



מקבוצת פרליס ובניו



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

חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

תכנית - 507-07786625

גוש 6137 חלקה 124

התחדשות עירונית בר לב 104-106

תל אביב

דצמבר 2021



מקבוצת פרליס ובניו



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

תאריך : 08/12/2021



חוות דעת מומחה
סקר מצב עצים בוגרים
תכנית - 507-07786625
גוש 6137 חלקה 124
התחדשות עירונית בר לב 104-106
תל אביב

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בגוש 6137 חלקה 124, בתכנית - 507-07786625, ונמצאת בפרויקט התחדשות עירונית ברח' בר לב 104-106, תל אביב.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לאישור תב"ע ובהתאם להוראת תיקון 89 ו-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 כדון עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

ביקרתי במתחם נשוא חוות הדעת במהלך חודש יולי 2021. 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.

- בוררות

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 – 47 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 בשני בניינים צמודים בקיר משותף המשתרע על שטח של כ- 2,929 מ"ר, ונמצא בגוש 6137 חלקה 124. המגרש מתוכנן להריסה ובינוי מחדש כפרויקט התחדשות עירונית ברח' בר לב 104-106, תל אביב, תכנית מס' 507-07786625.



בסקירה שנערכה ע"י הח"מ במתחם נשוא חוות הדעת ובשטחים גובלים עימו, מגרשים צמודים ושטח ציבורי אובחנו ונסקרו 19 עצים בוגרים.

יצוין במיוחד כי עפ"י המתוכנן יהרסו המבנים הקיימים ובמקומם עתידים להבנות במתחם שני מבנים בשימושים מעורבים של מגורים ומסחר, לרבות 2 גני ילדים עג"ב מרתף חניה המשתרע על מרבית שטח המגרש.

15 עצים הנטועים וצומחים בתחום אזורים גובלים למגרש נשוא חוות הדעת – מדרכות להולכי רגל ובית מגורים גובל, סומנו והומלצו לשימור.



3 עצים בתחומי המגרש שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר בהעדר קוטר גזע ו/או גובה עץ מינימליים נדרשים סומנו והומלצו לכריתה, הואיל ולא נדרש רישוי לכריתתם, והינם נטועים באזורים המיועדים לבינוי ופיתוח עתידיים.

1 עץ בוגר שאובחן ככזה שאינו בעל ערכיות להעתקתו ונמצא באזור בינוי ופיתוח מתוכנן, סומן והומלץ 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

19 עצים אובחנו ונסקרו במתחם נשוא חוות הדעת.

15 עצים חיוניים וראויים, הומלצו לשימור במיקומם הקיים.

3 עצים שאובחנו כעצים שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר, הומלצו לכריתה.

1 עצים בוגר הנמצא באזור מתוכנן לבנייה ופיתוח בחצר המגרש סומן והומלץ

לכריתה, בהעדר ערכיות נופית – כלכלית המצדיקה העתקתו למיקום אחר.

טבלת ערכיות - מסכמת

סה"כ	קביעת ערכיות העצים					מין העץ / פוליגון
	ללא ערכיות	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
5		1	4			ברכיטון אדרי
4			4			פנסית דו נוצתית
2		1		1		זית אירופי
1		1				ד. ציפור גן עדן
1			1			מיש בונגה
1		1				ברכיטון הסלעים
1		1				הדר המנדרין
4			4			ברוש מצוי
19		5	13	1		סה"כ

1 עצים בערכיות גבוהה – 5 %

13 עצים בערכיות בינונית – 69 %

5 עצים בערכיות נמוכה – 26 %





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
5				5	ברכיכטון אדרי	.1
4				4	פנסית דו נוצתית	.2
2		1		1	זית אירופי	.3
1				1	ד. ציפור גן עדן	.4
1	1				מיש בונגה	.5
1	1				ברכיכטון הסלעים	.6
1	1				הדר המנדרין	.7
4				4	ברוש מצוי	.8
19	3	1		15	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

