



מקבוצת פרליס ובניו

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



ח לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הועדה המחוזית

חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

מס' 407-0751321

גוש 3849 חלקה 85

התרמ"ג, מגרש 110

נס ציונה

יוני 2020



מקבוצת פרליס ובניו



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

תאריך: 07/06/2020



חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

מס' 407-0751321

גוש 3849 חלקה 85

רח' התרמ"ג, מגרש 110

נס ציונה

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בגוש 3849 חלקה 85 ונמצאת ברח' התרמ"ג, מגרש 110, נס ציונה.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לאישור תב"ע מס' 407-0751321 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 יוני 2020. 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 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 ריק ובלתי מבונה המשתרע על שטח של כ- 13.5 דונם והמתוכנן להבנות כמרכז

עסקים ב-4 מבנים עג"ב מרתף חניה לכלי רכב ב-3 קומות. המגרש נמצא ברח' התרמ"ג, מגרש 110,

נס ציונה, בגוש 3849, חלקה 85, בתכנית מס' 407-0751321.

בסקירה שנערכה ע"י הח"מ במתחם נשוא חוות הדעת ובשטחים גובלים עימו, מגרשים צמודים

ומדרכה להולכי רגל אובחנו ונסקרו 17 עצים ומקבצי עצים בוגרים ו/או פריטים צמחיים.

13 עצים הנטועים וצומחים בתחום המדרכה להולכי רגל בגובל למגרש נשוא חוות הדעת סומנו

והומלצו לשימור.

4 עצים ו/או מקבצי עצים הנותרים מהם 3 מקבצי עצי שיטה מכחילה שהינו מין פולשני המיועד

לכריתה, ועץ שיזף מצוי שנצמח כזריע במרכז השטח במיקום מתוכנן לבינוי ופיתוח, 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**

17 עצים אובחנו ונסקרו במתחם נשוא חוות הדעת, לרבות בשטחים גובלים במתחם ובמרחק של עד 5 מ' מגבולותיו.

13 עצים חיוניים וראויים, הומלצו לשימור במיקומם הקיים, בתחום הקיים להולכי רגל.

4 עצים מתוכם 3 מקבצי עצי שיטה מכחילה הנמצאים באזור מתוכנן לבנייה ופיתוח בתחום המגרש סומנו והומלצו לכריתה, בהעדר ערכיות נופית – כלכלית המצדיקה העתקתם למיקום אחר.

סה"כ פיצוי נופי מחושב לעצים המיועדים לכריתה – 14,771 ₪ בלבד.

**טבלת ערכיות - מסכמת**

סה"כ	קביעת ערכיות העצים				מין העץ / פוליגון
	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
3	3				שיטה מכחילה - מקבץ
13			13		מכנף נאה
1		1			שיזף מצוי
17	3	1	13		סה"כ

0 עצים בערכיות גבוהה מאוד –

13 עצים בערכיות גבוהה – 76 %

1 עצים בערכיות בינונית – 6 %

3 עצים בערכיות נמוכה – 18 %





מקבוצת פרליס ובניו



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

טבלת מידע וסטטוס - מרכזת

מס' סידורי	מין העץ / פוליגון	שימור	העתקה	כריתה	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	סה"כ
1.	שיטה מכחילה - מקבץ			3		3
2.	מכנף נאה	13				13
3.	שיוף מצוי			1		1
	סה"כ	13		4		17

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, 07 ביוני 2020