

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435– industri i Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 till 62 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 2 060 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:435, Fisksätravägen 32, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 föreslås höjas från 27 500 kr/år till 62 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:435 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977 och belägen vid Fisksätravägen 32 i Fisksätra, se bilaga 1. Fastigheten ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden. Fastigheten är även belägen invid ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen.



Tomträtten innehas av tre privatpersoner. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 27 500 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten eller VA-anslutningsavgift. På fastigheten finns en industribyggnad som tillhör tomträttshavarna. Fastigheten har en tomtarea om 1 716 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 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 31 juli 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har nyligen bedömts av utomstående värderare för intilliggande grannfastigheten Erstavik 26:604, där värdet på fastigheten har bedömts till 1200 kr/ m² tomtyta. Den nyligen värderade fastigheten Erstavik 26:604 och den berörda av omregleringen fastigheten Erstavik 26:435 har samma läge, är samtaxerade och båda är upplåtna med tomträtt för småindustri. Det bedöms därför lämpligt att använda samma principer som framgår av värdeutlåtande för fastigheten Erstavik 26:604, bilaga 2.

Tidigare försäljningar kring 1 300 kr/m² tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde. Värdet på fastigheten Erstavik 26:435 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 1 200 kr/m² tomtyta, exklusive VA-kostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet till 2 060 000 kr för hela fastigheten Erstavik 26:435. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 augusti 2017 bestämmas till 62 000 kr/år (avrundat) 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 tomträtten för 2 060 000 kr, vilket är bedömt marknadsvärde enligt ovan. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 31 juli 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 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 31 juli 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 27 500 kr/år istället för 62 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Tomträttsavtal

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling

Chef markgruppen

Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling