

2026.gada 09.jūnijā

Slēdziens par SIA “Līgatnes Komunālserviss” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību

**Cēsu novada pašvaldība (Reģ. Nr. 90000031048),
turpmāk tekstā Pasūtītājs**

Cienījamās dāmas un godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam noteikuši SIA “Līgatnes Komunālserviss” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par SIA “Līgatnes Komunālserviss” kapitāla daļu tirgus vērtību 2026.gada 24.februārī (Vērtētājam iesniegtā pamatlīdzekļu saraksta datums) Pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķini ir balstīti uz uzņēmuma aktuālo darbību un vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas Vērtētāja atļaujas. Vērtējums satur atsauci uz Vērtētājam sniegtiem siltumtrašu, apkures katlu un citas kustamās mantas vērtējumiem, uz kuriem ir balstīts kapitāla daļu vērtības aprēķins.

Novērtējumā ir izmantota no publiskiem reģistriem iegūtā informācija, kura var būt ārpus Vērtētāja pārbaudes iespējām. Neskatoties uz to, ka ir darīts viss iespējamais, lai nodrošinātu informācijas ticamību, Vērtētājs negalvo par izmantotās informācijas precizitāti un pilnīgu atbilstību faktiskajam stāvoklim, jo nav tās autors.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par iepriekš minēto uzņēmumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem esošajā tirgus situācijā. Novērtēšana tika veikta, izmantojot starptautiskajā praksē pieņemtās vērtēšanas metodes saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem un Vērtētāju kodeksu, kā arī ievērojot Latvijas Republikā spēkā esošo likumdošanu.

Definīcija no Latvijas standarta LVS 401:2013, punkts 2.1.11., pieņemts 30.05.2013.: Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma ietvaros tika pielietota Izmaksu pieeja (LVS 401:2013, punkts 2.1.2.), ievērojot to, ka pamatlīdzekļi ir vērtēti atsevišķi pēc Izmaksu pieejas un/vai Tirgus pieejas (LVS 401:2013, punkts 2.1.10.), tādejādi nodrošinot aktīvu bāzes vērtības aktualizāciju vērtēšanas datumā.

SIA “INTERBALTIJA” veiktās informācijas analīzes un aprēķinu rezultātā secina, ka **SIA “Līgatnes Komunālserviss” 100% kapitāla daļu tirgus vērtība 2026.gada 24.februārī varētu būt:**

500 000 (pieci simti tūkstoši) EUR

Vērtība ir noteikta, pieņemot, ka publiski pieejamā informācija ir ticama un patiesa. Vērtības noteikšanā nav ņemti vērā posteņi vai saistības, kas Vērtētājam netika uzrādītas.

Slēdziens ir balstīts uz SIA “Līgatnes Komunālserviss” piederošo pamatlīdzekļu (vērtētāji SIA “Eiroeksperts”, SIA “Interbaltija” un SIA “JuReAl”) atsevišķi veiktiem novērtējumiem.

Šī Slēdziena saņemšana nedod tiesības to publicēt bez Vērtētāja rakstiskas atļaujas, to nevar izmantot citas personas, izņemot klientu, kuram tas ir adresēts.

Šis Slēdziens nav paredzēts, un Vērtētājam nav jāsniedz pilnīgs vērtējuma pārskats vai liecība tiesā, kā arī nav jāpiedalās tiesas procesā saistībā ar Pasūtītāja līdzekļiem, īpašumu, vai uzņēmējdarbības interesēm, izņemot gadījumus, kad par to panākta iepriekšēja vienošanās.

Šajā Slēdzienā sniegtā analīze un secinājumi attiecas tikai uz konkrēto vērtējuma uzdevumu, un to nevar izmantot citiem nolūkiem. Šis Slēdziens ir spēkā tajā norādītajā vērtēšanas datumā un izmantojams vienīgi norādītajam mērķim.

Aprēķinātā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu varējām pieņemt, pēc rīcībā esošās informācijas. Viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina Slēdzienam pievienotais neatkarības apliecinājums.

Ar cieņu
Marks Tarvids
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Saturs

1.	Galvenā informācija	3
1.1.	Vērtējumā izmantotā dokumentācija	4
1.2.	Vērtēšanas objekts	4
2.	Sabiedrības raksturojums	5
2.1.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" darbība	5
2.2.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" struktūra un darbaspēka raksturojums	6
2.3.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" pamatlīdzekļi.....	6
2.4.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" apgrozāmie līdzekļi.....	7
2.5.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" finanšu vadība	7
2.6.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" svarīgākie finanšu rādītāji	8
2.7.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" klienti un piegādātāji	9
2.8.	SIA "Līgatnes Komunālserviss" nozares raksturojums	9
3.	Vērtējums	14
3.1.	Vērtēšanas metodes izvēles pamatojums	14
3.2.	Izmaksu paņēmiena raksturojums	15
3.3.	Bilances posteņu vērtēšana.....	15
3.4.	Kapitāla daļu vērtības aprēķins.....	17
	Slēdziens	18
	Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	19
	Neatkarības apliecinājums	20
	Pielikumi	21

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, novērtējuma ietvaros tika noteikta SIA “Līgatnes Komunālserviss” 100% kapitāla daļu Pasūtītāja vajadzībām.

Novērtējumā ir ņemti vērā sekojoši būtiskie aspekti:

- SIA “Līgatnes Komunālserviss” darbības mērķis ir nodrošināt Cēsu novada administratīvajā teritorijā pašvaldības funkciju izpildi komunālo pakalpojumu jomā, tādejādi uzņēmums pilda sociāli svarīgu funkciju un peļņas gūšana nav tā primārais mērķis.
- SIA “Līgatnes Komunālserviss” piederošais nekustamais īpašums un kustamā manta ir novērtēti atsevišķi, tādejādi kapitāla daļu vērtējumā ir iekļauti šo vērtējumu rezultāti.

Vērtējamais objekts	SIA “Līgatnes Komunālserviss”; reģistrācijas Nr. 54103099071
Vērtēšanas datums	2026.gada 24.februāris Darbs veikts pēc pilna gada finanšu pārskata par 2025.gadu, kas aktualizēts pēc operatīvā pārskata uz 2026.gada 31.martu, kā arī balstoties uz pamatlīdzekļu sarakstu uz 2026.gada 24.februāri.
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt SIA “Līgatnes Komunālserviss” 100% kapitāla daļu tirgus vērtību
Kapitāla daļu nominālvērtība	1 126 596 EUR
Kapitāla daļu tirgus vērtība	500 000 EUR
Īpašnieki	Sabiedrības īpašnieki uz 31.12.2025.: Cēsu novada pašvaldība 100%
Sabiedrības aktīvi	SIA „Līgatnes Komunālserviss” īpašumā ir dažāda veida kustamā manta, kas nepieciešama siltumapgādes pakalpojumu sniegšanai (siltumtrases, katlu mājas, dažāds aprīkojums un iekārtas), kas ir novērtēta atsevišķi un to kopsavilkumi ir pievienoti šim vērtējumam. Īpašuma tiesības uz kustamo mantu apliecina ieraksti Uzņēmuma finanšu dokumentos. Īpašuma tiesības uz apgrozāmiem līdzekļiem apliecina ieraksti Uzņēmuma finanšu dokumentos.
Sabiedrības izpildinstitūcija	Sabiedrības izpildinstitūcija ir Valde – viena Valdes locekļa sastāvā
SIA “Līgatnes Komunālserviss” darbības virziens	Sabiedrības pamatdarbība – NACE2.1. 36.00. Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde
SIA “Līgatnes Komunālserviss” finanšu posteņi uz 31.12.2025. (par pilnu gadu)	Neto apgrozījums 815 tūkst. EUR Neto zaudējumi -123 tūkst. EUR Pašu kapitāls (negatīvs) 351 tūkst. EUR Aktīvu kopsumma 561 tūkst. EUR
SIA “Līgatnes Komunālserviss” aizņēmumi uz 31.12.2025.	Bilancē uzrādīto aizņēmumu kopsumma 4 tūkst. EUR, sīkāk atšifrēti nodaļā 2.6.
Finanšu aktīvi uz 31.12.2025.	Nav
Īpašie pieņēmumi	Sabiedrībai piederošajiem ilgtermiņa aktīviem (nekustamais īpašums un kustamā manta) ir biznesa nodrošinājuma funkcija, tomēr šie ir specializēti aktīvi, kas jāvērtē neatrauti no to veiktās funkcijas. Līdz ar to, aktīvi ir pārvērtēti atsevišķi un kapitāla daļu novērtējumā ir iekļauts to tirgus vērtības rezultāts. Kapitāla daļu vērtējums ietver atsauci uz SIA “Eiroeksperts”, SIA “JuReAI” un SIA “Interbaltija” vērtējuma atskaitēm, kuru kopsavilkumi ir pievienoti pielikumā.

1.1. Vērtējumā izmantotā dokumentācija

Vērtējamo sabiedrību 2026.gada maijā novērtēja Uzņēmumu Reģistrā reģistrēts biznesa un nemateriālo aktīvu vērtētājs Jānis Pinnis.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija no LR Uzņēmumu reģistra (gada pārskati, dalībnieki, valde).
- Gada pārskati par 2018.-2025.gadiem.
- Operatīvais pārskats uz 31.03.2026.
- Štatu saraksts
- Sadarbības raksturojums ar radniecīgām sabiedrībām
- Nomāto telpu nosacījumu apkopojums
- Informācija par klientiem un piegādātājiem
- Vidēja termiņa stratēģija (2026-2028)
- Konkurentu apskats
- SIA "Interbaltija", SIA "Eiroeksperts" un SIA "JuReAl" novērtējumi
- Valsts un citu institūciju sniegtā informācija par situāciju nozarē, ekonomisko situāciju valstī un paredzamajām izmaiņām tajā.

1.2. Vērtēšanas pieeja

Vērtējuma mērķis ir noteikt SIA "Līgatnes Komunālserviss" 100% kapitāla daļu tirgus vērtību Pasūtītāja vajadzībām, tādejādi turpmāk novērtējumā ir analizēti SIA "Līgatnes Komunālserviss" biznesa rezultāti un aprēķināta sabiedrības kapitāla daļu tirgus vērtība.

SIA "Līgatnes Komunālserviss" ir dibināta 2015.gadā un iepriekšējo gadu laikā tā ir nodarbojusies ar sekojošiem darbības virzieniem:

- siltumenerģijas piegāde un realizācija Cēsu novada Līgatnes, Jaunpiebalgas un Vecpiebalgas apvienību administratīvajās teritorijās atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajai kārtībai;
- siltumapgādes infrastruktūras, kas izmantojama sabiedrisko pakalpojumu sniegšanai, uzturēšana, apkalpošana, atjaunošana un rekonstrukcija;
- Līgatnes apvienības administratīvās teritorijas labiekārtošanas nodrošināšana.

Ņemot vērā sabiedrības darbības vēsturi un iedzīvotājiem svarīgo pakalpojumu sniegšanu, sabiedrībai ir pamatoti prognozēt darbību nākotnē. Sabiedrības darbībā tehniskie aktīvi ir būtiski un šie aktīvi ir novērtēti atsevišķi pēc Izmaksu un/vai Tirgus metodikas.

Saskaņā ar veikto raksturojumu, SIA "Līgatnes Komunālserviss" kapitāla daļu novērtējums tiks veikts, izmantojot Izmaksu pieeju, kas balstīta uz pārvērtēto aktīvu bāzi un uzrādītajām parādsaistībām.

Tādējādi turpmāk vērtējumā tiks raksturota SIA "Līgatnes Komunālserviss", lai pamatotu un aprēķinātu sabiedrības kapitāla daļu tirgus vērtību.

2. SABIEDRĪBAS RAKSTUROJUMS

2.1. SIA “Līgatnes Komunālserviss” darbība

Sabiedrības nosaukums: SIA “Līgatnes Komunālserviss”

Sabiedrības juridiskais statuss: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Reģistrācijas numurs komercreģistrā: 54103099071,

Juridiskā adrese: "Cepurlejas", Skāļupes, Līgatnes pag., Cēsu nov., LV-4108

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.03.2015.

SIA “Līgatnes Komunālserviss” sniedz centralizētās siltumapgādes pakalpojumus Cēsu novada Līgatnes, Jaunpiebalgas un Vecpiebalgas apvienības administratīvajās teritorijās (izņemot Cēsu pilsētu), nodrošinot siltumenerģijas ražošanu, piegādi ēku, būvju apsildei, karstā ūdens sagatavošanu, siltumenerģijas realizāciju atbilstoši noteiktiem tarifiem, kā arī siltumapgādes tīklu un infrastruktūras, kas izmantojama sabiedrisko pakalpojumu sniegšanai, uzturēšanu, apkalpošanu, atjaunošanu un rekonstrukciju.

Uzņēmuma biznesa modelis tiek veidots, lai atbalstītu ilgtspējīgu attīstību un nodrošinātu energoefektivitāti, vienlaikus piedāvājot konkurētspējīgus un klientiem/iedzīvotājiem konkurētspējīgus pakalpojumus.

Uzņēmumam pieder siltumapgādes infrastruktūra, katlu mājas un dažāda kustamā manta. Nomātās telpas un pamatlīdzekļi ir sniegti sekojošā tabulā:

Iznomātājs	Objekts	Termiņš	Platība	Nomas maksa (EUR)
Cēsu novada pašvaldība	Daļa no nekustamā īpašuma Brāļu Kaudzīšu iela 3, kadastra Nr. 4256 506 0256 sastāvā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 42560060160018, adrese: Brāļu Kaudzīšu 3A, Jaunpiebalgā, Jaunpiebalgas pagastā, Cēsu novadā, 64,80 m ² platībā (turpmāk – Telpas).	2034. gada 31. decembris	64.80 m ²	195.14
Cēsu novada pašvaldība	Daļa no nekustamā īpašuma “Vecpiebalgas vidusskola”, kadastra Nr. 42920070314 sastāvā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 42920070314002, adrese: Gaismas iela 6a, Vecpiebalgā, Vecpiebalgas pagastā, Cēsu novadā 82,65 m ² (turpmāk – Telpas).	2029. gada 31. oktobris	82.65 m ²	30.29
Cēsu novada pašvaldība	Pamatlīdzekļi - 13 gab., saskaņā ar Līguma Nr. D2-1.39/15/82 no 01.04.2015, vienošanos Nr. 5/2024/D7-10 (pielikums Nr.2) no 02.01.2024.	uz nenoteiktu laiku	x	1158.9

Īpašumā esošie un nomātie aktīvi ļauj SIA “Līgatnes Komunālserviss” nodrošināt patstāvīgu saimniecisko darbību, kā arī prognozēt šo darbību nākotnē.

SIA “Līgatnes komunālserviss” radniecīgās sabiedrības ir Rehabilitācijas centrs “Līgatne” un Cēsu novada pašvaldība, ar kurām tiek veikta sekojoša sadarbība:

- Cēsu novada pašvaldība – tiek nodrošināta siltumenerģija pašvaldībai piederošajos objektos. No Cēsu novada pašvaldības tiek nomāti pamatlīdzekļi siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas nodrošināšanai.
- Rehabilitācijas centrs “Līgatne” – tiek pārdota siltumenerģija. Tiek iepirkta elektroenerģija katlumājas darbības nodrošināšanai.

SIA “Līgatnes Komunālserviss” neto apgrozījums 2024. gadā ir samazinājies līdz 0,66 mlj EUR (2023. gadā bija 1,15 mlj EUR), kas skaidrots ar īpašnieka lēmumiem par siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas izmaiņām. Tā rezultātā uzņēmums cieta zaudējumus un tie saglabājās līdz vērtēšanas brīdim. Vērtēšanas brīdī uzņēmuma paši kapitāls ir pozitīvs un tam ir paredzama darbības turpināšana atbilstoši vidēja termiņa stratēģijā norādītajiem mērķiem un uzdevumiem, atjaunojot iepriekšējo ieņēmumu līmeni, pārņemot jaunas siltumapgādes teritorijas.

2.2. SIA “Līgatnes Komunālserviss” struktūra un darbaspēka raksturojums

Augstākā pārvaldes institūcija ir dalībnieku sapulce (viens dalībnieks). Sabiedrības izpildinstitūcija ir Valde, kuru veido viens Valdes loceklis, kurš vada un pārstāv uzņēmumu, organizē tā ikdienas saimniecisko un finansiālo darbību, kā arī pārvalda sabiedrības mantu un rīkojas ar tās kapitāliem atbilstoši normatīvo tiesību aktu noteikumiem, dalībnieku sapulču lēmumiem un kapitālsabiedrības statūtiem.

Pārvaldības organizācijā, izstrādājot iekšējo regulējumu, nosakot atbildības sadalījumus un veicot praktisko darbu izpildi, tiek ievēroti šādi pamatnoteikumi:

- 1) pamatprincipi - atklātība; caurspīdīgums, kontrolējamība, efektīva resursu sadale un tiesiskums;
- 2) funkciju un atbildību dalīšana, ievērojot „četrus acu” jeb pārskatāmības principu, kas nodrošinātu, ka darbinieki paši savlaicīgi atklāj un novērš radušās kļūdas vai noteikumu pārkāpumus;
- 3) pārraudzība, nepieļaut, ka atsevišķa persona, veicot savus ikdienas pienākumus, var pati gan pieļaut kļūdas un/ vai neprecizitātes, gan arī tās noslēpt, t.i., personai uzticētie pienākumi un atbildība ir nesavienojama.

Vērtētājam tika iesniegts uzņēmuma štatu saraksts, kur norādīti gan pilnas slodzes, gan nepilnas slodzes darbinieki. Līdz ar nepilna laika nodarbinātību, SIA “Līgatnes Komunālserviss” vidējais algu līmenis nav salīdzināms ar nozares datiem.

Vērtētājs ir iepazinies ar publikāciju par strādājošo darba samaksas dinamiku, lai izdarītu secinājumus par uzņēmuma izveidotās algu politikas atbilstību 2025.gada atalgojuma statistikai. Statistikas datus ir norādīts, ka 2025.gadā vidējā bruto alga Latvijā bija 1 815 EUR un vidējā bruto alga enerģētikas nozarē bija 2 313 EUR).

Info avots: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/darbs/alga/preses-relizes/26599-darba-samaksas-parmainas-2025-gada-4-ceturksni-un?themeCode=DS>

SIA “Līgatnes Komunālserviss” siltumapgādes process ir automatizēts un nav nepieciešama patstāvīga darbinieku klātbūtne. Katlu uzturēšanas un remontdarbi tiek pirkti ārpuskalpojumā. Pilnas algas likmes ir tikai Valdes loceklim (2000 EUR), lietvedei (1200 EUR) un galvenajai grāmatvedei (1700 EUR) un tās ir salīdzināmas ar vidējām algām reģionā.

2.3. SIA “Līgatnes Komunālserviss” ilgtermiņa aktīvi

Sabiedrības operatīvajā finanšu pārskatā uz 2026.gada 31.martu ir uzrādīti pamatlīdzekļi kopējā uzskaites vērtībā 385 tūkst. EUR. Pamatlīdzekļi ietver sekojošas grupas un to uzskaites vērtības:

▪ Nemateriālie aktīvi	39 EUR
▪ Nekustamie īpašumi	243 020 EUR
▪ Tehnoloģiskās iekārtas	118 667 EUR
▪ Pārējie pamatlīdzekļi	23 050 EUR

Visi pamatlīdzekļi ir novērtēti atsevišķi, tie ir ietverti trīs atsevišķos novērtējumos un saskaņā ar šajos vērtējumos norādīto informāciju, tirgus vērtības ir sekojošas:

▪ SIA “Eiroeksperts” veiktajā vērtējumā	217 500 EUR
▪ SIA “JuReAI” veiktajā vērtējumā	113 700 EUR
▪ SIA “Interbaltija” veiktajā vērtējumā īpašumi	160 020 EUR

SIA “Interbaltija” vērtējums ir veikts 2026.gada maijā, savukārt SIA “Eiroeksperts” un SIA “JuReAI” vērtējumi ir sagatavoti 2024.gada 2.pusgadā. Ņemot vērā pamatlīdzekļu specifiku un zemo darījumu skaitu ar līdzīgiem pamatlīdzekļiem, Vērtētājs uzskata, ka visi novērtējuma rezultāti ir aktuāli kapitāla daļu vērtēšanas datumā un nevienai pozīcijai nav jāpiemēro kādas korekcijas. Trīs minēto novērtējumu kopsavilkumi ir sniegti kapitāla daļu vērtējuma pielikumā un tajos ietvertu vienību saraksts sakrīt ar pamatlīdzekļu sarakstu uz 2026.gada 24.februāri.

Nemateriālo aktīvu uzskaites vērtība ir nebūtiska, turklāt tie ietver dažādas datorprogrammas, kas ir izmantojamas kopā ar kustamo mantu, tāpēc šie aktīvi nav pārvērtēti atsevišķi.

Nekustamā īpašuma un kustamās mantas novērtējumos ir sniegts detalizēts vērtētās mantas raksturojums, tāpēc kapitāla daļu vērtējumā Vērtētājs nedublē šo informāciju.

Līdz ar to, pamatlīdzekļu tirgus vērtība ir visos trīs vērtējumo norādīto vērtību summa, kas veido 491 220 EUR un tā būs jāietver turpmāk veiktajā SIA "Līgatnes Komunālserviss" kapitāla daļu novērtējumā.

2.4. SIA "Līgatnes Komunālserviss" apgrozāmie līdzekļi

Sabiedrības finanšu pārskatā uz 2026.gada 31.martu ir uzrādīti apgrozāmie līdzekļi kopējā uzskaites vērtībā 142 tūkst. EUR. Apgrozāmie līdzekļi ietver sekojošas grupas:

▪ **Krājumi** **bilances vērtība 6 306 EUR**

Krājumu sastāvā tiek uzskaitītas ietver izejvielas un materiāli, kas tiek izmantoti pakalpojumu sniegšanai.

Krājumi uzskaitīti pēc zemākās tirgus cenas un pašizmaksas. Krājumi novērtēti izmantojot FIFO metodi. Nepieciešamības gadījumā novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtība tiek norakstīta. Krājumu atlikumi pārbaudīti inventarizācijā.

▪ **Debitori** **bilances vērtība 119 290 EUR**

Debitori galvenokārt ietver no klientiem saņemamās summas par sniegtajiem siltumapgādes pakalpojumiem un debitoru struktūra ir sekojoša:

○ Pircēju parādi	86 645 EUR
○ Radniecīgo sabiedrību parādi	27 877 EUR
○ Citi debitori	4 671 EUR
○ Nākamo periodu izmaksas	97 EUR

Debitoru parādi bilancē uzrādīti uzskaites vērtībā, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam.

Postenis "citi debitori" ietver avansā samaksāto uzņēmuma ienākuma nodokli.

▪ **Naudas līdzekļi** **bilances vērtība 16 301 EUR**

Naudas atlikums nav pārbaudīts ar bankas konta izdruku vērtēšanas datumā, bet pieņemts par ticamu atbilstoši gada pārskatā sniegtajai informācijai.

Apgrozāmo līdzekļu bāze kopumā ir raksturīga komunālo pakalpojumu sniegšanas uzņēmumam, kur nav nepieciešami apjomīgi materiālu vai preču krājumi, vienlaikus Vērtētājs atzīmē salīdzinoši nelielu naudas atlikumu, kas nenodrošina rezervi neparedzētu maksājumu segšanai nākotnē.

2.5. SIA "Līgatnes Komunālserviss" finanšu vadība

Sabiedrības rīcībā esošie finanšu līdzekļi galvenokārt ir pašu kapitāla un parādu piegādātājiem kā arī radniecīgām sabiedrībām formā, jo uzņēmums minimāli izmanto aizņēmumus:

▪ Pašu kapitāls (negatīvs)	393 695 EUR
▪ Parādi piegādātājiem	93 154 EUR
▪ Parādi radniecīgām sabiedrībām	20 371 EUR

Pašu kapitālu veido pamatkapitāls 1 126 596 EUR un uzkrātie iepriekšējo gadu zaudējumi. Saskaņā ar 2025.gada pārskatā publicēto informāciju "SIA "Līgatnes Komunālserviss" jau no 2023.gada ir aizsākušās

finansiālās grūtības, kad ģpašnieka lēmumu rezultātā uzņēmums zaudēja lielu daļu tirgus, vairs nesniedzot Cēsu novada Līgatnes apvienības administratīvajā teritorijā ūdenssaimniecības, administratīvās teritorijas sanitārās tīrības, labiekārtošanas, kapsētu apsaimniekošanas, pārceltuves (prāmja) darbības, sabiedriskās pirts apsaimniekošanas un pašvaldības ielu un ceļu apsaimniekošanas pakalpojumus. Rezultātā uzņēmuma neto apgrozījums 2024. gadā samazinājās par 43% un tas nonāca nopietnās finansiālās grūtībās un kļuva atkarīgs no pašvaldības atbalsta.”

Vienlaikus uzņēmuma pašu kapitāls ir pozitīvs un tas nav atkarīgs no ārēja finansējuma, tāpēc vērtēšanas brīdī tiek ievērots darbības turpināšanas princips.

Bilancē uzrādīto aizņēmumu kopsumma ir ~4 tūkst. EUR, kas izriet no 2021.gada 11. oktobra aizņēmumu, līguma nr. Nr.A1/1/21/399, kā ietvaros no Valsts Kases tika saņemti 6 538.50 EUR ar procentu likmi 0.684%. Aizņēmums atmaksājams līdz 2031.gada 20.jūnijam.

Mērķis – projekta inženierkomunikāciju tīklu atjaunošanai Līgatnē

Kā aizņēmuma nodrošinājums ir Cēsu novada pašvaldības 09.07.2021. galvojuma līgums Nr.K-17/2021.

2025.gadā uzņēmums cieta zaudējumus un tā naudas plūsma nav sabalansēta, tāpēc SIA “Līgatnes Komunālserviss” maksātspēja un likviditāte ir atkarīga no ģpašnieka lēmumiem par finansējuma nodrošināšanu turpmākai darbībai un attīstībai, lai sasniegtu vidēja termiņa stratēģijā norādītos mērķus.

2.7. SIA “Līgatnes Komunālserviss” svarīgākie finanšu rādītāji

Balstoties uz publiski pieejamo SIA “Līgatnes Komunālserviss” finanšu informāciju, ir aprēķināti svarīgākie finanšu rādītāji, lai izdarītu secinājumus par sabiedrības darbības finanšu sekmēm iepriekšējo gadu laikā. Vērtētājs ir analizējis finanšu rādītājus par 7 gadu periodu, tādejādi aptverot gan Covid-19 gadus, gan krīzes neietekmētu darbības periodu:

Postenis, tūkst. EUR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Neto apgrozījums	777	756	868	1004	1153	656	815
Bruto peļņa	88	88	55	-61	91	-83	-99
Neto peļņa	-15	-13	-72	-231	-622	-272	-123
Pamatlīdzekļi	1421	1359	1350	1293	238	325	392
Apgrozāmie līdzekļi	161	150	206	410	662	228	169
Aktīvu kopsumma	1581	1509	1556	1703	900	553	561
Pašu kapitāls	1354	1340	1268	1037	415	360	351
Ilgtermiņa kreditori	50	30	49	33	20	5	3
Īstermiņa kreditori	177	139	239	632	465	187	207
Pasīvu kopsumma	1354	1340	1268	1037	415	360	351
Finanšu rādītājs	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Neto rentabilitāte	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Pašu kapitāla īpatsvars	86%	89%	82%	61%	46%	65%	63%
Kopējā likviditāte	0.9	1.1	0.9	0.6	1.4	1.2	0.8
Aktīvu aprite	0.5	0.5	0.6	0.6	1.3	1.2	1.5

Visus septiņus gadus uzņēmums ir cietis zaudējumus, tomēr tā pašu kapitāls ir saglabājies pozitīvs, lai gan tā apmērs ir samazinājies vairākas reizes.

Izmaksu struktūrā galvenās pozīcijas ir “gāze apkurei” (~717 tūkst. EUR 2025.gadā) un “personāla izmaksas” (~139 tūkst. EUR 2025.gadā), kas abas kopā jau pārsniedz gada apgrozījumu. Gada pārskatā ir norādīts uz nepareizu tarifa aprēķinu, kā rezultātā ieņēmumi nespēja segt izmaksas un bija nepieciešams pašvaldības finanšu atbalsts (100 000 EUR norādīti pārējos ieņēmumos).

Uzņēmuma aktīvu galvenais finansējuma avots ir pašu kapitāls, kā arī īstermiņa kreditori.

Kopējās likviditātes rādītājs ir iepriekšējo gadu svārstījies un uz 2025.gada beigām tas bija zem normatīvā minimuma 1,0, kas atbilst iepriekšējā nodaļā paustajam viedoklim par īpašnieka lomu uzņēmuma turpmākas attīstības nodrošināšanā.

Aktīvu aprīte ir lēna, kas atbilst kapitāl ietilpīgu pakalpojumu nozares specifikai, jo ieņēmumi tiek gūti siltuma infrastruktūru izmantojot ilgtermiņā.

Noslēdzot finanšu rādītāju analīzi, Vērtētājs secina, ka SIA "Līgatnes Komunālserviss" strādā ar paaugstinātu finanšu risku, tā naudas plūsma pēdējos nav sabalansēta un uzņēmuma vērtību veido tam piederošie aktīvi, nevis konkrētais veiktais bizness.

2.7. SIA "Līgatnes Komunālserviss" klienti un piegādātāji

Vērtētājam ir sniegta informācija par SIA "Līgatnes Komunālserviss" klientiem un piegādātājiem, ar kuriem tiek veikta sadarbība ieņēmumu gūšanā un biznesa procesu nodrošināšanā.

Saskaņā ar Vērtētājam sniegto klientu atskaiti, lielākie klienti pēc debeta apgrozījuma 2025.gadā ir sekojoši:

▪ Cēsu novada pašvaldība	340 810 EUR
▪ SIA "REHABILITĀCIJAS CENTRS LĪGATNE"	142 190 EUR
▪ SIA "CDzP"	10 545 EUR
▪ SIA "Līgatnes nami"	59 218 EUR

Pārējie klienti aptver mazākus uzņēmumus un fiziskas personas, kam SIA "Līgatnes Komunālserviss" sniedz pakalpojumus. Klientu atskaite par 2025.gadu ir sagatavota uz 15 lappusēm, Vērtētājs šo atskaiti izskatīja savu secinājumu izdarīšanai un šī atskaite netiek pilnā apmērā iekļauta šajā vērtējumā, jo satur personas datus.

Saskaņā ar Vērtētājam sniegto piegādātāju atskaiti, lielākie piegādātāji pēc kredīta apgrozījuma 2025.gadā ir sekojoši:

▪ SIA "GasOn"	548 878 EUR
▪ LATVENERGO AS	364 507 EUR
▪ VALSTS KASE	33 523 EUR

Lielākie piegādātāji ir saistīti ar elektrības un gāzes piegādi, kas ir galvenais saimnieciskās darbības nodrošinājums. Pārējie piegādātāji aptver dažādas fiziskas un juridiskas personas, ar kuriem sadarbība tiek veidota pēc nepieciešamības.

Kopumā klientu un piegādātāju analīze norādīja, ka SIA "Līgatnes Komunālserviss" darbojas atbilstoši uzņēmumam uzstādītajiem mērķiem, sniedzot siltumapgādes pakalpojumus un atbilstoši biznesa procesu vajadzībām organizējot sadarbību ar piegādātājiem.

2.8. SIA "Līgatnes Komunālserviss" nozares raksturojums

Latvijas makroekonomiskā situācija

Vērtētājs savā darbā atsaucas uz Latvijas bankas publicēto Makroekonomisko norīšu pārskatu, kas datēts ar 2025.gada decembri. Šajā pārskatā atzīmēti sekojoši aspekti:

- Globālā nenoteiktība saglabājas augsta, tomēr kopš vasaras sākuma tā ir samazinājusies. ASV ir vienojušās par jauniem tirdzniecības līgumiem ar lielu daļu no pasaules lielajām tautsaimniecībām, un tas ir ļāvis samazināt 2. aprīlī izziņoto ievedmu tarifu likmes. Arī tirdzniecības karš ar Ķīnu ir nedaudz pierimis, savukārt, raugoties no ģeopolitikas viedokļa, aktīvie globālie konflikti turpinās, bet ar pārmaiņu vēsmām. Tuvajos Austrumos ir noslēgts trausls miers, bet Ukrainas gadījumā tiek aizvien skaļāk runāts par nepieciešamību izbeigt aktīvu karadarbību.

- Kopumā pasaules un eirozonas tautsaimniecības izaugsme turpmākajos gados gaidāma mērena. To ierobežos augstā nenoteiktība un vājais patēriņš. Tiek prognozēts, ka eirozonas inflācija turpinās svārstīties tuvu ECB mērķrādītājam. Ārējais pieprasījums pakāpeniski pieaugs, lielākoties Latvijai nozīmīgu partnervalstu, piemēram, Lietuvas, Igaunijas un Zviedrijas, pieprasījuma palielināšanās ietekmē.
- ECB Padomes noteiktajām procentu likmēm atrodies neitrālā līmenī, finansēšanas nosacījumi joprojām bija labvēlīgi, tāpēc uzņēmumu un mājsaimniecību pieprasījums pēc finansējuma saglabājās augsts. Tomēr procentu likmju samazināšanas ciklam tuvojoties beigām vai noslēdzoties, turpmāki strauji uzlabojumi finansēšanas nosacījumos nav gaidāmi, sevišķi apstākļos, kad valdību parāda pieauguma temps palielinās un valdību parāda vērtspapīru procentu likmes aug.
- Procentu likmju samazināšanos noteica gan ECB monetārās politikas lēmumi, gan kopā ar lielāku konkurenci starp bankām arī zemākas banku pievienotās procentu likmes mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem. Tas veicinājis gan mājsaimniecību, gan nefinanšu sabiedrību kreditēšanas izaugsmi.
- Budžeta deficīta novērtējums šim gadam ir uzlabojies, savukārt aizsardzības izdevumu strauja palielināšana, īpaši nākamgad, palielinās deficīta līmeni, kas vidējā termiņā tiek prognozēts virs 3 % no IKP. Budžeta deficīts noteiks lielāku aizņemšanās nepieciešamību, un vidējā termiņā valsts parāda līmenis pārsniegs 50 % no IKP.
- Mazinoties globālajai nenoteiktībai un sasparojoties gan ārējam pieprasījumam, gan iekšzemes aktivitātei, ekonomiskā izaugsme pakāpeniski kļūst spēcīgāka.
- Mazinoties tirdzniecības politikas nenoteiktībai, sasparosies izaugsme apstrādes rūpniecībā, kur iepriekš veiktas apjomīgas investīcijas. Arī papildu ieguldījumi aizsardzības kapacitātes stiprināšanā uzlabo tautsaimniecības dalībnieku noskaņojumu un turpinās balstīt gan īstermiņa, gan ilgtermiņa patēriņa un investīciju izvēles, spēcinoš mazumtirdzniecības, būvniecības, un rūpniecības attīstību.
- Bezdarbs mazinās un, līdzīgi kā iepriekš prognozēts, tuvojas 6 % līmenim vidējā termiņā. Pieprasījums pēc darbaspēka saglabājas noturīgs, par ko liecina arī uzņēmēju gaidas par nodarbinātību.
- Darba algu kāpums saglabāsies straujš visā prognožu periodā. To nosaka noturīgs darbaspēka trūkums. Turklāt algu pieauguma prognoze tika palielināta, ņemot vērā augstāku pieprasījumu pēc darbaspēka privātajā sektorā.
- Inflācijas prognoze palielināta visam prognožu periodam, un tā saglabājas aptuveni 3–4 % līmenī. Spēcīgāks algu pieaugums rada spiedienu gan pieprasījuma, gan izmaksu pusē, un prognožu periodā tas ir galvenais inflāciju noteicošais faktors.

Galveno makroekonomisko rādītāju prognoze skatīt šeit:

	2025	2026	2027	2028
Ekonomiskā aktivitāte (gada pārmaiņas; %; salīdzināmajās cenās; sezonāli korigēti dati)				
IKP	1.7	2.8	2.9	3.2
Privātais patēriņš	0.6	3.0	3.1	3.1
Valdības patēriņš	2.0	0.2	1.2	1.7
Investīcijas	9.9	4.0	2.2	6.2
Eksports	1.2	4.0	2.8	2.8
Imports	5.7	3.1	2.2	3.3
SPCI inflācija (gada pārmaiņas; %)				
Inflācija	3.9	3.2	2.9	3.6
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	3.5	4.0	3.3	3.5
Darba tirgus				
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli korigēti dati)	6.9	6.6	6.4	6.2
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)	8.0	7.6	7.6	7.9
Ārējais sektors				
Tekošā konta balance (% no IKP)	-3.2	-3.5	-3.2	-3.5
Valdības finanses (% no IKP)				
Budžeta pārpalikums/deficīts	-2.7	-3.5	-3.5	-3.1
Vispārējās valdības parāds	48.4	49.4	50.8	50.8

Info avots: https://datnes.latvijasbanka.lv/MPP/MPP_2025_decembris.pdf

Krievijas agresija Ukrainā ir mazinājusi globālās tautsaimniecības izaugsmi, un nenoteiktība par naftas un gāzes piegādēm un alternatīvu avotu pieejamību rada energoresursu un citu izejvielu cenu lielu svārstīgumu un atrašanos augstā līmenī. To apliecināja 2022.gads – naftas/gāzes cenu kāpums, kas lika paaugstināt energoresursu cenas globālajā tirgū. Energoresursu cenu kāpšana, vispārējo izmaksu pieaugums un inflācija ir galvenie faktori, kas var ietekmēt SIA “Līgatnes Komunālserviss” darbību, jo tie palielina uzņēmuma kopējās darbības nodrošināšanas izmaksas.

Vispārīga informācija par SIA “Līgatnes Komunālserviss” pārstāvēto nozari

Latvija atrodas klimatiskajā zonā, kur siltumenerģija nepieciešama ne tikai dzīves kvalitātes nodrošināšanai, bet arī kā izdzīvošanas priekšnoteikums ziemas periodā, kas ilgst aptuveni 200 dienas gadā. Tādēļ siltumapgāde ir īpaši nozīmīga Latvijas enerģētikas joma, par ko liecina arī fakts, ka vairāk kā 60% no valstī kopā patērētajiem energoresursiem tiek izmantoti tieši siltumapgādē. Aptuveni 70% no centralizētās siltumenerģijas galapatēriņa patērē māsaimniecības.

SIA “Līgatnes Komunālserviss” veic uzņēmējdarbību jomās, kas uzskatāmas par stratēģiski svarīgām nozarēm, kurās:

- pastāv dabiskais monopols, kas spēj nodrošināt sabiedrībai attiecīgā pakalpojuma pieejamību,
- infrastruktūras attīstībai un uzturēšanai nepieciešami lieli kapitālieguldījumi,
- atbilstoši sabiedrības interesēm nepieciešams nodrošināt augstāku kvalitātes standartu.

Uzņēmums ir vienīgā kapitālsabiedrība Cēsu novadā (izņemot Cēsis), kas ir pilnvarota sniegt siltumenerģijas ražošanas un piegādes pakalpojumus, līdz ar to uzņēmumam nav tiešu konkurentu. Konkurences Padome norāda, ka siltumenerģijas ražošanas un tirdzniecības pakalpojumu sniegšanas tirgū potenciāli ir iespējama konkurence. Uzņēmumam (kā tirgus dalībniekam, kas varētu atrasties dominējošā stāvoklī), atbilstoši Enerģētikas likumam, jānodrošina iespējas arī privātajiem tirgus dalībniekiem realizēt to saražoto siltumenerģiju.

Siltumapgādes sistēmas attīstībai ir nepieciešami apjomīgi ieguldījumi. Ņemot vērā šo faktu un potenciālo konkurenci, pašvaldībai un uzņēmumam ir jāizvērtē iespēja piesaistīt privāto partneri siltumapgādes attīstībai Cēsu novadā.

Galvenie klienti:

- Māsaimniecības (iedzīvotāji)

Māsaimniecību sektors ir galvenā SIA “Līgatnes Komunālserviss” klientu grupa, kas aptver lielu skaitu daudzdzīvokļu mājas. Daudzām daudzdzīvokļu mājām ir savs apsaimniekotājs un rēķini par siltumapgādi tiek izrakstīti vienoti māju apsaimniekotājiem, bet ir saglabājušās arī daudzdzīvokļu mājas, kurās rēķini ir jāizraksta katram dzīvoklim atsevišķi, jo dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par mājas apsaimniekotāju.

- Komercuzņēmumi

Uzņēmumi veido daļu no klientu grupas, kas izmanto SIA “Līgatnes Komunālserviss” pakalpojumus.

Ar SIA “Līgatnes Komunālserviss” salīdzināmi uzņēmumi

Vērtētājam tika sniegta informācija par uzņēmumiem, kas pēc to lieluma un darbības specifikas varētu būt salīdzināmi ar SIA “Līgatnes Komunālserviss”.

- SIA “Salaspils Siltums”

Pašvaldībai piederošs enerģētikas uzņēmums, kas nodrošina centralizētās siltumapgādes pakalpojumus Salaspils novadā, īpaši Salaspils pilsētā un Saulkalnē. Uzņēmums tiek uzskatīts par vienu no modernākajiem un videi draudzīgākajiem šāda profila uzņēmumiem Latvijā, ieviešot inovatīvas tehnoloģijas un atjaunojamos energoresursus

Kopš dibināšanas 1996. gadā SIA “Salaspils Siltums” nodrošina siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali, izmantojot šķeldu, saules enerģiju un dabasgāzi. Uzņēmums ir ieguldījis modernā siltumenerģijas infrastruktūrā, tostarp lielā saules kolektoru parkā un siltuma akumulatorā, kas samazina fosilo resursu patēriņu un oglekļa emisijas.

Iepriekšējo gadu galvenie finanšu posteņi:

Finanšu rādītāji (pēdējie iesniegtie 3 gadi)			
Gads	2025	2024	2023
Peļņa pēc nodokļiem	361 478 EUR ↑	83 903 EUR ↓	88 005 EUR
Apgrozījums	4 015 375 EUR ↓	4 313 354 EUR ↓	4 679 301 EUR
Bilances aktīvs	11 759 622 EUR ↑	11 601 048 EUR ↓	12 140 998 EUR
Pašu kapitāls	7 142 455 EUR ↑	6 780 977 EUR ↑	6 730 474 EUR
Likviditāte	5.12 ↑	3.58 ↓	3.76
Rentabilitāte (aktīvu atdeve)	3.07 ↑	0.72 ↓	0.72
Darbinieku skaits	20 ↓	21 ↑	19

Informācijas avots: Lursoft publicētā informācija

SIA "Salaspils Siltums" aktīvi īsteno ilgtspējas projektus, tostarp ēku energoefektivitātes uzlabošanas programmas un saules enerģijas izmantošanu siltumapgādē. Uzņēmuma risinājumi ir guvuši atzinību starptautiskā mērogā – tam piešķirti apbalvojumi, piemēram, *Global District Energy Climate Award* un *Energy Globe Award* par ieguldījumu vides aizsardzībā.

Uzņēmums darbojas saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas noteikumiem. Pēdējos gados tas vairākkārt iesniedzis pārskatītus tarifu projektus, lai pielāgotu cenas kurināmā izmaksu un infrastruktūras izmaiņām, tostarp vairākkārt samazinājis gala tarifus, sekmējot pieejamākus siltumapgādes pakalpojumus vietējiem iedzīvotājiem. SIA "Salaspils Siltums" regulāri sadarbojas ar iedzīvotājiem un pašvaldību, rosinot aptaujas par apkures risinājumiem un daloties pieredzē par ilgtspējīgu enerģētiku. Uzņēmums arī sadarbojas ar izglītības iestādēm, veicinot energoefektivitātes izglītību un jauniešu iesaisti nozarē.

▪ SIA "Tukuma siltums"

Ražo, piegādā un uztur siltumenerģijas padevi dzīvojamām ēkām, uzņēmumiem un sabiedriskām iestādēm. Uzņēmums nodrošina arī siltummezglu apkalpošanu un tehnisko uzturēšanu, kā arī siltumtīklu drošu darbību Tukuma novadā.

Iepriekšējo gadu galvenie finanšu posteņi:

Finanšu rādītāji (pēdējie iesniegtie 3 gadi)			
Gads	2025	2024	2023
Peļņa pēc nodokļiem	-110 599 EUR ↓	-41 238 EUR ↓	28 092 EUR
Apgrozījums	3 760 326 EUR ↓	4 012 719 EUR ↓	4 081 221 EUR
Bilances aktīvs	7 382 293 EUR ↑	5 867 407 EUR ↓	6 191 153 EUR
Pašu kapitāls	3 575 959 EUR ↑	2 962 188 EUR ↑	2 960 591 EUR
Likviditāte	0.77 ↓	0.77 ↓	0.92
Rentabilitāte (aktīvu atdeve)	-1.50 ↓	-0.70 ↓	0.45
Darbinieku skaits	34	34 ↑	33

Informācijas avots: Lursoft publicētā informācija

▪ SIA "Kuldīgas siltumtīkli"

Kuldīgas novada pašvaldībai piederošs siltumapgādes uzņēmums, kas nodrošina centralizētās apkures un siltumenerģijas ražošanu un piegādi Kuldīgā un tās apkārtnē. Uzņēmums darbojas kopš 1991. gada un ir būtiska daļa no vietējās komunālās infrastruktūras.

Uzņēmums reģistrēts kā sabiedrība ar ierobežotu atbildību (reģ. Nr. 40003007890) ar juridisko adresi Lapegļu iela 8, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301. Tā vienīgais īpašnieks ir Kuldīgas novada pašvaldība, kas uzņēmumam nodrošina publisko siltumapgādes pārvaldību.

Iepriekšējo gadu galvenie finanšu posteņi:

Finanšu rādītāji (pēdējie iesniegtie 3 gadi)			
Gads	2025	2024	2023
Peļņa pēc nodokļiem	228 122 EUR ↓	376 458 EUR ↑	-87 215 EUR
Apgrozījums	2 369 542 EUR ↓	2 500 411 EUR ↓	2 677 701 EUR
Bilances aktīvs	6 733 751 EUR ↑	6 310 215 EUR ↑	6 048 272 EUR
Pašu kapitāls	3 737 988 EUR ↑	3 709 782 EUR ↑	3 550 942 EUR
Likviditāte	1.20 ↓	1.49 ↑	1.10
Rentabilitāte (aktīvu atdeve)	3.39 ↓	5.97 ↑	-1.44
Darbinieku skaits	37	37 ↑	36

Informācijas avots: Lursoft publicētā informācija

■ SIA "Ventspils siltums"

Pašvaldības kapitālsabiedrība, kas nodrošina centralizēto siltumapgādi Ventspils pilsētā. Uzņēmums ražo, pārvada un realizē siltumenerģiju, apkalpojot gan dzīvojamo, gan rūpniecisko sektoru. Uzņēmums ir viens no galvenajiem komunālajiem pakalpojumu sniedzējiem pilsētā ar būtisku nozīmi energoapgādes drošībā un ilgtspējīgā attīstībā.

Iepriekšējo gadu galvenie finanšu posteņi:

Finanšu rādītāji (pēdējie iesniegtie 3 gadi)			
Gads	2025	2024	2023
Peļņa pēc nodokļiem	1 474 972 EUR ↑	1 360 556 EUR ↑	105 089 EUR
Apgrozījums	9 602 192 EUR ↓	10 472 969 EUR ↑	10 010 297 EUR
Bilances aktīvs	27 130 193 EUR ↑	25 543 063 EUR ↑	22 052 485 EUR
Pašu kapitāls	19 315 697 EUR ↑	18 140 725 EUR ↑	16 865 169 EUR
Likviditāte	0.95 ↓	1.07 ↓	3.84
Rentabilitāte (aktīvu atdeve)	5.44 ↑	5.33 ↑	0.48
Darbinieku skaits	80 ↓	84 ↑	82

Informācijas avots: Lursoft publicētā informācija

■ SIA "Saulkrastu komunālserviss"

Uzņēmums nodrošina siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali, kā arī tirdzniecību gala lietotājiem. Tas ir pašvaldības uzņēmums (100% pieder Saulkrastu novadam). Darbojas ar SPRK regulētiem tarifiem iepriekšējo gadu galvenie finanšu posteņi:

Finanšu rādītāji (pēdējie iesniegtie 3 gadi)			
Gads	2025	2024	2023
Peļņa pēc nodokļiem	-1 673 EUR ↑	-172 315 EUR ↓	-168 255 EUR
Apgrozījums	2 279 884 EUR ↑	2 043 682 EUR ↑	1 885 424 EUR
Bilances aktīvs	13 333 802 EUR ↑	12 838 840 EUR ↓	13 194 261 EUR
Pašu kapitāls	6 616 986 EUR ↑	6 012 059 EUR ↑	5 931 597 EUR
Likviditāte	1.33 ↑	0.75 ↑	0.63
Rentabilitāte (aktīvu atdeve)	-0.01 ↑	-1.34 ↓	-1.28
Darbinieku skaits	29 ↑	27 ↓	28

Informācijas avots: Lursoft publicētā informācija

Vērtētājs informatīvi iepazīnās ar šo uzņēmumu finanšu datiem, kur vairākiem uzņēmumiem ir pelnoša darbība. Tas ļauj secināt, ka īstenojot SIA "Līgatnes Komunālserviss" siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas stratēģiju – apgūstot visu plānoto teritoriju (atsauce uz Vērtētājam sniegto vidēja termiņa stratēģiju), uzņēmumam būs iespējas palielināt ieņēmumu bāzi un, paaugstinot biznesa efektivitāti, uzsākt pelnošu darbību.

Konkrētā kapitāla daļu novērtējuma ietvaros vēl nav apgūtas visas plānotās teritorijas, tāpēc vērtējums tiek balstīts uz vērtēšanas brīdī nodrošinātajiem aspektiem, kur uzņēmums cieš zaudējumus, tomēr tam pieder vērtīga enerģētikas infrastruktūra. Šādos apstākļos nav pamatoti izvirzīt pelnošas darbības prognozes, jo tām nav izpildīti visi priekšnosacījumi.

Līdz ar nozares analīzi ir noslēgta uzņēmuma darbību raksturojošā nodaļa, kas uzrādīja, ka SIA "Līgatnes Komunālserviss" pašreizējie finanšu rezultāti apliecina augstus finanšu riskus un naudas plūsmas atkarību no īpašnieka lēmumiem, vienlaikus uzņēmumam ir skaidra tā turpmākā attīstības stratēģija un nākotnē ir iespējama pelnoša darbība, kā to apliecina salīdzināmu uzņēmumu rezultāti.

3. VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtēšanas metodes izvēles pamatojums

Vērtējuma mērķis ir noteikt SIA "Līgatnes Komunālserviss" 100% kapitāla daļu tirgus vērtību Pasūtītāja vajadzībām.

Tirgus vērtība tiek aprēķināta uz 2026.gada 24.februāri, jo ar šo datumu ir datēts kapitāla vērtējumā izmantotais pamatlīdzekļu saraksts. Aktuālākais finanšu pārskats ir par 2026.gadu 1.ceturksni, savukārt atsevišķas siltumapgādes pozīcijas ir vērtētas 2024.gada 2.pusgadā, tāpēc Vērtētājs pieņem, ka šajā analīzē ietvertajā laika periodā nav notikušas kādas izmaiņas uzņēmuma aktīvu un kreditoru struktūrā, kas varētu būtiski ietekmēt vērtēšanas secinājumus.

Tirgus vērtība šī vērtējuma izpratnē definēta:

"aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas".*

Vērtējuma ietvaros tika iegūta informācija par sabiedrību, veikta finanšu analīze un sniegts vērtētāja viedoklis par sabiedrības darbības rezultātiem.

Atkarībā no sabiedrības stāvokļa, vērtēšanas uzdevuma un prognozētās ienākumu plūsmas rakstura, tiek izvēlēta vērtēšanas pieeja. Vērtēšanas praksē tiek izmantotas 3 vērtēšanas pieejas – Izmaksu pieeja (LVS 401;2013, punkts 2.1.2.) Ienākumu pieeja (LVS 401;2013, punkts 2.1.6.) un Tirgus pieeja (LVS 401;2013, punkts 2.1.10.), savukārt vērtēšanas pieejas izvēle ir atkarīga no vērtējamās sabiedrības raksturojuma. Izmaksu pieejas pielietošana ir jāveic situācijās, kur to nosaka vērtēšanas uzdevums vai citu metožu pielietošana ir izteikti apgrūtināta.

SIA "Līgatnes Komunālserviss" darbībā ilgtermiņa aktīviem ir būtiska biznesa nodrošinājuma funkcija un pamatlīdzekļi ir vērtēti atsevišķi pēc Izmaksu un Tirgus metodikas. Līdz ar to, lai izvairītos no vērtēšanas metožu dublēšanas, kapitāla daļu vērtība ir aprēķināma pēc Izmaksu metodikas, tajā ietverot pamatlīdzekļus pēc to aktuālās tirgus vērtības.

Saskaņā ar minētajiem apstākļiem SIA "Līgatnes Komunālserviss" kapitāla daļu tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama Izmaksu pieeja, kā tas ir pieļaujams atsevišķi novērtētu īpašumu situācijā.

* Definīcija no Latvijas standarta LVS 401;2013, punkts 2.1.11., pieņemts 30.05.2013.

3.2. Izmaksu pieejas raksturojums

Izmaksu pieejas vērtēšanas metodes ir vērstas uz tieši sabiedrības īpašumā esošās mantas vērtības aprēķināšanu. Sabiedrības, kuras aktīvos būtisku īpatsvaru ieņem specializēti pamatlīdzekļi vai intelektuālais kapitāls, vērtību lielā mērā nosaka tai piederošo aktīvu bāze un kārtojamās saistības, tāpēc vērtēšanai ir izvēlēts Izmaksu paņēmieni.

Izmaksu pieeja ietver 2 metodes – neto aktīvu metode un likvidācijas vērtības metode. Neto aktīvu metode ir pielietojama situācijās, kad ir jānovērtē sabiedrība, kurai netiek plānota darbības pārtraukšana un tā spēs sekmīgi darboties arī turpmāk, savukārt likviditātes vērtības metode ir pielietojama tieši situācijās, kad ir apgrūtināta sabiedrības maksātpēja un tai draud vai jau ir uzsākta likvidācija. SIA „Līgatnes Komunālserviss” pārvalda vērtīgu siltumapgādes infrastruktūru, kas nākotnē pēc uzņēmuma darbības stratēģijas izpildes, var nodrošināt peļņu un pozitīvu naudas plūsmu, tāpēc vērtēšanai ir piemērota Neto aktīvu metode.

Kapitāla daļu tirgus vērtība ar Neto aktīvu metodi tiek noteikta saskaņā ar Eiropas Īpašuma vērtēšanas standartiem, kā arī pamatojoties uz Latvijas standartu LVS 401:2013. Par pamatu vērtēšanā tika ņemta īpašuma vērtība pie sekmīgas turpmākas darbības. Balances posteņu novērtējums būs balstīts uz informāciju 2026.gada 31.martā.

Sabiedrības novērtēšana ar Neto aktīvu metodi ietver atsevišķus sekojošus etapus:

- Siltumapgādes infrastruktūra un kustamā manta tiek novērtēta atsevišķi pēc īpašuma vērtēšanas metodikas, un attiecīgo vērtējumu kopsavilkumi ir sniegti pielikumā šim vērtējumam;
- Apgrozāmie līdzekļi tiek novērtēti pēc bilances atlikuma principa*, ņemot vērā to sastāvu un lietderību pēc būtības;
- Tiek konstatēti kreditoru parādi un novērtēti pēc bilances atlikuma principa.

** Bilances atlikuma princips pamatojas uz pieņēmumu, ka vērtējamie bilances posteņi ir uzskaitīti korekti un objektīvi, tiem tiek rēķināts nolietojums un to norakstīšana notiek saskaņā ar grāmatvedības uzskaites principiem un citiem regulējošiem normatīviem. Tāpēc bilances atlikuma vērtība objektīvi raksturo konkrētā posteņa tirgus vērtību.*

Pašu kapitāla jeb 100% kapitāla daļu vērtība veidojas, no kopējās aktīvu vērtības, kura aprēķināta tirgus cenās, atņemot novērtētās saistības.

3.3. Balances posteņu vērtēšana

Ilgtermiņa aktīvi

Saskaņā ar grāmatvedības datiem ilgtermiņa aktīvu bilances vērtība 31.03.2026. bija 384 776 EUR un tie ietvēra sekojošus posteņus:

▪ Nemateriālie aktīvi	39 EUR
▪ Nekustamie īpašumi	243 020 EUR
▪ Tehnoloģiskās iekārtas	118 667 EUR
▪ Pārējie pamatlīdzekļi	23 050 EUR

Pamatlīdzekļu vērtējumi ir datēti ar 2024.gada 2.pusgadu un ar 2026.gada maiju, bet tajos norādītās vienības sakrīt ar vērtējumā izmantot pamatlīdzekļu sarakstu uz 2026.gada 24.februāri. Vērtējumā jau iepriekš nodaļā 2.3. tika atzīmēts, ka šādi pamatlīdzekļi ir specifiski un ar tiem darījumi notiek reti, tāpēc visu novērtējumu rezultāti 491 220 EUR kopsummā ir atzīti par aktuāliem vērtēšanas datumā.

Nemateriālie aktīvi ietver gandrīz amortizētas datorprogrammas un šis postenis tiek atzīts tā uzskaites vērtībā 39 EUR, ņemot vērā tā nebūtisko ietekmi gan pēc būtības, gan skaitliski uz vērtējuma rezultātiem.

Ilgtermiņa aktīvu tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 24.02.2026. ir 491 259 EUR.

Apgrozāmie līdzekļi

Saskaņā ar grāmatvedības datiem apgrozāmo līdzekļu bilances vērtība 31.03.2026. bija 141 897 EUR un tos veidoja sekojoši posteņi:

▪ Izejvielas, materiāli	6 306 EUR
▪ Pircēju un pasūtītāju parādi	86 645 EUR
▪ Radniecīgo sabiedrību parādi	27 877 EUR
▪ Citi debitori	4 671 EUR
▪ Nākamo periodu izmaksas	97 EUR
▪ Naudas līdzekļi	16 301 EUR

Apgrozāmo līdzekļu sastāvs tika analizēts nodaļā 2.4., kur tika atzīmēta šo posteņu lietderība saimnieciskās darbības veikšanā. Attiecīgi visi uzrādītie posteņi ir iekļaujami novērtējumā pilnā apmērā.

Naudas līdzekļu atlikums, kas izvietots bankas kontā netika pārbaudīts ar bankas izdruku vērtēšanas datumā.

Vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka ja apgrozāmo līdzekļu sastāvā ir notikušas kādas izmaiņas laika posmā no 24.02.2026. līdz 31.03.2026., tad šīs izmaiņas ir arī atspoguļojušās kreditoru pusē, respektīvi apgrozāmo līdzekļu un kreditoru starpība ir saglabājusies nemainīga.

Apgrozāmo līdzekļu tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 24.02.2026. ir 141 897 EUR.

Kreditori

Saskaņā ar grāmatvedības datiem kreditoru bilances vērtība uz 31.03.2026. bija 132 526 EUR un tos veidoja sekojoši posteņi:

▪ Ilgtermiņa aizņēmumi	3 806 EUR
▪ Parādi piegādātājiem	93 154 EUR
▪ Parādi radniecīgām sabiedrībām	20 371 EUR
▪ Pārējie kreditori	15 539 EUR
▪ Nākamo periodu ieņēmumi	108 EUR

Kreditori ietver saņemtos aizņēmumus, parākus piegādātājiem un citus maksājumus, kas saistīti ar ikdienas saimniecisko darbību. Vērtētājs secina, ka kreditori ir atbilstoši uzņēmuma darbības apstākļiem, kā to arī apliecināja vērtējuma ietvaros sniegtais sadarbības ar piegādātājiem raksturojums. Visi uzrādītie kreditoru prasījumi ir iekļaujami kapitāla daļu tirgus vērtības aprēķinā.

Kreditoru tirgus vērtība uz vērtēšanas datumu 24.02.2026. ir 132 526 EUR.

3.4. 100% kapitāla daļu vērtības aprēķins

Sabiedrības kapitāla daļu tirgus vērtības aprēķins pēc Izmaksu pieejas Neto aktīvu vērtības metodes ir sniegts sekojošā tabulā, kur bilances posteņi ir ņemti uz 2026.gada 31.martu, savukārt pamatlīdzekļu tirgus vērtība ir ņemta no attiecīgajiem novērtējumiem:

Postenis	Bilances vērtība, EUR	Tirgus vērtība, EUR
Aktīvu kopsumma	526 673	633 156
Ilgtermiņa aktīvi	384 776	491 259
Apgrozāmie līdzekļi	141 897	141 897
Kreditori	-132 526	-132 526
Pašu kapitāls	394 147	500 630

SIA „Līgatnes Komunālserviss” 100% kapitāla daļu tirgus vērtība saskaņā ar Izmaksu pieejas Neto aktīvu metodi 2026.gada 24.februārī noapaļojot ir 500 000 EUR.

Kapitāla daļu vērtība ir lielāka par pašu kapitālu un tas ir izskaidrojams ar aktualizētu pamatlīdzekļu novērtējumu, kā rezultātā vērtētājam bija jāveic pozitīvas korekcijas finanšu pārskatā.

Vērtētājam arī nav pamatoti piemērot papildus korekcijas par iespējamajiem zaudējumiem, jo 2026.gada 1.ceturksnis ir noslēgts ar peļņu un atbilstoši apstiprinātajiem siltumenerģijas tarifiem neto apgrozījums 2026.gadā kopumā būs lielāks nekā 2025.gadā un uzņēmums plāno strādāt bez zaudējumiem.

Analīzes rezultātā vērtētājs ir secinājis, ka **SIA “Līgatnes Komunālserviss” 100% kapitāla daļu tirgus vērtība** 2026.gada 24.februārī ir:

500 000 (pieci simti tūkstoši) EUR

Jānis Pinnis

LĪVA sertifikāts Nr. 14

Uzņēmuma darbības (biznesa) vērtēšanā

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Vērtējums ir balstīts uz sekojošiem SIA “Līgatnes Komunālserviss” pamatlīdzekļu vērtējumiem:
 - SIA “JuReAI” 2024.gada 16. novembra specializētas kustamās mantas vērtējuma atskaite
 - SIA “Eiroeksperts” 2024.gada 13.augusta specializētas kustamās mantas vērtējuma atskaite
 - SIA “Interbaltija” 2026.gada 15.maija specializētas kustamās mantas vērtējuma atskaite
- Vērtētais uzņēmums vērtēšanas brīdī ir stabilizējis savu darbību, tomēr tam nav pelnošas darbības vēstures un peļņas lielums nav tā stratēģiskais mērķis, tāpēc vērtējumā ir izmantota Izmaksu pieeja, tā kā cita metodika varētu sniegt maldinošu rezultātu.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz Vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par vērtējamo uzņēmumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tajā pašā laikā Vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem informācijas avotiem. Vērtētājs ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Vērtējumā iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai Vērtētāja uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir Vērtētāja personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var mainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību, kā arī par to, ka vērtējums ir gatavots tikai pēc Izmaksu metodikas.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtētājs apliecina to, ka

- Slēdziens ir sniegts, vadoties no Vērtētāja labākās pieredzes un zināšanām.
- Visi šajā Slēdzienā atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- Slēdzienā iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai Vērtētāja uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir Vērtētāja personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- Vērtētāja analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šis Slēdziens ir sagatavots atbilstoši *Latvijas vērtēšanas standartiem*.
- Šī Slēdziena sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.

Jānis Pinnis

LĪVA sertifikāts Nr. 14

Uzņēmuma darbības (biznesa) vērtēšanā

PIELIKUMI

1. SIA "Līgatnes Komunālserviss" operatīvais finanšu pārskats uz 31.03.2026.
2. SIA "Līgatnes Komunālserviss" pamatlīdzekļu saraksts uz 24.02.2026.
3. SIA "Līgatnes Komunālserviss" pamatlīdzekļu novērtējuma atskaišu kopsavilkumi (kopskaitā 3)

Vērtētāja rīcībā bija dažāda informācija par SIA "Līgatnes Komunālserviss", to skaitā vidēja termiņa stratēģija, izvērstas klientu un piegādātāju atskaites, finanšu pārskati, štatu saraksts, pamatlīdzekļu novērtējumu atskaites, korespondence ar Pasūtītāju u.c., kuru Vērtētājs izmantoja slēdziena sagatavošanai, bet informācijas apjomīguma un konfidencialitātes nolūkā šī informācija netiek pievienota vērtējumam pielikumos.

SIA “Līgatnes Komunālserviss” operatīvais finanšu pārskats uz 31.03.2026.

SIA “Līgatnes komunālserviss”

starpperiodu pārskats

01.01.2026-31.03.2026

2026

Peļņas vai zaudējumu aprēķins, par periodu kas noslēdzās 31.03.2026

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

Nr. p.k.	Rādītāja nosaukums	Piezīmes Nr.	31.03.2026.	31.12.2025.
	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
1	Neto apgrozījums		447 705	814 501
	<i>a) no citiem pamatdarbības veidiem</i>	<i>1</i>	447 705	814 501
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(376 586)	(913 321)
3	Bruto peļņa vai zaudējumi		71 119	(98 820)
4	Pārdošanas izmaksas	3	0	0
5	Administrācijas izmaksas	4	(22 592)	(110 335)
6	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	360	138 851
7	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(5 973)	(52 611)
8	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:		-	(146)
	<i>a) citām personām.</i>	<i>7</i>	-	<i>(146)</i>
9	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa.		42 914	(123 061)
10	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas.		42 914	(123 061)
11	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		42 914	<u>(123 061)</u>

Bilance uz 31.03.2026

Aktīvs	Piezīmes numurs	31.03.2026	31.12.2025
1	2	3	3
Ilgtermiņa ieguldījumi			
I. Nemateriālie ieguldījumi			
1. Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības.		39	80
<u>Nemateriālie ieguldījumi kopā</u>	8	39	80
II. Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi un bioloģiskie aktīvi)			
1. Nekustamie īpašumi:			
a) zemes gabali, ēkas un inženierbūves		243 020	245 735
2. Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas		118 667	120 185
3. Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.		23 050	25 873
4. Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		0	0
<u>Pamatlīdzekļi kopā</u>	9	384 737	391 793
<u>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</u>		384 776	391 873
Apgrozāmie līdzekļi			
I. Krājumi			
1. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.		6 306	6 404
2. Preces pārdošanai		0	0
3. Avansa maksājumi par krājumiem		0	0
<u>Krājumi kopā</u>	10	6 306	6 404
II. Debitori			
1. Pircēju un pasūtītāju parādi.	11	86 645	119 247
2. Radniecīgo sabiedrību parādi.	12	27 877	33 077
3. Citi debitori	13	4 671	4 275
4. Nākamo periodu izmaksas.	14	97	197
<u>Debitori kopā</u>		119 290	156 796
IV. Nauda	15	16 301	5 453
<u>Apgrozāmie līdzekļi kopā</u>		141 897	168 653

Aktīvu kopsumma		526 673	560 526
-----------------	--	---------	---------

Bilance uz 31.03.2026.

Pasīvs	Piezīmes numurs	31.03.2026	31.12.2025
1	2	3	3
Pašu kapitāls			
1. Akciju vai daļu kapitāls, (pamatkapitāls).		1 126 596	1 126 596
2. Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		(775 815)	(652 754)
3. Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		42 914	(123 061)
Pašu kapitāls kopā	16	393 695	350 781
Ilgtermiņa kreditori			
1. Aizņēmumi no kredītiestādēm	17	3 114	3 114
2. Citi aizņēmumi	18	0	0
Ilgtermiņa kreditori kopā		3 114	3 114
Īstermiņa parādi			
1. Aizņēmumi no kredītiestādēm	19	692	692
2. Citi aizņēmumi	20	0	0
3. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem.	21	93 154	149 409
4. Parādi radniecīgajām sabiedrībām	22	20 371	985
5. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23	0	38 102
6. Pārējie kreditori.	24	15 539	5 466
7. Nākamo periodu ieņēmumi.	25	108	108
8. Uzkrātās saistības	26	0	11 869
9. Norēķini par saņemtajiem avansiem	27	0	0
Īstermiņa kreditori kopā		129 412	206 631
Kreditori kopā		132 526	209 745
Pasīvu kopsumma		526 673	560 526

SIA "Līgatnes Komunālserviss" pamatlīdzekļu saraksts uz 24.02.2026.
**Pamatlīdzekļu saraksts uz
24.02.2026.**

Numurs	Nosaukums	Inv.numurs	Ekspluatācijā no	Statuss	Skaits	Uzskaites vērtība, EUR	Uzkrātais nolietojums, EUR	Atlikusī vērtība, EUR
PL/0001	Dators I3-4360/Asus B85M-G/8GB/SSD240GB/DWD/430W	0001	01.04.2015.	Ekspluatācijā	1.00	467.31	467.31	0.00
PL/0005	Pļaujmašīna SaMASZ PIKO 130H	0005	16.06.2015.	Ekspluatācijā	1.00	2100.00	2100.00	0.00
PL/0006	Dators Dell 990 Intel i5-2400	0006	11.08.2015.	Ekspluatācijā	1.00	475.61	475.61	0.00
PL/0008	Traktors NEW HOLLAND TL100A, Reģ.Nr.T 8033 LT	0008	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	20400.00	20400.00	0.00
PL/0009	Piekabe METAL FACH T 735/1, Reģ.Nr.P 1085 LM	0009	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	2200.00	2200.00	0.00
PL/0010	Piekabe PRONAR T663/3, Reģ.Nr.P 1256 LM	0010	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	9600.00	9600.00	0.00
PL/0011	Piekabe POMOT T544, reģ.Nr.P1039 LV	0011	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	8700.00	8700.00	0.00
PL/0013	Automašīna VW CADDY, Reģ.Nr.GZ6724	0013	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	3400.00	3400.00	0.00
PL/0014	Traktors BELARUS 320.4	0014	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	8900.00	8900.00	0.00
PL/0019	Mulcotājs MACCHINE Agricole (CABE)	0019	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	5669.00	5669.00	0.00
PL/0020	Sniega lāpsta ROTE 390 (tr.MTZ82)	0020	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	2700.00	2700.00	0.00
PL/0021	Traktors MTZ 82.1, Reģ.Nr.T 4511 LB	0021	18.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	8332.64	8332.64	0.00
PL/0022	Apkures katls Rodi Dual 1020 Dārza 8 AL	0022	01.03.2016.	Ekspluatācijā	1.00	10025.00	4930.04	5094.96
PL/0023	Apkures katls Rodi Dual 500 Dārza 8 AL	0023	01.03.2016.	Ekspluatācijā	1.00	6775.00	3331.14	3443.86
PL/0024	Deglis Bentone BG 550 (Apkures katlam Rodi Dual 500) Dārza 8 AL	0024	01.03.2016.	Ekspluatācijā	1.00	2700.00	1327.50	1372.50
PL/0025	Ofisa mēbeļu komplekts (2 galdi un 2 sekcijas)	0025	19.10.2015.	Ekspluatācijā	1.00	3239.86	3239.86	0.00
PL/0026	Deglis Bentone BG 650 (Apkures katlam Rodi Dual 1020) Dārza 8 AL	0026	01.03.2016.	Ekspluatācijā	1.00	3300.00	1622.50	1677.50
PL/0027	Komunālā slota PADAGAS PG-15BH	0027	09.11.2015.	Ekspluatācijā	1.00	2982.00	2982.00	0.00
PL/0029	Gāzes spiediena regulēšanas punkts Dārza 8	0029	01.03.2016.	Ekspluatācijā	1.00	11053.60	5435.08	5618.52
PL/0030	Sniega lāpsta 3m traktoram	0030	19.01.2016.	Ekspluatācijā	1.00	2107.44	2107.44	0.00
PL/0031	MTZ 82/New Holland	0031	08.01.2016.	Ekspluatācijā	1.00	552.89	552.89	0.00
PL/0033	Zāģis STIHL MS261	0033	01.03.2016.	Ekspluatācijā	1.00	9733.29	1915.14	7818.15
PL/0034	Gāze pievads Dārza 8	0034	18.07.2016.	Ekspluatācijā	1.00	485.31	461.70	23.61
PL/0036	Kanalizācijas aku ventilators	0036	28.06.2016.	Ekspluatācijā	1.00	418.00	418.00	0.00
PL/0037	Gāzu noplūdes detektors SA-CD4	0037	01.03.2016.	Ekspluatācijā	1.00	727.44	727.44	0.00
PL/0041	Frekvenču pārveidotājs (Gaujasmales katlu mājā)	0041	11.11.2016.	Ekspluatācijā	1.00	734.19	734.19	0.00
PL/0042	Sūknis 6SDN 21-7 Calpeda ar dzinēju 5.5kW Sumoto AL	0042	03.10.2016.	Ekspluatācijā	1.00	235.68	235.68	0.00
PL/0043	Ļūdens ieguve	0043	03.10.2016.	Ekspluatācijā	1.00	284.35	284.35	0.00
PL/0044	Personālais dators	0044	02.11.2016.	Ekspluatācijā	1.00	809.92	809.92	0.00
PL/0046	Dators Capital NEO G26 i3-4360	0046	02.01.2017.	Ekspluatācijā	1.00	906.67	906.67	0.00
PL/0047	Pretslīdes ķēde Griper M 15.5-38 (Tr.MTZ82)	0047	01.01.2017.	Ekspluatācijā	1.00	0.00	0.00	0.00
PL/0048	Frekvenču pārveidotājs (Dārza 8 katlu mājā)	0048	22.12.2016.	Ekspluatācijā	1.00	500.00	454.53	45.47
PL/0049	Āpsardzes suns Fredis	0049	12.01.2017.	Ekspluatācijā	1.00	485.32	485.32	0.00
PL/0050	Ūdens mikstināšanas iekārta Wasseraufbereitung Aquahome 11-N Gaujasmales katlu mājā	0050	24.02.2017.	Ekspluatācijā	1.00	520.66	520.66	0.00
PL/0052	Pilna sejas gāzmaska	0052	01.02.2017.	Ekspluatācijā	1.00	1425.59	1271.16	154.43
PL/0053	Pretslīdes ķēde SMT Flexi 380/70R24/603907 (Tr.New Holland-piekšējā)	0053	21.04.2017.	Ekspluatācijā	1.00	680.00	680.00	0.00
PL/0059	Kauss sniegam un viegliem materiāliem	0059	08.09.2015.	Ekspluatācijā	1.00	33800.00	28167.00	5633.00
PL/0060	Bliete Scheppach HP1300S Automašīna IVECO 35C17, Nr.KT1971	0060	02.09.2017.	Ekspluatācijā	1.00	3826.41	3826.41	0.00
	Augstspiediena tīrīšanas iekārta (Pusuzkarināmā cisterna 1-TPC-3)							

PL/0064	Bioloģiskās attīrīšanas iekārtas Sprīņu ielā 4	0064	22.11.2017.	Ekspluatācijā	1.00	11100.00	3022.32	8077.68
PL/0079	Kanalizācijas sūkņu stacija KSS-2 Sprīņu 7	0079	22.11.2017.	Ekspluatācijā	1.00	14400.00	5880.00	8520.00
PL/0093	Žogs (Avotu 4)	0093	22.11.2017.	Ekspluatācijā	1.00	700.00	286.16	413.84
PL/0095	Siltā gaisa pūtējs Dārza8 Rampa Metalmec M040B3HS/30 alumin. (John Deere transportēšanai)	0095	29.12.2017.	Ekspluatācijā	1.00	513.70	416.13	97.57
PL/0102	Zemes urbis STIHIL BT 131	0102	17.08.2018.	Ekspluatācijā	1.00	421.49	421.49	0.00
PL/0104	Krūmgriezis FS 490	0104	16.10.2018.	Ekspluatācijā	1.00	900.00	900.00	0.00
PL/0105	Krāsainais lāzerprinteris Canon LBP663CDW	0105	17.06.2019.	Ekspluatācijā	1.00	825.62	825.62	0.00
PL/0110	Augstspiediena mazgātājs	0110	14.12.2020.	Ekspluatācijā	1.00	293.00	293.00	0.00
PL/0111	Ūdens mikstināšanas iekārta VIESSMANN Aquahome 11-N	0111	08.12.2020.	Ekspluatācijā	1.00	411.57	411.57	0.00
PL/0112	7170824 Skāļupes katlu mājā	0112	28.12.2020.	Ekspluatācijā	1.00	594.12	594.12	0.00
PL/0114	Apsardzes iekārta Skāļupēs	0114	19.01.2021.	Ekspluatācijā	1.00	1176.23	1129.00	47.23
PL/0115	Apsardzes iekārta Dārza ielā 8 Dators Dell 3050 SFF i5-7500/8GB/256GB	0115	19.01.2021.	Ekspluatācijā	1.00	608.98	608.98	0.00
PL/0116	M.2/Win10Pro	0116	16.12.2020.	Ekspluatācijā	1.00	417.85	417.85	0.00
PL/0117	Motorizētā birste SSG65100A	0117	21.01.2021.	Ekspluatācijā	1.00	867.77	867.77	0.00
PL/0118	Motorizētā slotā SSG65100A Port.Dators Lenovo IdeaPad3	0118	05.02.2021.	Ekspluatācijā	1.00	925.62	925.62	0.00
PL/0119	15IIL05 15.6"	0119	12.03.2021.	Ekspluatācijā	1.00	446.28	431.52	14.76
PL/0121	Bobcat sāls & smilšu kaisītājs HS8 (250L) ar kratīšanas platumu ierobežotāju Slotā60" (152cm) ar savācējvertni un rotējošu sānu slotas komplektu	0121	09.04.2021.	Ekspluatācijā	1.00	5738.12	5451.48	286.64
PL/0122	Traktors John Deere Z545R	0122	09.04.2021.	Ekspluatācijā	1.00	6235.16	5923.44	311.72
PL/0123	Siltuma mēritājs Kamstrup 603	123	14.06.2021.	Ekspluatācijā	1.00	6228.93	6228.93	0.00
PL/0124	Skāļupes	124	10.06.2021.	Ekspluatācijā	1.00	1295.38	990.00	305.38
PL/0125	Siltuma mēritājs Kamstrup 603 Gaujasmala	125	10.06.2021.	Ekspluatācijā	1.00	1218.44	931.15	287.29
PL/0127	Ūdens mikstināšanas iekārta KWS 100/EM Skāļupes katlu mājā	0127	18.08.2021.	Ekspluatācijā	1.00	619.97	548.02	71.95
PL/0129	Grāvju pļaujmašīna DUCKER USM 18(šasijas NR.A005615)	129	24.08.2021.	Ekspluatācijā	1.00	10950.00	9672.50	1277.50
PL/0131	Ūdens mikstināšanas iekārta KWS 100/EM Dārza 8 katlu mājā	0131	15.09.2021.	Ekspluatācijā	1.00	560.24	485.68	74.56
PL/0135	Pretslīdes ķēde Universal (New Holland-aizmugurējā)	0135	08.02.2022.	Ekspluatācijā	1.00	743.80	743.80	0.00
PL/0134	Lapu pūtējs BR 430	0134	20.09.2022.	Ekspluatācijā	1.00	478.51	319.20	159.31
PL/0137	Siltuma mēritājs Kamstrup Pilādžu 7	0137	10.10.2022.	Ekspluatācijā	1.00	472.23	472.23	0.00
PL/0138	Divpakāpju dīzeļdegvielas deglis Riello RL100TC 356-1186kW(Dārza8)	0138	27.10.2022.	Ekspluatācijā	1.00	4155.00	900.51	3254.49
PL/0139	Divpakāpju dīzeļdegvielas deglis Riello RL130TC 486-1540kW(Skāļupes)	0139	27.10.2022.	Ekspluatācijā	1.00	4857.90	1052.61	3805.29
PL/0140	Generators STANLEY SG3100BASIC 2.6kW	0140	31.10.2022.	Ekspluatācijā	1.00	271.90	177.06	94.84
PL/0143	Gāzes skaitītājs Common G16 DN50 100m3/st Gaujas 21	0143	11.12.2023.	Ekspluatācijā	1.00	929.00	193.75	735.25
PL/0145	Modulējošais gāzes deglis Riello RS45/M BLU 90-550kW ar gāzes armatūru Gaujas 21	0145	02.01.2024.	Ekspluatācijā	1.00	2613.75	522.96	2090.79
PL/0146	Apkures katls ICI Caldale REX40 400kW 5bar, 95 Gaujas 21	0146	02.01.2024.	Ekspluatācijā	1.00	12136.00	2427.36	9708.64
PL/0147	Gaisa ūdens sildītājs Reventon HC45-3S, 42kW, 230V, Skāļupes katlu mājā	0147	18.12.2023.	Ekspluatācijā	1.00	359.85	150.00	209.85
PL/0190	Siltumskaitītājs Diehl Sharky 775 DNS65 25/st Dārza 8	190	23.09.2024.	Ekspluatācijā	1.00	887.50	197.28	690.22
PL/0191	Gāzes apkures katls Riello 100/M ar katla apsaisti un katlu m.ājas aprīkojumu Br.Kaudzīšu ielā 3A, Jaunpiebalgā	191	23.10.2024.	Ekspluatācijā	1.00	32100.00	1605.00	30495.00

PL/0192	Siltumtrase 288.0m no katlu mājas uz mājām Br.Kaudzišu 3,5,7,7A, Dārza 2,4 Jaunpiebalgā	192	23.10.2024.	Ekspluatācijā	1.00	28500.00	1425.00	27075.00
PL/0193	Siltumtrase 371.5m no katlu mājas uz Mūzikas un mākslas skolu Br.Kaudzišu 10 un VUGD ēku Br.Kaudzišu 9 Jaunpiebalgā	193	23.10.2024.	Ekspluatācijā	1.00	35800.00	1790.10	34009.90
PL/0194	Siltumtrase 684.9m no katlu mājas uz Gaujas ielai 25A un līdz Priežu ielai 8, Jaunpiebalgā	194	23.10.2024.	Ekspluatācijā	1.00	121100.00	6055.05	115044.95
PL/0195	Gāzes apgādes sistēma, Gaismas iela 6A, Vecpiebalga	195	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	3800.00	101.36	3698.64
PL/0196	Gāzes apkures katls Riello RTS511(450kW) ar apsaisti, Gaismas iela 6, Vecpiebalga	196	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	21500.00	573.36	20926.64
PL/0197	Gāzes apkures katls Riello RTS1160(1100kW) ar apsaisti, Gaismas iela 6, Vecpiebalga	197	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	37100.00	989.36	36110.64
PL/0198	Ciemata cirkulācijas sūknis ar sūkņa mezglu, Gaismas iela 6, Vecpiebalga	198	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	5900.00	157.36	5742.64
PL/0199	Ciemata cirkulācijas sūknis ar sūkņa mezglu, Gaismas iela 6, Vecpiebalga	199	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	5900.00	157.36	5742.64
PL/0200	Spiedkatls AFV-500, Gaismas iela 6, Vecpiebalga	200	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	100.00	2.72	97.28
PL/0201	Spiedkatls AFV-500 Elbi, Gaismas iela 6, Vecpiebalga	200	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	100.00	2.72	97.28
PL/0202	Siltumtrase Katlu māja-Internāts-Mazā skola-Skola/PV1218010, 328.80m, Vecpiebalga, Vecpiebalgas pagasts	202	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	3900.00	104.00	3796.00
PL/0203	Siltumtrase Katlu māja-bērnudārzs-Smeiļu1/1-Smeiļu 1/2/PV1218001, 916.85m, Vecpiebalga, Vecpiebalgas pagasts	203	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	15700.00	418.72	15281.28
PL/0204	Siltumtrase Katlu māja-Elektroni-Alauksta1-Piebaldzēni-Priedulāji-Alauksta 4-Norkalni, 1147.13m, Vecpiebalga, legādāts ūdens mīkstināšanas iekārta MS-40, Gaismas iela 6, Vecpiebalga	204	12.05.2025.	Ekspluatācijā	1.00	19700.00	525.36	19174.64
PL/0205		205	06.10.2025.	Ekspluatācijā	1.00	763.45	38.19	725.26
						598570.54	209135.95	389434.59

**CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBAS PAMATLĪDZEKĻU –
apkures katlu ar apsaisti un aprīkojumu
Gaismas ielā 6A un ārējo siltumtīklu Vecpiebalgā,
Vecpiebalgas pagastā, Cēsu novadā
NOVĒRTĒJUMS**



*Gaismas iela 6A, Vecpiebalga,
Vecpiebalgas pagasts, Cēsu novads*

SIA «JUREAL»

KUSTAMĀ UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANA



Nr. JRL – KM – 094/2024
Madonā, datumu skatīt dokumenta
paraksta laika zīmogā

Novērtējums veikts atzinuma sagatavošanai LR uzņēmumu Reģistram.

Cēsu novada pašvaldībai

Pēc Cēsu novada pašvaldības, reģ. Nr.90000031048, iestādes Cēsu novada Vecpiebalgas apvienības pārvaldes, reģ. Nr.90000057259, lūguma esam veikuši Cēsu novada pašvaldībai, reģ. Nr.90000031048, piederošā specializētā kustamā īpašuma – katlu mājas apkures katlu ar apsaisti Gaismas ielā 6A un ārējo siltumtīklu ar kopējo garumu 2 392.78 m, Vecpiebalgā, Vecpiebalgas pagastā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu un 2024. gada 23. novembrī sagatavojām šī kustamā īpašuma vērtējumu, turpmāk tekstā – Vērtējums, kurā izteikts vērtētāju viedoklis par tā iespējamo patieso vērtību, paredzamajam mantiskajam ieguldījumam SIA “Līgatnes komunālserviss”, reģ. Nr. 54103099071, jur. adrese: “Cepurlejas”, Skaļupes, Līgatnes pagasts, Cēsu novads, LV-4108, pamatkapitāla palielināšanai.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma patieso (tirgus) vērtību.

Vērtējuma mērķis – novērtējums veikts atzinuma sagatavošanai LR Uzņēmumu Reģistram.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Aprēķinu un analīzes rezultātā vērtētāji ir secinājuši, ka Objekta visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2024.gada 16. novembrī varētu būt

EUR 113 700 (viens simts trīspadsmit tūkstoši septiņi simti *euro*) bez PVN, tai skaitā:

Apk.	Inventāra Nr.	Iekārtas (pamatlīdzekļa) nosaukums	mērvienība	Daudzums, m	Aprēķinātā patiesā vērtība, Euro
1	/P240764	Gāzes apgādes sistēma	kompl.	1	3 800
2	/P240765	Katls Riello RTS 511 (450 kW) ar apsaisti	gab.	1	21 500
3	/P240766	Katls Riello RTS 1160 (1100 kW) ar apsaisti	gab.	1	37 100
4	/P240767	Ciemata cirkulācijas sūknis ar sūkņa mezglu	kompl.	1	5 900
5	/P240768	Ciemata cirkulācijas sūknis ar sūkņa mezglu	kompl.	1	5 900
6	/P2212576	Spiedkatls AFV-500	gab.	1	100
7	/P2212571	Spiedkatls AFV-500 Elbi	gab.	1	100
8	/P2212461	Siltumtrase Katlu māja - Internāts - Mazā skola - Skola/PV1218010 (328.8 metri)	m	328.8	3 900
9	/P2212457	Siltumtrase Katlu māja - bērnu dārzs - Smeiļu 1/1 - Smeiļu1/2/PV1218001 (916.85 metri)	m	916.85	15 700
10	/P240596	Siltumtrase Katlu māja - Elektroni - Alauksta 1 - Piebaldzēni - Priedulāji - Alauksta 4 - Norkalni - Norkalni 2 (1147.13 metri)	m	1147.13	19 700

Kopā:

113 700

Zemes vienība un apbūve nav vērtējuma sastāvā.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nav izmantojami kredītiestādē, tie paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Vērtējums izstrādāts saskaņā ar Latvijas Standartu LVS 401:2013.

SIA “JuReAI”, LV 42403025527,
Madonā, Rūpniecības ielā 20/4 – 19, LV-4801, tālr.+371 29 448101, e-pasts mji@apollo.lv

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

(Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.2.1.11.).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

(Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.3).

Specializētam īpašumam piemīt būtiska vērtība tikai kā daļai no uzņēmējdarbības, kuras daļu tas veido. Vērtējumos aizdevumu nodrošinājuma vajadzībām, ja vien nav saņemti citi norādījumi, šāda veida īpašumi ir jāvērtē pie īpašā pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta, un tādējādi nodrošinājuma objekta vērtība atspoguļos tā alternatīvo izmantošanu. Vērtējumā ir jāietver arī apsvērumi par izmaksām un riskiem, kas ir saistīti ar nekustamā īpašuma pārveidi alternatīvai izmantošanai.

Vērtējums var būt nepieciešams specializētam īpašumam, kurš veido daļu no funkcionējoša uzņēmuma. Šajā gadījumā tā vērtība ir atkarīga no uzņēmējdarbības rentabilitātes ilgtspējas. Vērtējumā ir jānodala īpašuma kā uzņēmējdarbības daļas vērtība un īpašuma vērtība pie nosacījuma, ka uzņēmējdarbībai šis nekustamais īpašums vairs nav nepieciešams, vai ka uzņēmējdarbība ir izbeigta.

(Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.6.3.12.).

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

(Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4).

Vērtēšanas standarti nosaka, ka ir aktīvu kategorijas, par kurām to specializētā rakstura dēļ nav pieejami uz tirgu balstīti pierādījumi. Tas ļauj šo aktīvu vērtēšanā izmantot izmaksu pieeju, ar aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksu metodi. Pieejas izvēli nosaka nevis aktīva veids, bet tirgus pierādījumu esamība vai trūkums.

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 29448101.

Juris Višņevskis

Sertifikāts Nr.81

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Sertifikāts Nr.21

kustamās mantas vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



**CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBAS PAMATLĪDZEKĻU –
apkures katla ar apsaisti un aprīkojumu Brāļu
Kaudzišu ielā 3A un ārējo siltumtīklu Jaunpiebalgā,
Jaunpiebalgas pagastā, Cēsu novadā
NOVĒRTĒJUMS**



*Brāļu Kaudzišu ielā 3A, Jaunpiebalga,
Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads*



Nr. L13957/ER/2024.
Rīgā, datumu skatīt dokumenta
paraksta laika zīmogā

Novērtējums veikts atzinuma sagatavošanai LR Uzņēmumu Reģistram.

Cēsu novada pašvaldībai

Pēc Cēsu novada pašvaldības, reģ. Nr.90000031048, iestādes Cēsu novada Jaunpiebalgas apvienības pārvaldes, reģ. Nr.90000031033, lūguma esam veikuši Cēsu novada pašvaldībai, reģ. Nr.90000031048, piederošā specializētā kustamā īpašuma – katlu mājas apkures katla ar apsaisti Brāļu Kaudzīšu ielā 3A un ārējos siltumtīklus ar kopējo garumu 1344.4 m, Jaunpiebalgā, Jaunpiebalgas pagastā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu un 2024. gada 12. septembrī sagatavojām šī kustamā īpašuma vērtējumu, turpmāk tekstā – Vērtējums, kurā izteikts vērtētāju viedoklis par tā iespējamo patieso vērtību, paredzamajam mantiskajam ieguldījumam SIA "Līgatnes komunālserviss", reģ. Nr.54103099071, jur. adrese: "Cepurlejas", Skaļupes, Līgatnes pagasts, Cēsu novads, LV-4108, pamatkapitāla palielināšanai.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma patieso (tirgus) vērtību.

Vērtējuma mērķis – Novērtējums veikts atzinuma sagatavošanai LR Uzņēmumu Reģistram.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Aprēķinu un analīzes rezultātā vērtētāji ir secinājuši, ka Objekta visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2024. gada 13.augustā varētu būt

EUR 217 500 (divi simti septiņpadsmit tūkstoši pieci simti euro), tai skaitā:

Apž.	Inventāra Nr.	Iekārtas (pamatlīdzekļa) nosaukums	Ražošanas/iegādes datums	Aprēķinātā patiesā vērtība, Euro
1	P231453	Gāzes apkures katls Riello RS 100/M ar katla apsaisti un katlu mājas aprīkojumu Brāļu Kaudzīšu ielā 3A	19.12.2023	32 100
2	P2217969	Siltumtrase 288.0 m garumā no katlu mājas Brāļu Kaudzīšu ielā 3A uz daudzdzīvokļu mājām Brāļu Kaudzīšu ielā 3, Brāļu Kaudzīšu ielā 5, Brāļu Kaudzīšu ielā 7, Brāļu Kaudzīšu ielā 7A, Dārza ielā 2 un Dārza ielā 4, Jaunpiebalgā, 2017.g. inženierbūve, (rekonstruēta 2002. gadā)	01.01.2022	28 500
3	P2217898	Siltumtrase 371.5 m garumā no katlu mājas Brāļu Kaudzīšu ielā 3A, Jaunpiebalgā uz Mūzikas un mākslas skolu Brāļu Kaudzīšu ielā 10 un VUGD ēku Brāļu Kaudzīšu ielā 9, Jaunpiebalgā	19.10.2018	35 800
4	P2224775	Siltumtrase 684.9 m garumā no katlu mājas Brāļu Kaudzīšu ielā 3A līdz Gaujas ielai 25 A un no Gaujas ielas 25A līdz Jaunpiebalgas Vidusskolas Sākumskolas un Pirmsskolas ēkai Prieku ielā 8, Jaunpiebalgā	31.12.2022	121 100
KOPĀ				217 500

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nav izmantojami kredītiestādē, tie paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Šis vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Vērtējums izstrādāts saskaņā ar Latvijas Standartu LVS 401:2013.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

(Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.2.1.11.).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

(Latvijas Standarts LVS 401-2013, p.2.1.3).

SIA "Eiroeksperts", LV40003650352

Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 20-9, LV-1010, tālr.67365999, fakss 7240683, e-pasts birojs@eiroeksperts.lv, www.eiroeksperts.lv

EIROEKSPERTS

Specializētam īpašumam piemīt būtiska vērtība tikai kā daļai no uzņēmējdarbības, kuras daļu tas veido. Vērtējumos aizdevumu nodrošinājuma vajadzībām, ja vien nav saņemti citi norādījumi, šāda veida īpašumi ir jāvērtē pie īpašā pieņēmuma, ka uzņēmējdarbība ir pārtraukta, un tādējādi nodrošinājuma objekta vērtība atspoguļos tā alternatīvo izmantošanu. Vērtējumā ir jāietver arī apsvērumi par izmaksām un riskiem, kas ir saistīti ar nekustamā īpašuma pārveidi alternatīvai izmantošanai.

Vērtējums var būt nepieciešams specializētam īpašumam, kurš veido daļu no funkcionējoša uzņēmuma. Šajā gadījumā tā vērtība ir atkarīga no uzņēmējdarbības rentabilitātes ilgtspējas. Vērtējumā ir jānodala īpašuma kā uzņēmējdarbības daļas vērtība un īpašuma vērtība pie nosacījuma, ka uzņēmējdarbībai šis nekustamais īpašums vairs nav nepieciešams, vai ka uzņēmējdarbība ir izbeigta.

(Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.6.3.12.).

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

(Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4).

Vērtēšanas standarti nosaka, ka ir aktīvu kategorijas, par kurām to specializētā rakstura dēļ nav pieejami uz tirgu balstīti pierādījumi. Tas ļauj šo aktīvu vērtēšanā izmantot izmaksu pieeju, ar aktīva atlikušās aizvietošanas izmaksu metodi. Pieejas izvēli nosaka nevis aktīva veids, bet tirgus pierādījumu esamība vai trūkums.

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni Nr. 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA „Eiroeksperts” valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma,

kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā.

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU