



INDEXREGLERING AVSEENDE HJÄLLBO CENTRUM

För markanvisningstävling avseende Hjällbo centrum regleras byggrättspriserna i enlighet med stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

Byggrätter för bostäder

För bostadsrätt kommer marken att säljas och för hyresrätt kommer marken säljas med förfogandeförbud. Prissättning enligt modellen sker på följande sätt:

$$MPT = MPA + AM * MV * (IT/IA - 1)$$

MPT = Markpris som exploitör 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.

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätt det pris som anges i det vinnande anbudet för kvarter B. Priset anges i kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:

MPA = xx xxx kr/kvm ljus BTA

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

MV = 32 000 kr/kvm BOA (avser enbart insats, d.v.s. bedömt föreningslån exkluderat)

Hyresrätt

För detta projekt är markpriset för hyresrätt (studentbostäder) det pris som anges i det vinnande anbudet för kvarter A. Priset anges i kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:

MPA = xx xxx kr/kvm ljus BTA

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

MV = 42 000 kr/kvm BOA

Index för prisjusteringsmodellen

Bostadsrätt

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.



Hyresrätt

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 differensen mellan KPI i augusti 2022 och december 2021.

- Bostadsrätt HOXFLATGBG (Valueguard)
- Hyresrätt Gothenburg – Residential (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.