

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 750 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 25 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.

Sammanfattning

Fastigheten Tollare 1:334, Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, är upplåten med tomträtt för förskole -/skoländamål sedan den 2 november 2006. Avgäldsperioden räknas från 1 oktober 2007 och omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 föreslås höjas från 234 000 kr/år till 750 000 kr/år.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Tollare 1:334 är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 2 november 2006 och belägen vid Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, se bilaga 1. Tomträätten innehas av Johannes Petri 2 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 234 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en förskola på 960 kvm och en skolbyggnad på 5582 kvm. Den totala lokalarean (LOA) uppgår till ca 6500 och tomtarealen är 12 462 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 30 september 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

En oberoende marknadsvärdering har gjorts av extern värderare för att bedöma marknadsvärde av marken för fastigheten Tollare 1:334, se värdeutlåtande, bilaga 2. Tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

Markvärdet har bedömts till ca 25 000 000 kr för hela fastigheten Tollare 1:334. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 750 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträätten för 25 000 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.



Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 234 000 kr/år istället för 750 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling