

Kommunstyrelsen

Erbjudande om friköp av tomträtt med adress Örkroken 7 i Älta

Fastigheten Älta 10:40

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:40 till 2 465 000 kronor och övriga villkor för friköp enligt bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 9 februari 2021. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 1 juli 2021 och att av tomträttshavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Sammanfattning

Fastigheten Älta 10:40 med adress Örkroken 7 i Älta är, sedan den 1 juni 2013, upplåten med tomträtt för småindustri och kontor. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp. Bedömning av marknadsvärdet samt förslag till friköpspris har gjorts med utgångspunkt i nyligen inhämtade värdeutlåtanden för fastigheter i närområdet med jämförbara förutsättningar. Friköpspriset för Älta 10:40 föreslås bestämmas till 2 465 000 kr under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 1 juli 2021.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Älta 10:40, belägen på adress Örkroken 7 i Älta, se karta i bilaga 2. Fastigheten har en area om 986 kvm och är detaljplanlagd för ändamålet industri och kontor. Fastigheten är sedan den 1 juni 2013 upplåten med tomträtt för ändamålet småindustri och kontor. Tomträtten innehas av Södra Berget Fastigheter AB (org.nr: 559049–5460). Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad. Avgäldsperioden är 10 år och innevarande period löper ut 2023-05-31. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 56 145 kronor. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp av tomträtten.

Metod för bedömning av marknadsvärde

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska, enligt kommunens program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige 18 april 2016, ske på ett marknadsmässigt sätt. I samband med utbyggnaden av Ältadalens verksamhetsområde upplät kommunen ett flertal fastigheter med tomträtt. Inom området finns ytterligare två fastigheter, Älta 10:43 och Älta 10:46, upplåtna för samma ändamål som tomträten Älta 10:40. De tre fastigheterna är belägna på varsin sida om 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 tomträtterna Älta 10:43 och Älta 10:46 är aktuella för avgäldsreglering samt erbjudande om friköp har en bedömning av fastigheternas marknadsvärde i avröjt skick nyligen utförts av Torkel Öste Fastighetskonsulter AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Med anledning av ovanstående uppgifter anser enheten för fastighetsförvaltning det som överflödigt att inhämta ytterligare värdeutlåtanden avseende fastigheten Älta 10:40. Som ett led i att hushålla med kommunens resurser har därför bedömningen, av marknadsvärdet för Älta 10:40, gjorts med utgångspunkt i dessa värdeutlåtanden.

Metod för fastställande av friköpspris

Friköpspriset utgörs av fastighetens marknadsvärde i avröjt skick samt som planlagd för småindustri och kontor. Inför enheten för fastighetsförvaltnings förslag till beslut om fastställande av friköpspris har värderingsunderlagen granskats. Värderingarna har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Torkel Öste Fastighetskonsulter AB har bedömt fastighetens marknadsvärde i avröjt skick till 2 000 kr/kvm TA, se värdeutlåtanden i bilaga 3. Värdeutlåtandet från Forum Fastighetsekonomi bedömer markens värde i avröjt skick till 3 000 kr/kvm TA, se värdeutlåtande i bilaga 4. Forum Fastighetsekonomi AB har, i samband med leverans av utlåtandet, kommenterat att detta marknadsvärde bedöms vara rimligt för fastigheter med jämförbara förutsättningar i hela Ältadalens verksamhetsområde.

Värdeutlåtandena beskriver fastigheternas läge som attraktivt och att detaljplanen medger en generös byggrätt, vilket har en positiv inverkan på marknadsvärdet. Torkel Öste Fastighetskonsulter AB framhåller några objekt i Ältadalens verksamhetsområde som särskilt jämförbara men poängterar att tidsskillnaden, från när dessa överlåtelse skett, bör beaktas. Värdeutlåtandet från Forum Fastighetsekonomi AB tar i högre grad hänsyn till överlåtelse tidpunkten för samtliga jämförelseobjekt och beskriver en stor ökad efterfrågan på mark för verksamheter i Stockholmsområdet.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer enheten för fastighetsförvaltning att marknadsvärdet för fastigheten Älta 10:40 utgörs av ett medelvärde av ovan nämnda



värdeutlåtanden och uppgår till 2 500 kronor/TA. Enheten för fastighetsförvaltning föreslår att friköpspriset för Älta 10:40 ska bestämmas till 2 465 000 kronor. Priset förutsätter att framställan om friköp görs innan 1 juli 2021 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 2 465 000 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 56 145 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

- 1 Förslag till köpeavtal
- 2 Karta
- 3 Värdeutlåtanden Torkel Öste Fastighetskonsulter AB
- 4 Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
- 5 Gällande tomträttsavtal

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning