

PM angående marknadsmässig arrendeavgift för vattenområde avsett för båtplatser inom fastigheten Solsidan 2:1

Bakgrund/uppdrag

Nacka kommun arrenderar ut ett vattenområde tillhörande fastigheten Solsidan 2:1 till Mölnlycke AB. Av kommunen har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma marknadsmässig arrendeavgift inför eventuell omförhandling.

Beskrivning

Det utarrenderade området ligger i en vik av Baggensfjärden i södra delen av Saltjöbaden. Området ligger utanför fastigheten Solsidan 52:1 som är en industrifastighet som nyttjas som småbåtsvarav etc. Här förutsätts att det finns en ägarkoppling etc mellan ägaren till Solsidan 52:1 och arrendatorn till aktuellt vattenområde. Vattenområdet nås via Solsidan 52:1 som i sin tur med bil via lokalgata. Saltsjöbanans station Solsidan ligger ca 900 m bort.

Arrendeområdet omfattar endast vattenområde med en areal om ca 3 000 kvm. Området gränsar mot 52:1:s strandlinje med en längd om ca 75 m. Därtill gränsar vattenområdet mot en grönområdesfastighet. Längs stranden finns en längsgående kaj/brygga. I ena änden av denna ligger dessutom en ca 45 lång brygga ut från stranden. De yttre delarna av denna ligger utanför det arrenderade området. Avsikten är att ta med även den yttre delen av bryggan i arrendeområdet. På nedanstående bild redovisas en ungefärlig omfattning av ett justerat arrendeområde. Området uppskattas grovt ha en areal om 000 kvm. Som framgår av bilden är det på den norra sidan av bryggan endast möjligt att förtöja längsgående båtar medan det på den södra sida och längs kajerna är möjligt med vinkelrät förtöjning. Delar av kajen mste dock hållas fria från båtplatser för att möjliggöra tillfällig angörning respektive upp- och nedtagning. Med beaktande av detta bedöms att arrendet medför ca 25 båtplatser med en bredd om 3-3,5 m samt ca 5 längsgående platser med en längd om 8 m.



Jämförelseobjekt

Som stöd för bedömningen används följande underlag.

Överlåtelser:

1. 2010 träffade Lidingö stad ett avtal med Boghammarsvarvet om tillköp av vattenområde. Priset motsvarade drygt 200 kr/kvm.
2. Vid en lantmäteriförrättning 2011 vid Slut på Ekerö ianspråktogs ett vattenområde avsedd för bryggor. Ersättningen bestämdes till motsvarande 176 kr/kvm.
3. Lidingö stad och ägaren till Grönstavarvet på Lidingö har diskuterat ett tillskottsförvärv avseende såväl vatten- som landområden. Parterna synes vara överens och ett pris för vattenområdena om 250 kr/kvm. Något formellt avtal har emellertid ännu ej tecknats.

Arrendeupplåtelser:

4. Lidingö stad och Lidingö stads Tomt AB tecknade 2008 ett arrendeavtal med Lidingövarvet avseende arrende omfattande ca 5 300 kvm vattenområde utanför varvsfastigheten Rännilen 1. Överenskommen arrendavgift uppgick till 70 000 kr/år vilket utslaget per kvadratmeter motsvarar 13,20 kr/kvm och år.

5. 2007 tecknades ett arrendeavtal avseende ett vattenområde om ca 8 000 kvm vid Skogsö 12:1 i Nacka. Arrendeavgiften 65 000 kr/år motsvarade ca 8 kr/kvm.

Tomträtter:

6. Fastigheten Rännilen 1 på Lidingö är upplåten med tomträtt för varvsändamål. Tomträttsavgälden omreglerades 2012 och uppgår till 390 000 kr. Fastigheten omfattar totalt 15 138 kvm, varav 6 786 kvm vattenareal. Avgälden motsvarar således drygt 25 kr/kvm. Om man räknar med ett normalt industrimarksavgäld för landdelen motsvarar avgälden för vattenområdet ca 10 kr/kvm. Tomträttsavgälder motsvarar enligt praxis 3,25 % av underliggande markvärde.

Bedömning

De tre överlåtelseerna ligger på priser mellan 176 och 250 kr/kvm. Arrendeavgifter brukar erfarenhetsmässigt motsvara ca 5 % av underliggande marknadsvärde, vilket då skulle peka på arrendenivåer om 9-12,5 kr/kvm. Arrendenivåerna ligger mellan 8 och 13,2 kr/kvm och analysen utifrån tomträttsavgälden på 10 kr/kvm. Flera av noteringarna är gamla, vilket föranleder en uppjustering. Även om de flesta av jämförelseobjekten är hämtade från attraktiva lägen så bedöms Saltsjöbaden vara något bättre. Även det föranleder en viss uppjustering. Efter en sammanvägning bedöms en nivå om 15 kr/kvm vattenområde vara en rimlig arrendeavgift. För 3 000 kvm innebär det en total arrendeavgift om **45 000 kr/år**.

Stockholm 2015-10-05

Forum Fastighetsekonomi AB



Rolf Simon

Av Samhällsbyggarna auktoriserad Fastighetsvärderare

