

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Lännersta 1:123 – Lännersta skola i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 till 300 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, befullmäktigas att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2017.

Sammanfattning

Fastigheten Lännersta 1:123, Lännerstavägen 1 i Saltsjö-Boo, är upplåten med tomträtt för skoländamål sedan den 1 juli 1998. Omregleringstidpunkten är den 1 juli 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 föreslås höjas från 250 000 kr/år till 300 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Lännersta 1:123, med tomtarealen 13 666 kvm, är sedan den 1 juli 1998 upplåten med tomträtt för skoländamål och är belägen vid Lännerstavägen 1 i Saltsjö-Boo, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Hemfosa Skolfastighet 1 AB, org. nr 559009-9320. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 250 000 kr/år, vilken varit oförändrad sedan upplåtelsens början. I avgäldsunderlaget ingår VA-



anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en skola om cirka 2 563 kvm lokalarea, därtill planeras en tillbyggnation om cirka 480 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att eventuellt ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 juni 2017. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Marknadsvärde, som underlag för ny avgäld, har, av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsutveckling, bedömts utifrån de försäljningar och tomträttsupplåtelse som gjorts i Nacka kommun, Stockholm och närliggande kommuner, se värdeutlåtande, bilaga 2. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen, samt med hänsyn till viss prisutveckling samt att noteringarna som baseras på markanvisningstävlingar ligger högre och de förhållandevis höga tomträttsavgälderna vid nyupplåtelse så bedöms en normal marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande läge till cirka 2 500 - 3 000 kr/kvm BTA. På grund av den förhållandevis låga exploateringsgraden för Lännersta 1:123 samt med anledning av dess attraktiva läge har marknadsvärdet bedömts hamna i den övre delen av ovan angivet intervall.

Tomträttshavaren har, genom Bryggan Fastighetsekonomi, tagit fram en egen värdering som underlag för ny avgäld, bilaga 3. Utifrån deras värdering kommer de fram till en marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande lägen till 1 500 kr/kvm BTA.

Värderingen utförd av Bryggan Fastighetsekonomi tar dock inte hänsyn till dagens värdenivå samt lokaliseringen av fastigheten Lännersta 1:123 i relation till jämförelseobjekten, det vill säga makroläget ignoreras. Utifrån Bryggans fastställda marknadsvärdenivå om 1 500 kr/kvm BTA samt med en avgäldsrenta om 3 % innebär det en ny avgäld om cirka 153 000 kr/år. Således skulle detta innebära en sänkning av nuvarande avgäld med cirka 100 000 kr/år, vilket med dagens värdeutveckling får anses vara helt orimligt.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms marknadsvärdet, som underlag för fastställande av ny avgäld, utifrån marknadsvärdenivån fastställd av Forum Fastighetsekonomi till cirka 10 000 000 kr för fastigheten Lännersta 1:123. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 juli 2018 bestämmas till 300 000 kr/år under nästa 10-årsperiod.



Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja möjligheten 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 juni 2017. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste ta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen går miste om möjligheten att justera avgälden, vilket leder till att avgälden blir oförändrad, på 250 000 kr/år istället för 300 000 kr/år. Resultatet blir ett inkomstbortfall för kommunen under nästkommande 10-årsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Värdeutlåtande kommunens
- Bilaga 3 Värdeutlåtande tomträttshavarens
- Bilaga 4 PM angående värdeutlåtande
- Bilaga 5 Gällande tomträttsavtal

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling