





תאריך: 9/9/2026
עבור: [redacted]

הנדון: דוח בדיקת דירה לפני קניה

[redacted]

תאריך הביקור: 7/9/2026

הצהרה

אני החתום מטה, גמליאל זכי מרחוב שדרות אלכסנדר 10 חדרה,
בוגר בית ספר להנדסאים רופין, ובעל רישיון הנדסאי בניין מס' 119124.
התבקשתי ע"י [redacted] לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בנכס הנדון.
בתאריך ה- 7/9/2026 ביקרתי בנכס הנדון, סקרתי אותו על כל חלקיו, 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.

השכלה

בוגר בית ספר להנדסאים רופין - 2009

ניסיון

פיקוח על עבודות בנייה במבני מגורים ומבני ציבור.
ניהול פרויקטים שיפוצי מבנים.
בדיקת אלפי נכסים מסוגים שונים.
מנוסה במתן עדות בבית המשפט.
רשום כמומחה בית משפט.

תיאור מבנה

דירת 4 חדרים







<u>חוות הדעת מסתמכת על</u>

תקנות התכנון והבנייה תש"ל, 1970.

התקנים הישראליים.

תקנות הג"א - תקנות התגוננות האזרחית.

הל"ת - הוראות למתקני תברואה.

חוק החשמל.

המפרט הכללי - הבין משרדי.

שדרות אלכסנדר 10 חדרה.

משרד - 0777950900
נייד - 0539501195

www.zebedek.co.il
office@zebedek.co.il

ממצאים

1. נגרות

1.1. פגמים ב

ליקוי: ידיות דלת רופפות

מיקום: חדר רחצה כללי



המלצה: נדרש להחליף ידיות

הערכת עלות: ₪[redacted]

<u>סה"כ עלות מוערכת פרק נגרות - ₪[redacted]</u>

2. שלד ובניה

2.1. לא נבדק, לא היה מפתח

מיקום: מחסן

3. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

3.1. אריח/ים חלול/ים

ליקוי: חלל מתחת לאריחים, ואריחים מנותקים ברצפה. יצוין כי ניתן להבחין על קיום של חללים ריקים מתחת לאריחים לפי הרעש הנשמע בעת דריכה על האריחים, במספר מקומות נמצא כי קיימים סדקים ברובה . הדבר יוצר מפגע בטיחותי עקב הסיכון לשקיעת אריחים ועלול לגרום לחדירת מים וגרימת נזקים.

מיקום: חדר דיור



ניתוק באריח

המלצה: יש לחרוץ רובה , למלא בחומר דליל המתאים לתקן, למלא ברובה ולהמשיך מעקב מומלץ לבצע בדיקת מעבדה לתקינות הרכבת אריחים

הערכת עלות: [redacted]₪

הערות: עלות לתיקון/החלפת אריח

3.2. אריח/ים חלול/ים

ליקוי: חלל מתחת לאריחים, ואריחים מנותקים ברצפה. יצוין כי ניתן להבחין על קיום של חללים ריקים מתחת לאריחים לפי הרעש הנשמע בעת דריכה על האריחים, במספר מקומות נמצא כי קיימים סדקים ברובה . הדבר יוצר מפגע בטיחותי עקב הסיכון לשקיעת אריחים ועלול לגרום לחדירת מים וגרימת נזקים.

מיקום: חדר שינה סמוך לחדר דיור



ניתוקים באריחים

המלצה: יש לחרוץ רובה , למלא בחומר דליל המתאים לתקן, למלא ברובה ולהמשיך מעקב מומלץ לבצע בדיקת מעבדה לתקינות הרכבת אריחים

הערכת עלות: [redacted]₪

הערות: עלות לתיקון/החלפת אריחים

3.3. אריח/ים חלול/ים

ליקוי: חלל מתחת לאריחים, ואריחים מנותקים ברצפה. יצוין כי ניתן להבחין על קיום של חללים ריקים מתחת לאריחים לפי הרעש הנשמע בעת דריכה על האריחים, במספר מקומות נמצא כי קיימים סדקים ברובה . הדבר יוצר מפגע בטיחותי עקב הסיכון לשקיעת אריחים ועלול לגרום לחדירת מים וגרימת נזקים.

מיקום: מטבח



ניתוקים באריחים

המלצה: יש לחרוץ רובה , למלא בחומר דליל המתאים לתקן, למלא ברובה ולהמשיך מעקב מומלץ לבצע בדיקת מעבדה לתקינות הרכבת אריחים

הערכת עלות: [redacted]₪

הערות: עלות לתיקון/החלפת אריחים

3.4. אריח/ים חלול/ים

ליקוי: חלל מתחת לאריחים, ואריחים מנותקים ברצפה. יצוין כי ניתן להבחין על קיום של חללים ריקים מתחת לאריחים לפי הרעש הנשמע בעת דריכה על האריחים, במספר מקומות נמצא כי קיימים סדקים ברובה . הדבר יוצר מפגע בטיחותי עקב הסיכון לשקיעת אריחים ועלול לגרום לחדירת מים וגרימת נזקים.

מיקום: חדר רחצה כללי



חלל מתחת לאריחים

המלצה: יש לחרוץ רובה , למלא בחומר דליל המתאים לתקן, למלא ברובה ולהמשיך מעקב מומלץ לבצע בדיקת מעבדה לתקינות הרכבת אריחים

הערכת עלות: [redacted]₪

הערות: עלות לתיקון / החלפת אריחים

3.5. פגיעות ופגמים

ליקוי: פגיעות ופגמים באריח/ים (שברים, סדקים, שריטות וכדומה).

מיקום: חדר דיור



אריח סדוק

המלצה: נדרש לפרק ולהחליף האריח/ים הפגום/ים.

הערכת עלות: [redacted]₪

3.6. איטום חסר

ליקוי: לא בוצע איטום סביב.

מיקום: מרפסת דיור







המלצה: נדרש לחרוץ רובה ולבצע מילוי אחיד בחומר גמיש

הערכת עלות: [redacted]₪

3.7. איטום חסר

ליקוי: לא בוצע איטום סביב.

מיקום: חדרי רחצה כללי והורים





המלצה: נדרש לחרוץ רובה ולבצע מילוי אחיד בחומר גמיש

הערכת עלות: [redacted]₪

<u>סה"כ עלות מוערכת פרק עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן - [redacted]₪</u>

4. אלומיניום

4.1. איטום סביב חלון

ליקוי: איטום חסר סביב החלון/ות

מיקום: מטבח



המלצה: נדרש להשלים איטום בחומר גמיש

הערכת עלות: [redacted]₪

4.2. קושי בהפעלה/ אביזר לא מכוון

ליקוי: תריס וויטרינה לא מכוון ומרעיש

מיקום: מרפסת דיור



המלצה: נדרש לכוון לשימוש תקין

הערכת עלות: [redacted]₪

4.3. קושי בהפעלה/ אביזר לא מכוון

ליקוי: יש לספק מנואלה לתריס הוויטרינה

מיקום: מרפסת דיור



4.4. קושי בהפעלה/ אביזר לא מכוון

ליקוי: רשת תקועה במסילה

מיקום: מרפסת דיור



המלצה: יש להחליף גללים

הערכת עלות: [redacted]₪

4.5. קושי בהפעלה/ אביזר לא מכוון

ליקוי: כנף וויטרינה לא מכוונת, לא נסגרת

מיקום: מרפסת דיור



המלצה: נדרש לכוון לשימוש תקין

הערכת עלות: [redacted]₪

4.6. קושי בהפעלה/ אביזר לא מכוון

ליקוי: מסילת תריס לא מקובעת, כנף בטחון מהווה הפרעה לכנף תריס

מיקום: ממד







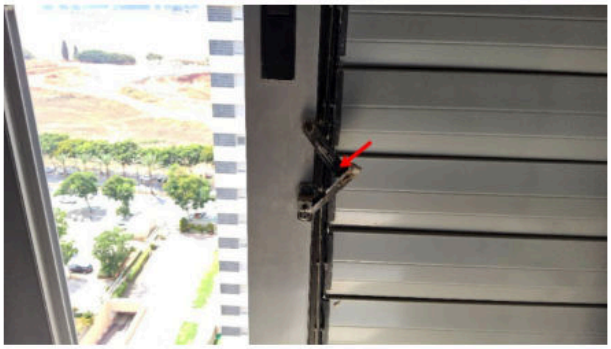
המלצה: נדרש להחליף ידית מנוף רגילה ולא כפולה

הערכת עלות: [redacted]₪

4.7. פגמים באביזרי האלומיניום

ליקוי: ידית תריס שבורה

מיקום: ממד



המלצה: נדרש להחליף ידית

הערכת עלות: [redacted]₪

<u>סה"כ עלות מוערכת פרק אלומיניום - [redacted]₪</u>

5. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

5.1. גימור/איטום

ליקוי: איטום חסר סביב

מיקום: חדר רחצה כללי



המלצה: נדרש לבצע איטום בחומר גמיש

הערכת עלות: ₪[redacted]

5.2. גימור/איטום

ליקוי: איטום חסר סביב

מיקום: חדר רחצה כללי



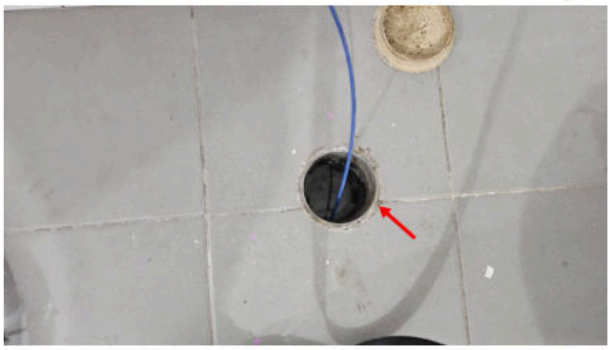
המלצה: נדרש לבצע איטום בחומר גמיש

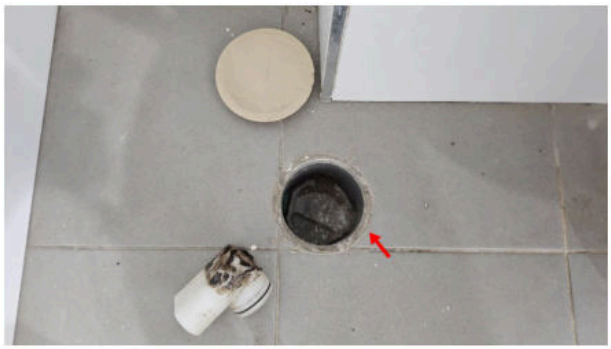
הערכת עלות: ₪[redacted]

5.3. גימור/איטום

ליקוי: איטום חסר סביב

מיקום: חדר רחצה כללי





המלצה: נדרש לבצע איטום ברובה

הערכת עלות: [redacted]₪

5.4. אביזר/ים לא מקובע/ים

ליקוי: טפטוף מצנרת המיזוג

מיקום: חדר רחצה כללי



המלצה: מומלץ לבצע בדיקת לחצים לצנרת המיזוג על מנת לוודא לחץ תקין בצנרת, יש לבצע בידוד לצנרת המיזוג

הערכת עלות: [redacted]₪

הערות: עלות התחלתית לתיקון ע"י סרט בידוד ובדיקת לחצים , עלות סופית תקבע לפי ממצאים

5.5. אביזר/ים לא מקובע/ים

ליקוי: תריס מיזוג לא מותאם לפתח האוורור, אינו אוטם הרמטית את פתח המיזוג , לא בוצע פתח ליניקת אוויר , כשהדלת החלון סגורים עוצמת האוורור נחלשת

מיקום: ממד





המלצה: נדרש להתאים תריס לפתח האוורור ולבצע פתח ליניקת אוויר

הערכת עלות: ₪[redacted]

5.6. אביזר/ים לא מקובע/ים

ליקוי: בוצעה רשת ניקוז קבועה ולא פריקה

מיקום: חדר רחצה הורים



המלצה: נדרש לפרק ולהחליף לרשת ניקוז פריקה

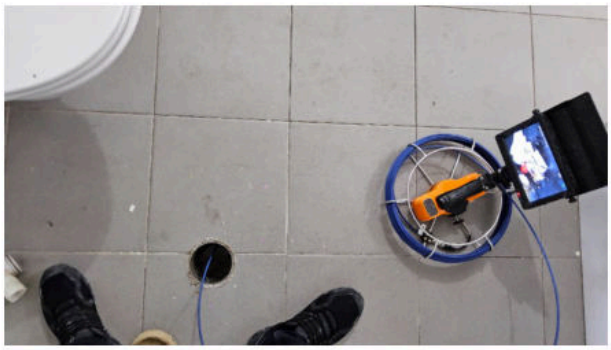
הערכת עלות: ₪[redacted]

5.7. צנרת- שיירי חומר

ליקוי: צנרת משופעת בשיירי חומרי בניין. , צנרת מיזוג וכיור

מיקום: חדר רחצה כללי







המלצה: נדרש להסיר ולבצע שטיפה למערכת הניקוז והביקורת

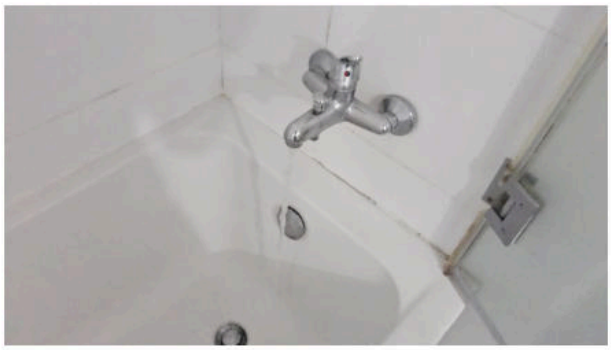
הערכת עלות: [redacted]₪

5.8. לחץ מים

ליקוי: לחץ מים חלש מדי.

מיקום: כלל הדירה





המלצה: יש לבדוק עם הועד אם המשאבות תקינות ועובדות כראוי

הערות: עלות תקבע לפי ממצאים

<u>סה"כ עלות מוערכת פרק עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז - [redacted]₪</u>

6. עבודות איטום וליקויי רטיבות

6.1. אף מים (שיני מדלף) - חסרים

ליקוי: אפי מים (שיני מדלף) בתחתית יציקות בולטות - חסרים.

מיקום: מרפסת דיור





המלצה: יש לחרוץ בדיסק או ליישם סרגל זווית , בכדי לקבל אפים לניקוז אנכי תקין ולמנוע חדירת המים לקירות

הערכת עלות: [redacted]₪

6.2. איטום סביב

ליקוי: לא בוצע איטום סביב

מיקום: חדר רחצה כללי



המלצה: המים עלולים להיכנס מתחת לאיטום קיר ולגרום לנזקים. נדרש לבצע איטום אחיד סביב

הערכת עלות: [redacted]₪

6.3. איטום סביב

ליקוי: לא בוצע איטום סביב

מיקום: חדר רחצה הורים



המלצה: המים עלולים להיכנס מתחת לאיטום קיר ולגרום לנזקים. נדרש לבצע איטום אחיד סביב

הערכת עלות: [redacted]₪

6.4. רטיבות תקרה

ליקוי: סימני רטיבות ולחות בתקרה.

מיקום: מרפסת דיור







המלצה: יש לחדש צביעה ולהמשיך מעקב, מומלץ לבצע בדיקת הצפה עם חומר זרחני למרפסת השכן שמעל על מנת לוודא איטום תקין

הערכת עלות: ₪[redacted]

הערות: עלות לתיקון צביעה, ובדיקת הצפה

6.5. רטיבות תקרה

ליקוי: סימני רטיבות בתקרה ,לטענת בעל הדירה בעבר היתה נזילה מהדירה שמעל

מיקום: חדר רחצה הורים





המלצה: יש לבצע תיקונים וצביעה אחידה המתאימה לחדר רטוב

הערכת עלות: ₪[redacted]

הערות: עלות לתיקון צביעה בלבד

6.6. כתמי רטיבות

ליקוי: כתמי רטיבות בקורה , צינור ניקוז המזגן מונח על הרצפה ומטפטף

מיקום: חדר שינה סמוך לחדר דיור







המלצה: נדרש להרחיק את צינור הניקוז לכיוון הנקז

הערכת עלות: ₪[redacted]

הערות: עלות להאכת צינור בלבד

6.7. כתמי רטיבות

ליקוי: כתמי רטיבות בתקרה

מיקום: חדר רחצה כללי







המלצה: נדרש לבצע תיקונים ולחדש צביעה , ולהמשיך מעקב
במידה והרטיבות חוזרת יש לתקן לפי ממצאים

הערכת עלות: ₪[redacted]

הערות: עלות לתיקוני צביעה בלבד

6.8. כתמי רטיבות

ליקוי: כתמי רטיבות בקיר , מיקום צינור ניקוז המזגן

מיקום: חדר שירות



המלצה: נדרש לחדש צביעה ולהמשיך מעקב, במידה והרטיבות חוזרת יש לבצע בדיקה לצינור המזגן ולתקן לפי ממצאים

הערכת עלות: ₪[redacted]

הערות: עלות לתיקון צביעה בלבד

סה"כ עלות מוערכת פרק עבודות איטום וליקויי רטיבות - ₪[redacted]

7. עבודות אבן טבעית

7.1. מילוי משקים בין אבנים

ליקוי: מילוי חסר בין אריחי האבן.

מיקום: מטבח





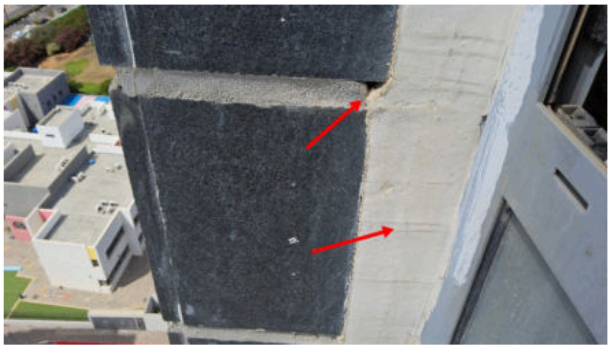
המלצה: נדרש לבצע מילוי אחיד

הערכת עלות: ₪[redacted]

7.2. מילוי משקים בין אבנים

ליקוי: מילוי חסר בין אריחי האבן.

מיקום: חדר הורים





המלצה: נדרש לבצע מילוי אחיד

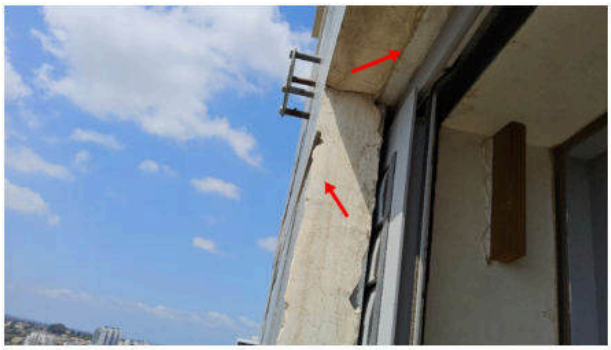
הערכת עלות: ₪[redacted]

7.3. מילוי משקים בין אבנים

ליקוי: מילוי חסר בין אריחי האבן.

מיקום: ממד







המלצה: נדרש לבצע מילוי אחיד

הערכת עלות: [redacted]₪

<u>סה"כ עלות מוערכת פרק עבודות אבן טבעית - [redacted]₪</u>

מס'	סעיף	מחיר
1	נגרות	[redacted]
2	שלד ובניה	[redacted]
3	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	[redacted]
4	אלומיניום	[redacted]
5	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	[redacted]
6	עבודות איטום וליקויי רטיבות	[redacted]
7	עבודות אבן טבעית	[redacted]
	בצ"מ 10%	[redacted]
	פיקוח 12%	[redacted]
	סה"כ	[redacted]
	מע"מ 18%	[redacted]
	סה"כ כולל מע"מ	40,452.76

בכבוד רב,
גמליאל זכי
הנדסאי בנין.

שדרות אלכסנדר 10 חדרה.
משרד - 0777950900
נייד - 0539501195
www.zebedek.co.il
office@zebedek.co.il