

2014-11-26

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/999-261

Kommunstyrelsen

Ny arrendeavgift för parkering för Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Arrendeavgiften för Brf Nacka hus nr 2:s arrende för parkering på fastigheten Sicklaön 208:1 ska från och med den 1 januari 2016 vara 91 800 kronor per år.

Sammanfattning

Ärendet avser den avgift som Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen ska erlagga för mark som föreningen arrenderar av kommunen för parkeringsändamål. Parkeringen är avsedd för medlemmarna i föreningen och består av 23 parkeringsplatser med en yta om totalt 580 kvm.

Förslaget är att arrendeavgiften ska höjas från 429 kr/år till en avgift om 91 800 kr/år. Bostadsrättsföreningen hyr idag ut parkeringsplatser till medlemmarna i Brf Nacka hus nr 2 för 6 kr/månad per plats. Detta genererar en intäkt om 1 650 kr/år till bostadsrättsföreningen. Den nya arrendeavgiften grundar sig på en avgift om 320 kr/mån per parkeringsplats. Avgiften baseras på prisjämförelser med parkeringsplatser i andra orter i Stockholm samt ett parkeringsgarage i Nacka. Den nya avgiften ska börja gälla den 1 januari 2016.

Ärendet

Kommunen arrenderar ut 2 områden inom del av Sicklaön 208:1 i Ekängen som parkeringsplats, se bilaga 1. Område nr 1 är beläget längst Ejdervägens västra sida, norr om Ugglevägen. Område nr 2 är beläget längs Ugglevägen västra sida intill Ugglevägen 27. Området beräknas innehålla ca 23 parkeringsplatser med en total yta om 580 kvm. Den nuvarande arrendeavgiften till Nacka kommun för upplåtelseerna är 429 kr/år. Till grund för nuvarande avgift är en uthyrningskostnad om 6 kr/p-plats och månad till de boende i brf Nacka hus nr 2. Detta genererar en **årlig** total intäkt om 1 650 kr till bostadsrättsföreningen.



I jämförelse med vad parkeringsplatser kostar på andra platser i kommunen och i jämförbara orter i Stockholms kommun bedöms nuvarande avgäld ligga under en marknadsmässig prisnivå. Vid bedömningen användes Akalla som ett exempel där Stockholms kommun arrenderar ut jämförbara parkeringsplatser för 120 kr/kvm. Parkeringsplatserna i Ekängen bedöms dock vara attraktivare både i utformning och läge. I jämförelse med Akalla bedöms parkeringsplatserna för de boende i brf Nacka hus nr 2 ligga på en nivå om 150 kr/kvm.

Boendeparkering i Stockholms innerstad kostar 800 kr/månad eller 60 kr/dag och parkeringsplatserna innebär ingen platsgaranti. Priserna för boendeparkering i innerstaden indikerar en högsta nivå för Stockholmsområdet men anses inte jämförbara med parkeringsplatserna i Ekängen då dessa inte ligger lika centralt.

Priset för en parkeringsplats i Q-park parkeringsgarage längs med Kvarnholmsvägen kostar 15 kr/dag och 425 kr/månad. Parkeringsgaraget anses vara attraktivare än parkeringsplatserna i Ekängen då boendeparkeringarna för Brf Nacka hus nr 2 inte innefattar tak över parkeringen.

Utifrån dessa jämförelser bedöms en marknadsmässignivå om 350 kr/månad per parkeringsplats som skälig, vilket betingar en arrendeavgift om 96 600 kr/år ($350 \text{ kr} * 23 * 12$). Denna nivå styrks också av bedömd nivå om 150 kr/kvm, vilket genererar en avgift om 87 000 kr/år ($150 \text{ kr/kvm} * 580 \text{ kvm}$).

Dessa nivåer ger ett intervall mellan 87 000 – 96 600 kr. För att bedöma den nya arrendeavgiften används genomsnittet av dessa två värden. Detta ger en ny arrendeavgift om 91 800 kr/år för Brf Nacka hus nr 2 ($87\ 000 + 96\ 600 = 183\ 600/2$). Arrendeavgiften per parkeringsplats blir efter avrundning nedåt 320 kr/månad. Den nya avgiften om 91 800 kr/år anses ligga i linje med marknadsmässiga nivåer för parkeringsplatser för området kring Ekängen.

Bilaga

Bilaga 1: Arrendeavtal.

Nacka den 2014-11-26

Nacka den 2014-11-26

Tomas Vesterlin
Tf. Markchef

Claes Hielte
Markingenjör