



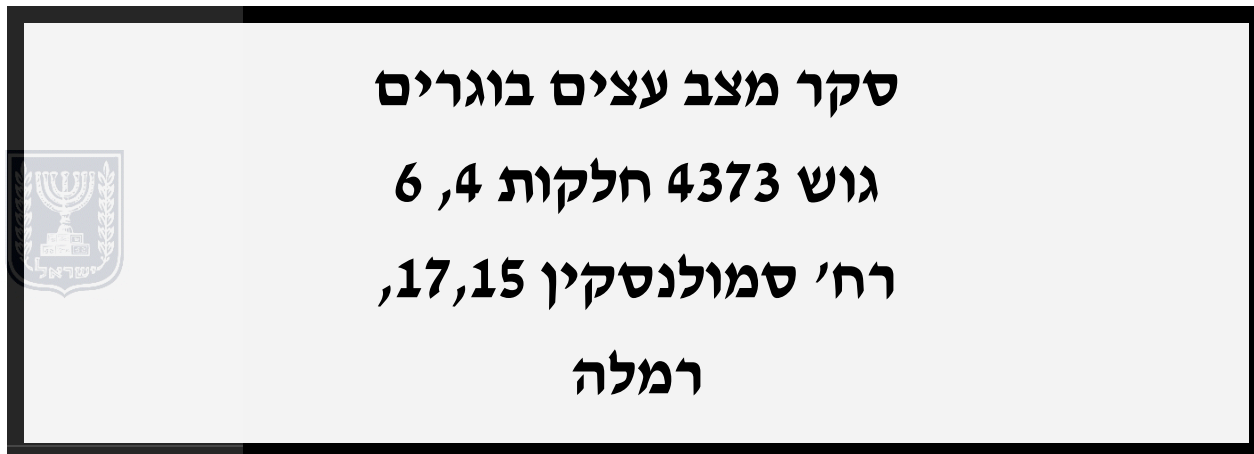
מקבוצת פרליס ובניו



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



חוות דעת מומחה



נובמבר 2019





מקבוצת פרליס ובניו



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

תאריך: 27/11/2019



חוות דעת מומחה
סקר מצב עצים בוגרים
גוש 4373 חלקות 4, 6
רח' סמולנסקין 15, 17,
רמלה



1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בגוש 4373 חלקות 4, 6 ונמצאת ברח' סמולנסקין 15, 17, רמלה.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לתיק מידע לצרכי היתר בניה עפ"י הוראות תמ"א 38 ובהתאם להוראות 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 כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

ביקרתי במתחם נשוא חוות הדעת במהלך חודש נובמבר 2019. 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.

- בורות

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

- דירקטורים

תפנית - בית ספר למנהלים, האוניברסיטה הפתוחה - התאחדות האכרים.

נסיון מקצועי

- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין וחקלאות.

- חבר הנהלה באיגוד שמאי הביטוח בישראל - ענף חקלאות.

- משמש כשמאי ומעריך חקלאי מזה כ - 46 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



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

4. תיאור המימצאים והמלצות

המדובר במגרש מבונה ב- 2 בתי מגורים צמודי קרקע ברח' רח' סמולנסקין 15, 17, רמלה. בהתאם לתכנית היזמים הכוונה היא לתכנן ולהקים במתחם פרויקט תוך הריסת הבניינים הקיימים ובניית מתחם חדש בבניה רוויה, עג"ב מרתף חנייה תת קרקעי.

בהתאם לסקירת השטח שנערכה אובחנו ונסקרו 32 עצים בתחום המגרש נשוא חוות הדעת ובאזורים צמודים לו ובמגרשים גובלים.

סה"כ סומנו והומלצו לשימור 6 עצים בוגרים הנטועים ו/או בתחום מגרשים גובלים.

1 עץ מסוג זית אירופי הממוקם על קו הבנייה המתוכנן, סומן והומלץ להעתקה באזור ההפקעה בצפון המגרש ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

11 עצים הנטועים באזורים במגרש המיועדים לבינוי ופיתוח הומלצו לכריתה לאור מיקומם כאמור לעיל, גילם ומצבם ובהעדר כדאיות נופית-כלכלית להעתקתם למיקום אחר.

3 גדמי עצים שאובחנו במתחם סומנו כעצים לכריתה.

יתרת 11 העצים הקיימים במתחם אובחנו כעצים שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר בהעדר קוטר גזע ו/או גובה מינימליים נדרשים ובהתאם לזאת והואיל ונטועים באזורים המיועדים לבינוי ופיתוח בהתאם לתכנון החדש, סומנו והומלצו אף עצים אלה 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.





מקבוצת פרליס ובניו



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

5. טבלת סקר העצים

ראה טבלה מצורפת המהווה חלק בלתי נפרד מחוות הדעת



6. סיכום חוות הדעת והמלצות

32 עצים אובחנו ונסקרו במתחם נשוא חוות הדעת לרבות בשטחים צמודים לו הן בתחום המדרכה להולכי רגל והן בתחום מגרשים גובלים.

6 עצים הנמצאים מחוץ לגבולות המגרש המיועד לבינוי מחדש – בתחום המדרכה ו/או בתחום מגרשים גובלים סומנו והומלצו לשימור.

1 עץ מסוג זית אירופי הממוקם על קו הבנייה המתוכנן, סומן והומלץ להעתקה באזור ההפקעה בצפון המגרש ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

3 גדמי עצים שאובחנו במתחם סומנו כעצים לכריתה.

11 עצים שאובחנו כעצים שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר סומנו והומלצו לכריתה.

11 עצים הנטועים באזורים המיועדים לבינוי ופיתוח חדשים ושאובחנו כחסרי כדאיות נופית – כלכלית להעתקתם סומנו והומלצו אף הם לכריתה.





מקבוצת פרליס ובניו



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

טבלת ערכיות - מסכמת

סה"כ	קביעת ערכיות העצים					מין העץ / פוליגון
	ללא ערכיות	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
1		1				אבוקדו אמריקני
2			2			אשחר רחב עלים
3	3					גדס קיים
1		1				גויאבה מצויה
7		4	3			הדר- לימון
2		2				הדר - מנדרין
1			1			הדר - פומלו
6		3	3			הדר - תפוז
3				3		זית אירופי
2		1	1			מנגו הודי
3		1	2			קרית הפקאן
1			1			שקד מצוי
32	3	13	13	3		סה"כ



00 עצים בערכיות גבוהה מאוד -

03 עצים בערכיות גבוהה - 9%

13 עצים בערכיות בינונית - 41%

13 עצים בערכיות נמוכה - 41%

03 עצים ללא ערכיות - 9%





מקבוצת פרליס ובני



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

טבלת מידע וסטטוס - מרכזת

סה"כ	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה	העתקה	שימור	מין העץ / פוליגון	מס' סידורי
1	1				אבוקדו אמריקני	.1
2		1		1	אשחר רחב עלים	.2
3		3			גדם קיים	.3
1		1			גויאבה מצויה	.4
7	4	2		1	הדר - לימון	.5
2	1	1			הדר - מנדרין	.6
1				1	הדר - פומלו	.7
6	2	4			הדר - תפוז	.8
3			1	2	זית אירופי	.9
2	2				מנגו הודי	.10
3	1	1		1	קרית הפקאן	.11
1		1			שקד מצוי	.12
32	11	14	1	6	סה"כ	

זו חוות דעתי.

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

ולראיה באתי על החתום,



צבי פרליס
אגרונום ושמאי חקלאי

רחובות, 27 בנובמבר 2019