



תאריך: 16/10/2026

לכבוד: הגב' מיכל ורדי

חוות דעת מומחה - שמאי רכוש

תיק מס': 264185

שם המומחה: יואב גלעדי

מענו ומקום עבודתו: גלעדי-אורן שמאים, רחוב הרכבת 8, ראשון לציון

אני החתום מטה, יואב גלעדי, ת"ז 038412577, נושא תעודת שמאי ביטוח מוסמך מס' 20614, נתבקשתי על ידי הגב' מיכל ורדי לחוות את דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן, שנתעוררה בבית המשפט בעניין הנדון. 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 המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

- תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים.
- בוגר לימודי שמאות ביטוח רכוש ואובדן תוצאתי, תעודת שמאי ביטוח מוסמך מס' 20614.
- חבר איגוד השמאים בישראל.
- השתלמויות מקצועיות: הערכת נזקי מים ורטיבות במבנים, איתור נזילות במצלמה תרמית, תמחיר עבודות שיפוץ.
- בוגר קורס עדים מומחים - כתיבת חוות דעת והעדה בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני:

משנת 2008 אני עוסק בשמאות ביטוח ונזקי רכוש: נזקי מים ורטיבות, אש, פריצה ונזקי טבע בדירות מגורים, בבתים משותפים ובבתי עסק, לרבות הערכת עלויות תיקון ושווי תכולה. אני משמש כשמאי מטעם מבטחים, ועדי בתים וחברות ניהול, ומגיש חוות דעת מומחה לבתי משפט השלום ולבתי המשפט המחוזיים. במהלך השנים ערכתי מעל 2,500 שומות של נזקי מים בדירות מגורים.

וזאת חוות דעתי:

1. רקע

- 1.1 הגב' מיכל ורדי (להלן: "המזמינה") היא בעלת דירת 4 חדרים ברחוב הדקל 17, דירה 6, קומה 2, חולון (להלן: "הדירה"). המזמינה ביקשה ממני להעריך את הנזקים שנגרמו לדירה ולתכולתה מחדירת מים מהדירה שמעליה.
- 1.2 טרם ביקורי בדירה התקבלו במשרדי המסמכים הבאים: דוח איתור נזילות מיום 27.8.2026, תמונות שצילמה המזמינה בימי האירוע והצעת מחיר של קבלן שיפוצים מיום 14.9.2026.
- 1.3 לפי דוח איתור הנזילות, מקור המים הוא חיבור ניקוז המקלחת בחדר הרחצה ששופץ בדירה העליונה (דירה 9, קומה 3), שלא חובר כראוי למחסום הרצפה. המים חדרו לדירה בין 23.8.2026 ל-2.9.2026, אז תוקנה הנזילה.



2. הביקור בדירה

- 2.1 בתאריך 21.9.2026 ביקרתי בדירה בנוכחות המזמינה. בדקתי את הנזקים, מדדתי אותם וצילמתי.
- 2.2 במדידה במד לחות נמצאו ערכי לחות גבוהים בקיר המשותף בחדר השינה ובבסיס קיר המטבח, אף שחלפו כשלושה שבועות מהפסקת חדירת המים.

3. הממצאים

- 3.1 תקרות וקירות: כתמי רטיבות בתקרות המטבח והמסדרון, קילוף צבע והתפוררות טיח, בשטח של כ-55 מ"ר.
- 3.2 ארונות המטבח התחתונים: 4 גופים, בסיסיהם והצוקל התנפחו והתפרקו מהמים. השיש לא נפגע.
- 3.3 פרקט למינציה בסלון ובמסדרון, כ-26 מ"ר: הלוחות התנפחו והתרוממו בחיבורים. משקוף דלת חדר השינה התנפח בחלקו התחתון.
- 3.4 חדרי השינה: עובש בקיר שמאחורי ארון הבגדים ובגב הארון. שידת הילדים התנפחה והתפרקה בבסיסה.

4. הערכת הנזק

- 4.1 להלן הערכת עלות תיקון הנזקים לפי ערך שיפוי (ערך כינון בניכוי בלאי לפי גיל הפריטים ומצבם), על פי ממצאי בדירה ומחירי השוק, לפני מע"מ:

4.1.1	ייבוש, תיקוני טיח, שפכטל וצבע בתקרות ובקירות, כ-55 מ"ר	8,600 ש"ח
ערך כינון 8,600 ש"ח, ללא ניכוי בלאי		
4.1.2	החלפת 4 גופי מטבח תחתונים, דלתות וצוקל	9,300 ש"ח
ערך כינון 12,400 ש"ח, בניכוי 25% בלאי		
4.1.3	החלפת פרקט למינציה כ-26 מ"ר, פנלים ומשקוף דלת	6,320 ש"ח
ערך כינון 7,900 ש"ח, בניכוי 20% בלאי		
4.1.4	טיפול בעובש, החלפת גב ארון הבגדים ושידת הילדים	2,530 ש"ח
ערך כינון 3,440 ש"ח, בניכוי בלאי לרהיטים		

4.2

סה"כ אומדן הנזק לפני מע"מ:	26,750 ש"ח
מע"מ 18%:	4,815 ש"ח
סה"כ אומדן הנזק כולל מע"מ:	31,565 ש"ח

5. סיכום

- 5.1 הנזקים שפורטו נגרמו מחדירת המים מהדירה העליונה, ותואמים את מקור הנזילה שנמצא בדוח האיתור.
- 5.2 הנזקים תועדו בתצלומים, המצורפים להלן.
- 5.3 חוות דעתי זו ניתנה על בסיס ידעי המקצועי ובאופן בלתי תלוי, ואין לי כל עניין אישי בתוצאות ההליך.



התנפחות דלתות המטבח התחתונות והצוקל



כתם רטיבות וקילוף צבע בתקרת המטבח



עובש בקיר מאחורי ארון הבגדים



פרקט למינציה שהתרומם בסלון



בברכה,

יואב גלעדי - שמאי ביטוח ורכוש
גלעדי-אורן שמאים