

## Prissättning på marken

### **Byggrätter för bostäder**

För bostadsrätt och småhus kommer marken att säljas. Prissättning sker enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29:

$$\text{MPT} = \text{MPA} + \text{AM} * \text{MV} * (\text{IT}/\text{IA} - 1)$$

MPT = Markpris som exploitör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i genomförandeavtal (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.

#### *Bostadsrätt*

För detta projekt är markpriset för bostadsrätt /kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:

MPA = /kvm ljus BTA

AM = 0,2 (baseras på att projektet är beläget i ett bedömt C-läge)

MV = kr/kvm BOA (avser enbart insats, d.v.s. bedömt föreningslån exkluderat)

#### *Småhus*

För detta projekt är markpriset för småhus kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:

MPA = /kvm ljus BTA

AM = 0,2 (baseras på att projektet är beläget i ett bedömt C-läge)

MV = kr/kvm BOA

### **Byggrätter för övriga ändamål**

Prissättning sker enligt stadens prisjusteringsmodell:

$$\text{MPT} = \text{MPA} * (\text{IT}/\text{IA})$$

MPT = Markpris som exploitör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i genomförandeavtal (kr/kvm ljus BTA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

#### *Lokaler i bottenplan*

För detta projekt är markpriset för lokaler i bottenplan 1 000 kr/kvm ljus BTA.

### **Index för prisjusteringsmodellen**

#### *Bostadsrätt och småhus*

Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att beräkna medelvärdet av de indextal (segmentsspecifik indexserie (se punktlista) utgiven av Valueguard) 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.

#### *Lokaler i bottenplan*

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 genomförandeavtalet. 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) justerat med förändringen i Konsumentprisindex (KPI) mellan december månad det år som nu nämnda indexpunkt avser och den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i oktober 2022 av 2021 års index (MSCI) multiplicerat med förhållandet mellan KPI i augusti 2022 och december 2021 (d.v.s. KPI i augusti 2022 dividerat med KPI i december 2021).

- Bostadsrätt HOXFLATGBG (Valueguard)
- Småhus HOXHOUSEGBG (Valueguard)
- Lokaler i bottenplan 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 överlåtelse tidpunkten 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.