

Rīgas domes Īpašuma departamentam

Rīgā, 2010. gada 20. aprīlī

Nr. 2010/360/405

SIA «Eiroeksperts» saskaņā ar 2010. gada 8. aprīlī noslēgto līgumu Nr. DI-10-123-lī „Par iespējamo tirgus nomas maksu elektronisko sakaru interaktīvā tīkla izveidei nepieciešamo antenu uzstādīšanai uz Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo ēku jumtiem” ir sagatavojis Atzinumu uz 16 lapām, ieskaitot vāku un satura rādītāju, pielikumus (turpmāk tekstā – Atzinums).

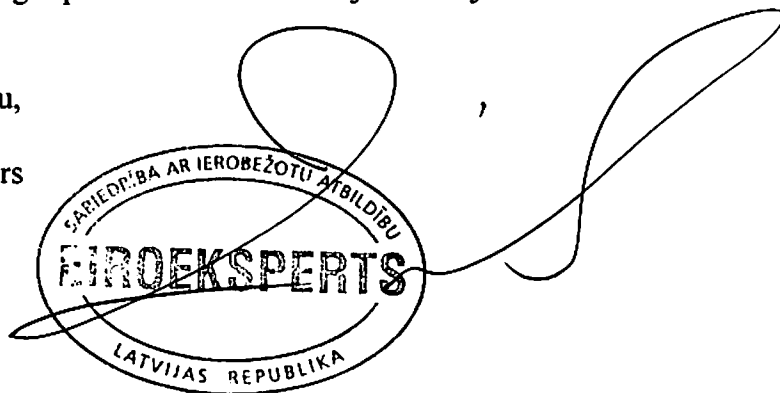
Atzinums ir izmantojams tikai kopumā, atsevišķi secinājumi nevar tikt izmantoti atrauti no konteksta, jo tādējādi var tikt mainīta to būtība.

Atsaucoties uz atzinumu vai kādu tās daļu, ir obligāta atsauce uz tās autoru – SIA «Eiroeksperts».

Atzinums izstrādāts, ievērojot visā Latvijas Republikas teritorijā nacionālajā līmenī spēkā esošos normatīvos aktus, bet vietējo pašvaldību līmenī – normatīvos aktus, kas ir spēkā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā.

Ar cieņu,

Direktors



A. Žuromskis

## Atzinumā lietoto terminu skaidrojums

**elektronisko sakaru pakalpojumu sniedzējs** — elektronisko sakaru komersants, kas sniedz publiski pieejamus elektronisko sakaru pakalpojumus, izmantojot publisko elektronisko sakaru tīklu. (*Elektronisko sakaru likums. I nodaļas 1. panta 10.p.*)

**elektronisko sakaru tīkls** — pārraides sistēmas, komutācijas un maršrutēšanas iekārtas un citi resursi, kas neatkarīgi no pārraidītās informācijas veida ļauj pārraidīt signālus, izmantojot vadus, radioviļņus, optiskos vai citus elektromagnētiskos līdzekļus tīklos, tajā skaitā:

a) satelītu tīklos, fiksētos tīklos (kanālu un pakešu komutācijas tīklos, ieskaitot internetu) un mobilos zemes elektronisko sakaru tīklos,

b) tīklos, kurus izmanto radio un televīzijas signāla izplatīšanai,

c) kabeļtelevīzijas un kabeļradio tīklos, elektrības kabeļu sistēmās, ciktāl tās ir izmantotas, lai pārraidītu signālus. (*Elektronisko sakaru likums. I nodaļas 1. panta 11.p.*)

**elektronisko sakaru tīklu nodrošināšana** — elektronisko sakaru tīkla izveide, attīstīšana, ekspluatācija, kontrole un piekļuves nodrošināšana tam. (*Elektronisko sakaru likums. I nodaļas 1. panta 12.p.*)

**kabeļtelevīzijas tīkls** — elektronisko sakaru tīkls, kas paredzēts galvenokārt radio vai televīzijas programmu raidīšanai vai publiskai izplatīšanai;

**publiskais telefonu tīkls** — elektronisko sakaru tīkls, kuru izmanto balss telefonijas pakalpojumu, kā arī citu pakalpojumu sniegšanai (tajā skaitā faksa ziņojumu un datu pārraidei) starp publiskā elektronisko sakaru tīkla pieslēguma punktiem.

## Vispārējs apraksts

Pamatojoties uz Elektronisko sakaru likuma 16. pantā noteikto, elektronisko sakaru komersantiem, turpmāk tekstā Komersants, (LMT, Lattelekom, BITE, Baltkom, TELE2 un citi) ir tiesības ierīkot publiskos elektronisko sakaru tīklus un izbūvēt to infrastruktūras būves (kabeļu kanalizāciju, kabeļu akas, stubus, mastus, torņus, konteinerus, taksofonu kabīnes) valsts, pašvaldību un privātā īpašuma teritorijā, iepriekš saskaņojot projektu ar nekustamā īpašuma īpašnieku vai valdītāju.

Komersants, lai nodrošinātu Gala lietotāju ar elektronisko sakaru pakalpojumiem, plāno, izveido un attīsta publisko elektronisko sakaru tīklu (pārraides sistēmu), turpmāk tekstā Tīkls. Tīkls sastāv no komutācijas un maršrutēšanas iekārtām un citiem resursiem, kas ļauj pārraidīt signālus, izmantojot vadus, radioviļņus, optiskos vai citus elektromagnētiskos līdzekļus, tai skaitā fiksētos, satelīta, mobilos zemes elektronisko sakaru tīklus, kabeļtelevīzijas tīklus un citus, ciktāl tie ir izmantojami signālu pārraidīšanai.

No inženiertehniskā risinājuma (izbūves) viedokļa var nosacīti izdalīt divas raksturīgākās grupas:

1. **signālu pārraide, pārsvarā izmantojot kabeļu kanālus, optiskos kabeļus (pilsētās raksturīga kabeļtelevīzijai, arī Lattelekom).**

Šai grupai raksturīgākais no izbūves viedokļa, ja runājam par ēkām un būvēm, ir kabeļu kanālu izvietošana katrā ēkā līdz gala lietotājam. Īpaši tas ir raksturīgs daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kur kāpņu telpās, visbiežāk caur visiem starpstāvu pārsegumiem ir izvilti kabeļu kanalizācijas kanāli (nereti tikai kabeļi un vadi) un izvietotas sadales kastes un kastītes (elektroniskā sakaru tīkla sadales iekārta). Nereti šīs sadales kastes ir izvietotas arī bēniņu telpās, tai skaitā neizbūvētās (stiprinot tās pie jumta, sienu konstrukcijām).

**2. signālu pārraide, pārsvarā izmantojot radiatoritājus ar antenām (LMT, TELE2, BITE).**

Šāda veida elektronisko sakaru tīkla izveide balstās uz bāzes stacijām.

Mobilo telefonu bāzes stacijas ir radiatoritāji ar antenām, kuras uzstādītas uz brīvi stāvošiem mastiem vai ēku jumtiem un nodrošina divpusējus sakarus ar gala iekārtām – šajā gadījumā mobilajiem telefoniem. Antenas izstaro elektromagnētisko lauku radiofrekvenču jomā (turpmāk – EML RF) un parasti tās darbojas GSM 900 MHz vai 1800 MHz frekvenču joslās. Lauku teritorijās šīs bāzes stacijas sastāvā esošās antenas izvietotas uz mastiem attiecīgā, signālu pārklājumam nepieciešamā augstumā un aparatūra tiek izvietota uz zemes konteinerī (šelterī) ar autonomu elektroapgādes pieslēgumu. Rīgā, ņemot vērā apbūves blīvumu, tāda iespēja praktiski gandrīz nepastāv un bāzes stacijas tiek izvietotas, izmantojot ēkas un būves.

**Ir vairāki bāzes staciju tipi:**

makrocellulārās bāzes stacijas, kas nodrošina galveno infrastruktūru mobilo telefonu tīklam – antenas tiek montētas pietiekami augstu;  
mikrocellulārās savukārt nodrošina papildus kapacitāti vietās, kur ir liels lietotāju skaits un pārsvarā tiek montētas pie māju fasādēm.

**Ir vairāki antenu veidi:**

paneļveida sektoru antenas (sakariem ar citām bāzes stacijām);  
mastveida (poleshaped) omni antenas (sakariem ar mobilajiem telefoniem);  
šķīvjveida antenas, kuras veido sakaru tīklu ar citām bāzes stacijām.

**Raksturīgākie iespējamie bāzes staciju izvietojuma veidi:**

1. Kopīgs visiem bāzu staciju veidiem ir elektroapgādes pieslēgums ar autonomu uzskaiti.  
Bāzes stacijas sastāv no telpas iekārtu izvietojuma un jumta daļas antenu uzstādīšanai:
  - 2.1. Aparatūras izvietojuma:
    - a) izbūvētā telpā, platība 8-10 kv.m maksimāli tuvu antenām (parasti ēkas augšējā stāvā);
    - b) neizbūvētos bēniņos, izbūvējot norobežotu telpas daļu ar platību 8-10 m;
    - c) uz ēkas jumta (uz plakanā jumta, kur iekārtas izvietotas metāla konteinerī);
    - d) samērā reti, bet ir iespējams, nelielas aparatūras kastītes izvietot nenorobežotā telpā pie sienas, grīdas maksimāli tuvu mikrocellulārām antenām.
  - 2.2. Antenu izvietojuma:
    - a) slīpo jumtu gadījumā, antenas tiek stiprinātas pie jumta konstrukcijas;
    - b) plakano jumtu gadījumā, antenas izvietotas uz mastiem, kuru augstums ir atkarīgs no nepieciešamā, nodrošināmā staru kūļu pārklājuma, arī saistībā ar attālumu līdz citām bāzes stacijām;
    - c) ņemot vērā nomas objekta specifiku – antenu izvietojumu maksimāli lielākā augstumā ar minimālākiem šķēršļiem, kas varētu ierobežot staru kūļus (ēkas, torņi, masti), antenas cenšas izvietot uz esošiem torņiem, mastiem, arī brīvstāvošiem skursteņiem un tamlīdzīgām būvēm, nomas objekts var būt torņa, masta daļa (norādot kādā augstumā) un aparatūra parasti tiek izvietota uz zemes brīvi stāvošā šelterī;
    - d) mikrocellulārās antenas pārsvarā izvietotas pie ēku fasādēm. Arhitektūras pieminekļos, piemēram, stiprina pie logu ailām (pie kam antenu korpusa krāsojumu pieskaņojot fasādei).
    - e) lielveikalos, piemēram, lai nodrošinātu papildus kapacitāti, nelielus repīterus var stiprināt telpu iekšpusē (šajā gadījumā pārklājuma nodrošināšanā ir vairāk ieinteresēti Izmotātāji).

**Definējot nomas objektu, var izdalīt sekojošas galvenās grupas:**

1. Aparatūrai:
  - a) telpa, platība 8-10 kv.m;
  - b) nenorobežota telpas daļa (stiprinot aparāturu pie sienas), platība 2-5 kv.m;
  - c) neizbūvētu bēniņu daļa, kuru atbilstoši akceptētam projektam izbūvē par telpu vai telpas daļu (platība 8-10 kv.m);
  - d) zemes gabala daļa ar platību 20-30 kv.m.
2. Antenām:
  - a) jumta daļa, norādot platību (aptuveni 2 – 20 kv.m, atkarībā no antenas veida);
  - b) fasādes daļa, platība 1-2 kv.m;
  - c) torņa, masta daļa (norādot augstuma atzīmi uzstādītai antenai).

**Telekomunikāciju tīklu bāzes staciju ierīkošanas un būvniecības reglamentējošie noteikumi.**

Latvijas Republikā ir spēkā vairāki normatīvie akti, kas nosaka prasības telekomunikāciju tīklu ierīkošanai un būvniecībai, iekārtu atbilstības novērtēšanai, tai skaitā:

1. Elektronisko sakaru likums.
2. MK noteikumi Nr.256 „Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas un būvniecības kārtība”.
3. MK noteikumi Nr.257 „noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-05 „Elektronisko sakaru tīkli””.
4. Arī Veselības aģentūra var izvirzīt konkrētus nosacījumus – higiēnas prasības, šajā gadījumā arī prasību veikt elektromagnētiskā izstarojuma aprēķinus vai speciālista apliecinājumu par sagaidāmā EML izstarojuma atbilstību noteiktajiem robežlielumiem – ES Rekomendācijai („Padomes 1999. gada 12. jūlija rekomendācija elektromagnētisko lauku (0 Hz līdz 300 GHz) iedarbības ierobežošanai uz vispārējo sabiedrību”(1999/519/EK), kā arī prasību veikt EML mērījumus pēc bāzes staciju uzstādīšanas.

**Būtiskākie nomas maksu ietekmējošie faktori.**

1. Plānojot telekomunikāciju tīklu, tai skaitā bāzes staciju izvietojumu, galvenie nosacījumi ir bāzes staciju antenu izvietojums maksimāli augstu virs zemes, lai tās būtu noteiktā attālumā viena no otras, lai antenu staru kūļus nenorobežo šķēršļi.
2. Jānodrošina autonomas elektroapgādes pieslēgums un aparātūras izvietojums.
3. Vienlaicīgi jāplāno bāzes staciju izvietojuma un antenu stiprināšanas konstruktīvo risinājumu realizācija.
4. Vēl viens būtisks faktors no konstruktīvā un saskaņošanas viedokļa, ir gadījumi, kad uz jumtiem, ēkās ir jau izvietotas citiem īpašniekiem piederošas antenas, un tādā gadījumā ir jānodrošina savstarpējā savietojamība ar citām antenām.
5. Nozīmīgas ir arī bāzes staciju izbūves izmaksas un termiņi.
6. Nozīmīgs aspekts ir piekļūšanas nodrošinājums bāzes stacijai. Labākā gadījumā tas ir visu diennakti, vai vismaz darba dienas laikā, vēlams bez caurlaižu režīma (kā, piemēram, lidostā „Rīga”). Tas nepieciešams lai nodrošinātu bāzes stacijas darbības nepārtrauktību gadījumā, ja jāveic nekavējot tehniskā apkalpošana.
7. Jāņem vērā arī apbūves blīvums un alternatīvu, līdzvērtīgu iespējamo nomas objektu esamība tuvākā apkārtnē. Īpaši tas ir raksturīgs Rīgas pilsētā, īpaši centrālajā daļā un Vecrīgā. Apbūve ir blīva ar samērā apgrūtinātu bāzes staciju izvietojuma iespējamību. Līdz ar to viennozīmīgi nomas maksas ziņā dārgāki objekti būs ēkas ar plakaniem jumtiem atbilstošā augstumā, ar jau esošām telpām un elektroapgādes pieslēgumu (nepieciešama tikai autonomas uzskaites uzstādīšana), samērā zemas uzstādīšanas izmaksas un minimāli saskaņojumi. Citā variantā, piemēram, daudzstāvu dzīvojamo namu rajoni, kur ir samērā daudz alternatīvu bāzes staciju izvietojuma.

8. Kā atsevišķa grupa ir izdalāmi nomas objekti, kas ir publiski pieejamas ēkas, pie kam ar lietošanas mērķi – izglītības un pārvaldes iestādes, pirmsskolas bērnu iestādes, dažādas medicīnas iestādes, tai skaitā slimnīcas. Nomas maksas noteikšanā šādiem objektiem nāk klāt papildus vēl iedzīvotāju psiholoģiskais faktors, proti, elektronisko sakaru tīklu antenu starojuma radītā ietekme uz cilvēku veselību. Šajā gadījumā nereti praksē ir piemēri, kad papildus ikmēneša nomas maksai, Nomnieks, atrunājot līgumā, veic papildus maksājumus. Pārsvārā šie maksājumi ir vienreizēji, paredzēti noteiktam mērķim. Tie mēdz būt atsevišķu telpu remontu, logu nomaiņas, jumtu remontu (piemēram skolās). Kā neatņemama šādu bāzes staciju uzstādīšanas noteikumu sastāvdaļa ir prasība veikt EML mērījumus pēc bāzes staciju uzstādīšanas (to nosaka Veselības aģentūra Higiēnas uzdevumā, vai to paredz līgumā kā Nomnieka tiesības).

*Piezīme. Mēdz būt arī tā sauktā „slēptā nomas maksa”, kad papildus līgumā noteiktai ikmēneša nomas un komunālo pakalpojumu apmaksai, Nomnieks sniedz savus elektronisko sakaru tīklu pakalpojumus. Šajā gadījumā tās ir vairāk vai mazāk konfidenciālas Nomnieka un Iznomātāja attiecības un šajā atzinumā tam ir tikai informatīvs raksturs. Nereti praksē tas ir saistībā ar elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas šahtu ierīkošanu un aparatūras kastīšu uzstādīšanu kabeļtelevīzijas pakalpojumu nodrošināšanai.*

9. Nozīmīgs nomas maksu ietekmējošs faktors ir nomas līguma termiņš, līguma reģistrēšana zemesgrāmatā un Nomnieka servitūta tiesība:

a) ēku un būvju īpašnieki ir tiesīgi slēgt nomas līgumus uz jebkuru termiņu, praksē pārsvārā tas ir 5-10 gadi ar tiesībām veikt korekcijas nomas maksā un ar tiesībām uz līguma pagarināšanu vai prolongāciju. Optimālākais variants šajā gadījumā ir 10. gadi.

*Piezīme. Tiesiskās nomas attiecības, kuras rodas, slēdzot nomas līgumus, reglamentē LR Civillikuma 2112-2177.panti. Saskaņā ar LR Civillikuma 2112.pantu nomas līgums ir līgums, saskaņā ar kuru viena puse otrai pusei par zināmu nomas maksu piešķir lietošanā kādu lietu.*

b) atbilstoši LR CL 2126.pantam, reģistrējot nomas līgumu zemes grāmatā, nomnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām. Šajā gadījumā nomniekam ir garantija, ka viņš nezaudēs telpu lietošanas tiesības gadījumā, ja mainās Iznomātājs (telpu īpašnieks).

c) Elektronisko sakaru likuma 18. pants nosaka, ka publiskā elektronisko sakaru tīkla operatoram ir nekustamā īpašuma servitūta tiesības publisko elektronisko sakaru tīklu nodrošināšanai un elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai, kuras realizē Nomniekam ar Iznomātāju savstarpēji vienojoties. Praksē šis likuma pants praktiski gandrīz nedarbojas, taču Nomniekam tā ir būtiska garantija nomas objekta lietošanas tiesībās.

Ņemot vērā, ka bāzes stacijas ir savstarpēji sistītas elektronisko sakaru tīklā un katrai ir nozīmīga funkcija elektronisko sakaru tīkla darbības nodrošināšanā, to pārvietošana uz citu vietu varētu būt samērā problemātiska.

Visi šie faktori ietekmē nomas maksas paaugstinājumu, vai, samērā reti, maksas pazeminājumu.

*Kā piemēru var minēt visiem zināmu ēku Rīgā, Brīvības ielā 49 (kādreizējās „Rīgas Modes”). Ēkai ir plakana jumts ar jau esošām antenām un nelieliem mastiem. No būvniecības viedokļa masta uzstādīšanai pie dzelzbetona pārseguma paneļa ir samērā vienkāršs konstruktīvais risinājums. Jumta platība ļauj izvietot antenas ar mastu tādā attālumā un augstumā, lai nodrošinātu savietojamību ar citām, jau esošām antenām. Aparatūrai iznomātājs nodrošina autonomu telpu ar elektroapgādes pieslēgumu. Lai nodrošinātu pārklājumu pa Brīvības ielu, tā ir ļoti laba vieta. Tuvākā rādiusā esošās ēkas ir ar vismaz divslīpu jumtiem, autonomas izbūvētas telpas nodrošinājums 8-10 kv.m platībā ir problemātisks, līdz ar ko jāizbūvē bēniņos jauna telpa aparatūras izvietošanai, jāpievada elektroapgāde, bāzes stacijas izveidei ir nepieciešama būvprojekta izstrāde un akcepts, kas var pagarināt bāzes stacijas uzstādīšanu vismaz par vairākiem mēnešiem. Antenu uzstādīšanai uz divslīpu jumta, iespējams, nepieciešama jumta konstrukciju stiprināšana un daļēja pārbūve. Vienlaicīgi tās ir papildus tiešās izmaksas (tai skaitā arī neparedzētās izmaksas) un papildus bāzes stacijas uzstādīšanai nepieciešamais laiks.*

Tātad viennozīmīgi ir secināms, ka potenciālais nomnieks izvēlēties ēku ar plakano jumtu un jau izbūvētu telpu par lielāku ikmēneša nomas maksu, kur nomas objekts ir izmantojams jau pēc Nomas līguma noslēgšanas, nevis strādās ar objektu, kur iespējamā bāzes stacijas ekspluatācijas uzsākšana var būt iespējama labākā gadījumā pēc pusgada, pie kam nenodrošinot tādu staru kūļu virzienu, kāds iespējams uz Brīvības ielas 49 nama jumta.

**Augstākminētais piemērs uzskatāmi parāda aspektus, kad Iznomātājs, nosakot iespējamo nomas maksu šāda veida nomniekiem, nevar klasiskā veidā piemērot patreizējam nekustamo īpašumu nomas tirgum raksturīgos parametrus, tai skaitā vidējās nomas maksas.**

Pamatojoties uz augstākminēto, kā arī uz elektronisko sakaru tīklu nomas maksu tirgus izpēti, nekustamo īpašumu nomas tirgus faktisko stāvokli un attīstības prognozēm, **ir izdalāmas sekojošas nomas objekta bāzes vērtības, atkarībā no ģeogrāfiskā izvietojuma:**

**1. Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs, Vecrīga:**

- a) makrocellulārās bāzes stacijas (turpmāk tekstā MAKRO): 300 – 400 Ls/mēnesī;
- b) mikrocellulārās bāzes stacijas (turpmāk tekstā MIKRO): 100 – 200 Ls/mēnesī;

**2. Rīgas pilsētas centrālā daļa, arī tuvējā Pārdaugava, arī pie maģistrālām ielām vietās ar blīvu daudzstāvu apbūvi (Brīvības, Kr. Valdemāra, A. Čaka, Marijas, Deglava, Lomonosova, Maskavas, Dienvidu tilta rajons, Eksporta iela, Ganību dambis, Dunties, Mūkusalas, Bauskas, Lielirbes ielas):**

- a) MAKRO: 200 – 300 Ls/mēnesī;
- b) MIKRO: 100 – 150 Ls/mēnesī (arī sabiedriskas nozīmes ēkās un būvēs).

**3. Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamu namu rajoni:**

- a) MAKRO: 150 – 250 Ls/mēnesī;
- b) MIKRO: 50 – 80 Ls/mēnesī.

**4. Atsevišķi attāli Rīgas rajoni ar samērā zemu apbūves blīvumu un iedzīvotāju skaitu:**

- a) MAKRO: 100 – 150 Ls/mēnesī;
- b) MIKRO: pamatā netiek uzstādītas.

**5. Atsevišķi brīvi stāvoši objekti ar (elektronisko sakaru tīkla izveidei) stratēģiski izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu:**

- a) MAKRO: 200 – 250 Ls/mēnesī;
- b) MIKRO: 80 – 100 Ls/mēnesī.

**Bāzes vērtībām iespējams piemērot pazeminošus vai paaugstinošus korekcijas koeficientus, kas ir atkarīgi no sekojošiem faktoriem:**

**1. Nomā līguma noteikumi:**

**1.1. Līguma termš:**

- a) < 10 gadi, korekcija līdz – 10 %;
- b) > 10 gadi, korekcija līdz + 10 %;

**1.2. servitūta tiesības uz nomas objektu, korekcija līdz +/- 10 %;**

**1.3. iespējas reģistrēt nomas līgumu zemesgrāmatās, korekcija līdz +/- 10 %.**

**2. Nomā objekta ekspluatācijas nodrošināšanai nepieciešiem kapitālieguldījumiem, būvprojekta izstrādāšanas, akceptēšanas un bāzes stacijas būvniecības termiņiem, korekcija līdz – 20 %.**

3. Papildus ikmēneša nomas maksai veicamiem maksājumiem (apsaimniekošanas izdevumiem, vienreizējiem maksājumiem infrastruktūras attīstībai, Iznomātāja norādītiem remonta, rekonstrukcijas izdevumiem), korekcija līdz – 10 %.

4. Piekļūšanas iespējas pie nomas objekta. (caurlaižu režīms, apsardze, autonoma piekļūšana pa koplietošanas kāpņu telpu, piekļūšana visu diennakti vai tikai darba dienas laikā vai atsevišķās stundās, iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju), korekcija līdz – 10 %.

5. Bāzes stacijā paredzēto antenu skaita, veida, korekcija līdz + 10 % par katru uzstādītu papildus antenu.

Piezīmes.

1. Pielietojot nomas maksu koriģējošus koeficientus, kopējai nomas maksas korekcijai nevajadzētu pārsniegt 50 % no bāzes vērtības.

2. Uzrādītās nomas maksas bāzes vērtības ir bez PVN.

Papildus maksājumi:

1. Papildus nomas maksai Nomnieks norēķās par paterēto elektroenerģiju. Norēķins var tikt veikts tieši ar pakalpojuma sniedzēju vai, atbilstoši uzrādītiem skaitītāja rādījumiem, ar Iznomātāju.
2. Nekustamā īpašuma nodoklis (var tikt aprēķināts proporcionāli nomas objekta platībai vai arī tiek iekļauts nomas maksā).
3. Apsaimniekošanas un citi pakalpojumi (pēc vienošanās).

**SLĒDZIENS**

Iespējamās nomas maksas aprēķinam (elektronisko sakaru tīkla izveidei nepieciešamo antenu (bāzes staciju) izvietojumam Rīgā uz ēkām un būvēm) vajadzētu būt balstītam uz nomas objekta bāzes vērtību (5. objektu grupām), kura var tikt koriģēta ar pazeminošiem vai paaugstinošiem koeficientiem, atkarībā no atzinumā uzskaitītiem, nomas maksu ietekmējošiem faktoriem.

**Aija Plēpe**

Vērtētāja asistente

Sertif. Nr. 10-0867, arhitekte

LR EM apliecība Nr.238, būvniecības un vides pieejamības kontroles tiesības

LBS būvprakses sertifikāts Nr. 20-5889, ēku tehniskā apsekošana

LBS būvprakses sertifikāts Nr. 20-6342, ēku būvprojektu vadīšana, ēku būvprojektu ekspertīze

**Vilis Žuromskis**

Sertifikāts Nr.1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

