

2021-11-10

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2021/1139

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örkroken 11 i Älta

Fastigheten Älta 10:42

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 10:42 till 150 300 kronor per år att gälla från och med den 1 maj 2023 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:42 till 5 010 000 kronor. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 30 april 2023 och att av tomträttshavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom enheten för fastighetsförvaltning att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 10:42.
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 10:42.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Älta 10:42 med adress Örkroken 11 i Älta är, sedan den 1 maj 2013, upplåten med tomträtt för småindustri och kontor. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 april 2023 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 april 2022. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:42 föreslås höjas från 114 171 kr per år till 150 300 kr per år under kommande tioårsperiod. Friköpspriset för Älta 10:42 föreslås bestämmas till 5 010 000 kr under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 30 april 2023.

NACKA
KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 10:42 har en area om 2004 kvm och är belägen vid Örkroken 11 i Älta, se karta i bilaga 1. Fastigheten är sedan den 1 maj 2013 upplåten med tomträtt för ändamålet småindustri och kontor. Nuvarande tomträttshavare är Cemt Fastighets 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 114 171 kronor per år. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 30 april 2023. 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 30 april 2022. 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 30 april 2022, 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.

I samband med utbyggnaden av Ältadalens verksamhetsområde upplät kommunen ett flertal fastigheter med tomträtt. Inom området finns ytterligare två fastigheter, Älta 10:35 och Älta 10:37, upplåtna för samma ändamål som tomträten Älta 10:42. De tre fastigheterna är längs lokalgatan Örkroken och omfattas av detaljplan 480. Villkoren i tomträttsavtalet är likvärdiga och övriga förutsättningar inom respektive fastighet bedöms vara jämförbara.

I samband med att tomträterna Älta 10:35 och Älta 10:37 är aktuella för avgäldsreglering samt erbjudande om friköp har en bedömning av fastigheternas marknadsvärde i avröjt skick nyligen utförts av Svefa AB. Med anledning av ovanstående uppgifter anser enheten för fastighetsförvaltning det som överflödigt att inhämta ytterligare värdeutlåtanden avseende fastigheten Älta 10:42. Som ett led i att hushålla med kommunens resurser har



därför bedömningen, av marknadsvärdet för Älta 10:42, gjorts med utgångspunkt värdeutlåtandet för Älta 10:35 och Älta 10:37.

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 upplåtelse och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Svefa AB har bedömt marknadsvärdet, som underlag för ny avgäld till 2300 - 2800 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 10:42, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 2500 kr/kvm TA, totalt 5 010 000 kronor. Jämte en avgäldsrenta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 maj 2023, bestämmas till 150 300 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 och kontor. 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 10:42, ska bestämmas till 5 010 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Älta 10:42 för nästkommande avgäldsperiod höjs från 114 171 kronor till 150 300 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 april 2022 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 stämningens ärende. 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 5 010 000 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 114 171 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