



Henrik Schmitterlöw
Fastighetsavdelningen
08-508 270 44
henrik.schmitterlow@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-03-10

Försäljning av Säby gård, Säby 8:1 i Nynäshamns kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Säby 8:1 i Nynäshamns kommun, för 14,55 mnkr.

Torbjörn Johansson

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Säby gård, Ösmo i Nynäshamn kommun, vilken omfattar fastigheten Säby 8:1.

Efter att mäklarföretaget SvenskFast Lantbruk erbjudit Säby gård på öppna marknad har efter budgivning en köpeskilling på 14,55 mnkr överenskommits och avtal har undertecknats av köparen. Gårdsarrendatorn har fått ett hembud enligt lag.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Säby gård i Nynäshamn kommun.



Säby gård vid Ösmo omfattas av fastigheten Säby 8:1. Gården är på totalt ca 144 hektar (ha) varav ca 83 ha är åkermark, ca 50 ha är skogsmark, 5 ha betesmark och ca 6 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, samt tomtmark. Åker och betesmarken är utarrenderade på ett gårdsarrende. På Säby gård finns två områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark. Det ena området utgörs av gravar och rösen och det andra utgörs av strandängar. Dessa områden betas idag av arrendatorns djur. På gården finns tre bostadshus, varav ett är sommarbostad ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda.

I Nynäshamn kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Säby gård. Säby gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden.

Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Säby gård kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-03-20 slutföras.

Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget SvenskFast Lantbruk har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Säby gård på den öppna marknaden. Högsta bud efter budgivning är 14,55 mnkr. Sex budgivare deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 1. Köpeavtal är tecknat, bilaga 2. Köparen äger idag en gård i närheten av Säby gård och är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader.

Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Säby gård. Erbjudandet gick ut den 30 september 2008. Arrendatorn har även fått ett hembud via arrendenämnden enligt lagen om arrendatorns förköpsrätt.

Fastighetskontoret för en förhandling med Nynäshamn kommun om andra markområden som Staden äger i Nynäshamn kommun.

Tidsplan

När Fastighetsnämnden godkänt försäljningen och tiden för arrendatorns hembud löpt ut (ca 3 mån efter hembudet nått arrendatorn) kan tillträde ske.

Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmiterlöv ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.



Ekonomi

Köpeskillingen för Säby gård uppgår till 14,55 mnkr.

Intäkter	200 tkr
Kostnader	<u>-160 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	40 tkr
Kapitalkostnader	<u>-155 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-115 tkr

Ev. andra intäkter som inte kan
avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.) 45 tkr

Slutlig resultatpåverkan - 110 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +110 tkr/år då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	14,55 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	<u>3,9 mnkr</u>

Beräknad reavinst: ca 10,65 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när försäljningen slutligen genomförs då ev. avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjusteras.

Taxeringsvärdet för Säby gård är ca 8,3 mnkr.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 318 m³sk per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m³sk.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Säby gård. Köparen är välmedveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Nynäshamn kommuns översiktsplaner.



Försäljningsbeslut

Enligt Fastighetsnämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som sker till ett värde mellan 3 – 20 miljoner kronor kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden innan försäljningen kan verkställas.

Slut