



Daniel Roos
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 68
daniel.roos@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-12-17

Försäljning av fastigheten Tillverkaren 1 i Älvsjö till Tillverkaren 1 Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljningen av fastigheten Tillverkaren 1.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Fastigheten Tillverkaren 1 innehas med tomträtt av Tillverkaren 1 Fastighets AB. Tomträttshavaren har anmält intresse av att friköpa tomträtten. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal, som är godkänt och undertecknat av köparen.

Analys och konsekvenser

Fastigheten Tillverkaren 1 är belägen på Grossistvägen 1-5 i Älvsjö och omfattar 4 541 kvm tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 3 405 000 kr. Typkoden är 411, d v s industrienhet, tomtmark. På fastigheten finns en industri- och kontorsbyggnad som är uppförd 2001. Byggnaden inrymmer ca 1500 kvm BTA.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten användas för handel, kontor, industri och parkering. Handelsverksamhet av dagligvaruhandel och stormarknad får ej etableras

utan handelsverksamheten ska vara knuten till kontor och industri enligt ovan. Byggnad får uppföras till högst 10,0 meters höjd. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för lager, försäljning samt kontor med totalt högst 1700 kvm BTA enligt tilläggsavtal. Enligt ursprungligt tomträttsavtal får fastigheten användas för kontor och industri om totalt 4300 kvm BTA. För avgäldsreglering gäller en första period om tjugo år och därefter tioåriga perioder räknat från den 1 juli 1989. Tomträttsavgälden uppgår till 363 000 kr per år.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Kontoret har värderat marken och beräknat friköpspriset till 8 900 00 kr, vilket motsvarar 1 960 kr per kvm tomtarea. Expertrådet behandlar ärendet den 9 december 2009 (E2009-382-1976). Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag.

Uppgörelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträtten upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 363 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 3 458 000 kr, varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal och ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljningen.

Slut

