas radītu māju atmosfēru.

Uzņēmuma iekšējās vides analīze tika veidota uz SVID (stiprās puses, vājās puses, iespējas, draudi) metodes pamata un ir apkopota 5.4. tabulā.

5.4. tabula

SIA Matīsa Nami SVID analīze⁹³

Stiprās puses	Vājās puses
<ul style="list-style-type: none"> • Uzņēmumam piederošā nekustamā īpašuma atrašanās vieta - īres tirgū augsti pieprasīta 	<ul style="list-style-type: none"> • Jaundibinātais uzņēmums sākotnēji būs maz atpazīstams, tādēļ daļa potenciālo

⁹³ Darba autore veidots

<ul style="list-style-type: none"> • Nozares speciālistu vadīta komanda • Tirgus situācijai atbilstoša pakalpojumu cena • Augsti standarti klientu apkalpošanas jomā • Renovēta, energoefektīva ēka, kas ļauj būtiski samazināt dažādas komunālo pakalpojumu izmaksu pozīcijas 	<p>klientu var izvēlēties zināmāku pakalpojumu sniedzēju</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salīdzinoši liels laika periods no uzņēmuma dibināšanas līdz reālajam apgrozījumam (ieņēmumiem par sniegtajiem pakalpojumiem) • Naudas resursu taupīšanas dēļ sākotnēji tiks nodarbināts neliels skaits darbinieku
<p>Iespējas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pakalpojumu klāsta palielināšana, piemēram, papildus iznomājamo telpu izbūve ēkas pagrabstāvā • Piedāvājot kvalitatīvus ēku apsaimniekošanas pakalpojumus, iespējams izkonkurēt esošos apsaimniekošanas uzņēmumus un piesaistīt to klientus • Jauno tehnoloģiju jeb “gudro māju viedierīču” izmantošana ēku un atsevišķi dzīvojamo telpu pārvaldīšanai (piemēram, mājas apkures, elektrības zudumu kontrolēšana), ļauj apsaimniekot attālināt un izmantot efektīvi un racionāli esošo darbaspēku 	<p>Draudi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pieprasījuma izmaiņas dzīvokļu īres tirgus segmentā, kas var samazināt īres cenas • Piedāvājuma palielināšanās, kā rezultātā konkurences dēļ jāsamazina īres cena • Liela neiznomāto telpu platība var radīt papildus uzturēšanas izdevumus ēkas īpašniekam • Īres tirgus normatīvā regulējuma nepilnību dēļ atbildības un risku sadalījums starp izīrētāju un īrnieku ir nevienlīdzīgs

5.5. Uzņēmuma mārketinga stratēģijas raksturojums

Pēc tirgus segmentēšanas, mērķauditorijas noteikšanas un produktu pozicionēšanas tirgū uzņēmumam ir jāizstrādā mārketinga programma, kas paredzētu pakalpojumu vērtības nodošanu un virzīšanu patērētājiem. Mārketinga programma, kas apvieno visas uzņēmuma mārketinga aktivitātes, kā arī nosaka vadlīnijas, pēc kurām darboties un plānot mārketinga aktivitātes, veido uzņēmuma mārketinga stratēģiju. Mārketinga stratēģijas izstrāde tradicionāli

tiek sākta ar kopējās tirgus situācijas izpēti un analīzi.⁹⁴ Uzņēmums plāno segmentēt piedāvāto pakalpojumu klāstu un sniegt salīdzinoši atšķirīgus un uz dažādām mērķa grupām vērstus pakalpojumus – sava nekustamā īpašuma izīrēšanu un apsaimniekošanu un citu ēku apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu uz līguma pamata. Līdz ar to, katrai nosacītai pakalpojumu grupai būs salīdzinoši atšķirīga pieeja pakalpojuma virzīšanai tirgū.

Kā iepriekšējās nodaļās secināts, piedāvājums īres tirgū ir salīdzinoši liels, bet arī pieprasījums pēc šādiem pakalpojumiem ir nemainīgi liels. Uzņēmums plāno konkurēt ar citiem tirgus spēlētājiem, piedāvājot kvalitatīvus, pilnīgi vai daļēji aprīkotus īres dzīvokļus. Ņemot vērā pēdējo gadu tirgus situāciju, kvalitatīvi īres dzīvokļi par konkurētspējīgu tirgus ir ļoti pieprasīti un īres darījumi salīdzinoši ātri tiek realizēti tirgū. Tāpēc darba autore uzskata, ka mārketinga aktivitāšu izmaksas dzīvokļu īres pakalpojumiem būs salīdzinoši nelielas. Uzņēmums vispirms plāno izveidot savu facebook.com lapu, kurā salīdzinoši bieži, vēl pirms piedāvāto pakalpojuma klāsta tirgū tiktu publicēti dažādi ar uzņēmumu, konkrēto ēku un apkārtējo infrastruktūru saistīti raksti, tādā veidā tiktu piesaistīta publika jeb potenciālie klienti. Facebook.com lapā regulāri tiktu atainots ēkas renovācijas process, publicēti apraksti par plānotajiem īres dzīvokļiem, dažādi fakti par renovēto, vēsturisko ēku, lai potenciāliem klientiem veidotos interesants stāsts un vēlme arī būt daļai no konkrētā īres nama kopienas. Kad ēka būs renovēta un dzīvokļi labiekārtoti, plānots veikt kvalitatīvu ēkas un īres dzīvokļu fotofiksāciju. Ar kvalitatīvu fotofiksācijas palīdzību dzīvokļu īres sludinājumi tiks izvietoti facebook.com uzņēmuma lapā un dažādos sludinājuma portālos, piemēram, ss.com un city24.lv. Izmantojot sludinājumu portālus uzņēmums plāno piesaistīt klientus īres dzīvokļiem.

Otras pakalpojumu grupas realizēšanai tirgū būs nepieciešamas ilgtermiņa mārketinga aktivitātes, kas saistāmas ar labas reputācijas iegūšanu sabiedrībā, ko nodrošināt varētu esošo klientu atsauksmes par konkrēto pakalpojumu kvalitāti un uzņēmuma darbību kopumā. Citu īpašumu apsaimniekošana ir viens no uzņēmuma ilgtermiņa mērķiem. Uzņēmums plāno nodrošināt kvalitatīvus īres un apsaimniekošanas pakalpojumus savai ēkai, kā arī papildus norīkot atbildīgos darbiniekus apmeklēt dažādus nekustamā īpašuma apsaimniekošanas kursus, lai darbinieki gūtu gan zināšanas, gan atbilstošos kontaktus ēku apsaimniekošanas jautājumos. Plānots veikt tirgus izpēti, apzināt gan komerciālus, gan dzīvojamo ēku īpašumus, kur klienti nav apmierināti ar apsaimniekošanas pakalpojumu kvalitāti un atbilstoši potenciālo klientu vēlmēm izstrādāt konkrētus apsaimniekošanas pakalpojumu piedāvājumus. Lai gūtu atpazīstamību, kas saistīta ar Matīsa Nami uzņēmējdarbību un piedāvāto pakalpojumu klāstu, plānots izstādāt uzņēmuma mājas lapu. Uzņēmums plāno sagatavot dažādus ar ēku

⁹⁴ Praude V. *Mārketinga 1. daļa*. Rīga, Burtene, 2011. 521 lpp.

apsaimniekošanu saistītus rakstus un piedāvāt dažādiem drukātiem laikrakstiem un jomas specializētajiem portāliem. Papildus mārketinga aktivitāte saistīta ar nekustamā īpašuma un būvniecības nozares lielāko ikgadējo izstādi "Māja", kur uzņēmums tiktu pārstāvēts neliela stenda veidā, iegūstot atpazīstamību konkrētajā tirgū. Izstāde "Māja" starptautiskajā izstāžu zālē Ķīpsalā notiek ik gadu martā un pulcē lielu konkrētās jomas speciālistu un interesentu skaitu, kopumā maksa, kas saistāma ar izstādes dalību un neliela 2 m² divpusēja stenda uzstādīšanu būtu 280 eiro.

Kopumā izveidotā mārketinga pasākumu programma aptvers pārsvarā darbības internetvidē, dažādus informatīvus rakstus žurnālos un nozares izstādes apmeklējumu, kas vērsta uz uzņēmuma atpazīstamības iegūšanu, lai varētu tirgū piedāvāt savus sniegtos ēku apsaimniekošanas pakalpojumus.

6. PROJEKTA FINANŠU PLĀNS

6.1. Pieņēmumi, uz kuriem balstīta finanšu prognoze

Plānots, ka uzņēmuma SIA Matīsa Nami sāks īstenot savu darbību ar 2021. gada 1. martu. Projekta finanšu plāns atspoguļots no 2021. gada 1. marta līdz 2027. gada 31. decembrim. Darba autore veicot finanšu prognozes pamatojas uz vairākiem tautsaimniecības, nodokļu jomas un citiem statistikas rādītājiem.

Makroekonomiskie rādītāji

Autore pamatojoties uz 3.1. nodaļā veikto analīzi, pieņem, ka inflācija ik gadu saglabāsies esošajā līmenī, proti, 2,8% gadā. Ēkas uzturēšanas, komunālo pakalpojumu (apkures, ūdens, elektroenerģijas), sakaru, kancelejas un mazvērtīgā inventāra izmaksas plānots ik gadu indeksēt par 2,8% salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo mēnesi.

Ēkas uzturēšanas izmaksas veidos ārpalpojuma sētnieka izmaksas (120 eiro mēnesī), ēkas ieejas karšu sistēmas uzturēšanas (110 eiro mēnesī), dažādu tīrīšanas līdzekļu un inventāra izdevumi (45 eiro mēnesī) un atkritumu izvešanas izmaksas (50 eiro mēnesī). Līdz ēkas nodošanai ekspluatācijā, ēkas uzturēšanas izmaksas veidos tikai sētnieka atlīdzība par ārējās teritorijas uzturēšanu un atkritumu izvešanas maksa (kopā 170 eiro mēnesī), savukārt līdz ar ēkas nodošanu ekspluatācijā, kas paredzēts 2021. gada jūlijā, ēkas uzturēšanas izmaksu pozīciju papildinās arī ieejas karšu un tīrīšanas inventāra pozīcijas, sasniedzot kopā 325 eiro mēnesī. Sākot ar 2022. gada jūniju ēkas uzturēšanas izmaksas samazināsies par 130 eiro, jo nebūs vajadzības pēc ārpalpojuma sētnieka pakalpojumiem, uzņēmums sāks algot pastāvīgu sētnieku kā darbinieku.

Ēkas komunālo pakalpojumu izmaksas veidos apkures, elektroenerģijas, kā arī ūdens un kanalizācijas pakalpojumu izdevumi. Ēkas apkures apmērs remontdarbu laikā būs minimāls (100 eiro mēnesī), bet pēc ēkas renovācijas un īrnieku ievākšanās apkures apmērs būs 537 eiro mēnesī pirmās apkures sezonas laikā. Elektroenerģijas patēriņš remontdarbu laikā 310 eiro mēnesī, bet pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā vidējais elektroenerģijas patēriņš veidos 1030 eiro lielas izmaksas pozīcijas. Ūdens uz kanalizācijas patēriņš vidēji būs 40 eiro mēnesī ēkas renovācijas laikā, līdz ar dzīvokļu izīrēšanu attiecīgi arī ūdens patēriņš pieaugs – augustā 80 eiro mēnesī, bet sākot no septembra 116 eiro mēnesī.

Elektroenerģijas, apkures un ūdens un kanalizācijas, kā arī nekustamā īpašuma nodokli plānots sadalīt proporcionāli ēkas iznomājamai un koplietošanas platībai, saskaņā ar noslēgtajiem īres līgumiem lielākā daļa izmaksu (93% apmērā no kopējās ēkas platības) tiks segta no īrnieku puses kā komunālo pakalpojumu maksājumi. Savukārt atlikušo ēkas platību

7% apmērā plānots, ka aizņems Matīsa Nami birojs. Uzņēmums par komunālo pakalpojumu izmaksām maksās nākamā mēnesī pēc to saņemšanas.

Sakaru izmaksas, kas ietvers neierobežotu zvanu un īsziņu, kā arī interneta iespējas četriem darbiniekiem atbilstošajā tarifā mēnesī sastādīs 46 eiro, bet mazvērtīgā inventāra iegāde ik mēnesi būs 70 eiro. Izdevumi par šīm pozīcijām tiks maksāti tajā pašā mēnesī, uz kuru tie attiecas.

Mazvērtīgā inventāra un kancelejas izdevumi tiek plānoti 70 eiro apmērā no jūlija un tiks maksāti tajā pašā mēnesī, uz kuru tie attiecas.

Nodokļi un nodevas

Veicot finanšu aprēķinus, darba autore pieņēma, ka pamata nodokļi paliek nemainīgi, konkrētāk, uzņēmuma ienākuma nodoklis ir 20%, pievienotas vērtības nodokļa likme ir 21%, ēkas renovācijas un būvniecības darbiem piemērojams reversais PVN, visas cenas pieņēmumos ir parādītas bez PVN. Īres pakalpojumi atbilstoši likumdošanai, netiks aplikti ar PVN. Ēkas renovācijas izmaksām piemērota PVN reversā likme. Darba devējā valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas būs 24.09%, riska nodeva 0.36 centi par cilvēku.

Atbilstoši kadastra informācijas sistēmas datubāzei konkrētās ēkas un zemesgabala kadastrālā vērtība ir 320 000 eiro, nekustamā īpašuma nodokli aprēķina pašvaldība no Valsts zemes dienesta noteiktās nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, kas vispārējā gadījumā ir 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības jeb 4800 EUR. Nekustamā īpašuma nodokļa izmaksas attiecinā uz katru gada mēnesi, bet maksā reizi ceturksnī.

Kopējās ar uzņēmuma dibināšanu saistītās izmaksas būs 162 eiro, kas ietver valsts nodevu par SIA reģistrēšanu neklātienē 135 EUR apmērā un publikāciju Latvijas Vēstnesī 27,03 EUR.

Ārējais finansējums

Uzņēmējdarbības uzsākšanai nepieciešamo finansējums, kā minēts 2.5. nodaļā, uzņēmums plāno piesaistīt Citadele bankas kredītu uz septiņiem gadiem ar fiksētu procentu likmi 5% gadā. Autore aprēķinos iekļāvusi fiksētu procentu likmi, lai samazinātu iespējamību, ka procentu izmaksas pieaugtu saistībā ar izmaiņām naudas tirgū. Kredīta atmaksai aprēķinos piemērots anuitātes grafiks (skatīt 1. pielikumā).

Citi pieņēmumi

Uzņēmumā sākotnēji strādās četri cilvēki. Ievērojot to, ka projekta sākotnējā attīstības stadijā, pirmajos četros darbības mēnešos, kamēr tiks veikti renovācijas darbi, uzņēmumam nebūs apgrozījuma, šajā laika periodā darbinieki netiks algoti. Norādāms, ka šāda uzņēmuma darbības organizēšana ir atbilstoša gan Komerclikuma, gan nodokļu jomu regulējošajiem normatīviem aktiem. Divi uzņēmuma valdes locekļi ir arī tā dalībnieki, un atbilstoši Komerclikuma 221. panta 8. daļai valdes locekļiem ir tiesības uz atlīdzību, kas atbilst viņu

pieņēmumiem un sabiedrības finansiālajam stāvoklim. Līdz ar iepriekš minēto, ievērojot uzņēmumu finansiālo stāvokli un apgrozījumu, kā arī valdes locekļu pienākumu apmēru, pirmajos četros mēnešos valdes locekļiem atlīdzība netiks izmaksāta. Pārējo darbību nodrošināšanai, konkrētāk, grāmatvedības veikšanai, juridisko jautājumu risināšanai, ēkas un teritorijas kārtības uzturēšanai tiks piesaistīti ārpalpojuma sniedzēji. Sākot ar ēkas nodošanu ekspluatācijā un renovācijas pabeigšanu 2021. gada jūlijā, uzņēmums algos četrus darbiniekus. Abi valdes locekļi pastāvīgi būs nodarbināti, darba alga tiks rēķināta par pilnu darbu mēnesī - 160 darba stundām. Savukārt santehniķis un elektriķis uzņēmuma pirmajā darbības gadā atbilstoši nelielajai darba noslodzei strādās pusslodzes darbu. Darba algas aprēķins parādīts 6.1. tabulā.

6.1. tabula

Darba algas aprēķins mēnesī 2021.-2027. gads, eiro⁹⁵

	2021	2022		2023	2024	2025	2026	2027
		janv.- maijs	jūn. - dec.					
Ēkas pārvaldnieks	980	980	980	1007	1036	1065	1094	1125
Ēkas saimnieciskās daļas vadītājs	1100	1100	1100	1131	1162	1195	1228	1263
Santehniķis	430	430	860	884	909	934	960	987
Elektriķis	430	430	860	884	909	934	960	987
Sētnieks	0	0	600	617	634	652	670	689
Tehniskie darbinieki	0	0	0	0	700	720	740	760
Kopā	2940	2940	4400	4523	5350	5500	5654	5812
VSAOI	708	708	1060	1090	1289	1325	1362	1400
Riska nodeva	1	1	2	2	2	2	2	2

Tabulā 6.1. parādīts darba algu aprēķins uzņēmuma septiņiem darbības gadiem. Sākot ar 2022. gada 1. jūniju uzņēmums ar elektriķi un santehniķi noslēgs pilnas slodzes darba līgumu par 860 eiro mēnesī. Līdz ar jaunu līgumu par apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu citai daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai uzņēmums pieņems pastāvīgā darbā sētnieku (mēneša darba alga 600 eiro), savukārt vēl paplašinot darbību 2024. gadā plānots pieņemt darbā tehnisko darbinieku, kura atalgojums būs 700 eiro mēnesī. Plānots, ka no 2023. gada katru gadu darba algas tiks palielinātas par 2,8%, darba algas, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas, kā arī riska nodeva tiek samaksātas nākamajā mēnesī pēc aprēķināšanas.

Uzņēmumam ilgtermiņa ieguldījumi un to nolietojums parādīts 6.2. tabulā.

⁹⁵ Darba autores veidots

Uzņēmuma ilgtermiņa ieguldījumu saraksts un nolietojums⁹⁶

Nr. p.k.	Nosaukums	Uzskaites datums	Summa, EUR	Plānotais lietošanas ilgums (mēneši)	Nolietojums mēnesī, EUR
1	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka	01.03.2021	220 000	480	458
2	Zeme	01.03.2021	50 000	-	-
3	Portatīvais dators Asus	31.03.2021	820	36	23
4	Biroja tehnika un mēbeles	31.07.2021	4 000	36	111
5	Instrumentu komplekti	31.07.2021	1 620	36	45
6	Sniega tīrīšanas mašīna	31.10.2021	607	36	17
7	Datorprogramma	31.03.2021	1 400	24	58
8	Īres dzīvokļu mēbeles	31.07.2021	50 400	60	840
9	Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas, kas tiek kapitalizētas un norakstītas ar pamatlīdzekli (ēku) tā atlikušajā derīgās lietošanas laikā	30.06.2021	213 125 (divi maksājumi - 50% avanss maijā un atlikusī summa jūnijā)	477	446
11	Jauna datorprogramma	30.03.2023	870	24	36
12	Portatīvais dators Asus Zen	30.03.2024	460	36	13
13	Instrumentu komplekts	30.08.2024	1203	36	33
14	Biroja mēbeles	30.09.2024	3 200	36	89
15	Datorprogrammas license	30.03.2025	870	24	36
15	Biroja mēbeles	30.05.2026	2 280	36	63
16	Īres dzīvokļu mēbeles	28.02.2027	4 320	60	72
17	Datorprogramma	30.03.2027	870	24	36

Atbilstoši 6.2. tabulai nolietojums pamatlīdzekļiem tiks aprēķināts pēc lineārās metodes un norakstīts attiecīgo pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas periodā, atbilstoši attiecīgajiem LR likumdošanas aktiem. Ēkai lietderīgās izmantošanas laiks būs 40 gadi, īres dzīvokļu

⁹⁶ Darba autores veidots

mēbelēm pieci gadi, biroja mēbelēm, tehnikai un pārējiem pamatlīdzekļiem – trīs gadi, nemateriāliem pamatlīdzekļiem – divi gadi.

Plānots, ka uzņēmuma pamatkapitālā ieguldītās ēkas lietderīgās lietošanas laiks būs 40 gadi. Atbilstoši Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumiem pēc sākotnējās vērtības noteikšanas pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību atļauts palielināt par tā uzlabošanas (atjaunošanas vai rekonstrukcijas) izmaksām, kuras radušās, pamatlīdzeklim pievienojot vai nomainot daļas, kuras būtiski palielina tā ražošanas potenciālu vai pagarina tā ekspluatācijas laiku.⁹⁷ Detalizētāks ēkas renovācijas izmaksu saraksts redzams 6.3. tabulā.

6.3. tabula

Ēkas renovācijas darbu saraksts, eiro⁹⁸

Izmaksu pozīcijas	Summa
Fasādes siltināšana	70 200
Bēniņu siltināšana	17 842
Jumta nomainīšana	34 628
Logu nomainīšana	16 000
Iekšējo komunikāciju rekonstrukcijas darbi	9 430
Iekšējo telpu kapitālie remontdarbi	65 025
kopā	213 125

Kā redzams 6.3. tabulā ēkas kopējo renovācijas darbu izmaksas būs 213125 eiro. Ņemot vērā, ka ēkas jumta un logu nomainīšana, fasādes un bēniņu siltināšana, kā arī iekšējie remontdarbi būtiski paātrina ēkas lietderīgās izmantošanas laiku, tāpat renovācijas izmaksas ir būtiskas attiecībā pret ēkas vērtību, atbilstoši normatīviem aktiem pēc ēkas rekonstrukcijas un pamatlīdzekļu objekta pieņemšanas ekspluatācijā, sastādot pieņemšanas – nodošanas aktu, ar to saistītās izmaksas var tikt pievienotas pamatlīdzekļa sākotnējai vērtībai un norakstītas pamatlīdzekļa atlikušajā kalpošanas laikā.⁹⁹

Ēkas renovācijas un būvniecības administrēšanas izmaksas veidos ēkas būvuzraudzības un projekta autoruzraudzības atlīdzības, kas kopumā būs 2 820 eiro apmērā un maksājums tiks veikts - trīs daļās visa renovācijas procesa laikā no 2021. gada aprīļa līdz jūnijam 940 eiro mēnesī.

Ņemot vērā, ka zemei ir neierobežots izmantošanas laiks, nolietojums tai netiks rēķināts.

Ēkas apdrošināšana būs 75 eiro mēnesī pirmos divus gadus, pēc tam 80 eiro mēnesī. Ēkas renovācijas laikā īpašuma apdrošināšanu veiks būvdarbu veicējs.

⁹⁷ LR likums. Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/277779-gada-parskatu-un-konsolideto-gada-parskatu-likums> (skatīts 12.02.2020.)

⁹⁸ Darba autores veidots

⁹⁹ Apsīte I. *Uzņēmuma gada pārskats*. Rīga, Lietišķās Informācijas dienests, 2003. 365 lpp

Grāmatvedības kārtošanu veiks ārpalpojumu firma, pirmo gadu atlīdzība būs 120 eiro mēnesī, otro gadu – 140, trešo gadu – 160, savukārt pēc ceturtā uzņēmuma darbības gada atlīdzības maksa par grāmatvedības kārtošanu būs 200 eiro mēnesī. Juridisko jautājumu risināšanai tiks piesaistīts ārpalpojuma sniedzējs. Pirmos divus darbības mēnešus jurists rūpēsies par dokumentu sakārtošanu un sagatavošanu, kā arī renovācijas līguma saskaņošanu, līdz ar to martā un aprīlī jurista izmaksas sastādīs 300 eiro mēnesī, jūlijā jurists tiks piesaistīts īres līguma formas izstrādei, saņemot atlīdzību 150 eiro mēnesī. 2022. gada martā un jūlijā uzņēmums piesaistīs juristu, lai saskaņotu apsaimniekošanas līgumu citu īpašumu pārvaldīšanai, abus mēnešus tiks maksāta atlīdzība 200 eiro. 2023. gada nogalē (decembrī) uzņēmums piesaistīs juristu jauna apsaimniekošanas līguma izstrādi, maksājot atlīdzību 300 eiro mēnesī.

Reklāmas izmaksu pozīciju pirmajā darbības gadā veidos īres sludinājumu ss.lv un city24.lv abonēšana no jūlija līdz septembri, kopā šīs izmaksas būs 76 eiro mēnesī. Uzņēmums informāciju par savu darbību un vakantajām telpām regulāri publicēs savā facebook.com lapā, kas papildus reklāmas izdevumus neprasīs. Savukārt no otrā darbības gada uzņēmums plāno piedalīties ikgadējā izstādē “Māja”, kas norisinās Ķīpsalas izstāžu hallē, par divpusēja stenda uzstādīšanu un dalību izstādē uzņēmums maksās 280 eiro katru gadu februārī.

Transporta izmaksas uzņēmums sāks maksāt līdz ar jaunu objektu apsaimniekošanu, transporta izmaksas veidos uzņēmuma darbinieku personīgo automašīnu degvielas patēriņš. Transporta izmaksas uzņēmums sāks aprēķināt ar 2022. gada jūniju, kad ik mēnesi šī pozīcija veidos 120 eiro, bet ar otrā objekta apsaimniekošanu (2024. gada janvārī) šo izmaksu pozīcija dubultosies.

6.2. Uzņēmuma ieņēmumu plāns

Uzņēmuma ieņēmumus veido maksa par sniegtajiem pakalpojumiem – dzīvokļu izīrēšana, apsaimniekošana un autostāvvietu izīrēšana, kā arī apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšana uz līguma pamata citiem īpašumiem.

Dzīvokļu labiekārtošanu pilnībā plānots pabeigt jūlijā, lai uz aktīvāko izīrēšanas periodu, proti, augustu un septembri, tie būtu pieejami interesentiem. Uzņēmums plāno labiekārtot un izīrēt 18 dzīvokļus. Ņemot vērā iepriekš darbā, 4.1. tabulā, norādītos īres un apsaimniekošanas ieņēmumus par katru dzīvokļa veidu, mēnesī ar pilnu noslodzi plānotie nomas un apsaimniekošanas ieņēmumi būtu 8 734 EUR (skatīt 6.4. tabulu).

Īres un apsaimniekošanas maksas ieņēmumi mēnesī, eiro¹⁰⁰

Dzīvokļu tips	Dzīvokļu skaits	Kopā īres ieņēmumi mēnesī	Kopā apsaimniekošanas ieņēmumi
vienistabas	3	960	72
divistabu	9	3960	324
trīsistabu	6	3120	298
		8040	694

Uzņēmuma pirmā darbības gada beigās plānot izīrēt 80% dzīvokļu, nākamā gada sākumā plānots izīrēt vēl 2 dzīvokļus, līdz ar to 90% no izīrējamās platības būs aizņemti un nākamā gada augustā izīrēt vienīgo atlikušo dzīvokli. Ņemot vērā to, ka uzņēmums īres pakalpojumus sāks piedāvāt vasaras otrā pusē, šādas prognozes par iespējamo noslodzi, autores ieskatā būtu atbilstošas tirgus situācijai, ko apstiprina Arco Real Estate eksperta viedoklis, ka aktīvajā sezonā adekvāti dzīvokļi tiek izīrēti ātri, dažu dienu laikā.¹⁰¹

Īres līgumu termiņš būs divi gadi ar iespēju pagarināt termiņu, īres maksu indeksējot par 7%. Ieņēmumu prognozē īres maksa un apsaimniekošanas maksa katru otro gadu tiek palielināta par 7%. Prognozējamie ieņēmumi no īres, apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumiem pirmajā darbības gadā parādīts 6.5. tabulā.

Īres, apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu ieņēmumi 2021. gadā, eiro¹⁰²

	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.	Kopā gadā
Īres ieņēmumi	4020	6432	6432	6432	6432	29 748
Apsaimniekošanas maksas ieņēmumi	347	555	555	555	555	2 568
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	719	1150	1550	1550	1550	6 518

Apskatot 6.5. tabulu, redzams, ka ar telpu izīrēšanu saistītie ieņēmumi tiks gūti sākot ar 2021. gada augustu. Pirmajā darbības gadā uzņēmuma īres ieņēmumi būs 29748 eiro apmērā, apsaimniekošanas ieņēmumi būs 2568 eiro, savukārt komunālo pakalpojumu ieņēmumi 6518 eiro apmērā.

Ieņēmumi no uzņēmuma pamatpakalpojumiem – īres, apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu sniegšanas par laika periodu no 2021. gada līdz 2027. gada attēloti 6.6. tabulā.

¹⁰⁰ Darba autores veidots

¹⁰¹ Apollo.lv. *Rīgā atrast īres dzīvokli par samērīgu cenu šogad esot grūti*. Pieejams: <https://www.apollo.lv/6755095/400-eiro-un-tev-ir-gulta-blakus-virtuves-galdam-riga-atrast-ires-dzivokli-par-samerigu-cenu-sogad-esot-gruti> (skatīts 01.02.2020.)

¹⁰² Darba autores veidots

Īres, apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu ieņēmumi 2021.- 2027.g., eiro¹⁰³

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ieņēmumi no īres maksas	29 748	90 852	98 562	101 883	104674	109015	109015
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	2 568	7 842	8 508	8 794	9 000	9 410	9 410
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	6 518	19 973	21 674	22 156	22 651	23 160	23 684

Kā redzams 6.6. tabulā, ieņēmumi no īres un apsaimniekošanas pakalpojumiem palielināsies atbilstoši īres līgumu indeksācijai katru otro gadu. Ieņēmumus no komunāliem pakalpojumiem veidos pārstādāmās apkures, elektroenerģijas ūdens un kanalizācijas kā arī nekustamā īpašuma nodokļa izmaksas, jo Matīsa Nami būs kā sava veida starpnieks starp komunālo pakalpojumu piegādātājiem un īrniekiem. No iepriekš minētajām komunālo pakalpojumu kopējām ēkas izmaksām 93% (atbilstoši izīrētajai ēkas platībai) tiks pārstādīti nomniekiem kā komunālie pakalpojumi. Ņemot vērā iepriekš minēto komunālo pakalpojumu ieņēmumi palielināsies proporcionāli kopējiem ēkas izdevumiem par komunālie pakalpojumiem. Kā minēts 6.1. nodaļā ēkas apkures, elektroenerģijas, kā arī ūdens un kanalizācijas izmaksas ik gadu palielināsies par 2.8%, līdz ar to proporcionāli palielināsies arī ieņēmumi no komunālo pakalpojumu nodrošināšanas.

Uzņēmums plāno izīrēt kopumā 22 autostāvvietas, katru par 35 eiro mēnesī, kas kopā eidotu 770 eiro lielus ieņēmumus ik gadu. Sākot ar jūliju uzņēmums izīrēs 8 autostāvvietas apkārtējo māju iedzīvotājiem, septembrī, līdz ar jauno īrnieku ierašanos, izīrēto autostāvvietu skaits palielināsies līdz 18 autostāvvietām. Nākamā gada februārī uzņēmums izīrēs vēl 2 autostāvvietas, kopumā izīrējot 20 āra autostāvvietas. Savukārt 2023. gada septembrī uzņēmums izīrēs vēl vienu autostāvvietu, kopumā izīrējot 21 āra autostāvvietu. Ieņēmumus no autostāvvietas pakalpojumiem pirmajā darbības gadā skatīt 6.7. tabulā.

Autostāvvietas ieņēmumi 2021. gadā, eiro¹⁰⁴

	Jūl.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.	Kopā gadā
Ieņēmumi no autostāvvietas	280	630	630	630	630	630	3430

¹⁰³ Darba autores veidots¹⁰⁴ Turpat

Atbilstoši 6.7. tabulai pirmajā gadā autostāvvietas ieņēmumi būs 3430 eiro. Autostāvvietas nomas ieņēmumi par nākamajiem darbības gadiem attēloti 6.8. tabulā.

6.8. tabula

Autostāvvietas ieņēmumi 2021.-2027.g, eiro¹⁰⁵

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ieņēmumi no autostāvvietas	3430	8330	8540	8820	8820	8820	8820

Atbilstoši 6.8. tabulas datiem uzņēmuma otrajā darbības gadā ieņēmumi no autostāvvietas būs 8330 eiro mēnesī, trešajā darbības gadā ieņēmumi sasniegs 8540 eiro, ceturtajā gadā un turpmāk plānotie ik gada ieņēmumi būs 8820 eiro.

Uzņēmums plāno piedāvāt īpašumu pārvaldības un apsaimniekošanas pakalpojumus uz līguma pamata. Šo pozīciju ir salīdzinoši grūti prognozēt un aprēķināt. Uzņēmuma pirmajā darbības gadā ieņēmumi no citu īpašumu apsaimniekošanas nav plānoti. Tomēr nostiprinot pozīcijas tirgū un iegūstot zināmu atpazīstamību kā uzticams pakalpojumu sniedzējs, darba autore plāno, ka pēc veiksmīgas darbības lielākajā nekustamo īpašumu izstādē 2022. gada sākumā, uzņēmums jūnijā noslēgs sadarbības līgumu par cita īpašuma, nelielas dzīvojamās daudzdzīvokļu mājas, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Plānotie ieņēmumi no īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldības būs 1800 eiro mēnesī. Apsaimniekošanas pienākumos ietilps komunālo pakalpojumu piegādes organizēšana, uzkrājuma fondu uzskaitē un atskaišu sagatavošana dzīvokļu īpašniekiem, ilgtermiņa apsaimniekošanas plānu sagatavošana, dzīvokļu īpašnieku sapulču organizēšana un mājas lietu vešana, kā arī atbilstoša teritorijas un mājas uzkopšana, deratizācija. Paplašinot uzņēmuma darbību, darba autore prognozē, ka sākot ar 2023. gada janvāri uzņēmums noslēgs vēl vienu apsaimniekošanas un pārvaldības līgumu mazdzīvokļu dzīvojamai ēkai, atlīdzība par šo darbu veikšanu būs 1080 eiro mēnesī.

Prognozējamie ieņēmumi no īpašumu apsaimniekošanas un pārvaldības uz līguma pamata attēloti 6.9. tabulā.

6.9. tabula

Apsaimniekošanas ieņēmumi uz līguma pamata 2021.-2027.g, eiro¹⁰⁶

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	0	12 600	21 600	32 415	32 415	32 415	32 415

¹⁰⁵ Darba autores veidots

¹⁰⁶ Turpat

Atbilstoši 6.9. tabulai kopējie ieņēmumi no apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas uz līguma pamata septiņu gadu laikā sastādīs 163860 eiro.

6.3. Peļņas vai zaudējumu aprēķins

Peļņas vai zaudējumu aprēķins atspoguļo uzņēmuma ieņēmumus un izdevumus, kā arī iegūto peļņu vai radušos zaudējumus, tas ir uzņēmuma vadības darbības rādītājs.

Uzņēmuma pirmā darbības gada peļņas vai zaudējuma aprēķins pa mēnešiem apskatāms ir 6.10. tabulā.

6.10. tabula

Uzņēmuma 2021. gada peļņas vai zaudējuma aprēķins, eiro¹⁰⁷

	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	kopā
Neto apgrozījums	0	0	0	0	280	5716	8767	9167	9167	9167	42264
Sniegto pakalpojumu izmaksas	1020	1559	1459	2254	6546	7578	7578	8115	8132	8132	52374
Bruto peļņa vai zaudējumi	-1020	-1559	-1459	-2254	-6266	-1862	1189	1052	1035	1035	-10110
Pārdošanas izmaksas	0	0	0	0	76	76	76	0	0	0	229
Administrācijas izmaksas	628	1406	1106	1106	386	236	236	236	236	236	5812
Procentu izmaksas	0	1125	1112	1098	1085	1071	1057	1044	1030	1016	9637
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	-1648	-4090	-3677	-4459	-7813	-3245	-180	-228	-231	-217	-25787
UIN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem	-1648	-4090	-3677	-4459	-7813	-3245	-180	-228	-231	-217	-25787

Kā redzams 6.10. tabulā pirmajā darbības gadā uzņēmums strādās ar zaudējumiem. Kopējais zaudējumu apmērs pirmajā gadā tiek paredzēts 25787 eiro apmērā. Neto apgrozījumu veidos nomas, apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un autostāvvietu nomas ieņēmumi. Sniegto pakalpojumu izmaksās ietilps ēkas komunālo pakalpojumu un uzturēšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodoklis, ēkas apdrošināšanas maksājumi, pamatlīdzekļu nolietojums, darbinieku algas un nodokļi. Pārdošanas izmaksu pozīciju veidos reklāmas izmaksas. Administrācijas izmaksas veidos grāmatvedības un jurista ārpalpojumu izmaksas, sakaru izmaksas, ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas, transporta un kancelejas izmaksas. Procentu izmaksu pozīcija sastāv no bankas ilgtermiņa kredīta aprēķinātajiem procentu

¹⁰⁷ Darba autores veidots

maksājumiem. Uzņēmumam pirmos darbības mēnešus, kamēr notiks ēkas renovācija un labiekārtošana, nebūs ieņēmumu, savukārt izdevumu pozīcijas saistībā ar ēkas renovācijas procesu uzraudzīšanu un vakanto platību uzturēšanu būs ievērojamas. Tāpat salīdzinoši lielu izmaksu pozīciju veido procentu maksājumi par bankas kredītu ēkas renovācijai.

Uzņēmuma peļņas vai zaudējum aprēķins nākamajiem gadiem attēlots 6.11. tabulā.

6.11. tabula

Uzņēmuma 2021. gada peļņas vai zaudējuma aprēķins 2021.- 2027.g., eiro¹⁰⁸

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Neto apgrozījums	42264	139597	158884	174068	177560	182820	183344
Sniegto pakalpojumu izmaksas	52374	107272	117926	130283	132895	132053	129635
Bruto peļņa vai zaudējumi	-10110	32325	40958	43785	44665	50767	53709
Pārdošanas izmaksas	229	280	280	280	280	280	280
Administrācijas izmaksas	5812	4351	5131	6792	6835	6878	6923
Procentu izmaksas	9637	11092	8990	6780	4457	2016	108
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	-25787	16602	26558	29933	33093	41593	46398
UIN	0	0	0	0	0	0	0
Peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem	-25787	16602	26558	29933	33093	41593	46398

Atbilstoši 6.11. tabulas datiem, tālākajos uzņēmuma darbības gados, uzņēmums plāno darboties ar peļņu. Otro darbības gadu atbilstoši finanšu aprēķiniem plānota peļņa 16602 eiro apmērā, gada beigās uzņēmums būs izīrējis visus 18 īres dzīvokļus. Nekustamam īpašumam piemīt telpas specifika, kas nozīmē, ka bezgalīgi nevar palielināties ienākumi no jaunu telpu izīrēšanas. Līdz ar to brīdī, kad tiek sasniegta izīrējamās telpas kapacitāte jeb izīrēti visi dzīvokļi, ienākumi no īres un apsaimniekošanas maksas turpmāk palielināties var tikai uz īres un apsaimniekošanas maksas indeksācijas pamata. Sākot ar 2023. gadu plānots indeksēt katru otro gadu īres un apsaimniekošanas maksu par 7% attiecībā pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu, līdz ar to 2023. gadu uzņēmuma apgrozījums palielināsies par 19287 eiro un gads tiks noslēgts ar 26558 eiro peļņu. 2024. gadā, pēc aktīvas darbības tirgū un zināmas atpazīstamības iegūšanas, plānots noslēgt līgumu par cita namīpašuma apsaimniekošanu uz līguma pamata, kas ļaus uzņēmuma peļņas palielināties par 3375 eiro. 2025. gadā uzņēmuma peļņa prognozēta 33093 eiro apmērā, 2026. gadā peļņa pieaugs līdz 41593 eiro, savukārt 2027. gadā uzņēmums plāno gūt 46398 eiro peļņu. Pirmos trīs gadus līdz namīpašuma izīrējamā platība sasniegs savu

¹⁰⁸ Darba autores veidots

kapacitāti, uzņēmuma apgrozījums un attiecīgi arī peļņa palielināsies nevienmērīgi. Līdz ar 2024. gadu plānots vienmērīgs apgrozījuma pieaugums. Peļņas vai zaudējuma aprēķinā pirmos darbības gadus salīdzinoši būtisku izmaksu īpatsvaru veido procentu maksājumi, kuru īpatsvars laika gaitā samazināsies, atbildīgi veicot kredīta atmaksu. Detalizēts peļņas vai zaudējuma aprēķins pa mēnešiem pieejams 9. – 15. pielikumā.

Saņemto peļņu uzņēmums pirmos darbības gadus plāno novirzīt tālākai attīstībai, neizmaksājot dividendes. Tomēr līdz ar kredīta atmaksu septītajā darbības gadā un attiecīgi brīvo naudas līdzekļu palielināšanos, uzņēmuma dalībnieki apsvērs iespēju izmaksāt uzkrāto nesadalīto peļņu. Ņemot vērā uzņēmuma ienākuma nodokļu aprēķina kārtību, ja pirmajos septiņos gados dividendes netiks aprēķinātas un izmaksātas neveidosies maksājamais UIN.

6.4. Uzņēmuma naudas plūsmas pārskats

Naudas plūsmas pārskats atspoguļo uzņēmuma naudas ieņēmumus un izdevumus sadalījumā pa noteiktiem darbības virzieniem, kā arī naudas pieaugumu vai samazinājumu pārskata periodā.¹⁰⁹ Naudas plūsmas pārskatu uzņēmuma vadība var izmantot, lai analizētu uzņēmuma spējas segt īstermiņa saistības, savukārt jebkurš uzņēmuma finanšu pārskata lietotājs, analizējot uzņēmuma naudas plūsmu, var izdarīt secinājumus par uzņēmuma vadības spējām pārvaldīt naudas plūsmu, nodrošinot atbilstošu kreditoru parādu dzēšanu. Uzņēmuma naudas plūsmas pārskats pirmajam darbības gadam parādīts 6.13. tabulā.

¹⁰⁹ Apsīte I. *Uzņēmuma gada pārskats*. Rīga, Lietišķās Informācijas dienests, 2003. 365 lpp

Uzņēmuma naudas plūsmas pārskats 2021. gadam, eiro¹¹⁰

Periods	Marts	Aprīlis	Maijs	Jūnijs	Jūlijs	Augusts	Septembris	Oktobris	Novembris	Decembris	kopā
Sākuma atlikums	50000	315982	238141	159462	82030	18498	12314	10820	9205	6958	50000
Naudas ieņēmumi											
Ieņēmumi no īres maksas (tūlītēja samaksa)	0	0	0	0	0	4020	6432	6432	6432	6432	29748
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas (tūlītēja samaksa)	0	0	0	0	0	347	555	555	555	555	2568
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem (pēc 1 mēn.)		0	0	0	0	0	719	1150	1550	1550	4969
Ieņēmumi no autostāvvietas	0	0	0	0	280	630	630	630	630	630	3430
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PVN	0	0	0	0	59	205	400	490	574	574	2303
Aizņēmums no bankas A	270000										270000
Naudas ieņēmumi kopā	270000	0	0	0	339	5202	8736	9258	9741	9741	313017
Naudas izdevumi											
Darba algas		0	0	0	0	2940	2940	2940	2940	2940	14700
VSAOI		0	0	0	0	708	708	708	708	708	3541
Riska nodeva							1	1	1	1	6
Aizņēmuma pamatsumma		3223	3237	3250	3264	3277	3291	3305	3319	3332	29498
Aizņēmuma procenti		1125	1112	1098	1085	1071	1057	1044	1030	1016	9637
Dividendes											0
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas		71042	71042	71042							213125
Ēkas renovācijas administrēšanas izmaksas	0	940	940	940	0	0	0	0	0	0	2820
Dzīvokļu mēbeles	0	0	0	0	50400	0	0	0	0	0	50400
Pārējo ilgt. ieguld. iegāde	820	0	0	0	5620	0	0	607	0	0	7047
Datorprogrammas iegāde	1400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1400
Apkures izmaksas		100	100	0	0	0	0	0	537	537	1274
Elektroenerģijas izmaksas		310	310	310	1030	1030	1030	1030	1030	1030	7110
Ūdens un kanalizācija		40	40	40	40	80	116	116	116	116	704
Nekustamā īpašuma nodoklis	400		1200			1200			1200		4000
Ēkas apdrošināšana	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	525
Uzturēšanas izmaksas	170	170	170	170	325	325	325	325	325	325	2630
Uzņēmuma reģistrācijas izmaksas	162										162

¹¹⁰ Darba autores veidots

Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1200
Juridisko pakalpojumu izmaksas	300	300	0	0	150	0	0	0	0	0	750
Sakaru izmaksas	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	460
Reklāmas izmaksas	0	0	0	0	76	76	76	0	0	0	229
Transporta izmaksas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kancelejas izdevumi un mazvērt. invent. iegāde	0	0	0	0	70	70	70	70	70	70	420
PVN valsts budžetā											0
Samaksātais PVN	600	425	362	341	1570	367	374	486	471	471	5469
Naudas izdevumi kopā	4018	77841	78678	77432	63871	11386	10231	10873	11988	10788	357107
Neto naudas plūsma	265982	-77841	-78678	-77432	-63532	-6184	-1495	-1615	-2247	-1047	-44089
Beigu atlikums	315982	238141	159462	82030	18498	12314	10820	9205	6958	5911	5911

Atbilstoši 6.13. tabulas datiem SIA Matīsa Nami neto naudas plūsma pirmajā darbības gadā būs negatīva -44089 eiro, jo tiks veikti apjomīgi ieguldījumi ēkas renovācijā, pamatlīdzekļu iegādē, kā arī, uzsākot darbību, pirmajos mēnešos uzņēmumam nebūs apgrozījuma. Lielāko daļu no naudas ieņēmumiem veidos bankas aizdevums un dalībnieku maksājums pamatkapitālā. Saimnieciskās darbības ieņēmumi veidos salīdzinoši nelielu ienākošo naudas plūsmas pozīciju.

Uzņēmuma prognozētā naudas plūsmas nākamajiem darbības gadiem atspoguļota 6.14. tabulā.

6.14. tabula

Uzņēmuma naudas plūsmas pārskats 2021.-2027.g., eiro¹¹¹

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Sākuma atlikums	50000	5911	10557	16897	21025	28721	37290
Naudas ieņēmumi							
Ieņēmumi no īres maksas (tūlītēja samaksa)	29748	90852	98562	101883	104674	109015	109015
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas (tūlītēja samaksa)	2568	7842	8508	8794	9000	9410	9410
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem (pēc 1 mēn.)	4969	19541	21629	22110	22604	23112	23634
Ieņēmumi no autostāvvietas	3430	8330	8540	8820	8820	8820	8820
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	0	12600	21600	32415	32415	32415	32415
PVN	2303	10146	12658	15149	15296	15489	15599
Aizņēmums no bankas A	270000	0		0	0	0	0
Naudas ieņēmumi kopā	313017	149311	171497	189171	192808	198260	198892
Naudas izdevumi							
Darba algas	14700	44040	54155	63372	65846	67690	69585
VSAOI	3541	10609	13046	15266	15862	16306	16763
Riska nodeva	6	19	22	26	26	26	26
Aizņēmuma pamatsumma	29498	41088	43190	45400	47723	50164	12937
Aizņēmuma procenti	9637	11092	8990	6780	4457	2016	108
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas	213125	0	0	0	0	0	0
Ēkas renovācijas administrēšanas izmaksas	2820	0	0	0	0	0	0
Dzīvokļu mēbeles	50400	0	0	0	0	0	4320
Pārējo ilgt. ieguld. iegāde	7047	0	0	4863	0	2280	0
Datorprogrammas iegāde	1400	0	870	0	870	0	870
Apkures izmaksas	1274	3297	3957	4068	4182	4299	4419
Elektroenerģijas izmaksas	7110	12677	13032	13397	13772	14158	14554

¹¹¹ Darba autores veidots

Ūdens un kanalizācija	704	1428	1468	1509	1551	1594	1639
Nekustamā īpašuma nodoklis	4000	4800	4800	4800	4800	4800	4800
Ēkas apdrošināšana	525	900	935	960	960	960	960
Uzturēšanas izmaksas	2630	3099	2518	2588	2661	2735	2812
Uzņēmuma reģistrācijas izmaksas	162	0	0	0	0	0	0
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	1200	1680	1920	2400	2400	2400	2400
Juridisko pakalpojumu izmaksas	750	400	300	0	0	0	0
Sakaru izmaksas	460	566	583	600	616	634	651
Reklāmas izmaksas	229	280	280	280	280	280	280
Transporta izmaksas	0	840	1440	2880	2880	2880	2880
Kancelejas izdevumi un mazvērt. invent. iegāde	420	864	888	913	938	964	991
PVN valsts budžetā	0	1708	7039	7908	8956	8737	8146
Samaksātais PVN	5469	5278	5724	7034	6332	6767	7522
Naudas izdevumi kopā	357107	144665	165157	185043	185112	189691	156663
Neto naudas plūsma	-44089	4646	6340	4128	7696	8569	42228
Beigu atlikums	5911	10557	16897	21025	28721	37290	79519

Kā redzams 6.14. tabulā uzņēmuma neto naudas plūsma pirmajā darbības gadā būs negatīva -44089 eiro, savukārt optimizējot tekošās izmaksas līdz ar otro darbības gadu neto naudas plūsma būs pozitīva, kas norāda, ka uzņēmums ar savu saimniecisko darbību spēs ģenerēt atbilstošu ieņēmumu apmēru un attiecīgi pozitīvu naudas plūsmu.

6.5. Uzņēmuma bilance

Balstoties uz iepriekš prognozēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu un naudas plūsmas pārskatu izveidota uzņēmuma bilance septiņiem darbības gadiem, kas parādīta 6.15. tabulā.

6.15. tabula

Uzņēmuma plānotā bilance 2021.-2027.g., eiro¹¹²

	01.03.21	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27
Aktīvi								
Ilgtermiņa ieguldījumi	270000	529422	505431	482509	464151	442023	425062	416426
Nemateriālie ieguldījumi		875	175	544	109	544	109	544
Pamatlīdzekļi	270000	528547	505256	481966	464042	441479	424953	415882
- Zeme	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
- Ēka	220000	426319	415458	404596	393734	382873	372011	361149
- Pārējie pamatlīdzekļi	-	52228	39799	27370	20308	8607	2942	4733
Apgrozāmie līdzekļi	50000	10979	12953	19348	23532	31397	40026	82314

¹¹² Darba autores veidots

Debitori	-	1874	2396	2451	2507	2676	2735	2795
Citi debitori	-	3194						
Naudas līdzekļi	50000	5911	10557	16897	21025	28721	37290	79519
Bilance	320000	540401	518384	501857	487683	473420	465088	498740
	01.03.21	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27
Pasīvi								
Pašu kapitāls	320000	294213	310814	337372	367305	400398	441991	488389
Pamatkapitāls	320000	320000	320000	320000	320000	320000	320000	320000
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	-	0	-25787	-9186	17372	47305	80398	121991
Pārskata gada nesadalītā peļņa	-	-25787	16602	26558	29933	33093	41593	46398
Aizņemtais kapitāls	-	246189	207570	164485	120378	73022	23097	10351
Ilgtermiņa saistības	-	199414	156224	110824	63101	12937	-	-
Parādi piegādātājiem	-	2037	2093	2152	2214	2274	2338	2403
Nodokļu parādi	-	710	1663	1586	1990	2147	2169	2136
Pārādi par darba algu	-	2940	4400	4523	5350	5500	5654	5812
Īstermiņa saistības	-	41088	43190	45400	47723	50164	12937	-
Bilance	320000	540401	518384	501857	487683	473420	465088	498740

Balstoties uz 6.15. tabulā esošo bilances prognozi septiņiem darbības gadiem, iespējams izdarīt secinājumus par nekustamā īpašuma jomas uzņēmumu specifiku – lielu ilgtermiņa ieguldījumu un salīdzinoši daudz mazāku apgrozāmo līdzekļu īpatsvaru bilancē. Matīsa Nami pamatdarbības veids tieši būs saistīts ar savu ilgtermiņa ieguldījumu (pamatlīdzekļu) izīrēšanu, tāpēc ilgtermiņa ieguldījumu īpatsvars būs daudz lielāks par apgrozāmo līdzekļu apmēru. Apgrozāmo līdzekļu posteni bilancē veidos naudas līdzekļi un debitori, kuros iekļauti īrnieku komunālo pakalpojumu maksājumi, darbinieku atalgojums un maksājамie nodokļi, savukārt krājumu veidošana uzņēmumiem, kas sniedz īres vai apsaimniekošanas pakalpojumus nav raksturīga. Uzņēmuma ieguldījumi 2021. gada beigās veidotu 98%, savukārt apgrozāmie līdzekļi tikai 2% no aktīvu kopsummas. Laika posmā no 2022. gada līdz 2027. gadam apgrozāmo līdzekļu īpatsvars palielināsies attiecīgi no 2% līdz 18% - 2027. gadā. Līdzekļu struktūras izmaiņas saistāmas ar to, ka pēdējā aprēķinu gadā uzņēmums būs atmaksājis aizdevumu pamatsummu un procentus, tādējādi palielināsies brīvo naudas līdzekļu apmērs. Savukārt, pēc apjomīgajām investīcijām 2021. gada sākumā uzņēmums tuvāko gadu laiku neplāno veikt būtiskus ieguldījumus pamatlīdzekļos, līdz ar to ilgtermiņa ieguldījumi atbilstoši

amortizācijai proporcionāli samazinās savu vērtību, kā rezultātā samazināsies ilgtermiņa ieguldījumu īpatsvars bilancē, no 98% 2021. gada beigās līdz 82% - 2027. gadā. Uzņēmuma līdzekļu struktūras analīzei, darba autore veica likviditātes rādītāju analīzi, lai aprēķinātu uzņēmuma spējas dzēst savas īstermiņa saistības. Būtiskākie likviditātes rādītāji atainoti 6.16. tabulā.

6.16. tabula

Uzņēmuma kopējas un absolūtās likviditātes rādītāji 2021.-2027.g.¹¹³

	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27
Kopējā	0.23	0.25	0.36	0.41	0.52	1.73	7.95
Absolūtā	0.13	0.21	0.31	0.37	0.48	1.61	7.68

Uzņēmuma kopējās likviditātes rādītājs atbilstoši 6.16. tabulas datiem 2021. gadā būtu 0.23, bet pakāpeniski pieaugtu līdz 2027. gadā koeficients sasniegtu 7.95. Kopējais likviditātes rādītājs parāda visu apgrozāmo līdzekļu attiecību pret īstermiņa saistībām, uzņēmuma apgrozāmie līdzekļi, salīdzinot ar īstermiņa saistībā ir daudz mazāk. Par kopējās likviditātes rādītāja normu uzskatāma koeficienta vērtība 2. Pirmos piecus darbības gadus uzņēmums atbilstoši prognozētajiem datiem uzskatāms par salīdzinoši nedrošu ar iespējamiem riskiem dzēst īstermiņa saistības. Absolūtās likviditātes rādītājs norāda spēju norēķināties par īstermiņa saistībām vistuvākajā laikā un ir uzskatāma par normu, ja ir virs 0.2. Pirmajā darbības gadā uzņēmuma absolūtā likviditāte būtu zem normas, tomēr turpmākajos gados prognozēts absolūtās likviditātes rādītāju pieaugums, kas liek domāt, ka atbilstoši prognozētajiem finanšu rādītājiem uzņēmuma rīcībā būs pietiekoši naudas līdzekļu, lai īsā laika posmā segtu radušās īstermiņa saistības. 2027. gadā uzņēmums būs uzkrājis pietiekamus naudas līdzekļus, ņemot vērā to, ka nav efektīvi uzņēmuma kontā glabāt lielu apmēru brīvo līdzekļu, dalībnieki varētu lemt par uzkrātās peļņas izmaksāšanu dividendēs vai apsvērt jaunu ieguldījumu iegādi, kas palielinātu uzņēmuma apgrozījumu.

Apskatot bilanci, iespējams secināt, ka uzņēmuma pašu kapitāls un aizņemtais kapitāls ir salīdzinoši līdzīgās proporcijās. Pašu kapitāls 2021. gada beigās veidos 54%%, bet aizņemtais kapitāls 46% no līdzekļu avotiem. Visa uzņēmuma prognozētās darbības laikā pašu kapitāla proporcija salīdzinot ar aizņemto kapitālu palielināsies, peļņas pieauguma un kredīta pamatsummas samazinājuma dēļ. Līdzekļu avotu struktūras analīzei darba autore veica nozīmīgāko saistību rādītāju aprēķinus (skatīt 6.17. tabulā).

¹¹³ Darba autores veidots

Uzņēmuma saistību rādītāji 2021.-2027.g.¹¹⁴

	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27
Visu saistību rādītājs	0.46	0.40	0.33	0.25	0.15	0.05	0.02
Finanšu līdzsvaru koeficients	1.84	1.67	1.49	1.33	1.18	1.05	1.02

Saistību rādītāji aprēķināti, lai noteiktu un raksturotu saistību attiecību pret pašu kapitālu, kā arī, lai palīdzētu novērtēt uzņēmuma spēju noteiktā laikā nokārtot saistības.

Visu saistību rādītājs ir normas robežās (mazāks par 0.5), atbilstoši kredīta pamatsummas samazināšanai, tas samazinās. Finanšu līdzsvara koeficients ļauj aprēķināt uzņēmuma finansējuma attiecību starp pašu un aizņemtā kapitāla, norādot, cik lielā mērā uzņēmums ir atkarīgs no aizņemtā kapitāla. Jo lielāks ir pašu kapitāls, jo stabilāka ir uzņēmuma finansiālā situācija. Optimālā robeža ir 1, vidēji nozarē koeficients ir 1.06. Finanšu līdzsvara koeficients, sākotnēji ir 1.84, savukārt līdz ar kredīta atmaksu proporcionāli samazinātos, kas norāda uz to, ka uzņēmuma finansējums ir drošs, uzņēmuma atkarība no aizņemtā kapitāla atbilstoši pamatsummas atlikumam samazinātos.

Uzņēmuma sāks savu darbību 2021. gada martā un sākuma bilances aktīvu posteņus veidos naudas līdzekļi 50 000 eiro apmērā, ko dalībnieki iemaksājuši, un ilgtermiņa ieguldījumi 270 000 eiro apmērā, kopējā aktīvu kopsumma būs 320 000 eiro. Savukārt pasīvu pozīcijas veidos pamatkapitāls 320 000 eiro apmērā, kas tiks apmaksāts gan naudā, gan attiecīgi mantiskā ieguldījumā. Ēkas renovācijas izmaksas tiks kapitalizētas un pievienotas pamatlīdzekļu vērtībai, līdz ar to pirmajā darbības gadā pēc ēkas renovācijas tās kopējā vērtība un aktīvu kopsumma būtiski palielināsies. Atbilstoši palielināsies arī pasīvu posteņi, jo ēkas renovācijai paredzēts bankas aizdevums. Tomēr nākamajos darbības gados bilances kopsumma samazināsies pamatlīdzekļu nolietojuma un bankas kredīta atlikuma samazinājuma dēļ. 2027. gadā, kad bankas kredīts būs pilnībā atmaksāts un nebūs jāveic pamatsummas un procentu maksājumi, uzņēmuma bilances kopsumma atbilstoši prognozēm palielināsies, jo palielināsies kā naudas daudzums, tā uzņēmuma peļņa.

¹¹⁴ Darba autores veidots

6.6. Kredīta atmaksas grafiks

Naudas līdzekļus ilgtermiņa ieguldījumu renovācijai un jaunu pamatlīdzekļu iegādei uzņēmums plāno piesaistīt ar Citadeles bankas kredītu uz septiņiem gadiem ar fiksētu procentu likmi 5% gadā. Aizdevuma atmaksai izmantota anuitātes metode, tas nozīmē, ka aizdevuma pamatsummas maksājumu un procentu maksājumu kopsummas ir vienādas visos aizdevuma atmaksas mēnešos. Ik mēnesi kopējais maksājums par pamatsummas atmaksu un procentu maksājumiem būs 4348 eiro. Kredīta dzēšanas grafiks attēlots 1. pielikumā.

6.7. Projekta novērtēšana

Projekta atmaksāšanās laiks ir paredzamais gadu skaits, kas nepieciešams pilnīgai investīciju izmaksu kompensācijai. Uzņēmuma kopējās investīcijas būs 590000 eiro, ko veidos gan dalībnieku ieguldījums uzņēmuma pamatkapitālā 320000 eiro apmērā, gan bankas aizdevums 270000 eiro apmērā, diskonta likme būs atbilstošās kredīta procentu likmes apmērā – 5%. Aprēķinot naudas ieņēmumus un izdevumus darba autore pieņēma, ka sākot ar astoto darbības gadu ieņēmumi ik gadu palielināsies par 7%, savukārt izdevumi palielināsies par 2.8%. Tomēr prakse rāda, ka ekonomiskās un politiskās situācijas ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir strauja, līdz ar to prognozētajās naudas plūsmās var būt negaidīti kāpumi un kritumi.

Uzņēmuma projekta atmaksāšanas laiks, ņemot vērā iepriekš minētos pieņēmumus, norādīts 6.18. tabulā.

6.18. tabula

Projekta SIA Matīsa Nami atmaksāšanas laiks¹¹⁵

Periods	Neto naudas plūsma	Diskontēta neto naudas plūsma	Kumulatīvā naudas plūsma
0	-590000	-590000	-590000
1	-44089	-41594	-631594
2	4646	4135	-627458
3	6340	5324	-622135
4	4128	3270	-618865
5	7696	5751	-613114
6	8569	6041	-607073
7	42228	28084	-578989
8	44803	28110	-550879
9	54703	32379	-518500
10	65486	36567	-481933
11	77218	40678	-441255

¹¹⁵ Darba autores veidots

12	89972	44713	-396542
13	103824	48677	-347865
14	118857	52571	-295294
15	135161	56398	-238897
16	152828	60160	-178736
17	171963	63861	-114876
18	192673	67502	-47374
19	215075	71085	23711

Kā liecina 6.18. tabulas dati, projekta atmaksāšanas laiks, izmantojot diskontēto naudas plūsmu, būtu 18.6 gadi. Projekta atmaksāšanas periods būtu par 11 gadiem lielāks par kredīta atmaksāšanas periodu, jo papildus bankas aizdevumam, dalībnieki veikuši lielus ieguldījumus uzņēmumam pamatkapitālā nekustamā īpašuma veidā. Atmaksāšanas periods atbilstoši specifikai – nekustamā īpašuma investīcijām – ir liels. Tā kā atmaksāšanas periods ir liels, projekts ir uzskatāms par riskantu, jo projekta darbības ilgums ir lielāks, jo lielāka nenoteiktība par nākotnes situāciju un investoriem risks ir augstāks. Tomēr jāatzīmē, ka investīcijas īres tirgū salīdzinot ar investīcijām citos nekustamā īpašuma segmentos (jauno projektu realizēšanā, zemes pārdošanā) ir uzskatāmas par visstabilākajām, jo ilgtermiņā nodrošina salīdzinoši vienmērīgu ienākumu plūsmu.¹¹⁶

Neto tagadnes vērtības metode (NPV) ir pašreizējas vērtības rādītājs kopējiem ienākumiem, ko projekts radītu tā plānotajā darbības laikā. NPV metode balstās uz naudas plūsmas diskontēšanu. Projekta plānotajā finanšu aprēķinu periodā – septiņos gados – NPV vērtība būtu negatīva (-548989). Atbilstoši prognozētajai naudas plūsmai un veiktajiem NPV aprēķiniem var secināt, ka septiņos gados nākotnē radīto ieņēmumu summa nepārsniegs sākotnējās investīcijas. Tomēr projekta atmaksāšanas laikā 18.6 gados, NPV vērtība būtu pozitīva jeb 75736. Veicot literatūras analīzi, darba autore izpētīja, ka īres objektu investīcijas efektīvas un rentablas ir tikai ilgtermiņā. Atbilstoši Vācijas nekustamā īpašuma tirgus datiem, ilgtermiņa īres objektu investīcijas tiek atpelnītas no 10 līdz 30 gadiem.¹¹⁷ Projekta atmaksāšanas laiks un aprēķinātais NPV rādītājs arī konkrētajā gadījumā apstiprina teoriju, ka atšķirībā no citiem nekustamā īpašuma segmentiem, atbilstoša investīciju atdeve no īres namiem sasniedzama tikai ilgtermiņā.

¹¹⁶ Francis P., Nbosowo E. *The application of cash flow analysis in real estate investment appraisal*. PM Word Journal, 2018, Vol. VII. pp. 1-17

¹¹⁷ Mutze M., Senff T., Moller J. *Real estate investments in Germany*. Berlin, Springer-Verlag Berlin Heidelberg. 2008. pp. 362

Papildus iepriekš minētajiem investīciju projektu rādītājiem tika aprēķināta projekta iekšējā ienesīguma norma IRR jeb tāda diskontēšanas norma, pie kuras neto reducētā vērtība NPV no investīcijām projektā ir vienāda nullei. IRR metodi izmanto, lai novērtētu investīciju projekta maksimālo diskonta likmi, pie kuras projekts ir rentabls.¹¹⁸ Investīciju projekta IRR, izmantojot MS Excel funkciju, sākotnēji prognozētajiem septiņiem gadiem bija negatīva, savukārt projekta teorētiskajā atmaksāšanas laikā 18.6 gados projekta IRR būtu 5.85%. Aprēķinātie rādītāji ļauj secināt to, ka projektā ieguldītie līdzekļi ir pārāk lieli salīdzinājumā ar prognozētajiem ieņēmumiem no uzņēmuma pamatdarbības, īstermiņā šāda tipa projekti nav efektīvi un tos nav iespējams atpelnīt, īres nami kā investīciju objekti kļūst ienesīgi tikai īgtermiņā.

Tomēr ieņēmumu gūšana no objekta izīrēšanas nav vienīgais veids kā nekustamais īpašumu objekts var tikt ekspluatēts. Atdeve no investīcijām nekustamā īpašumā var būt no

- nekustamā īpašuma tirgus vērtības pieauguma laikā un objekta pārdošanas cenas, ko var saņemt tālāk pārdošanas (īpašuma reversijas) rezultātā;
- ienākuma no iznomāšanas un objekta lietošanas;
- ienākuma no līdzekļu reinvestēšanās.¹¹⁹

Atbilstoši teorijai, arī praksē nereti īres un nomas nekustamā īpašuma objekti tiek iegādāti ar mērķi noteiktā laika periodā gūt zināmus ieņēmumus, bet pēc kāda laika, kad īpašums ģenerē stabilu naudas plūsmu, objekts tiek pārdots, tādējādi tiek atpelnīti ne tikai ieguldījumi, bet atbilstošā tirgus situācijas gadījumā gūta peļņa. Gadījumā, ja projekts par atbilstošu tirgus vērtību tiktu pārdots ātrāk, attiecīgi arī projekta atmaksāšanās periods būtu īsāks, jo lielākā daļa ieguldījumu tiktu atmaksāti pēdējā projekta realizācijas gadā, pārdodot īpašumu un saņemot atbilstošus ienākumus no objekta realizācijas. Tomēr, ja pretēji prognozētajam īpašums netiktu pārdots, tā īpašniekiem ir iespējas turpināt tālāku objekta saimnieciskās darbības ciklu – iznomājot nomniekiem/ īrniekiem telpas. Atšķirībā no pamatlīdzekļu izmantošanas nekustamais īpašums, kas atbilstoši tiek uzturēts saimnieciskās darbības laikā, parasti ne tikai nezaudē vērtību, bet tā vērtība laika gaitā pieaug, pie nosacījuma, ja tiek veikti telpu uzturēšanas remontdarbi un kapitālie ieguldījumi, kā arī nodrošināts tirgum atbilstošs telpu noslogojums.¹²⁰

Lai pārliecinātos par konkrētā uzņēmuma kā investīciju objekta rentabilitāti, darba autore modelēja situāciju, gadījumā, ja nekustamā īpašuma objekts pēc septiņiem gadiem, kad būs atmaksāts bankas kredīts, tiktu pārdots par atbilstošu tirgus vērtību. Darba autore, izmantojot nākotnes ieņēmumu plūsmas diskontēšanu, kas balstās uz diskontētās naudas plūsmas pieeju,

¹¹⁸ Kozlovs V. *Investīciju projektu ekonomiskais novērtējums*. Rīga, SIA Tipogrāfijas Citrons, 2005. 139 lpp.

¹¹⁹ Vanags J. *Investīcijas nekustamajā īpašumā*. Rīga, Rīgas Tehniskā Universitāte, 2007. 178 lpp.

¹²⁰ Didenko K., Lāce N. *Korporatīvās finanses: investīciju lēmumu pieņemšana* – Mācību līdzeklis. Rīga, RTU, 2001. 126 lpp.

noteica uzņēmuma tirgus vērtību. Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma. Nākotnes ieņēmumu plūsmas diskontēšanas metodi pielieto uzņēmumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas).¹²¹ Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas (pārdošanas) brīdi nosaka tad, kad nostabilizējās prognozētās naudas plūsmas. Ar šīs metodes palīdzību tiek noteikta vērtība, kādu var maksāt šodien, ņemot vērā sagaidāmo naudas plūsmu noteiktā laika posmā un īpašuma pārdošana vērtību šī perioda beigās.¹²²

Īpašuma vērtības aprēķiniem darba autore izmantoja uzņēmuma prognozētās neto naudas plūsmas septiņiem gadiem, pieņēma, ka septītā gada beigās uzņēmums spēs ģenerēt stabilu naudas plūsmu turpmāk, līdz ar to perioda beigās var tikt aprēķināta projekta pārdošanas jeb reversijas vērtība. Aprēķinos pieņemts, ka diskonta likme ir bankas kredīta apmērā 5%, savukārt kapitalizācijas likme atbilstoši teorijai ir jāizvēlas mazāka par diskonta likmi, līdz ar to aprēķinos pieņemta 3.5% apmērā.

Izmantojot nākotnes ieņēmumu plūsmas diskontēšanas metodi, aprēķināta projekta tirgus jeb pārdošanas vērtība (skatīt 6.19. tabulu).

6.19. tabula

Īpašuma tirgus vērtības noteikšana, izmantojot nākotnes ieņēmumu plūsmas diskontēšanas metodi, eiro¹²³

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Reversija
Tīrā naudas plūsma	-44089	4646	6340	4128	7696	8569	42228	42228
Kapitalizācijas likme								0.035
Reversijas vērtība								1206528
Diskonta likme	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
Diskonta koeficients	0.9523	0.90703	0.86384	0.8227	0.7835	0.7462	0.7107	0.71068
Tīrās naudas plūsmas šodienas vērtība	-41989.9	4214.40	5477.16	3395.9	6029.96	6394.54	30011	857457.3

¹²¹ Freibergs J., Žuromskis V. *Nekustamā īpašuma vērtēšanas teoriju un prakse*. Rīga, Izdevniecība Raka, 2013. 340 lpp

¹²² Janiszewski S. *How to perform discounted cash flow valuation?* Foundations of Management, Vol. 3, No. 1, 2011. pp. 81 - 96

¹²³ Darba autores veidots

Pārdošanas vērtība, eiro	870990
-----------------------------	--------

Atbilstoši 6.19. tabulas aprēķiniem īpašuma pārdošanas vērtība, būtu 870990 eiro, ņemot vērā noslēdzošā perioda neto naudas plūsmu septītajā gadā, aprēķināta noslēdzošā perioda naudas plūsma pēdējam gadam (skatīt 6.20. tabulu).

6.20. tabula

Investīciju projekta noslēdzošā perioda naudas plūsmas prognoze, eiro¹²⁴

Noslēdzošā perioda neto naudas plūsma	42228
Pārdošanas vērtība no investīciju projekta reālo aktīvu atlikušās vērtības realizācijas	870990
Noslēdzošā perioda pieauguma tīrā naudas plūsma	913218

Kā redzams 6.20. tabulā noslēdzošā jeb septītā perioda pieauguma tīrā naudas plūsma būtu 913218 eiro. Ņemot vērā investīciju projekta aprēķināto noslēdzošā perioda naudas plūsmu, tika aprēķināti investīciju projekta raksturojošie rādītāji – noteikts projekta atmaksāšanās periods pēc diskontētās naudas plūsmas metodes, aprēķinātas neto tagadnes vērtības un iekšējās rentabilitātes normas rādītāji. Projekta diskontēto investīciju atmaksāšanas perioda aprēķins parādīts 6.21. tabulā.

6.21. tabula

Projekta diskontēto investīciju atmaksāšanas perioda aprēķins, īpašuma pārdošanas gadījumā, eiro¹²⁵

	Neto naudas plūsma	Diskontēta neto naudas plūsma	Kumulatīvā naudas plūsma
0	-590000	-590000	-590000
1	-44089	-41594	-631594
2	4646	4135	-627458
3	6340	5324	-622135
4	4128	3270	-618865
5	7696	5751	-613114
6	8569	6041	-607073
7	913218	607343	269

Atbilstoši 6.21. tabulas datiem, diskontējot naudas plūsmas, pie apstākļiem, ja objekts tiktu pārdots septītajā darbības gadā, projekta atmaksāšanas periods būtu 6.1 gadi. Projekta

¹²⁴ Turpat

¹²⁵ Darba autores veidots

NPV vērtība septītā gadā pie iepriekš minētajiem nosacījumiem būtu 10105, savukārt, izmantojot MS Excel funkciju, aprēķinātā IIR vērtība būtu 5.23%, kas pārsniedz diskonta vērtību jeb kredīta maksājamo procentu likmi. Šāds projekts kā investīciju objekts varētu būt pievilcīgs, ja īpašnieki vēlētos salīdzinoši ātrā termiņā gūt atdevi no veiktajām investīcijām īpašumu pēc kredīta atmaksas beigām pārdodot.

Šīs apakšnodaļas ietvaros darba autore veica projekta novērtēšanas aprēķinus diviem atšķirīgiem uzņēmējdarbības modeļiem. Konkrētajā gadījumā bankas kredīts tiktu atmaksāts septiņu gadu laikā, kas attiecīgi varētu tikt uzskatīts par atskaites punktu īpašniekiem, lai lemtu tālāk par rīcību attiecībā uz konkrēto objektu:

- turpināt tālāku īres nama saimnieciskās darbības ciklu, proti, izīrēt telpas īrniekiem;
- lemt par visa īpašuma kā investīciju objekta vai atsevišķu dzīvokļu pārdošanu tālāk gala pircējiem, tādējādi uzreiz gūstot ieņēmumus un peļņu no īpašuma pārdošanas.

Pirmajā gadījumā saglabājot īpašumu kā īres namu un turpinot iesākto uzņēmējdarbības modeli, atdeve no īres nama būtu sagaidāma ilgtermiņā. Turpretī, otrajā gadījumā īres namu septītajā gadā pārdodot tiktu uzreiz atmaksātas visas projektā ieguldītās investīcijas. Šādi darbojas lielākie nekustamā īpašuma fondi Baltijā, tie sākotnēji iegādājas nekustamā īpašuma objektus ar mērķi nodrošināt tekošo naudas plūsmu, no nomas vai īres objekta, kā arī saglabāt naudas vērtību uz noteiktu laiku, piemēram, pieciem līdz septiņiem gadiem, bet pēc noteiktā termiņa atkarībā no tirgus apstākļiem, iegādātie objekti tiek realizēti tirgū jeb pārdoti, tādējādi atgūstot visu investēto summu uzreiz.¹²⁶

Papildus iepriekš minētajiem projekta novērtēšanas kritērijiem ir vairāki uzņēmuma peļņas gūšanas spēju un atdeves rādītāji, kurus nepieciešams aprēķināt, lai gūtu pilnīgāku priekšstatu par uzņēmuma efektivitāti.

Viens no finanšu aprēķinos bieži izmantojamiem lielumiem uzņēmuma peļņas gūšanas novērtēšanai ir EBITDA rādītājs jeb peļņa, ko uzņēmums gūst pirms procentu maksājumu, nolietojumu un nodokļu atskaitīšanas. Tāpat praksē izmanto tādus rentabilitātes rādītājus kā ROE jeb pašu kapitāla atdeve, ROA jeb aktīvu atdeve un ROIC, kas raksturo atdevi uz investēto kapitālu. Ņemot vērā prognozētos finanšu datus, tabulā 6.22. apkopoti uzņēmuma investīciju atdeves un peļņas rādītāji.

¹²⁶ Realia Group. *Real estate market report*. Pieejams: <https://www.sorainen.com/wp-content/uploads/2020/04/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2020.pdf> (skatīts 14.04.2020.)

Projekta atdeves un EBITDA rādītāji 2021.-2027.g.¹²⁷

	31.12.21	31.12.22	31.12.2023	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27
EBITDA	-3601	51684	59339	59935	60548	62850	60332
ROA	-0.05	3.20	5.29	6.14	6.99	8.94	9.30
ROE	-9	5	8	8	8	9	10
ROIC	-0.02	4.27	5.67	6.02	6.35	7.50	7.46

Apskatot tabulā 6.22. aprēķinātos EBITDA rādītājus, iespējams novērtēt, cik rentabla ir uzņēmuma kopējā saimnieciskā darbība, neņemot vērā pamatlīdzekļu nolietojumu, kā arī procentu maksājumus un nodokļus. Neskaitot pirmo darbības gadu, kad uzņēmums strādāja ar zaudējumiem, uzņēmuma saimnieciskā darbība ir rentabla, būtisku lomu peļņas samazinājumā veido uzņēmuma pamatlīdzekļu amortizācija un aizdevuma procentu izmaksas.

Aprēķinātā aktīvu rentabilitāte norāda uz uzņēmuma konkurētspēju, cik efektīvi uzņēmums izmanto aktīvus savā saimnieciskā darbībā. Šis rādītājs ievērojami svārstās atkarībā no nozares. Ja rādītājs ir augstāks par nozares vidējo rādītāju, tas var liecināt par stipru uzņēmuma konkurētspēju. Aktīvu rentabilitāte uzņēmuma otrajā darbības gadā būtu 3.2, bet septiņu gadu laikā tā palielinātos līdz 9.30, kas varētu liecināt, ka uzņēmums spēs būt konkurētspējīgs, ja efektīvi izmantos savus aktīvus saimnieciskajā darbībā.

Pašu kapitāla rentabilitāte ir svarīgākais rentabilitātes rādītājs no īpašnieku viedokļa, jo rāda, cik daudz peļņas iegūts uz īpašnieku uzņēmumā ieguldīto katru eiro. Atbilstoši aprēķiniem uzņēmuma dalībnieki otrajā darbības gadā uz no katra investētā eiro iegūtu tikai 5 centus, bet attīstoties saimnieciskajai darbībai, pašu kapitāla atdeve var dubultoties, 2027. gadā – sasniedzot 10 centus uz katru ieguldīto eiro.

Kopējā kapitāla rentabilitāte jeb ROIC atspoguļo atdevi uz visu ieguldīto kapitālu. Atbilstoši teorijai kopējai kapitāla rentabilitātei jābūt mazākai par kapitāla rentabilitāti, visos aprēķina gados atdeve uz investēto kapitālu ir mazāka par pašu kapitāla rentabilitātes rādītāju, tas skaidrojams ar to, ka uzņēmums racionāli izmanto aizņemto kapitālu bankas kredītu ilgtermiņa ieguldījuma segšanai.

Veicot literatūras izpēti par īres tirgus investīciju rentabilitāti, kā arī aprēķinot projekta atmaksāšanas laiku un atbilstošos atdeves rādītājus, darba autore secināja, ka īres nams nenodrošinās ātru un efektīvu peļņu investoriem, ja to vēlme ir īstermiņā gūt maksimālu

¹²⁷ Darba autores veidots

ieguldījumu atdevi. Savukārt projekts būs efektīvs ilgtermiņa investoriem, kuru mērķis ir nodrošināt tekošo naudas plūsmu un ilgtermiņā sasniegt stabilu un drošu ieguldījumu atdevi.

7. RISKI UN TO MAZINĀŠANAS PASĀKUMI

Investīciju projektu realizācija nemitīgi tiek pakļauta dažādiem iekšējiem un ārējiem faktoriem. Šie faktori var radīt pozitīvu ietekmi, proti, veicināt sekmīgu investīciju projektu īstenošanos, bet var negatīvi ietekmēt projektu īstenošanu un traucēt to, radot neparedzētus sarežģījumus. Investīciju projektu izpratnē risks tiek identificēts kā novirzes iespējamība, kas var novest pie negatīvām sekām.¹²⁸ Gan investīciju projektu izstrāde, gan uzņēmējdarbība kopumā nav iespējama un iedomājama bez riskiem. Lai jebkurš uzņēmums spētu veiksmīgi attīstīties un darboties ir nepieciešams apzināt iespējamos riskus un atbilstoši tos vadīt. Risku identificēšana un novērtēšana ir uzņēmuma kompetento personu vai vadītāja veiktie aprēķini un izveidotās prognozes attiecībā uz identificēto risku ietekmi un varbūtību. Šis risku vadības posms kalpo par savdabīgu filtru, ar kura palīdzību riski tiek nosacīti sadalīti divās grupās – atteikties jeb izvairīties no riska vai pieņemt risku un censties to samazināt.¹²⁹

Lai SIA Matīsa Nami spētu attīstīties ir nepieciešams identificēt riskus, kas saistīti ar konkrēto uzņēmumu, izveidot riska profila vadības sistēmu un novērtēt katra atsevišķā riska notikuma iestāšanās varbūtību un riska notikuma seku apmēru.

7.1. Uzņēmuma risku identifikācija

Kā iepriekš minēts uzņēmuma riska vadība sākas ar konkrētu risku identificēšanu, izveidojot atbilstošu uzņēmuma risku profilu. Tabulā 7.1. ir attēlots uzņēmuma SIA Matīsa Nami risku profils.

7.1. tabula

SIA Matīsa Nami riska profils¹³⁰

Riska Nr.	Riska veids	Riska izpausme (notikums)	Riska ietekmes rezultāts (sekas)
1	Konkurences risks	• Jaunu tirgus dalībnieku ienākšana tirgū (jaunu ģeogrāfisko reģionu, būvniecība un attīstīšana Rīgas centrā)	• Palielinoties piedāvājumam ģeogrāfiskajā tirgū, attiecīgi var nākties samazināt ģeogrāfiskās maksas

¹²⁸ Belev E., Gold R. *Optimal deal flow management for direct real estate investments*. Real Estate Finance, 2015, Vol. 4, pp. 86 - 97

¹²⁹ Zimecs A., Ketners K. *Significance of the Risk Management in Activity of the Small and Medium Enterprises*. Business and Management. 2009, Vol.19. pp.138-148

¹³⁰ Darba autores veidots

		<ul style="list-style-type: none"> • Esošo tirgus dalībnieku aktivitātes palielināšanās (lētāki īres dzīvokļu piedāvājumi) 	<ul style="list-style-type: none"> • Samazinās pieprasījums pēc īres dzīvokļiem • Palielinās dzīvokļu izīrēšanas termiņš • Pieaugot dzīvokļu izīrēšanas termiņam, palielinās ar objekta uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi • Uzņēmuma apgrozījuma samazinājums • Peļņas samazinājums
2	Stratēģiskais risks	<ul style="list-style-type: none"> • Īres cenas un dzīvokļu koncepta izvēles neatbilstība projekta realizācijas vietai • Izmaiņas patērētāju tirgū (klientu prioritāšu un uztveres maiņa) 	<ul style="list-style-type: none"> • Jau sākotnēji mazs pieprasījums pēc īres nama piedāvātajiem dzīvokļiem • Neplānoti palielinās dzīvokļu izīrēšanas termiņš • Pieaugot dzīvokļu izīrēšanas termiņam, palielinās projekta uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi • Uzņēmuma apgrozījuma un peļņas samazinājums

3	Reputācijas risks	<ul style="list-style-type: none"> • Izvēloties partnerus (būvuzņēmēju, tehnikos darbiniekus) nekvalitatīvi paveikti mājas renovācijas darbi • Nekvalitatīvi tiek sniegti apsaimniekošanas pakalpojumi • Negatīvas informācijas par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem izplatīšana 	<ul style="list-style-type: none"> • Reputācijas pasliktināšanās • Potenciālo un esošo klientu uzticības zaudēšana • Klientu skaita samazinājums • Apgrozījuma un peļņas samazinājums
4	Komerčiālais risks	<ul style="list-style-type: none"> • Renovācijas izmaksu pieaugums • Renovācijas izpildes termiņu kavēšana • Zemas kvalitātes materiālu izmantošana ēkas renovācijā 	<ul style="list-style-type: none"> • Neplānoti pieaug ar ēkas renovāciju un dzīvokļu remontu saistītās izmaksas • Negatīva ietekme uz naudas plūsmu • Papildus izdevumi renovētās ēkas trūkumu novēršanai • Samazinās investīciju projekta rentabilitāte
5	Operacionālais risks	<ul style="list-style-type: none"> • Kvalificētu darbinieku trūkums • Darba drošības noteikumu neievērošana 	<ul style="list-style-type: none"> • Jaunu darbinieku meklēšana, apmācības • Palielinās ar darbiniekiem saistītās izmaksas • Uzņēmuma reputācijas samazināšanās • Klientu skaita samazinājums • Apgrozījuma samazinājums
6	Negadījumu risks	<ul style="list-style-type: none"> • Renovācijas procesā izceļas ugunsgrēks 	<ul style="list-style-type: none"> • Uzņēmuma darbības apturēšana

		<ul style="list-style-type: none"> • Nekvalitatīvu būvdarbu rezultātā sabrūk jumta konstrukcijas • Ārkārtas situācijas izveidošanās (ugunsgrēks, appludināts dzīvoklis, u.c.) • Ēkas koplietošanas inventāra vai uzņēmuma biroja tehnikas un aprīkojumu zādzības 	<ul style="list-style-type: none"> • Uzņēmuma aktīvu bojājumi • Izmaksu pieaugums, kas saistīts ar negadījumu seku likvidēšanu un darbības atjaunošanu • Apgrozījuma samazinājums • Konkrētā projekta reputācijas pasliktināšanās
7	Atbilstības risks	<ul style="list-style-type: none"> • Vienkāršotās renovācijas kartes būvvaldē • Netiek nodrošināta pakalpojumu atbilstība normatīvo aktu normām 	<ul style="list-style-type: none"> • Palielinās termiņš apliecinājumu saņemšanai • Tiek kavēta investīciju projekta renovācijas uzsākšana • Palielinās projekta realizācijas termiņš • Palielinās projekta uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi • Termiņa kavējumu laikā netiek gūti plānotie ieņēmumi • Iespējami tiesu darbi
8	Kredītrisks	<ul style="list-style-type: none"> • Risks, kad uzņēmuma klienti, nepilda savas saistības noteiktajā datumā • Klientu atteikšanās no pielīgta līguma noteikumu izpildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Samazinās ienākošās naudas apmērs • Likvīdo aktīvu trūkums • Palielinās debitoru apmērs, ar kuriem jāstrādā, lai sekmīgi atgūtu parādu • Tiek ietekmēta ikmēneša naudas plūsma

9	Bilances likviditātes risks	<ul style="list-style-type: none"> • Naudas samazinājums • Problēmas īstermiņa saistības 	līdzekļu segt	<ul style="list-style-type: none"> • Maksājumu kavēšana • Soda sankcijas par nenorēķināšanos ar kreditoriem noteiktajā termiņā • Kredīspējas samazināšanas • Uzņēmuma reputācijas samazināšanās
10	Procentu likmju risks	<ul style="list-style-type: none"> • Uzņēmums finansēšanai piesaistīs bankas finansējumu, tāpēc tas ir pakļauts procentu likmju riskam 	mainīgai daļai, procentu izmaksas	<ul style="list-style-type: none"> • Paaugstinoties likmes kopējās • Plānotās naudas plūsmas problēmas • Kredīta atmaksāšanas problēmas
11	Likumdošanas risks	<ul style="list-style-type: none"> • Izmaiņas likumā 	Būvniecības	<ul style="list-style-type: none"> • Tiek mainīti vienkāršotās renovācijas noteikumi, izvirzītas stingrākas prasības padarot sarežģītāku saskaņošanas procesu • Tiek paildzināts ēkas renovācijas process, palielinātas izmaksas, kas saistītas ar ēkas renovāciju • Iekavējas reālās uzņēmējdarbības uzsākšanas laiks
		<ul style="list-style-type: none"> • Izmaiņas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā 		<ul style="list-style-type: none"> • Likumdevējs nolūkā sakārtot attiecīgo nozari var paredzēt izmaiņas saskaņā, ar kurām pārvaldīšanas pakalpojumu valstī var sniegt

tikai licencētas dzīvojamo māju pārvaldīšanas kapitālsabiedrības

- Likumdevējs var noteikt garantijas fonda izveidi, lai novērstu riskus kas saistīti ar pārvaldnieka maksātnespēju vai bezdarbību, nosakot, ka apsaimniekošanas uzņēmumiem būtu jāglabā zināma nauda summa, lai pasargātu dzīvojamo māju iedzīvotājus no pārvaldnieka nodarītiem zaudējumiem

- Papildus izdevumi, kas saistīti ar pielāgošanos normatīvo aktu prasībām

- Izmaiņas Nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) likumā
- Izmaiņas MK noteikumos Nr. 103 Kadastrālās vērtības noteikumos

- Vairs netiek piemērotas nekustamā īpašuma nodokļa atlaides renovētām ēkām
- Ja tiktu mainītas kadastra vērtības aprēķināšanas kārtība pielīdzinot tās tirgus vērtībai, būtiski palielinātos nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas bāze

- Palielinātos ar nekustamā īpašuma nodokli saistītās izmaksas

- Fizisko personu datu apstrādes likuma prasību neievērošana

- Nekorekta personas datu apstrāde un uzglabāšana

				<ul style="list-style-type: none"> • Iespējami naudas sodi par normatīvo prasību neizpildi • Iespējami tiesu darbi par normatīvo aktu neievērošanu
12	Biznesa notikumu risks	<ul style="list-style-type: none"> • Bankas izdevīgākus mājokļa kredīta piešķiršanai 	izvirza nosacījumus	<ul style="list-style-type: none"> • Bankas ievieš izdevīgākus nosacījumus mājokļa kredīta piešķiršanai, kā rezultātā privātpersonām palielinās iespēja saņemt hipotekāro kredītu, samazinās pieprasījums pēc īres dzīvokļiem • Palielinās dzīvokļu izīrēšanas termiņš • Samazinās uzņēmuma apgrozījums
13	Ārkārtas situācijas risks	<ul style="list-style-type: none"> • Globāla pandēmijas radītais stāvoklis 	mēroga ārkārtas	<ul style="list-style-type: none"> • Sakarā ar cilvēku pārvietošanās brīvības ierobežojumiem un valstu robežu slēgšanu, notiek korekcijas īres tirgus segmentā. Tirdzniecībā "ienāk" īstermiņa īres dzīvokļi, kas iepriekš piedāvāti tūristiem, bet pandēmijas laikā pārkvalificēti ilgtermiņa īrei, tādā veidā palielinot piedāvājumu tirdzniecībā, kā rezultātā būtiski tiek ietekmēta īres tirgus cena. • Sakarā ar vispārējo valsts ekonomikas stagnāciju

un bezdarba pieaugumu daudzi ģrnieki iespējams gribēs pārtraukt ģres attiecģbas vai lģgs ģres maksas samazinģjumu

- Samazinģsies ģres un apsaimniekoģšanas maksas ienģkumi

Pēc uzģģmuma risku apzinģšanas un identificģšanas 7.1. tabulģ, nepiecieģams sagatavot daģģdu pasģkumu un metoģu plģnu risku mazinģšanai jeb izveidot uzģģmuma riska profila vadģbas sistģmu.

7.2. Uzģģmuma riska profila vadģba

Uzģģmuma riska profila vadģbas plģnģ tiek apzinģtas uzģģmumģ atbildģģģ personas par noteiktu risku vadģšanu, kģ arģ noteikti pasģkumi, kģ rģkoties, lai daģģji vai pilnģba novģrstu riska iestģšanas varbģģģbu, vai, ja tas nav iespģjams, tad maksimģli minimizģt iespģjamos zaudģjumus. Uzģģmuma riska profila vadģbas process redzams 7.2. tabulģ.

7.2. tabula

SIA Matģsa Nami riska profila vadģba¹³¹

Riska Nr.	Riska veids	Atbildģģģ	Riska samazinģšanas metodes/pasģkumi
1	Konkurences risks	Valdes locekģģ	<ul style="list-style-type: none"> • Veikt tirģus analģzi, konkurentu izvģrtģjumu • Paralģģli objekta renovģcijai izveidot facebook.com lapu nekustamģ ģpaģsuma projekta popularizģģšanai tirģģ • Sekot lģdzi tendencģm tirģģ un nepiecieģģģģbas gadģģjumģ veikt ģres cenas

¹³¹ Darba autores veidots

			korekciju (augošanas ekonomikas gadījumā)
2	Stratēģiskais risks	Uzņēmuma dalībnieki	<ul style="list-style-type: none"> • Veikt nekustamā īpašuma tirgus izpēti ar mērķi noteikt īrnieku vēlmes un tendences (populārākos mikrorajonus, darījumu cenu kategorijas, kurās notiek visvairāk īres darījumi, pieprasītākās dzīvokļu platības) • Veikt konkurentu analīzi
3	Reputācijas risks	Valdes locekļi	<ul style="list-style-type: none"> • Sadarbības partneru (būvnieku, piegādātāju) izpēte • Nolīgt profesionālu būvuzraugu, kas veiku būvniecības darbu kontroli • Ieviest vadības kontroles sistēmas uzņēmuma darbiniekiem • Veidot pozitīvu, mūsdienīgu un uz klientu orientētu uzņēmuma tēlu facebook.com un mājaslapā
4	Komerčiālais risks	Valdes locekļi, ārpalpojuma jurists un grāmatvedis	<ul style="list-style-type: none"> • Veikt ar renovāciju saistīto izmaksu novērtēšanu un stingru uzraudzību • Būvniecības līgumā atrunāt procentuāli par kādu daļu var palielināties ar renovācijas darbiem saistītās izmaksas, ko segs pasūtītājs • Jāparedz atbildība par pielīgto darbu termiņu izpildes kavējumu, paredzot līgumsodu un atlīdzināt visus zaudējumus, kas pasūtītājam radušies, ja ēku

				savlaicīgi nevar nodot ekspluatācijā
				<ul style="list-style-type: none"> • Līgumā ar būvniecības uzņēmumu veikšanu jāiestrādā noteikumi par būvnieku atbildību neatbilstošās kvalitātes darbiem
5	Operacionālais risks	Valdes locekļi		<ul style="list-style-type: none"> • Atbilstošu darbinieku atlase • Darbinieku motivācijas sistēmas ieviešana • Darba drošības noteikumu ieviešana un uzraudzīšana
6	Negadījumu risks	Saimnieciskās daļas vadītājs		<ul style="list-style-type: none"> • Nekustamā īpašuma apdrošināšana • Būvniecības darbu apdrošināšana • Būvdarbu līgumā atrunāt būvdarbu veicēju atbildību, iestrādāt ugunsdzēsības normu izveides, drošības noteikumu ievērošanu • Ieejas karšu sistēma ēkā un labiekārtotajā pagalmā • Dzīvojamās ēkas ugunsdrošības prasību izstrādāšana un ievērošana
7	Atbilstības risks	Ēkas pārvaldnieks		<ul style="list-style-type: none"> • Noslēgt līgumu ar licencētu būvprojekta izstrādātāju, kas vada projektēšanas un koordinē būvprojekta izstrādes darbus • Sadarbības līgumā jāparedz atbildība par pielīgto

				darbu termiņu izpildes kavējumu, paredzot līgumsodu
				<ul style="list-style-type: none"> • Atbildīgi izpētīt sadarbības partnerus, to veiktos darbus un reputāciju kopumā • Uzņēmumam ieviest darba kvalitātes vadības sistēmu
8	Kredītrisks	Ēkas pārvaldnieks		<ul style="list-style-type: none"> • Klientu kredītpējas novērtēšana pirms sadarbības līgumu noslēgšana • Uzņēmuma kredītpolitikas izstrādāšana, lai nodrošinātu līdzsvaru starp klientu vajadzībām un sniegtajiem pakalpojumiem • Debitoru parādu uzraudzība, monitorings
9	Bilances likviditātes risks	Valdes ārpakalpojuma grāmatvedis	locekļi,	<ul style="list-style-type: none"> • Veikt pastāvīgo izmaksu izvērtēšanu • Sabalansēt ienākošās un izejošās naudas plūsmas • Regulāri veikt likviditātes rādītāju analīzi, likviditātes situācijas novērtēšanai laicīgi konstatēt iespējamo naudas līdzekļu trūkumu un apzināt atbilstošo finansējuma piesaisti
10	Procentu likmju risks	Valdes ārpakalpojuma grāmatvedis	locekļi,	<ul style="list-style-type: none"> • Tā kā projektam plānots piesaistīt bankas kredītu uz septiņiem gadiem, vienoties ar banku par procentu likmes fiksēšanu • Regulāri monitorēt bankas procentu likmju izmaiņas, ja

			vērojama tendence EURIBOR likmes pieaugšanai, samazināt citas izmaksu pozīcijas, lai pēc iespējas vairāk naudas līdzekļi būtu uzņēmuma bankas kontā
11	Likumdošanas risks	Valdes locekļi, ārpalpojuma jurists	<ul style="list-style-type: none"> • Valdes locekļiem sekot līdzī normatīvo aktu izmaiņām • Neskaidrību gadījumos konsultēties ar ārpalpojuma juristu par dažādu tiesību normu traktēšanu un īstenošanu saimnieciskajā darbībā
12	Biznesa notikumu risks	Uzņēmuma dalībnieki	<ul style="list-style-type: none"> • Gadījumā, ja kredītiestādes stimulē hipotekārās kredītiestādes apmērus un tirgū pieaug pieprasījums pēc dzīvokļu iegādes, uzņēmums varētu piedāvāt jaunu pakalpojumu “īri ar izpirkuma tiesībām”
13	Ārkārtas stāvokļa risks	Valdes locekļi	<ul style="list-style-type: none"> • Gadījumos, ja īrnieki lūgs īres maksas samazinājumu, uzņēmumam jābūt pretimnākošam un jācenšas esošos klientus “noturēt”, piedāvājot īres maksas un apsaimniekošanas maksas samazinājumu uz 2 – 3 mēnešiem • Jaunu klientu piesaiste pandēmijas laikā var būt problemātiska, jākorģē īres maksa atbilstoši tirgus situācijai • Uzņēmumam regulāri jāpārskata izdevumu pozīcijas, jācenšas tās samazināt, lai veidotos

Kā redzams 7.2. tabulā, ņemot vērā uzņēmuma struktūru, valdes locekļi kopīgi vai katrs atsevišķi atbilstoši savai kompetences jomai uzņemsies atbildību par katru no riskiem. Atsevišķu risku apzināšanai un vadīšanai tiks piesaistīt ārpalpojuma speciālisti jurists vai grāmatvedis.

7.3. Riska matricas veidošana

Riska matricas tiek veidotas ar mērķi kvalitatīvi novērtēt uzņēmuma piemītošos riskus, tos ranžējot pēc seku un varbūtības kritērijiem. Kritērijus izstrādā un pieņem uzņēmuma vadība, bet konkrētajā gadījumā – valde. Kritēriju novērtēšana ir samērā subjektīvs process, atkarīgs no uzņēmuma specifikas un lieluma. Riskus analizējot pēc seku kritērija, tiks izdalīti pieci kritēriji, kas paredz noteiktu ietekmi uz uzņēmuma darbības rezultātiem, kas izteikti procentos no uzņēmuma peļņas. Sadalījums pēc seku kritērija apskatāms 7.3. tabulā.

7.3. tabula

SIA Matīsa Nami risku ranžēšana pēc seku kritērija¹³²

Kritērijs	Kritērija nosaukums	Iespējamie zaudējumi	Iespējamo zaudējumu apraksts
5	Katastrofālas sekas	Lielāki par 100% no tekošās naudas plūsmas	<ul style="list-style-type: none"> • Maksātnespēja • Uzņēmuma aktīvu pilnīga likvidācija
4	Kritiskas sekas	51% - 99% no tekošās naudas plūsmas	<ul style="list-style-type: none"> • Soda nauda par likumdošanas aktu neievērošanu • Būtiski trūkumi objekta renovācijā, kā rezultātā jāpārstrādā svarīgas jumta, koplietošanas telpu konstrukcijas • Būtisks apgrozījuma samazinājums • Investīciju projekta dīkstāve

¹³² Darba autores veidots

			<ul style="list-style-type: none"> • Projekta izstrādes aizkavēšanās >3 mēn.
3	Pieņemamas sekas	31% - 50%	<ul style="list-style-type: none"> • Darbinieku aiziešana • Īslaicīgs klientu pieprasījuma samazinājums • Projekta izstrādes aizkavēšanās <3 mēn. • Īres dzīvokļu mēbeļu bojājumi
2	Minimālas sekas	10% - 30% no tekošās naudas plūsmas	<ul style="list-style-type: none"> • Īslaicīgi datortehnikas un programmatūras bojājumi • Tekošo maksājumu (komunālo pakalpojumu, EURIBOR mainīgas procentu daļas, u.c.) pieaugums
1	Nenožīmīgas sekas	Zemāki par 10% no tekošās naudas plūsmas	<ul style="list-style-type: none"> • Darbinieku īslaicīga saslimstība • Soda naudas rēķinu nokavējuma dēļ • Mazvērtīgas tehnikas bojājums

Atbilstošo 7.3. tabulas datiem nenožīmīgas sekas var radīt riski, kuru ietekme uz uzņēmuma darbību ir mazāka par 10% no tā peļņas, savukārt katastrofālas sekas rada tie riski, kuru ietekme uz uzņēmuma darbības rezultātiem ir vairāk par 99% no peļņas.

Pēc seku kritēriju noteikšanas nepieciešama ir varbūtības kritēriju izstrāde. Varbūtības kritēriji tiks iedalīti piecās kategorijās, kas attēloti 7.4. tabulā. Riskus, kuru iestāšanās iespējamība ir ļoti zema atzīmē kā 1. kategorijas riskus, savukārt riski, kuri notiek vairākas reizes gadā uzskatāmi par augstas iespējamības riskiem un atzīmēti kā 5. kategorija.

SIA Matīsa Nami risku ranžēšana pēc varbūtības kritērija¹³³

Kritērijs	Kritērija nosaukums	Biežums	Apraksts
5	Augsta	Vairākas reizes gadā	Notiek nepārtraukti, risks ļoti iespējams
4	Ļoti iespējama	Reizi 1 - 2 gados	Notiek bieži, risks ir iespējams 50/50
3	Iespējama	Reizi 3 - 5 gados	Notiek dažas reizes
2	Ļoti zema	Reizi 6 - 9 gados	Sagaidāms, ka nekas nenotiks, bet ar risku ir jārēķinās
1	Praktiski nav iespējama	Reizi 10 gados vai retāk	Ļoti rets risks, praktisks neiespējams

Apzinot katra riska prognozētas sekas un iestāšanās varbūtību iespējams noteikt katra riska koeficientu, kas atspoguļots 7.5. tabulā.

SIA Matīsa Nami riska koeficienta noteikšana¹³⁴

Riska Nr.	Risks	Sekas	Varbūtība	Riska koeficients
1	Konkurences	4	4	16
2	Stratēģijas	5	2	10
3	Reputācijas	4	3	12
4	Komerčiālais	4	3	12
5	Operacionālais	4	4	16
6	Negadījumu	5	3	15
7	Atbilstības	4	3	12
8	Kredītrisks	3	4	12
9	Bilances likviditātes	3	4	12
10	Likumdošanas	3	4	12
11	Procentu likmju	3	2	6
12	Biznesa notikumu	4	2	8

¹³³ Darba autores veidots

¹³⁴ Darba autores veidots

Apskatot 7.5. tabulas datus, redzams, ka augsts risks ir konkurences, negadījuma, operacionālajiem riskiem, kā arī reputācijas, komerciālajam, atbilstības, likumdošanas un kredītriskiem. Šo risku vadībai uzņēmumam jāpievērš pastiprināta uzmanība.

Pēc risku koeficientu aprēķināšanas tiek izveidota riska matrica, kurā attēlota risku sakārtotība atbilstoši risku koeficienta lielumam. Uzņēmuma riska matrica attēlota 7.1. attēlā.

Notikuma varbūtība	5					
	4			8.;9.;10.	1.;5.	
	3				3.;4.;7.	6.
	2			11.	12.;13.	2.
	1					
		1	2	3	4	5
Notikuma sekas						

7.1. att. Uzņēmuma riska matricas dati¹³⁵

Apskatot 7.1. attēlā redzamo riska matricu, darba autore secina, ka uzņēmums ir pakļauts vidēja un augsta līmeņa riskiem. Četri riski no 13 definētajiem riskiem attiecas uz vidējā riska līmeņa grupu, savukārt deviņi riski ir iekļauti augstu risku grupā. Vidēja līmeņa riski ir stratēģijas, procentu likumu, biznesa notikumu un ārkārtas situācijas riski, kuriem iestājoties sekas var būt mērenas līdz ievērojamas, tomēr iestāšanās varbūtība iekšēju vai ārēju faktoru dēļ ir salīdzinoši maza. Kā augsta līmeņa riski definēti pārējie uzņēmumam iespējamie riski, kuru iestāšanās sekas var būt kritiskas vai katastrofālas un iestāšanās varbūtība ir ļoti iespējama vai augsta.

7.4. Uzņēmuma risku vadības politikas pamatvirzieni

Reaģējot uz risku, uzņēmējam pastāv divas iespējas: pieņemt risku vai atteikties no tā. Atteikšanās no riska paredz uzņēmēja attieksanos no noteiktas darbības (lēmuma pieņemšanas u.c.), pēc kuras var iestāties riska notikums. Savukārt riska pieņemšana ir saistīta ar divu veidu reakcijām: riska ignorēšanu vai tā samazināšanu. Riska ignorēšana piemērojama tiem riskiem, kuri novērtējami kā zemas iespējamības un zemas ietekmes riski. Savukārt riska samazināšana ir izplatītākā reakcija uz biznesa riskiem, kura pamatojas uz robežu noteikšanu, pieņemot lēmumus par rīcību riska situācijās. Riska samazināšana saistāma gan ar riska nodošanu citiem, vispopulārākais veids šādu risku vadīšanai ir apdrošināšanas pakalpojumu izmantošana, gan

¹³⁵ Darba autores veidots

riska uzņemšanos, kad uzņēmums pats veids noteiktas darbības riska varbūtības un iespējamo seku mazināšanai.¹³⁶

Vidēju risku grupā ir iekļauti procentu likmju, biznesa notikumu un ārkārtas stāvokļa, kā arī stratēģijas riski. Biznesa notikumu un ārkārtas stāvokļa riski var rasties dažādu ārēju faktoru ietekmē, tie nav atkarīgi no uzņēmuma vadības lēmumiem un rīcības.

Ārkārtas stāvokļa riski iespējami salīdzinoši reti, un gadījumā, ja šādi apstākļi iestājas, to radītās sekas ir grūti prognozējamas. Līdz 2019. gada nogalei, kā ārkārtas stāvokļa riskus pasaulē uzskatīja galvenokārt dabas vai tehniskas katastrofas un karus. Savukārt 2020. gada sākums veica jaunas korekcijas un saistībā ar Covid -19 pandēmiju pasaulē tika izsludināts ārkārtas stāvoklis, kas skāra vairumu tautsaimniecības jomu lielākajā daļā pasaules valstu. No visiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem īres tirgu pandēmijas sekas sākotnēji skāra visvairāk. Nekustamo īpašumu konsultāciju kompānijas Colliers International jaunākie pētījumi nekustamā īpašuma jomā norāda uz tendenci, ka dzīvokļi, kuri līdz šim tika piedāvāti īstermiņa īrei tūristiem, pašreiz saistībā ar Covid – 19 pandēmijas izplatību tiek piedāvāti uz ilgtermiņa īrei. Tādējādi būtiski palielinot īrei piedāvāto dzīvokļu skaitu tieši ilgtermiņa īres segmentā.¹³⁷ Jomas eksperti vienlaikus prognozē, ka nākamvasar tūristiem orientētie dzīvokļi, visticamāk, atgriezīsies īstermiņa īres tirgū. Ņemot vērā pieaugošo bezdarbu un neskaidrību par nākotni, daļa īrnieku ārkārtas stāvokļa izsludināšanas laikā lūdz izīrētājiem samazināt īres maksas cenas. Līdz ar iepriekš minēto, izīrētājiem, lai noturētu savas pozīcijas tirgū un nepazaudētu klientus pavisam nākas kļūt elastīgākiem un pretimnākošākiem īres maksas samazināšanas jautājumos, kā arī veikt izmaiņas noslēgtajos līgumos par rēķinu apmaksas termiņu pagarināšanu. Tomēr samazinot īres pakalpojumu cenu vai gadījumos, ja īrnieki noteiktajā termiņā neveic sniegto pakalpojumu apmaksu, izīrētājiem pašiem var samazināties ienākošā naudas plūsma un rasties grūtības ar savu saistību izpildi. Tāpēc uzņēmumam svarīgi ir prognozēt un pielāgot izdevumu un ienākumu attiecību, nepieciešamības gadījumā veidot uzkrājumus kā “drošības spilvenu” ārkārtas situācijām. No ārkārtas stāvokļa riskiem nav iespējams izvairīties.

Biznesa notikumu risks ir saistīts ar ārēju faktoru kopumu, kas varētu radīt apstākļus, kad uzņēmuma piedāvātie pakalpojumi nebūtu vairs aktuāli, proti, mainoties banku kredītpolitikai un uzlabojoties tautsaimniecības stāvoklim, cilvēki īres vietā varētu lemt par mājokļu iegādi. Uzņēmums šādu risku varētu uzņemt vadīt pats, diversificējot piedāvāto pakalpojumu klāstu, papildinot īres pakalpojumus ar jaunu produktu “īri ar izpirkuma tiesībām”.

¹³⁶ Zimecs A., Ketners K. *Significance of the Risk Management in Activity of the Small and Medium Enterprises*. Business and Management, 2009, Vol.19, pp.138-148.

¹³⁷ Ziņu portāls Latvijai La.lv. *Īres cenas Covid-19 ietekmē pazeminājušās par 5%*. Pieejams: <https://www.la.lv/colliers-ires-cenas-covid-19-ietekme-pazeminajusas-par-5> (16.05.2020.)

Stratēģiskais risks ir saistīts ar tirgus situācijai neatbilstošu un nepiemērotu pakalpojumu sniegšanu. Pirms uzņēmuma dibināšanas un finansējuma piesaistes, parasti tiek veikta atbilstoša tirgus situācijas un mērķauditorijas izpēte, kas mazina riska iestāšanās varbūtību, bet iestāšanās varbūtības gadījumā sekas var būt katastrofālas, kas rezultētos uzņēmuma darbības jomas maiņā vai uzņēmuma likvidācijā. Pienācīgi veicot priekšizpēti, šo risku ir iespējams minimizēt, taču pastāv risks ka tirgus izpētes un stratēģijas izstrādē tiek pieļautas būtiskas un neatgriezeniskas kļūdas, kas var liegt sasniegt plānotos uzņēmējdarbības rezultātus. Domājot par uzņēmējdarbības uzsākšanu, vajadzētu apzināt dažādas iespējas, kā nepieciešamības gadījumā diversificēt pakalpojumus.

Procentu likmju risku uzņēmums var samazināt līdz minimumam, ja piesaista ilgtermiņa kredītu ar fiksētu bāzes procentu likmi. Mainīgā procentu likmes daļa, parasti tiek piesaistīta EURIBOR procentu likmju indeksam. Pēdējos gados EURIBOR ir negatīvs, tomēr nākotnē pastāv iespējamība, ka procentu likmju indekss palielināsies, līdz ar to palielinot kopējās procentu izmaksas. Uzņēmums mainīgo EURIBOR likmes daļas risku var ignorēt, prognozējot, ka tā ietekme uz varētu būt nenozīmīga vai tuvākajā laikā neiespējama.

Augsta riska grupā iekļauti pārējie uzņēmuma identificētie riski, kuru iestāšanās biežums vai radītās sekas var būtiski ietekmēt uzņēmuma darbību un attīstību.

Kredītrisku iespējams mazināt var ieviešot papildus kontroles mehānismus darījuma partnera finansiālo spēju un gribas novērtēšanai, kā mainot norēķināšanās politiku un 100% pēcapmaksu aizstājot ar daļēju priekšapmaksu.

Bilances likviditātes riska kontrolēšanai nepieciešams pastāvīgi sekot līdzi naudas plūsmai, regulēt izejošās naudas plūsmas atkarībā no ienākošajiem maksājumiem, iespējams vajadzētu apsvērt ikdienas izmaksu samazināšanu un citus izdevumus, kas saistīti ar uzņēmuma biroja uzturēšanu. Uzņēmuma grāmatvedības kārtošanu veiks ārpuspakalpojumu sniedzējs, tomēr abiem uzņēmuma valdes locekļiem būs pieeja uzņēmuma internetbankai, lai varētu sekot līdzi un kontrolēt veiktos maksājumus. Ja uzņēmumam īstermiņā samazināsies naudas līdzekļu apmērs, varētu pārskatīt piegādātāju rēķinu apmaksas termiņus, nepieciešamības gadījumā sazināties ar piegādātājiem un sarunāt maksājumu termiņu pagarināšanu, lai neveidotos nokavējuma procenti, vai meklēt labāku cenas piedāvājumu tirgū, kā arī apsvērt papildus ārējā finansējuma piesaistīšanu.

Likumdošanas risku iespējams samazināt ieviešot papildus kontroles mehānismus, proti, sekot līdzi likumdošanas izmaiņām, sagatavot un uzturēt nepieciešamo dokumentāciju atbilstoši likumdošanas prasībām. Neskaidrību jautājumos vai specifisku dokumentu, piemēram, būvniecības vai nomas līgumu sagatavošanai, valdes locekļi varētu piesaistīt juridisko pakalpojumu sniedzēju.

Negadījumu risku iespējams gan uzticēt citiem, proti, uzņēmumam piederošos aktīvus apdrošinot, gan ieviest papildus kontroles mehānismus, lai riska iespējamību mazinātu, piemēram, instruēt darbiniekus par ugunsdrošību un darba drošību, veikt ugunsdzēsības apmācības darbiniekiem. Zādzību novēršanai uzņēmums uzstādītu ieejas karšu sistēmu ēkai un tai pieguļošajai teritorijai, tikai ģrniekiem un autostāvvietas klientiem būtu ieejas kartes labiekārtotajā pagalmā. Atbilstoši likumdošanas aktiem, kas regulē būvniecības nozari, visus riskus, kas saistīti ar ēkas renovācijas procesa būvdarbiem un dzīvokļu remontu, apdrošina būvdarbu veicējs, un izmaksas, kas saistītas ar apdrošināšanu, tiek iekļautas būvniecības darbu līgumā.

Operacionālais risks galvenokārt saistīts ar darbiniekiem tā, kā uzņēmumam ir mazs darbinieku skaits un katrs no tehniskajiem darbiniekiem veic noteiktas funkcijas, pastāv risks, ja kāds darbinieks saslimst vai izlemj izbeigt darba attiecības, uzņēmumam ir jāatrod jauns speciālists salīdzinoši īsā laika periodā. Uzņēmumam risku var novērst, konkrētajā brīdī piesaistot atbilstošās jomās individuālā darba veicējus kā ārpakalpojumu.

Komerciālais risks saistīts ar renovācijas darbu termiņu pārsniegšanu un būvnieku nolaidību, sliktas kvalitātes materiālu izmantošanu renovācijas procesā, varbūtība šādiem riskiem ir ļoti iespējama un sekas varbūt kritiskas. Šo risku iespējams vadīt, izstrādājot līgumu, kas paredz būvnieka atbildību par pielīgto darbu termiņu izpildes kavējumu, paredzot līgumsodu un atlīdzināt visus zaudējumus, kas pasūtītājam radušies, ja ēku savlaicīgi nevar nodot ekspluatācijā. Kā arī līgumā jāiestrādā noteikumi par būvnieku atbildību par nekvalitatīvi veiktiem remontdarbiem.

Atbilstības risks ir saistīts ar renovācijas dokumentācijas neatbilstību normatīvo aktu prasībām, gan būvprojekta izstrādātāju, gan būvnieka vai dažādu atbildīgo iestāžu nolaidības vai neizdarības dēļ, kas būtiski var aizkavēt renovācijas procesa uzsākšanu, veikšanu vai nodošanu ekspluatācijā. Uzņēmums daļu risku, kas attiecas uz atbildīgo iestāžu darbību vai bezdarbību, kā arī sagatavotās dokumentācijas apstiprināšanu noteiktajos termiņos, var pieņemt un ignorēt, jo to iestāšanās varbūtība ir salīdzinoši maza un ietekmēt valsts iestāžu darbību tiesas ceļā būtu pārāk laikietilpīgs un dārgs process. Savukārt riski, kas saistīti ar atbilstošās dokumentācijas kļūdainu izstrādāšanu, uzņēmumam būtu jākontrolē, attiecīgi izstrādājot atbilstošus līgumus par piesaistīto speciālistu atbildību un iespējamo zaudējumu kompensāciju, ja tiek aizkavēti atbilstošās dokumentācijas izstrādāšanas darbi.

Konkurences riskus uzņēmums kontrolēs sekojot līdzi norisēm tirgū un nepieciešamības gadījumā tas pielāgosies tendencēm, iespēju robežās samazinās vai attiecīgi palielinās cenas. Vienlaikus tiks veidota kopienas sajūta un sava neatkārtojamā dzīves vide pašā Rīgas centrā.

Jaunam tirgus dalībniekam svarīgi ir veidot uzticama un profesionālu pakalpojuma sniedzēja priekšstatu. Reputācijas riski, pirmām kārtām, tiks vadīti, izstrādājot pamatnoteikumus kā darbiniekiem jāizturas un jākomunicē ar klientiem un sadarbības partneriem, piekopojojot labākas uzņēmējdarbības vešanas praksi. Reputācija “uz āru” tiks veidota pateicoties sniegto pakalpojumu kvalitātei un laicīgiem darbu izpildes termiņiem. Tāpat uzņēmums rūpīgi izvēlēsies sadarbības partnerus un piegādātājus, sniegto pakalpojumu nodrošināšanai.

Riski ir neatņemama uzņēmējdarbības sastāvdaļa. Darba autore identificēja 13 riskus, kas varētu ietekmēt uzņēmuma darbību. Veicot risku analīzi, konstatēti četri vidēja līmeņa un deviņi augsta līmeņa riski. Izstrādājot uzņēmuma risku vadības politikas pamatnostādnes, darba autore secināja, ka daļu risku tiks nodoti citām personām jeb apdrošināti, daļa risku tiks vadīti, ieviešot papildus risku vadības pasākumus, savukārt tos riskus, kuru iespējamība ir salīdzinoši maza, uzņēmums pieņems. Lai nostiprinātu savas pozīcijas tirgū un pārlicinātos par atbilstošās stratēģijas izvēli, uzņēmuma vadībai jāveic vispārēja un dziļa nekustamā īpašuma tirgus konkrēta segmenta analīzei, lai noskaidrotu potenciālo klientu vēlmes, iespējas un apvienotu tās ar dalībnieku interesēm. Papildus valdei jābūt pietiekami elastīgai, lai sekotu līdzi tendencēm tirgū un vajadzības gadījumā koriģētu īres dzīvokļu cenas, lai radītu pievilcīgākus piedāvājumus potenciālajiem klientiem.

IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTU SARAKSTS

1. LR likums. Komerclikums. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/5490-komerclikums> (skatīts 12.01.2020.)
2. LR likums. Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/277779-gada-parskatu-un-konsolideto-gada-parskatu-likums> (skatīts 12.02.2020.)
3. LR likums. Par dzīvojamo telpu īri. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/56863-par-dzivojamo-telpu-iri> (skatīts 12.01.2020.)
4. **Apsīte I.** *Uzņēmuma gada pārskats*. Rīga, Lietišķās Informācijas dienests, 2003. 365 lpp
5. **Arco Real Estate.** *Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats*. Rīga, Arco Real Estate, 2020.94 lpp.
6. **Balode S., Kamols U.** *Rental housing market in Riga: Price determinants and lesson keys of Helsinki*. *Baltic Journal of Rental Estate Economics and Construction Management*, 2019, Vol. 7. pp. 6-17
7. **Belev E., Gold R.** *Optimal deal flow management for direct real estate investments*. *Real Estate Finance*, 2015, Vol. 4, pp. 86 - 97
8. **Didenko K., Lāce N.** *Korporatīvās finanses: investīciju lēmumu pieņemšana – Mācību līdzeklis*. Rīga, RTU, 2001. 126 lpp.
9. **Francis P., Nbosowo E.** *The application of cash flow analysis in real estate investment appraisal*. *PM Word Journal*, 2018, Vol. VII. pp. 1-17
10. **Freiberģis J., Žuromskis V.** *Nekustamā īpašuma vērtēšanas teoriju un prakse*. Rīga, Izdevniecība Raka, 2013. 340 lpp
11. **Geipele S.** *Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vadīšanas sistēma Latvijā*. Rīga, RTU Izdevniecība, 2015. 62 lpp.
12. **Kahr J., Thomsett M.C.** *Real estate market valuation and analysis*. New Jersey, Wiley Finance, 2005. pp. 256
13. **Kotlers F.** *Mārketinga pamati*, Biroja sērija. Rīga, Jumava, 2002. 647 lpp
14. **Kozlovs V.** *Investīciju projektu ekonomiskais novērtējums*. Rīga, SIA Tipogrāfijas Citrons, 2005. 139 lpp.
15. **Ludboržs A.** *Finanšu grāmatvedība tirdzniecībā*. Rīga, Lietišķās informācijas dienests, 2013. 282 lpp.
16. **Mutze M., Senff T., Moller J.** *Real estate investments in Germany*. Berlin, Springer-Verlag Berlin Heidelberg. 2008. pp. 362

17. **Praude V.** *Mārketings 1. daļa*. Rīga, Burtene, 2011. 521 lpp.
18. **Praude V.** *Mārketings*. Rīga, Izglītības soli, 2004. 665 lpp.
19. **Saksonova S.** *Komercdarbības finansēšana (e-grāmata)*.
Pieejams <https://profizgl.lv/mod/book/tool/print/index.php?id=19906> (skatīts 18.01.2020.)
20. **Slava D., Geipele S.** *Mājokļu pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskās problēmas Latvijā*.
Ekonomika un uzņēmējdarbība, 2012, Nr.22, 144.-153.lpp.
21. **Vanags J.** *Investīcijas nekustamajā īpašumā*. Rīga, Rīgas Tehniskā Universitāte, 2007. 178 lpp.
22. **Zimecs A., Ketners K.** *Significance of the Risk Management in Activity of the Small and Medium Enterprises*. Business and Management. 2009, Vol.19. pp.138-148
23. **Abizāre V.** *Uzņēmējdarbības pamati*. Pieejams:
http://pt.edu.lv/pt/inf/uznemejdarbibas_pamati.pdf (skatīts 14.01.2020.)
24. **Apollo.lv.** *Rīgā atrast īres dzīvokli par samērīgu cenu šogad esot grūti*. Pieejams:
<https://www.apollo.lv/6755095/400-eiro-un-tev-ir-gulta-blakus-virtuves-galdam-riga-atrast-ires-dzivokli-par-samerigu-cenu-sogad-esot-gruti> (skatīts 01.02.2020.)
25. **Arco Real Estate.** *Īres tirgus pieprasījums pārsniedz piedāvājumu*. Pieejams:
<https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2018/ires-tirgu-pieprasijums-parsniedz-piedavajumu-1339/> (skatīts 10.05.2020.)
26. **Attīstības finanšu institūcija Altum.** *Aizdevums biznesa uzsācējiem*. Pieejams:
https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/uznemejiem/aizdevums-biznesa-uzsacejiem/aizdevums-biznesa-uzsacejiem/?allow_cookies=1 (skatīts 28.02.2020.)
27. **Attīstības finanšu institūcija Altum.** *Kas var saņemt kredīta garantiju?* Pieejams:
<https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/uznemejiem/kredita-garantijas/kas-var-sanemt-garantiju/> (skatīts 28.02.2020.)
28. **Attīstības finanšu institūcija Altum.** *Starta aizdevums*. Pieejams:
<https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/uznemejiem/starta-programa/par-starta-programmu/> (skatīts 26.02.2020.)
29. **AS Cits Medijs.** *Latvijas MVU konkurētspēja globālajā tirgus sistēmā nav pietiekama*. Pieejams: <https://ir.lv/2019/10/16/latvijas-mvu-konkuretspeja-globalaja-tirgus-sistema-nav-pietiekama/> (skatīts 15.04.2020.)
30. **AS Cits Medijs.** *Nepieciešams īres tirgus atveseļošanas plans*. Pieejams:
<https://ir.lv/2019/03/15/nepieciešams-ires-tirgus-atveselosanas-plans/> (skatīt 20.02.2020.)

31. Baltic News Network. *Stāvvietu trūkums ir nopietna problēma Rīgas centrā.*
Pieejams: <https://bnn.lv/eksperts-stavvietu-trukums-ir-nopietna-problema-rigas-centra-228378> (skatīt 26.03.2020.)
32. CBRE Limite. UK Millenial. Pieejams: <https://www.cbreresidential.com/uk/sites/uk-residential/files/Millennials%20in%20the%20UK.pdf> (skatīts 24.04.2020.)
33. Centrālās statistikas datubāze. *Ekonomiski aktīvi uzņēmumi sadalījumā pa galvenajiem darbības veidiem (NACE 2.red.).* Pieejams: <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/uznemumi/uznemumu-skaitis/tabulas/srg020/ekonomiski-aktivi-uznemumi-sadalijuma-pa> (skatīts 26.03.2020.)
34. Centrālās statistikas datubāze. *Ekonomiski aktīvi uzņēmumi sadalījumā pa galvenajiem darbības veidiem.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/uzn/uzn_01_skaitis/SRG020.px/ (skatīt 10.04.2020.)
35. Centrālās statistikas datubāze. *Iedzīvotāju skaits un tā izmaiņas statistiskajos reģionos, republikas pilsētās, novadu pilsētās un novados.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/iedz/iedz_iedzskaitis_ikgad/ISG020.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 20.03.2020.)
36. Centrālās statistikas datubāze. *Kopējās pievienotās vērtības sadalījums pa darbības veidiem.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_ikp_IKP_ikgad/IKG10_060.px (Skatīts 26.03.2020.)
37. Centrālās statistikas datubāze. *Patēriņa cenu indekss.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_PCI_ikgad/PCG021.px/table/tableViewLayout1/ (Skatīts 28.03.2020.)
38. Centrālās statistikas datubāze. *Patēriņa cenu indekss.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_PCI_ikgad/PCG011.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 27.03.2020.)
39. Centrālās statistikas datubāze. *Strādājošo mēneša vidējā bruto darba samaksa pa darbības veidiem statistiskajos reģionos.* Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala_dsamaksa_isterm/DS080c.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 20.04.2020.)
40. Centrālās Statistikas datubāze. *Dzīvojamā fonda aprēķinātā apsaimniekošanas maksa vidēji mēnesī reģionos.* Pieejams:

- https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvm/rupnbuvm_nek_ip/NEG020.px/table/tableViewLayout1/ (skatīts 20.02.2020.)
41. CV-Online. *Namu pārvaldnieks*. Pieejams: <https://www.cv.lv/darba-sludinajums/rigas-namu-parvaldnieks-sia/namu-parvaldnieks-f4124070.html> (10.12.2019.)
42. CV-Online. *Pārvaldnieks*. Pieejams: <https://www.cv.lv/darba-sludinajums/bru-115-sia/parvaldnieks-d4131028.html> (skatīts 16.01.2020.)
43. Dienas Bizness. *Z torņos dzīvokļus vairāk netirgos*. Pieejams: <https://www.db.lv/zinas/foto-z-tornos-dzivoklus-vairak-netirgos-493465> (skatīt 20.04.2020.)
44. eFinance Management. *Sources of finance*. Pieejams: <https://efinancemanagement.com/sources-of-finance> (skatīts 16.01.2020.)
45. Estateguru. *Ātri, elastīgi aizdevumi tavam biznesam*. Pieejams: <https://estateguru.co/lv/borrower/> (skatīts 18.03.2020.)
46. European commission. *Communication on crowdfunding in the European Union*. Pieejams: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/MEMO_14_240 (15.03.2020.)
47. European Public Real Estate association. *Guiding Principles for Future EU-UK Relations: the real estate investment perspective*. Pieejams: https://www.epra.com/application/files/7415/6629/8274/Guiding-Principles-for-Future-EU-UK-Relations-the-real-estate-investment_-Dec-2018.pdf (skatīts 15.03.2020.)
48. Eurostat datubāze. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group*. Pieejams: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en (skatīts 25.03.2020.)
49. Finanšu Ministrija. *FM: 2019. gadā Latvijas ekonomisko izaugsmi virzīja iekšzemes pieprasījuma pieaugums*. Pieejams: https://www.fm.gov.lv/lv/sadalas/tautsaimniecibas_analize/tautsaimniecibas_analize/iekaszemes_kopprodukts/61752-fm-2019-gada-latvijas-ekonomisko-izaugsmi-virzija-iekaszemes-pieprasijuma-pieaugums (skatīt 28.03.2020.)
50. Izglītības un zinātnes ministrija. *Pārskats par Latvijas augstāko izglītību 2018. gadā*. Pieejams: https://www.izm.gov.lv/images/statistika/augst_izgl/Augstakas_izglitibas_LV_parskats_2018.pdf (skatīts 20.02.2020.)

51. Latio. *Mājokļu tirgus pārskats*. Pieejams: <http://latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/majoklu-tirgus/172/majoklu-tirgus-parskats-2019.pdf> (skatīts 20.02.2020.)
52. Latvian Private Equity and Venture Capital association. *Latvijas riska kapitāla fondi 2019. gadā veikuši ieguldījumus 25,2 miljonu eiro apmērā..* Pieejams: <http://www.lvca.lv/lv/jaunumi/latvijas-riska-kapitala-fondi-2019-gada-veikusi-ieguldijumus-25-2-miljonu-eiro-apmera> (05.03.2020.)
53. Latvijas Banka. *Procentu likmju statistika*. Pieejams: <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/procentu-likmju-statistikas-raditaji> (16.02.2020.)
54. Lursoft datubāze. *Nozares*. Pieejams: <https://nace.lursoft.lv/68.2/sava-vai-nomata-nekustama-ipasuma-iziresana-un-parvaldisana?vr=3&old=0> (skatīts 14.02.2020.)
55. Lursoft datubāze. *SIA ART 35 gada pārskats par 2018. gadu*. Pieejams: <https://www.lursoft.lv/gada-parskats/?lang=lv&code=000397277&year=2018&part=P&c=> (skatīts 20.04.2020.)
56. Lursoft datubāze. *SIA Iela 3a gada pārskats par 2018. gadu*. Pieejams: <https://www.lursoft.lv/gada-parskats/?lang=lv&code=000397277&year=2018&part=P&c=> (skatīts 20.04.2020.)
57. Naudabiznesam.lv. *Riska kapitāla fondi*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/finansejums/nauda-biznesa-uzsaksanai/riska-kapitala-fondi/> (28.02.2020.)
58. Naudabiznesam.lv. *Biznesa inkubatori*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/atbalsts-jaunajiem-uznemejiem/biznesa-inkubatori> (skatīts 24.03.2020.)
59. Naudabiznesam0.lv. *Nauda biznesa uzsākšanai*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/finansejums/nauda-biznesa-uzsaksanai> (skatīts 24.03.2020.)
60. Naudabiznesam.lv. *Privātie investori*. Pieejams: <http://www.naudabiznesam.lv/finansejums/nauda-biznesa-uzsaksanai/privatie-investori/> (27.02.2020.)
61. Nekustamo īpašumu sludinājumu portāls- www.city24.lv. *Pētījums: rīdzinieki nav apmierināti ar māju apsaimniekošanu*. Pieejams: <https://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/11382/petijums-ridzinieki-nav-apsaimnietosanu> (skatīts 02.02.2020.)

62. Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde. *Termiņuzturēšanās atļaujas*. Pieejams: .
<https://www.pmlp.gov.lv/lv/assets/S%20TUA%20izversts%20uz%2031.12.19..pdf>
 (skatīts 01.04.2020.)
63. Realia Group. *Real estate market report*. Pieejams: <https://www.sorainen.com/wp-content/uploads/2020/04/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2020.pdf> (skatīts 27.03.2020.)
64. Ss.com. *Teritorijas uzkopšanas darbinieks*. Pieejams:
<https://www.ss.com/msg/lv/work/are-required/yard-keeper/omkxe.html> (skatīts
 14.01.2020.)
65. Swedbank. Baltijas mājokļu pieejamības indekss. Pieejams: <https://www.swedbank-research.com/latvian/baltijasmajoklu/2019/q4/index.csp> (skatīts 20.03.2020.)
66. The Independent. Why the Germans and French prefer to rent. Pieejams:
<https://www.independent.co.uk/property/house-and-home/why-the-germans-and-french-prefer-to-rent-2291077.html> (12.04.2020.)
67. Uzņēmumu reģistrs. *Mantiskā ieguldījuma novērtējums*. Pieejams:
<https://www.ur.gov.lv/lv/registre/uznemumu-vai-komersantu/sia/reorganizacija/mantiska-ieguldijuma-novertesana/> (skatīts
 27.01.2020.)
68. Uzņēmumu reģistrs. *SIA reģistrācija komercreģistrā*. Pieejams:
<https://www.ur.gov.lv/lv/registre/uznemumu-vai-komersantu/sia/dibinasana/registracija-uznemumu-registra/> (03.12.2019.)
69. Uzņēmumu reģistrs. *SIA reģistrācija komercreģistrā*. Pieejams:
<https://www.ur.gov.lv/lv/registre/uznemumu-vai-komersantu/sia/dibinasana/registracija-uznemumu-registra/> (03.12.2019.)
70. Visidarbi.lv. *Palīgstrādnieki*. Pieejams: <https://www.visidarbi.lv/darba-sludinajums/paligstradnieki/5ebffd292aebc> (skatīts 14.01.2020.)
71. Visidarbi.lv. *Santehnikis*. Pieejams: <https://www.visidarbi.lv/darba-sludinajums/santehnikis/5e981dde4425e> (skatīts 14.01.2020.)
72. Ziņu portāls Latvijai La.lv. *Īres cenas Covid-19 ietekmē pazeminājušās par 5%*.
 Pieejams: <https://www.la.lv/colliers-ires-cenas-covid-19-ietekme-pazeminajusas-par-5> (16.05.2020.)

PIELIKUMI

1. pielikums. Kredīta atmaksas grafiks 2021. -2027. gadam

2021. gads									
	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Pamatsummas atlikums perioda sākumā	270000	266777	263540	260290	257026	253748	250457	247153	243834
Procenti	1125	1112	1098	1085	1071	1057	1044	1030	1016
Pamatsummas atmaksa	3223	3237	3250	3264	3277	3291	3305	3319	3332
Kopējais maksājums	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348
Pamatsummas atlikums perioda beigās	266777	263540	260290	257026	253748	250457	247153	243834	240502

2022. gads												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Pamatsummas atlikums perioda sākumā	240502	237156	233795	230421	227033	223631	220214	216783	213338	209879	206405	202917
Procenti	1002	988	974	960	946	932	918	903	889	874	860	845
Pamatsummas atmaksa	3346	3360	3374	3388	3402	3417	3431	3445	3459	3474	3488	3503
Kopējais maksājums	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348
Pamatsummas atlikums perioda beigās	237156	233795	230421	227033	223631	220214	216783	213338	209879	206405	202917	199414

2023. gads												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Pamatsummas atlikums perioda sākumā	199414	195896	192364	188817	185256	181679	178088	174482	170860	167224	163572	159906
Procenti	831	816	802	787	772	757	742	727	712	697	682	666
Pamatsummas atmaksa	3517	3532	3547	3562	3576	3591	3606	3621	3636	3652	3667	3682
Kopējais maksājums	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348
Pamatsummas atlikums perioda beigās	195896	192364	188817	185256	181679	178088	174482	170860	167224	163572	159906	156224

2024. gads												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Pamatsummas atlikums perioda sākumā	156224	152526	148813	145085	141341	137582	133807	130016	126209	122387	118549	114694
Procenti	651	636	620	605	589	573	558	542	526	510	494	478
Pamatsummas atmaksa	3697	3713	3728	3744	3759	3775	3791	3807	3822	3838	3854	3870
Kopējais maksājums	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348
Pamatsummas atlikums perioda beigās	152526	148813	145085	141341	137582	133807	130016	126209	122387	118549	114694	110824

2025. gads												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Pamatsummas atlikums perioda sākumā	110824	106937	103034	99115	95180	91228	87260	83275	79274	75256	71221	67170
Procenti	462	446	429	413	397	380	364	347	330	314	297	280
Pamatsummas atmaksa	3887	3903	3919	3935	3952	3968	3985	4001	4018	4035	4052	4068
Kopējais maksājums	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348
Pamatsummas atlikums perioda beigās	106937	103034	99115	95180	91228	87260	83275	79274	75256	71221	67170	63101

2026. gads												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Pamatsummas atlikums perioda sākumā	63101	59016	54913	50794	46657	42503	38332	34143	29937	25714	21473	17214
Procenti	263	246	229	212	194	177	160	142	125	107	89	72
Pamatsummas atmaksa	4085	4102	4120	4137	4154	4171	4189	4206	4224	4241	4259	4277
Kopējais maksājums	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348	4348
Pamatsummas atlikums perioda beigās	59016	54913	50794	46657	42503	38332	34143	29937	25714	21473	17214	12937

2027. gads												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Pamatsummas atlikums perioda sākumā	12937	8643	4330									
Procenti	54	36	18									
Pamatsummas atmaksa	4294	4312	4330									
Kopējais maksājums	4348	4348	4348									
Pamatsummas atlikums perioda beigās	8643	4330	0									

2. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2021. gadam

Iegāde	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka	220000,00									
Zeme	50000,00									
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas				213125,00						
Dzīvokļu mēbeles	0,00				50400,00					
Biroja mēbeles, aprīkojums					4000,00					
Instrumentu komplekti					1620,00					
Portatīvie datori	820,00									
Datorprogramma	1400,00									
Sniega tīrīšanas mašīna								607,00		
Kopā	272220,00	0,00	0,00	213125,00	56020,00	0,00	0,00	607,00	0,00	0,00

Nolietojums	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka		458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas					446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80
Dzīvokļu mēbeles						840,00	840,00	840,00	840,00	840,00
Biroja mēbeles, aprīkojums						111,11	111,11	111,11	111,11	111,11
Instrumentu komplekti						45,00	45,00	45,00	45,00	45,00
Portatīvie datori		22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78
Datorprogramma		58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33
Sniega tīrīšanas mašīna									16,86	16,86
Kopā	0,00	539,44	539,44	539,44	986,25	1982,36	1982,36	1982,36	1999,22	1999,22

3. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2022. gadam

Iegāde	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka												
Zeme												
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas												
Dzīvokļu mēbeles												
Biroja mēbeles, aprīkojums												
Instrumentu komplekti												
Portatīvie datori												
Datorprogramma												
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nolietojums	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80
Dzīvokļu mēbeles	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00
Biroja mēbeles, aprīkojums	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11
Instrumentu komplekti	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00
Portatīvie datori	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78
Datorprogramma	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33	58,33
Sniega tīrīšanas mašīna	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86
Kopā	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22	1999,22

4. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2023. gadam

Iegāde	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka												
Zeme												
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas												
Dzīvokļu mēbeles												
Biroja mēbeles, aprīkojums												
Instrumentu komplekti												
Portatīvie datori												
Datorprogramma			870,00									
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	0,00	0,00	870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nolietojums	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80
Dzīvokļu mēbeles	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00
Biroja mēbeles, aprīkojums	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11
Instrumentu komplekti	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00
Portatīvie datori	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78	22,78
Datorprogramma	58,33	58,33	58,33	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25
Sniega tīrīšanas mašīna	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86
Kopā	1999,22	1999,22	1999,22	1977,14	1977,14	1977,14	1977,14	1977,14	1977,14	1977,14	1977,14	1977,14

5. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2024. gadam

Iegāde	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka												
Zeme												
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas												
Dzīvokļu mēbeles												
Biroja mēbeles, aprīkojums									3200,00			
Instrumentu komplekti								1203,00				
Portatīvie datori			460,00									
Datorprogramma												
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	0,00	0,00	460,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1203,00	3200,00	0,00	0,00	0,00

Nolietojums	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80
Dzīvokļu mēbeles	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00
Biroja mēbeles, aprīkojums	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	0,00	0,00	88,89	88,89	88,89
Instrumentu komplekti	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	0,00	33,42	33,42	33,42	33,42
Portatīvie datori	22,78	22,78	22,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78
Datorprogramma	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25
Sniega tīrīšanas mašīna	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86	16,86		
Kopā	1977,14	1977,14	1977,14	1967,14	1967,14	1967,14	1967,14	1811,03	1844,44	1933,33	1916,47	1916,47

6. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2025.
gadam

Iegāde	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka												
Zeme												
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas												
Dzīvokļu mēbeles												
Biroja mēbeles, aprīkojums												
Instrumentu komplekti												
Portatīvie datori												
Datorprogramma			870,00									
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	0,00	0,00	870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nolietojums	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80
Dzīvokļu mēbeles	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00
Biroja mēbeles, aprīkojums	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89
Instrumentu komplekti	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42
Portatīvie datori	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78
Datorprogramma	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47

7. pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2026. gadam

Iegāde	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka												
Zeme												
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas												
Dzīvokļu mēbeles												
Biroja mēbeles, aprīkojums					2280,00							
Instrumentu komplekti												
Portatīvie datori												
Datorprogramma												
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	0,00	0,00	0,00	0,00	2280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nolietojums	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80
Dzīvokļu mēbeles	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00					
Biroja mēbeles, aprīkojums	88,89	88,89	88,89	88,89	88,89	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22
Instrumentu komplekti	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42
Portatīvie datori	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78	12,78
Datorprogramma	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1916,47	1979,80	1979,80	1139,80	1139,80	1139,80	1139,80	1139,80

8.pielikums. Pamatlīdzekļu nolietojums 2027. gadam

Iegāde	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka												
Zeme												
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas												
Dzīvokļu mēbeles		4320,00										
Biroja mēbeles, aprīkojums												
Instrumentu komplekti												
Portatīvie datori												
Datorprogramma			870,00									
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	0,00	4320,00	870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2027,00

Nolietojums	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ēka	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33	458,33
Ēkas renovācijas būvniecības izmaksas	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80	446,80
Dzīvokļu mēbeles			72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Biroja mēbeles, aprīkojums	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22	152,22			
Instrumentu komplekti	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42
Portatīvie datori	12,78	12,78	12,78									
Datorprogramma	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25	36,25
Sniega tīrīšanas mašīna												
Kopā	1139,80	1139,80	1211,80	1199,03	1199,03	1199,03	1199,03	1199,03	1199,03	1046,80	1046,80	1046,80

9. pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2021. gadam

	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	kopā
Ieņēmumi no īres maksas			0			4020	6432	6432	6432	6432	29748
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas						347	555	555	555	555	2568
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem						719	1150	1550	1550	1550	6518
Ieņēmumi no autostāvvietas					280	630	630	630	630	630	3430
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata											
Ieņēmumi kopā											
Apkures izmaksas	100	100						537	537	537	1811
Elektroenerģijas izmaksas	310	310	310	1030	1030	1030	1030	1030	1030	1030	8140
Ūdens un kanalizācija	40	40	40	40	80	116	116	116	116	116	820
Nekustamā īpašuma nodoklis	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4000
Ēkas apdrošināšana				75	75	75	75	75	75	75	525
Uzturēšanas izmaksas	170	170	170	170	325	325	325	325	325	325	2630
Sakaru izmaksas	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	460
Uzņēmumu reģistrācijas izmaksas	162										162
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1200
Juridisko pakalpojumu izmaksas	300	300			150						750
Pamatlīdzekļu un nemater. ieg. nolietojums	0	539	539	539	986	1982	1982	1982	1999	1999	12550
Ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas		940	940	940							2820
Darba algas	0	0	0	0	2940	2940	2940	2940	2940	2940	17640
VSAOI	0	0	0	0	708	708	708	708	708	708	4249
Riska nodeva	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	9
Reklāmas izmaksas					76	76	76				229
Transporta izmaksas											0
Kancelejas izdevumi un mazvērtīgā inventāra iegāde					70	70	70	70	70	70	420
Procentu maksājumi		1125	1112	1098	1085	1071	1057	1044	1030	1016	9637
Peļņa pirms UIN	-1648	-4090	-3677	-4459	-7813	-3245	-180	-228	-231	-217	-25787
Uzņēmumu ienākuma nodoklis											0

Tirā peļņa	-1648	-4090	-3677	-4459	-7813	-3245	-180	-228	-231	-217	-25787
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	------	------	------	--------

10.pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2022. gadam

	Janv	Feb	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	kopā
Ieņēmumi no īres maksas	7236	7236	7236	7236	7236	7236	7236	8040	8040	8040	8040	8040	90852
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	625	625	625	625	625	625	625	694	694	694	694	694	7842
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	1783	1783	1783	1783	1321	1321	1321	1468	1468	1981	1981	1981	19973
Ieņēmumi no autostāvvietas	630	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	8330
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata						1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	12600
Ieņēmumi kopā													
Apkures izmaksas	552	552	552	552						552	552	552	3864
Elektroenerģijas izmaksas	1059	1059	1059	1059	1059	1059	1059	1059	1059	1059	1059	1059	12706
Ūdens un kanalizācija	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1431
Nekustamā īpašuma nodoklis	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4800
Ēkas apdrošināšana	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	900
Uzturēšanas izmaksas	334	334	334	334	334	204	204	204	204	204	204	204	3099
Sakaru izmaksas	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	567
Uzņēmumu reģistrācijas izmaksas													0
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1680
Juridisko pakalpojumu izmaksas			200					200					400
Pamatlīdzekļu un nemater. ieg. nolietojums	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	23991
Ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas													0
Darba algas	2940	2940	2940	2940	2940	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	45500
VSAOI	708	708	708	708	708	1060	1060	1060	1060	1060	1060	1060	10961
Riska nodeva	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	20
Reklāmas izmaksas		280											280
Transporta izmaksas						120	120	120	120	120	120	120	840
Kancelejas izdevumi un mazvērtīgā inventāra iegāde	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	864
Procentu maksājumi	1002	988	974	960	946	932	918	903	889	874	860	845	11092
Peļņa pirms UIN	824	628	722	936	1040	1052	866	2101	2115	2091	2106	2120	16602
Uzņēmumu ienākuma nodoklis													0

Tirā peļņa	824	628	722	936	1040	1052	866	2101	2115	2091	2106	2120	16602
------------	-----	-----	-----	-----	------	------	-----	------	------	------	------	------	-------

11.pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2023. gadam

	Janv	Feb	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	kopā
Ieņēmumi no īres maksas	8040	8040	8040	8040	8040	8040	8040	8321	8490	8490	8490	8490	98562
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	694	694	694	694	694	694	694	718	733	733	733	733	8508
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	2026	2026	2026	2026	1498	1498	1498	1498	1498	2026	2026	2026	21674
Ieņēmumi no autostāvvietas	700	700	700	700	700	700	700	700	735	735	735	735	8540
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	21600
Ieņēmumi kopā													
Apkures izmaksas	567	567	567	567	0	0	0	0	0	567	567	567	3972
Elektroenerģijas izmaksas	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	13062
Ūdens un kanalizācija	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	1471
Nekustamā īpašuma nodoklis	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4800
Ēkas apdrošināšana	75	75	75	75	75	80	80	80	80	80	80	80	935
Uzturēšanas izmaksas	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	2518
Sakaru izmaksas	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	583
Uzņēmumu reģistrācijas izmaksas													0
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	1920
Juridisko pakalpojumu izmaksas												300	300
Pamatlīdzekļu un nemater. ieg. nolietojums	1999	1999	1999	1977	1977	1977	1977	1977	1977	1977	1977	1977	23792
Ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas													0
Darba algas	4523	4523	4523	4523	4523	4523	4523	4523	4523	4523	4523	4523	54278
VSAOI	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	13076
Riska nodeva	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	22
Reklāmas izmaksas		280											280
Transporta izmaksas	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1440
Kancelejas izdevumi un mazvērtīgā inventāra iegāde	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	888
Procentu maksājumi	831	816	802	787	772	757	742	727	712	697	682	666	8990
Peļņa pirms UIN	1949	1684	1979	2016	2070	2080	2095	2416	2649	2625	2640	2355	26558
Uzņēmumu ienākuma nodoklis													0

Tirā peļņa	1949	1684	1979	2016	2070	2080	2095	2416	2649	2625	2640	2355	26558
------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

12.pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2024. gadam

	Janv	Feb	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	kopā
Ieņēmumi no īres maksas	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8490	101883
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	8794
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	2072	2072	2072	2072	1530	1530	1530	1530	1530	2072	2072	2072	22156
Ieņēmumi no autostāvvietas	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	8820
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	2880	735	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	32415
Ieņēmumi kopā													
Apkures izmaksas	583	583	583	583	0	0	0	0	0	583	583	583	4084
Elektroenerģijas izmaksas	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119	13428
Ūdens un kanalizācija	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1512
Nekustamā īpašuma nodoklis	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4800
Ēkas apdrošināšana	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	960
Uzturēšanas izmaksas	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	2588
Sakaru izmaksas	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600
Uzņēmumu reģistrācijas izmaksas													0
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2400
Juridisko pakalpojumu izmaksas													0
Pamatlīdzekļu un nemater. ieg. nolietojums	1977	1977	1977	1967	1967	1967	1967	1811	1844	1933	1916	1916	23222
Ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas													0
Darba algas	5350	5350	5350	5350	5350	5350	5350	5350	5350	5350	5350	5350	64198
VSAOI	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	15465
Riska nodeva	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	26
Reklāmas izmaksas		280											280
Transporta izmaksas	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	2880
Kancelejas izdevumi un mazvērtīgā inventāra iegāde	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	913
Procentu maksājumi	651	636	620	605	589	573	558	542	526	510	494	478	6780
Peļņa pirms UIN	2552	142	2582	2608	2664	2680	2696	2868	2850	2736	2769	2785	29933

Uzņēmumu ienākuma nodoklis													0
Tīrā peļņa	2552	142	2582	2608	2664	2680	2696	2868	2850	2736	2769	2785	29933

13.pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2025. gadam

	Janv	Feb	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	kopā
Ieņēmumi no īres maksas	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8490	8904	9085	9085	9085	9085	104674
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	733	733	733	733	733	733	733	733	784	784	784	784	9000
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	2120	2120	2120	2120	1562	1562	1562	1562	1562	2120	2120	2120	22651
Ieņēmumi no autostāvvietas	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	8820
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	2880	735	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	32415
Ieņēmumi kopā													
Apkures izmaksas	600	600	600	600	0	0	0	0	0	600	600	600	4198
Elektroenerģijas izmaksas	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	13804
Ūdens un kanalizācija	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	1555
Nekustamā īpašuma nodoklis	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4800
Ēkas apdrošināšana	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	960
Uzturēšanas izmaksas	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	2661
Sakaru izmaksas	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	616
Uzņēmumu reģistrācijas izmaksas													0
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2400
Juridisko pakalpojumu izmaksas													0
Pamatlīdzekļu un nemater. ieg. nolietojums	1916	1916	1916	1916	1916	1916	1916	1916	1916	1916	1916	1916	22998
Ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas													0
Darba algas	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	65996
VSAOI	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325	1325	15898
Riska nodeva	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	26
Reklāmas izmaksas		280											280
Transporta izmaksas	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	2880
Kancelejas izdevumi un mazvērtīgā inventāra iegāde	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	938

Procentu maksājumi	462	446	429	413	397	380	364	347	330	314	297	280	4457
Peļņa pirms UIN	2602	194	2635	2651	2710	2726	2743	3173	3421	3396	3413	3430	33093
Uzņēmumu ienākuma nodoklis													0
Tīrā peļņa	2602	194	2635	2651	2710	2726	2743	3173	3421	3396	3413	3430	33093

14.pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2026. gadam

	Janv	Feb	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	KOPĀ
Ieņēmumi no īres maksas	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	109015
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	9410
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	2169	2169	2169	2169	1596	1596	1596	1596	1596	2169	2169	2169	23160
Ieņēmumi no autostāvvietas	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	8820
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	2880	735	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	32415
Ieņēmumi kopā													
Apkures izmaksas	617	617	617	617	0	0	0	0	0	617	617	617	4316
Elektroenerģijas izmaksas	1183	1183	1183	1183	1183	1183	1183	1183	1183	1183	1183	1183	14190
Ūdens un kanalizācija	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	1598
Nekustamā īpašuma nodoklis	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4800
Ēkas apdrošināšana	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	960
Uzturēšanas izmaksas	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	2735
Sakaru izmaksas	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	634
Uzņēmumu reģistrācijas izmaksas													0
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2400
Juridisko pakalpojumu izmaksas													0
Pamatlīdzekļu un nemater. ieg. nolietojums	1916	1916	1916	1916	1916	1980	1980	1140	1140	1140	1140	1140	19241
Ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas													0
Darba algas	5654	5654	5654	5654	5654	5654	5654	5654	5654	5654	5654	5654	67844
VSAOI	1362	1362	1362	1362	1362	1362	1362	1362	1362	1362	1362	1362	16344
Riska nodeva	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	26
Reklāmas izmaksas		280											280
Transporta izmaksas	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	2880
Kancelejas izdevumi un mazvērtīgā inventāra iegāde	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	964
Procentu maksājumi	263	246	229	212	194	177	160	142	125	107	89	72	2016

Peļņa pirms UIN	3242	834	3276	3293	3354	3308	3325	4183	4200	4175	4192	4210	41593
Uzņēmumu ienākuma nodoklis													0
Tīrā peļņa	3242	834	3276	3293	3354	3308	3325	4183	4200	4175	4192	4210	41593

15.pielikums. Peļņas vai zaudējuma aprēķins 2027. gadam

	Janv	Feb	Mar	Apr	Maijs	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	kopā
Ieņēmumi no īres maksas	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	9085	109015
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	9410
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	2219	2219	2219	2219	1630	1630	1630	1630	1630	2219	2219	2219	23684
Ieņēmumi no autostāvvietas	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	8820
Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas uz līguma pamata	2880	735	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	32415
Ieņēmumi kopā													
Apkures izmaksas	634	634	634	634	0	0	0	0	0	634	634	634	4436
Elektroenerģijas izmaksas	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216	14587
Ūdens un kanalizācija	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	1643
Nekustamā īpašuma nodoklis	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4800
Ēkas apdrošināšana	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	960
Uzturēšanas izmaksas	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	2812
Sakaru izmaksas	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	651
Uzņēmumu reģistrācijas izmaksas													0
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2400
Juridisko pakalpojumu izmaksas													0
Pamatlīdzekļu un nemater. ieg. nolietojums	1140	1140	1212	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1047	1047	1047	13826
Ēkas būvniecības administrēšanas izmaksas													0
Darba algas	5812	5812	5812	5812	5812	5812	5812	5812	5812	5812	5812	5812	69743
VSAOI	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	16801
Riska nodeva	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	26
Reklāmas izmaksas		280											280
Transporta izmaksas	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	2880
Kancelejas izdevumi un mazvērtīgā inventāra iegāde	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	991
Procentu maksājumi	54	36	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108
Peļņa pirms UIN	4018	1610	3981	4012	4057	4057	4057	4057	4057	4164	4164	4164	46398

Uzņēmumu ienākuma nodoklis														0
Tīrā peļņa	4018	1610	3981	4012	4057	4057	4057	4057	4057	4057	4164	4164	4164	46398

Maģistra darbs „Projekts: nekustamā īpašuma pārvaldes un apsaimneikošanas uzņēmuma SIA „Matīsa Nami” dibināšana” izstrādāts LU Biznesa, vadības un ekonomikas fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: Zane Laukalēja _____

Rekomendēju/ nerekomendēju darbu aizstāvēšanai
Vadītāja: Dr.ekon., asoc. profesore Irina Solovjova _____

Recenzents: Dr.ekon., profesore Svetlana Saksonova _____

Darbs iesniegts Studiju centrā _____

Dekāna pilnvarotā persona:
Studiju metodiķe Astra Zaļkalne _____

Darbs aizstāvēts Valsts pārbaudījumu komisijas sēdē
_____ prot. Nr. _____

Komisijas sekretārs: _____