

KS § 159/20

Försäljningspris för verksamhetsmark - principprissättning

KS2020.0245

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2020-06-17	149/20
2 Kommunstyrelsen	2020-09-07	159/20

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar anta principer för försäljning av rå verksamhetstomt i områden enligt följande:

- längs väg 26 på sträckan trafikplats Mariesjö – trafikplats Södra Ryd (Timmervägen), skyltläge i direkt anslutning till trafikplats/cirkulationsplats 500 kronor per kvadratmeter tomt, skyltläge 450 kr per kvadratmeter tomt och utan skyltläge 400 kr per kvadratmeter,
- längs väg 26 på sträckan trafikplats Södra Ryd (Timmervägen) – Binnebergsvägen (väg 2931), skyltläge i direkt anslutning till trafikplats/korsning 400 kronor per kvadratmeter tomt, skyltläge 370 kr per kvadratmeter tomt och utan skyltläge 320 kr per kvadratmeter tomt,
- längs väg 26 på sträckan cirkulationsplats Segerstorp (Kavallerivägen) – trafikplats Mariesjö (Hjovägen) och längs väg 49 trafikplats Mariesjö (Hjovägen) – bro över Mösan, skyltläge i direkt anslutning till trafikplats/cirkulationsplats/ vägkorsning 400 kronor per kvadratmeter tomt, skyltläge 350 kr per kvadratmeter tomt och utan skyltläge 250 kr per kvadratmeter tomt,
- längs väg 200 vid Skövde flygplats, skyltläge i direkt anslutning till vägkorsning 250 kronor per kvadratmeter tomt, skyltläge 200 kr per kvadratmeter tomt och utan skyltläge 150 kr per kvadratmeter tomt.

Kommunstyrelsen beslutar att försäljningspriserna skall uppräknas från augusti 2020 till aktuell tidpunkt för tecknande av köpeavtal med konsumentprisindex eller halva fastighetsprisindex. Det index som är högst skall väljas. Indexering skall inte användas om priset blir lägre än det beslutade ursprungspriset.

Kommunstyrelsen beslutar att ändra delegationsordning för kommunstyrelsen så att kommunstyrelsens arbetsutskott bemyndigas att göra avsteg från de antagna principerna.

Sammanfattning

Skövde kommun inför en ny princip för försäljning av verksamhetstomter med fyra prisområden längs väg 26, 49 och 200. Varje prisområde har tre nivåer: trafiknära med skyltläge, med skyltläge och utan skyltläge. Priserna kommer indexregleras med augusti 2020 som basmånad. De kommer att variera mellan 150-500 kronor per kvadratmeter. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås genom delegationsordningen för kommunstyrelsen ges möjlighet att medge avsteg från principerna. Den nya principen för

prissättning medför att kommunen på ett bättre sätt tillgodogör sig värdestegringen på fastighetsmarknaden.

Bakgrund

Skövde kommun har under hösten 2019, med värdetidpunkten den 2 december 2019, låtit värdera mark för näringsverksamhet inom Skövde kommun (Svefa AB, 2019-12-02, MEX.2019.631). Värderingens aktualitet har stämts av med värderaren med anledning av föreliggande pandemi. Ingen korrigering har bedömts vara motiverad.

Värderingen har varit utgångspunkt från en områdesindelad princip för prissättning av mark. Vid avgränsningen av områdena har även trafikflödena på väg 26 och 49 beaktats. Fyra prisområden har avgränsats: väg 26 på sträckan trafikplats Mariesjö - trafikplats Södra Ryd (Timmervägen), väg 26 på sträckan trafikplats Södra Ryd (Timmervägen) – Binnebergsvägen (väg 2931), väg 26 på sträckan cirkulationsplats Segerstorp (Kavallerivägen) - trafikplats Mariesjö (Hjovägen) och längs väg 49 trafikplats Mariesjö (Hjovägen) - bro över Mösan samt väg 200 vid Skövde flygplats. Varje område har tre nivåer: skyltläge i direkt anslutning till trafikplats/cirkulationsplats/väggkorsning, skyltläge och utan skyltläge.

Det förstnämnda området har de högsta priserna på mellan 400-500 kronor per kvadratmeter. 150-250 kronor per kvadratmeter är de lägsta priserna som utgörs av området väg 200 vid Skövde flygplats.

Prissättningen utgår från en rå tomt. Med rå tomt menas fastighetsbildad tomt som omfattas av lagakraftvunnen detaljplan, ansluten till utbyggd allmän plats i form av gator och där tillhörande utrustning exklusive alla kostnader för myndighets-tillstånd (t.ex. bygglov) och anslutningsavgifter (va, el, fiber, värme etc).

Med normal rå tomt menas att den är obearbetad men att den inte avviker från ortsvanliga hydrologiska och geotekniska förhållanden i Skövde. I sådana fall kan det vara nödvändigt att reducera priset vilket i praktiken innebär att kommunstyrelsen måste godkänna försäljningen. Därav förslaget att kommunstyrelsen i delegationsordning för kommunstyrelsen ges möjlighet att göra avsteg från prissättningsprincipen.

För att undvika de eftersläpningar som tidigare uppkommit föreslås att priserna månadsvis räknas upp med utgångspunkt från augusti 2020. Uppräkningen föreslås ske med det högsta av konsumentprisindex eller halva fastighetsprisindex. Konsumentprisindex anses på ett sämre sätt än fastighetsprisindex återge prisförändringarna på fastighetsmarknaden. Emedan det senare indexet utgörs av försäljningsstatistik från småhusförsäljningar är det inte direkt överförbart på fastigheter för näringsverksamhet. Denna del av fastighetsmarknaden brukar utvecklas svagare över tid och därför förordas en halvering av fastighetsprisindex. Indexering skall inte tillämpas om priset blir längre än det beslutade ursprungspriset.

Motivering av beslut

Den nya principen för prissättning medför att kommunen på ett bättre sätt tillgodogör sig värdestegringen på fastighetsmarknaden.

Handlingar

Försäljningspris för verksamhetsmark - principprissättning

1_MEX_2019_631_Tjänsteskrivelse KS godkänna princip prissättning.pdf

2_MEX_2019_631_Värdeutlåtande värdering av mark för näringsverksamhet inom Skövde kommun.pdf

3_MEX_2019_631_Karta med prisområden.pdf

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad