

25/06/2018

להפקיד את התכנית

מקבוצת פרליס ובניו

19/03/2018

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



תאריך

י"ר הוועדה המחוזית



חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

גוש 6157, חלקות 649-651

רח' עוזיאל 84-90

רמת גן



נובמבר 2015





מקבוצת פרליס ובנו



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

תאריך : 30.11.2015



חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

גוש 6157, חלקות 649-651

רח' עוזיאל 84-90, רמת גן



1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בגוש 6157, חלקות 649-651, הנמצאות ברח' עוזיאל 84-90, ברמת גן ומשתרעות על שטח כולל של כ- 1,503 מ"ר.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה להיתר בניה למגורים ולמסחר בתכנית לאיחוד וחלוקה וזכויות נוספות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ובהתאם להוראות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ("שימור עצים בוגרים") 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 נובמבר 2015.

בהתאם למועד הביקור והסיור 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 באיגוד שמאי הביטוח בישראל – ענף חקלאות.

- משמש כשמאי ומעריך חקלאי מזה כ – 41 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 ב- 3 חלקות צמודות הנמצאות ברח' עוזיאל מס' 84-90, ברמת גן ומשתרעות על שטח של כ- 1,503 מ"ר בחלקות 649-651, בגוש 6157. כיום מבונות החלקות במספר מבנים למגורים כאשר בחלקם נעשה גם שימוש מסחרי. בהתאם לתכנון החדש המוצע במקום יוקם במתחם פרויקט מעורב של מגורים ומסחר עג"ב מרתפי חניה לכלי רכב ב- 4 מפלסים, מתחת לכל שטח המתחם. להלן תובא סקירת העצים הקיימים בחלקה לרבות המלצות להמשך טיפול מתבקש כפועל יוצא מסוג העצים ומינם, מצבם הפיזיולוגי של העצים, גילם ויתרת חייהם הצפויה ובהתייחס לתכנון המוצע במיקום נטיעתם והכל כפי שיפורט להלן ובהתאם לסימון העצים ומספורם בחוות הדעת ובתשריטים הנלווים לחוות הדעת והמהווים חלק בלתי נפרד ממנה.



4-1. פיקוס חלוד

4 עצים בוגרים וחיוניים הנטועים בתחום המדרכה להולכי רגל בחזית המגרשים נשוא חוות הדעת ברח' עוזיאל 84-90. ארבעת העצים נמצאים במצב טוב, מטופלים באופן מקצועי ושוטף. גם בהתייחס לתכנון החדש המוצע במקום ניתן לשמור על עצים חיוניים אלה במצבם הקיים ליתרת חיים ארוכה וממושכת. בנסיבות אלה - המלצה - **לשימור**.



8-5. הדר

4 עצים מבוגרים מאוד, מהם האחד שכבר התייבש ומת ויתרת שלושת האחרים במצב חלש וגזעיים מפוצלים החל מגובה נמוך מעל פני הקרקע. העצים נטועים באזור המתוכנן לעבור עבודות בינוי ופיתוח נרחבות ביותר לרבות חפירות מרתף חניה תת קרקעי לכלי רכב ואין במצבם הפיזיולוגי-וגטטיבי ובגילם משום כל הצדקה כלכלית-נופית להעתקתם למקום אחר. בנסיבות אלה - המלצה - **לכריתה**.





מקבוצת פרליס ובניו



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

5. טבלת עצים קיימים

מספר עץ	שם העץ (בוטני/מדעי)	גובה העץ	קוטר גזע	קוטר צמרת	הערות המלצות
1	פיקוס חלוד	8 מ'	30 ס"מ	2 מ'	לשימור
2	פיקוס חלוד	10 מ'	60 ס"מ	4 מ'	לשימור
3	פיקוס חלוד	14 מ'	40 ס"מ	6 מ'	לשימור
4	פיקוס חלוד	12 מ'	50 ס"מ	4 מ'	לשימור
5	הדר	4 מ'	10X3 ס"מ	2 מ'	לכריתה
6	הדר	4 מ'	10 X2 ס"מ	2 מ'	לכריתה
7	הדר	4 מ'	15 ס"מ	2 מ'	לכריתה
8	הדר – יבש ומת	-	-	-	לכריתה





מקבוצת פרליס ובניו



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

6. סיכום חוות הדעת והמלצות



אובחנו ונסקרו במתחם נשוא חוות הדעת 8 עצים מהם 4 עצי פיקוס חלוד הנטועים בתחום המדרכה להולכי רגל אשר סומנו והומלצו לשימור. 4 עצי הדר, מהם אחד יבש ומת, אשר בהתייחס לגילם הרב ומצבם סומנו והומלצו לכריתה.

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,



צבני פרליס
אגרונום ושמאי חקלאי

רחובות, 30 בנובמבר 2015

רח' עוזיאל 8432-90, רמת גן





מקבוצת פרליס ובניו



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



טבלת עצים מרכזת
רחוב עוזיאל 84-90, רמת גן
נובמבר 2015

מספר עץ	שם העץ (בוטני/מדעי)	גובה העץ	קוטר גזע	קוטר צמרת	הערות המלצות
1	פיקוס חלוד	8 מ'	30 ס"מ	2 מ'	לשימור
2	פיקוס חלוד	10 מ'	60 ס"מ	4 מ'	לשימור
3	פיקוס חלוד	14 מ'	40 ס"מ	6 מ'	לשימור
4	פיקוס חלוד	12 מ'	50 ס"מ	4 מ'	לשימור
5	הדר	4 מ'	10X3 ס"מ	2 מ'	לכריתה
6	הדר	4 מ'	10 X2 ס"מ	2 מ'	לכריתה
7	הדר	4 מ'	15 ס"מ	2 מ'	לכריתה
8	הדר – יבש ומת	-	-	-	לכריתה





צילומי עצים
רח' עוזיאל 84-90, רמת גן
נובמבר 2015



עץ מס' 3 - פיקוס חלוד



עץ מס' 2 - פיקוס חלוד



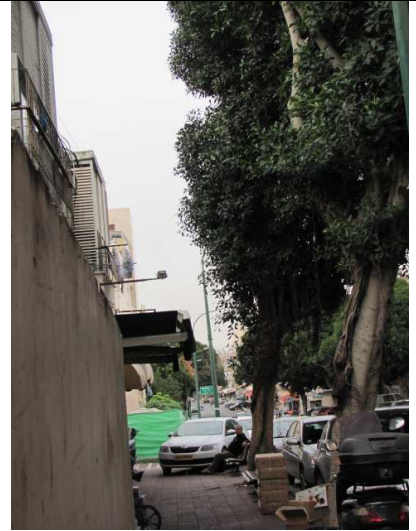
עץ מס' 1 - פיקוס חלוד



עץ מס' 6 - הדר



עץ מס' 5 - הדר



עץ מס' 4 - פיקוס חלוד



עץ מס' 8 - הדר



עץ מס' 7 - הדר

