

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

ועדת איכות הסביבה
ישיבה בנושא
דו"ח שמאי
דו"ח אנרגיה בקשר לנכס

פאר ויסנר – סגן ראש עיריית תל אביב יפו
ויו"ר סיעת הירוקים
איכות הסביבה
התקיים בתאריך 19.2.2013
בבניין העירייה, קומה 6

סטנוגרמה

שושנה בלו

דני ויסמן

עוזר ומנהל לשכה

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

נכחו ה"ה:
מר פאר ויסנר – יו"ר
מר איתן ברטל – מרצה בכיר במכון הטכנולוגי – המכון לתקשורת חזותית
גב' דליה בארי – הגופים הירוקים, יו"ר "אדם טבע ודין"
גב' הגר ספירו-טל – החברה להגנת הטבע – קהילת תל-אביב יפו
גב' דנה שיחור – שמאית הועדה המקומית, ומנהלת מחלקת שומה והשבחה
מר דני ויסמן – עוזר ומנהל לשכה
<u>נעדרו:</u>
גב' מיטל להבי – חברת מועצת העיר
גב' שרון מלכי - חברת מועצת עיר מטעם "עיר לכולנו"
מר ראובן לדיאנסקי – חבר מועצת העיר
מר דוד איתן – הפורום הירוק של החברה להגנת הטבע
גב' יעל זילברשטיין – החברה להגנת הטבע

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

על סדר היום:

• דוח שמאי.

○ דוח אנרגיה בקשר לנכס.

פאר ויסנר - יו"ר:

שלום לכולם, אני פותח את הישיבה.
תחילה נפתח בשמות החברים הנוכחים, אודה לחברים שיציגו את עצמם.

*** * * הנוכחים מציגים עצמם * * ***

מר איתן ברטל – מרצה בכיר במכון הטכנולוגי, מעצב ועוסק בנושא סביבה – ומייעץ לירוקים בנושאים אקולוגיים וסביבתיים. יש לי תואר שני בעיצוב משולב, תחומי סביבה מחשבה יותר רחבה לעיצוב סביבה וקהילה.

גב' דליה בארי – מיצגת את הגופים הירוקים. כן יו"ר "אדם טבע ודין".

גב' הגר ספירו-טל – מנהלת חדשה של קהילת תל-אביב יפו והסביבה. החלפתי את גיא נרדי.

אני כמעט ארבעה חודשים בתפקיד בחברה להגנת הטבע.

גב' דנה שיחור – שמאית הועדה המקומית ומנהל מחלקת שומה והשבחה.

מר דני ויצמן – עוזר ומנהל לשכה

מר פאר ויסנר-היו"ר:

לצערי, שאר חברי הועדה - ראובן לדיאנסקי, שרון מלכי ומיטל להבי שלחו מכתב שהם מתפלאים שהועדה מתכנסת והם חושבים שזה אינטרס פוליטי. זה מוזר לי מאוד. אני חושב שהועדה הזאת התכנסה כמה פעמים. גם קיבלנו החלטות בנושא הים, עם המגבת – חצי-חצי, יש דברים שמתקדמים. אני מצטער, אבל כנראה שנת הבחירות רובצת על מעל ראשם של כולם והם חושבים שהוועדות הן ועדות פוליטיות. אני לא רואה בועדה הזאת כועדה פוליטית. לי באמת שלא איכפת לשבת - לא עם האופוזיציה וגם לא עם הקואליציה, אני אף פעם לא פחדתי ולא נרתעתי מזה. אדרבא, נהפוך הוא, אני חושב שכמעט בכל החלטה שקיבלנו כאן, ניסינו

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

תמיד לדלג על הנושא, וראינו בנושא של הסביבה, שזה היה הדבר המרכזי. אבל אם החברים כתבו מכתב כזה - אז בסדר ואני רואה בו כעוד מכתב שנשלח.

דליה בארי :

אפשר להתייחס גם למכתב הזה?

מר פאר ויסנר-היו"ר :

כן.

גב' דליה בארי :

תראה, האמת היא שלי הפריע הצד הפוליטי, אבל היו שם כמה נקודות שאני חושבת שאנחנו צריכים לדון בהן כאן - הנקודות הענייניות, על תכנית עבודה.

מר פאר ויסנר-היו"ר :

אז אני אספר לך, דליה, שמיטל להבי ושרון מלכי אמרו לי שהן רוצות להכין לי תכנית עבודה. הן אמרו: מה עם תוכנית עבודה? ואז שאלתי אותן: במה הן רוצות לדון. ואז הן אמרו: אנחנו נכין לך תכנית עבודה ונביא לך. אמרתי להם: בכיף, כל נושא שאתן רוצות, רק תביאו תכנית עבודה מוסדרת, שנראית מבחינתכם ונעשה אותה. אז אני יכול לומר בעניין, שאף אחד לא שלח שום דבר, לא נושאים ולא שום דבר, שהרי כפי שידוע לכם, לדבר זה קל.

אני משתדל להביא נושאים לוועדה - נושאים שאני חושב שהם על הפרק, נושאים בוערים, נושאים שחשובים מבחינת איכות הסביבה, מעבר לזה שאנחנו יושבים בועדות תכנון וכו' - הר שזו ועדה שמשתדלת להציג נושאים ואם יש נושאים - אני הכי שמח. ברור לכל, שאם שרון מלכי ומיטל רוצים להביא לי נושאים או להביא רשימה או תכנית עבודה - אני תמיד קיבלתי את זה בשמחה.

דרך אגב, הם התחייבו עוד, בתקופה שאני לא כיהנתי, זו היתה תקופה כמעט של שנתיים, שאני לא כיהנתי מסיבות כאלו ואחרות, שלא נתנו לי לכהן בועדה וקיבלתי את רצון 'המפקדים' פה, והם התחייבו להכין תוכנית כזאת. אחרי זה, כשהתחלתי לכהן בועדה מחדש וכינסנו אותה פעמיים או שלוש - אמרתי להם. ואז באה שרון ואמרה: אנחנו רוצים לעשות תכנית, שלא יהיה כאילו שאתה תביא את הנושאים, ולא תחליט. השבתי ואמרתי להם: אני, מבחינתי, הכי טוב לי בעולם, תביאו את הנושאים, וכל נושא שהוא נחשב לנושא

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

חשוב וענייני - אנחנו מביאים אותו. היה את נושא הים של ועדת איכות הסביבה – נושא הים ונושא החול, שאני העברתי אותו, אני חושב שהתקדמנו כאן.

דליה, את מכירה אותי מספיק שנים, וכאשר אני לא הייתי פעיל במשך תקופה מסוימת והעבירו את התכנית, אז אמרתי: ננסה למזער את הנזקים והעלינו כאן את נושא הניקוזים ואז גם אמרתי להם: אנחנו עושים את שלב א', שלב ב' ולא ממשיכים בלי שיש פתרונות לניקוזים. גם הוספתי ואמרתי: מה שאנחנו יכולים לעשות יותר טוב ולשפר, תמיד עדיף. כי אם אחרי שיושבים בועדה או יוצאים החוצה, עושים כאילו לא היתה ועדה – זה חמור.

גב' דליה בארי:

יש לי הצעה: תנצל ותייעל את המכתב הזה ותציע שלישיבה הבאה שאתה כבר קובע, בנושא של תכנית העבודה, שכל אחד יבוא עם הצעות, נשב על זה ונקבע סדרי עדיפויות ולוח זמנים.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

כן, בתכנית העבודה, ממש אין לי שום בעיה. נהפוך הוא - כל חבר שיגיד לי מחר בבוקר: 'בוא נכנס את הישיבה, יש כאן נושא בוער בנושא סביבה' - אני אכנס את זה בכל שעה על מנת לקדם את הנושא. אני גם אמרתי פעמים רבות: אתם טובים לי. אני כביכול מהקואליציה ועם האופוזיציה אני משתף איתכם פעולה, חזרתי ואמרתי להם: אני איתכם בכל מה שאתם רוצים. אין בזה גבולות בכלל מבחינתי.

גב' דליה בארי:

בסדר. זה להתפרץ לדלת פתוחה.

הדבר השני שהייתי מנצלת ומזכירה לעשות, הגם שאני לא חושבת שזה היה במכתב, אבל שרון מלכי כתבה את זה קודם, כי זה באמת נכון שלפני כל ישיבה כדאי לשלוח חומר רקע מתומצת, עם נושאים וסדר יום.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אין בעיה, בפעם הבאה דני ישלח לכם חומר רקע לישיבה.

גב' דליה בארי:

חשוב שתהיה עבודה מסודרת של הועדה.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

מר פאר ויסנר-היו"ר:

דני, אני מבקש שתוציא מחר מכתב למהנדס העיר שאני רואה בחומרה את זה, שהיה אמור להשתתף כאן גם אדריכל העיר וגם האחראי על הסביבה - מר אוריאל בבצ'יק והם לא הגיעו, הגם שייתכן שהיו חולים או היו להם סיבות אחרות, אבל אני לא מקבל את הדברים האלה, במיוחד לא כשמודיעים לי רגע לפני הישיבה, כי אלה דברים חשובים וחשוב לי שיהיו נוכחים.

אפתח בנושא שלשמו התכנסנו היום. למעשה, מי שמסתכל על הסביבה, ושואל מהו זיהום האוויר הרציני, המהותי אחרי זיהום המכוניות, אז יודעים שזיהום אוויר אחרי המכוניות הוא בדור"כ בא מהבניינים. בכל העולם ידוע שהבניין הוא המזהם הגדול. כלומר, מה הבנין עצמו מצליח לייצר בתקופת חייו, אם זה תקופת חייו הקצרה או הארוכה או לטווח ארוך.

אני יכול לספר, באקראי, שישבתי עם בחור מסקוטלנד והוא סיפר לי את הדבר הבא. הוא הביא לידיעתי שכשאנחנו מוכרים/קונים בית אז למעשה שמאי בודק אצלם מה הבית הזה מייצר ומה הוא עושה. כלומר: מה הנזק שלו וכמה גזי חממה שהבית הזה פולט. ואז מאד התלהבתי לראות את הדוח. ואמרתי לו שאני רוצה לראות את הדוח שבוצע לו בעת קניית ביתו. ואז הוא אמר לי: קניתי בית וקיבלתי דוח שמאי, שאמר לי מה צריך לעשות בבית הזה, על מנת שהבית הזה לא יפלוט את גזי החממה. מכאן הבנתי, איך אפשר למעשה לחסוך אנרגיה תוך כדי זה שמשפצים את הבית ומסדרים אותו. ואז בקשתי שיתרגמו את הדוח הזה לעברית ואני גם אציג אותו בפניכם. כמובן שגם אשלח לכם, אשלח לכל אחד בנפרד את הדוח ואצרפו לפרטוקול. אני גם אציג בפניכם את הדוח עצמו – (מצגת שקפים) כדי שתראו ותתרשמו. כפי שאתם רואים יש כתובת, תוכן, תאריך הבדיקה, שם החברה עצמה, דוח שמאי ודוח הערכת משכנתא. למעשה, תראו עד איפה הם הולכים, כשהם הולכים על הקטע של המשכנתא, כאילו היא בנויה על כמה אנרגיה הבניין הזה גורם, מה הוא עושה, ומה הנזק שלו.

ניתן לראות כאן המחשה, יכולת המלווה של הקונה ככתוב: "מי שבסמכותו להעביר את הבעלות על הרכוש בבריטניה, ניו זילנד ואוסטרליה, כדי שהשמאים יספקו הערות כלליות על המסמכים השלמים". והם נשאלים על הסטנדרט, שיש להם בתוך המדינה, שבא ואומר שכל בנין שיוצא החוצה, כלומר, ההזדמנות היחידה שאתה יכול לדרוש פעולה כלשהי על מנת לחסוך שהבניין יפסיק לזהם, זה בדיוק בפעולה בזמן המכירה. בעת בדיקת השמאי.

גב' דנה שיחור:

עמוד 6 מתוך 49

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

השמאים ישמחו, המערכת מאד תשמח.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

קודם כל השמאים תמיד שמחים. אני טוען ואני אומר לכם את זה על סמך מה שעברתי אצלי בבנין, אנחנו שיפצנו את הבניין על ידי "עזרה וביצרון", צבענו את הבנין ואני יכול להגיד לכם חד משמעית שכל הזמן היינו עם מזגנים, הם תמיד עבדו אצלנו כי היה קר במיוחד. אבל אני אומר לכם שמאז שצבענו את הבנין הזה הבנין נאטם, כלומר הוא נסגר והוא לא מחורר יותר, כלומר שאין את החורים בבלוקים - ואני יכול להגיד לכם שאני חושב שצריכת החשמל בבנין היא בערך 25% פחות. אני יכול לומר שאנחנו כמעט ולא פותחים מזגן, כל כך חם בבית.

זה כך בשנתיים האחרונות, כאשר לפני זה היה כל הזמן קפוא. מכאן שקורית תופעה שברגע שאתה אוטם את הבניינים האלה, כשרוב הבניינים בתל-אביב אינם מבודדים,

גב' דליה בארי:

מותר לי כאן לחלוק עליך בתור בעלת מקצוע. אני אדריכלית במקצועי ואני יכולה לומר שהצביעה לא אוטמת את הבניינים. למעשה, הדבר שאוטם את הבניינים ומגן עליהם זה טיפול בחלונות, כמו החלונות הנגררים.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אבל הצביעה היום, כמו הטיח עצמו זה טיח אלסטי חדש, שהוא אוטם.

גב' דליה בארי:

אני יכולה לספר שגם אנחנו שפצנו את הבניין על ידי עזרה וביצרון.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

עם איזה טיח סגרתם אותו?

גב' דליה בארי:

אנחנו מהבודדים שעשו צבע מיוחד של גלזורה גלאס, שזה צבע שאוטם, ויש לו גם חסרונות. כי בנין צריך לנשום. הקיר צריך לנשום והאטימה זה לא הדבר הכי נכון, אבל לנו היו סיבות להשתמש בזה, כיוון שאצלנו חדרו מים דרך הטיח ואז לא היתה ברירה והחלטנו על 'הרע במיעוטו'.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לבידוד

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אני אכן מכיר את זה, שהקיר צריך לנשום, אני מכיר את התיאוריה הזו.

גב' דליה בארי:

אבל, הנושא של אנרגיה, איבוד אנרגיה זה בעיקר מהפינה של חלונות ולא מהקירות. אלא אם כן תעשה בידוד בקירות. אבל כשאתה בונה קירות טובים עם בידוד, זה בהחלט עוזר. כידוע לך עבדתי בשווייץ – אז אני יכולה לספר לך שבאירופה יש תקן לבידוד של הקירות ואז אתה חוסך אנרגיה. אבל אצלינו אין תקן כזה.

גב' הגר ספירו:

אבל יש בניה שמתאימה את עצמה, בנייה ספציפית שמתאימה את עצמה לאקלים המקומי.

מר איתן ברטל:

גם הבניה החדשה משתמשת היום בחומרים שהם טובים יותר באופן מהותי, מאלה שהיו לפני שנים.

גב' דליה בארי:

זה לא התקן האירופאי, זה גם לא מזג האוויר או האקלים האירופאי.

גב' הגר ספירו:

אני לא משווה לאירופה, אני רק אומרת שזה תלוי מזג אוויר הרבה פעמים.

גב' דליה בארי:

נכון, היום בונים דברים קצת יותר טוב, זה תלוי באיזה תקופה.

מר איתן ברטל:

באופן משמעותי בונים יותר טוב.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לבידוד

אני יכול להגיד לך שהתקנים בגרמניה בשנת 2000 הם הכינו תקן של בידוד ברמה מאוד גבוהה. אגב, אם פעם דיברו על דאבל גליז , אז היום הם רק בטריפל בכל השמשות וגם בגלל הבידודים. כאשר אצלם הערכים הם כל כך מובנים, הם יודעים בדיוק. ואם תסתכלו על הדוח כאן , רואים שהם פשוט יודעים לבדוק בדיוק את הערך , כאשר לצערנו אצלינו זה לא עובד כך. אני נתתי לכם דוגמה של הבית שלי, כי אני חושב שאצלנו קרה משהו, כי באמת, קודם הבית שלנו – כולו היו בלוקים, כאשר אפשר היה לראות את הסיליקט ולראות שהכול חודר, אפילו את הרוחות המנשבות אפשר היה לשמוע דרך הקיר, כאשר באמת היום זה לא קורה. אין כל ספק, שאם הבניינים האלה היו משופצים בתל-אביב, הגם שאני כלל לא מדבר על האסטטיקה אלא שאני מדבר מבחינת הבידוד ואם רק נצליח להעלות את הנושא, להעביר אותו שלב כשאומרים שלבנינים המשופצים יש ערך מוסף שהוא ערך אנרגטי

גב' דליה בארי:

בודאי, אבל מבחינה אנרגטית, זה מאוד זניח.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

לפי הדוח כאן ניתן לראות שהם מדברים בדיוק על הנושא, כולל כמובן , כמו שאת, דליה, אומרת גם על חלונות. למעשה, אני לא חושב שבאירופה, יש בניינים שהם פתוחים, וזאת בשל הקור העז.

גב' דנה שיחור:

גם שם, באירופה, מרימים פיגומים כל עשר - חמש עשרה שנים. מה שאצלינו לא מכירים בכלל. זו התרבות שם. אבל אצלינו אין תרבות כזאת וגם ואין תרבות של תחזוקה.

גב' דליה בארי:

אצלנו אין תרבות כזאת, גם לא תרבות של תחזוקת בניינים.

גב' דנה שיחור:

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

אצלנו רק נותר לשאול וזה מצער מאד: "מתי יבקשו, מתי יתבעו שאנחנו נממן את עוזרת הבית?". רוצים היום שנשלם להם על השימור, על השיפוץ ועל הכול, ועל כן אני אומרת ש"רק העוזרת חסרה לנו" ו"אז הכל יהיה מושלם".

המנטליות היא שהציבור צריך לממן להם את השיפוץ. הם צריכים תמריצים בשביל לשפץ. זה לא שהנכס שלי שהערך שלו יעלה כמו שאתה אומר, אלא שהחשיבה היא שהציבור צריך לממן את השיפוץ. זו תרבות וחינוך.

גב' דליה בארי:

התרבות באירופה שכל x שנים משפצים.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אני חייב לומר, שכאשר התחלנו עם איכות הסביבה, אז רבים "צחקו" עלינו. אני חושב שאנחנו התקדמנו. אני חושב שהיום הציבור מבין את המשמעות, שהבית שלו משופץ מבחוץ, גם מבחינה אסתטית וגם מבחינת נראות.

אני רואה שאפילו הרבה אנשים בתל-אביב התחילו לעשות לובי. כאשר פתאום הם ראו ש'להוא' יש – אז הם חשבו לעצמם – אם להוא יש לובי, אז גם לי יהיה לובי. אצלנו זה עניין של קנאה. זה כמו עם הבניין המשופץ, כאשר שפצו אצלנו את הבניין, לפתע ראיתי שגם השכנים ממול שיפצו, כאשר לפני כן הם בכלל לא חשבו על זה, כשהם אומרים לעצמם – אם הם הצליחו, אז למה שאנחנו לא נעשה את זה. כך זה עובד כאן בארץ. אתם מכירים את ההרגשה 'הפולנית' שאנחנו בכל זאת רוצים שהבניינים יראו יותר טוב.

אני חושב שהדרך הנכונה של הרשות, הגם שאני לא יודע אם צריך לאכוף את זה בשלב הראשון, אבל ברגע שאנשים ידעו על העניין של האנרגיה, כי אז אנשים גם יתחילו להבין שיש איזה שהיא משמעות לכך. למעשה, נשאלת השאלה למה אנשים עושים 'רמונט' בתוך הבית כל כמה שנים – אז למה שלא יעשו גם בחוץ. אני זוכר את התקופה שאנשים היו עושים "רמונט" לקראת פסח או ראש השנה והיו צובעים ומשפצים. לפיכך אני חושב, אם הרשות עצמה, העירייה תבוא ותסביר את העניין ויקחו את הדוח הזה והוא דוח ארוך ומפורט, שהעירייה תיקח אותו על עצמה, כמו למשל הבניינים של עזרה וביצרון ששופצו, ואז יעניינו בחשבונות החשמל של הבניין הזה, כך נראה בכמה הופחתו החשבונות הללו. כי אז נוכל לבוא לאנשים ולומר: תקשיבו, הבניינים האלה חסכו X והעירייה דרך אגב, שהרי התחייבנו על 20:20 להפחית את גזי החממה, שכן זה חלק מההתחייבות שהעירייה חתמה. ואז העירייה תגיד למשל: הצלחנו לשפץ 300 בניינים, גזי החממה - X, בדיוק כמו שהם עושים פה.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

מר איתן ברטל:

אני חושב, כמו שדנה אמרה - היא מאד תשמח לקבל את הדבר הזה. אני חושב שבסופו של דבר, הסכנה בישראל בעיקר שזה יהפוך לעוד סוג של מס, שישלמו אותו בעיקר החלשים. כלומר, כל האנשים המבוגרים שצריכים לצאת מהדירה שלהם שפתאום יצטרכו לעמוד מול מעין מס כזה. הנושא הוא אדיר, ואני גם יודע מניסיוני, שכאשר עשינו אצלנו על הגג סיד, ההבדל הוא אדיר בין גג שהוא שחור לגג עם ציון של 40 מעלות על הגג או 30 או 70 מעלות – העקומה היא גדולה.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

ולא חסרים גגות שחורים.

גב' דליה בארי:

זה עניין של בידוד של הגג, בידוד נכון.

מר איתן ברטל:

אני מתכוון לומר, שהרשות לא תקבל את זה כעוד סוג של מס, שישבך את נושא הבנייה ויסבך לתושבים את החיים.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

זה לא מה שאנחנו מתכוונים לעשות. אנחנו לוקחים את זה באופן הזה, כאשר יש לעירייה X בניינים או נניח 100 בניינים שהיא משפצת בשנה של עזרה וביצרון, הגם שיכול להיות שהיינו צריכים לזמן את נציגי החברה, כי הם גם ישמחו לדבר הזה והם יוכלו להציג שהבניינים, בנוסף לזה שהם שופצו, הם גם חסכו באנרגיה.

מר איתן ברטל:

אולי אפשר לתמרץ אותם על ידי הנחות בהיטלים או דברים מעין אלה.

גב' דליה בארי:

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

למעשה השחקן הראשי כאן, זה עזרה ובצרון, כאשר הם נותנים את התנאים המאד נוחים ורק בזכות זה מצליחים באמת לשפץ די הרבה אנשים וזה ייאמר לזכותם. יחד עם זה, מהניסיון שלי איתם, דברים כמו לצבוע את התריסים הדפוקים ואת החזיתות ואת המעקות, שזה חשוב, שאת זה הם עושים. אבל יש להם סעיפי חובה שמחייבים את הבתים: ואת זה אתם חייבים לעשות. אני זוכרת ששאלתי אותם: 'למה אתם לא מחייבים את הנושא של הביוב?' הרי הביוב, כאשר הוא נוזל, הוא נוזל לקרקע. ואז נעניתי: 'לא! זה לא רואים. זה לא חשוב'.

אני יכולה לומר למשל שאנחנו עשינו גם את הביוב, אבל זה לא היה סעיף חובה ואז באמת חשבתי לעצמי: מדוע לא לבוא אל עזרה ובצרון ולתת להם רשימה של דברים, שאנחנו חושבים שהם צריכים לכלול כסעיפי חובה.

גב' דנה שיחור:

זה עניין בעייתי, כי אז זה יכול מאד לייקר ואנשים לא יעשו את זה. ופה אנחנו נורא במילכוד.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

תארו לכם שאצלנו היה אסבסט, ואני זוכר שאמרתי להם: איך אתה לא מחייב אותם להוריד את האסבסט?

גב' דנה שיחור:

אסבסט זו חובה.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

לא, זה לא היה חובה.

גב' דליה בארי:

זה לא חובה, כי גם אסבסטים הם לא מורידים.

מר איתן ברטל:

אני זוכר שבזמנו הועלה רעיון שעל פי נקודות זכות ירוקות, אפשר יהיה לקבל הפחתה בארנונה, כמו אותו תמרוץ בהשבחה, שאני חושב שזה יכול מאד לעזור. תלך על תמרוץ חיובי ולא שלילי.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

גב' דליה בארי:

אני זוכרת למשל, בעת השיפוץ, עזרה ובצרון לקחו על עצמם לצבוע 20 אחוז מדיירים שלא משתתפים. וכאשר עברנו על הסעיפים, אז הם אמרו: את הקטע של הביוב, אנחנו לא לוקחים על עצמינו. את זה ועד הבית צריך לקחת על עצמו, לגבי הדיירים שלא משתתפים - שאותם הם תובעים.

גב' דנה שיחור:

מה העלות של הביוב?

גב' דליה בארי:

מאיזה בחינה?

גב' דנה שיחור:

מבחינה כלכלית, מהי היתה העלות?

גב' דליה בארי:

תראי, אצלינו זה בית של 30 דירות, מהם שני דיירים לא רצו לשלם, שזה ממש מעט. כאשר כל השאר שילמו בסוף, כי שיכנענו אותם.

גב' דנה שיחור:

כמה עלה רק המרכיב של הביוב?

גב' דליה בארי:

אני לא זוכרת כמה עלה המרכיב של הביוב, אבל למיטב זכרוני, הוא לא עלה כל כך הרבה, לא נורא. זו לא היתה עבודה גדולה במרכיב הכללי. אני לא רוצה לזרוק סתם מספר. אבל אם את רוצה, אני יכולה לבדוק את זה. יש לי את כל החומר שלהם.

גב' דנה שיחור:

צריך לשבת עם עזרה ובצרון על המרכיבים ולראות מה חובה ולרענן את זה.

אכן צריך לראות את החובה, יש חובה ויש רשות.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

גב' דליה בארי:

אני חושבת, פאר, שאת הדברים שאתה מעלה, אנחנו צריכים לבוא ולבדוק. כשם שגם דנה שואלת על מרכיבי העלויות.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אני יכול לתת למשל דוגמה על מרזבים, ולומר שכאשר הגיעו אלי מעזרה וביצרון שאלתי אותם: 'מה עם המרזבים? האם אתם בודקים אם המרזב מחובר למערכת ביוב – כן או לא, כי זה צריך להיות פתוח'.

גב' דליה בארי:

אסור לחבר אותם לביוב.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

זה בדיוק הקלאסיקה שרשות שנכנסת לבנין, כשהיא משפצת וצריכה לשחרר זאת החוצה.

גב' דליה בארי:

עזרה ובצרון לא מתערבים בזה.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

על כן אני אומר, שזו לא עלות גדולה, אבל זה בדיוק המקום שהוא יכול לעשות את ההפרדה הקלאסית שהעירייה צריכה אותו. אלה הבדיקות וזה היופי שאתה נכנס פנימה. אפשר לומר למשל שהמרזב לא יהיה יותר מחובר למערכת הביוב, המרזב חייב להיות משוחרר החוצה.

מר איתן ברטל:

האמת היא שזה גוף, שדרכו אתה כאילו מחנך את הציבור.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אתה הולך לציבור ומסביר לו, כמו למשל עם הפחים שחשבתי שנלך לקו מפוסטר וכמו גם דברים אחרים.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

גב' דליה בארי:

אגב, גם איטום גג לא נמצא אצלם ברשימת החובה.

גב' דנה שיחור:

אולי בגלל שעל הגגות, יש קניין של מישהו והם לא רוצים להיכנס לקטע קנייני. זה עניין יותר רגיש. צריך מאוד להיזהר בעניין, כי יש פה כל מיני מחסומים. אני חושבת שכל מקרה לגופו ועזרה ובצרון יודעים בדיוק איפה הבעיות.

גב' דליה בארי:

אבל הגג הוא שטח משותף.

גב' דנה שיחור:

לא תמיד, כי אם גג צמוד לאחד הדיירים ואת משיתה עליו את כל החיובים, אז צריך נורא להיזהר, כי יש פה כל מיני מחסומים. צריך להסתכל על כל מקרה לגופו.

גב' דליה בארי:

אבל לפחות, כאשר הגג הוא משותף – כן צריך להכניס את זה.

גב' דנה שיחור:

נכון, על כן אני אומרת, שצריך להיזהר מצד אחד כדי לא לעשות חובות, שזה יהיה דרקוני ואחר כך זה יפיל לגמרי. להשאיר שיקול דעת רחב בעניין.

מר איתן ברטל:

יש להם בעיה אחרת, לדעתי, שכן נובעת מזה שאין תקנות. כי אם תשימו לב – עברתי עם פאר פעם על בתים שעברו גם שימור מחמיר וראו מה קורה אחרי שלוש-ארבע שנים. אנחנו עשינו בית כזה וראינו איך הבית חוזר בדיוק למצב הקודם שלו, כי יש נזילות מהגגות, יש נזילות מהביובים, יש חדירת ממקומות שלא טיפלו בהם ואם תסתכלו על בתים שעברו שימור, תעברו בשדרות רוטשילד ולא תאמינו למראה עיניכם. הבית נראה קטסטרופה, ועל כן הוא צריך לעבור כל שלוש שנים את אותו התהליך.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

גב' דליה בארי:

אני יכולה לומר שאנחנו שם ארבעה בתים, כאשר בית אחד שיפץ ראשון וזה ממש נראה 'על הפנים' - עברו רק ארבע שנים אחרי השיפוץ והוא נראה כמו לפני השיפוץ. אנחנו שיפצנו – למרות שזה עלה לנו קצת יותר, אבל האיכות יותר טובה.

גב' הגר ספירו:

עכשיו העירייה עוברת שיפוצים. האם יש איזה שהם קריטריונים ירוקים סביבתיים? זה מאד מסקרן אותי לדעת.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

האמת, שזה היה אמור להיות. אפשר באמת לבקש את הקריטריונים הירוקים, למרות שאני רוצה להגיד לך, שיש כמה דברים שאני לפחות לא מרוצה מהם, אבל לא הצלחתי לשנות, כי גם הייתי כשנה וחצי מחוץ למערכת. כמו למשל מערכת מיזוג האוויר, שכן דובר שתהיה מערכת מיזוג אוויר מרכזית לכל הבנין.

גב' הגר ספירו:

כפי שנאמר 'נאה דורש נאה מקיים' והעירייה צריכה להיות מודל לחיקוי.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אין ספק שהעירייה צריכה להיות דוגמה לחיקוי. אני יכול להגיד לך, שהרבה מערכות הצליחו כן לעשות, הגם שלא נקבל את הכול, כמו למשל דיברו על אנרגיה סולרית על הגג, אבל על המבנה בסוף לא היה שיפוץ. אני באמת מקווה שכן יהיה.

גב' דנה שיחור:

בתי ספר, גני ילדים, ספריות – חייבים לעשות הכול.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

בבתי ספר ובגני ילדים אנחנו מדברים על בנייה ירוקה.

גב' הגר ספירו:

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

זה חייבים היום.

גב' דנה שיחור:

אני לא יודעת אם מרעננים את זה.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

את החדשים כן מרעננים כך.

גב' דנה שיחור:

לגבי החדשים זה ברור, גם יש תקנים.

מר איתן ברטל:

דווקא בבניינים הישנים, תתפלאו, למרות שלא היו מזגנים, ידוע לי שהיה אדריכל שעבד ועשה את כל התקנות לכל בתי הספר. משרד החינוך של שנות החמישים היה מאד אקולוגי, כאשר היו הצללות מסויימות, כיוונים נכונים של בתי ספר. אני למדתי בגרץ ואז לא היו מזגנים, אבל אני זוכר שהיה נעים - בבית הספר היה נעים וגם לא סבלנו מאד מחום.

גב' הגר ספירו:

אני רוצה להשלים את מה שהתחלתי - דבר ראשון אני אשמח לראות אם יש איזה שהם קריטריונים סביבתיים ירוקים.

פאר ויסנר-היו"ר:

יש, ואני אעביר לך את זה.

גב' הגר ספירו:

בכלל זו נקודה למחשבה, לפי דעתי, נקודה לעירייה לחשוב על איזה שהיא מהפיכה ירוקה מבפנים, מין סוג של דוגמא לחיקוי, כי אם אנחנו דורשים מתושבים אז חשוב שיהיה 'נאה דורש נאה מקיים'.

גב' דליה בארי:

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

הנה, ראו שהעירייה חוזרת למי ברז.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אגב, זה פרויקט שאני עשיתי.

גב' הגר ספירו:

על מנת להדגיש את חשיבות העניין - זו בהחלט נקודה למחשבה.
דבר נוסף - זה הנושא של תמריצים ירוקים לשפץ. כלומר, שאם מרבית הבניינים פועלים מטעמים אסתטיים, אז אני חושבת שצריך לצאת פה באיזה שהוא קמפיין של העלאת מודעות די אינטנסיבית, שאפילו לעשות את זה בצורה מסודרת, בשל חישובי עלות ארוכי טווח, מבחינת העלות הכלכלית שחוסכים ואז להגיד להם: 'אתם אמנם משקיעים עכשיו אבל אתם תחסכו בעתיד, כאשר תוך תקופה כזו או אחרת אתם תוכלו בעצם להחזיר את ההשקעה. אני חושבת שזה משהו שאם מראים את זה בצורה מסודרת ומחושבת, אז זה מאד משכנע.

מר איתן ברטל:

האמת היא שרעיון של קמפיין הוא רעיון מעולה. הדברים הפונקציונאליים המשמעותיים, הם לא דברים שאנשים מכירים אותם והרעיון של קמפיין הוא טוב במקרה הזה.

גב' הגר ספירו:

אולי גם לעשות היררכיה של קריטריונים.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אני מציע שנשכס לגבי עזרה ובצרון - מוצע להעביר להם את הדוח הזה ונדרוש מהם לקבל את הקריטריונים הסביבתיים של השיפוץ שלהם. (נשאל אותם אם יש להם קריטריונים כאלה בכלל, ואם לא נדרוש שיהיו להם). ואז גם אנחנו ננסה להתערב ולייעל את החוזה לצורך העניין.

גב' דליה בארי:

צריך לעזור להם. למשל, אני נתקלתי בבעיה של הניקוז של מזגנים. עכשיו, אני חושבת שזה משאב מבוזבז. וצריך גם לדעת, איך לעשות את זה. כי למשל, אם תיקח ותוריד את הצינור על יד העמוד, כי אז לאט לאט

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

אתה הורס את היסודות של העמוד ועל כן אתה צריך להרחיק את זה מהבניין. אלו דברים שמישהו צריך להגיד להם. הם לא יודעים את זה. ושוב, אלו דברים שצריך לשבת איתם על כל הקריטריונים שלהם. חשוב לדעת לפי מה הם עובדים ואיך.

גב' דנה שיחור

וגם בכמה רמות.

גב' דליה בארי:

נכון.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

נסכם אם כך, שאנחנו רוצים מהם את הנוהל שלהם לשיפוץ.

גב' דנה שיחור:

כמו למשל, אם רוצים להפנות את המים של המזגן להשקיה או ליצור פתרונות אחרים חליפיים ולתת אותם בכמה רמות, כך שלא ייגרם נזק, או להיפך - להפוך את זה לתועלת, כי גם העלויות שונות.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

לסיכום :

← אני אעביר לכולכם את הדו"ח המלא, כפי שגם הוצג כאן.

← הדו"ח יועבר גם לחברי המועצה שלא נמצאים כאן והוא גם יוסף כנספח לפרוטוקול זה.

← אני מציע שאתם תקבלו את הדוח הזה, תקראו אותו ותעירו הערותיכם.

← אנחנו גם נתאם עם חברת עזרה וביצרון שיעבירו לנו נוהל שיפוצים שלהם.

← נבקש מאוריאל בבצ'יק ומאדריכל העיר, שיקחו כדוגמה למשל את מאה הבניינים האחרונים ששופצו

בעיר תל אביב, יעברו על חשבונות החשמל ויערכו השוואות לגבי אומדני החשמל, גזי החממה וכדו'

והאם באמת אפשר לקבל אינדיקציות שונות סביבתיות וירוקות.

אנחנו יודעים שבעולם משתמשים בזה. גם בצרפת עובדים על פי השיטה הזאת.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

גב' דנה שיחור:

אוריאל גם יבדוק לגבי מבנים של העירייה, אם הם משופצים, אם הם נעשו ולפי מה ועל פי איזה קריטריונים.

גב' דליה בארי:

חשוב לציין שבחשבון חשמל יש את הדיאגרמה, כי מחיר החשמל כל הזמן עולה. לעומת זה, העמודות האלה נותנות תמונה של צריכת החשמל - ובעצם צריכת החשמל זה בדיוק מה שמעניין אותנו בעניין הזה.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אכן נבדוק את זה על פי כל הפרמטרים.

דנה, אני אעביר את הדו"ח הזה גם לעוד מספר שמאים כדי להביא לידיעתכם, וכדי שיעיינו ויראו שיש תפיסת עולם אחרת, תפיסת עולם שונה מזו הנהוגה כאן.

גב' דנה שיחור:

אני אדבר עם אוהד, עם ראש הלשכה שלנו ונראה מה העמדה שלו, שאני מניחה שיוכל לתרום לנו בנושא. בעולם יש תקנים לשמאות היום מאד ברורים. אנחנו מונחים בדיוק איזה פרקים לכתוב, באיזה רמה, מי ביקר בנכס, תחשיבים - מאיפה לקחת את הנתונים וכו'. השאלה הגדולה - האם יש מקום לזה, כשמצד שני - לא צריך לסרב מדי.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

בודאי לא לסרב, אבל צריך להוציא את הדברים הנכונים.

גב' דנה שיחור:

צריך שיהיו מספר שמאים, יהיה צורך לעשות מאגר של שמאים שילמדו את הנושא.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

מצוין, אני מסכים עם זה.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לרפורמה

גב' דנה שיחור:

אני לא חושבת שמישהו מהשמאים מכיר את זה. אני עברתי קצת על החומר פה, לראות, ללמוד, והאמת שגם אני כשמאית אשמח ללמוד מזה.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

הועדה התכנסה על מנת להביא את הנושא לידיעתכם, כי אם למשל היית מגיעה מחר ללונדון, והיו מביאים לך שמאות כזו, את בודאי לא היית יודעת כי לא נחשפת לכך. על כן, בשלב ראשון הבאנו את זה, כדי שהשמאים ישמחו, שיחשפו וילמדו משהו חדש, חשוב ומועיל בתחומם.

אני לא חושב שהכל בדוח נכון פה, יש גם דברים שלא מתאימים לנו. אני גם יכול להגיד לכם שאם אדם רוצה להוציא ערובה, הוא לא יכול לעשות את זה, כאשר שם כל שנה הערובה נבדקת ובודקים כמה היא פולטת, כמו גם אם מישהו רוצה לעשות חור בקיר כי הוא רוצה לעשות חלון קטן – אבל אצלנו גם אם זה אסור על פי חוק, אבל עושים את זה, כמו חלון קטן, מרפסת גדולה וכדו'.

בנוסף, אני תמיד אשמח לשמוע גם מכם, ואם יש נושאים מעניינים, שאתם רוצים לדון בהם – אני אשמח מאוד לשמוע עליהם.

גב' דליה בארי:

אני כבר רוצה להעלות את הנושא לגבי הגיזום המטורף של העצים בתל אביב.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אני כבר מוציא מכתב לשמוליק קצ'ליניק על נוהל גיזום עצים. אני אעשה ישיבה אצלי לרענון נוהל גיזום עצים.

גב' דליה בארי:

תזמין גם את אילן גולדשטיין.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אנחנו אכן נעשה ישיבה לרענון נוהל גיזום עצים, נזמן את אילן גולדשטיין, גם את הגר, את דליה, את שמוליק קצ'ליניק וחיים גבריאל וגם גב' עדנה סובול, כהצעתה של דליה.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד ליהודה

לפי דעתי, הרענון של נוהל גיזום עצים צריך להיות כל ארבעה חודשים וצריך לעשות ישיבה בעניין ולו רק להזכיר שאנחנו קיימים.

גב' דליה בארי:

עכשיו הם ממש בהיסטריה עם הגיזום..

גב' הגר ספירו:

זה גיזום פראי מטורף

מר פאר ויסנר-היו"ר:

ראינו מה שהם עשו ברחוב בן יהודה.

גב' דליה בארי:

אני רואה אותם בכל מקום והם מחסלים את העצים, הם הופכים את העצים לנכים, הם חותכים להם את כל הזרועות והעצים נראים ממש נורא.

גב' הגר ספירו:

יש המון יתרונות סביבתיים לעץ - הוא סופג זיהום, הוא נותן צל, דברים שהם נורא חשובים בעיר, העץ גם מוריד את הטמפרטורה.

מר פאר ויסנר-היו"ר:

אני מציע שכבר בשבוע הבא נקיים ישיבה ונערוך נוהל גיזום עצים, נזמין את כל האנשים הנוגעים בעניין וגם אתכם ותבואו ויתתנו להם בראש. אני חושב שחשוב לעשות רענון כל שלושה חודשים, באופן חד משמעית, כי פשוט כל אחד כאן עושה מה שהוא רוצה ומה שבא לו. לא פעם הייתי עד לכך וניסיתי למנוע זאת, אבל חשוב שיהיה נוהל מסודר לצורך העניין.

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

לסיכום, אנחנו נביא את הנושא הזה לישיבת רענון.

אני חוזר ואומר שאשמח לקבל כל רעיון לקידום הנושאים – אני אשמח מאד להתייחס ולקדם.

סיכום הישיבה יועבר גם לאוריאל בבצ'יק.

אני מודה לכם מאד על שיתוף הפעולה, על הרעיונות, על העצות ואשמח לראות אתכם גם בישיבה הבאה.
אני נועל את הישיבה.

*** הישיבה נעולה ***

מצ"ב דוח שמאי, כפי שהוצג בוועדה.

העתק	דו"ח שמאי
לא לשימוש	

דו"ח שמאי על:

2/2 1 Craigend Gardens Lomond Drive Newton Mearns G77 6FL	כתובת הנכס
Phillippa Bishop & Gary Fieldman	הלקוח
	כתובת הלקוח
Hardies Property & Construction Consultants	הוכן על ידי
22 במאי 2012	תאריך הבדיקה

העתק לא שימוש

תנאים

פרק 1 - כללי

1.1 השמאים

המוכר שכר את שירותי השמאים כדי שיכינו דו"ח שמאי ודו"ח הערכת משכנתא כללי לצורך הלוואה. המוכר הזמין מהשמאים גם דו"ח אנרגיה בפורמט שנקבע על ידי חברת אנרגיה מוסמכת.

השמאים מוסמכים לספק למלווה העתק או תדפיס של דו"ח הערכת משכנתא כללי לצורך מתן הלוואה פרופורמה ספציפי לנכס. מתווכים ומלווים מבקשים דרך שגרה העתקי דוחות. העתק הדו"ח יהיה בפורמט שנדרש על ידי המלווה, אך יכלול את אותו מידע, תאריך דו"ח שמאי ונתוני הערכה שמופיעים בדו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא ודו"ח שמאי. השמאים יסרבו למסור העתק המחייב הוספת מידע שאינו נכלל בדו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא עד שהמוכר יקבל בכתב הצעת רכישה מותנית.

היה והמוכר נתן הסכמה מותנית להצעת הרכישה שהוגשה בכתב, יכול המלווה של הקונה או conveyancer (מי שבסמכותו להעביר את הבעלות על הרכוש – בבריטניה, ניו זילנד ואוסטרליה. להלן: עו"ד) לבקש שהשמאים יספקו הערות כלליות על מסמכים משלימים סטנדרטיים. במקרה שנמסר לשמאים תיעוד בהיקף ניכר יהיה על הרוכש לשלם סכום נוסף. על כל תשלום נוסף יוסכם בכתב.

אם נמסר לשמאים, במהלך תהליך העברת הבעלות, מידע המשפיע באופן מהותי על ההערכה שנמסרה בדו"ח השמאי ובדו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא, שומרים לעצמם השמאים את הזכות לשקול מחדש את ההערכה. כאשר השמאים נדרשים לתקן את ההערכה כתוצאה ממידע כזה, עליהם להנפיק למוכר דו"ח שמאי ודו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא מתוקנים. על המוכר מוטל לוודא ששני הדוחות המתוקנים האלה יועברו לידי כל רוכש פוטנציאלי.

השמאי הפרטני יהיה חבר במכון המלכותי לשמאים מוסמכים, המוסמך לבדוק נכסים למגורים, להעריך את שווים ולדווח עליהם¹.

אם לשמאים היה בעבר קשר עסקי עם המוכר או עם נציג המוכרים, או נקשר אליהם ביחס לנכס במהלך השנתיים האחרונות, חובם עליהם להצהיר על כך באמצעות סימון V בריבוע הקרוב.

☐

לשמאים יש נוהל טיפול בתלונות בכתב. הנוהל זמין במשרדי השמאים בכתבות שנמסרה.

¹ בהתאם לתקני הערכה תקפים של המכון המלכותי לשמאים מוסמכים (RICS) ותקנות התנהלות של המכון (ספר אדום)

העתק לא לשימוש

תנאים

1.2 הדו"ח

השמאים לא יגישו דו"ח מתוקן על הנכס, למעט כדי לתקן אי-דיוקים עובדתיים.

הדו"ח יזהה את אופיו ומקורו של המידע שעליו הסתמכה הכנתו.

השמאי יקבע את שווי השוק של הנכס, אלא אם מצבו של הנכס הוא כזה שאין זה נאות להעריך את שווי. החלטה סופית בדבר מתן הלוואה היא של המלווה אשר עשוי להביע הסתייגויות העולות קנה אחד עם קריטריוני ההלוואה שלו. התאריך לעניין המצב והשווי של הנכס יהיה תאריך הבדיקה.

נכון למועד זה, הרוכשים משיגים בדרך כלל דו"ח משלהם משמאי שבחרו. בניגוד לכך, דו"ח שמאי מוזמן על ידי המוכר ועומד לרשות כל הרוכשים הפוטנציאליים מתוך ציפייה שהרוכש הנבחר יסתמך עליו. תקנות המכון המלכותי לשמאים מוסמכים מחייב גילוי של ניגוד אינטרסים פוטנציאלי כאשר מייצגים את המוכר והרוכש באותה עסקה. דו"ח השמאי עשוי להוות ניגוד אינטרסים ואם הדבר מפריע לאחד הצדדים מן הראוי שייבקש ייעוץ בלתי תלוי.

הדו"ח וכל ביטוייו או הערכותיו לא נועדו כייעוץ למוכר או לקונה או לכל אדם אחר בקשר למחיר המבוקש או החלטות אחרות בדבר מכירות ושיווק. הדו"ח מבוסס אך ורק על הנכס ואין להסתמך עליו בצורה כלשהי כאשר בוחנים את ההערכה או המצב של נכס אחר כלשהו.

אם עניינים שוליים מסוימים נזכרים בדו"ח יש להניח שהנכס אינו נטול ליקויים שוליים נוספים.

אין לתת פומבי בצורה כלשהי לדו"ח במלואו או לאחד מחלקיו, לשכפלו או להפיצו בידי צד שאינו המוכר, קונים פוטנציאליים, הרוכש, ויועציהם המקצועיים בהתאמה ללא קבלת הסכמה בכתב מידי השמאים.

1.3 אחריות

הדו"ח הוכן במיומנות ותשומת לב סבירים כפי שיש לצפות משמאי מקרקעין מוסמך שהנו חבר במכון המלכותי לשמאים מוסמכים.

הדו"ח (או העתק מלא) ממוען למוכר והוכן כדי להימסר יחד עם תנאים אלה (או העתק מלא, או לפי המקרה) כדי לקבל פומבי ולהימסר ל-:

- הקונה;
- כל אדם/אנשים שמראים עניין ברכישת הנכס מידי המוכר
- כל אדם/אנשים המגישים הצעה (או מי שמייצג אותם) לרכוש את הנכס, בין אם ההצעה התקבלה או נדחתה בידי המוכר;
- הרוכש; ו-
- היועצים המקצועיים של אחד מהם.

העתק לא לשימוש

תנאים

השמאים מאשרים שהם חבים לרוכש ולמוכר לנקוט מיומנות ותשומת לב בהכנת הדו"ח. השמאים אינם לוקחים אחריות או חבות כלשהי ביחס לדו"ח כלפי אנשים אחרים פרט למוכר או לרוכש. על המוכר והרוכש להיות מודעים לכך שאם המלווה מבקש להסתמך על דו"ח זה הוא עושה זאת על אחריותו. בפרט, אין השמאים מקבלים אחריות או חבות כלשהי כלפי כל מלווה ביחס לדו"ח. מלווה שמסתמך על הדו"ח עושה זאת לגמרי על אחריותו.

1.4 דו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא

השמאים מתחייבים בפני המוכר להכין דו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא, שיונפק יחד עם דו"ח שמאי. על המוכר מוטלת האחריות לוודא שדו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא יימסר לכל רוכש פוטנציאלי.

1.5 העתק דו"ח הערכה כללי לצורך מתן הלוואה

השמאים מתחייבים להכין העתק דו"ח להערכת משכנתא לצורך מתן הלוואה לבקשתו של רוכש פוטנציאלי, או יועצו/יועצה של הרוכש הפוטנציאלי, או של המלווה, על בסיס תנאים שעליהם יוסכם בין המודדים ובין המלווה אך ורק לשימוש המלווה, והוא בלבד יוכל להסתמך עליו. ההחלטה אם להעניק מימון תהיה של המלווה בלבד. העתק דו"ח הערכה לצורך משכנתא² יכול מידע שנמצא בדו"ח השמאי ובדו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא.

1.6 תשלום

השמאים רשאים להימנע ממסירת הדו"ח לאיש עד פירעון שכר טרחתם וחיובים אחרים תמורתו שעליהם הודיעו למוכר. חיובים נוספים יחולו בגין ביקורות ודוחות נוספים.

1.7 ביטול

המוכר רשאי לבטל את הבדיקה בכל עת לפני מועד הבדיקה על ידי משלוח הודעה למשרד השמאים.

השמאי יהיה רשאי לא להמשיך בבדיקה (ויוודעו זאת מיד למוכר) אם לאחר הגעתו לנכס יגיע למסקנה שמדובר במבנה מסוג שלשמאי אין ידע מקצועי מספיק לבצע בו בדיקה בצורה משביעת רצון. השמאי רשאי לא להמשיך אם לאחר הגעתו לנכס יגיע למסקנה שהנכס פטור על פי פרק 3 בחוק הדיור (סקוטלנד) 2006 כמפורט בתקנות (מסמכי חובה נלווים) 2008. אם קיים סיכון פוטנציאלי לבריאותו או לביטחונו האישי, ניתן לדחות את הבדיקה או לבטלה על פי שיקול דעתו של השמאי.

במקרה של ביטול בדיקה או הפסקתה, יחזיר השמאי את הכספים ששילם לו המוכר תמורת הבדיקה והדו"ח, למעט הוצאות סבירות שהתחוללו וכל תשלום שמגיע לו לאור הפסקה האחרונה בפרק זה.

במקרה של ביטול על ידי המוכר, מסיבה כלשהי, לאחר שהבדיקה נערכה אך לפני שהונפק דו"ח בכתב, יהיה השמאי זכאי להוסיף 80% על שכר הטרחה המוסכם.

² בהתאם לתקני הערכה תקפים של המכון המלכותי לשמאים מוסמכים (RICS) ותקנות התנהגות של המכון (ספר אדום).

העתק לא לשימוש

תנאים

1.8 קדימות

היה ויש אי-התאמה בין תנאים אלה לבין דו"ח השמאי, הרי שתנאים אלה יגברו.

1.1 הגדרות

- "המלווה" הוא הצד שסיפק או מתכוון לספק סיוע כספי לרוכש לשם רכישת הנכס ואשר יקבל בטוחה סטנדרטית בגין הנכס.
- "העתק דו"ח הערכת משכנתא לצורכי הלוואה" הוא דו"ח נפרד, שמכין השמאי, ובו מידע המופיע בדו"ח שמאי ובדו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא, אולם בסגנון ובפורמט שדורש המלווה. העתק דו"ח הערכה לצורכי הלוואה יוכן במיומנות ובתשומת לב שסביר לצפות משמאי שהוא חבר במכון המלכותי לשמאים מוסמכים והוא מוסמך לבצע בדיקות, הערכות ודיווח על הנכס;
- "דו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא" הוא דו"ח נפרד, שמכין השמאי על בסיס מידע שמופיע בדו"ח שמאי, אולם בפורמט של השמאי;
- "שווי שוק" הנו הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע לשומה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיוק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפייה;
- "הנכס" הוא הנכס נושא הדו"ח;
- "הרוכש" הוא האדם (או האנשים) הנקשר עם הקונה בהסכם לרכישת הנכס;
- "קונה פוטנציאלי" הוא כל מי ששוקל לרכוש את הנכס;
- "הדו"ח" הוא דו"ח מהסוג המתואר בפרק 2 של קובץ התנאים ובצורה שנקבעה בפרק 1 של לוח זמנים 1 בחוק הדיור (סקוטלנד) 2006 (מסמכי חובה נלווים) תקנה 2008;
- "המוכר" הוא/הם הבעלים של הנכס;
- "השמאי" הוא כותב הדו"ח על הנכס; ו-"השמאים" הם הפירמה או החברה שבה השמאי מועסק, הוא דירקטור, חבר, או שותף בה, כאשר "שמאים" פירושו השמאי שפרטיו מופיעים בראש הדו"ח.
- "דו"ח האנרגיה" הוא הייעוץ שנותנת חברת אנרגיה מוסמכת, על בסיס מידע שאסף השמאי במהלך הבדיקה, וכולל גם תעודת ביצועי אנרגיה, בפורמט המאושר על ידי הממשלה.

העתק לא לשימוש

תנאים

פרק 2 – תיאור הנכס

2.1 השירות

דו"ח שמאי הוא דו"ח שמכין שמאי בלתי-תלוי, על מצב הנכס ושווי, שהוכן בצורה אובייקטיבית ביום הבדיקה, ואשר המכין הוא חבר במכון המלכותי לשמאים מוסמכים. הוא כולל דו"ח אנרגיה כחוק ובפורמט של חברת אנרגיה מוסמכת. בנוסף, השמאי הסכים להנפיק דו"ח הערכה כללי לצורך משכנתא.

2.2 הבדיקה

הבדיקה היא בדיקה כללית של פני השטח של אותם חלקים של הנכס שהם נגשים : במלים אחרות, גלויים לעין וזמינים מיד לבדיקה החל בקומת הקרקע ובשאר הקומות, מבלי להסתכן בגרימת נזק לנכס או לפגיעה בשמאי.

כל האזכורים של בדיקה ויזואלית מתייחסים לבדיקה מתוך הנכס במפלס הקומה וממפלס הקרקע מתוך האתר ושטחים ציבוריים סמוכים, ללא צורך בהזזת מכשולים כלשהם. כל האזכורים של ימין הנכס או שמאלו מקורם במבט מחזית הנכס.

הבדיקה מבוצעת ברשות המוכר, מבלי לגרום נזק לבניין או לתכולתו. ריהוט וחפצים המאוחסנים בו ובידוד לא יוזזו.

למעט אם צוין בדו"ח, יניח השמאי שלא נעשה שימוש בחומרים מזיקים או מסוכנים בבנייה. נוכחותו או השלכות אפשריות של זיהום כלשהו של האתר לא ייבדקו.

השמאי לא יבצע בדיקת אסבסט, ולא יפעל כמפקח לבדיקת אסבסט במהלך הכנת דו"ח שמאי של נכסים שהגדרתם נכללת בתקנות בקרת אסבסט במקום העבודה. במקרה שמדובר בדירות יניח השמאי שנבחר אדם אחראי על פי חוק, כמוגדר בתקנות, שנרשם במאגר נתונים על מפגעי אסבסט והופעלה תוכנית ניהול אפקטיבית, דבר שאינו כרוך בהוצאות כלשהן, או מהווה סיכון בריאותי משמעותי. לא תתבצע חקירה של האדם האחראי.

2.3 הדו"ח

הדו"ח יוכן על ידי השמאי שביצע את בדיקת הנכס ויתאר מגוון היבטים של הנכס כפי שהם מוגדרים בראשי הפרקים של דו"ח השמאי בתוספת הערות כלליות ולא-מוטות. הדו"ח על המיקום, הסגנון והמצב של הנכס יהיה תמציתי, יוגבל לעניינים שיכלו להשפיע בצורה מהותית על שווי וישמיט פרטים אשר, לדעת השמאי, אינם חשובים. במקרה שעניינים שוליים כלשהם יוזכרו, אין לפרש זאת כאילו הנכס נטול ליקויים שוליים אחרים.

לאורך כל הדו"ח, ישמשו קטגוריות התיקונים הבאים לחיווי דעה מקיפה על מצב הנכס.

1. קטגוריה 3: נדרשים מיידית תיקונים או החלפה בדחיפות. אי-ביצוע הטיפול בהם עלול לגרום בעיות בחלקים אחרים בנכס או להוות סכנה בטיחותית. נדרשות בצעות מחיר מיידיות של עלויות תיקונים או החלפות.

העתק לא לשימוש

תנאים

2. קטגוריה 2: תיקונים או החלפות יידרשו בעתיד, אולם מומלץ לקבל הצעת מחיר.

3. קטגוריה 1: אין צורך בפעולה או תיקון מידיים.

אזהרה:

היה ותיקונים מקטגוריה 2 מוזנחים, ולו לזמן קצר יחסית, הם עלולים להתפתח במהירות לתיקונים חמורים מקטגוריה 3. קיומם של תיקונים מקטגוריה 2 או 3 עלול להשפיע באופן שלילי על השיווקיות, השווי ומחיר המכירה שיושג לבסוף עבור הנכס. הדבר נכון במיוחד כאשר השוק בירידה – ואז עלולה ההשפעה להיות ניכרת.

חלקים בנכס, שאותם אי אפשר לראות ואין אליהם גישה לא ייכללו בדו"ח והדבר יצוין בגוף הדו"ח. במקרה שהשמאי חושד בקיומו של ליקוי שעלול להימצא בחלק שאינו גלוי לעין ואשר עלולה להיות לו השפעה מהותית על השווי, הוא רשאי להמליץ על בדיקה נוספת על ידי קבלנים מומחים.

2.4 שירותים

שמאים אינם מוכשרים או מוסמכים לבחון את השירותים ולכן לא תתפרש כל הערה כרמיזה לכך שהעיצוב, ההתקנה והתפקוד של השירותים הם בהתאם לתקנות/עולים בקנה אחד עם התקנות, הציפיות לבטיחות ויעילות. עם זאת, תירשם הערה כאשר יש סיבה לחשוד בפגמים או ליקויים ניכרים בהתקנות. לא יבוצעו כל בדיקות של שירותים או של מכשירים כלשהם.

2.5 נגישות

בדו"ח נכלל פרק לצורך סיוע בזהוי מידע בסיסי שצדדים בעלי עניין צריכים לדעת כדי להחליט אם לבקר בנכס.

2.6 דו"ח אנרגיה

נכללת פסקה לגבי דו"ח אנרגיה בקשר לנכס. השמאי ירכז נתונים פיזיים של הנכס ויספק נתונים אלה בפורמט הנדרש על ידי חברת אנרגיה מוסמכת. השמאי אינו יכול כמובן לקבל אחריות על יעוץ כלשהו שניתן על ידי החברה לאנרגיה.

2.7 סוגיות הערכה ועורכי דין

הפרק האחרון בדו"ח מכיל נושאים שנחשבים רלבנטיים לעורך דין. כמו כן, הוא מכיל את חוות הדעת של השמאי הן בעניין שווי השוק של הנכס והן עלות הקימום, כמוגדר להלן.

"שווי שוק" הנו הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע לשומה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפייה. עם גיבוש דעה בקשר לשווי השוק, מניח השמאי גם הנחות סטנדרטיות אחדות, למשל, שהנכס פנוי מאנשים וחפצים שאינם נכללים במכירה, בעניין חזקה ושיקולים משפטיים נוספים, זיהום וחומרים מסוכנים; מצבם של חלקים שלא נבדקו; הזכות להשתמש בשירותי מערכות

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

העתק לא לשימוש

תנאים

מרכזיות; אי-הכללתם של וילונות, מרבדים וכו' בדו"ח. במקרה של דירות, יונחו ההנחות הנוספות הבאות:

- שיש זכויות גישה ויציאה לכל כבישי הגישה, הפרוזדורים, המדרגות המשותפים וכד', ולשימוש ברכוש המשותף, שטחי החניה ומתקנים אחרים;
- שאין מגבלות משפטיות בעייתיות או יוצאות דופן במיוחד;
- שאין מחלוקת בהווה בין הדיירים הנוכחיים בדירות, או כל תביעות תלויות ועומדות, או הפסדים בתביעות; והעלויות של תיקונים בבניין מתחלקות בין בעלי הדירות על בסיס שוויוני.

כל הנחה נוספת כלשהי, או הנחה שנזכרת ואינה ישימה, מדווחת.

"עלות קימום" – הערכה לצורכי ביטוח של העלות הנוכחית של שיפוץ הנכס במצבו הנוכחי אלא אם צוין אחרת. הדבר כולל את עלות שיפוץ מבנה החניה ומבני עזר של קבע, פינוי אתר ושכר טרחת מומחים, אולם לא כולל מס ערך מוסך (למעט על שכר הטרחה).

מוכרים או רוכשים פוטנציאליים עשויים להחליט כי מן התבונה להורות על בדיקה מחדש והערכה מחדש כעבור 12 שבועות (או מוקדם יותר אם הדבר ראוי) כדי שישקפו נסיבות משתנות בשוק ו/או במצב הפיזי של הנכס.

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

עמוד 31 מתוך 49

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לתכנון

1. מידע על הבדיקה והיקפה

פרק זה עוסק בסוג הדיוור, שכונה, גיל המבנה ובנייתו. כמו כן, הוא עוסק בהיקף הבדיקה ומציין כל עניין שהשמאי לא יכול היה לבדוק.

כל האזכורים של בדיקה ויזואלית מתייחסים לבדיקה מתוך הנכס, שאינה כרוכה בהזזת מכשולים כלשהם ולבדיקה חיצונית ממפלס הקרקע בתוך האתר ומשטחים ציבוריים סמוכים. כל האזכורים של שמאל או ימין בתיאור חלקו החיצוני של הנכס מתייחסים למראית עיניו של מי שעומד מול אותו חלק של הנכס, בחוץ.

הבדיקה מתבצעת מבלי לגרום נזק לבניין או לתכולתו ומבלי לסכן את יושביו או את השמאי. רהיטים כבדים, חפצים מאוחסנים ובידוד אינם מוזזים. אלא אם הדבר נזכר בדו"ח, השמאי יניח שלא נעשה שימוש בחומרים או טכניקות מזיקים או מסוכנים. נוכחות של זיהום או השלכות אפשריות של זיהום כלשהו באתר לא ייבדקו.

שירותים, כגון טלוויזיה/חיבור לכבלים, חיבור לאינטרנט, בריכות שחייה ומתקני פנאי אחרים לא ייבדקו ולא ידווחו.

הנושאים הנידונים כוללים דירה בקומה העליונה בקצה הדרום-מזרחי (2/2) בבניין בבנייה ייעודית שלוש קומות בניין בודד בן 9 יח' דיור דומות. בכל המפלסים יש גישה למעלית.	תיאור
--	-------

דירה בקומה עליונה (2/2) : כניסה מסדרון סלון עם מרפסת חדר שינה 1 + חדר רחצה צמוד + מקלחת + חדר שינה 2 + חדר שינה 3 + מטבח	שטחי מגורים
---	-------------

108 מ"ר	שטח רצפה פנימי ברוטו (מ"ר)
---------	----------------------------

הנכס ממוקם במיזם קטן שהוכשר לבניית יחידות דיור דומות, באזור מגורים מבוסס ב-Newton Mearns, מדרום למרכז העיר גלזגו. המיזם נגיש באמצעות כביש פרטי ומיזם חדש נבנה מאחוריו. כל השירותים והמתקנים המקומיים זמינים במרחק סביר.	שכונה ומיקום
---	--------------

הנכס נבנה לפני כ-3/4 שנים	גיל
הנכס נבדק במהלך תקופה של מזג אוויר יבש ובהיר.	מזג אוויר

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

נבדקה ויזואלית באמצעות משקפת היכן שניתן. אין.	סוללות מעשנת
גגות משופעים נבדקו ויזואלית באמצעות משקפת ממקומות מתאימים. חללי הגג נבדקו ויזואלית ובוצעה כניסה לצורך בדיקה במקומות שהיתה גישה לא-מסוכנת וסבירה - בדרך כלל: סולם 3 מ' - מתוך הנכס. אם הדבר לא-אפשרי, תושג גישה פיזית לחלל הגג באמצעים אחרים אם השמאי סבור שאין בכך סיכון וסביר. גג גבנוני משופע מסורתי קונסטרוקציה מסגרת עץ. חיפוי רעפי בטון מודרניים משולבים ברעפי רכס מבטון; קצה השיפוע עשוי PVC וסוככויות (flashings) עופרת. לא היתה גישה לחלל הגג במועד הבדיקה.	גג: חומרים, חלל הגג
בוצעה בדיקה חזותית באמצעות משקפת ממקומות מתאימים. מזחילות עשויות PVC מקטע דמוי צינור שנחתך לאורכו (קעור) עם צינורות מרזב מ-PVC.	אבזרי ניקוז למי גשמים
בוצעה בדיקה באמצעות משקפת ממקומות מתאימים. יסודות וחלקים נסתרים לא נחשפו ולא נבדקו. הקירות העיקריים החיצוניים עשויים קונסטרוקציית עץ מודרנית עם חיפוי חיצוני עשוי לבנים.	קירות עיקריים

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

דלתות פנימיות וחימוניות נפתחו ונסגרו היכן שהיו מפתחות זמינים. חלונות נפתחו ונסגרו באקראיות היכן שניתן. דלתות וחלונות לא נפרצו. החלונות ממוסגרות ב-UPVC, זיגוג כפול, מרזבים עשויים מקטעי PVC	חלונות, דלתות חימוניות ונגרות בניין
בוצעה בדיקה ויזואלית. אין.	קישוטים חימוניים
בוצעה בדיקה ויזואלית. אין	חדרי שמש / מרפסות
גישה ומעבר. בדיקה ויזואלית. גישה לבניין באמצעי אודיו ו-וידאו במסגרת מערכת בקרת קול + וידאו בדלת הכניסה. הרצפות והמדרגות הם קונסטרוקציית בטון בחיפוי שטיחים. חלק מהקירות מחופים לוחות גבס צבוע וחלק בגימור לבנים. מסגרות חלונות UPVC, זיגוג כפול; יש תאורת חשמל בחדר המדרגות. יש גישה למעלית בכל המפלסים.	רכוש משותף
בדיקה חזותית. אין מבנה לחניה. קיים מחסן משותף לבנים/בלוקים עם גג משופע מכוסה רעפי בטון.	מבני חניה ומבני עזר קבועים
בדיקה ויזואלית יש גינה שרובה מכוסה בדשא עם שוליים של צמחים משולבים בעצים ושיחים. הגבולות הם בעיקר גדרות עץ. מקום חניה מרוצף באבני מונבולוק.	שטחים חימוניים ובנייני עזר של קבע

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

תקרות	נבדקו ויזואלית מגובה הרצפה. התקרות מחופות לוחות גבס.
קירות פנימיים	בדיקה ויזואלית מגובה הרצפה. נבדקו באמצעות מד לחות, נבדקה לחות בקירות אקראיים מתאימים. הקירות הפנימיים מחופים לוחות גבס
רצפות, כולל מצע-רצפה	פני הרצפות החשופים נבדקו ויזואלית. לא הורמו שטיחים או כיסויים אחרים. חלקים של מצע הרצפה נבדקו רק במידה שהיו גלויים לעין דרך פתח נגיש המאפשר בדיקה בתנועת "ראש וכתפיים" בנקודת הגישה. השמאי יכול לנצל גישה פיזית לחלקי מצע רצפה כאשר הוא סבור שאין סיכון והפעולה סבירה. בתנאי שיש מינימום של 1 מ' בין צדה התחתון של הרצפה והסולום (solum) כפי שייקבע מפתח הגישה. הרצפות הן קורות עץ נשענות על קורות תומכות, ריצוף קרשים מכסה את הרצפה בשלמותה. לא בוצעה בדיקת מצע רצפה.
נגרות פנים ואבזרי מטבח	השמאי בחן את פנים הארונות המובנים אך לא הוזזו פריטים שהיו מאוחסנים בהם. יחידות המטבח עברו בדיקה ויזואלית למעט המכשירים. יש מספר מספיק של יחידות מטבח מודרניות מותאמות עם מכשירי חשמל מובנים. יש ארונות מטבח וארונות בגדים, דלתות ופנלים וחיפויים עשויים עץ.
ארובות הקמין וקמינים	בוצעה בדיקה ויזואלית. לא נבדקו מעשנות או אבזרים. אין ארובה

פאר ויסנר
 סגן ראש העירייה
 יו"ר מועד הירידה

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

עיטורים פנימיים	נבדקו ויזואלית. הקירות נצבעו בצבעי-תחליב וחלקים מעץ עברו גימור בצבע.
מרתפים	נבדקו ויזואלית היכן שלא היה מסוכן והיתה גישה ייעודית. אין מרתפים.
חשמל	חלקים נגישים של החיווט נבדקו ויזואלית מבלי להסיר אבזרים. לא בוצעו כל בדיקות של המערכת או המכשירים. בדיקה ויזואלית אינה כוללת הערכת שירותים כלשהם כדי לוודא שהם פועלים כיאות וביעילות ועומדים בסטנדרטים מודרניים. אם שירותים כלשהם נותקו, השמאי ידווח על כך בדו"ח אך לא יחבר אותם. רשת אספקת החשמל מחוברת. הלוח הראשי ממוקם בארונות המסדרון ומשולבים בו מפסקים אוטומטיים. החיווט – במקומות שהיה גלוי לעין – נראה כ-PVC.
גז	חלקים נגישים של המערכת נבדקו ויזואלית מבלי לפרק אבזרים. לא בוצעה כל בדיקה של מכשירים המחוברים למערכת. בדיקה ויזואלית אינה מעריכה שירותים כלשהם כדי לוודא שהם פועלים כיאות וביעילות ועומדים בסטנדרטים מודרניים. אם שירות כלשהו היה מנותק, השמאי ידווח על כך בדו"ח ולא יחבר אותו. רשת הגז מחוברת.
מים, אינסטלציה, אבזרי חדר אמבטיה	בוצעה בדיקה ויזואלית של הצנרת, מכלי המים, הדודים והאבזרים מבלי להסיר כל בידוד. לא בוצעו כל בדיקות של המערכת או האבזרים. רשת הספקת המים הקרים מחוברת. הצנרת היתה גלויה לעין ונראה שהיא עשויה נחושת ו-PVC. בחדר הרחצה יש סט של 3 כלים לבנים וחדר מקלחת צמוד.

העתק – לא לשימוש

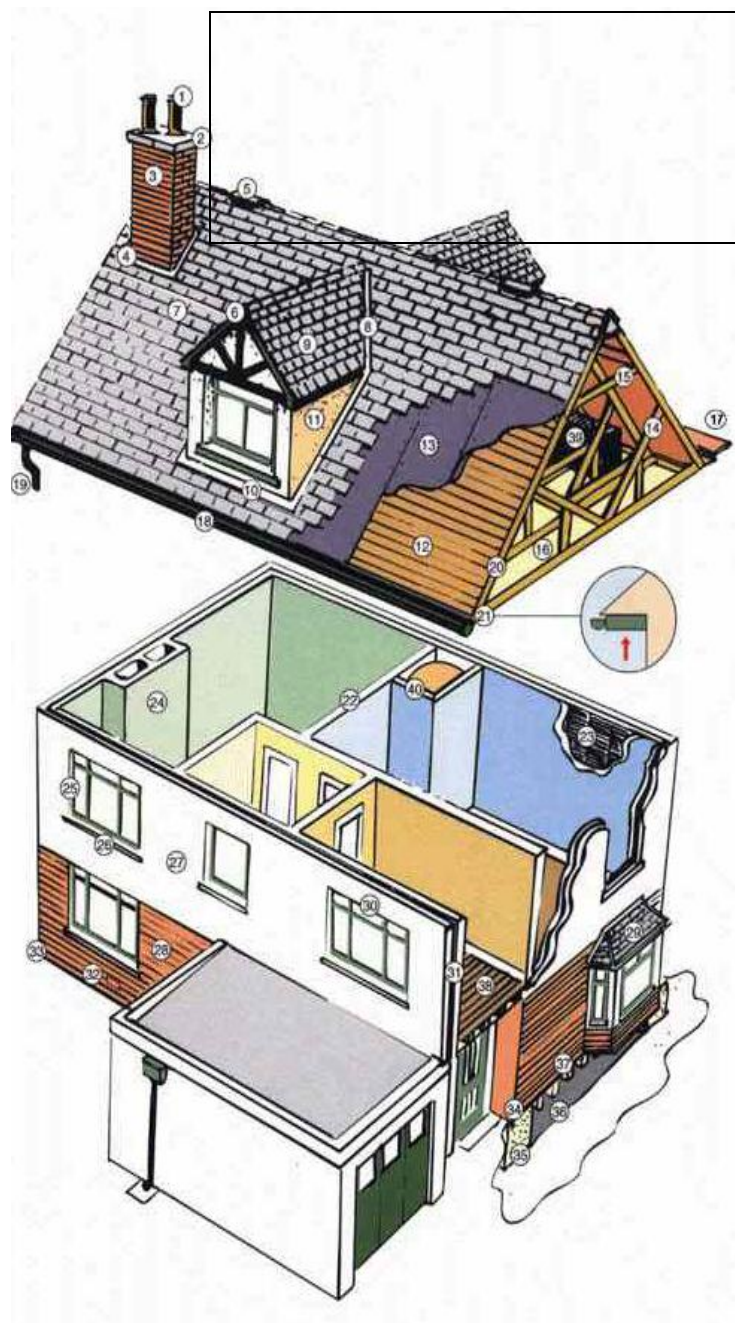
דו"ח שמאי

הסקה ומים חמים	חלקים נגשים של המערכת נבדקו ויזואלית בנפרד מהמערכות המשותפות שלא נבדקו. לא בוצעו כל בדיקות במערכת או במכשירים. בנכס מותקנת מערכת הסקה מרכזית בגז על ידי מכל חימום מודרני מתוצרת Performa Poterton הממוקם במטבח. המערכת משרתת רדיאטורים בכל חדרי המגורים ומספקת גם מים חמים דירתיים המאוחסנים בדוד מים חמים הממוקם בארון המסדרון.
ניקוז/סילוק שפכים	כיסויי נקודות ניקוז וכו' לא הורמו. נקודות ניקוז ומערכת הביוב לא נבדקו. ההנחה היא שניקוז דירתי למים עיליים ומים עכורים מחובר למערכת הביוב של הרשות המקומית.
מערכות אזעקת אש, גלאי עשן ואזעקת פריצה	נבדקו ויזואלית. לא בוצעו כל בדיקות במערכת או במכשירים. הובחנה הכנה לאזעקת עשן.
הגבלות נוספות לבדיקה	לדירות / בתים דו קומתיים (חד-משפחתיים) נבדקו רק הדירה והרכוש המשותף הפנימי המאפשרים גישה לדירה נשוא הדו"ח. גם אם חלל הגג או מבנה תחתון/מרתף הם משותפים לא תמיד יש גישה סבירה ולא מסוכנת. כאשר אין אפשרות לבצע בדיקה, הדבר יצוין בדו"ח. אם לא ניתן כלל לבצע בדיקה, יציין השמאי כי הוא מניח שאין ליקויים מהותיים. הבניין שבו נמצאת הדירה, לרבות כל הרכוש המשותף החיצוני נבדק ויזואלית במידה שהשמאי יכול לתת חוות דעת על המצב הכללי ועל רמת התחזוקה.

פאר ויסנר
 סגן ראש העירייה
 יו"ר מועד הירוקים

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי



הנכס נבדק במסגרת המגבלות שנוצרו בגין
 אכלוסו, לרבות שטיחים מקיר לקיר, ריצופים,
 פריטים מאוחסנים, ריהוט וכו'. חפציו
 האישיים של הבעלים לא הוצאו מהארונות
 בדירה.

חלקן הפנימי של דירות אחרות בבניין לא נבדק

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

תרשים חתך של אלמנטים בבית אופייני

עמוד 38 מתוך 49

פאר ויסנר
סגן ראש העירייה
יועץ מיוחד לביטחון

כובעי הארובה	(1)
אבני חיפוי	(2)
ראש הארובה	(3)
סוככית	(4)
אוורור קו רכס עליון	(5)
קרש קו רכס עליון	(6)
רעפים/ צפחה	(7)
מזחילה	(8)
זיז חלון גמלוני	(9)
סוככית חלון גג	(10)
החלקים האנכיים של חלון גג	(11)
חיפוי עץ/לבד של הטפחות	(12)
לָבָד פוליאסטר	(13)
תמיכה סטרוקטורלית	(14)
עניבת עץ אופקית	(15)
בידוד	(16)
מעקה מרזב	(17)
מרזבים	(18)
מרזב מי גשם	(19)
אלכסוני קצה	(20)
תמיכת כרכוב הגג	(21)
קיר מחיצה	(22)
לייסטים/גבס	(23)
גוף הארובה (פנימי)	(24)
מיקום חלון	(25)
אדני חלונות	(26)
טיח חוץ	(27)
בְּנֵי לְבָנִים/מיקום	(28)
בליטת גִּבְלִית	(29)
משקופים	(30)
קירות חלולים / לבנים	(31)
קושרות	
אוורור מצע רצפה	(32)
שכבת חומר אטום ללחות	(33)
שכבה מקשרת	(34)
יסודות	(35)
סולם	(36)
קורות תומכות רצפה	(37)
לוחות ריצוף	(38)
מכל מים	(39)
מכל מים חמים	(40)

יתכן שבדו"ח זה מופיעים אזכורים לכמה או לכל הרכיבים שבנכס. תרשים זה עשוי לסייע לכם למקם פריטים אלה ולהבין אותם.

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

2. מצב פיזי

הפרק מתמקד בזיהוי הבעיות ואת מידת הדחיפות בביצוע התיקונים על פי שלוש קטגוריות:

קטגוריה 1	קטגוריה 2	קטגוריה 3
אין צורך מיידי בנקיטת פעולה או בהחלפה.	תיקונים או החלפה יידרשו בעתיד, אך כדאי לבקש הצעות מחיר.	נדרשים תיקונים או החלפה דחופים. אי ביצוע יגרום בעיות בחלקים אחרים של הנכס או יהווה סיכון בטיחותי. יש להשיג הצעות מחיר לתיקון או החלפה ללא דיחוי

תזוזת שלד	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא הובחנה תנועה סטרוקטורלית משמעותית בחלקי תשתית הבניין הגלויים לעין.

לחות, רקב וניגוע (אינפסטציה)	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא הובחנו ליקויים משמעותיים כתוצאה מניגוע עץ/לחות בחלקים הגלויים לעין בתשתית הבניין.

סוללת מעשנות	
קטגוריית תיקון	-
הערות	לא ישום

התקנת רעפים כולל חלל גג	
קטגוריית תיקון	1
הערות	במקומות הגלויים לעין לא הובחנו ליקויים אין גישה לחלל הגג

מערכת ניקוז מי-גשם	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא נמצאו ליקויים בחלקים הגלויים לעין

פאר ויסנר
 סגן ראש העירייה
 יו"ר מועד הירידה

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

קירות עיקריים	
1	קטגוריית תיקון
הובחנה סדיקה בטיח חיצוני	הערות

חלונות, דלתות חיצוניות ונגרות בניין	
1	קטגוריית תיקון
לא הובחנו ליקויים בחלקים הגלויים לעין.	הערות

עיסורים חיצוניים	
-	קטגוריית תיקון
לא ישים	הערות

חדרי שמש/מרפסות	
-	קטגוריית תיקון
לא ישים	הערות

רכוש משותף	
1	קטגוריית תיקון
לא הובחנו כל ליקויים בשטחים הגלויים לעין	הערות

תקרות	
2	קטגוריית תיקון
לא הובחנו ליקויים בשטחים הגלויים לעין	הערות
הובחנה סדיקה בתקרת חדר הרחצה ובסמיכות הובחנו כתמי לחות. הכתמים היו יבשים ביום הבדיקה. סוכם שהתיקונים יבוצעו.	הערות

דו"ח שמאי
 העתק – לא
 לשימוש

קירות פנימי	
1	קטגוריית תיקון
לא הובחנו ליקויים בחלק	הערות

רצפות, לרבות מצע-רצפות	
1	קטגוריית תיקון

פאר ויסנר
 סגן ראש העירייה
 יו"ר מועד הירידה

הערות	לא הובחנו ליקויים בחלקים הגלויים לעין
-------	---------------------------------------

נגרות פנים ואבזרי מטבח 	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא הובחנו ליקויים בחלקים הגלויים לעין

ארובות הקמינים וקמינים 	
קטגוריית תיקון	-
הערות	לא ישים

עיטורים פנימיים 	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא הובחנו ליקויים בחלקים הגלויים לעין

גז 	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא הובחנו ליקויים בחלקים הגלויים לעין מערבית אספקת הגז מחוברת. מומלץ לבצע בדיקה של כל מכשירי הגז כדי לוודא שאינם מהווים סיכון וכי הם עומדים בתקנות בטיחות הגז התקפות. לאחר מכן יש לתחזק את כל המכשירים על בסיס שנתי באמצעות קבלנים לבטיחות גז.

דו"ח שמאי
 העתק – לא
 לשימוש

מים, אינסטל 	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא הובחנו ליקויים בחלקים כלים סניטריים נראו שמי

הסקה ומים חמים 	
קטגוריית תיקון	1
הערות	לא הובחנו ליקויים בחלקים הגלויים לעין.

ביוב 	
קטגוריית תיקון	1
הערות	יש להבהיר כי כיסויי נקודות הניקוז לא הורמו וכי מערכת הביוב לא נבדקה. לא הובחנו ליקויים בחלקים הגלויים לעין

דו"ח שמאי

זכרו

אזהרה

בדחיית טיפול בליקויים מקטגוריה 2 – וכל לזמן קצר – עלולים הליקויים להתפתח במהירות לליקויים חמורים יותר מקטגוריה 3. הצורך בתיקונים מקטגוריה 2 או 3 עשוי להשפיע באופן שלילי על השיווקיות, השווי ומחיר המכירה שיושג עבור הנכס. הדבר נכון במיוחד בתקופות של שוק חלש שבהן תהיה לכך השפעה ניכרת.

	קטגוריה 3
תיקונים בחלפה או החלפה	
1. בניית מידול של רכב נוסע (אינסטציה)	
פיקוח מערכת	
בעיות בתחילת הנהיגה הנס	
או יהווה סכנת חיים, כולל חלל הגג	
להשיג הצעות מחיר לרכוש מי גישם	
החלפה לצד דקות עיקריים	
ת ונגרות בניין	קטגוריה 2
תיקונים אחרונים תיצושים	
בעתיד, אך פדה יממש בהפסות	
מחר.	רכוש משותף
ל קבע	קטגוריה 1
אין צורך בשירותי פיקוח וגבולות	
2. החלפה.	תקרות
1	קירות פנימיים
1	רצפות, לרבות מצע רצפות
1	גרות פנים ואבזרי מטבח
-	ארובות הקמינים וקמינים
1	עיטורים פנימיים
-	מרתפים
1	חשמל
1	גז
1	מים, אינסטלציה ואביזרי חדר רחצה
1	הסקה ומים חמים
1	ניקוז

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

3. מידע על נגישות

הערות למידע על נגישות

שלושה צעדים או פחות אל דלת הכניסה הראשית של הנכס :
במיזמי דירות מגורים "הכניסה הראשית" היא דלת הכניסה לדירה, לא הדלת החיצונית למדרגות המשותפות. את
אותן "שלוש מדרגות או פחות" סופרים ממפלס הקרקע החיצוני אל דלת הכניסה. כאשר יש מעלית, סופרים את
המדרגות שיש לעלות כדי להשתמש בה.

חניה חופשית במרחק 25 מ' :
לצורך זה "חניה חופשית" כוללת חניה זמינה באמצעות אישור חניה. חניה מוגבלת כוללת חניה נשוא הגבלות, כפי
שהדבר מצוין בקו רציף צהוב, אדום או לבן על שפת הכביש או שלט בקרת חניה, מדחן או מכונה מופעלת מטבעות
מסוג אחר.

עליונה	1.	באיזו קומה/ות נמצאת הדירה?
כן ☐ לא ☒	2.	האם יש 3 מדרגות או פחות אל דלת הכניסה הראשית של הנכס?
כן ☒ לא ☐	3.	האם יש מעלית אל דלת הכניסה הראשית של הנכס?
כן ☒ לא ☐	4.	האם רוחב כל הדלתות גדול מ-75 ס"מ
כן ☒ לא ☐	5.	האם יש שירותים בקומה שבה ממוקמים חדר המגורים והמטבח
כן ☒ לא ☐	6.	האם יש שירותים במפלס חדר הרחצה?
כן ☒ לא ☐	7.	האם כל החדרים באותו מפלס ואין מדרגות פנימיות?
כן ☒ לא ☐	8.	האם יש חניה חופשית במרחק 25 מ' מדלת הכניסה לבניין?

העתק – לא לשימוש

דו"ח שמאי

4. סוגיות הערכה והעברת בעלות

פרק זה מפרט מידע שיש לבדוק עם עורך דין. בפרק גם מובעת דעה בדבר שווי שוק והערכת עלות קימום לצורכי ביטוח.

סוגיות לטיפול עורך-דין

לא בדקנו את שטרות הקניין של הנכס והסתמכנו על המידע שנמסר לנו. בעקבות ביטול השיטה הפיאודלית, יש להניח שהחזקת החצרים כמוה כבעלות מוחלטת. יצאנו מן ההנחה שאין כל תנאים מכבידים או יוצאי דופן בשטרות הקניין היכולים להשפיע לרעה על דעתנו באשר לשווי וכי דמי חכירה, אם יש, הם נומינליים.

הנוהל המקומי הרגיל הוא שעלותם של תיקונים משותפים מתחלקת שווה בשווה. ההנחה היא שזה המצב במקרה זה.

הערות להערכה ולשווי שוק
בהתייחס להערות בדו"ח זה, ולמצב העובדות, קבענו כי הערכת הערכה של הנכס עלתה על £245,000 (מאתיים ארבעים וחמישה אלף לירות שטרלינג).
כל העניינים הנדונים בדו"ח זה חייבים שבדיקה משפטיה של משרד המשפטים וקבלת עמדתו של שירות המבחן של משרד המשפטים. יש לברר ברשות המקומית אם אכן נרשם ככזה. ההנחה מכבידות לתחזוקה ותיקון.

בהערכת השווי מניחים כי כל ההיתרים המתאימים קיימים לגבי הבנייה המקורית של הנכסים, לרבות יתרת הערבות התקפה של NHBC או ערבות דומה.

וערכת בכ-£178,000 (מאה)

דו"ח שמאי
 העתק – לא
 לשימוש

חתימה	חתימה אלקטרונית
מחבר הדו"ח	N D Moir
שם החברה	Hardies Property & Construction Consultants
כתובת	Unit 1/31, 1 Ainslie Road, Hilligton Park, Glasgow, G52 4RU
תאריך הדו"ח	24 במאי 2012

לא לשימוש

דו"ח הערכה לצורכי משכנתא

כתובת הנכס

כתובת 2/2, 1 Craigend Gardens, Lomond Drive, Newton Mearns, G77 6FL
 שם המוכר Phillippa Bishop & Gary Filedman
 תאריך הבדיקה 22 במאי 20

פרטים על הנכס

סוג הנכס ☐ בית מגורים ☐ בונגלו
☐ דו-קומתי ייעודי למגורים ☐ דו-קומתי אחרי שינוי ייעוד
☒ דירה ייעודית ☐ דירה שעברה שינוי ייעוד
☐ דירה בבית דירות בשכירות ☐ דירה מעל חלל שלא-לדוור
☐ אחרת (פרט בהערות כלליות)

עיצוב הנכס ☐ בית בודד ☐ בית זוגי
☐ מרכז בית טורי ☐ קצה בית טורי
☐ גב אל גב ☐ בית דירות רב-קומות
☒ בית דירות מעוט-קומות ☐ אחר (פרט בהערות כלליות)

האם השמאי סבור שהנכס נבנה עבור המגור הציבורי?
 כלומר, הרשות המקומית, הצבא, המשטרה? ☐ כן ☒ לא

דירות/דו-קומתיות בלבד
 הקומה/ות שבה ממוקמת הדירה: עליונה; מס' קומות בבניין: 3; מעלית: אין;
 מס' יחידות בבניין: 9
 שנת בנייה משוערת: 2009

חזקה

☒ בעלות מלאה ☐ נכס חכור _____ דמי חכירה ב-£ _____ יתרת תוקף הסכם

מגורים

1 חדר/י מגורים 3 חדר/י שינה 1 מטבח/ים
 2 חדר/י רחצה 0 בית/י שימוש 0 אחר/ים (פרט בהערות כלליות)
 שטח ברוטו (למעט מבני חניה ומבני עזר) 108 מ"ר (פנים) 122 מ"ר (חוץ)
 מרכיב המגורים (גדול מ-40%) כן/לא

לא לשימוש

דו"ח הערכה לצורכי משכנתא

פאר ויסנר
 סגן ראש העירייה
 יו"ר מועד הירידה

מבנה חניה / חניה / מבני עזר

- ☐ מבנה חניה לרכב 1 ☐ מבנה חניה ל-2 כלי רכב ☐ מקום חניה
☐ אין מבנה חניה/מקום חניה במבנה חניה/מקום חניה

מבני עזר של קבע

בנייה

- ☐ אחר (פרט בהערות להלן) ☒ מסגרת עץ ☐ בטון ☐ אבן ☐ לבנים ☐ קירות
☐ אחר (פרט בהערות להלן) ☐ לבד ☐ אספלט ☐ צפחה ☒ רעפים ☐ גג

סכנות מיוחדות

- האם חלה תזוזה בשלד הנכס? ☐ לא ☐ כן
 אם כן, האם לאחרונה או לאורך זמן?
 האם יש ראיות, היסטוריה, או סיבה, לצפות לשקיעה, התרוממות, מפולת, או שיטפון בקרבת הנכס?
 אם כן – לאחת האפשרויות לעיל – ספק פרטים בהערות כלליות ☐ לא ☐ כן

חיבור לשירותים

בהתבסס על בדיקה ויזואלית בלבד, אם נראה שאחד השירותים אינו מחובר, יש לדווח על סוג השירות ומיקומו ב"הערות כלליות"

- ☐ אין ☐ פרטי ☒ יש ☐ מים ☐ אין ☐ פרטי ☒ יש ☐ רשת ביוב
☐ אין ☐ פרטי ☒ יש ☐ גז ☐ אין ☐ פרטי ☒ יש ☐ רשת חשמל
☐ אין ☐ חלקי ☒ יש ☐ הסקה מרכזית

תיאור תמציתי

מכל חימום בגז עבור רדיאטורים מחוברים לקירות

לא לשימוש

דו"ח הערכה לצורכי משכנתא

עמוד 47 מתוך 49

פאר ויסנר
 סגן ראש העירייה
 יו"ר מועד הירידה

אתר

סוגיות משפטיות צפויות שעל עורך הדין לברר. נא לספק תיאור תמציתי ב"הערות כלליות".

- | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|
| ☐ שירות משותף | ☐ מבנה חניה או חניה באתר נפרד | ☐ כבישי גישה משותף/ז' גישה | ☐ זכות מעבר |
| ☐ אחר (פרט ב"הערות כלליות") | ☐ קרקע חקלאית נכללת בנכס | ☐ גבולות מוגדרים שלא כהלכה | |

מיקום

- | | | | |
|--|---|--|--|
| ☐ מסחרי בעיקרו | ☐ מעורב מגורים / מסחרי | ☐ מגורים בעיר / מטרופולין | ☒ פרוור מגורים |
| ☐ אחר (פרט ב"הערות כלליות") | ☐ נכס כפרי מבודד | ☐ כפר מרוחק | ☐ כפר שינה |

סוגיות תכנון

האם הנכס הורחב / שינה ייעוד / עבר שינוי? ☐ כן ☒ לא
אם כן, פרט ב"הערות כלליות"

כבישים

- | | | | | | |
|--|---|---|--|----------------------------------|--|
| ☐ לא-מתוחזק ע"י הרשות המקומית | ☐ מתוחזק ע"י הרשות המקומית | ☐ הולכי רגל בלבד | ☐ חדש, סלול חלקית | ☐ לא סלול | ☒ סלול |
|--|---|---|--|----------------------------------|--|

לא לשימוש

דו"ח הערכה לצורכי משכנתא

הערות כלליות
דו"ח הערכה לצורכי משכנתא לא לשימוש

תיקונים חיוניים

נושא הדו"ח הוא דירה בקומה העליונה בקצה הדרום-מזרחי (2/2) בבניין שנבנה בבנייה ייעודית שלוש קומות בניין בודד בן 9 יח' דיור דומות. לכל המפלסים יש גישה למעלית. הנכס ממוקם במיזם קטן של יחידות דיור דומות, באזור מגורים מבוסס ב-Newton Mearns דרומית למרכז העיר גלזגו. המיזם נגיש באמצעות כביש פרטי ומיזם חדש מפותח מאחוריו. כל השירותים והמתקנים המקומיים זמינים במרחק סביר.

הנכס נראה שמור במצב כללי טוב בהתחשב בגילו ובאופיו, ובמועד הבדיקה לא הובחנו כל ליקויים משמעותיים העלולים להשפיע על שוויו.

עם זאת, ההערכה מבוססת על ההנחה שקיימים היתרי בנייה נאותים בגין הבנייה המקורית של הנדון, לרבות יתרת ערבות תקפה של NHBC או ערבות דומה.

לא ברור אם כביש הגישה שייך לרשות המקומית והדבר דורש ברור.

תיקונים חיוניים

£- _____

עכוב כספים מומלץ? ☐ כן ☒ לא סך £ _____

פאר ויסנר
 סגן ראש העירייה
 יו"ר מועד הירידה

הערות לזכאות פירעון הלוואות

הנכס במצבו הנוכחי נראה ראוי למתן משכנתא

הערכות

שווי שוק במצב הנוכחי	£245,000
שווי שוק לאחר השלמת תיקונים חיוניים	£ _____
שווי קימון לצורך ביטוח (כולל עלות שיפוץ, פינוי אתר, שכ"ט עו"ד וכד'), הוצאות נלוות ומע"מ)	£178,000
האם יש צורך בבדיקה נוספת?	כן ☐ לא ☐

רכישה לצורך השקעה

מהו טווח סביר להכנסה חודשית משכ"ד לנכס זה בהנחה שיוכר ל-6 חודשים על בסיס "שכירות קצרת מועד מובטחת"?	£ _____
האם הנכס שוכן באזור שבו יש ביקוש מתמשך להשכרת מגורים מסוג זה?	כן ☐ לא ☐

הצהרה

חתימה	אלקטרונית
שם השמאי	N D Moir
הסמכה מקצועית	MRICS
שם החברה	Hardies Property & Construction Consultants
כתובת	Unit 1/31, 1 Ainslie Road, Hillington Park, Glasgow, G52 4RU
טלפון	0141 585 6373
פקס	0141 585 6372
תאריך הדו"ח	22 מאי 2012

* * *