

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastighet med adress Alpvägen 90 i Älta

Fastigheten Älta 35:55

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 35:55 till oförändrad 15 000 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2021 och under kommande 10-årsperiod.

Sammanfattning

Fastigheten Älta 35:55, Alpvägen 90 i Älta, är upplåten med tomträtt för ideellt föreningsändamål sedan den 1 januari 2001. Omregleringstidpunkten är den 1 januari 2021, vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2019. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 35:55 föreslås att bestämmas till oförändrad om 15 000 kronor per år under kommande tioårsperiod.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 35:55, med tomtarealen 4623 kvm, är sedan den 1 januari 2001 upplåten med tomträtt för ideellt föreningsändamål och är belägen vid Alpvägen 90 i Älta, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Älta Scoutkår. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 15 000 kronor per år, vilken varit oförändrad sedan upplåtelsens början. Fastigheten är bebyggd med en äldre villa.

Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2020. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 december 2019. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som enligt domstolens praxis, för närvarande är 3 procent.



Metod för fastställande av avgäld

På uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning har Svefa AB bedömt marknadsvärdet, som underlag för avgäld, utifrån överlåtelser och avtal om upplåtelse av tomträtt och arrende i Stockholmsregionen gällande byggrätter för föreningsändamål, se värdeutlåtande, bilaga 3. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen så bedöms en normal marknadsvärdenivå av byggrätt för föreningsändamål för scoutverksamhet till 100 kronor per kvm tomtarea. Marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick bedöms därmed enligt detta värdeutlåtande uppgå till 450 000 kronor.

Marknadsvärde, som underlag för avgäld, har av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning, bedömts utifrån avtal om upplåtelse av tomträtt och arrende för ideell verksamhet i Stockholmsregionen, se bilaga 2. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen så bedöms en normal marknadsvärdenivå av byggrätten för samlingslokaler för ideella verksamheter till 2 700 kronor per kvm BTA. Marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick bedöms därmed enligt detta värdeutlåtande uppgå till 540 000 kronor.

Enheten för fastighetsförvaltning bedömer jämförelseobjekten i respektive värdeutlåtande som acceptabla. Nuvarande avgäld för fastigheten Älta 35:55 uppgår till 15 000 kronor per år. Med en avgäldsränta om 3 procent motsvarar detta ett marknadsvärde om 500 000 kronor eller cirka 100 kronor per kvm tomtarea. Med en uppskattad byggrätt om 200 kvm BTA motsvarar marknadsvärdet 2 500 kronor per kvm BTA. Sett till bedömningen i respektive värdeutlåtande av marknadsvärde för marken i avröjt skick jämte avgäldsränta om 3 procent, bedömer enheten för fastighetsförvaltning att nuvarande avgäld är marknadsmässig. Avgälden föreslås därför att bestämmas till oförändrad 15 000 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen fortsatt har en årlig intäkt om 15 000 kronor från tomträttsavgäld för fastigheten Älta 35:55 under nästkommande 10-årsperiod.

Konsekvenser för barn

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



Bilagor

Bilaga 1	Karta
Bilaga 2	Värdeutlåtande Svefa AB
Bilaga 3	Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
Bilaga 4	Gällande tomträttsavtal

Therese Alvé
T.f. enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning