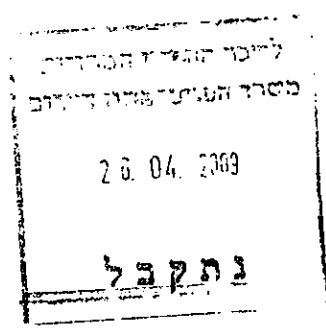


ברק בן-יאיר
שמאי מקרקעין וכלכלן (Bs.C)

יום רביעי כ"א חשון תשס"ט
 19 נובמבר 2008



נספח לטבלת הקצאה ואיזון
 לתוכנית מפורטת 98/102/03/2

1. רקע כללי

טבלת איזון זו נעשתה לחלק מהחלקות הכלולות בתחום תוכנית מפורטת מס' 98/102/03/2 לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית.

בטבלת הקצאות והאיזון משתתפות 16 חלקות וחלקי חלקות ששטחן הכולל כ 30 דונם

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת האיזון הינו : 15.11.2008.

3. מועד הביקור

ביקור בגוש בחלקות וסביבת התוכנית נערך ביום 15.11.2008.

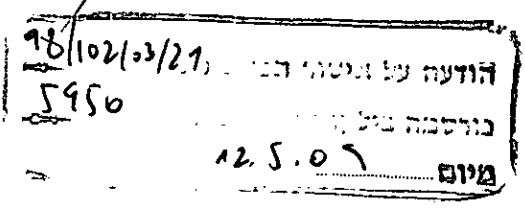
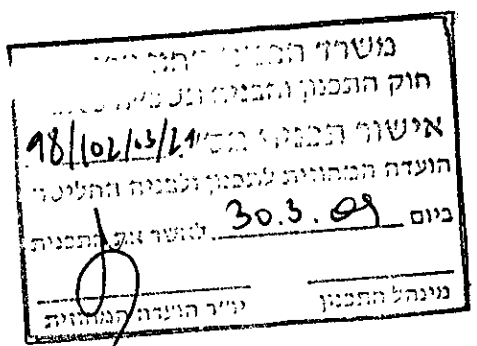
4. פרטי המקרקעין

גוש : 1896

חלקות : 26, 27, 85-90, 94, 95, 97, 99, 102, 106

ישוב : שדרות

ועדות תכנון : מקומית - שדרות, מחוזית - מחוז דרום



ברק בן-יאיר
שמאי מקרקעין וכלכלן (Bs.C)

5. תיאור המקרקעין

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה הן חטיבות קרקע המשמשות בשימושים שונים שצ"פ, שב"צ, מסחר, דרך ומגורים, פני השטח מושפעים בחלקם.

6. המצב התכנוני

על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה חלות בין היתר התוכניות הבאות

- 22/101/02/21
- 44/102/03/21
- 16/101/02/21
- 27/102/03/21

7. התוכנית נשוא טבלת הקצאה והאיזון.

מטרות התוכנית:

- הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור והסדרת מצב קיים של ישיבת ההסדר.
- שינוי ייעודי קרקע מ שצ"פ, מסחר, מגורים ושטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטח מסחר, מגורים, שצ"פ ודרך משולבת.
- תוספת חזית מסחרית הינה עבור מגרשים 200 א ו 200 ב.
- הסדרת דרכים

8. המצב המשפטי

החלקות הנכללות בטבלת הקצאה והאיזון מקצתן בבעלות מועצה מקומית שדרות ומקצתן בבעלות רשות הפיתוח.
בחלק מהלקות מצויים חוכרים.

ברק בן-יאיר
שמאי מקרקעין וכלכלן (Bs.C)

עקרונות גורמים ושיקולים

9

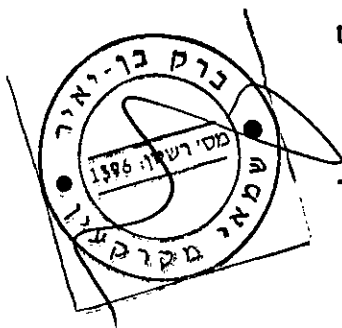
בהכנת טבלת האיזון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום המגרשים ורמת המחירים לנכסים דומים בסביבה הקרובה, סמוך לתאריך הקובע של השומה.
- שטחי החלקות במצב נכנס התבססו על פי תדפסי מידע שהופקו דרך האינטרנט מפנקס הזכויות ומפנקס בתים משותפים ללל
- שטחי המגרשים במצב היוצא מתבססים על נתונים שקיבלתי מאת "מגה" מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ.
- זכויות החוכרים במגרשי המגורים תוסדר עם מנהל מקרקע ישראל בהתאם לנהלים שיקבעו מעת לעת במנהל מקרקעי ישראל.
- נתוני המגרשים: "ערב התוכנית" ולאחריה, גודלם, צורתם, מצבם התכנוני ואפשרויות נצולם.
- ההיצע וביקוש של מגרשים דומים בסביבה.
- אופי הסביבה והרמה הסוציאקונומית של התושבים בקרבת הנכס.
- ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

10 טבלת איזון זו נערכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין ונגיעה במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכות בה או במזמין העבודה ה וכי ביצעתי אותה עפ"י המידע שהועמד לרשותי ועפ"י שיקול דעתי ושיפוטי המקצועי.

ולראיה באתי על החתום



אברהם ברק בן יאיר
שמאי מקרקעין