

תאריך : 10/2/26
דו"ח מספר : 20774/26
תיק : 56458-10-24

בית משפט לענייני משפחה
בתל אביב - יפו
בפני כב' השופטת : ענת הלר-כריש

חוות דעת שמאית

אומדן שווי שלד בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף
הבנוי על מגרש מס' 345 בתוכנית בר/1/109/1 המהווה את חלקה 279 בגוש 3741
המצוי ברחוב שבתאי 11 ביישוב אירוס



תוכן העניינים

1. נשוא חוות הדעת ----- עמוד 1
2. מטרת חוות הדעת ----- עמוד 1
3. התאריך הקובע לחוות הדעת ----- עמוד 1
4. תאריך הביקור בנכס ----- עמוד 1
5. פרטי רישום וזיהוי הנכס ----- עמוד 2 - 3
6. תיאור הסביבה, החלקה/המגרש והבינוי ----- עמוד 4 - 15
7. הרקע התכנוני ורישוי הבניה ----- עמוד 16 - 21
8. המצב המשפטי ----- עמוד 22
9. עקרונות השומה ----- עמוד 23
10. גורמים, שיקולים ותבחינים בחוות הדעת ----- עמוד 24
11. נתונים לאומדן השווי ----- עמוד 25
12. סיכום חוות הדעת ----- עמוד 26



חוות דעת של מומחה - שמאי מקרקעין

שם המומחה: גיל קנטרוביץ שמאי מקרקעין מחזיק ברישיון משרד המשפטים מספר 370 משנת 1994 מעונו ומקום עבודתו: רחוב עדולם 29 ביישוב שהם.

אני הח"מ גיל קנטרוביץ שמאי מקרקעין נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית בהתאם למינוי כבוד השופטת ענת הלר-כריש ולאמוד את שווי זכות הבעלות בנכס הנדון, כריק, פנוי וחופשי מכל שעבודים וזכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו. הנני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון וכי 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 וניסיוני המקצועי:

הוסמכתי לעסוק בשמאות מקרקעין בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב - 1962

תלמיד בית הספר המקצועי "אורט גבעתיים" במגמה להנדסת בנין.

בוגר תואר ראשון באוניברסיטת תל אביב.

תלמיד התוכנית "לשמאות מקרקעין וניהול נכסים" בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת תל אביב בשנים 1989-1990.

התמחות במשרדי האגף לשומת מקרקעין, משרד המשפטים, מחוז תל אביב בשנים 1991 עד 1993.

חבר מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה שהם בשנים 2002 - 1997

החל משנת 1995 בעל משרד עצמאי.

בין לקוחותיי בנקים וגופים ציבוריים גדולים בהם משרדי מוכר ומופיע ברשימותיו.

בית המשפט לענייני משפחה ובית המשפט השלום תל אביב.

בנק הפועלים, בנק לאומי, בנק מזרחי, בנק אוצר לחייל, בנק מזרחי טפחות, בנק מרכנתיל דיסקונט, בנק דיסקונט.

ועדות מקומיות שונות.

שם המומחה: איתמר קנטרוביץ שמאי מקרקעין

המחזיק ברישיון משרד המשפטים מספר 416168 משנת 2019

בוגר תואר ראשון באוניברסיטת בר אילן LL.B בפקולטה למשפטים.

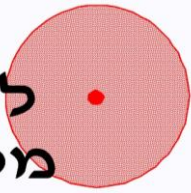
מקום עבודתו: שמאי במשרדו של גיל קנטרוביץ ברחוב עדולם 29 ביישוב שהם.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

הוסמכתי לעסוק בשמאות מקרקעין בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב - 1962

בוגר בית הספר התיכון "שוהם"



- 1 -

1 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות דעת זו הינו שלד בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף הבנוי על מגרש מס' 345 בתוכנית בר/1/109 המהווה את חלקה 279 בגוש 3741 המצוי ברחוב שבתאי 11 ביישוב אירוס (להלן "הנכס").

2 מטרת חוות הדעת

2.1 נתבקשתי ע"י כבוד השופטת ענת הלר-כריש לחוות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין ולשום את שווי הנכס הנדון כריק, פנוי וחופשי מכל שעבודים וזכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו.

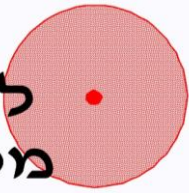
2.2 שווי הנכס הנדון אמור לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון", ללא אילוף, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

2.3 שומה זו מיועדת לשימוש והסתמכות מזמיני חוות הדעת ובית המשפט בלבד, השימוש בשומה אסור ע"י כל אדם/גורם אחר, השומה אסורה לשימוש עבור כל מטרה אחרת לרבות השימוש בשומה כבטוחה לאשראי בנקאי ו/או משכנתא בין היתר משום שהשומה **אינה ערוכה עפ"י תקן 19 כמתבקש לשומות לביטחונות.**

3 התאריך הקובע לחוות הדעת : 2026 / פברואר / 10

4 תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך : 2026 / פברואר / 10



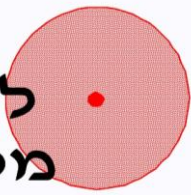
- 2 -

5. פרטי רישום וזיהוי הנכס

לצורך ביצוע חוות הדעת הוצגו ועיינתי במסמכים הבאים:
- החלטת כבוד השופטת ענת הלר-כריש מיום 25/1/26.
- פלט נסח מקרקעין מספר 196623 מיום 4/9/24 שהופק באתר משרד המשפטים באינטרנט.

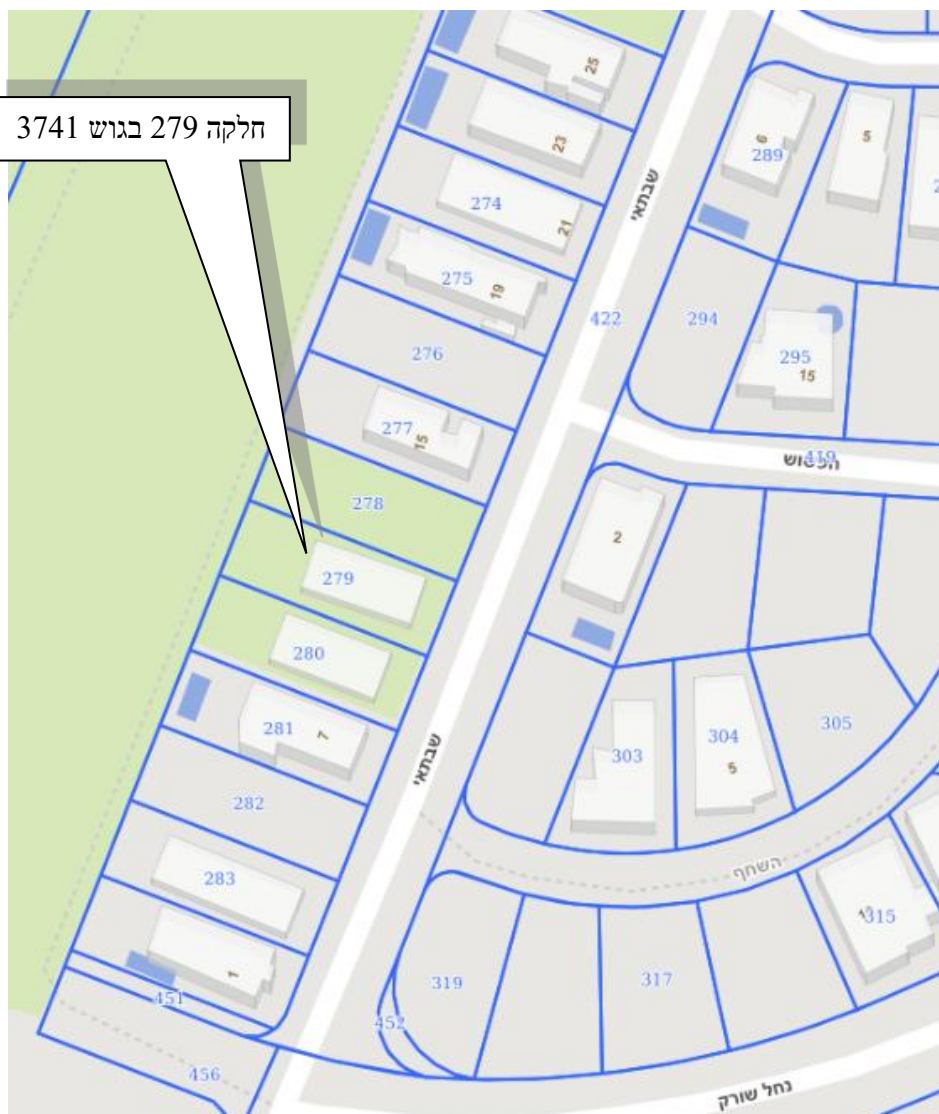
תיאור הנכס	: מגרש עליו בנוי שלד בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף
כתובת	: רחוב שבתאי 11 ביישוב אירוס
הבעלות	: רבי זדה אדר ת.ז. 302598990 1/2 רבי זדה חן ת.ז. 300306685 1/2
גוש	: 3741
חלקה	: 279
השטח הרשום	: 505 מ"ר
מגרש	: מס' 345 בתוכנית בר/1/109
שטח הבינוי	: 432.45 מ"ר + בריכת שחיה 34.30 מ"ר + חדר מכונות 5 מ"ר





- 3 -

זיהוי החלקה בהתאם לפורטל גאוגרפי לאומי

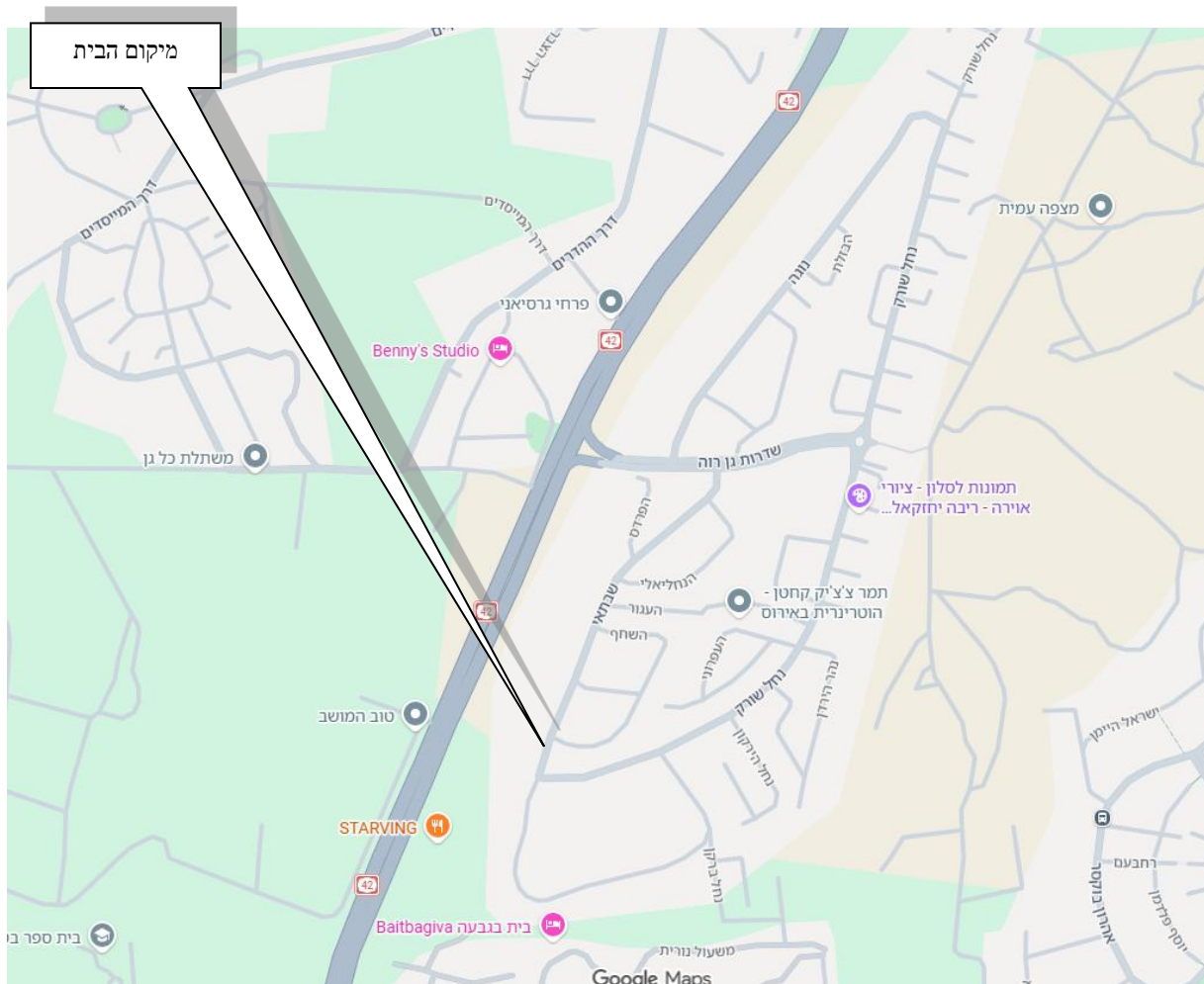


6. תיאור הסביבה, החלקה/המגרש והבינוי

6.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם ביישוב האירוס (הידוע גם בשם "אדמות הבולגרים") המהווה יישוב קהילתי בעל אופי עירוני בתחומה המוניציפלי של המועצה האזורית גן רווה. היישוב ממוקם דרומית לשטח המוניציפלי של העיר ראשון לציון, צפונית למושב בית עובד, מערבית לשטח המוניציפלי של העיר נס ציונה ומזרחית לכביש מס' 42, סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד מגרשים בבנייה ומגרשים ריקים. רחוב שבתאי מהווה ציר אורך מרכזי במערב היישוב, זו סיטרי המקשר בין רחוב שדרות נווה גן רווה מצפון לרחוב נחל שורק מדרום ומצוי בקבוצת החלקות הממוקמת בקו ראשון מזרחית לכביש מס' 42. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות בניהם כבישים סלולים, אספלט, תאורת רחוב, תשתיות ביוב ומים.

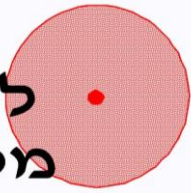
תרשים הסביבה



- 5 -

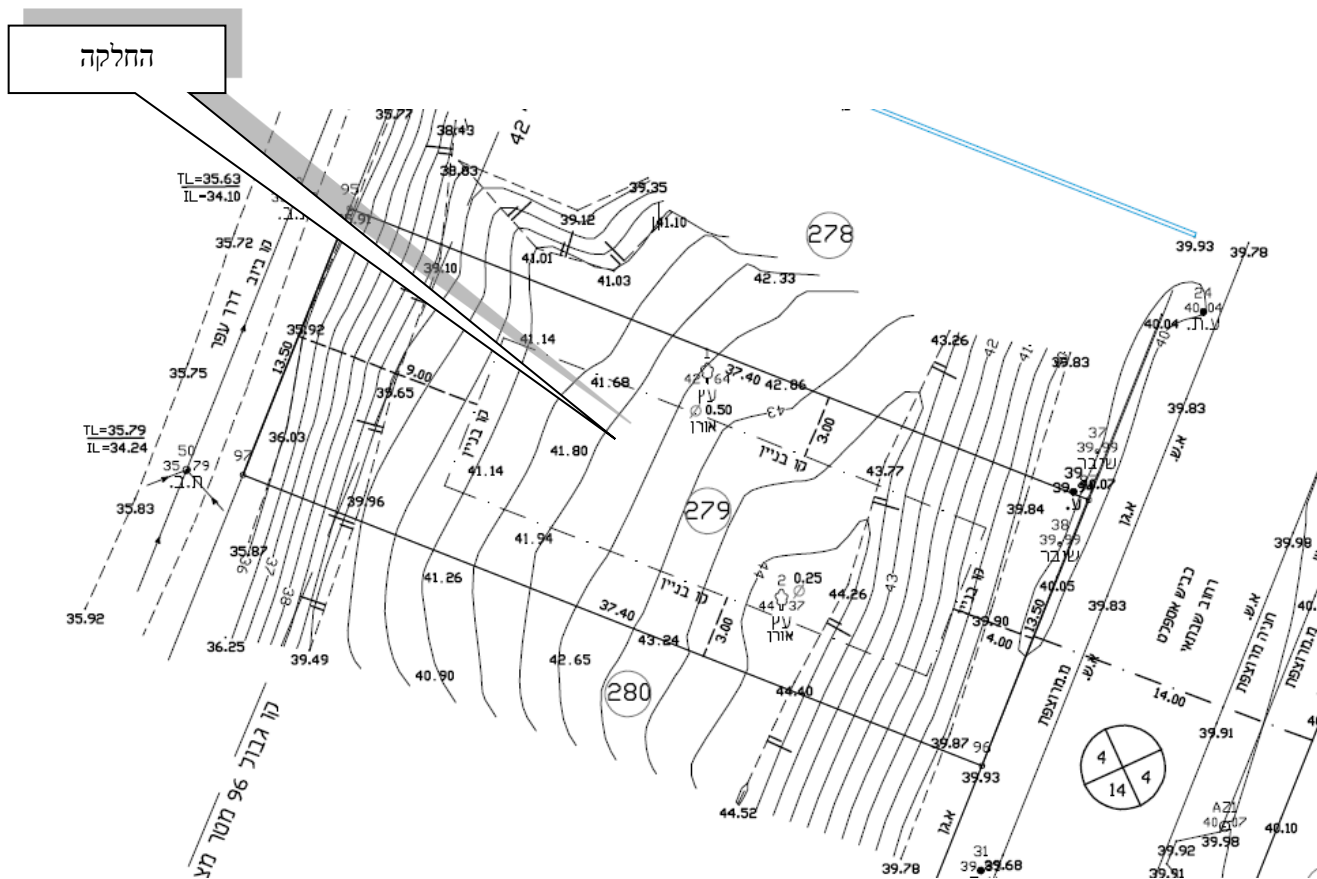
סביבת הנכס

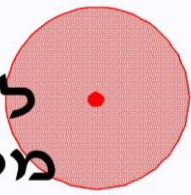




6.2 תיאור החלקה/המגרש

למגרש מס' 345 בתוכנית בר/1/109 המהווה את חלקה 279 בגוש 3741 ששטחה הרשום 505 מ"ר צורה גיאומטרית דמוית מלבן באורך של כ - 37.40 מ' ורוחב של 13.50 מ' הפונה בחזית מזרחית לרחוב שבתאי. החלקה גובלת מצפון בחלקה מס' 278 המהווה חלקה ריקה, מדרום בחלקה מס' 280 עליה בנוי בית צמוד קרקע וממערב שטח המסומן כשצ"פ ומעברו כביש מס' 42. פני החלקה מישוריים (לאחר שהושטחו במסגרת עבודות פיתוח המגרש)





- 7 -



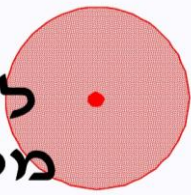
6.3 תיאור הבינוי

על החלקה כאמור, בנוי שלד בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף מבטון מזוין, קירות בלוקים וגג בטון הפונה בחזיתו לעורף כיוונים צפון, דרום, מזרח ומערב.

מצב הבינוי הקיים - גמר עבודות עפר, בניית השלד וחלק ממחיצות הפנים כולל חלק מעבודות תשתית האינסטלציה והחשמל, שלד בריכת השחייה פרגולה וגדרות.

הבית ששטחו בהתאם לתכנית ההיתר בטבלה המפורטת לפי חלוקה פונקציונאלית כדלקמן :

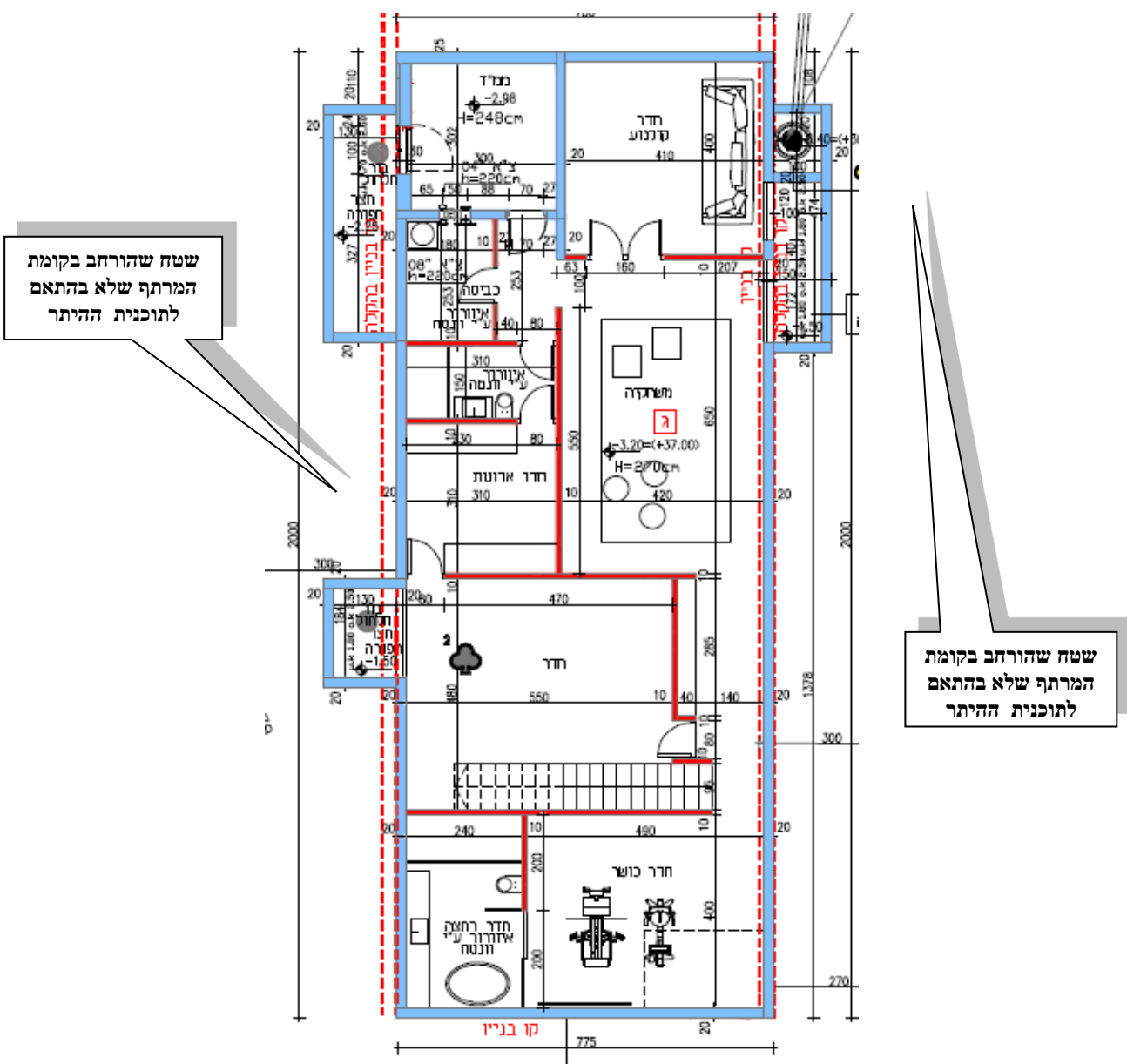
קומה/מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח בנוי ברוטו	פרגולה/מרפסת במ"ר
מרתף	144	12 (ממ"ד)	156	
קרקע	136.70	20.08 (מחסן) + 4.58 (מקורה)	161.36	18.83 פרגולה
ראשונה	90.01	25.08 מחסן	115.09	9.03 מרפסת
סה"כ	370.71	61.74	432.45	
בריכת שחיה	34.30	חדר מכונות 5		



קומת מרתף המוגדרת כשטח לשימוש עיקרי בגובה 2.70 מ' למעט הממ"ד המהווה שטח שרות תכולול לכשבנייתה תושלם :

גרם מדרגות פנימי, חדר קולנוע, משחקיה, ממ"ד, חדר כביסה, חדר ארונות, חדר, חדר כושר, תא שירותים, חדר רחצה ושלוש חצרות אנגליות - שתיים מהן הוגדלו והורחבו שלא בהתאם לתוכנית ההיתר.

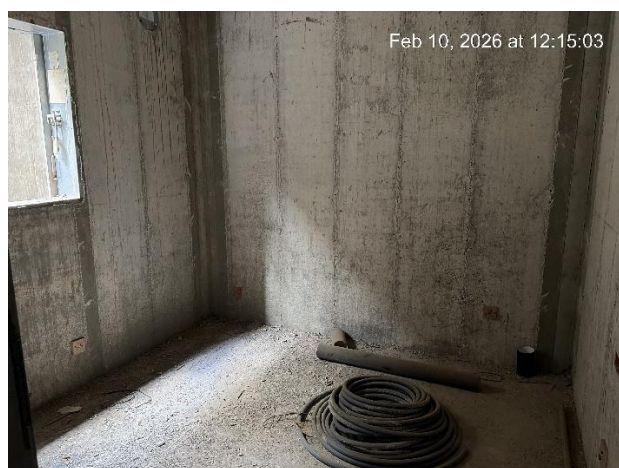
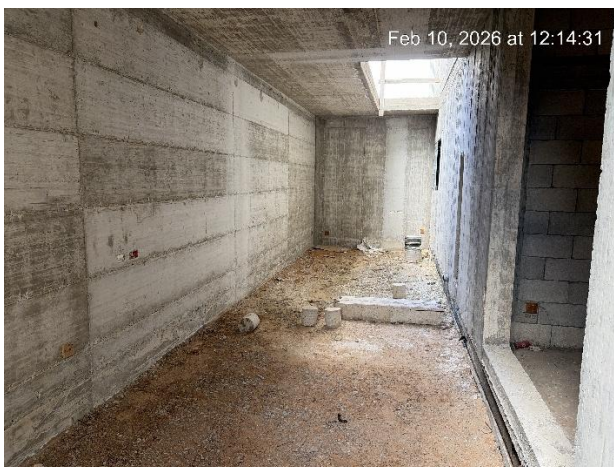
תרשים הקומה מתכנית ההיתר

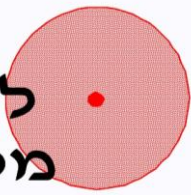


שטח שהורחב בקומת המרתף שלא בהתאם לתוכנית ההיתר

שטח שהורחב בקומת המרתף שלא בהתאם לתוכנית ההיתר

- 10 -

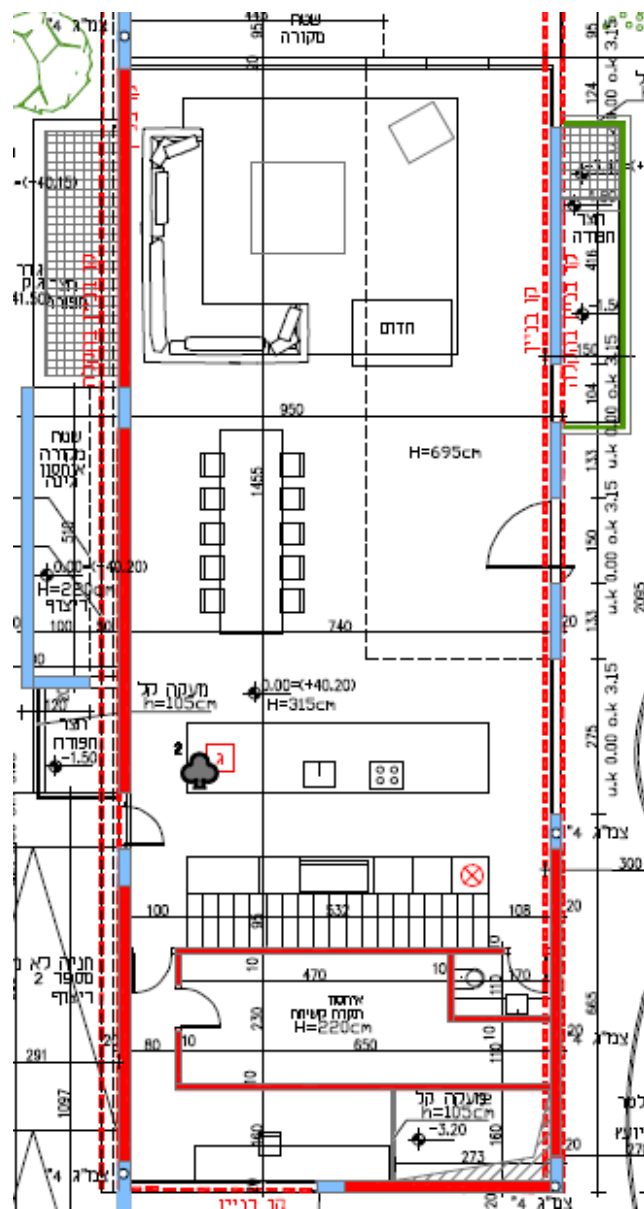


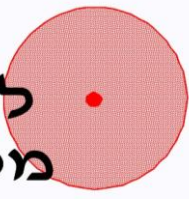


- 11 -

קומת הקרקע תכלול לכשבנייתה תושלם :
רחבת כניסה בחלל כפול, חדר מגורים בחלקו בחלל כפול ממנו יציאה לחצר, פינת אוכל, מטבח, תא שירותים,
מחסן וגרם מדרגות פנימי.

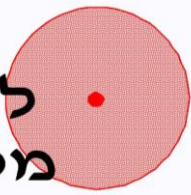
תרשים הקומה מתכנית ההיתר





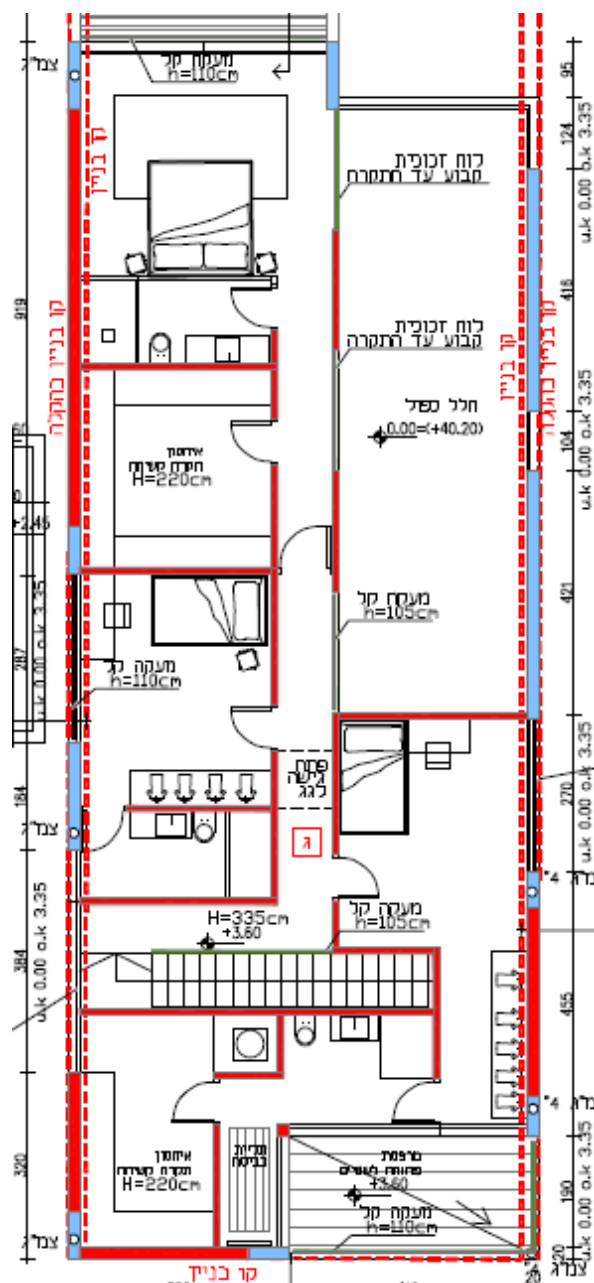
- 12 -

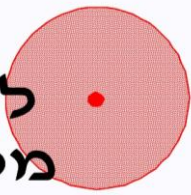




קומת ראשונה תכלול לכשבנייתה תושלם :
3 חדרי שינה לכל אחד צמוד חדר רחצה, פינת שרות, שני מחסנים, מרפסת וחלל גרם מדרגות.

תרשים הקומה מתכנית ההיתר



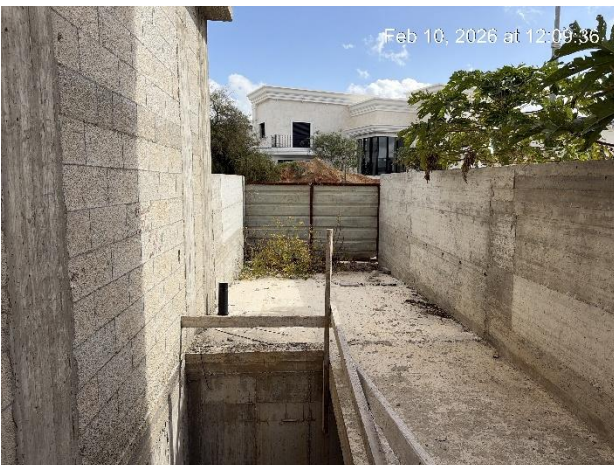
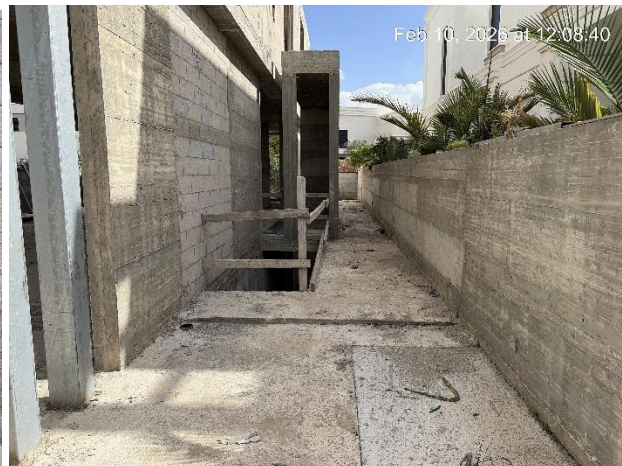


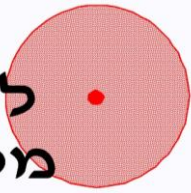
- 14 -



- 15 -

פיתוח החצר כולל גדרות, שלד בריכת שחיה ופרגולה בנויה



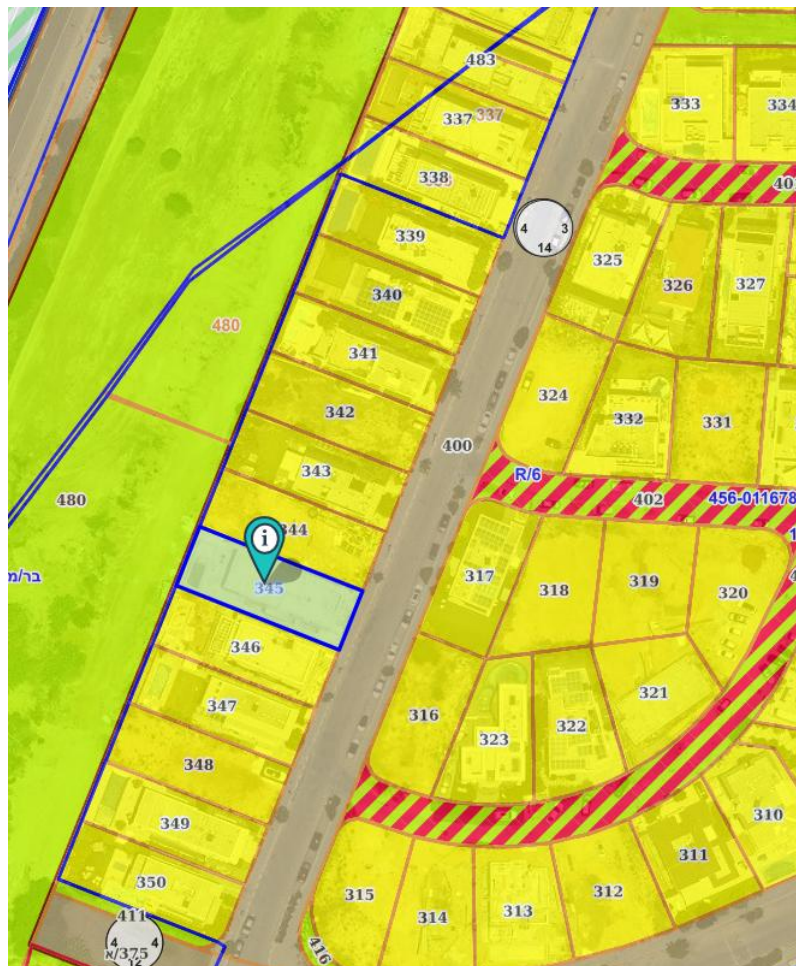


7. הרקע תכנוני ורישוי הבנייה

החלקה עליה בנוי שלד הבית הנדון מצוי בתחום הועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות וחלות עליה תכניות בניין עיר וזכויות הבנייה כדלקמן:

(על הנכס יתכן וחלות תכניות בנין עיר נוספות מעבר לאלה שפורטו לעיל, התוכניות הנוספות פחות רלוונטיות למטרת השומה לכן לא הוזכרו, אין להסיק מכך שאין לתוכניות אלו משמעות והשיבות אחרת פירוט התקנון חלקי בלבד בהתייחס לרלוונטיות למטרת השומה, זכויות הבנייה המתוארות כדלקמן הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכנית בנין עיר בתוקף, למועד עריכת השומה ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה תתבררנה זכויות הבנייה באופן סופי).

תרשים החלקה ממפת GIS באתר הועדה המקומית שורקות



תוכנית בר/במ/109

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית, סיווגה החלקה בייעוד אזור מגורים א' עם הוראות הבנייה הבאות:
תכליות ושימושים:

מבני מגורים של יחיד אחת (בתים בודדים), משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים – ובלבד שהני"ל יבנו במגרש מגוריו של העוסק ויהיו חלק ממבנה המגורים (השטח לעיסוק הני"ל יהיה חדר אחד ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר וכולל באחוזי הבניה המותרים), נספחים (כבתי עזר) למבני מגורים ומוסך חניה למכוניות פרטיות.

זכויות בנייה:

שטח מגרש מינימלי - 480 מ"ר

שטח בנייה עיקרי מקסימלי - 50% מתוכם 26% בקומת הקרקע.

שטחי שירות - מרתף: 60 מ"ר

- מוסך: 15 מ"ר

- מחסן: 9 מ"ר

- עליית גג: 23 מ"ר

- ממ"ד: 8 מ"ר

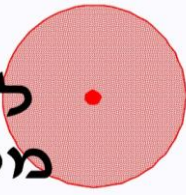
גובה מירבי - 2 קומות, גובה מקסימלי כולל גג הרעפים לא יעלה על 9 מ'.

לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד שגובהו בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.8 מ'.

בניית המרתפים תותר בתחום קונטור קומת הקרקע ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. הכניסה תהיה ישירה מתוך דירת המגורים ללא כניסה נפרדת מן החצר. המרתפים ישמשו לשימושי עזר כגון: אחסון, חדרי מכוונת למסוג אוויר, הסקה.

ג. עם אישור תוכנית זו, תוכן תוכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. היתרי בנייה יוצאו רק עפ"י התוכנית המפורטת.





תוכנית בר/109/1

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4670 מיום 13/08/1998.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית סווגה החלקה ביעוד לאזור מגורים א' עם הוראות הבנייה הבאות:

שימושים ותכליות

מבני מגורים של יחידת דיור אחת (בתים בודדים), משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים – ובלבד שהני"ל יבנו במגרש מגורים של העוסק ויהיו חלק ממבנה המגורים. השטח לעיסוק הני"ל יהיה חדר אחד ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר והכלול באחוזי הבניה. נספחים (מבני עזר) למבני מגורים ומוסך חניה למכוניות פרטיות.

זכויות בנייה

שטח מגרש מינימלי - 480 מ"ר
תכסית מכסימלית - 195 מ"ר לבניה מקורה (כולל מבני שירות)
שטח בנייה עיקרי - 45% מתוכם 21% בקומת הקרקע.
שטחים למבני שירות - מעל מפלס הכניסה : 52 מ"ר, מתחת למפלס הכניסה : 60 מ"ר.
גובה בניין מקסימלי - 2 קומות, גובה מקסימלי כולל גג הרעפים לא יעלה על 9.8 מ'.
קווי בניין - חזית- 4 מ' או כמסומן בתשריט, צידי- 3 מ' או 0 בהסכמה הדדית, אחורי- 5 מ'.

לא תותר בניה של קומת עמודים מפולשת וכל בניה תהיה צמודת קרקע או על מסד שגובהו בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.2 מ', יחסית לגובה הקרקע הצמודה למבנה.

בניית המרתפים תותר בתחום קונטור קומת הקרקע ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. הכניסה תהיה ישירה מתוך דירת המגורים ללא כניסה נפרדת מן החצר. המרתפים ישמשו לשימושי עזר כגון: אחסון, חדרי מכוונות למיזוג אוויר, הסקה.



תוכנית בר/309

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6203 מיום 23/02/2011.

ב. התוכנית קובעת הנחיות תכנוניות להקמת בריכות שחייה.

ג. להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- קווי הבניין מחזית המגרשים הקדמית לבריכה יהיו זהים לקווי הבניין שנקבעו למבנה. שאר קווי הבניין, לבריכה בלבד, לא יקטנו מ-2 מ' ואילו לגבי המבנה יותרו בהתאם לתכנוניות התקפות. שינוי מקווי הבניין בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת.
- המרחק המינימלי בין בתי המגורים בתחום המגרש והבריכה יהיה 2 מ'.
- הוועדה המקומית תיתן את דעתה על המרחק המינימלי המותר משפת הבריכה והבית השכן, תוך התחשבות למניעת הפרעה ככל שניתן ביניהם.
- נפח הבריכה- לא יעלה על 150 מ"ק.
- שטח הבריכה לא יעלה על 12% משטחי המגרש הפנוי ללא מבנים.
- שטח מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ', הוא יוצמד ככל שניתן למבנה המגורים או לאחד ממבני המגרש. קווי הבניין למבנה עזר יהיו ע"פ קווי הבניין הקבועים בתכנית המתאר של המושב. ניתן יהיה לבנות מבנה עזר בניין - 0, בהסכמת השכן.

תוכנית בר/מק/309/3 – 456-0116269

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6565 מיום 19/03/2013.

ב. מטרת התוכנית הינה הקטנת קווי בניין לבריכות שחייה מ 2 מ' ל 1 מ' לכל גבולות החלקה לרבות קווי בניין קדמי והקטנת המרחק המזערי משפת בריכה למבנה קרוב מ-2 מ' ל-1 מ'.

תוכנית 456-0116780

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6835 מיום 14/07/2014.

ב. מטרת התוכנית הינה הגדלת שטח המרתפים במגרשי המגורים.

ג. להלן עיקרי הוראות התוכנית באזור מגורים א':

- תותר הקמת מרתפים בהיקף קומת הקרקע.
- לא תותר העברת שטחים עיקריים מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
- לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
- גודל חלונות המרתף יקבע בהתאם לשימוש.
- רוחב ועומק חצר אנגלית לא יחרוג מ-1.5 מ' ממפלס הקרקע. רצפת החצר האנגלית לא תהיה בגובה מפלס רצפת המרתף.



- 20 -

מתיק הבניין

מבדיקה שנעשתה באתר אגף ההנדסה של הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות בתיק הבניין לחלקה נשוא חוות הדעת, אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

להקמת בית מגורים הנדון נתקבל היתר בניה מס' 15800 מיום 14/7/22.

טופס 3 (תקנה 18(א))

חוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965

עמוד 1 מתוך 5 עמודים

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970

ה י ת ר ב נ י ה					
תיק בניין	בקשה מספר	היתר בניה מספר	הועדה המקומית לתכנון ובניה		
3100440	20210239\1	15800	ועדה לתכנון ולבניה "שורקות"		
מספר בקשה במערכת רישוי זמין 10000038541					
כתובת הבניה: אירוס 345			רשות מקומית: מ.א. גן רוה		
תכנית: בר/109/1		מגרש: 345	חלקה: 279	גוש: 3741	
תכניות נוספות: 456-0116269, 456-0116780, בינוי/109/2, בר/309, 1/109/1 תצ"ר					
טלפון	ישוב	כתובת	ת.ח.פ.	שם	
050-2222373	ראשון לציון	המושבה 27	302598990	אדר רבי זדה	בעל היתר
050-8557444	ראשון לציון	המושבה 27	300306685	חן רבי זדה	בעל היתר
050-2222373	ראשון לציון	המושבה 27	302598990	אדר רבי זדה	בעל הנכס
050-8557444	ראשון לציון	המושבה 27	300306685	חן רבי זדה	בעל הנכס
052-8585512	אירוס	נהר הירדן 7	035815968	בן יוסף נורית	אורך הבקשה
09-9564290	הרצליה	כנקס 21	024374811	שטרית שי	מתכנן שלד הבנין

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור מליאה של הועדה המקומית בישיבה מספר: 2021007 בתאריך: 20/07/2021

מהות ההיתר:

בקשה להקמת בית מגורים חדש הכולל בריכת שחיה לשימוש פרטי, שתי חניית וגדרות.

שטחים מוצעים:

מגורים כעיקרי -	226.71 מ"ר
ממ"ד כשירות במרתף -	12.00 מ"ר
מרתף כעיקרי -	144.00 מ"ר
מחסן בק.ק כשירות -	20.08 מ"ר
מחסן בקומה א' כשירות -	25.08 מ"ר
בליטות שירות -	4.58 מ"ר
מרבסת גג (אגרה) -	9.03 מ"ר
פרגולה (אגרה) -	18.83 מ"ר
בריכת שחיה (אגרה) -	34.30 מ"ר
ח.מכונות (אגרה) -	5.00 מ"ר
אורך גדרות -	90.00 מ"א



- 21 -

להתחלת עבודה נתקבל היתר מס' 15800 מיום 20/3/23

טופס 3 (תקנה 18(א))

חוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965

עמוד 1 מתוך 5 עמודים

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970

ה י ת ר ב נ י ה			
הועדה המקומית לתכנון ובניה ועדה לתכנון ולבניה "שורקות"	היתר בניה מספר 15800	בקשה מספר 20210239\1	תיק בניין 3100440
מספר בקשה במערכת רישוי זמין 10000038541			
רשות מקומית: מ.א. גן רויה		כתובת הבניה: אירוס 345	
גוש: 3741	חלקה: 279	מגרש: 345	תכנית: בר/109/1
תכניות נוספות: 456-0116269, 456-0116780, בינוי/109/2, בר/309, תצ"ר/109/1			

בס"ד

**הועדה המרחבית
לתכנון ובניה
שורקות**



אישור תחילת עבודות

לכבוד: בעל ההיתר אדר רבי זדה

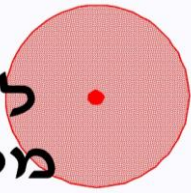
מס' היתר בניה 15800

האחראי לביקורת על הבניה: חלילה בלאל

חריגות בנייה:

בקומת המרתף 2 חצרות אנגליות אשר הוגדלו והורחבו שלא בהתאם לתוכנית ההיתר.





8 המצב המשפטי

בהתאם פלט נסח רישום מקרקעין מס' 196623 מיום 4/9/24 שהופק באינטרנט שאינו מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 התקנות והנהלים שעל פיו עולים הפרטים הבאים :

תיאור הנכס	: בית/שלד בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף	
כתובת	: רחוב שבתאי ביישוב אירוס	
הבעלות	1/2	רבי זדה אדר ת.ז. 302598990
	1/2	רבי זדה חן ת.ז. 300306685
גוש	: 3741	
חלקה	: 279	
השטח הרשום	: 505 מ"ר	
הערות	: אין	

הערה : יובהר ויודגש כי אין בכל האמור בפרק המצב המשפטי דלעיל בכדי להוות חוות דעת משפטית. תמצות המסכמים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או אישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר אותרו על ידי ו/או הוצגו בפניי איננו מהווה תחליף לקריאתם. כלל האמור בפרק המצב המשפטי מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך עריכת חוות הדעת בלבד. למען הסר ספק, הח"מ איננו משפטן ו/או עו"ד, לפיכך, באם ישנם מסכמים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או האישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר לא הובאו לידיעתי, יתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את כלל מסקנותיי אודות חוות הדעת לרבות תוצאותיה, על כל בעל עניין בדירה לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות הזכויות הקנייניות/המשפטיות.