

סימוכין: [REDACTED]  
תאריך: [REDACTED]

לכבוד [REDACTED]

**הנדון: הדירה ב** [REDACTED]

**בדיקה לפני קניה**  
**חוות דעת מקצועית**

אני החתום מטה, מהנדס [REDACTED], בוגר [REDACTED]  
[REDACTED] להנדסת אזרחית [REDACTED]  
התבקשתי ע"י [REDACTED] לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בדירה לפני קניה.  
בתאריך ה [REDACTED] ביקרתי בדירה הנדונה, סקרתי אותה על כל חלקיה, ערכתי רשימות ואת ממצאי אפרט בהמשך.

אני נותן חוות דעתי זו, במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.  
הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על ידי על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

אלה פרטי השכלתי

ואלה פרטי ניסיוני

### תיאור המבנה

1. דירת מגורים.
2. חוץ המבנה חיפוי אבן.
3. פנים המבנה חיפוי קרמיקה בלבד.
4. הדירה מרוצפת להלן: קרמיקה.

## מטרת הביקורת הינה מתן חוות דעת הנדסית לגבי מצבו הפיזי / הנדסי של הנכס

לפני רכישתו, בכל הנוגע לבלאי חריג, פגמים במבנה ורמת תחזוקתו.

### המזמין מצהיר בזאת כי ידוע לו כי:

- יתכנו ליקויים ו/או פגמים נסתרים אשר אותם לא ניתן לאתר מראש ויתכן שיופיעו ו/או יתגלו ו/או יחמירו בעתיד. במיוחד אמור הדבר בליקויים של רטיבות מקירות חיצון ומגגות מאחר והבדיקה מתקיימת בלא שמבוצע ניסיון המטרה על קירות או הצפה של המרפסות. (ניסיון המטרה והצפת גג/מרפסת אינם ישימים במגבלות הדו"ח וחורגים מתחולתו של דו"ח זה).
- חוות הדעת מתייחסת אך ורק לליקויים ופגמים בנכס ואשר ניתנים לאבחון במועד הביקור.
- בהעדר תוכניות מפורטות של מערכות החשמל והאינסטלציה מוגבלת הבדיקה לחלקים ויזואלים של המערכות אך נעשות סקירות עם מיכשור אלקטרוני ככל שזה מסייע.
- חוות הדעת מהווה סקירה הנדסית כללית של מצבו הפיזי של הנכס, בהתאם למגבלות שפורטו לעיל, ואינה מהווה בשום מקרה אחריות לגבי פגמים / ליקויים / אי התאמות וכו' אשר יתגלו בעתיד ו/או אשר קיימים כיום ותיווצר בהם החמרה.
- היקף חוות דעת זו אינו כולל הערכות ואנליזות לעמידות הנכס ברעידות אדמה.
- חוות הדעת מתייחסת לליקויים בהיבט של חוק התיכנון והבנייה ותקנים ומיפרטים הנהוגים בעת ביצוע הבדיקה.
- ליקויים שמהותם אי התאמה לתקן הישראלי ולחוקים אחרים יצוינו במיסמך זה אך מאחר ולא נכרת חוזה בין הקונה למוכר, אין בליקויים באלו, אם ימצאו, משום הפרה של מי מזכויותיו של האחר שכן לקונה הזכות להימנע מחתימה על החוזה, בין אם קיימים ממצאים ובין אם לאו.

- אין באחריות הבודק כל נושא רכישה או אי רכישת הנכס.
- חוות דעת זו מסויגת באופן הבא: היא אינה פוטר את המוכר מחובותיו כלפי הקונה (ככל שאלו ינוסחו בחוזה שיכרת בין הצדדים) בקשר עם כל ליקוי שיתגלה בעתיד, בין אם ניתן היה להבחין בו במועד בדיקה זו ובין אם לאו ובין אם חדש הוא או שהתקיים במועד הבדיקה.
- חוות דעת זו הינה חוות דעת הנדסית בלבד ואינה חוות דעת שמאית.
- הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך שימוש באמצעי מדידה כמקובל.
- מסקנות ותוכן חוות הדעת נכונות ליום הבדיקה.
- חוות הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות השונות כגון עירייה, טאבו וכו'.

### חוות הדעת מסתמכת על:

- א. תקנות התכנון והבנייה תש"ל, 1970.
- ב. התקנים הישראליים.
- ג. תקנות הג"א – תקנות התגוננות האזרחית.
- ד. הל"ת - הוראות למתקני תברואה.
- ה. חוק החשמל.
- ו. המפרט הכללי - הבין משרדי.

## ממצאים

### 1. אלומיניום

1.1. כללי: חלון האלומיניום עם תריס רפפה מובנה חיצוני לחלון ההדף בממ"ד אינו נסגר במישור אחד כנף לכנף. קיימת סטייה בין החלונות היוצר סגירה לא הרמטית ואחידה.

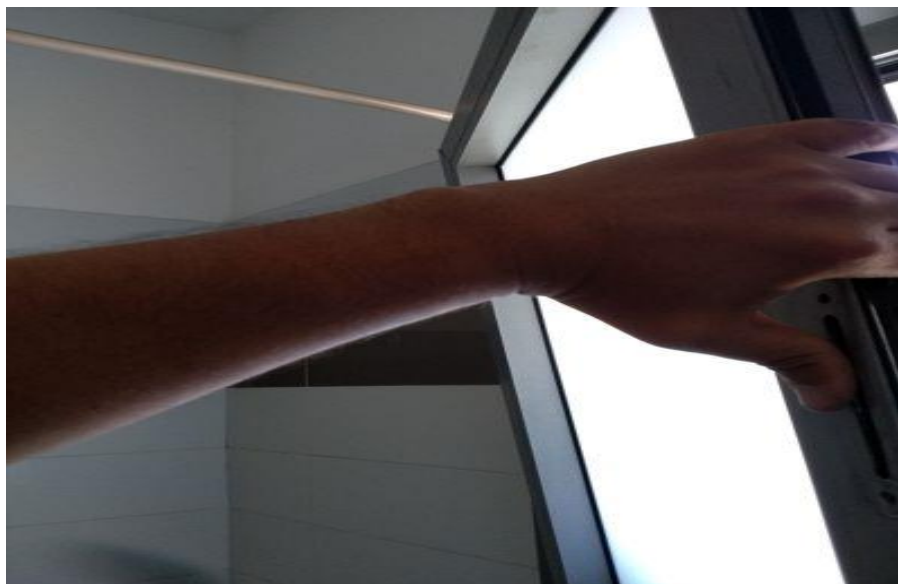
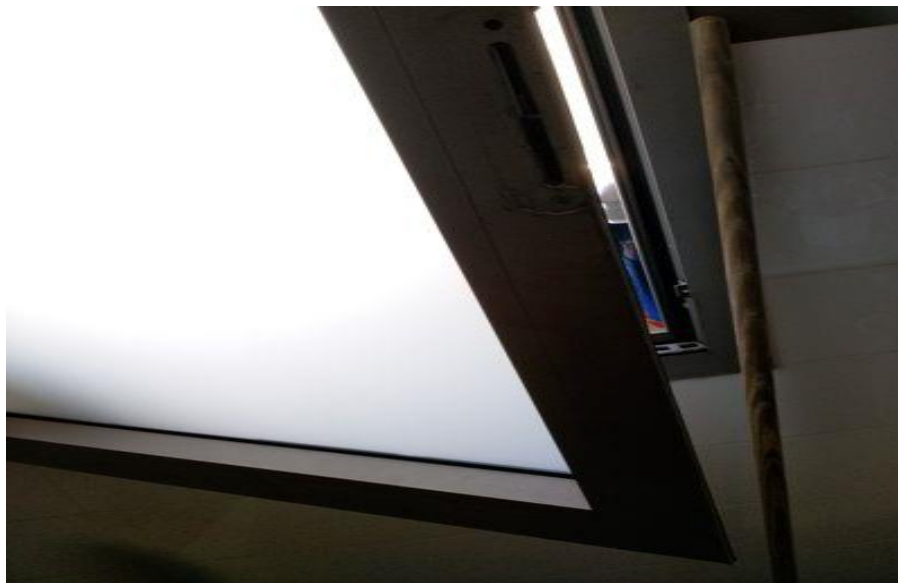
הערכת עלות: 300 ש"ח.



נדרש לתקן בצורה מקצועית.

1.2. חדר רחצה כללי קומת כניסה : חלון האלומיניום פגום ללא ידית.

הערכת עלות : 2,500 ש"ח.



נדרש לפרק ולבצע מחדש.

1.3. חדר שינה קומת כניסה : תריס רפפה מובנה בחלון מול הכניסה לחדר שבור  
בחלקו.

הערכת עלות : 2,500 ש"ח.



נדרש לתקן ובמידת הצורך להחליף בחדש.

1.4. חדר שינה קומת כניסה : חלון האלומיניום לא מעוגן בצורה מקצועית קיימת נקי עיגון אחת במסגרת בחלקו העליון.

הערכת עלות : 220 ש"ח.



נדרש לתקן בצורה מקצועית.

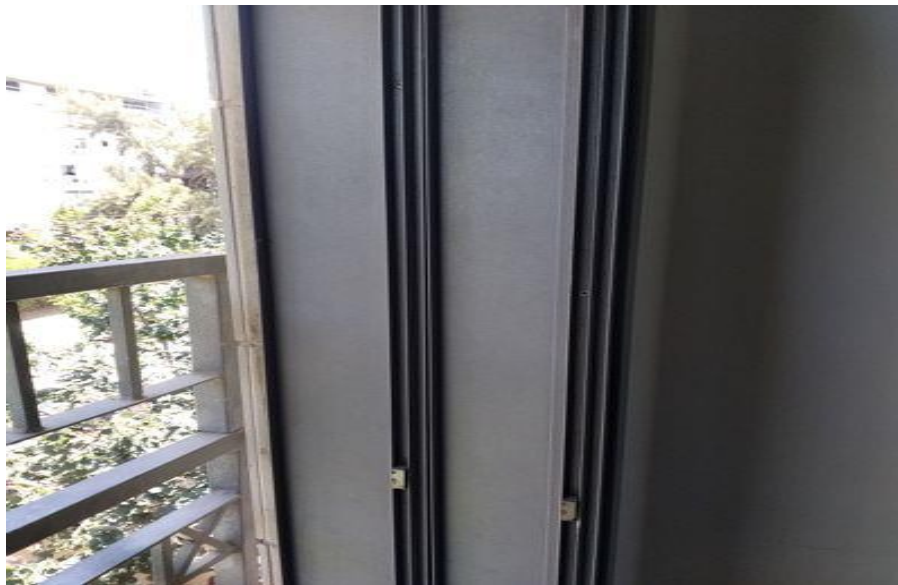


1.5. חדר שינה קומת כניסה : מסגרת האלומיניום ללא מערכת איטום סביב הפתח, חסר חלק במסגרת.



1.6. חדר דיור: חלון וויטרינת האלומיניום לא מעוגן בצורה מקצועית, קיימת נקי' עיגון אחת במסגרת בחלקו העליון.

הערכת עלות: 220 ש"ח.



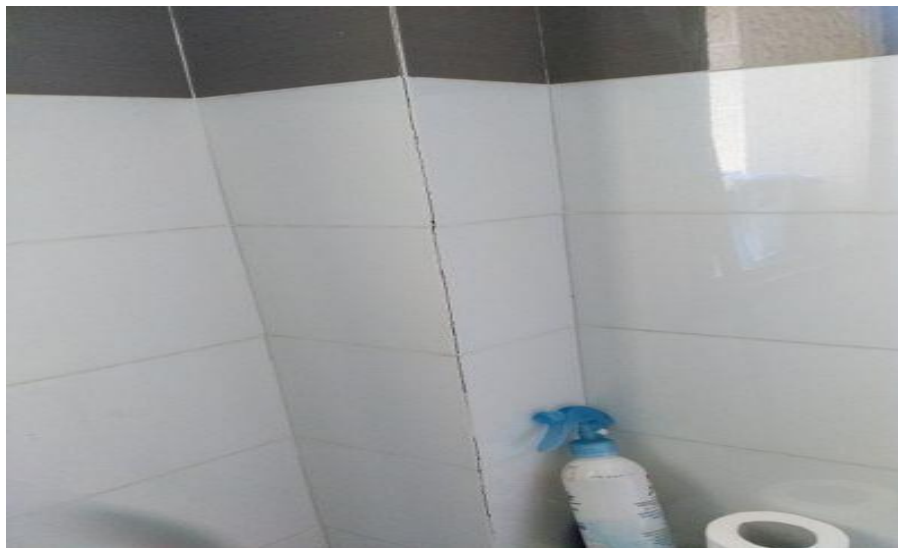
נדרש לתקן בצורה מקצועית.

סה"כ הערכת עלות לאלומיניום: 5,740 ש"ח.

## 2. חיפוי קרמיקה/פסיפס

2.1. חדר רחצה כללי קומת כניסה : גימור רובה במישקים לא אחיד ומקצועי, הרובה הקיימת מפוררת ולא אחידה.

הערכת עלות : 300 ש"ח.



נדרש לתקן בצורה מקצועית.

2.2. חדר רחצה כללי קומת כניסה : אריחי פסיפס בולטים/שוקעים בחיפוי קירות.

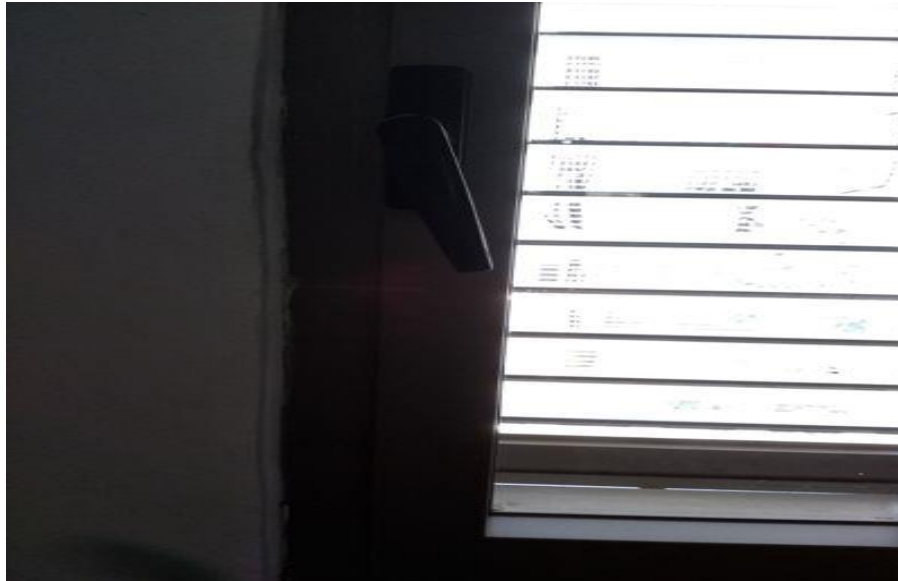
הערכת עלות : 500 ש"ח.



סה"כ הערכת עלות לחיפוי קרמיקה/פסיפס : 800 ש"ח.

### 3. מסגרות

3.1. כללי: חלון האלומיניום בממ"ד אינו נסגר עד כדי אטימה תקנית.



נדרש לתקן בצורה מקצועית.

3.2. חדר דיור: מעקה אינו מעוגן בצורה מקצועית ובטיחותית.

הערכת עלות: 500 ש"ח.



יש לחזק בצורה מקצועית.

סה"כ הערכת עלות למסגרות: 500 ש"ח.

#### 4. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

4.1. כללי: נקי חשמל ואביזרי קצה רופפים ובולטים ממישור הקיר עד כדי מפורקים ממקומם.

הערכת עלות: 600 ש"ח.



מומלץ לתקנם.

4.2. חדר רחצה כללי קומת כניסה : שקע/מתג חשמל בולט מהקיר.

הערכת עלות : 300 ש"ח.



סה"כ הערכת עלות למתקני חשמל ותקשורת/בטיחות : 900 ש"ח.



## 5. נגרות

5.1. כללי : דלת הכניסה לחדר הרחצה הכללי בקומת הקרקע מתחככת בריצוף.

הערכת עלות : 300 ש"ח.



נדרש לכוון.

## 5.2. חדר שינה קומת כניסה : חסר משקוף.



מומלץ להחליף עלות יחידה הנה בין 1600 - 2000 ש"ח ללא התקנה!  
סה"כ הערכת עלות לנגרות: 300 ש"ח.

## 6. עבודות איטום וליקויי רטיבות

6.1. כללי: נמדדה לחות גבוה מעל 6% בניגוד לתקן. בכניסה לדירה בקיר המשותף ללובי למדרגות. ובקיר המשותף עם הממ"ד.





6.2. כללי : נמדדה לחות גבוה מעל 6% בניגוד לתקן במטבח בקיר המשותף לחדר הרחצה.



# HADAS

CONSTRUCTION INSPECTION Ltd.

SUPERVISION & ENGINEERING ACCOMPANIMENT

National deployment



**ביקורת מבנים בע"מ**

תכנון, פיקוח וליווי הנדסי

בפריסה ארצית



רעננה – רח' רבקה גובר 6/22 שכ' לב הפארק ✉ 09-7701000 ☎ 072-2740719 📄

תל אביב – 03-5731232 חיפה – 04-8254971 ירושלים – 02-6450935

[www.hadas-g.co.il](http://www.hadas-g.co.il)

[office@hadas-g.co.il](mailto:office@hadas-g.co.il)

עמוד 21 מתוך 29

- 6.3. כללי: נמדדה לחות גבוה מעל 6% בניגוד לתקן בכניסה לדירה בקיר המשותף ללובי למדרגות ובקיר המשותף עם הממ"ד.
- 6.4. חדר שינה קומת כניסה: נמדדה לחות גבוה מעל 6% בניגוד לתקן בקיר המשותף לחדר הרחצה.



- 6.5. חדר דיור: נמדדה לחות גבוה מעל 6% בניגוד לתקן מתחת לחלון הויטרינה.



6.6. מדרגות: כתמי רטיבות במקומות שונים בדירה.



6.7. חדר שינה קומה עליונה: נמדדה לחות גבוה מעל 6% בניגוד לתקן בחדר השינה בקיר המשותף לחדר הרחצה. נדרש לאתר את מקור הרטיבות, לתקן בצורה מקצועית ולחדש צביעה.

**תקן/כללי מקצוע**

**הליקוי יוצר פגם אסתטי ותפקודי בולט וסותר בין היתר את הדרישות**

כמפורט להלן: תקנות התכנון והבנייה סעיף 5.32 הדורש כי: "קירותיו החיצוניים של בנין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ".

6.8. גג: יריעות ביטומניות מורכבות על קירות המעקה העליונים ללא סרגלי הידוק.

הערכת עלות: 5,500 ש"ח.





נדרש להשלים הסרגלים החסרים למניעת התנתקות היריעות מהקיר  
וחדירת מים.

### תקן/כללי מקצוע

זאת בהתאם לת"י 1752 חלק 2 סעיף 4.2.4.2 לפיו אם ההגבה אינה עם  
אף מים העומד בדרישות ת"י 1752.1 או אם קיימת הוראה מהמתכנן  
לבצע קיבוע מכני, נדרש יהא לתכנן קיבוע מכני בקצה העליון של היריעה.

6.9. מרתף יחידה: קיימת רטיבות מסיבית מקירות הקיף של המרתף.

הערכת עלות: 35,000 ש"ח.



נדרש לאתר את מקור הנזילה, לקלף את הטיח והצבע הפגום, לבצע מערכת  
איטום תקינה באזורים המהווים נק' תורפה לחדירת מים דוגמת פתחים  
וחלונות, לחפור בהקיף ולבצע איטום כיאות בצורה מקצועית ע"פ הנחיות  
המפרט הבין משרדי, מומלץ להתייעץ עם יועץ איטום.

סה"כ הערכת עלות לעבודות איטום וליקויי רטיבות: 40,500 ש"ח.

## 7. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

7.1. מרתף יחידה: טרם הושלמו כלל העבודות במרתף, צבע, משקוף, צנרות ניקוז.



נדרש להשלים.

## 8. עבודות ריצוף

8.1. מרתף יחידה: טרם הושלמו עבודות הריצוף.

הערכת עלות: 20,000 ש"ח.



סה"כ הערכת עלות לעבודות ריצוף: 20,000 ש"ח.

## הערכה כספית

<u>סכום בש"ח</u>	<u>פרק</u>
5,740	אלומיניום
800	חיפוי קרמיקה/פסיפס
500	מסגרות
900	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות
300	נגרות
40,500	עבודות איטום וליקויי רטיבות
20,000	עבודות ריצוף
6,874	פיקוח הנדסי
75,614	<b>סכום ביניים:</b>
12,854	<b>תוספת 17% מע"מ</b>
₪ 88,468	<b>סה"כ</b>

## הערות להערכה כספית

1. המחירים הנ"ל מתבססים על עבודות תיקון המתבצעות ע"י קבלן ראשי המחזיק צוות וציוד באזור, באם העבודות יבוצעו ע"י קבלנים מזדמנים הרי יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים, בשיעור של עד 25%-30%.
2. המחירים צמודים למדד הבניה הידוע בזמן עריכת הביקורת.
3. במידה ולא ימצא ריצוף באותו גוון וטקסטורה כך שלא ניתן יהיה להבחין בין אריח "חדש" ל"ישן" נדרש להחליף משטחים שלמים.
4. לצורך ביצוע התיקונים יידרש זמן סביר של כ- 3 שבועות בהם לא יוכלו הדיירים לקיים אורח חיים סביר בדירה.
5. מומלץ לבדוק ע"י מעבדה מוסמכת אטימות חלל המרחב המוגן נגד גזים.
6. מומלץ לבדוק ע"י מעבדה מוסמכת תכונות פיזיקליות של אבן החיפוי/מערכת החיפוי/הידבקות האבן לתשתית.

בכבוד רב,

מהנדס בנין.

