

# Nacka kommun

Värdebedömning avseende båtplatser  
vid värdetidpunkten 2017-05-31



2017-06-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



## UPPDRAG

*Uppdragsgivare*

Nacka kommun

genom Firass Sjönoce.

*Syfte*

Nacka kommun ska se över sina arrendeavtal gällande båtplatser och båtklubbar. Undertecknad har av kommunen erhållit uppdraget att göra en generell bedömning av arrendenivån för båtplatser samt för områden där både båtplatser och mark för uppställning ingår.

*Värdetidpunkt*

Värdetidpunkt är 2017-05-31.

## Ortspriser

- Jämförelsematerial* Som stöd för bedömningen används underlag om överlåtelse och arrendeupplåtelse i Lidingö, Ekerö, Tyresö och Haninge kommun.
- Överlåtelser*
1. 2010 träffade Lidingö stad ett avtal med Boghammarsvarvet om tillköp av vattenområde. Priset motsvarade drygt 200 kr/kvm.
  2. Ekerö båtklubb förvärvade 2007 ett mark- och vattenområde vid Fantholmen på Ekerö. Köpet omfattade 9 422 kvm landområde och 14 260 kvm vattenområde. Köpeskillingen uppgick till 2,5 Mkr, d v s i genomsnitt ca 106 kr/kvm.
  3. Ekerö båtklubb köpte 2012 till 4 500 kvm landområde och 11 417 kvm vattenområde för totalt 1,6 Mkr, d v s i genomsnitt ca 100 kr/kvm.
  4. Vid en lantmäteriförrättning 2011 vid Slut på Ekerö ianspråktogets ett vattenområde avsedd för bryggor. Ersättningen bestämdes till motsvarande 176 kr/kvm.
  5. Båtklubben Färingarna arrenderade tidigare ett område vid Stenhamra, Ekerö, för båtuppställningsplats och småbåtsbryggor. Januari 2017 köpte båtklubben området från kommunen för 2,35 miljoner kr, vilket motsvarar 102 kr/kvm.
  6. Lidingö stad och ägaren till Grönstavarvet på Lidingö kom i mars 2016 överens om ett tillskottsförvärv avseende såväl vatten- som landområden. Köpeskillingen uppgick till 4,7 miljoner kr (620 kr/kvm), vilket motsvarar 950 kr/kvm för markområdet (4 006 kvm) och 250 kr/kvm för vattenområdet (3 549 kvm).
- Arrendeupplåtelse*
7. Haninge kommun tecknade december 2015 ett treårigt arrendeavtal med Dalarö Båtklubb avseende 30 båtplatser. Överenskommen arrendeavgift uppgick till 40 000 kr/år, vilket utslaget per båtplats uppgår till ca 1 300 kr. Under högsäsong åtog sig båtklubben att tillhanda ytterligare tio platser.
  8. Tyresö Strands markägareförening utarrenderar mark- och vattenområden till fyra olika båtklubbar. Områdena rymmer från 3 till 23 båtplatser. Arrendena omfattar ej parkerings- eller mark för vinteruppläggning. Arrendeavgifterna motsvarar 1 120 kr/båtplats.

9. I en dom i samband med inlösen mark- och vattenområde för en småbåtshamn i Tyresö bedömdes en marknadsmässig arrendavgift till 1 300 kr/båtplats (dom från 2015). Om man räknar med att en båtplats ianspråktar ca 100 kvm vattenområde motsvarar detta 13 kr/kvm och år.

10. Ägaren (privatperson) till Tyresö Raksta 1:4 utarrenderar ett större mark- och vattenområde till Raksta Båtklubb. Arrendet omfattar såväl vattenområden för ca 200 båtplatser som parkeringsplats och uppläggningsplats för ca 80 båtar. Arrendavgiften motsvarar knappt 470 kr/båtplats.

11. På Munsö i Ekerö arrenderade Svenska kyrkan tidigare ut vattenområden för ca 85 båtplatser. Arrendena har idag omvandlats till gemensamhetsanläggning. Arrendavgifterna skulle dock om de fortsatt ha gälla idag ha legat på ca 615 kr/båtplats.

12. Elfnäs Invest AB arrenderar två båtplatser från Ekerö kommun på Ekerö Ekebyhov 1:1 (del av) för 506 kr per båtplats och år. Arrendeaftalet undertecknades december 2015. Ingen uppställningsplats ingår.

13. Utsikten Solsidan Ekerö Brf arrenderar fyra båtplatser på Ekerö Ekebyhov 1:1 (del av) för 506 kr per båtplats och år. Arrendeaftalet undertecknades mars 2016. Ingen uppställningsplats ingår.

14. Lidingö stad och Lidingö stads Tomt AB tecknade 2008 ett arrendeaftal 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.

15. Ekerö kommun arrenderar mark på fastigheten Träkvista 3:99 (del av) till småbåtsklubben Sandgrynnan. Arrendetiden är 15 år räknat från tillträdesdagen 1 oktober 2016, med en arrendavgift på 15 200 kr/år vilket motsvarar 4 kr/kvm mark och 100 kr/löpmet brygga inkl förtöjningar mot land och kajer. Markarealen uppgår till ca 1 600 kvm och total bryggängd inkl förtöjningar mot land kajer uppgår till 120 m.

## Bedömning

### *Arrendenivå*

De sex överlåtelseerna ligger på priser mellan 100 och 620 kr/kvm. Arrendeavgifter brukar erfarenhetsmässigt motsvara ca 5 % av underliggande marknadsvärde, vilket då skulle peka på arrendenivåer om 5 - 31 kr/kvm. Förvärven på Lidingö bedöms som mest jämförbara vid bedömningen av arrendenivån i Nacka.

Vid bedömningen måste dock hänsyn tas till att flera av överlåtelseerna är relativt gamla och att prisutvecklingen allmänt för fastigheter har varit god, mycket beroende på ränteutvecklingen. Förvärven i Lidingö indikerar på att en prisökning har skett, även om det inte går att se någon direkt prisutveckling i det övriga ortsprismaterialet. Marknadsvärdet för mark- och vattenområden för småbåtshamnar bör dock rimligen ha ökat. Överlåtelseerna indikerar på ett marknadsvärde omkring 250 kr/kvm för vattenområde och 500 kr/kvm för markområde, vilket motsvarar en arrendenivå om 12,50 kr/kvm respektive 25 kr/kvm.

I en dom från 2015 bedömdes den marknadsmässiga arrendeavgiften till 1 300 kr per båtplats för en småbåtshamn i Tyresö. Då Nacka är ett mer attraktivt läge än Tyresö, samt beaktat tidsaspekten, bedöms arrendeavgiften per båtplats i Nacka till 1 500 kr. Om man räknar med att en båtplats tar i anspråk ca 75 - 100 kvm vattenområde motsvarar detta 15 - 20 kr/kvm och år. Ju mer effektivt vattenområdet kan nyttjas, desto högre värde.

Den marknadsmässiga arrendenivån för vattenområde i Nacka kommun bedöms i genomsnitt till **15 kr/kvm**.

Den marknadsmässiga arrendeavgiften per båtplats bedöms i genomsnitt till **1 500 kr** per år, med ett intervall inom 1 300 – 1 700 kr per år.

### *Värdehöjande faktorer*

Båtplatser belägna nära bostadsområden, som är lättillgänglig med bil och som kan erbjuda uppställningsplats är mest attraktiva och har arrendenivåer i det högre spannet. Båtplatser belägna i socioekonomiskt starka områden påverkar avgiften ytterligare.

Om läget är sådant att det krävs investeringar från båtklubben i form av ex muddring, vågbrytare eller vindskydd, medför det en lägre arrendenivå.

Uppställningsplatser är generellt sett värdehöjande, dock beror det på markens förutsättningar. Ju mer investeringar som krävs

från båtklubbens sida för iordningsställande, desto lägre värde har marken.

Lägen i bra vattenområden med närhet till skärgården är attraktiva. Båtklubbar belägna i insjöar med förbindelse till skärgården bör ha en lägre arrendenivå då dessa båtplatser endast är tillgängliga för mindre motorbåtar.

2017-06-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Helena Edberg  
Civilekonom

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88