



מקבוצת פרליס ובניו



לשירות התוכנית

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## חוות דעת מומחה

**סקר מצב עצים בוגרים**

**גוש 3701, חלקות 503-506**

**תכנית מס' 414-0317057**

**רח' 1/2/172/ב'1**

**מתחם מגורים**

**רח' טשרניחובסקי**

**רחובות**

**ינואר 2021**



מקבוצת פרליס ובניו

**אומדה**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

תאריך : 24/01/2021



**חוות דעת מומחה**  
**סקר מצב עצים בוגרים**  
**גוש 3701, חלקות 503-506**  
**תכנית מס' 414-0317057**  
**רח' 1/2/172/ב'1**  
**מתחם מגורים**  
**טשרניחובסקי, רחובות**

## 1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בגוש 3701, חלקות 503-506, ברחוב טשרניחובסקי ברחובות.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לאישור תכנית מס' 414-0317057, רח' 1/2/172/ב'1 ובהתאם להוראת תיקון 101 ("שימור עצים בוגרים") לחוק התכנון והבניה, ולתיקון מס' 6 לפקודת היערות.



אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

## 2. המועד הקובע לחוות הדעת

ביקרתי במתחם נשוא חוות הדעת במהלך חודש ינואר 2021. בהתאם למועד הביקור והסיוור במתחם נשוא חוות הדעת ובהתאם למועד הדו"ח ניתנת חוות דעתי זו.





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

### 3. פרטי המומחה השכלה ונסיון

שם המומחה: צבי פרליס כתובת: אחד העם 7, רחובות.

#### השכלה

- B.Sc

בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים, הפקולטה לחקלאות ברחובות – אגרונום, התמחות – בוסתנאות (הורטיקולטורה).

- M.A.

מוסמך אוניברסיטת חיפה למדעי החברה והמתמטיקה.

- בוגר

המכללה לבטחון לאומי - צ.ה.ל.

- למודי תעודה

שמאות מקרקעין וניהול נכסים - הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל.

- גישור

גומא - המרכז הישראלי לגישור - המכון הישראלי לחוות דעת עדים מומחים ובוררים.

- בוררות

יתרו - המוסד לבוררות ופתרון סכסוכים מחוץ לכותלי בית המשפט בע"מ.

#### נסיון מקצועי

- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין וחקלאות.

- משמש כשמאי ומעריך חקלאי מזה כ - 48 שנה עבור חברות ביטוח, רשויות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל, נתבי"ג 2000, משרד הבטחון, משרדי עורכי דין ולקוחות פרטיים.

- מזכיר הסתדרות החקלאים - רחובות, במשך למעלה מ- 20 שנה.

- מזכיר העיר - רחובות במשך 13 שנה.

- בעל משק חקלאי פרטי - כרמים, פרדסים, מטעים ושטחי חקלאות ומכאן בעל ידע ונסיון מעשי בעבודות החקלאיות לסוגיהן.

- שותף בעסק משפחתי לעיבוד פרדסים ושרותי עיבודים חקלאיים.

- חבר ועדת ערר - מס רכוש, רחובות, 1980-2001.

- חבר דירקטוריון הקרן לביטוח נזקי טבע בחקלאות בישראל בע"מ - 1994 - 1990.





מקבוצת פרליס ובניו

**אומדה**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים וכספים

#### 4. תיאור המימצאים והמלצות

המדובר על תכנית מס' 414-0317057, רח"ו/172/2/ב"י/1 לבניית מגורים בבניה רוויה עג"ב מרתף חניה תת קרקעי לכלי רכב המשתרע על מרבית שטח המגרש.



בסקירה שנערכה ע"י הח"מ במתחם נשוא חוות הדעת ובשטחים גובלים עימו, מגרשים צמודים ומדרכה להולכי רגל אובחנו ונסקרו 30 עצים בוגרים ו/או פריטים צמחיים.

14 עצים הנתועים וצומחים בתחום מגרש גובל למגרש נשוא חוות הדעת סומנו והומלצו לשימור.

1 עץ מסוג זית אירופי בעל ערכיות גבוהה מאוד סומן והומלץ להעתקה למיקום אחר לאור מיקומו באזור המיועד לבינוי מרתף חניה תת קרקעי.

7 עצים בתחומי המגרש שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר בהעדר קוטר גזע ו/או גובה עץ מינימליים נדרשים סומנו והומלצו כעצים לכריתה, הואיל ולא נדרש רישוי לכריתתם.

8 עצים מבוגרים שאובחנו ככאלה שאינם בעלי ערכיות להעתקתם ונמצאים באזורי בינוי ופיתוח מתוכננים, סומנו והומלצו לכריתה.



בטבלת העצים בסעיף 5 להלן יובא פירוט העצים במתחם לרבות התייחסות למצבם של העצים, סוגם, גילם ומיקומם בשטח בהתייחס בן השאר לתכנון החדש המוצע במקום והמלצות להמשך טיפול מומלץ בעצים הקיימים במתחם והכל כפי שיפורט להלן ובהתאם לסימון העצים ומספורם בחוות הדעת ובתשריט הנלווה לחוות הדעת והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

#### 5. טבלת סקר העצים

ראה טבלה מצורפת המהווה חלק בלתי נפרד מחוות הדעת





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

## 6. סיכום חוות הדעת והמלצות

- 30 עצים אובחנו ונסקרו במתחם נשוא חוות הדעת.  
 14 עצים חיוניים וראויים, הומלצו לשימור במיקומם הקיים.  
 1 עץ מסוג זית אירופי בעל ערכיות גבוהה מאוד וייחודיות הנטוע באזור מיועד לבינוי ופיתוח הומלץ להעתקה.  
 7 עצים שאובחנו כעצים שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר, הומלצו כעצים לכריתה.  
 8 עצים בוגרים הנמצאים באזור מתוכנן לבנייה ופיתוח בחצר המגרש סומנו והומלצו לכריתה, בהעדר ערכיות נופית – כלכלית המצדיקה העתקתם למיקום אחר.

### טבלת ערכיות - מסכמת

סה"כ	קביעת ערכיות העצים				מין העץ / פוליגון
	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
1	1				ד. וושינגטוניה חסונה
3		3			דקל תמר מצוי
1	1				הדר
2	2				הדר-לימון
1	1				הדר - תפוז סיני
2			2		זית אירופי
1			1		חרוב מצוי
1		1			מנגו הודי
1	1				פיקוס התאנה
1		1			פיקוס קדוש
1		1			פנסית דו נוצתית
11	1	10			קתרוסית מרובעת
1		1			שלטית מקומטת
2	2				תויה
1	ללא ערכיות – סה"כ 1				נוי - יבש ומת
30	9	17	3		סה"כ

- 1 עצים ללא ערכיות – 3 %  
 3 עצים בערכיות גבוהה – 10 %  
 17 עצים בערכיות בינונית – 57 %  
 9 עצים בערכיות נמוכה – 30 %





מקבוצת פרליס ובנו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים וכספים

**טבלת מידע וסטטוס - מרכזת**

סה"כ	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה	העתקה	שימור	מין העץ / פוליגון	מס' סידורי
1	1				דקל וושינגטוניה חסונה	.1
3		2		1	דקל תמר מצוי	.2
1	1				הדר	.3
2	1	1			הדר-לימון	.4
1	1				הדר - תפוז סיני	.5
2			1	1	זית אירופי	.6
1				1	חרוב מצוי	.7
1		1			מנגו הודי	.8
1	1				פיקוס התאנה	.9
1				1	פיקוס קדוש	.10
1		1			פנסית דו נוצתית	.11
11		1		10	קתרוסית מרובעת	.12
1		1			שלטית מקומטת	.13
2	2				תויה	.14
1		1			נוי - יבש ומת	.15
<b>30</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>סה"כ</b>	

אני נותן חוות דעתי זו עפ"י מיטב שיקולי המקצועי ומצהיר כי אין לי כל עניין אישי במגרשים ובמתחם נשוא חוות הדעת.

**זו חוות דעתי.**



ולראיה באתי על החתום,



צבי פרליס  
אגרונום ושמאי חקלאי



**רחובות, 24 בינואר 2021**