

יד שנייה על קרקע יקרה

הארנונה למגרש רכב בבאר שבע - הגבוהה בארץ; בקרית שמונה עלול להיות יקר יותר



צילום: חמר מצפי

מגרש אווים בת"א. כל חברת לסינג מחזיקה כ-30 סניפים בארץ

בשנים האחרונות תופעת המגרשים למכירת רכב הולכת וצוברת תאוצה. לכך תרמה התרחבות שיטת הליסינג ובייחוד הליסינג התפעולי, שכן חברות הליסינג מפעילות מגרשים רבים למכירת כלי הרכב המשומשים. החברות הגדולות מפעילות כל אחת עד 30 סניפי מכירה כאלה ברחבי הארץ. מטבלת ההשוואה שלנו מתברר שבאר שבע גובה את הארנונה הגבוהה ביותר על מגרשי מכירת רכב, בהשוואה לערים האחרות שהשווינו ביניהן.

לשם עריכת ההשוואה הנחנו שעסק מכירת כלי הרכב זקוק ל-50 מ"ר למשרד, ונוסף להם קרקע בשטח 2,000 מ"ר, המשמשת לתצוגת כלי הרכב למכירה.

קרית שמונה גובה על 150 המ"ר הראשונים ארנונה בתעריף מבנה ועל יתר השטח תעריף בגובה תעריף קרקע תפוסה. היינו, אף אם שטח המשרד יהיה קטן מ-50 מ"ר, תעריף הארנונה ל-150 מ"ר הראשונים יישאר באותו גובה.

לאחרונה פנתה עיריית קרית שמונה בבקשה לקבל את אישור שר הפנים ושר האוצר להשית את התעריף הגבוה על שטח 750 מ"ר ולא על 150 מ"ר. אם תתקבל בקשתה, הארנונה להפעלת מגרש למכירת רכב בעיר זו תהיה גבוהה ביותר ותגיע ל-160 אלף שקל, 60% יותר אשר בת"א ובבאר שבע.

בעיריית פתח תקווה, שטח קרקע באותו שיעור של שטח המשרד יהיה פטור מארנונה והיתרה תשולם לפי תעריף קרקע תפוסה. עיריית פתח תקווה נותנת פטור מתשלום ארנונה על שטח קרקע באותו היקף של תכסית המבנה ובלבד שהוא

תעריפי ארנונה למגרשי מכוניות

רשות	משרדים	קרקע למכוניות	סה"כ למ"ר לשנה
באר שבע	322	42	99,969
תל אביב	338	41	96,531
ירושלים	309	37	87,286
חיפה	237	33	78,074
נתניה	286	28	70,660
אשדוד	215	27	64,740
אשקלון	192	26	61,169
פתח תקווה	307	20	52,251
כרמיאל	139	22	51,356
קריית שמונה	189	17	43,636

משמש לפעילות הקשורה לעסק ולא לצרכים אחרים, כמו חניה לעובדים. המפתיעה היא עיריית באר שבע, המנסה להקל על בעלי העסק ופותרת מתשלום ארנונה על שטח שהוא פי שלושה משטח התכסית של הבניין. בדוגמה שלנו, לפיכך, 150 מ"ר יהיו פטורים מארנונה. אולם ביחס ליתרת השטח, תעריף הקרקע

גבוה אף יותר מת"א. המקרה של באר שבע מייצג כשל בתכנון, משום שבמקרה זה התכסית קטנה באופן חריג ומשכך העלות הכללית גבוהה באופן חריג.

• נאור אליהו

הכותב הוא מנכ"ל חברת ערך - מיסוי עירוני וניהול נדל"ן

גלובס

ערך

המתודולוגיה: חישוב עלות מ"ר שכו, מורכבת וכוללת בתוכה מכלול עלויות שברוב המקרים אינן מוכרות ואינן זמינות. ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן בנתה טבלת נתונים ממוצעת המתחשבת בכל הפרמטרים המשפיעים על עלות מ"ר מושגר. שכ"ד חודשי ברזנו (כולל העמסות שטחים ציבוריים וכדומה), דמי ניהול, חניה, וארנונה מנומלות. שתשמש בסיס להשוואה בין אזורים וערים