

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 126:12, hyresrätter på Helgesons väg, Finntorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 126:12 till 552 000 kr/år samt en sänkning av avgälden så länge upplåtelseformen är hyresrätt till 168 000 kr/år. Den nya avgälden gäller fr.o.m. den 1 juli 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

Sammanfattning

Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 126:12 höjs till 552 000 kr/år men så länge tomträtten upplåts för hyresrättsändamål är den årliga avgiften 168 000 kr/år.

Omregleringstidpunkten är 1 juli 2015.

Ärendet

Tomträtten Sicklaön 126:12 som ligger i Finntorp, adress Helgesons väg 12, har idag en årlig avgäld på 415 800 kr/år men så länge upplåtelseformen för lägenheterna är hyresrätt är den årliga avgiften 125 300 kr/år. Fastighetens läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och den innevarande perioden löper ut den 30 juni 2015. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskomelse om ny avgäld ska träffas med tomträttshavaren senast den 30 juni 2014.

Värdebedömningen grundar sig på skatteverkets riktvärdeangivelser för området vad gäller hyreshus samt en jämförelse med andrahandsmarknaden i närheten vilket är Finntorp och Alphyddan. Värderingsobjektet ligger i norra delen av Finntorp nära Värmdöleden. Enligt skatteverkets riktvärdeangivelser för taxeringen ligger byggrättsvärdet på 4 600 kr/kvm BTA.

Det finns inga markanvisningar eller markförsäljningar i direkt anslutning till värderingsobjektet. För att få en uppfattning om markvärdet görs det en jämförelse med försäljningspriser på andrahandsmarknaden i Finntorp och Alphyddan. Försäljningarna har skett mellan oktober 2012 till november 2013. Medelvärdet av försäljningarna ligger på ca 37 000 kr/kvm BOA. Det indikerar om ett byggrättsvärde om ca 7 500 kr/kvm BTA. Värderingsobjektet bedöms ligga något lägre än jämförelseobjekten från andrahandsmarknaden i Finntorp och Alphyddan. Markvärdet för Sicklaön 126:12 bedöms till 7 000 kr/kvm BTA vilket är i paritet med vad värderingsmannen bedömde att byggrättsvärdet var för Lokomobilvägen.

Markvärdet för hyresrätt motsvarar ca 30 % av markvärdet för bostadsrätt. Det skulle för värderingsobjektet Sicklaön 126:12 innebära ett markvärde om 2 100 kr/kvm BTA som avgälden ska baseras på.

Tomträttsavgälden ska motsvara 3,25 % av markvärdet. I tomträttsavtalet ska en avgäld om 230 kr/kvm BTA skrivas in. Denna avgäld ska gälla om fastigheten övergår till en bostadsrättsförening. I det fall Sicklaön 126:12 är upplåten med hyresrätter kan ett sidoavtal medge avgälden 70 kr/kvm BTA ($7\ 000 \times 0,3 \times 0,0325$).

Utifrån den byggrätt detaljplanen medger (2400 kvm BTA) föreslås följande årlig avgäld för de olika upplåtelseformerna fr.o.m den 1 juli 2015:

Bostadsrätt: 552 000 kr/år ($7\ 000 \times 0,0325 \times 2\ 400$), markvärde 7 000 kr/kvm BTA

Hyresrätt: 168 000 kr/år ($7\ 000 \times 0,0325 \times 2\ 400 \times 0,3$), markvärde 2 100 kr/kvm BTA

Förslaget har skickats ut till tomträttsinnehavaren för kännedom och för eventuella synpunkter.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Jonas Nylander
Markchef

Ulrika Almqvist
Markingenjör