



Riktlinje

Uppdaterad 2022-11-02

Riktlinjer för prissättning av mark

Fastställt av: Kommunchef

Fastställt datum: 2022-12-13

Dokumentets giltighet: Tillsvidare

Dokumentet gäller för: Forshaga kommun

Dokumentansvarig: Samhällsplaneringsenheten

Diarienummer: KS/2022:288

Riktlinje är den mest konkreta formen av styrdokument. Ett dokument som innehåller en anvisning eller rekommendation för hur exempelvis en policy ska uppnås. Riktlinjer avser främst frågor rörande ren verkställighet. Riktlinjer kan betraktas som en slags handbok som ska ange ramarna för vårt handlingsutrymme i en viss fråga. Gäller tillsvidare vilket innebär att gamla riktlinjer måste upphävas när de blir inaktuella. Exempel på riktlinjer kan vara Riktlinjer för användande av sociala medier. Beslutas av kommunchef.

Innehåll

Riktlinjer för prissättning av kommunens mark	3
Alla intressenter och medborgare hanteras likvärdigt	3
Prissättning vid försäljning av mark	3
Småhus	3
Komplettering av byggbar tomtmark (småhus)	3
Komplettering av tomtmark utan byggrätt (småhus)	4
Flerbostadshus eller kontor/handel	4
Markparkering	4
Industri	4
Lantmäterikostnader	5
Upplåtelse av mark	5
Arrenden och andra nyttjanderätter	5
Avkastningsränta	5
Extra tomtmark för trädgårdsändamål	5
Reducerade avgifter till föreningar	6
Inmätning av arrende	6
Beräkning av marknadsvärde	6
Skatteverkets beräkningsgrund för taxeringsvärden	6
Prissättning av kommunens mark	6

Riktlinjer för prissättning av kommunens mark

Riktlinjerna hanterar prissättningen vid överlåtelse och upplåtelse av kommunens mark förutom det som i detaljplaner benämns allmän och offentlig plats.

Alla intressenter och medborgare hanteras likvärdigt

Huvudregeln ska vara att ingen enskild ska gynnas av kommunens markinnehav.

När det gäller köp eller försäljning av mark är likställighetsprincipen inte lagstadgad, men bör ändå frångås med försiktighet och bör i stort även gälla vid hantering av kommunens mark så att alla intressenter och medborgare får liknande förutsättning och hanteras på ett likvärdigt sätt. Det säkerställs genom att vi tillämpar en marknadsmässig och transparent prissättning och att kommunala investeringar i så stor utsträckning som möjligt ska finansieras av de som gynnas av dem.

Med marknadsmässig avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Avsteg kan göras för arrendeavgift för allmännyttiga ideella föreningar/verksamheter och speciella verksamheter eller för naturbete/skötsel där kommunen har störst intresse av nyttjandet.

Prissättning vid försäljning av mark

Småhus

Vid försäljning av småhustomter i nya områden kan värdering inför prissättning ske på olika sätt:

- genom öppen budgivning
- genom att en extern värdering av tomterna görs av lokal mäklare som känner orten eller av en extern värderare
- genom att en intern värdering görs där områdets beräkningsgrund för taxeringsvärden används som underlag, tillsammans med en intern bedömning av mark och exploateringsansvarig handläggare.
(taxeringsvärdet beräknas motsvara 75 % av marknadsvärdet, taxvärdet räknas därför upp med 1,33 för att motsvara marknadsvärdet)

Förväntad prisbild och områdets storlek avgör hur stor kostnad som kan läggas på värderingen och vilken värderare som ska användas.

Vid fastställt pris genom extern värdering ska priset efterföljande år uppräknas med förändringen av KPI (konsumentprisindex) vid varje årsskifte.

Om intressenten inte inom angiven tid fullgjort sin byggnadsskyldighet eller om intressenten innan skyldigheten fullgjorts, utan kommunens medgivande, överlåtit fastigheten, äger kommunen rätt att ta ut ett vite motsvarande köpeskillingen.

Komplettering av byggbar tomtmark (småhus)

Vid komplettering av tomtmark för utökad byggnation används områdets pris per kvm tomtmark.

Pris = Normaltomtens riktvärde i kr delas med normaltomtens storlek i kvm x 1,33 x antalet kvadratmeter (uppdateras mellan taxeringsår med KPI)

Försäljning av byggbar tomtmark för komplettering får inte medföra att antalet möjliga bostäder reduceras.

Komplettering av tomtmark utan byggrätt (småhus)

Komplettering av tomtmark i äldre områden där t.ex. en ny detaljplan har antagits, baseras marknadsvärdet på skatteverkets korrigeringsbelopp som utgår från taxeringen.

Pris = Korrigeringsbelopp x 1,33 x antalet kvadratmeter (uppdateras mellan taxeringsår med KPI).

Flerbostadshus eller kontor/handel

Kommunen tar betalt för fastighetens hela byggrätt vid försäljning av mark för kommersiella fastigheter eller för flerbostadsbyggnation. Det är ändamålet i detaljplanen som styr vilket markpris som ska tas ut.

All BTA (bruttoarea) ovan mark räknas in i markpriset, detta oavsett om de nyttjas för exempelvis bostäder, parkering, fläktrum, trapphus eller om det är en komplementbyggnad.

Pris = marknadsvärde x kvm BTA

BTA= summan av alla våningsplans area mätt från byggnadsdelarnas utsida

Samtliga överlåtelse ska ske på marknadsmässiga grunder. Om överlåtelsen inte sker genom öppen budgivning eller anbudsförfarande bör markens värde fastställas av oberoende värderare. Undantag från oberoende värdering kan göras för markområden av ringa värde där en sådan värdering bedöms onödigt kostsam och marknadsvärdet kan fastställas på annat sätt, till exempel baserat på taxeringsvärde.

I de fall där det är lite byggrätter i förhållande till tomtstorlek tas pris ut enligt det som för kommunen är mest fördelaktigt det vill säga BTA pris per kvm mark eller pris per BTA enligt ovan-

Markparkering

Om intressenten avser anlägga markparkering inom en tomt för flerbostad, kontor eller handel tillkommer en kostnad för detta, det gäller även när fastighetsägare till befintliga flerbostads-, handels- eller kontorshus vill köpa till mark för att komplettera med ytterligare parkerings- eller andra uppställningsplatser.

För en parkeringsplats beräknas att 25 kvm behövs inklusive körytor. För parkeringsplatser som är reserverade för rörelsehindrade och som krävs enligt Boverkets byggregler (BBR) tas ingen kostnad ut.

Industri

Vid försäljning av industrimark i nya planlagda områden kan värdering inför prissättning ske på olika sätt liknande de för småhustomter:

- genom öppen budgivning
- genom att en extern värdering av marken utförs av lokal mäklare som känner orten eller av en extern värderare

- genom att en intern värdering utförs genom att använda områdets beräkningsgrund för taxeringsvärden uppdateras mellan taxeringsåren med KPI, används tillsammans med en intern bedömning av mark och exploateringsansvarig handläggare.

Pris = marknadsvärde x kvot tomtyta

Vid fastställt pris genom extern värdering ska priset efterföljande år uppräknas med förändringen av KPI (konsumentprisindex) vid varje årsskifte.

Byggnadskrav på minst (10) % av ytan och färdig byggnad inom 24 månader.

Om intressenten inte inom angiven tid fullgjort sin byggnadsskyldighet eller om intressenten innan skyldigheten fullgjorts, utan kommunens medgivande, överlåtit fastigheten äger kommunen rätt att ta ut ett vite motsvarande köpeskillingen.

Lantmäterikostnader

I de fall där kommunen redan har styckat av och bildat färdiga tomter ingår lantmäteriförrättningen i tomtpriset, tillägg eller ändringar av tomtgräns får köparen bekosta.

När det gäller verksamhetsmark eller flerbostadshus, där avstyckning sker i samband med reservation eller försäljning inom planlagt område, tillkommer kostnaden för lantmäteriförrättningen utöver köpeskillingen.

Upplåtelse av mark

Arrenden och andra nyttjanderätter

Grundavgiften beror av två faktorer, markens värde vid tiden för upplåtelse (avgiftsunderlag) och avkastningsränta. Grundavgiften beräknas enligt nedan.

Grundavgift = avgiftsunderlag x avkastningsräntan

För varje år ska avgiften regleras med förändringen av konsumentprisindex (KPI), men avgiften ska aldrig sänkas. Vid nyttjanderätt för skötsel av kommunal mark kan en lägre avgift tas ut. Då krävs att skötseln är till nytta för kommunen samt att nyttjanderättshavaren inte har ensamrätt till området och inte får utestänga allmänheten.

För att täcka kommunens kostnader för administration ska en lägsta grundavgift tas ut enligt prislistan. För år 2022 är det 1500 kronor/per år.

Avkastningsränta

Vid upplåtelsen används en avkastningsränta för att beräkna grundavgiften.

Avkastningsräntan utgår från riksbankens referensränta med ett påslag på minst 2 % och jämnas upp till helt procenttal.

Riksbankens referensränta är en räntesats som fastställs en gång per halvår av Riksbanken. Räntan kan ändras den 1 januari och den 1 juli. Som ett exempel så är referensräntan 1 juli – 31 december 2022, 0,5 %.

Det innebär att avkastningsräntan för den perioden är 0,5 % + 2 % = 2,5 % som avrundas uppåt till 3 %.

Extra tomtmark för trädgårdsändamål

Vid nyttjanderätt för enklare trädgårdsändamål baseras grundavgiften på skatteverkets korrekteringsbelopp som utgår från taxeringen.

Grundavgift= avgiftsunderlag x avkastningsräntan.

Avgiftsunderlag = korrigeringsbelopp x 1,33 x antal kvadratmeter

Den årliga avgiften kan aldrig understiga kommunens lägsta grundavgift.

Reducerade avgifter till föreningar/verksamheter

Kommunen upplåter mark till allmänna ideella föreningar/verksamheter och för att främja föreningslivet i kommunen finns möjlighet att reducera priset/arrendet. Vid överlåtelse av mark ska marknadsmässiga villkor användas.

Inmätning av arrende

Det är arrendatorn som ansvarar för och bekostar inmätning av arrendet.

Beräkning av marknadsvärde

Skatteverkets beräkningsgrund för taxeringsvärden

Var en fastighet är placerad har stor betydelse för värdet. Inom fastighetstaxeringen delar man därför in landet i olika geografiskt avgränsade områden, så kallade värdeområden. Ett värdeområde är ett geografiskt avgränsat område med fastigheter med liknande förutsättningar. Värdeområdesindelningen görs för de olika fastighetstyperna för sig. Småhus har sina värdeområden, industrifastigheter sina osv. Inför varje allmän eller förenklad fastighetstaxering bestämmer Skatteverket nivåerna inom varje värdeområde genom analyser av köpesummestatistiken. Nivån på taxeringsvärdena ska spegla prisläget för fastigheter det så kallade nivååret, som alltid är två år före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker.

Prissättning av kommunens mark

Det finns olika sätt att värdera en fastighet och en bedömning bör göras inför varje tillfälle.

Om försäljningen sker genom öppen budgivning, bör ett lägsta utgångspris sättas enligt någon av nedanstående värderingsmetoder.

Beroende på områdets storlek och svårighet att hitta jämförelseobjekt så kan en extern värdering göras av antingen en lokal mäklare som känner orten eller av en extern auktoriserad värderare.

En intern värdering kan göras när det är mindre projekt eller där det bedöms lämpligt, en intern värdering görs genom att använda områdets beräkningsgrund för taxeringsvärden uppdaterade med 1,33 (för att motsvara marknadsvärdet, taxvärdet ska motsvara 0,75 % av marknadsvärdet) används tillsammans med en intern bedömning av mark och exploateringsansvarig handläggare

Vid användandet av skatteverkets underlag såsom ett värderingsunderlag så kommer en viss eftersläpning av värdet att ske, men samtidigt kan kommunen alltid ha ett transparent och uppdaterat underlag för prissättning av marken.

Jämförelsevis med att beställa oberoende värderingar inför varje försäljning är tillvägagångssättet en enkel, billig men ändå en transparent lösning.

Skatteverkets tillvägagångssätt för att ta fram värdeområden är i mångt och mycket identiskt med värderingsföretagens metod. Det är svårt att få fram marknadspris enbart genom att studera redan gjorda försäljningar på orten eftersom de, beroende på vilken användningsområde de avser, är relativt få.

Taxeringsvärdet bedöms vara 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringsåret och för att få fram ett marknadsvärde kan värdet räknas upp med faktor på 1,33. I de tätbebyggda södra delarna av kommunen ska taxeringsvärdet räknas upp om den värderingsmetoden används medan de i kommunens mellersta och norra delar tillsammans med omland som är mer glesbebyggt, används taxeringsvärdet utan uppräkningsfaktor. Fastighetstaxering sker med vissa intervaller t.ex. för småhus är det var 3:e år. Tiden emellan taxeringsåren ska priset per tomt vid varje årsskifte, (senast 1 februari) uppdateras med förändringen av konsumentprisindex årsmedelvärde. Vilket innebär att priset löpande justeras i enlighet med marknaden.

Fastighetsvärdering oberoende av metod är förenad med en viss grad av osäkerhet varför marknadsvärdet inte kan bestämmas utan endast bedömas.

Vid varje värdering enligt ovan så behöver även en intern rimlighetsbedömning av framtagna värderingar göras utifrån tidigare försäljningar och diskussioner med intressenter.