

2022-05-03

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2022/422

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld för tomträtt med adress Förrådsvägen 1 i Älta

Fastigheten Älta 37:30

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträtsavgälden för fastigheten Älta 37:30 till 176 358 kronor per år att gälla från och med den 1 oktober 2023 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 37:30 till 5 878 600 kronor. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 30 september 2023 och att av tomträtthavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom enheten för fastighetsförvaltning att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Älta 37:30.
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 tomträtsavgälden för fastigheten Älta 37:30.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Älta 37:30 med adress Förrådsvägen 1 i Älta är, sedan den 6 augusti 1973, upplåten med tomträtt för industriändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 september 2023 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 september 2022. Tomträtsavgälden för fastigheten Älta 37:30 föreslås höjas från 95 000 kr per år till 176 358 kr per år under kommande tioårsperiod. Friköpspriset för Älta 37:30 föreslås bestämmas till 5 878 600 kr under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 30 september 2023.



NACKA
KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 37:30 har en area om 2261 kvm och är belägen vid Förrådsvägen 1 i Älta. Fastigheten är sedan den 6 augusti 1973 upplåten med tomträtt för industriändamål, se bilaga 1. Nuvarande tomträttshavare är Odenplans Specialbilsuthyrning AB. På fastigheten finns en byggnad av industrityp som inrymmer kontor och lager.



Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 95 000 kronor per år. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 30 september 2023. I samband med att den innevarande perioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden.

Omreglering av tomträttsavgälden sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 september 2022. Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld kan kommunen väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden. Talan måste väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Om parterna inte träffar överenskommelse om en ny avgäld och ingen talan om omreglering av avgälden väcks, senast den 30 september 2022, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent.



Metod för fastställande av markens värde

Inför kommande omreglering av tomträttsavgäld har enheten för fastighetsförvaltning att uppdra åt oberoende värderingsman att, som underlag för ny avgäld och friköpspris, bedöma värdet på fastigheten. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten.

Metod för fastställande av ny avgäld

Inför enheten för fastighetsförvaltnings förslag till beslut om fastställande av ny avgäld har värderingsunderlaget granskats. Värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelse och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Torkel Öste Fastighetskonsulter AB har bedömt marknadsvärdet, som underlag för ny avgäld till 2600 kr/kvm TA, se värdeutlåtande i bilaga 2. Värdebedömningen inkluderar, de av Nacka kommun tidigare upplåtna tomträtterna, Älta 10:40 och Älta 10:46 som jämförelseobjekt. Fastigheterna har under år 2021 friköpts till priset 2500 kr/kvm TA. Värdeutlåtandet beskriver att marknadsförutsättningarna för verksamhetsmark är mycket goda och med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer enheten för fastighetsförvaltning att marknadsvärdet för fastigheten Älta 10:35, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 2600 kr/kvm TA, totalt 5 787 600 kronor.

Jämte en avgäldsränta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 januari 2023, bestämmas till 176 358 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Fastställande av friköpspris

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska, enligt kommunens program för markanvändning, ske på ett marknadsmässigt sätt. Friköpspriset utgörs av fastighetens värde i avröjt skick. Mot bakgrund av inhämtat värdeutlåtande, samt de skäl som anges i avsnittet ”Metod för fastställande av ny avgäld”, föreslår enheten för fastighetsförvaltning att friköpspriset, för tomträtten Älta 37:30, ska bestämmas till 5 878 600 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Älta 37:30 för nästkommande avgäldperiod höjs från 95 000 kronor till 176 358 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 september 2022 måste kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningssärende. Utöver yrkande om fastställande och fullgörande av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

För det fall att friköp av tomträtten fullföljs innebär beslut i enlighet med förslaget en intäkt till kommunen om 5 878 600 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 95 000 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.



Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

1 Tomträttsavtal Älta 37:30

2 Värdeutlåtande Torkel Öste Fastighetskonsulter AB

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning