

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örskroken 4 i Älta

Fastigheten Älta 10:46

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:46 till 77 780 kronor per år att gälla från och med den 1 maj 2022 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:46 till 2 592 500 kronor och övriga villkor för friköp enligt bilaga 5 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 5 februari 2021. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 1 juli 2021 och att av tomträttshavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom enheten för fastighetsförvaltning att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 10:46.
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 Älta 10:46.

Sammanfattning

Fastigheten Älta 10:46 med adress Örskroken 4 i Älta är, sedan den 1 maj 2012, upplåten med tomträtt för småindustri och kontor. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den

30 april 2022 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 april 2021. Tomträtsavgälden för fastigheten Älta 10:46 föreslås höjas från 59 622 kr per år till 77 780 kr per år under kommande tioårsperiod. Friköpspriset för Älta 10:46 föreslås bestämmas till 2 592 500 kr under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 1 juli 2021.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 10:46 har en area om 1037 kvm och är belägen vid Örkroken 4 i Älta, se karta i bilaga 1. Fastigheten är sedan den 1 maj 2012 upplåten med tomträtt till Mark & Bygg i Älta AB för ändamålet småindustri och kontor. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad och tomträtsavgälden uppgår för närvarande till 59 622 kronor per år.

Tomträtsavgälden gäller under en bestämd avgäldsperiod om tio år. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträtsavgälden gäller, löper till och med den 30 april 2022. I samband med att den innevarande avgäldsperioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden.

För att ändra avgälden måste en överenskommelse om ny avgäld träffas mellan kommunen och tomträttsshavaren senast ett år före omregleringstidpunkten, det vill säga den 30 april 2021. 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 tomträtsavgälden. 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 april 2021, 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 bedömning av marknadsvärde

Inför kommande omreglering av tomträtsavgäld har enheten för fastighetsförvaltning att uppdra åt oberoende värderingsman att, som underlag för ny avgäld, bedöma marknadsvärdet av fastigheten.

I samband med utbyggnaden Ältabergs verksamhetsområde upplät kommunen ett flertal fastigheter med tomträtt. Inom området finns därför ytterligare en fastighet, Älta 10:43, upplåten vid samma tidpunkt samt för samma ändamål som tomträten Älta 10:46. Avgäldsperioden för de båda tomträterna har en löptid om 10 år varför även omregleringstidpunkten avseende tomträtsavgälden inträffar på samma datum. De båda fastigheterna är belägna på varsin sida om lokalgatan Örkroken och omfattas av detaljplan 480.



Villkoren i tomträttsavtalet är likvärdiga och övriga förutsättningar inom respektive fastighet bedöms vara jämförbara. Med anledning härav anser enheten för fastighetsförvaltning det som lämpligt att hantera omreglering av avgäld för tomträtterna Älta 10:46 och 10:43 gemensamt samt att värderingarna tillsammans ska ligga till grund för bedömningen av marknadsvärdet av industrimark i området. Uppdraget att utföra värdebedömning har, genom avrop på ramavtal för fastighetsvärderingstjänster, tilldelats Torkel Öste Fastighetskonsulter AB och Forum Fastighetsekonomi AB.

Metod för fastställande av ny avgäld

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

Torkel Öste Fastighetskonsulter AB har på uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning, bedömt marknadsvärdet som underlag för ny avgäld, till 2 000 kr/kvm TA, se värdeutlåtanden i bilaga 2. På uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet, som underlag för ny avgäld till 3 000 kr/kvm TA, se värdeutlåtande i bilaga 3. Forum Fastighetsekonomi AB har, i samband med leverans av utlåtandet, kommenterat att detta marknadsvärde bedöms vara rimligt för fastigheter med jämförbara förutsättningar i hela Ältabergs verksamhetsområde.

Värdeutlåtandena beskriver fastigheternas läge som attraktivt och att detaljplanen medger en generös byggrätt, vilket har en positiv inverkan på marknadsvärdet. Torkel Öste Fastighetskonsulter AB framhåller några objekt i Ältabergs verksamhetsområde som särskilt jämförbara men poängterar att tidsskillnaden, från när dessa överlåtelse skett, bör beaktas. Värdeutlåtandet från Forum Fastighetsekonomi AB tar i högre grad hänsyn till överlåtelse-tidpunkten för samtliga jämförelseobjekt och beskriver en stor ökad efterfrågan på mark för verksamheter i Stockholmsområdet.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer enheten för fastighetsförvaltning att marknadsvärdet för fastigheten Älta 10:46, som underlag för fastställande av ny avgäld, utgörs av ett medelvärde av ovan nämnda värdeutlåtanden och uppgår till 2 500 kronor/TA, totalt 2 592 500 kronor. Jämte en avgäldsränta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 maj 2022, bestämmas till 77 780 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Metod för fastställande av friköpspris

Tomträttshavaren till Älta 10:46 har anmält intresse för friköp av tomträtten. Friköp av mark upplåten med tomträtt ska, enligt kommunens program för markanvändning, ske på ett marknadsmässigt sätt. Friköpspriset utgörs av fastighetens marknadsvärde i avröjt skick samt som planlagd för småindustri och kontor. Mot bakgrund av inhämtade värdeutlåtanden, samt de skäl som anges i avsnittet ”Metod för fastställande av ny avgäld”,



föreslår enheten för fastighetsförvaltning att friköpspriset, för tomträtten Älta 10:46, ska bestämmas till 2 592 500 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Älta 10:46 för nästkommande avgäldsperiod höjs från 59 622 kronor till 77 780 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttsinnehavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 april 2021 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 fastställelse 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 2 592 500 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 59 622 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

- 1 Karta
- 2 Värdeutlåtanden Torkel Öste Fastighetskonsulter AB
- 3 Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
- 4 Gällande tomträttsavtal
- 5 Förslag köpeavtal

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning