

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastighet avsedd för äldreboende med adress Repvägen 1 i Fisksätra

Fastigheten Erstavik 26:21

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:21 till 450 000 kronor per år att gälla från och med den 1 juli 2020 och under kommande 10-årsperiod.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef eller gruppchef inom enheten för fastighetsförvaltning att för kommunens räkning underteckna avtal om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:21.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:21.

Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:21, Repvägen 1 i Fisksätra, är upplåten med tomträtt för ändamålet boende med service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd sedan den 25 juni 2009. Omregleringstidpunkten är den 1 juli 2020. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:21 föreslås höjas från 335 000 kronor per år till 450 000 kronor per år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:21, med tomtarealen 7 004 kvm, är sedan den 25 juni 2009 upplåten med tomträtt för boende med service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd och är belägen vid Repvägen 1 i Fisksätra, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Urbano Båthöjden AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 335 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår eventuella gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med vårdlokaler och den totala bruttoarean (BTA) uppgår till 5 210 kvm varav 4 613 kvm är ljus BTA.

Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 juni 2020. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttsinnehavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 juni 2019. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som enligt domstolens praxis för närvarande är 3 procent.

Metod för fastställande av ny avgäld

Marknadsvärde, som underlag för ny avgäld, har av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning, bedömts utifrån avtal eller förvärv i Stockholmsregionen gällande byggrätter för vård och omsorg, se värdeutlåtande, bilaga 2. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen så bedöms en normal marknadsvärdenivå av byggrätter för vård och omsorg i motsvarande läge till cirka 3 000 kr per ljus kvm BTA. Marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick bedöms därmed enligt detta värdeutlåtande uppgå till 14 000 000 kronor.

På uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning har FS Fastighetsstrategi AB bedömt marknadsvärdet, som underlag för ny avgäld, utifrån avtal eller förvärv i Stockholmsregionen gällande byggrätter för vård och omsorg, se värdeutlåtande, bilaga 3. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen så bedöms en normal marknadsvärdenivå till 3 500 kronor per ljus kvm BTA. Marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick bedöms därmed enligt detta värdeutlåtande uppgå till 16 000 000 kronor.

Enheten för fastighetsförvaltning bedömer jämförelseobjekten i respektive värdeutlåtande som acceptabla. FS Fastighetsstrategis jämförelseobjekt anses något mindre jämförbara med värderingsobjektet Erstavik 26:21 med anledning av tidpunkterna för överlåtelse av objekten. Värdeutlåtandet innehåller dock en byggrättskalkyl som visar på betalningsviljan hos en entreprenör för tomtmark med byggrätt för hyresbostäder. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer att marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick, som underlag för fastställande av ny avgäld, utgörs av ett medelvärde av ovan nämnda värdeutlåtanden och uppgår till 15 000 000 kronor. Med en avgäldsrenta på 3 procent



föreslås den nya avgälden från och med den 1 juli 2020 bestämmas till 450 000 kr per år under nästa 10-årsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen tar till vara på möjligheten att justera avgälden, vilket leder till att avgälden höjs under nästkommande 10-årsperiod från 335 000 kronor per år till 450 000 kronor per år. En höjd tomträttsavgäld leder i sin tur till en ökad årlig intäkt om 115 000 kronor för kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- 1 Karta
- 2 Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
- 3 Värdeutlåtande FS Fastighetsstrategi AB
- 4 Gällande tomträttsavtal

Therese Alvé
T.f. enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning