

Pris på tomträtter för industriändamål mm

Uppdrag

Midlanda Centrum AB har lämnat uppdrag till undertecknad att föreslå pris på elva fastigheter upplåtna med tomträtt vid överlåtelse från Timrå kommun till Midlanda Centrum AB.

Bakgrund

Fråga har väckts om försäljning till Midlanda Centrum AB av elva (11) fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomterna är upplåtna för olika former av verksamheter så som lager, hantverk, industri och därmed jämförbara ändamål.

Upplåtelseerna har 10-årig omregleringsperiod. Nästa omregleringstillfälle varierar från 2022-01-01 till 2030-01-01.

Förslag till prissättning

Försäljning av fastigheter upplåtna med tomträtt är sällan förekommande (avser inte friköp som förekommer frekvent i många kommuner). Någon praxis avseende prissättning i denna situation finns därför inte etablerad. Flera tänkbara utgångspunkter kan identifieras:

- Marktaxeringsvärdet
- Kapitalisering av nuvarande avgäld
- En individuell värdering utifrån förväntad avkastning från respektive objekt.
Detta förutsätter en bedömning av ny avgäld vid kommande omreglering.

Den principiellt sett mest korrekta metoden är den sistnämnda. Fördelen med metoden är att den mest efterliknar en marknadsvärdering i mera generell mening. Nackdelen är att den kräver ett antal bedömningar som är förenade med stor osäkerhet och i vissa fall saknar empirisk grund i form av erfarenhetstal eller liknande. Det jag främst tänker på är avgäld vid kommande omreglering samt kalkylränta. Vid friköp av enstaka tomträtter används ofta en individuell värdering, i vart fall för andra typer av objekt än småhustomter.

Mot bakgrund av att en individuell bedömning av avkastningen är förenad med betydande osäkerhet förordar jag en mera generell bedömning som enbart grundas på dagens avgäld och en kalkylränta på 3 %. Kalkylräntan grundas på den avgäldsränta som i dag är väl förankrad i rättspraxis.

Min bedömning är att den förenkling som metoden innebär är acceptabel i en förvärvssituation som denna. Dagens avgäld utgör en viktig komponent även vid en mera individuell bedömning, i vart fall för objekt med lång tid kvar till nästa omregleringstillfälle.

Av nedanstående tabell framgår relevanta uppgifter om berörda tomträtter.

Fastighet	Areal	Avgäld	Markvärde* efter 3 % kr (kr/kvm)	Nästa omreglering
Rigsta 4:108	3008	4512	150 400 (50)	2027-05-01
Söråker 15:6	6487	21 800	726 700 (112)	2027-08-01
Vivstamon 1:17	25 171	50 340	1 678 000 (67)	2025-04-01
Vivstamon 1:18	3975	5962	198 700 (50)	2023-10-01
Vivstamon 1:25	4500	9000	300 000 (67)	2022-01-01
Vivstamon 1:26	31 831	45 000	1 500 000 (50)	2030-09-01
Vivstamon 1:27	14 011	39 371	1 312 400 (94)	2022-01-01
Vivstamon 1:28	8854	33 202	1 106 700 (125)	2022-04-01
Vivstamon 1:39	4640	17 400	580 000 (125)	2028-07-01
Vivstamon 1:57	5000	15 000	500 000 (100)	2030-07-01
Vivstamon 1:72	7951	29 816	993 900 (125)	2030-01-01

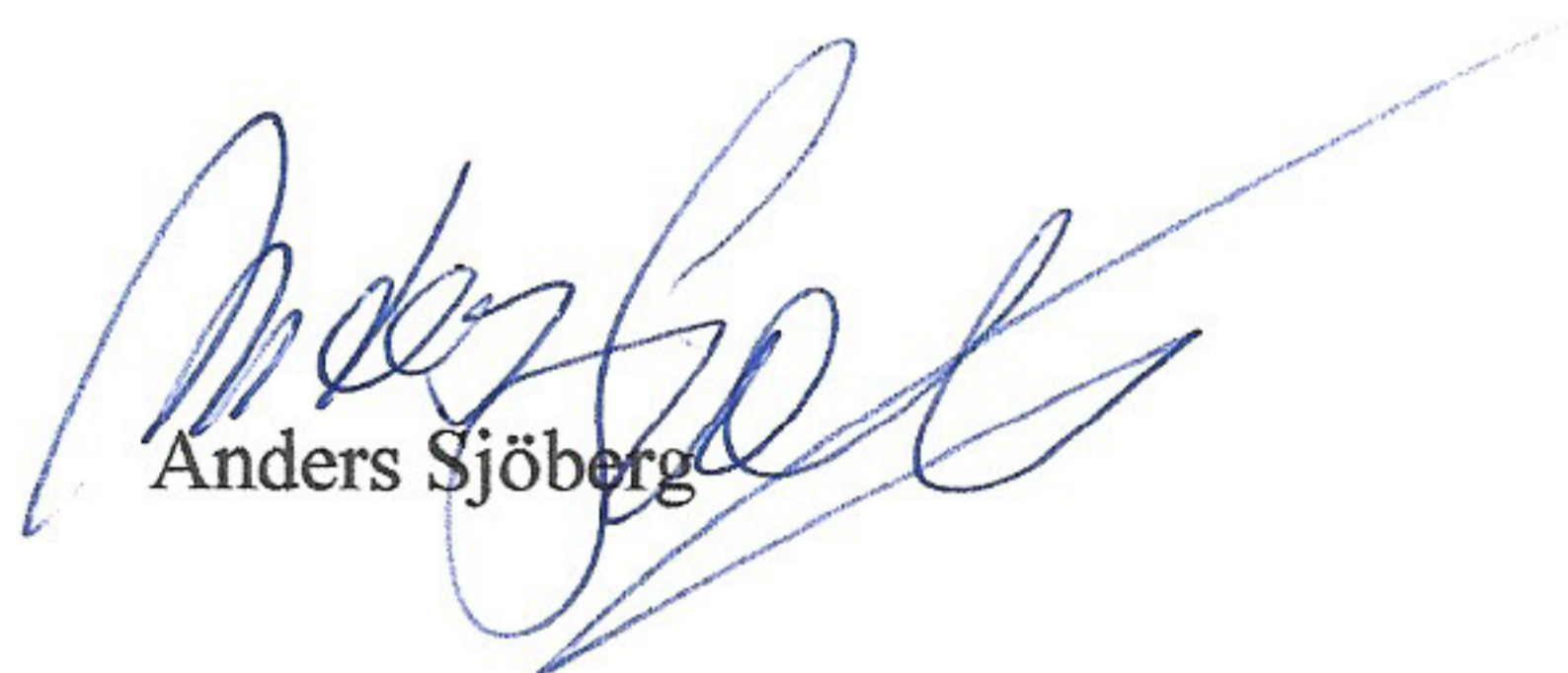
*Värdet avser en kapitalisering av nuvarande avgäld med räntan 3 %.

Sammanlagd avgäld för de elva fastigheterna enligt tabellen är 271 403 kr. Detta ger vid en kalkylränta på 3 % ett kapitalvärde på avrundat **9 000 000 kr**.

Som jämförelse kan nämnas att objekten har ett samlat marktaxeringsvärde på **11 227 000 kr**. Mot bakgrund av att taxeringsvärdet inkluderar vatten och avlopp samt vissa markanläggningar finner jag att taxeringsvärdet ger stöd för att ett pris på 9 000 000 kr är fullt rimligt.

Sammanfattningsvis bedömer jag således ett skäligt pris för de elva fastigheterna till sammantaget

9 000 000 kronor


Anders Sjöberg