

Kommunstyrelsen

## **Friköp av tomträtt med adress Örkroken 19 i Älta**

*Fastigheten Älta 10:49*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:49 till 7 015 000 kronor. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 1 maj 2023 och att av tomträtthavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

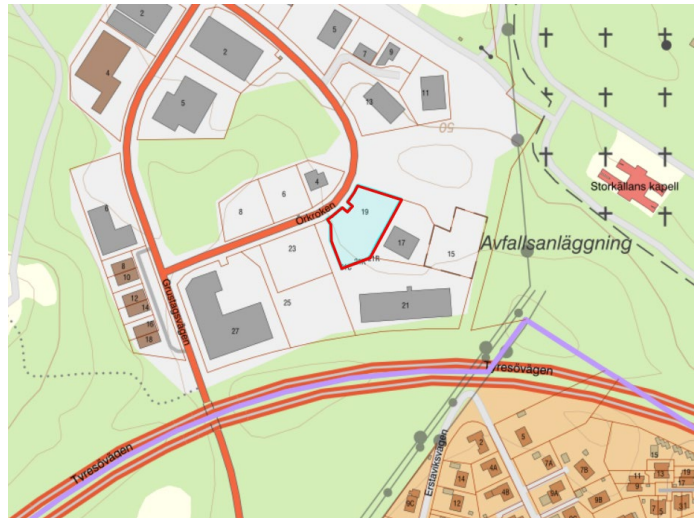
### **Sammanfattning**

Fastigheten Älta 10:49 med adress Örkroken 19 i Älta är sedan den 1 juli 2014, upplåten med tomträtt för småindustri och kontor. Tomträtthavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp. Bedömning av marknadsvärdet samt förslag till friköpspris har gjorts med utgångspunkt i ett nyligen inhämtat värdeutlåtande för fastigheten Älta 10:49. Friköpspriset för Älta 10:49 föreslås bestämmas till 7 015 000 kr under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 1 maj 2023.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Älta 10:49, belägen på adress Örkroken 19 i Älta. Fastigheten har en areal om 2 806 kvadratmeter och är detaljplanelagd för ändamålet industri och kontor, detaljplan 480. Fastigheten är sedan den 1 juli 2014 upplåten med tomträtt för ändamålet småindustri och kontor. Tomträätten innehas av Pacta Sunt Servanda Pss Aktiebolag (org.nr: 556634–9048). Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad. Avgäldsperioden är 10 år och innevarande period löper ut 2024-06-30. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 92 397 kronor. Tomträtthavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp av tomträätten.



Fastigheten Älta 10:49 markerad med rött

### Metod för bedömning av marknadsvärde

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska, enligt kommunens program för markanvändning, ske på ett marknadsmässigt sätt. I samband med utbyggnaden av Ältadalens verksamhetsområde upplät kommunen ett flertal fastigheter med tomträtt. Inom området finns ytterligare fastigheter som har varit upplåtna med tomträtt för samma ändamål som tomträtten Älta 10:49. Bland annat har marknadsvärdet nyligen bedömts för fastigheten Älta 10:35. Med anledning av detta anser fastighetsenheten det som överflödigt att inhämta två värdeutlåtanden avseende fastigheten Älta 10:49, utan utgår från tidigare värderingar tillsammans med ett nytt värdeutlåtande från Savills AB, se bilaga 1.

### Metod för fastställande av friköpspris

Friköpspriset utgörs av fastighetens marknadsvärde i avröjt skick samt som planlagd för småindustri och kontor. Värdering 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.

Savills AB har bedömt fastighetens marknadsvärde i avröjt skick till 2 500 kr/kvm tomtarea (TA), se värdeutlåtande i bilaga 1.

Marknadsvärdet för fastigheten Älta 10:35 bedömdes till 2 100 kr/TA respektive 2 400 kr/TA, med värdetidpunkt januari 2020.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Älta 10:49 uppgår till 2 500 kronor/TA. Fastighetsenheten föreslår att friköpspriset för Älta 10:49 ska bestämmas till 7 015 000 kronor. Tomträttsinnehavaren har accepterat friköpspriset. Priset förutsätter att framställan om friköp görs innan 1 maj 2023 och att undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.



## **Ekonomiska konsekvenser**

För det fall att friköp av tomträtten fullföljs innebär beslut i enlighet med förslaget en intäkt till kommunen om 7 015 000 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 92 397 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.

## **Konsekvenser för barn**

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

## **Bilagor**

1. Värdeutlåtande Savills AB
2. Gällande tomträttsavtal

Therese Alvé  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Johanna Haräng  
Markingenjör  
Fastighetsenheten