

2021-10-06

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2021/1017

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örkroken 1 i Älta

Fastigheten Älta 10:37

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:37 till 134 925 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2023 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:37 till 4 497 500 kronor. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2022 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 10:37.
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 10:37.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Älta 10:37 med adress Örkroken 1 i Älta är, sedan den 1 januari 2013, upplåten med tomträtt för småindustri, kontor och handel. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2022 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2021. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:37 föreslås höjas från 102 200 kr per år till 134 925 kr per år under kommande tioårsperiod. Friköpspriset för Älta 10:37 föreslås bestämmas till 4 497 500 kr under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 31 december 2022.

NACKA
KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 10:37 har en area om 1799 kvm och är belägen vid Örkroken 1 i Älta, se karta i bilaga 1. Fastigheten är sedan den 1 januari 2013 upplåten med tomträtt för ändamålet småindustri, kontor och handel. Nuvarande tomträttshavare är Mikroinvest Örkroken Älta 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 102 200 kronor per år. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 31 december 2022. 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 31 december 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 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 31 december 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 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.

Enheten för fastighetsförvaltning har uppdragit åt Svefa AB att göra värdebedömningen.

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 upplåtelser och överlåtelser av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Svefa AB har bedömt marknadsvärdet, som underlag för ny avgäld till 2600 kr/kvm TA, se värdeutlåtande i bilaga 2. Värdeutlåtandet beskriver att fastigheten har ett attraktivt läge och att marknadsförutsättningarna för verksamhetsmark är mycket goda. Värdebedömningen



inkluderar, den av Nacka kommun tidigare upplåtna tomträtten, Älta 10:40 som jämförelseobjekt. Fastigheten har nyligen friköpts till priset 2500 kr/kvm TA med tillträde den 1 oktober 2021.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer enheten för fastighetsförvaltning att marknadsvärdet för fastigheten Älta 10:37, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 2500 kr/kvm TA, totalt 4 497 500 kronor. Jämte en avgäldsränta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 januari 2023, bestämmas till 134 925 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 samt som planlagd för småindustri, kontor och handel. 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 10:37, ska bestämmas till 4 497 500 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Älta 10:37 för nästkommande avgäldperiod höjs från 102 200 kronor till 134 925 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 31 december 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 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 4 497 500 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 102 200 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

- 1 Karta
- 2 Värdeutlåtande Svefa AB
- 3 Tomträttsavtal

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning