

תאריך: כ"ח אדר, תשע"ט  
4 באפריל, 2019

לכבוד  
הגב' גלית ויטנברג  
מנהלת אגף בכיר שימושים חקלאיים  
רשות מקרקעי ישראל

### הנדון: ערכי טבלה לשימוש נלווה לפעילות חקלאית בנחלה למטרת יקב

בתאריך 30.1.2018 נערך סיור בהשתתפות מנכ"ל משרד החקלאות, מנכ"ל משרד התיירות, מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל, השמאי המממשלתי הראשי ועוד.  
בסיכום הסיור התבקש השמאי הממשלתי לקבוע ערכי טבלה לשימוש למטרת יקב בנחלה חקלאית, עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1472, 1316<sup>1</sup>, 1581<sup>2</sup>, שתהיה, ככל האפשר, הוגנת, פשוטה ליישום ויוצרת ודאות.  
לצורך קביעת העקרונות התקיים דיון מקצועי ביום 10.4.2018, במשרדו של השמאי הממשלתי הראשי, בהשתתפות: נציגי אגף שמאות ברמ"י, המועצה לגפן היין, ומשרד החקלאות.  
בהמשך לדיון זה, התקיימו מספר דיונים נוספים, האחרון שבהם התקיים ביום 31.11.2018.

### רקע כללי – ענף היקבים המשפחתיים במשק החקלאי

בהתאם לנתונים שהועברו לידנו ממועצת גפן היין והאגף לתכנון כפרי-אזורי במשרד החקלאות, עולה כי כיום פעילים במדינת ישראל כ- 200-250 יקבים משפחתיים (יקבי "בוטיק").  
יקב משפחתי במשק חקלאי הוא מבנה המשמש לייצור יין ואחסנתו בחביות או בבקבוקים. היקף הייצור מצומצם יחסית, בין אלפי בקבוקים בודדים (3,000) ועד 100,000 בקבוקים בשנה.  
מאפייני הייחודים: מבנה קטן יחסית בהיקפו, משתלב בתעסוקה הכפרית, מתאים למשק משפחתי, נשען על גידול עצמי של ענבים (בעיקרו), ובעל אופי חקלאי תיירותי.  
בשנים האחרונות פועל משרד החקלאות להסדרת מעמדם של יקבי הבוטיק מול גופים ממשלתיים שונים ובין היתר: מוסדות התכנון, רשות מקרקעי ישראל, משרד הכלכלה והתעשייה, משרד הבריאות ועוד.  
בתאריך 31.12.2013 אישרה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה 1316 אשר התירה (בכפוף לתנאים) לבעל זכויות בנחלה שימוש בחלקת המגורים או חלקה א' לצורך עיבוד תוצרתו החקלאית, ובין היתר, הקמת מבנה יקב לייצור יין (הכולל אפשרות לחנות לממכר התוצרת וכן מרכז מבקרים).  
בד בבד, מקדם משרד התיירות בשנים האחרונות את מיזם "דרך היין של ישראל" במטרה לעודד את ענף "תיירות היין" במדינת ישראל. במסגרת זו, נערך לאחרונה סקר במימון המשרד, במטרה לבחון את

<sup>1</sup> בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1316 הותרו שימושים נלווים לפעילות חקלאית בחלקה א' של הנחלה, בתחום המשבצת של מושב או כפר שיתופי. החלטה 1472 (ס' 5) מתירה את אותם שימושים נלווים שפורטו בהחלטה 1316 בשטח מבנה המשק בקיבוץ או בשטחים החקלאיים הצמודים לו.

<sup>2</sup> החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1581 מתירה שימוש לתעסוקה לא חקלאית (פלי"ח) בחלקת המגורים של הנחלה בלבד. החלטה זו מרחיבה את אפשרויות השימוש ביחס להחלטה 1316 (כגון השכרה לצד ג'), עם זאת מכוח החלטה זו לא ניתן ליהנות מההטבות שמקנה החלטה 1316 לעניין אזור עדיפות לאומית וקיזוז השטחים ממכסת הפלי"ח.

התאמתם של היקבים לקליטת מבקרים ובדיקת עמידתם בדרישות הסטטוטוריות (רישיון עסק, אישור משרד הבריאות אישור כיבוי אש וכדו'). יקבים אשר יסדירו את הדרישות הסטטוטוריות, יוכלו להיכלל בפרויקט ויזכו לסיוע משרד התיירות (כגון: מיתוג, שילוט, ייעוץ הדרכה וכו').

**המסגרת הנורמטיבית - החלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1316, 1472 ו- 1581**

**החלטה מס' 1316:**

מטרת ההחלטה בין היתר הינה קביעת מדיניות המעודדת הקמת פעילות כלכלית שיש לה זיקה לפעילות החקלאית של בעל הנחלה, על מנת לאפשר גיוון תעסוקתי במרחב הכפרי. בהחלטה הוגדר שימוש המהווה "עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית" כשימוש נלווה לחקלאות. קטגוריה זו כוללת: ייצור שמן מזיתים - בית בד; ייצור יין מענבים - יקב; ייצור גבינות מחלב – מגבנה ועוד. להלן טבלה המסכמת את היקפי הבניה ומיקומם ע"פ קטגוריה זו<sup>3</sup>:

היקף בניה לשימוש נלווה ופל"ח		היקף בניה ומיקום של חנות הממכר	היקף בניה כולל מותר	מיקום מותר לשימוש הנלווה	השימוש הנלווה
שימושים שיקודצו ממכסת הפל"ח (500 מ"ר)	שימושים שלא יקודצו ממכסת הפל"ח				
30% משטח השימוש הנלווה	-----	אם השימוש הנלווה הוקם מחוץ לחלקת המגורים: היקף הבניה – עד 50 מ"ר ובלבד שהיקף הבניה של השימוש הנלווה כולל חנות הממכר לא יעלו על 350 מ"ר	בתחום חלקת המגורים – עד 500 מ"ר או מחוץ לחלקת המגורים בתחום חלקה א' – עד 350 מ"ר	בתחום חלקת המגורים או בשטח החקלאי הצמוד לה בתחום חלקה א'	עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית

**תנאים לאישור השימוש הנלווה ע"י רמ"י (מתוך ההחלטה):**

1. השימוש הנלווה והבינוי לגביו אושר בתכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה או קיים היתר לשימוש חורג המאפשר את קיומו.
2. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית ואישור כי עיקר הייצור הינו מהנחלה עצמה.
3. השימושים הנלווים לפעילות החקלאית יבוצעו על ידי בעל הזכויות בנחלה בלבד (או קרובו), והוא אינו רשאי להשכיר את המבנים והפעילות אשר אושרו לו על פי ההחלטה לצד ג' שאינו קרובו. בעל הזכויות ישלם לרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי הקרקע אם חובת תשלום היטל ההשבחה אינה חלה עליו. אם חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעל הזכויות בנחלה, תשלום דמי חכירה המהוונים יהיה בהתאם לקבוע בנספח ג' לנוהל רמ"י מס' 37.04B.
4. על התשלומים בגין השימוש הנלווה (ולא ממכסת הפל"ח) יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות מועצה התקפות.

<sup>3</sup> ראה נוהל רמ"י מס' 37.04B

החלטה מס' 1581:

ההחלטה קובעת תנאים לאישור תעסוקה לא חקלאית (פלי"ח) בתחום חלקת המגורים<sup>4</sup> להלן עיקרי ההחלטה:

1. השימושים לפלי"ח אושרו בתכנית בניין עיר או בהיתר לשימוש חורג
2. המבנה ימוקם אך ורק בחלקת המגורים ושטחו הכולל לא יעלה על 500 מ"ר
3. בעל הזכויות יהיה רשאי להשכיר את השטח לצד ג'.
4. ככלל לא יינתנו הנחות של אזורי עדיפות לאומית.

מתודות לגיה לקביעת ערכי הטבלה לשימוש כיקבים:

1. בהתאם לאמור לעיל, הרי שבפני בעל הזכויות בנחלה עומדות 2 אפשרויות להקמת מבנה היקב:  
א. כשימוש נלווה בהתאם להחלטה 1316, בתוך חלקת המגורים או מחוץ לה (חלקה א').  
ב. כפלי"ח בהתאם להחלטה 1581 אך ורק בתחום חלקת המגורים.  
במקרים בהם יבחר בעל הזכויות בנחלה להקים את מבנה היקב כשימוש נלווה מחוץ לחלקת המגורים, הרי שבנוסף יוכל להקים מבנה פלי"ח בתוך חלקת המגורים.  
במקרה הפוך, בו יבחר בעל הזכויות בנחלה להקים את מבנה היקב כפלי"ח בתוך חלקת המגורים, לא ניתן יהיה להקים שטחי פלי"ח נוספים בתוך חלקת המגורים או מחוץ לה.  
הואיל וכך הרי שכמעט ואין כמעט כדאיות כלכלית לנצל את הזכויות להקמת מבנה היקב במסגרת החלטה 1581 (כפלי"ח) וקרוב לוודאי שהני"ל ייעשה מתוקף החלטה מס' 1316 (כשימוש נלווה).  
**אשר על כן, ערכי הטבלה שבנדון תתייחס לבקשות להקמת מבנה יקב כשימוש נלווה ע"פ החלטה 1316 בלבד.**
2. ככל ותוגש בקשה להקמת מבנה יקב בתחום חלקת המגורים כשימוש לתעסוקה לא חקלאית (פלי"ח) ע"פ החלטה 1581 יש לפנות לקבלת שומה פרטנית.
2. המועד הקובע הינו מועד עריכת הטבלה – דהיינו 01/01/2019.
3. הטבלה שבנדון כוללת ערך שווי ממוצע ל – 1 מ"ר מבונה בחלוקה ל – 2 שימושים:
  - 3.1. שטחי ייצור ואחסנה - בתחום חלקת המגורים - בשטח של עד 500 מ"ר  
בתחום חלקה א' – בשטח של עד 350 מ"ר
  - 3.2. חנות - בתחום חלקת המגורים או בתחום חלקה א' - בשטח של עד 50 מ"ר<sup>5</sup>  
וכחלק ממכסת השטח הכולל (350/500 מ"ר).

<sup>4</sup> יודגש כי משמעות הקמת מבנה יקב ע"פ החלטה 1581, הינה ניצול הזכויות במסגרת פלי"ח ולא כשימוש נלווה.

<sup>5</sup> החלטות רמ"י אינן מגבילות את שטח החנות בתחום חלקת המגורים. אף על פי כן, ערכי הטבלה שבנדון נקבעו תוך הנחה כי שטח החנות אינו עולה על 50 מ"ר.

4. היקף השטחים בסעיף לעיל, מתייחס לשטח עיקרי ו/או לשטח שירות.
5. ערכי הטבלה שבנדון מגלמים בנוסף הקמת מרכז מבקרים<sup>6</sup> כחלק אינטגרלי ממבנה היקב.
6. תמהיל השטחים בכל שימוש נתון לשיקול דעתו של בעל הזכויות ובתנאי שסך השטח המצרפי לא יעלה על המותר כמפורט לעיל.
7. ערכי הטבלה מבוססים על ערכי שווי לתעשייה מסורתית ומלאכה תוך מתן התאמות רלוונטיות לשימושים השונים (יקב, חנות, מרכז מבקרים).
8. הובאה בחשבון התאמה בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים מהסיבות הבאות:
  - 8.1. היותו של השימוש למטרת יקב כחלק ממכלול הזכויות בנחלה וכי לא מדובר ביחידה עצמאית נפרדת שניתן לסחור בה.
  - 8.2. העובדה כי השימוש למטרת יקב ע"פ החלטה 1316, הינו שימוש עצמי לבעל הזכויות בנחלה בלבד (או קרובו) וכי לא ניתן להשכיר את השימוש לצד ג'.
  - 8.3. ע"פ החלטה 1316 בעל היקב חייב לגדל את עיקר התוצרת החקלאית של היקב (ענבים) בנחלה עצמה.
  - 8.4. מדובר בענף ייחודי (בשונה מקשת רחבה של שימושי תעשייה ומלאכה) שבו פרק הזמן בין ייצור היין לבין מכירתו – הינו ארוך יחסית (לעיתים אף מספר שנים).
9. בהתאם לנוהל רמ"י מס' 37.04 (סעיפים 6.3, 7.1), שימושים לא מבונים הנובעים מהפעילות המבוקשת (למטרת יקב) כגון חצר וחניה, לא נכללים בשטח העסקה, וממילא אינם מגולמים בערכי הטבלה שבנדון. לפיכך, ערכי הטבלה שבנדון אינם מגלמים שימוש קבוע נוסף בשטח החצר הקשור במישרין או בעקיפין למבנה היקב (כגון: אחסנה פתוחה של מיכלים, אחסנת חביות יין, שטחי ישיבה, פרגולה וכד')
10. בהתאם למסמך מיום 03.02.2019, שהתקבל מאגף שמאות ברמ"י, ועניינו: "גובה עלויות פיתוח נורמטיביות להפחתה משווי קרקע מפותחת בשומות רמ"י", הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסיסיות בסך של 70 שח/מ"ר, כפי שמכירה רמ"י לעניין שומות עבור פל"ח בנחלה.
11. ערכי הטבלה הינם ביחס לשווי זכות הבעלות ואינם כוללים הוצאות פיתוח ומע"מ.

<sup>6</sup> מרכז מבקרים האמור בסעיף זה, אינו נכלל בקטגוריית השימוש הנלווה "פעילות תיירותית וחינוכית".

**ערכי טבלה לשימוש למטרת יקב כשימוש נלווה לפעילות חקלאית בנחלה**

מחוז רמ"י	מועצה אזורית	שווי ממוצע 1 מ"ר מבונה לשטחי ייצור, אחסון ומרכז מבקרים	שווי ממוצע 1 מ"ר מבונה לשטחי מסחר (חנות)
חיפה	אלונה	770₪	1,140₪
חיפה	זבולון	560₪	830₪
חיפה	חוף הכרמל	810₪	1,190₪
חיפה	מנשה	980₪	1,440₪
צפון	גולן	270₪	410₪
צפון	גליל עליון	440₪	660₪
צפון	גליל תחתון	450₪	670₪
צפון	הגלבוע	400₪	610₪
צפון	מבואות חרמון	440₪	660₪
צפון	מגידו	790₪	1,160₪
צפון	מטה אשר	540₪	800₪
צפון	מעלה יוסף	370₪	560₪
צפון	מרום הגליל	440₪	660₪
צפון	משגב	500₪	750₪
צפון	עמק הירדן	400₪	600₪
צפון	עמק המעינות	350₪	530₪
צפון	עמק יזרעאל	640₪	940₪
מרכז	עמק לוד/שדות דן	1,290₪	1,880₪
מרכז	חוף השרון	1,290₪	1,880₪
מרכז	נחל שורק	1,020₪	1,490₪
מרכז	עמק חפר	1,160₪	1,680₪
מרכז	גדרות	1,020₪	1,490₪
מרכז	ברנר	1,020₪	1,490₪
מרכז	חבל מודיעין	1,020₪	1,490₪
מרכז	לב השרון	1,020₪	1,490₪
מרכז	דרום השרון	1,090₪	1,580₪
מרכז	גן רווה	950₪	1,390₪
מרכז	גזר	920₪	1,340₪
מרכז	חבל יבנה	880₪	1,290₪
ירושלים	באר טוביה	850₪	1,240₪
ירושלים	חוף אשקלון	780₪	1,150₪
ירושלים	יואב	780₪	1,150₪
ירושלים	לכיש	680₪	1,000₪
ירושלים	מטה יהודה	850₪	1,240₪

יחידת הבקרה - ירושלים, רחוב יפו 97 (בנין כלל – קומה 13), מיקוד 94340 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשירות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות' - כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

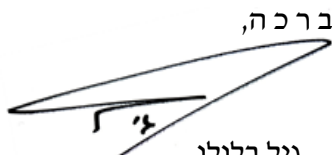
מחוז רמ"י	מועצה אזורית	שווי ממוצע 1 מ"ר מבונה לשטחי ייצור, אחסון ומרכז מבקרים	שווי ממוצע 1 מ"ר מבונה לשטחי מסחר (חנות)
ירושלים	שפיר	₪780	₪1,150
דרום	אשכול	₪470	₪710
דרום	בני שמעון	₪610	₪900
דרום	חבל איילות	₪180	₪290
דרום	מרחבים	₪540	₪800
דרום	ערבה תיכונה	₪180	₪290
דרום	רמת נגב	₪180	₪290
דרום	שדות נגב	₪540	₪800
דרום	שער הנגב	₪610	₪900
דרום	תמר	₪180	₪290
יו"ש	בקעת הירדן	₪100	₪170
יו"ש	מגילות	₪100	₪170

**הערות:**

1. ערכי הטבלה שבנדון, מהווים **אומדן** כללי לערך ממוצע בכל מועצה אזורית ואינם מהווים שומה כהגדרתה בחוק ובתקינה השמאית.
2. ערכי הטבלה שבנדון משקפים, כאמור, ערך ממוצע בכל מועצה אזורית ביחס לשימוש ליקב עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1316, 1472 ו- 1581.
3. אין להסיק מהערכים בטבלה מסקנות שונות, שאינן כאמור לעיל (כגון: רמת המחירים בישוב כזה ביחס לישוב אחר, שווי נכסי המקרקעין בישוב ועוד).
4. במקרה של יקב ששטחיו אינם ע"פ המוגדר בטבלה, יש לפנות לקבלת שומה פרטנית (מצ"ב נספח הנחיות)
5. תוקף הטבלה הינו לשנתיים (עד ליום 31/12/2012). בתום תקופה זו יש לעדכן את ערכי הטבלה. בסמכותו של השמאי הממשלתי הראשי להאריך את תוקף הטבלה לתקופה נוספת.
6. הערכים הנקובים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

**נספח א:**

הנחיות לעריכת שומה פרטנית לשימוש נלווה למטרת יקב.

ב ב ר כ ה ,  
  
גיל בלולו  
סגן השמאי הממשלתי הראשי

**העתקים:**

- מר שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד החקלאות
- מר אמיר הלוי - מנכ"ל משרד התיירות
- הגב' מירי רימון - מנהלת אגף שמאות רמ"י
- מר רענן אמויל - מנהל אגף בכיר לתכנון ופיתוח הכפר – משרד החקלאות

## נספח א':

### הנחיות לעריכת שומה פרטנית למטרת יקב בנחלה:

בהמשך לערכי הטבלה האמורה לעיל, במקרים בהם נדרשת שומה פרטנית להערכת השווי למטרת יקב, יפעל השמאי בהתאם לפרק המתודולוגיה במסמך שלעיל (עמ' 4-3), תוך התייחסות לעקרונות ולשיקולים הבאים:

1. הגדרת השימושים המפורטים והיקפם (אחסנה וייצור, חנות, מרכז מבקרים), תיקבע בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שתוגש לרמ"י.

2. ערכי הבסיס יסתמכו על עסקאות השוואה לשווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע לשימושי תעשייה ומלאכה בסביבה, תוך ניטרול רכיב הפוטנציאל (ככל שקיים) ותוך מתן התאמות רלוונטיות.

3. בכפוף לאמור לעיל (סעיף 8 לפרק המתודולוגיה), באם השומה הפרטנית נדרשת נוכח בקשה להקמת מבנה יקב שהוגשה בהתאם להחלטה 1316 (שימוש נלווה), יש להביא בחשבון הפחתה משווי הבסיס בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור של 25%-35%.

באם הוגשה בקשה להקמת מבנה יקב בהתאם להחלטה 1581 (פל"ח), יש להביא בחשבון הפחתה משווי הבסיס בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור של 10%-15%. ההתאמות לעיל ייערכו מהשווי כולל פיתוח.

4. נוכח השימוש הייחודי של מושא השומה (יקב) ומיקומו בשטח הנחלה, בחישוב השטח האקוויי יש להביא בחשבון את המקדמים הבאים:

1.1. תעשייה ומלאכה (לשטחי ייצור ואחסנה) - מקדם 1

1.2. מרכז מבקרים - מקדם 1.2 (ביחס לתעשייה)

1.3. חנות - מקדם 1.5 (ביחס לתעשייה)

בסמכות השמאי ועל פי שיקול דעתו, לקבוע מקדמים שונים מהנ"ל ובלבד שנימק קביעתו זו.

5. הואיל ונשוא השומה מהווה חלק ממכלול חלקה א' של הנחלה החקלאית (או בתחום שטח המחנה של הקיבוץ) - אין להביא בחשבון אובדן שטח החצר.

6. עלויות הפיתוח תחושבנה בהתבסס על פרק ה לקווים המנחים, לפי עלויות פיתוח נורמטיביות בקטגוריה: תעשייה ברמת פיתוח חלקית ובניצול של למעלה מ-100%. הנ"ל יוצמדו למדד תשומות הבנייה 12/2016.

קטגוריה זו תואמות את הנחיית רמ"י לגבי עלויות הפיתוח שיש להכיר לגבי שומות המבוצעות עבור פל"ח בנחלה (גם אם שיעור הניצול נמוך מ-100%).

בברכה,



גיל בלולו

סגן השמאי הממשלתי הראשי