



Riktlinjer för prissättning av mark

Örebro kommun

P R O G R A M
P O L I C Y
R I K T L I N J E
H A N D L I N G S P L A N









Innehållsförteckning

1. Bakgrund.....	3
2. Prissättning vid försäljning	3
3. Prissättning vid friköp av fastigheter med tomträtt.....	4
4. Prissättning för avgälder till tomträtter	5

Beslutat av Programnämnd Samhällsbyggnad den juni 2014.

-  PROGRAM/PLANER uttrycker värdegrund och önskvärd utveckling av verksamheten inom Örebro kommun.
-  POLICY uttrycker ett värdegrundsbaserat förhållningssätt för arbetet i Örebro kommun.
-  RIKTLINJE säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande i Örebro kommun.
-  HANDLINGSPLAN anger strategier och konkreta åtgärder för att nå den politiska viljeinriktningen och fastställda mål på olika nivåer i organisationen.



1. Bakgrund

Prissättning av mark vid försäljning av tomter och friköp av tomträtter baseras på flera KF-beslut, rutiner och annan kommunal praxis. Detta dokument syftar till att sammanfatta gällande principer för prissättning av mark, göra vissa nödvändiga förtydliganden samt tillföra en ökad användning av marknadsvärdesbedömningar.

2. Prissättning vid försäljning

2.1 Tomter för flerbostadshus

Huvudprincipen är att tomter för flerbostadshus prissätts utifrån den maximala byggrätten (BTA) som detaljplanen tillåter. Värdet per kvm BTA anges zonvis enligt nedanstående tabell och kartan i bilaga 1.

År 2014, kr/BTA	Zon				
	1	2	3	4	Ytterkommun
Hyresrätt	Förhandling/anbud	1158	948	737	Värdering
Äganderätt, BRF	Förhandling/anbud	2027	1422	921	Värdering

Priset per kvm BTA räknas upp årligen med Faktorprisindex (totalt, exkl löneglidning och moms).

För tomter som är belägna inom detaljplaner utan angiven exploateringsgrad, eller annan tydlig begränsning av byggrätten, ska prissättningen ske genom marknadsvärdering. Dessa värderingar sker i första hand individuellt per försäljning av en extern och oberoende fastighetsvärderare, men interna värderingar kan utföras där underlag från tidigare externa värderingar finns.

2.2 Tomter för småhus

Småhus prissätts vanligen till 90 procent av marknadsvärdet. Vid försäljning av enstaka tomter i samband med förtätning eller omvandling gäller dock 100 procent av marknadsvärdet. Tomter för kedjehus, radhus och parhus värderas i första hand som tomter för flerbostadshus.

2.3 Tomter för verksamheter

Prissättningen av verksamhetsmark följer två olika principer beroende på den avsedda användningen.

För mark som till övervägande del är avsett för skola, kontor, kyrka, centrumändamål eller vård ska prissättning ske i enlighet med bestämmelserna om flerbostadshus under punkt 2.1.



För mark som till övervägande del är avsett för handel, industri eller lager ska prissättning ske områdesvis genom marknadsvärdering. Dessa värderingar utförs i första hand per detaljplan eller exploateringsobjekt av en extern och oberoende fastighetsvärderare, men interna värderingar kan utföras där underlag från tidigare externa värderingar finns. Värdet anges här i kr/kvm tomtarea.

2.4 Tomter för specialenheter

Prissättningen av tomter för övriga ändamål än ovanstående punkter, exempelvis tekniska anläggningar, kyrkor/begravning, idrott, friluftsområde, etc, här kallade specialenheter, sker genom marknadsvärdering. Dessa värderingar sker i första hand individuellt per försäljning av en extern och oberoende fastighetsvärderare, men interna värderingar kan utföras där underlag från tidigare externa värderingar finns.

3. Prissättning vid friköp av fastigheter med tomträtt

3.1 Friköp för flerbostadshus

Friköpspriset för flerbostadshus beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för flerbostadshus under punkt 2.1.

3.2 Friköp för småhus

Friköpspriset är 73% av marktaxeringsvärdet från 2009 års taxering. Om gällande marktaxeringsvärde understiger 2009 års marktaxeringsvärde ska det lägre värdet användas i beräkningen av friköpspriset.

3.3 Friköp för verksamheter

Friköpspriset för verksamheter beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för verksamheter under punkt 2.3. Tomträttsinnehavaren har rätt att påkalla en extern och oberoende fastighetsvärdering.

3.4 Friköp för specialenheter

Friköpspriset för verksamheter beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för specialenheter under punkt 2.4.



4. Prissättning för avgälder till tomträtter

4.1 Avgälder för flerbostadshus (vanligen typkod 222, 320-325, 381, 825)

Avgäldsunderlaget för flerbostadshus beräknas utifrån den nyttjade bruttoarean (BTA) istället för den maximala byggrätten som detaljplanen tillåter. I övrigt sker beräkningen i enlighet med bestämmelserna om tomter för flerbostadshus under punkt 2.1.

4.2 Avgälder för småhus (vanligen typkod, 220, 299)

Avgäldsunderlaget beräknas på följande sätt:

Gällande marktaxeringsvärde minus 70 000 kr (schablon för VA-anslutning), multiplicerat med inversen av 75% ($1/0,75 = 1,33$) och multiplicerat med 80%:

$$\text{Avgäldsunderlag} = (\text{Marktaxeringsvärde} - 70\,000 \text{ kr}) * (1/0,75) * 0,8$$

4.3 Avgälder för verksamheter (vanligen typkod 400-499)

Avgäldsunderlaget för verksamheter beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för verksamheter under punkt 2.3.

4.4 Avgälder för specialenheter

Avgäldsunderlaget för specialenheter, exempelvis tekniska anläggningar, kyrkor/begravning, idrott, friluftsområde, etc, beräknas utifrån marknadsvärderingar. Dessa värderingar sker i första hand individuellt per försäljning av en extern och oberoende fastighetsvärderare, men interna värderingar kan utföras där underlag från tidigare externa värderingar finns.