

דצמבר 2008

קווים מנחים

פרק ח': שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים

1. כללי:

שומה לשווי בשימוש של מקרקעין חקלאיים (שהוא למעשה שווי ללא מרכיב הפוטנציאל לשינוי יעוד) דרושה למטרות רבות ובהן חישוב תרומת שימוש ביניים חקלאי, חישוב העלות האלטרנטיבית שבהקצאת מקרקעי לאום למתקני תשתית לאומיים ועוד. קווים מנחים אלה, מיועדים לסייע בעת עריכת שומת "שווי בשימוש" לנכסים אלה באמצעות כימות התועלת הכלכלית אשר נצמחת מהעשייה החקלאית במקרקעין.

2. סוג השימושים החקלאיים העיקריים בקרקע

השימושים בקרקע חקלאית מסווגים כדלקמן:

- א. גידולי שדה – גידולים שמחזור החיים שלהם הוא שנה או עונה עם או ללא השקייה.
- ב. גידולים בבתי צמיחה¹.
- ג. נטיעת מטע בקרקע – גידול שדרושה בו השקעה ראשונית משמעותית אשר נפרסת על פני 3-4 שנים ללא ניבה ולאחריהן שנים שבהן קיים רווח תפעולי² (שנות ניבה) עד לסוף חייו הכלכליים של המטע (הזדקנות המטע). חלק מהמטעים הם גידולי בעל (למשל זיתים).
- ד. גידול בעלי חיים.

3. חישוב "שווי בשימוש" לקרקע חקלאית ללא מחוברים³

קרקע שייעודה חקלאי יכולה מבחינה חוקית ותכנונית לשמש לכל גידול צימחי (גידול בעלי חיים בקרקע חקלאית הוא שימוש הכפוף למגבלות על אף התאמתו לתב"ע). מגבלות השימוש החקלאי לפיכך נקבעת בעיקר לפי מאפייני הקרקע בסביבה (סוג קרקע, טופוגרפיה, אקלים בסביבה וכיו"ב). שומת שווי בשימוש לקרקע חקלאית ללא מחוברים יכולה להיעשות בגישות הבאות:

1 קיימים ארבעה סוגים של בתי צמיחה: חממות, מנהרות עבירות, מנהרות נמוכות, בתי רשת. בבתי צמיחה עשויים לגדול גם גידולים רב שנתיים.

2 הכנסות ממכירת הפרי בניכוי הוצאות תקופתיות למיכון, דשנים, חמרי הדברה, מים, עבודת פועלים ומימון.

א. גישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים החפשיים

גישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים למטרה חקלאית היא הגישה העדיפה לשומת "שווי בשימוש" לקרקע חקלאית.

בגישה זו יהונו לצמיתות דמי השכירות הנהוגים לקרקע בין שוכרים פרטיים בשוק החופשי באותה הסביבה⁴.

שיעור ההוון להכנסות הצפויות משכירות לקרקע יהיה נמוך מהמקובל בהוון ההכנסות ממבנים עסקיים עירוניים וזאת מאחר ובקרקע חקלאית אין פחת ומאחר והוצאות הניהול לבעלי הקרקע נמוכות. בתנאים רגילים ייבחר שיעור הוון של כ- 5%-6% (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר).

ב. חילוץ יתרת הרווח התפעולי לקרקע לסל גידולים

שיטה זו בעלת תוקף נמוך וזאת מהסיבות הבאות:

- בגישה זו תוצאת השומה תהיה בעלת רגישות גבוהה⁵ להנחות של השמאי הקשורות בפדיון הצפוי ובהוצאות וזאת בעיקר לנוכח היתרה היחסית הקטנה לגורם הייצור הקרקעי ביחס לפדיון השנתי הכולל.

- קיימת שונות טבעית בכל המשתנים הכלכליים בין שנה לשנה ובין גידול לגידול (בהתאם להיצע שנתי משתנה, משקעים, מזג אוויר וכו').

השימוש בגישה זו ייעשה באמצעות תחשיב של יתרה לקרקע למחזור חיים מתחדש של "סל גידולים"⁶ טיפוסי באזור/בסביבה⁷ (חד רב שנתיים).

התחשיב לגידול חד שנתי/עונתי יהיה תחשיב הוון הרווח התפעולי בניכוי יזמות⁸.

התחשיב לגידולים רב שנתיים (מטעים) יהיה תחשיב הוון הרווח התפעולי למחזור חיים מלא מתחדש. שיעור הוון לרווח התפעולי המחושב יהיה גבוה יותר משיעור ההוון בנכסים בנויים עסקיים וזאת לנוכח הסיכון (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר).

ג. גישת השוואה לעסקאות מכר בקרקע חקלאית

השוואה לעסקאות מכר של זכות הבעלות

השוואה למחירי מכר זכות הבעלות בקרקע חקלאית היא בעלת רמת תוקף נמוכה מאד והשימוש בה ייעשה במקרים חריגים בלבד זאת מאחר ומחירים אלה מגלמים בחובם פוטנציאל לשינוי ייעוד בקרקע ששווי בדרך כלל משמעותי ואינו ניתן להפרדה.

השוואה לעסקאות מכר של זכות החכירה החקלאית מממ"י

הציפיות להשתתפות החוכר החקלאי בהשבחה עתידית אם וככל שתוצר בעת הפשרת הקרקע קטנו לאחר פסיקת "בג"ץ הקשת המזרחית" באוגוסט 2002⁹ ואולם ציפיות אלה עדיין קיימות והן הולכות

3 ללא מבנים וללא גידולים חקלאיים.

4 לא יהונו דמי השכירות שגובה ממ"י בשכירות/חכירת חקלאיות במקרקעי ישראל שנקבעו בהחלטת האגף החקלאי ושייכים מבטאים את כוחות השוק (נמוכים מדמי השכירות הכלכליים) במועד כתיבת קווים מנחים אלה בסך כ- 9 ש"ח - 30 ש"ח לשנה לדונם בנחלה, עד - 42 ש"ח לשנה לגידולי בעל, בין 43 ש"ח לבין 86 ש"ח לדונם מטעים.

5 בדומה לשימוש בשיטת החילוץ לשומת מרכיב הקרקע לבניה בפריפריה. במקומות שבהם היתרה לקרקע - קטנה.

6 קיימת שונות גדולה בערכים הכלכליים בין הגידולים באותה הסביבה (פדיון צפוי, רמת השקעה ראשונית, הוצאות עיבוד שנתיים, ותוחלת חיים כלכליים).

7 מאחר ותמהיל הגידולים בסביבה תואם את נתוני הקרקע (טופוגרפיה סוג קרקע וכו') ואת כוחות השוק (רמות הביקוש לגידולים השונים).

8 היזמות היא התמורה ליגע כפיו של החקלאי ולסיכון שבו הוא נושא.

9 ביום 29/8/2002 פורסם "בג"ץ הקשת המזרחית" אשר ביטל את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717,727,737 וקבע כי חכירה חקלאית לא תקנה לחוכר זכות להשתתף בהשבחה שבקרקע ובכך הקטינה מאד את מרכיב הפוטנציאל בשווי זכות החכירה החקלאית מממ"י.

ופוחתות ככל שממשיך ומשתרש הנוהג שלפיו אין לחוכר החקלאי חלק בהשבחה. לנוכח קיומו של מרכיב פוטנציאל גם כיום (במועד כתיבת קווים מנחים אלה), תהיה ההשוואה לעסקאות אלה בעלת תוקף נמוך ומחירי המכר יוכל לשמש בקביעת רף עליון לשווי בשימוש כקרקע חקלאית באזורים שבהם הפוטנציאל מוערך כנמוך. בנוסף לקושי בביצוע השוואה הנובע מקיומו של מרכיב הפוטנציאל בעסקאות, בחלק גדול מהן המחיר המוצהר אינו אמיתי וחלק מהתמורה משולמת ללא דווח במטרה להקטין את החבות במס. עובדה זו מקטינה עוד יותר את רמת התוקף של השימוש בגישת ההשוואה.

4. חישוב שווי בשימוש לקרקע שעליה מחוברים חקלאיים (מטע, חממות, מבנים לגידול בעלי חיים וכו')

בשומת קרקע חקלאית שעליה מחוברים אפשר להשתמש בשלוש שיטות – גישת העלויות, גישת הוון ההכנסות ושיטת חילוץ הרווח התפעולי. רמת התוקף בכל גישה תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי. כמו כן יוכל להשתמש בגישת ההשוואה בדרך כלל כשיטת בקרה בלבד.

א. גישת העלויות

בגישה זו שווים של המקרקעין הוא הסכום של שווי הקרקע כריקה ופנויה ממחוברים (כמפורט בסעיף 3 לעיל) והמחוברים¹⁰ (הגידול החקלאי הגדל בה, מערכות השקיה, בתי גידול והשקעות אחרות) בהעדר נתונים, יוערכו המחוברים עפ"י נתוני מחלקת כלכלת הייצור בשה"מ¹¹ (הכוללים פרוט ההשקעה בזרעים, במיכון, בהשקיה, בדישון, בהדברה ובשכר עבודה לפועלים לכל סוג של גידול בנפרד).

ב. גישת הוון ההכנסות משכירות

בגישה זו יהוונו דמי השכירות הנהוגים למקרקעין דומים בין שוכרים פרטיים ככל שקיימים לגבי אותו סוג של גידול חקלאי¹².

לתחשיב הוון שנערך לתקופת חייהם הכלכליים של המחוברים, יתווסף שווי הקרקע החקלאית כדחוויה. לעומת זאת לתחשיב שנערך לצמיתות, לא יתווסף שווי הקרקע החקלאית מאחר ומרכיב זה כבר מגולם בדמי השכירות החקלאיים. שיעור ההוון לדמי השכירות יהיו נמוך משיעור ההוון המקובל להוון דמי השכירות ממבנים עסקיים עירוניים אך גבוה משיעור ההוון לדמי השכירות של קרקע חקלאית (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר).

אם התוצאה בגישת הוון ההכנסות תהיה נמוכה משווי בשימוש לקרקע כחקלאית (כמפורט בסעיף 3) תיקבע השומה עפ"י שווי קרקע חקלאית.

ג. חילוץ יתרת הרווח התפעולי

שיטה זו בעלת תוקף נמוך לנוכח רגישותה לשינויים קטנים בהנחות הכלכליות. השימוש בה יתאפשר אם ברשותו של השמאי דו"חות כספיים של המגדל בנכס הנשום או בנכסים דומים לו. בשיטה זו יהוון הרווח הגולמי בניכוי רווח יזמי¹³. במידת האפשר ייעשה שימוש בנתוני השנים האחרונות בנכס הנשום. בהעדרם של נתונים אלה, יילקח הרווח הגולמי¹⁴ המקובל לסוג המטע מתוך

10 המחוברים יוערכו על פי עלותם בניכוי פחת או לחלופין על פי תרומתם בכפוף לשיקולו של השמאי.
11 שרות ההדרכה והמקצוע במשרד החקלאות אתר האינטרנט <http://www.shaham.moag.gov.il>. המידע מצוי בדף "מידע מקצועי".
12 גישה זו ישימה רק כאשר מצויים נתונים בדבר מחירי השכירות לאותו סוג של נכס נשום (מטע, פרדס, לול וכו' ב).
13 הרווח היזמי הוא התמורה ליגע כפיו של החקלאי ולסיכון שהחקלאי נושא בו הנובע מהייצור החקלאי.
14 גישה זו דומה לחישוב שווי של "עסק חי".

נתוני מחלקת כלכלת הייצור של שה"ם שבמשרד החקלאות.
מהרווח הגולמי יופחת רווח סביר לחקלאי. יתרת הרווח התפעולי תהווה בשיעור ההוון נמוך משיעור ההוון המקובל להוון דמי השכירות ממבנים עסקיים עירוניים אך גבוה משיעור ההוון לדמי השכירות מקרקע חקלאית.

לתוצאת התחשיב יתווסף ערך גרט שהוא שווי מהוון של הקרקע לשימוש חקלאי (יחושב כמפורט בסעיף 3 לעיל ויהוון לתקופת החיים הכלכליים של המחוברים).

ד. גישת ההשוואה לעסקאות מכר במקרקעין דומים

גישת ההשוואה לצורך שומת שווי בשימוש במקרקעין חקלאיים היא בדרך כלל בעלת תוקף נמוך (ראה סעיף 3ג' לעיל).

5. זכויות מים

זכויות המים הן מכסה של מים שרשאי החקלאי לצרוך במחיר מופחת של כ- 1.35 ₪ למ"ק¹⁵. חריגה ממכסה זו מחוייבת בתעריף מים יקר של 2.07 ₪ למ"ק.

זכויות המים רשומות ברשות המים ומשוויכות לחלקות. ממוצע זכויות מים כ- 380 מ"ק לדונם. זכויות אלה ניתנות לניוד ע"י הבעלים או החוכרים של חלקות אחרות בכפוף לאישור רשות המים. בשומות למקרקעין שמיוחסים להם זכויות מים יירשם בשומה אם השומה כוללת את מרכיב זכויות המים או שאינה כוללת אותם.

מידע בדבר זכויות המים אפשר לברר ברשות המים - <http://www.water.gov.il>

מחיר מים מטוהרים עשוי להיות נמוך משמעותית עפ"י תעריף מכון הטיהור (איכתם של מטוהרים מאפשרת שימוש חקלאי כבמים שפירים).

6. מע"מ

קרקע חקלאית היא גורם ייצור עסקי החייב במע"מ.

לפיכך, בשומות שווי הקרקע בשימוש, בדומה לשומות לנכסים עסקיים יירשם שווי הזכויות ללא מע"מ וירשם בסמוך לערך הנקוב בשומה, כי הוא אינו כולל מע"מ.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ודוגמאות לחישוב שווי קרקע בשימוש חקלאי.

15 בחלק קטן מאזורי הארץ נמכרים המים שבמכסה במחיר נמוך יותר (כגון עמק הירדן ועמק בית שאן) ראה תעריף מקורות 16/6/2008.

קווים מנחים פרק ח': דברי הסבר ודוגמאות

1. גישת השומה לשווי בשימוש חקלאי

ככלל בענף שמאות המקרקעין, גישת ההשוואה היא העדיפה לשומת שווי שוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון והיא נחשבת לבעלת תוקף גבוה. יחד עם זאת, בשומת שווי בשימוש לקרקע חקלאית קיים קושי בשימוש בגישה זו שכן הזכויות בקרקע חקלאית מגולם גם פוטנציאל לשינוי ייעוד. כמו כן, במקרים רבים המחיר המוצהר בעסקאות אלה אינו משקף נכונה את התמורה הכספית בעסקה. לפיכך התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה תהיה בעלת תוקף נמוך ויכולה לשמש כרף עליון בלבד לשווי בשימוש חקלאי וזאת רק במקומות שבהם הפוטנציאל לשינוי ייעוד – זניח.

2. שיעור ההוון להכנסות חקלאיות

א. שיעור ההוון לדמי השכירות הראויים בקרקע חקלאית

בשונה מנכס מקרקעין עירוני בנוי ומניב שבו התשואה וכן שיעור ההוון מורכבים משיעור הריבית חסרת הסיכון, פרמיית סיכון, פחת, ניהול ועוד, בנכס חקלאי שיעור ההוון יכול את מרכיב הריבית חסרת הסיכון ומרכיב סיכון נמוך בלבד (זאת מאחר וניתן להחליף גידול שאינו כלכלי, קצב השינויים הטכנולוגי בחקלאות אינו מהיר, הסיכונים בעיקרם ענפיים ולא אזוריים).

שיעור הריבית חסרת הסיכון, הקרדיטורית, הצמודה לזמן ארוך (באג"ח ממשלתית) בתקופה של 15 השנים האחרונות נעה בטווח שכיח שבין 3% לבין 5% (בממוצע פשוט כ- 3.9%). לפיכך, ולנוכח העובדה שבקרקע חקלאית לא קיים פחת, הסיכון לגביה נמוך והוצאות הניהול בה לבעלים נמוכות, יהיה שיעור ההוון בתנאי שוק רגילים כ- 5%-6%.

ב. שיעור ההוון לדמי השכירות הראויים למקרקעין חקלאיים

שיעור ההוון להכנסות מהשכרת מקרקעין חקלאיים (קרקע ומחוברים) יהיה גבוה יותר משיעור ההוון לשכירות של קרקע חקלאית וזאת לנוכח הפחת שאותו צוברים המחוברים, מרכיב הניהול והסיכון הגבוהים יותר. שיעור זה יהיה גבוה יותר ככל שהשקעה במחוברים גבוהה יותר¹⁶.

ג. שיעור ההוון לרווח התפעולי החקלאי לתחשיב שווי "העסק החי"

הרווח התפעולי מהכנסות חקלאיות נתון להשתנות שנתית ולסיכון (לנוכח ההבדלים המשמעותיים ברווחיות מתקופה לתקופה) לכן שיעור ההוון לרווח התפעולי בתחשיב העסק החי יהיה גבוה משיעור ההוון הנהוג בנכסים מניבים בנויים (ובמקרים מסויימים אף 12% ויותר).

3. חישוב שווי בשימוש חקלאי לקרקע (ללא מחוברים חקלאיים)

א. גישת הוון ההכנסות:

הגישה העדיפה לשומת שווי בשימוש לקרקע חקלאית היא גישת הוון להכנסות מהשכרתה בשוק החפשי.

סקר מחירי שכירות שנערך עבור אגף שומת מקרקעין בחודשים יולי – נובמבר 2008 מצביע על טווח מחירי שכירות רחב שבין 200 ₪ לדונם לשנה לבין 600 ₪ לדונם לשנה (ראה הרחבה בנספח).

טווח מחירי שכירות זה מביא לתוצאת שווי שבין: $\frac{200 \text{ ש"ח}}{0.05} \approx 4,000 \text{ ש"ח}$ לבין $\frac{600 \text{ ש"ח}}{0.05} \approx 12,000 \text{ ש"ח}$

ב. שיטת חילוף היתרה לקרקע (שיטה בעלת תוקף נמוך):

ניתוח הרווח התפעולי מסל גידולים (ככל שקיים בסביבה) לפי נתוני מחלקת כלכלת הייצור:

גידול ד	גידול ג	גידול ב	גידול א	גידול חד שנתי
22,500 ₪	10,500 ₪	7,550 ₪	7,000 ₪	פידיון לחקלאי
19,070 ₪	8,462 ₪	6,165 ₪	5,176 ₪	הוצאות שוטפות והחזר הון להשקעות הקבועות
2,250 ₪	1,050 ₪	755 ₪	700 ₪	יזמות (יגע כפיים וסיכון) לפי 10% מהמחזור
1,180 ₪	988 ₪	630 ₪	1,124 ₪	יתרה לקרקע
11,800 ₪	9,880 ₪	6,300 ₪	11,240 ₪	בהוון לצמיתות לפי 10%

ממוצע יתרה לקרקע לסל גידולי שדה (לפי ממוצע): 9,805 ₪

4. דוגמא לחישוב שווי מטע

א. גישת העלות:

טבלת ניתוח הכנסות והוצאות לפי נתוני שע"ם (ראה סעיף 5 להלן):

שנה	0	1	2	3	4	5	6-20
הכנסה	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	2,815 ₪	4,223 ₪	4,926 ₪
הוצאה	810 ₪	4,451 ₪	1,255 ₪	1,438 ₪	2,188 ₪	2,561 ₪	3,026 ₪
יזמות/יגע כפיים	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪
רווח גולמי	1,056 ₪ -	4,697 ₪ -	1,501 ₪ -	1,684 ₪ -	381 ₪	1,416 ₪	1,654 ₪

בגישה זו תבוצע שומת מטע אבוקדו שגילו 3 שנים, ע"י חיבור שווי הקרקע וההשקעה בו בשלושת שנות ההקמה הראשונות (כולל יגע כפיים).

שווי הקרקע בשימוש הוערך (לפי הוון דמי שכירות בסביבה) בסך 6,000 ₪/דונם
 השקעה בשלוש השנים הראשונות להקמת המטע 8,000 ₪/דונם
 סה"כ שווי המטע בגישת העלות 14,000 ₪.

ב. גישת הוון ההכנסות:

מטע אבוקדו שגילו 20 שנים, וצפוי כי יניב למשך 10 שנים נוספות, תהיה ההכנסה המהוונת ממנו כ- 11,200 ₪ (לפי הרווח הגולמי למטע בוגר בסך 1,654 ₪ לשנה לתקופה של 10 שנים בהוון של 10%).
 אם שווי הקרקע בשימוש הוערך (לפי הוון דמי שכירות בסביבה) בסך של 6,000 ₪, יהיה שווי הקרקע הדחוייה ל- 10 שנים בשיעור הוון של 5% - 3,700 ₪.
 לפיכך שווי המטע בגישת ההוון - 14,900 ₪.

¹⁶ ככל שההשקעה במחבורים גדולה יותר, כך הפחת השנתי בגינה יהיה גבוה יותר.

5. דוגמא לסיכום תחשיב לפי סוג גידול של שה"ס:

סיכום תחשיב אבוקדו אטינגר בשח לדונם
 התפלגות השיווק: 70% יצוא, 25% שוק מקומי, 5% בררה
 ארצי

סעיף	שנה 0	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6	שנה 7 עד 20
יבול בטון לדונם					1	1.5	2.25	2.25
הכנסות מכירת פר					2,213	3,319	4,978	4,978
הכנסות מענקים								
סה"כ הכנסות:	500	3,063			2,213	3,319	4,978	4,978
השקעות ושתיילים								
מיזן בגידול		93	93	93	139	275	612	612
דשנים		31	62	88	150	150	150	150
חומרי הדברה עשבים		10	10	5	5	5	5	5
חומרי הדברה מזיקים								
חומרים ושירותים 5000		100	93	40	163	163	163	163
מים		200	300	500	750	900	1,000	1,000
הוצאות הנהלה ומשרדות		180	180	180	180	180	180	180
עבודה שכירה		180	90	90	315	363	484	484
עבודה קבועה	290	363	363	363	363	363	363	363
סה"כ ריבית ושמות	20	232	65	75	114	133	163	163
סה"כ הוצאות ללא עמדה קבועה	520	4,088	892	1,070	1,814	2,187	2,755	2,755
סה"כ הוצאות כולל עבודה קבועה	810	4,451	1,255	1,433	2,177	2,550	3,118	3,118
יתרה שנתיית לפני עלות עבודה קבועה	-520	-4,088	-892	-1,070	398	1,131	2,223	2,223
יתרה שנתיית כולל עלות עבודה קבועה	-810	-4,451	-1,255	-1,433	35	768	1,860	1,860
תרומה למק מים בשנת ניבה		-21.26	-3.18	-1.87	1.05	1.85	2.86	2.86

מדדים כלכליים לתחשיב אבוקדו אטינגר בשח לדונם
 20 שנות קיים, 7.0% ריבית שנתית להיוון

	שנה 0	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6	שנה 7
ניתוח כדאיות ללא עלות עבודה קבועה								
ערך סכמי נק	9,553							
תרומה שנתית ממוצעת	902							
שנת איוון	9							
חזרים (עתידי) מעטבר	-520	-4,644	-5,861	-7,342	-7,458	-6,848	-5,105	-3,239
שעור תשואה פנימי	19.0%							
ניתוח כדאיות כולל עלות עבודה קבועה								
ערך סכמי נק	5,417							
תרומה שנתית ממוצעת	511							
שנת איוון	12							
חזרים (עתידי) מעטבר	-810	-5,317	-6,945	-8,864	-9,449	-9,342	-8,137	-6,846
שעור תשואה פנימי	13.4%							
מקור: רב שנתית ממוצעת למק מים	1.63							

נספח: תוצאות סקר מחירי שכירות למקרקעין חקלאיים

בחודשים יולי – אוקטובר 2008 נערך סקר מחירי שכירות למקרקעין עבור אגף שומת מקרקעין שבו נותחו עשרות חוזים והתקשרויות ואלה ממצאיו:

הגורמים המשפיעים על דמי השכירות החקלאיים רבים והם בין היתר:

- קיומם של זכויות מים (ככל שזכויות המים גבוהות יותר כך יהיו דמי השכירות גבוהים יותר).
- קרבה למכון לטיהור שפכים אשר עשוי לספק מים מטוהרים זולים.
- טופוגרפיה (ככל שמישורית יותר תהיה מבוקשת יותר).
- צורת החלקה.
- משך תקופת החוזה (דמי השכירות לחוזה ארוך יהיו בד"כ גבוהים יותר מחוזה קצר).
- שטח הקרקע המושכרת (לגבי חלק מהגידולים עשוי להיות ביקוש לחלקות קרקע גדולות).
- גובה טופוגרפי של הקרקע (לקרקע במיקום גבוה עשויים להיות יתרונות בצריכת מים, מזיקים ועוד).

א. קרקע לגידולי שלחין

מחירי השכירות לקרקע המשמשת לגידולים עונתיים נעים בטווח שבין 200 ₪ לבין 600 ₪ לדונם לשנה. חלק קטן מהשכירויות חורג מטווח זה בעיקר במקומות שבהם מכסת מים גבוהה ובמקומות שבהם קיים מחסור בקרקע מתאימה לעיבוד.

שווי בשימוש לקרקע כזו לפי שיעור הוון של 5% יהיה בין 4,000 ₪ לבין 8,000 ₪ לדונם.

ב. קרקע לגידולי בעל

נמצאו חוזים אחדים לגידולי בעל (ללא השקייה) שבהם היו דמי השכירות השכיחים בטווח שבין 150 ₪ לבין 200 ₪ לדונם.

שווי בשימוש לקרקע כזו לפי שיעור הוון של 5% יהיה בין 3,000 ₪ לבין 4,000 ₪ לדונם.

ג. שכירות של מבנים חקלאיים

מחירי השכירות לקרקע שעליה חממות ומבני רשת גבוהים משמעותית מהמחירים בקרקע חשופה והם נעים בטווח שבין 600 ₪ לבין 4,000 ₪ לדונם לשנה (בהתאם לסוג המבנה).

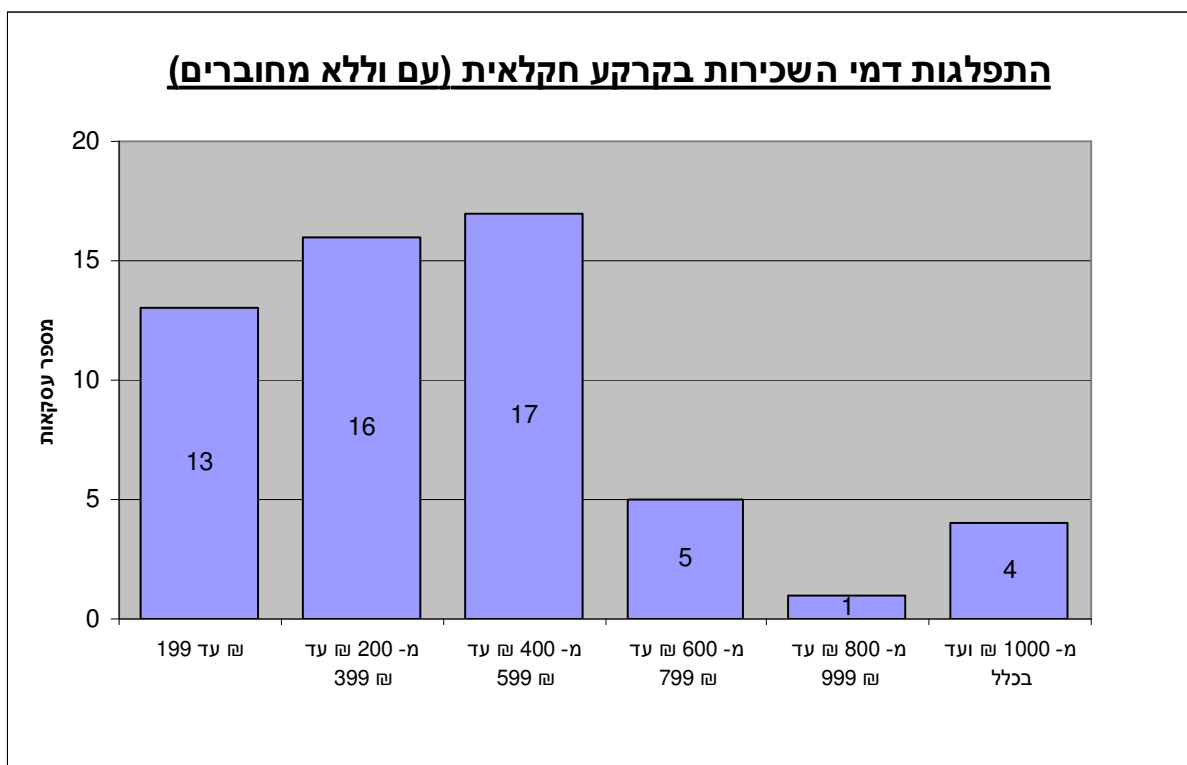
ד. שכירות של מטעים מניבים

מחירי השכירות למטעים נעים בטווח רחב מאד בהתאם לרמת הביקוש לאותו גידול.

עשויים להיות גידולים שלגביהם רמת הביקוש נמוכה והם יושכרו ברמת מחירים נמוכה ואף אפסית או לחלופין גבוהה ותגלם יתרה גבוהה צפויה בשנים הקרובות.

טווחי שכירות

להלן גרף התפלגות של דמי השכירות לדונם קרקע של 56 התקשרויות ומחירי היצע:



בגרף מוצגים כל המחירים מבלי לבצע אבחנה לגבי זכויות מים או לתרומת המחוברים. וזאת לנוכח הקושי לבצע אבחנה כזו בחלק מהחוזים. ואולם ניתוח כללי של הנתונים מעלה כי בהתקשרויות שבהן מחירי השכירות הן מעל 600 ₪ לדונם, קיימים בנכסים המושכרים מחוברים התורמים לשוויים (מטעים, חממות וכו').