



Fredrik Cicek
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 72
fredrik.cicek@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-05-14

Försäljning av fastigheten Klassföreståndaren 1, Norrmalm, till Remulus Palantinen AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal med den nuvarande tomträttshavaren rörande försäljning av fastigheten Klassföreståndaren 1 för 213 200 000 kr.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Fastigheten Klassföreståndaren 1 innehas med tomträtt av Remulus Palantinen AB (Skanska Fastigheter i Stockholm AB). Tomträttshavaren har anmält intresse att friköpa tomträtten. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal, som har godkänts och undertecknats av köparen.

Analys och konsekvenser

Fastigheten Klassföreståndaren 1 är belägen på Torsgatan 13 på Norrmalm och omfattar 2 500 kvm tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 134 000 000 kr. Typkoden är 325, det vill säga hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. På fastigheten finns två byggnader som är uppförda 2007-2008. Byggnaden inrymmer 16 000 kvm BTA enligt taxeringsuppgift.



För fastigheten gäller detaljplan 8281-54A fastställd den 16 februari 2006. Enligt planen får fastigheten användas för kontorsändamål med handel i gatuplan, högsta byggnadshöjd är 22,5 – 39,5 meter över stadens nollplan. Taxeringsuppgiftens byggnadsyta ger ett exploateringstal om 6,4. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för högst 16 400 kvm BTA kontorsändamål med inslag av butiker i bottenvåningen. För avgäldsreglering gäller tio-åriga perioder räknat från den 1 januari 2006. Den årliga avgälden uppgår till 9 750 000 kr.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Kontoret har värderat marken och beräknat friköpspriset till 213 200 000 kr, vilket motsvarar 13 000 kr per kvm BTA enligt ytor i tomträttsavtalet. Exploateringskontorets expertråd behandlade ärendet den 2009-05-06 (diarienummer E2009-381-817).

Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag. Köpekontraktet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande genom beslut som senast 2009-10-31 vinner laga kraft.

Uppgårelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträtten till Klassföreståndaren 1 upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 9 750 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 12 100 000 kr, varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen och ge kontoret i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överlåtelsens genomförande i huvudsak i enlighet med det avtalsförslag som bifogas i bilaga 1, samt beslutar om omedelbar justering.

Slut

