

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 - industri inom Kummelbergets industriområde**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12 till 312 000 kr/år att gälla från och med den 1 januari 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 7 680 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Skarpnäs 6:12, Timmermansvägen 2, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1977. Omregleringstidpunkten är 1 januari 2017.

Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:12 att höjas från 112 000 kr/år till 312 000 kr/år.

### **Ärendet**

Fastigheten Skarpnäs 6:12 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1 januari 1977 och belägen vid Timmermansvägen 2 i Kummelbergets industriområde, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Cija Tank Förvaltning AB. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 112 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten samt VA-anslutningsavgift. Fastigheten är enligt taxeringsuppgifter bebyggd med en lokalarea om 1 157 kvm. Fastigheten har en tomtareal om 6 002 kvm.

## Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2016. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 december 2015. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3,25 %.

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Kummelbergets industriområde och en jämförelse har även gjorts med försäljningar i Ältabergs verksamhetsområde, se värdeutlåtande, bilaga 2. Privata försäljningar av grovplanerade industritomter inom Kummelbergets industriområde har skett på prinsnivån mellan 1 300 kr/kvm och 1 870 kr/kvm tomtarea (TA) under de senaste åren.

Medelpriset för försålda fastigheter i Kummelbergets industriområde är 1 500 kr/kvm (TA) exklusive VA-anslutning. Med hänsyn till fastighetens läge och utformning bedöms värdet till 1 600 kr/kvm (TA). I Ältabergs verksamhetsområde har försäljningspriser om 1 600 kr/kvm (TA) påträffats.

Vid upplåtelsen av Skarpnäs 6:12 ingick varken kostnaden för grovplanering av tomten eller VA-anslutning. Medelpriset för försålda grovplanerade Skarpnäsfastigheter är ca 1 500 kr/kvm TA, exklusive VA-anslutning. Nuvarande tomträttshavare förvärvade dock tomträtten grovplanerad och ansluten till kommunalt VA från tidigare tomträttshavare. Markvärdet för den aktuella fastigheten bedöms till ca 1 600 kr/kvm TA med hänsyn till fastighetens läge och utformning.

Med hänsyn till de ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet till 9 600 000 kr för hela fastigheten Skarpnäs 6:12. Med en avgäldsrenta om 3,25 % förslås den nya avgälden från och med den 1 juli 2016 bestämmas till 312 000 kr/år (avrundat) under nästa 10-årsperiod.

Vid de senaste omregleringarna av industritomträtter har fullmäktige beslutat att erbjuda friköp till ett pris om ca 80 % av det bedömda markvärdet.

I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds att friköpa tomträtten för  $9\,600\,000 \text{ kr} \times 0,8 = 7\,680\,000 \text{ kr}$ . Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

## Konsekvenser för barn

Omreglering av tomträttsavgälden för industrifastigheten Skarpnäs 6:12 bedöms inte medföra konsekvenser för barn.



## Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss  
Bilaga 2 Värdeutlåtande  
Bilaga 3 Tomträttsavtal

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Claes Hielte  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling