

ATJAUNOŠANAS IZMAKSU APRĒĶINS

Nr. 2026/022 · ūdens bojājums dzīvojamā mājā



Pārskata pasūtītājs	AS "Paraugapdrošināšana", Atlīdzību pārvalde
Pārskata pamats	Pakalpojuma līgums Nr. PA-2026/18 no 04.02.2026.
Atlīdzības lieta	Nr. 2026-ML-04417
Apdrošinājuma ņēmējs	Fiziska persona (dati anonimizēti)
Objekts	Dīvstāvu dzīvojamā māja, 148 m ² , mūra konstrukcija, būvēta 2011. gadā
Objekta adrese	"Paraugi", Ādažu novads (kadastra apz. 8044 000 0000)
Bojājuma datums	21.08.2026.
Apsekošanas datums	02.09.2026., plkst. 09:40–11:15
Pārskata sagatavošanas datums	04.09.2026.
PVN piemērošanas kārtība	Vispārējā kārtība — atjaunošanas darbiem piemērots PVN 21 %
Sagatavoja	Jānis Zvaigzne, SIA JZ Advisory

Tabulās summas norādītas bez PVN. Zem tāmes atsevišķi izdalīts PVN 21 % un summa kopā ar nodokli.

ATJAUNOŠANAS IZMAKSU SADALĪJUMS PA DARBU GRUPĀM



C. Grīdas segumi	4 814,46 €	43,7 %
D. Griestu un sienu apdare	2 658,70 €	24,1 %
A. Demontāža un izvešana	1 240,00 €	11,2 %
B. Žāvēšana un mitruma kontrole	980,00 €	8,9 %
Pārējie darbi (E, F, G)	1 332,58 €	12,1 %

Summas bez PVN, jaunvērtībā, pirms nolietojuma korekcijas.

1. Pārskata statuss un ierobežojumi

Pārskats sagatavots privāttiesiska pakalpojuma līguma ietvaros Pasūtītāja vajadzībām un attiecas vienīgi uz bojājuma atjaunošanai nepieciešamo darbu apjomu un izmaksām. Tā tvērums ir noteikts šādi:

- Pārskats NAV būvekspertīzes slēdziens, tehniskās apsekošanas atzinums vai būvuzraudzības atzinums Būvniecības likuma izpratnē un neaizstāj nevienu no tiem.
- Pārskatā nav noteikts bojājuma cēlonis un nav vērtēta pušu atbildība par tā iestāšanos.
- Pārskatā nav vērtēta apdrošināšanas atlīdzības pamatotība, apdrošināšanas seguma apjoms vai polises nosacījumu piemērošana — tas ir Pasūtītāja kompetencē. Aprēķins ir ievaddati Pasūtītāja lēmumam, nevis lēmums.
- Pārskatā nav vērtēta esošo konstrukciju atbilstība būvnormatīviem.
- Apjomi noteikti ar mērījumiem un vizuāli apsekošanas dienā. Konstrukcijas nav atsegtas, destruktīvas pārbaudes nav veiktas.
- Kustamā manta, sadzīves tehnika un pagaidu izmitināšanas izmaksas aprēķinā nav iekļautas un vērtējamas atsevišķi.
- Pārskats sagatavots Pasūtītājam un nav nododams trešajām personām bez SIA JZ Advisory rakstiskas piekrišanas.

SIA JZ Advisory profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana tiek noslēgta pirms līguma izpildes uzsākšanas; polises numurs un atbildības limits tiek norādīts šajā sadaļā.

2. Kopsavilkums

Rādītājs	Bez PVN, €	Ar PVN 21 %, €
Atjaunošanas izmaksas jaunvērtībā	11 025,74	13 341,15
Nolietojuma korekcija	-3 654,89	-4 422,42
Atjaunošanas izmaksas ar nolietojumu	7 370,85	8 918,73

Bojājuma veids	Ūdens noplūde no apkures sistēmas cauruļvada savienojuma
Skartā platība	68,9 m ² četrās telpās divos stāvos
Ekspluatācijas dati	Ēka būvēta 2011. gadā; iekšējā apdare atjaunota 2021. gadā
Vidējā nolietojuma pakāpe	33,1 % no atjaunošanas izmaksām jaunvērtībā

3. Skartās telpas un konstrukcijas

Noplūde konstatēta 2. stāva guļamistabas grīdas konstrukcijā. Ūdens izplatījies pa 2. stāva grīdas segumu un caur starpstāvu pārsegumu nokļuvis 1. stāva telpu griestos.

Telpa	Stāvs	Platība, m ²	Skartās konstrukcijas
Guļamistaba	2. stāvs	18,4	Grīdas segums, sienu apdare
Gaitenis	2. stāvs	9,2	Grīdas segums, sienu apdare
Viesistaba	1. stāvs	26,8	Griestu apdare, sienu apdare, grīdas segums
Virtuve	1. stāvs	14,5	Griestu apdare, sienu apdare, grīdas segums
KOPĀ		68,9	

Mitruma mērījumi veikti visās telpās, kas robežojas ar skartajām. Paaugstināts mitrums ārpus uzskaitītajām telpām nav konstatēts.

4. Atjaunošanas darbu apjomi un izmaksas

Apjomi noteikti pēc uzmērījumiem objektā. Vienību cenas atbilst vidējām tirgus cenām reģionā aprēķina sagatavošanas dienā un ietver materiālu, darbaspēka un mehānismu izmaksas.

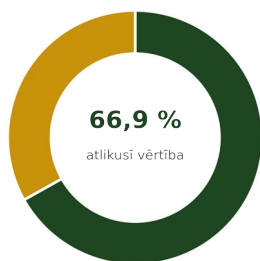
Poz.	Darba vai materiāla nosaukums	Mērv.	Apjoms	Cena, €	Summa, €
A. Demontāžas darbi un būvgružu izvešana					1 240,00
A1	Parketa seguma demontāža	m ²	27,6	6,50	179,40
A2	Laminēta seguma demontāža	m ²	41,3	4,20	173,46
A3	Griestu apdares kārtu demontāža	m ²	41,3	5,80	239,54
A4	Sienu apdares demontāža bojātajā zonā	m ²	62,0	4,90	303,80
A5	Būvgružu savākšana un izvešana	m ³	4,5	76,40	343,80
B. Konstrukciju žāvēšana un mitruma kontrole					980,00
B1	Būvžāvētāju noma un uzstādīšana	diennakts	14	58,00	812,00
B2	Mitruma mērījumi ar dokumentēšanu	reize	4	42,00	168,00
C. Grīdas segumi					4 814,46
C1	Ozola parketa segums ar montāžu	m ²	27,6	89,50	2 470,20
C2	Laminēta segums ar montāžu	m ²	41,3	48,20	1 990,66
C3	Grīdlīstes ar montāžu	m	68,0	5,20	353,60
D. Griestu un sienu apdare					2 658,70
D1	Griestu špaktelēšana un gruntēšana	m ²	41,3	12,40	512,12
D2	Griestu krāsošana divās kārtās	m ²	41,3	8,60	355,18
D3	Sienu špaktelēšana un gruntēšana	m ²	62,0	11,80	731,60
D4	Sienu krāsošana divās kārtās	m ²	62,0	7,90	489,80
D5	Iekšdurvju bloka nomaina (uzbriedis)	gab.	2	285,00	570,00
E. Elektroinstalācija					636,00
E1	Elektroinstalācijas pārbaude bojātajā zonā	objekts	1	240,00	240,00
E2	Kontaktligzdu un slēdžu nomaina	gab.	6	38,00	228,00
E3	Iebūvēto gaismekļu nomaina	gab.	4	42,00	168,00
F. Palīgdarbi					411,58
F1	Mēbeļu pārvietošana un aizsardzība	objekts	1	260,00	260,00
F2	Telpu uzkopšana pēc darbiem	m ²	68,9	2,20	151,58
G. Avārijas novēršana					285,00
G1	Apkures cauruļvada savienojuma atjaunošana	gab.	1	285,00	285,00
KOPĀ BEZ PVN					11 025,74
PVN 21 %					2 315,41
KOPĀ AR PVN					13 341,15

5. Nolietojuma aprēķins

Nolietojums piemērots pa atsevišķām tāmes pozīcijām, nevis pa darbu grupām, jo vienā grupā ietilpst materiāli ar atšķirīgu kalpošanas laiku. Demontāžas, žāvēšanas, elektroinstalācijas pārbaudes un palīgdarbi ir pakalpojumi bez nolietojuma.

Kalpošanas laiki ņemti no publicētās darba metodikas 4.3. sadaļas. Eksploatācijas ilgums grīdas segumiem un iekšdurvīm rēķināts no ēkas būvniecības 2011. gadā, apdares pozīcijām — no pēdējās apdares atjaunošanas 2021. gadā. Aprēķinātā nolietojuma pakāpe nepārsniedz 60 %.

Pozīcija	Kalpošanas laiks	Eksploatācija	Nolietojums	Jaunvērtībā, €	Korekcija, €
C1 Ozola parketa segums	30 gadi	15 gadi	50,0 %	2 470,20	1 235,10
C2 Laminēts segums	15 gadi	15 gadi	60,0 %	1 990,66	1 194,40
C3 Grīdlīstes	20 gadi	15 gadi	60,0 %	353,60	212,16
D1 Griestu špaktelējums un gruntējums	25 gadi	5 gadi	20,0 %	512,12	102,42
D2 Griestu krāsojums	10 gadi	5 gadi	50,0 %	355,18	177,59
D3 Sienu špaktelējums un gruntējums	25 gadi	5 gadi	20,0 %	731,60	146,32
D4 Sienu krāsojums	10 gadi	5 gadi	50,0 %	489,80	244,90
D5 Iekšdurvju bloks	20 gadi	15 gadi	60,0 %	570,00	342,00
A, B, E, F, G — darbi bez materiālu nolietojuma	—	—	0 %	3 552,58	0,00
KOPĀ			33,1 %	11 025,74	3 654,89



Atjaunošanas izmaksas ar nolietojumu
Nolietojuma korekcija

7 370,85 € 66,9 %
3 654,89 € 33,1 %

6. Konstatējumi, kas ietekmē aprēķinu

6.1. Bojājuma apjoma robeža

1. stāva guļamistabā un vannas istabā, kas robežojas ar viesistabu, mitruma mērījumi paaugstinātu mitrumu neuzrādīja. Šīs telpas aprēķinā nav iekļautas.

6.2. Pirms notikuma esoši bojājumi

Virtuves sienas apakšējā daļā konstatēta krāsojuma atslāņošanās ar sausām malām un netīrumu nogulsniem, kas neatbilst nesenam mitruma iedarbības raksturam. Attiecīgā platība 4,2 m² apmērā no sienu apdares apjoma ir izslēgta.

6.3. Neatgriezeniski bojātie elementi

Ozola parketa segums 27,6 m² platībā ir uzbriedis ar dēlīšu malu pacēlumu. Atjaunošana ar slīpēšanu nav iespējama, tāpēc aprēķinā iekļauta seguma nomaiņa pilnā platībā, nevis daļēja remontēšana.

6.4. Aprēķinā neiekļautais

Kustamā manta, mēbeles un sadzīves tehnika apsekošanā tika fiksēta fotoattēlos, bet to vērtība un bojājuma pakāpe šajā aprēķinā nav noteikta. Nav iekļautas arī pagaidu izmitināšanas izmaksas darbu veikšanas laikā.

7. Fotofiksācija

Apsekošanā uzņemti 26 attēli. Attēlos saglabāti uzņemšanas datuma, laika un ģeogrāfisko koordinātu metadati. Pilns attēlu komplekts pievienots pārskatam atsevišķā datnē.

Nr.	Fiksētais objekts	Datne
01	Bojājuma vieta — apkures cauruļvada savienojums 2. stāvā	IMG_2026-09-02_02.jpg
02	Guļamistaba — uzbriedis parketa segums	IMG_2026-09-02_05.jpg
03	Gaitenis 2. stāvā — seguma deformācija pie sienas	IMG_2026-09-02_08.jpg
04	Viesistaba — ūdens pēdas griestos	IMG_2026-09-02_13.jpg
05	Viesistaba — mitruma mērījums, rādījums fiksēts displejā	IMG_2026-09-02_16.jpg
06	Virtuve — griestu apdares atslāpošanās	IMG_2026-09-02_19.jpg
07	Virtuve — pirms notikuma esošs krāsojuma bojājums (izslēgts)	IMG_2026-09-02_22.jpg
08	Iekšdurvju bloks ar uzbriedumu apakšdaļā	IMG_2026-09-02_25.jpg

8. Piemērotā metodika

- Telpu platības un apdares apjomi uzmērīti objektā ar lāzera tālmēru; aprēķinā izmantoti uzmērījumi, nevis inventarizācijas lietas dati.
- Skartā zona noteikta pēc vizuālām pazīmēm un kontakta mitruma mērītāja rādījumiem; par skartu uzskatīta konstrukcija, kuras mitruma rādījums pārsniedz tās pašas konstrukcijas neskarto zonu.
- Vienību cenas — vidējās tirgus cenas reģionā aprēķina sagatavošanas dienā, ieskaitot materiālus, darbaspēku un mehānismus.
- Nolietojuma pakāpe noteikta kā materiāla ekspluatācijas ilguma attiecība pret normatīvo kalpošanas laiku atbilstoši SIA JZ Advisory publicētās darba metodikas 1.0 redakcijas 4.3. sadaļai; aprēķinātā pakāpe nepārsniedz 60 %. Morālais nolietojums netiek piemērots.
- Aprēķins veikts summās bez PVN; PVN 21 % aprēķināts no rezultāta un norādīts atsevišķi.
- Aprēķinā nav iekļauta kustamā manta, pagaidu izmitināšana un zaudējumi, kas nav saistīti ar būvkonstrukciju un apdares atjaunošanu.

Jānis Zvaigzne

SIA JZ Advisory

info@jzadvisory.lv | jzadvisory.lv

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.