

יולי 2009

קווים מנחים

פרק יא': עריכת שומות לנכסים המיועדים לארוח כפרי ("צימרים")

1. כללי

- צימרים הם מקבצים של יחידות ארוח בעלות אופי כפרי המהווים נכס מניב. בישראל כיום כ- 8,000 צימרים מתוכם כ- 7,000 בצפון הארץ וכ- 1,000 בשאר האזורים. צימרים ממוקמים בדרך כלל בתחום המגורים של ישוב כפרי ומהווים מקור הכנסה משמעותי לחוכר (בדרך כלל 2-4 צימרים בחלקת המגורים של נחלה) או בקיבוצים שבהם הצימרים מהווים מרכז רווח נוסף (בדרך כלל 20-40 צימרים בקיבוץ), מקצת הצימרים ממוקמים בישובים כפריים אחרים. ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות:
- א. צימרים הם נכסים עסקיים המספקים שירותי ארוח בעיקר לתירות פנים¹.
 - ב. צימרים הם בדרך כלל חלק מנכס מקרקעין אחר ואינם סחירים לכשעצמם.
 - ג. קיימת עונתיות רבה בפעילותם של צימרים (ראה נתוני למ"ס בחתך רבעוני בסעיף 6 לדברי ההסבר).
 - ד. רמת הביקוש לצימרים מושפעת מגורמים שונים מאלה המשפיעים על הביקוש למגורים באותו הישוב ולפיכך לא קיים בהכרח מתאם בין שווי צימרים לבין שווי לנכסי מגורים באותו ישוב.
 - ה. הענף נתון לתנודתיות ורגיש לשינויים במצב המאקרו כלכלי ובמצב הבטחוני לצימרים הממוקמים באזור קו העימות. וכן נתון לשינויי טעמים של קהל המשתמשים לאורך השנים.
 - ו. חלק גדול מהביקוש לצימרים מקורו בהמלצות של מתארחים "מפה לאוזן" לפיכך, לאחר הקמתו של צימר הולך ועולה הביקוש עד ל"בשלות עסקית".
 - ז. מידע רב ועדכני בתחום מצוי ברשת האינטרנט (מחירי ארוח, עלויות הקמה, פריסה בישובים השונים ועוד) ראה רשימת אתרים בסעיף 5 לדברי ההסבר.

¹ על פי נתוני הלמ"ס בשנים 2005-2008 כ- 90% מהאורחים בצימרים הם ישראלים.

2. מאפיינים פיזיים של הנכס "צימר"

מרבית הצימרים בנויים בבניה קלה. בשנים האחרונות הולכת ומתרחבת בניה של צימרים גם בבניה קשיחה בצד או כחלק ממבנה המגורים העיקרי במגרש. לצימר קיימת בדרך כלל יציאה לחצר משותפת עם שאר היחידות. החצר המשותפת בדרך כלל אינה תחומה ומתחברת לשטח פתוח.

מאפיינו הפיזיים של צימר הוגדרו² על ידי מינהל הפיתוח במשרד התיירות כדלקמן:

- א. שטחו הבנוי³ לא יפחת מ- 20 מ"ר.
- ב. בכל יחידה חדר מגורים אחד לפחות ששטחו 14 מ"ר לפחות, מטבחון, חדר שרותים ורחצה.
- ג. היחידות יכללו ריהוט וציוד הכולל אמצעי חימום ומיזוג.
- ד. ליחידה לא תהיה כניסה מיחידה אחרת.
- ה. לכל יחידת צימר יוקצה מקום חניה אחד.

פורום עמותות תיירות דרגו את רמת הצימרים (הדרוג מכונה IBB-Israel Bed & Breakfast). הדרוג נעשה באמצעות קביעת 140⁴ קריטריונים כאשר לכל דרגה מפורסם מחיר ארוח מומלץ ללילה⁵. רמת הדרוג נעשית על ידי נציג משרד התיירות ומפעיל הצימר רשאי לפרסם ולהציג אותה כתו איכות לצימר⁶.

רוב רובם של מפעילי הצימרים כיום אינם מדורגים. יחד עם זאת הקריטריונים לדרגות הארוח עשויים לסייע לשמאי בהערכת הביקוש בישוב, הערכת עלויות ההקמה וכיוצא באלה. להלן חלק מהקריטריונים הקשורים למבנה הצימר:

| רמה A | רמה B | רמה C | קריטריון |
|--------------------|------------------------------|--|-----------------|
| מעל 36 מ"ר | 30-36 מ"ר | 20-30 מ"ר | שטח בנוי |
| שביל נפרד | שביל כניסה משותף לשני צימרים | מבנה אחד ובו מספר צימרים ולהם שביל כניסה משותף | כניסה לצימר |
| יחידה נפרדת | כחלק ממבנה המגורים | במבנה בקומות או טורי | סגנון היחידה |
| מחוייב | לא חובה | לא חובה | סלון/אזור ישיבה |
| נוף | נוף | גינה/מרפסת/נוף | סביבה קרובה |
| גדול ובמיקום מיוחד | בתחום הצימר | - | ג'קוזי |
| ביחידה | באזור או ביחידה | אין חובה | ארוחת בקר |
| סאונה/בריכה | מומלץ | - | פעילות משלימה |

² לא קיימים תקנים מחייבים ליחידות צימר ואולם מפעילי הצימרים מתאימים את הצימר בדרך כלל להגדרות משרד התיירות למרות שאינן מחייבות.

³ כולל שטח קירות חוץ.

⁴ רשימת כל 140 הקריטריונים מצויה באתר הרשות לפיתוח הגליל ובאתר משרד התיירות.

⁵ במועד כתיבת קווים מנחים אלה המחיר ללילה לחדר כולל ארוחת בוקר ברמה C עד 450 ₪ ללילה. ברמה B בין 450 ₪ לבין 700 ₪ ללילה.

⁶ על אף שמרבית הצימרים לא מדורגים בשל אי קבלת רשיון עסק, יכול השמאי להעריך את רמתו של הצימר הבלתי מדורג על פי הקריטריונים במטרה לאמוד את עלותו וכן את רמת הביקוש.

3. היבטים תכנוניים

במושב ובישוב קהילתי מותרת בנייה של צימרים רק בתחום חלקת המגורים ורק בהתאם לתב"ע. בקיבוץ בנייה של צימרים נעשית בהתאם לתב"ע רק בתחום ה"מחנה"⁷. היתר להקמת צימר אינו כפוף לאישור של גורם מקצועי בתחום התיירות.

4. היבטים תפעוליים

משך הארוח בצימר נמדד בדרך כלל במספר הלילות. בחלק מהצימרים קיים מנגנון חיוב שעתי לחלק מהיממה. מפעיל הצימר קובע את מחיר הארוח עצמאית בהתאם לרמת הביקוש בכל תקופה ובהתאם למחירים הנהוגים בצימרים המתחרים בסביבה. הארוח בחלק מהצימרים אינו כולל ארוחת בוקר וכן מתאפשרת הזמנת ארוחת בוקר בתוספת תשלום⁸. פעילותם של הצימרים עונתית. ביקושי השיא הם בעיקר בחופשות, בחגים, בסופי שבוע, במועדי פסטיבלים, שלג וכו'.

5. שומת צימרים בנויים

ככלל, גישת ההשוואה למחירי מכר של זכויות דומות היא הגישה המובילה בשומת זכויות במקרקעין. אולם, בשומת צימרים גישה זו בדרך כלל אינה ישימה וזאת מאחר וצימרים מהווים חלק מנכס מקרקעין אחר ואינם נסחרים לכשעצמם. כמו כן קיימים הבדלים משמעותיים בין יחידות הצימר אשר מקשים על ההשוואה ביניהן. לפיכך שומת צימרים בנויים תיעשה בגישת העלויות או בגישת הוון ההכנסות. א. גישת העלויות:

בגישת העלויות תתווסף עלות ההקמה של צימר למרכיב הקרקע (ראה סעיף 6) ולמרכיב יזמות. עלות הקמת צימר כוללת השקעות במבנים, פיתוח חצר, תשלום לממ"י ואגרות לרשות המקומית, ריהוט וציוד חדרים.

עלות הבניה⁹ תלויה בשטח הבנוי, ברמת הבניה של המבנה, בשטח החצר (ככל שהחצר הממוצעת ליחידה גדולה יותר כך גדלה עלות ההקמה) ורמת הריהוט והאיבזור.

ב. גישת הוון ההכנסות:

שומת צימרים בנויים יכולה להעשות בגישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס. דמי השכירות הראויים יוערכו על ידי ניכוי ההוצאות ומרכיב יזמות¹⁰ מהפדיון של הצימר בסמוך למועד הקובע של השומה על בסיס נתונים עסקיים מוכחים (מדו"ח מס הכנסה, דו"ח מע"מ או ממקור אחר), בהתאמות הנדרשות. במידת האפשר ינותחו גם נתונים כספיים חלקיים אף אם טרם נסתיימה שנת המס. בעת בדיקת נתונים עסקיים לחלק מהשנה תובא בחשבון עונתיות כפי שעולה בנתונים הרבעוניים של

⁷ מחנה הוא השטח המוגדר במשבצת כשטח המיועד לבניו ולגביו קיימת תכנית תקפה.

⁸ לנוכח דרישות קפדניות של משרד הבריאות הקשורות בהכנת מזון לאורחים, מעדיפים מרבית מפעילי הצימרים להזמין ארוחת בוקר מחברת הסעדה (קייטרינג).

⁹ עלות בניה ללא מע"מ לשנת 2008 לצימר ממוצע ברמה C – 120,000 ₪ ברמה B – 180,000 ₪ לרמה A החל מ- 240,000 ₪ לא כולל בריכה וספא.

¹⁰ מרכיב היזמות הוא אותו ערך שמבטא את הסכום שאותו היה דורש מפעיל צימרים בעבור ניהולו, יגע כפיו והסיכון שבהפעלת העסק זאת למרות שבדרך כלל צימרים מופעלים על ידי החוכרים עצמם ובדרך כלל מסירתם למפעיל אחר אסורה על פי חוזה החכירה עם ממ"י.

הלמ"ס (ראה סעיף 6 לדברי ההסבר). יש לנקוט זהירות בבחינת נתונים כספיים של צימר טרם הגעתו לבשלות עסקית (המצוי בתקופת הרצה אשר עשויה להימשך שנתיים ויותר).

בהעדר נתונים עסקיים מוכחים, יאמוד השמאי את הפדיון כולל מע"מ על פי רמת הצימר ולמחירים הנהוגים ללילה בסביבה (המפורסמים ברשת האינטרנט) מוכפל בשיעור התפוסה השנתי הצפוי. על השמאי להיות ער לכך שלעתים, חלק מהנתונים הכספיים המוצהרים אינם משקפים נכונה את המציאות עובדה זו משפיעה גם על הנתונים הסטטיסטיים שמפרסם הלמ"ס כגון נתוני התפוסה השנתיים/רבעוניים.

עקרונות שיובאו בחשבון באמדן הפדיון

הפדיון השנתי הוא ערך תוצאתי שמבטא את רמת המחירים הנהוגה בצימר (שנגזרת מרמת הביקוש) ואת שיעור התפוסה השנתית בו כולל מרכיב ארוחות בוקר או שרותים נלווים אחרים שסופקו בתשלום. השמאי יאמוד את שיעור התפוסה בהתחשב במאפייני התפוסה בסביבה ורמת הצימר וזאת בעזרת נתוני הטווח השכיח של התפוסה השנתית נע בין 80 לילות לבין 200 לילות בשנה ובממוצע כ- 140 לילות בשנה (שהם כ- 35%). ככל שצימר בנוי ברמה גבוהה יותר ומאובזר יותר יהיו רמת המחירים ושיעור התפוסה בו בדרך כלל גבוהים יותר.

הוצאות למפעיל הצימר

הוצאות קבועות כוללות: ביטוח, אחזקה, אגרות, ארנונה, שיווק, שכר עובדים, גינון, הנה"ח, ביוב, משרד, תקשורת, רכב וכד' הנאמדות בכ- 25,000 ₪ בממוצע לשנה לצימר. הוצאות התפעול המשתנות (כביסה, חשמל, ניקיון, גז וכד') נאמדות בכ- 25% מהפדיון ללא ארוחת בוקר. ככלל, ככל שמספר הצימרים גדול פוחתות העלויות ליחידת צימר (יתרון לגודל).

מרכיב יזמות

כאמור, רוב רובם של הצימרים מופעלים על ידי בעליהם, ולא קיים נתון שוק שיבטא את מרכיב היזמות שהיה דורש לעצמו מפעיל צימרים. לפיכך יוערך מרכיב היזמות על ידי השמאי על פי רמת יגע הכפיים האישי/משפחתי שנדרש להפעלתו של העסק וכן ברמת הסיכון שכרוכה בהפעלתו. בתנאי שוק רגילים יוערך שיעור היזמות לפי 15% מהפדיון.

חישוב דמי השכירות הראויים והשווי לצימר

הפדיון לאחר ניכוי ההוצאות למפעיל ומרכיב יזמות יבטא את דמי השכירות הראויים לבעל הצימר. השווי יחושב בהוון לצמיתות של דמי השכירות השנתיים הראויים. שיעור ההוון הכולל הראוי יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים אחרים ובתוספת שבין 2% לבין 3%. (הנובעת מסיכון בשינוי טעמי השוק ופחת פיזי מואץ למחוברים).

6. שומת קרקע שעליה זכויות בניה לצימרים

בשומת קרקע לצימר תיבחן רמת הביקוש לצימרים בסביבה הקרובה שתבוא לידי ביטוי בכמות הצימרים הקיימים, ברמתם (A,B,C), וברמת המחירים בהם. מיעוטם של צימרים בישוב כפרי שבו מוקנות זכויות לצימרים בתב"ע תעיד לכאורה על חוסר כדאיות כלכלית בהקמתם. ריבוי של צימרים בישוב, ארוח ברמה גבוהה ורמות תפוסה גבוהות יעידו על כלכליותם. שומת קרקע לצימר, תיעשה על פי חישוב היתרה לקרקע האופיינית בעסקים דומים בסביבה. בהערכת שווי הזכויות להקמת צימרים יובאו בחשבון גם הגורמים הבאים:

- נוף.
 - גודל קרקע ממוצעת ליחידת צימר (רמת צפיפות/פרטיות).
 - קיומה של פעילויות נופש בישוב ואופי הישוב.
 - אטרקציות בסביבה (אזורי בילוי, אתרים היסטוריים, דתיים וכו').
- טווח הרנטה הקרקעית השנתית שסביר לייחס למרכיב הקרקע לצימרים (על פי הערכת מומחים) נע בין 5% לבין 15% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר. באזורים שבהם רמת הביקוש לצימרים נמוכה (המתבטאת כאמור בכמות הצימרים בסביבה, בשיעורי התפוסה ובמחירי האכסון בהם) עשויה להיות הרנטה לקרקע נמוכה יותר.

7. שומות לצימרים ביחס לשווי למגורים בסביבה

כאמור, לנוכח המתאם הנמוך בין "שווי בשימוש" כצימר לשווי המגורים באותו הישוב, תהיה ההשוואה לשווי המגורים בעלת תוקף נמוך. יחד עם זאת ניתן לבחון את כלכליות השימוש האלטרנטיבי למגורים בסביבה הקרובה אם לדעת השמאי עשוי החוכר להשתמש בצימרים גם למטרות אלה¹¹ (זאת בעיקר במקומות שבהם קיים ביקוש ער לשכירות למגורים וביקוש מועט לצימרים).

8. מע"מ

צימר הוא נכס עסקי מניב, לפיכך שומת צימר לא תכלול מע"מ ובסמוך לשווי הזכויות ירשם בסמוך "לא כולל מע"מ".

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר.

¹¹ בישובים שבהם רמת הביקוש למגורים גבוהה עשוי החוכר להשתמש בצימר להשכרה למגורים על אף ששימוש זה אינו חוקי.

קווים מנחים פרק יא': דברי הסבר

1. שימוש בדרוג הצימר כתו-איכות

דרוג הצימר הנשום ודרוג הצימרים בסביבתו מסייע לשמאי לזהות את רמת הביקוש לצימרים בסביבה (בסביבה מבוקשת הדרוג הממוצע יהיה גבוה וההפך) ומסייעת בכימות ההשקעה הכספית במחוברים בנכס הנשום. דרוג הצימר עשוי להופיע בפרסומי הצימר ברשת האינטרנט ואף בסביבת הצימר בשטח. להלן סמלי הדרוג (בקצהו העליון של הסמל מופיעה אות הדרוג):



2. דוגמה לחישוב שווי של קרקע שעליה זכויות לבניית צימרים

שווי מרכיב הקרקע לצימרים מושפע מאד ממאפייני הנוף, הסביבה והאטרקציות שבה. חישוב לדוגמה של שווי זכויות בניה לצימרים בסביבה שבה רמות הביקוש לצימרים טובה ושבה נפוצים צימרים ברמה B עם תפוסה ממוצעת ובמחיר ממוצע ללילה של 600 ₪ כדלקמן:

פדיון שנתי ליחידת צימר אחת ללא מע"מ

$$\frac{\pi \times 600 \times 120}{1.155} \approx \pi \times 62,300$$

רנטה קרקעית בשיעור של 7.5% מהוונת לצמיתות בשיעור הוון¹² של

$$\frac{\pi \times 62,300 \times 0.075}{0.08} \approx \pi \times 58,000 \text{ } 8\%$$

יודגש: שומת השווי למרכיב הקרקע לצימרים נקבעת בעיקר לפי אומדן רמת הביקוש לצימרים באזור. רמת הביקוש לצימרים בסביבה תיקבע באמצעות שלושה ערכים:

- רמת הצימרים בסביבה (לפי דרוג IBB).
- שיעור התפוסה של צימרים בסביבה (במספר לינות בשנה או באחוזים).
- רמת המחירים הממוצעת בצימרים בסביבה.

3. דוגמה לשומת צימרים בנויים

גישת הוון ההכנסות:

במידת האפשר תתבסס השומה על נתוני פדיון ורווח תפעולי מוכחים מהתקופות האחרונות, ובמידת הצורך תוך התאמה לאירועים חריגים. מנתוני הרווח התפעולי יופחת מרכיב יזמות בשיעור של כ- 15% מהפדיון. היתרה מיוחסת לנכס ותהוון בשיעור הוון כולל התואם נכסים מניבים בתוספת פרמיית סיכוי ופחת.

- לדוגמה נתון פדיון שנתי מוכח של יחידת צימר מסויימת 90,000 ₪ ללא מע"מ.
 - לאחר ניכוי הוצאות קבועות ומשתנות (25,000 ₪ + 25,000 ₪) 40,000 ₪ ללא מע"מ.
 - לאחר ניכוי מרכיב היזמות בשיעור 15% מהפדיון ללא הוצאות 26,500 ₪ ללא מע"מ.
 - שווי המקרקעין (לפי שיעור הוון כולל של 10%) 265,000 ₪ ללא מע"מ.
- אם נתוני הפדיון והרווח התפעולי חסרים, יוערכו נתונים אלה בדומה לאומדן שבסעיף 1 לעיל.

גישת העלויות:

אם שווי קרקע לצימר הוערך (על פי הקריטריונים שנקבעו בסעיף 1 לעיל) לסך של 60,000 ₪
ועלות הבניה של הצימר בניכוי פחת פיזי (נניח רמה B) 150,000 ₪
יזמות בבניה עצמית כ- 15% 31,500 ₪
סה"כ שווי בגישת העלות 241,500 ₪

4. דוגמה לסעיפי העלות בהקמת ארבע יחידות צימר בחצר

| השקעות במבנים (חדרי עץ כולל כלים סניטריים) | סכום ליחידה | כמות | סכום בש"ח | באחוזים |
|--|-------------|------|------------------|---------------|
| עץ | 30,043 ₪ | 4 | 120,172 ₪ | 23.49% |
| ברזל | 3,004 ₪ | 4 | 12,017 ₪ | 2.35% |
| חשמל | 1,717 ₪ | 4 | 6,867 ₪ | 1.34% |
| עבודות שלד והקמה | 17,167 ₪ | 4 | 68,670 ₪ | 13.42% |
| דלתות | 1,500 ₪ | 4 | 6,000 ₪ | 1.17% |
| עבודות אינסטלציה וכיבוי אש | 3,004 ₪ | 4 | 12,017 ₪ | 2.35% |
| חלונות | 3,500 ₪ | 4 | 14,000 ₪ | 2.74% |
| סניטריה | 3,262 ₪ | 4 | 13,047 ₪ | 2.55% |
| קרמיקה, ושיש | 1,500 ₪ | 4 | 6,000 ₪ | 1.17% |
| ארון מטבח | 1,030 ₪ | 4 | 4,120 ₪ | 0.81% |
| עבודות חיתוך וקידוח בטון | 1,288 ₪ | 4 | 5,150 ₪ | 1.01% |
| מערכת גז | 3,004 ₪ | 4 | 12,017 ₪ | 2.35% |
| סה"כ השקעות במבנים | | | 280,077 ₪ | 54.74% |
| פיתוח סביבתי | | | | |
| עבודות פיתוח כולל קיר בטון | 28,000 ₪ | 1 | 28,000 ₪ | 5.47% |
| חנייה | 1,500 ₪ | 1 | 1,500 ₪ | 0.29% |
| עבודות גיבון ושתילת צמחייה | 7,000 ₪ | 1 | 7,000 ₪ | 1.37% |
| סה"כ פיתוח סביבתי | | | 36,500 ₪ | 7.13% |
| ריהוט וציוד חדרים (כולל מיטות ושידות) | | | | |
| שולחן פינת אוכל וסלון, כסאות, ומזרונים | 6,000 ₪ | 4 | 24,000 ₪ | 4.69% |
| ג'קוזי | 6,009 ₪ | 4 | 24,034 ₪ | 4.70% |
| ריהוט סלון + וילונות | 1,800 ₪ | 4 | 7,200 ₪ | 1.41% |
| קמ"ן | 3,004 ₪ | 4 | 12,017 ₪ | 2.35% |
| שולחנות וכסאות גינה | 1,154 ₪ | 4 | 4,615 ₪ | 0.90% |
| סאונה | 4,292 ₪ | 4 | 17,167 ₪ | 3.36% |
| סה"כ ריהוט וציוד חדרים | | | 89,034 ₪ | 17.40% |
| ציוד חשמלי | | | | |
| מזגנים | 3,433 ₪ | 4 | 13,734 ₪ | 2.68% |
| הרכבת מזגנים | 500 ₪ | 4 | 2,000 ₪ | 0.39% |
| טלוויזיה פלסמה | 5,408 ₪ | 4 | 21,631 ₪ | 4.23% |
| מכונת קפה אספרסו | 1,674 ₪ | 4 | 6,695 ₪ | 1.31% |
| מקרר 140 ליטר | 1,416 ₪ | 4 | 5,665 ₪ | 1.11% |
| הובלה | 380 ₪ | 1 | 380 ₪ | 0.07% |
| מיקרוגל דיגיטלי | 339 ₪ | 4 | 1,356 ₪ | 0.27% |
| קומקום חשמלי | 129 ₪ | 4 | 515 ₪ | 0.10% |
| בישולית | 133 ₪ | 4 | 532 ₪ | 0.10% |
| ערכות קולנוע ביתיות | 1,288 ₪ | 4 | 5,150 ₪ | 1.01% |
| מוצרי תאורה | 1,717 ₪ | 4 | 6,867 ₪ | 1.34% |
| תאורת חרום | 120 ₪ | 4 | 481 ₪ | 0.09% |
| ערכת כספיתון + מדפסת | 1,365 ₪ | 1 | 1,365 ₪ | 0.27% |
| סה"כ ציוד חשמלי | | | 66,371 ₪ | 12.97% |
| אבזור כללי ופרסום | | | | |
| מצעים | 600 ₪ | 4 | 2,400 ₪ | 0.47% |
| כלי בית ומטבח | 515 ₪ | 4 | 2,060 ₪ | 0.40% |
| מלאי ראשוני ליחידות אירוח | 700 ₪ | 4 | 2,800 ₪ | 0.55% |
| פירסום ראשוני- כרטיסי ביקור ואתר באינטרנט | 7,000 ₪ | 1 | 7,000 ₪ | 1.37% |
| אחר | 1,024 ₪ | 1 | 1,024 ₪ | 0.20% |
| סה"כ אבזור כללי ופרסום | | | 15,284 ₪ | 2.99% |
| סה"כ השקעה במבנים ובציוד | | | 487,267 ₪ | 95.24% |
| בצ"מ בגובה 5% מההשקעה | | | 24,363 ₪ | 4.76% |
| סך כל ההשקעה | | | 511,631 ₪ | 100% |

¹² שיעור ההון המקובל לז"א להכנסות מקרקע הוא בין 5% ל- 6%. בקרקע לצימר ראויה תוספת בגין סיכון בשיעור 2% ועד 3%.

5. רשימת אתרי אינטרנט שבהם מידע בתחום הצימרים

| שם אתר | כתובת | סוג המידע |
|------------------------|---|--|
| משרד התיירות | http://www.tourism.gov.il/GOVheb | פרטים בנושא פיתוח תיירותי לרבות תיירות כפרית, חקיקה בנושאי תיירות, תקנים וכד' |
| לשכה מרכזית לסטטיסטיקה | http://www1.cbs.gov.il/reader/hotel/hot_nosim_new.html | נתונים סטטיסטיים לתיירות ושירותי הארחה לרבות מידע בנושא אחווי תפסה, פידיון, מס' חדרים וכד' באירוח כפרי פרטי ואירוח כפרי במושבם וקיבוצים. |
| גלילGO | http://www.gogalil.org | נתונים בדבר פריסת צימרים בגליל, דרוג צימרים, מחירי ארוח. |
| הרשות לפיתוח הגליל | http://www.galil.gov.il | מידע בנושא דרוג צימרים, תיירות והטבות בצפון, פרסומים וכד' |
| אתר הגולן | http://www.golan.org.il | נתונים בתחום התיירות ברמת הגולן |
| אתר קישורים | http://www.msncompare.co.il/ | תיירות/צימרים |
| בנייה של צימרים | http://www.celticsniperclan.com/ | |
| מאמרים | http://www.ucimtbmarathonclub.com/ | |
| אתר | http://cuponofesh.co.il | באתר כתבות שונות לדוגמא: נתונים, רישיונות, שיווק וכד', נתונים לגבי פריסת צימרים, אטרקציות וכד'. |

6. דוגמה לנתוני למ"ס באשר לצימרים

TABLE 63. - RURAL TOURISM (1)

לוח 63 - אירוח כפרי (1)

| | סדרן סך הכנסות (אלפי ש"ח) Revenue (thousands NIS) | תפוסת מיטות % Bed occupancy | לילות (אלפים) Person-nights (thousands) | | | מיטות (2) Beds | חדרים (2) Rooms | מפעילים Operators | | |
|------|--|-----------------------------------|--|--------|---------|-------------------|---|----------------------|-----------|-----------|
| | | | סך הכנסות | | | | | | | |
| | | | ישראלים | תיירים | כולל | | | | | |
| 2005 | 354,162 | 23.0 | 1,950.2 | 218.9 | 2,169.1 | 26,630 | 7,698 | .. | 2005 | |
| 2006 | 331,099 | 21.7 | 1,812.4 | 229.0 | 2,041.4 | 26,117 | 7,674 | .. | 2006 | |
| 2007 | 380,073 | 23.7 | 1,814.7 | 273.8 | 2,188.5 | 25,861 | 7,604 | .. | 2007 | |
| 2008 | 444,049 | 22.8 | 1,908.0 | 354.1 | 2,262.1 | 27,806 | 8,095 | .. | 2008 | |
| 2006 | I-II | 69,764 | 19.2 | 388.9 | 53.1 | 442.0 | 26,279 | 7,744 | .. | I-II 2006 |
| | IV-VI | 96,744 | 24.5 | 496.8 | 80.0 | 576.7 | 26,117 | 7,726 | .. | IV-VI |
| | VII-IX | 83,308 | 23.2 | 495.8 | 55.9 | 551.7 | 26,047 | 7,629 | .. | VII-IX |
| | X-XII | 81,283 | 19.9 | 431.0 | 40.0 | 471.0 | 26,025 | 7,597 | .. | X-XII |
| 2007 | I-II | 72,824 | 18.9 | 375.5 | 45.5 | 421.1 | 25,211 | 7,472 | .. | I-II 2007 |
| | IV-VI | 89,880 | 23.4 | 459.7 | 74.2 | 534.0 | 25,449 | 7,537 | .. | IV-VI |
| | VII-IX | 137,599 | 34.9 | 710.6 | 92.3 | 802.9 | 25,703 | 7,468 | .. | VII-IX |
| | X-XII | 79,770 | 17.7 | 368.9 | 61.7 | 430.6 | 27,082 | 7,941 | .. | X-XII |
| 2008 | I-II | 72,750 | 16.5 | 333.6 | 68.7 | 402.3 | 27,767 | 8,028 | .. | I-II 2008 |
| | IV-VI | 121,246 | 24.7 | 490.1 | 108.2 | 598.3 | 25,984 | 7,869 | .. | IV-VI |
| | VII-IX | 148,239 | 31.7 | 670.6 | 103.8 | 774.4 | 27,141 | 7,903 | .. | VII-IX |
| | X-XII | 101,815 | 18.4 | 413.6 | 73.4 | 487.0 | 29,333 | 8,580 | .. | X-XII |
| 2007 | I | 20,292 | 15.2 | 102.8 | 14.0 | 116.8 | 25,214 | 7,465 | .. | I 2007 |
| | II | 24,697 | 20.0 | 124.9 | 19.8 | 144.7 | 25,203 | 7,465 | .. | II |
| | III | 27,745 | 21.5 | 147.9 | 17.8 | 165.6 | 25,215 | 7,485 | .. | III |
| | IV | 36,996 | 27.3 | 179.9 | 24.4 | 204.3 | 25,407 | 7,525 | .. | IV |
| | V | 27,508 | 21.3 | 142.1 | 23.7 | 165.8 | 25,470 | 7,537 | .. | V |
| | VI | 25,377 | 21.8 | 137.6 | 26.2 | 163.8 | 25,469 | 7,549 | .. | VI |
| | VII | 26,094 | 31.0 | 189.3 | 52.3 | 241.5 | 25,679 | 7,469 | .. | VII |
| | VIII | 59,569 | 49.9 | 365.1 | 30.1 | 395.2 | 25,858 | 7,465 | .. | VIII |
| | IX | 32,936 | 23.5 | 166.2 | 10.0 | 176.2 | 25,742 | 7,465 | .. | IX |
| | X | 33,857 | 22.1 | 156.7 | 24.7 | 181.4 | 27,168 | 7,951 | .. | X |
| | XI | 22,585 | 15.5 | 105.6 | 16.7 | 122.3 | 27,036 | 7,931 | .. | XI |
| | XII | 23,329 | 15.5 | 106.6 | 20.3 | 126.9 | 27,042 | 7,940 | .. | XII |
| 2008 | I | 19,005 | 12.7 | 95.6 | 19.3 | 104.9 | 27,771 | 8,028 | .. | I 2008 |
| | II | 24,412 | 17.5 | 116.2 | 19.6 | 135.8 | 27,761 | 8,028 | .. | II |
| | III | 29,333 | 19.5 | 131.9 | 25.7 | 157.6 | 27,769 | 8,028 | .. | III |
| | IV | 47,218 | 28.5 | 197.2 | 30.1 | 227.3 | 25,985 | 7,869 | .. | IV |
| | V | 34,185 | 22.6 | 140.1 | 46.5 | 186.6 | 26,882 | 7,869 | .. | V |
| | VI | 39,743 | 23.1 | 152.8 | 31.5 | 184.4 | 26,984 | 7,869 | .. | VI |
| | VII | 43,948 | 31.1 | 200.7 | 54.7 | 255.4 | 27,137 | 7,903 | .. | VII |
| | VIII | 74,646 | 44.6 | 335.1 | 31.8 | 366.9 | 27,152 | 7,903 | .. | VIII |
| | IX | 29,544 | 19.1 | 134.9 | 17.3 | 152.2 | 27,134 | 7,903 | .. | IX |
| | X | 47,327 | 24.6 | 193.1 | 25.5 | 218.6 | 29,360 | 8,580 | .. | X |
| | XI | 27,484 | 15.1 | 108.4 | 21.7 | 130.1 | 29,331 | 8,580 | .. | XI |
| | XII | 26,994 | 15.5 | 112.1 | 26.0 | 138.2 | 29,307 | 8,580 | .. | XII |
| | | | % change on the same period a year earlier | | | | % השינוי לשנות התקופה המקבילה שנה קודמת | | | |
| 2006 | | -6.6 | -5.4 | -7.1 | 4.5 | -5.9 | -1.9 | -0.3 | | 2006 |
| 2007 | | 14.8 | 9.1 | 5.6 | 19.6 | 7.2 | -1.0 | -0.9 | | 2007 |
| 2008 | | 16.8 | -3.9 | -0.4 | 29.3 | 3.4 | 7.5 | 6.5 | | 2008 |
| 2006 | I-II | 14.2 | 10.7 | 6.4 | 55.1 | 10.5 | -2.2 | 0.5 | I-II 2006 | |
| | IV-VI | 7.7 | 6.5 | 4.5 | 42.7 | 8.5 | -1.5 | 1.1 | IV-VI | |
| | VII-IX | -34.4 | -26.7 | -26.4 | -39.0 | -27.4 | -1.2 | -0.4 | VII-IX | |
| | X-XII | 6.4 | 1.4 | -1.0 | -5.9 | -1.4 | -2.8 | -2.4 | X-XII | |
| 2007 | I-II | 4.4 | -1.5 | -3.4 | -14.2 | -4.7 | -4.1 | -3.5 | I-II 2007 | |
| | IV-VI | -7.1 | -4.3 | -7.5 | -7.2 | -7.4 | -2.6 | -2.4 | IV-VI | |
| | VII-IX | 65.2 | 50.2 | 43.3 | 65.1 | 45.5 | -1.3 | -2.1 | VII-IX | |
| | X-XII | -1.9 | -11.0 | -14.4 | 54.3 | -8.6 | 4.1 | 4.5 | X-XII | |
| 2008 | I-II | -0.1 | -12.3 | -11.2 | 50.8 | -4.5 | 10.1 | 7.4 | I-II 2008 | |
| | IV-VI | 34.9 | 5.4 | 6.6 | 45.7 | 12.0 | 6.0 | 4.4 | IV-VI | |
| | VII-IX | 7.7 | -9.0 | -5.6 | 12.5 | -3.6 | 5.6 | 5.8 | VII-IX | |
| | X-XII | 27.5 | 4.1 | 12.1 | 19.0 | 13.1 | 8.3 | 8.1 | X-XII | |

(1) incl. rural tourism in kibbutzim and collective moshavim and private rural tourism.

(2) The cumulative case are monthly averages for the period.

incl. operators temporarily closed.

(1) כולל אירוח כפרי בקיבוצים ובמושבים שיתופיים ואירוח פרטי ארוח.

(2) התקנים המצטברים הם ממוצעים חודשיים לתקופה.

כולל מפעילים זמנית.