Prissättning på marken

Byggrätter för bostäder
För hyresrätt kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med förfogandeförbud. Prissättning sker enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29:

MPT = MPA + AM * MV * (IT/IA – 1)

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).
MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm ljus BTA).
AM = Andel av pris-/värdejusteringen som tillfaller markpriset.
MV = Bedömt marknadsvärde av uppfört/nyckelfärdigt projekt vid värdetidpunkten (kr/kvm BOA).
IT = Index på tillträdesdagen.
IA = Index vid avtalstecknande.

Hyresrätt
För detta projekt är markpriset för hyresrätt 3 000 kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:
MPA = 3 000 kr/kvm ljus BTA
AM = 0,3 (baseras på att projektet är beläget i ett bedömt B-läge)
MV = 57 000 kr/kvm BOA

Index för prisjusteringsmodellen

Hyresrätt och övriga ändamål
Index vid avtalstecknande (parameter IA) fastställs i efterhand genom linjär interpolering av de två indexpunkter (segmentsspecifik indexserie (se punktlista), mätmetod Capital Growth, urval All Assets (utgivet av MSCI)) som är närmast före och närmast efter tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2022 av 2021 års index adderat med differensen mellan 2022 och 2021 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

Index på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att utgå från senaste indexpunkten (serie, mätmetod och urval enligt ovan) och sedan addera Konsumentprisindex (KPI) (som avser den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen) för resterande period. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i oktober 2022 av 2021 års index (MSCI) adderat med den procentuella utvecklingen mellan KPI i augusti 2022 och december 2021.

- Hyresrätt Gothenburg – Residential (MSCI)
- Handel/butiker/lokaler Gothenburg – Retail (MSCI)

Övrigt
Om markpriset inte kan justeras i enlighet med modell som redogörs för ovan förbehåller sig kommunen rätten att i stället använda Konsumentprisindex (KPI) för justering av markpriset. Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs då genom att beräkna medelvärdet av de indextal som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell

månad. Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de indextal som avser månaderna juni, juli och augusti.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsetidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.