



מקבוצת פרליס ובניו



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

חוות דעת מומחה



סקר מצב עצים בוגרים

תכנית מס' 413-0124180

רצ\מק\1\50\64

נחלת יהודה – מתחם נזר ישראל

ראשון לציון



מרץ 2021





מקבוצת פרליס ובנו



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

תאריך : 22/03/2021



חוות דעת מומחה
סקר מצב עצים בוגרים
תכנית מס' 413-0124180
רצ'מק\1\50\64
נחלת יהודה – מתחם נזר ישראל
ראשון לציון

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים הנטועים במתחם המשתרע על שטח כולל של כ- 4.2 דונם בגושים 3629, 3928, חלקות 97, 496, ברחוב האורנים בראשון לציון.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לאישור תכנית מס' 413-0124180, רצ'מק\1\50\64 – נחלת יהודה מתחם נזר ישראל, ראשון לציון 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 כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

ביקרתי במתחם נשוא חוות הדעת במהלך חודש מרץ 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 – 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



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

4. תיאור המימצאים והמלצות

המדובר במתחם הנמצא כאמור ברחוב האורנים בראשון לציון בגושים 3629, 3928, חלקות 97, 496, והמשתרע על שטח של כ- 4.2 ד'.

במקום פועל מוסד חינוכי – תורני "נזר ישראל" הכולל מבנים למגורים, ללימוד ולתחזוקת משק. בהתאם לתכנון החדש המוצע במקום מתוכננת הרחבת היקף הבינוי במתחם, תוספת בינוי חדש אם כהרחבה למבנים קיימים ו/או במקום בנינים קיימים לרבות עבודות פיתוח והסדרת מעברים, שבילי הליכי מדרכות, חניות לכלי רכב ואזורים מגוננים.

בסקירה שנערכה ע"י הח"מ במתחם נשוא חוות הדעת ובשטחים גובלים עימו, מגרשים צמודים ומדרכה להולכי רגל אובחנו ונסקרו 49 עצים בוגרים ו/או פריטים צמחיים.

37 עצים הנטועים וצומחים בתחום המגרש נשוא חוות הדעת ו/או בתחום מגרשים גובלים למגרש נשוא חוות הדעת סומנו והומלצו לשימור.

4 עצים יחודיים ובעלי ערכיות גבוהה מאוד סומנו והומלצו להעתקה למיקום אחר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

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

1 עץ אשר מופיע בתכנית המדידה לא קיים בשטח.

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 ובנוי



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

6. סיכום חוות הדעת והמלצות

- 49 עצים אובחנו ונסקרו במתחם נשוא חוות הדעת.
 37 עצים חיוניים וראויים, הומלצו לשימור במיקומם הקיים.
 4 בעלי ערכיות גבוהה מאוד וייחודיות הנטועים באזור מיועד לבינוי ופיתוח הומלצו להעסקה.
 7 עצים בוגרים הנמצאים באזור מתוכנן לבנייה ופיתוח בחצר המגרש סומנו והומלצו לכריתה, בהעדר ערכיות נופית – כלכלית המצדיקה העסקתם למיקום אחר.
 1 עץ שקיים בתכנית לא נמצא בשטח.

טבלת ערכיות - מסכמת

| סה"כ | קביעת ערכיות העצים | | | | מין העץ / פוליגון |
|------|---------------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| | ערכיות נמוכה | ערכיות בינונית | ערכיות גבוהה | ערכיות גבוהה מאוד | |
| 6 | | 5 | 1 | | אורן ירושלים |
| 1 | | 1 | | | אלמוגן הודי |
| 1 | 1 | | | | בוגנוויליה |
| 1 | | 1 | | | ברוש לימוני |
| 19 | | 19 | | | ברוש מצוי |
| 1 | 1 | | | | דקל ציפור גן עדן |
| 1 | | 1 | | | הדר האשכולית |
| 1 | | 1 | | | הדר התפוז |
| 4 | | 4 | | | מכנף נאה |
| 2 | | 1 | 1 | | סיגלון |
| 1 | | 1 | | | סיסם הודי |
| 5 | | 5 | | | פיקוס בנימינה |
| 2 | | 2 | | | פנסית דו נוצתית |
| 1 | | 1 | | | שסק יפני |
| 2 | | | 2 | | תות לבן |
| 1 | ללא ערכיות - סה"כ 1 | | | | לא קיים |
| 49 | 2 | 42 | 4 | | סה"כ |

- 4 עצים בערכיות גבוהה - 8 %
 42 עצם בערכיות בינונית - 86 %
 2 עצים בערכיות נמוכה - 4 %
 1 עץ ללא ערכיות - 2 %





מקבוצת פרליס ובנו



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 |
|------------------|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|------------|
| 6 | | | | 6 | אורן ירושלים | .1 |
| 1 | | | | 1 | אלמוגן הודי | .2 |
| 1 | | | | 1 | בוגנוויליה | .3 |
| 1 | | 1 | | | ברוש לימוני | .4 |
| 19 | | | | 19 | ברוש מצוי | .5 |
| 1 | | | | 1 | דקל ציפור גן עדן | .6 |
| 1 | | 1 | | | הדר האשכולית | .7 |
| 1 | | 1 | | | הדר התפוז | .8 |
| 1 | | ללא ערכים | | | לא קיים | .9 |
| 4 | | 1 | | 3 | מכנף נאה | .10 |
| 2 | | 1 | | 1 | סיגלון | .11 |
| 1 | | | | 1 | סיסם הודי | .12 |
| 5 | | 1 | 1 | 3 | פיקוס בנימינה | .13 |
| 2 | | 1 | 1 | | פנסית דו נוצתית | .14 |
| 1 | | | | 1 | שסק יפני | .15 |
| 2 | | | 2 | | תות לבן | .16 |
| +49 | | 7 | 4 | 37 | סה"כ | |
| 1 לא קיים | | | | | | |

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, 22 במרץ 2021