

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 14:100

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 till 32 400 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

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

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2018.

Sammanfattning

Fastigheten Älta 14:100 är upplåten med tomträtt för frikyrkoförsamlingens verksamhet (kyrka och förskoleverksamhet) sedan den 1 juli 1999. Omregleringspunkten är den 30 juni 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 föreslås höjas från 27 000 kr per år till 32 400 kr per år. Tomträttshavaren har godkänt avgälden.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 14:100 uppläts med tomträtt den 1 juli 1999 och är belägen i Älta, Almvägen 2. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 27 000 kr/år.

Fastigheten är bebyggd med en kyrka om ca 500 kvm BYA (byggnadsarea) som uppmätts via karta och tomtarealen är 2 959 kvm. Fastigheten omfattas av detaljplanen DP 185. Fastigheten har inget taxeringsvärde då den är en specialenhet, klassad som 827 ecklesiastikbyggnad (Byggnad som används för religiösa ändamål). Specialenheter är skattebefriade. Fastigheten används av tomträttshavaren för både kyrka och förskola.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 1 juli 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld träffas med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 30 juni 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs vanligtvis genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 %. Ett justerat förfarande av denna metod är nödvändig i denna avgäldsjustering eftersom kyrkor inte har något marknadsvärde, vilket således skulle leda till ett avgäldsunderlag för denna del om 0 kr adderat med marknadsvärde för skolor. Den nya avgälden baseras därmed på den tidigare avgälden samt värdet för skola och förskola med hänsyn till läge och användning.

Marknadsvärdet för förskola baseras på tidigare värderingar gjorda för förskolor och skolor i Nacka. Skillnad i areal och lokalisering har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet. Detta marknadsvärde multipliceras med avgäldsrentan om 3 % och adderas sedan med del av den tidigare avgälden vilket lett till en avgäld om 34 200 kr per år.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga den 30 juni 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om ny avgäld innebär det att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket medför oförändrad avgäld på 27 000 kr per år istället för föreslagna 34 200 kr per år. Detta leder till ett inkomstbortfall om 72 000 kr per år för nästkommande tioårsperiod.



Detta förslag har skickats till tomträtthavaren den 15 augusti 2017 varpå de godkände förslaget via mail den 18 oktober 2017.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Gruppchef
Enheten för fastighetsförvaltning

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning

Bilaga 1. Makrokarta

Bilaga 2. Mikrokarta

Bilaga 1, Makrokarta



Bilaga 2, Mikrokarta

