



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

07/05/2024  
*[Handwritten signature]*

07/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

## חוות דעת מומחה



**סקר מצב עצים בוגרים**

**תב"ע מס' - 506-090976**

**גוש 6145 חלקות 829,835,926**

**רח' הרא"ה 174-176,**

**רח' אהוד 4**

**ר"ג**



**אוקטובר 2023**





מקבוצת פרליס ובניו



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

תאריך: 11/10/2023

### חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

תב"ע מס' 506-0909762

גוש 6145 חלקות 829,835,926

רח' הרא"ה 174-176,

רח' אהוד 4

ר"ג



### 1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בגוש 6145 חלקות 829,835,926, ונמצאות ברח' הרא"ה 174-176, וברח' אהוד 4 בר"ג.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לאישור תב"ע שמספרה 506-0909762 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 אוקטובר 2023.

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- 50 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 מגרשים מבונים בבתי מגורים משותפים וישנים הנמצאים בגוש 6145 חלקות 829,835,926 ונמצאות ברח' הרא"ה 174-176, וברח' אהוד 4 בר"ג.

בסקירה שנערכה ע"י הח"מ במתחם נשוא חוות הדעת ובשטחים גובלים עימו, מגרשים צמודים ומדרכה להולכי רגל אובחנו ונסקרו 29 עצים בוגרים ו/או פריטים צמחיים.

2 עצים הנטועים וצומחים בתחום המתחם נשוא חוות הדעת ו/או בתחום מגרשים גובלים למתחם סומנו והומלצו לשימור.

17 עצים ו/או מקבצי עצים בתחומי המגרש שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר בהעדר קוטר גזע ו/או גובה עץ מינימליים נדרשים וכאלה שאינם נכללים ברשימת העצים המוגנים ו/או גדמי עצים קיימים, הומלצו כעצים לשימוש חופשי (כריתה העתקה ו/או שימור), הואיל ולא נדרש רישוי לכריתתם.

10 עצים ו/או מקבצי עצים שאובחנו ככאלה שאינם בעלי כדאיות להעתקתם ונמצאים באזורי בניו 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

29 עצים אובחנו ונסקרו במתחם נושא חוות הדעת.  
 2 עצים חיוניים וראויים, הומלצו לשימור במיקומם הקיים.  
 17 עצים שאובחנו כעצים שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר ו/או אינם נכללים ברשימת העצים הבוגרים ו/או גדמי עצים קיימים, הומלצו כעצים פטורים מרישוי.  
 10 עצים בוגרים הנמצאים באזור מתוכנן לבנייה ופיתוח בחצר המגרש סומנו והומלצו לכריתה, בהעדר כדאיות נופית – כלכלית המצדיקה העתקתם למיקום אחר.



### טבלת ערכיות – מסכמת

סה"כ	קביעת ערכיות העצים					מין העץ / פוליגון
	ערכיות נמוכה	פטור מרישוי	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
6		1	5			איזדרכת מצויה
1			1			אראוקריה רמה
1			1			ברכיכטון אדרי
4		4				גדם
4		4				דקל וושינגטוניה חסונה
1		1				דקל תמר מצוי
1		1				הדר ננסי
1		1				זית אירופי
1			1			סיגלון
2				2		סיסם הודי
2		2				פיקוס בנימינה
2				2		פיקוס השדרות
2		2				פלומריה ריחנית
1		1				קליסטמון אדום
29		17	8	4		סה"כ

### סיכום ערכיות עצים בוגרים :

4	עצים בערכיות גבוהה -	33 %
8	עצים בערכיות בינונית -	67 %
13	עצים פטור מרישוי -	אינם עומדים בקריטריון עץ בוגר + 4 גדמי עצים -
	ללא ערכיות מחושבת	





מקבוצת פרליס ובניו



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

**טבלת מידע וסטטוס – מרכזת**

סה"כ	פסור מרישוי	כריתה	העתקה	שימור	מין העץ / פוליגון	מס' סידורי
6	1	5			איזדרכת מצויה	.1
1		1			אראוקריה רמה	.2
1		1			ברכיכטון אדרי	.3
4	4				גדם	.4
4	4				דקל וושינגטוניה חסונה	.5
1	1				דקל תמר מצוי	.6
1	1				הדר ננסי	.7
1	1				זית אירופי	.8
1		1			סיגלון	.9
2				2	סיסם הודי	.10
2	2				פיקוס בנימינה	.11
2		2			פיקוס השדרות	.12
2	2				פלומריה ריחנית	.13
1	1				קליסטמון אדום	.14
29	17	10		2	סה"כ עצים	
-	0	₪ 30,917		₪ 12,171	סה"כ שווי פיצוי נופי (₪)	

**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, 11 באוקטובר 2023**