

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16 – industri inom Kummelbergets industriområde**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16 till 146 000 kr/år att gälla från och med den 1 april 2016.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 3 600 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Skarpnäs 6:16, Snickarvägen 4, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1986. Omregleringstidpunkten är 1 april 2016. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:16 att höjas från 65 000 kr/år till 146 000 kr/år. Tomträttshavaren föreslås erbjudas att friköpa tomträtten för 3 600 000 kr.

### **Ärendet**

Fastigheten Skarpnäs 6:16 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1 april 1986 och belägen vid Snickarvägen 4 i Kummelbergets industriområde, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Mene Fastighets AB. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 65 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift, men ingen grovplanering av tomten.

Fastigheten är enligt taxeringsuppgifter bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea om totalt 1 150 kvm. Fastigheten har en tomtareal om 2 985 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 mars 2016. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före ovan angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 mars 2015. Ny avgäld ska bestämmas utifrån bedömt markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3,25 %.

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Kummelbergets industriområde och en jämförelse har även gjorts med försäljningar i Ältabergs verksamhetsområde, se värdeutlåtande, bilaga 2. Privata försäljningar av grovplanerade industritomter inom Kummelbergets industriområde har skett på prisnivån mellan 1 300 kr/kvm och 1 870 kr/kvm tomtarea (TA) under de senaste åren.

Vid upplåtelsen av Skarpnäs 6:16 ingick inte grovplanering men VA-anlutning. Medelpriset för försålda Skarpnäsfastigheter är ca 1 500 kr/kvm TA. Kostnaden för normal grovplanering har uppskattats till 150-200 kr/kvm och kostnaden för VA-anlutning är också 150-200 kr/kvm. Dessa faktorer tar alltså ut varandra.

Med hänsyn till de ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet till 4 500 000 kr för hela fastigheten Skarpnäs6:16. Med en avgäldsrenta om 3,25 % föreslås den nya avgälden från och med den 1 april 2016 bestämmas till 146 000 kr/år (avrundat) under nästa 10-årsperiod.

Tomträttsinnehavaren har framställt önskemål om friköp av tomträtten i samband med omreglering.

Vid de senaste omregleringarna för industritomträtter har fullmäktige beslutat att erbjuda friköp till ett pris som är ca 80 % av det bedömda markvärdet.

I linje med detta föreslår mark- och exploateringsenheten att tomträttshavaren erbjuds att friköpa tomträtten för  $4\,500\,000 \text{ kr} \times 0,8 = 3\,600\,000 \text{ kr}$  (avrundat). Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Dialog har förts med tomträttshavaren.

## Bilagor

Bilaga 1      Karta  
Bilaga 2      Värdeutlåtande

Tomas Vesterlin  
Tf Markchef

Inesa Lukonina  
Markingenjör