



Reykjavík, 24. júní 2024

MSS24050125

Borgarráð

### **Skógarhlíð 16 - stækkun lóðar**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki heimild til að stækka lóð við Skógarhlíð 16 með landeignanúmer L107112 um 834 fermetra sem teknir eru úr lóð með landeignanúmerið L197135. Lóðarhafi við Skógarhlíð 16 er Reir þróun ehf., kt. 500422-1450, og mun lóðarhafi greiða fyrir stækkun lóðarinnar 11.255.000 kr. samkvæmt verðmati löggilds fasteignasala. Stækkun lóðar fylgir ekki byggingarréttur. Ef byggingarréttur verður samþykktur á hinni seldu lóð skal Reir þróun ehf. greiða 135.000 kr. fyrir hvern aukinn fermetra af íbúðarhúsnæði ofanjarðar og 57.000 kr. fyrir hvern aukinn fermetra af atvinnuhúsnæði ofanjarðar en kaupverð eru skv. verðmati tveggja löggildra fasteignasala. Framangreind verð eru bundin við byggingarvísitölu maímánaðar 2024 (120,2 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá samþykki borgarráðs til greiðsludags.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina skilmálar samkomulags um uppbyggingu á lóð við Skógarhlíð 16 dags. 21. júní 2021.

#### **Greinargerð:**

Lóðin Skógarhlíð 16 er 4305 fermetrar og á henni stendur 228 fermetra bensínstöð sem er friðuð. Lóðahafi hefur látið vinna nýtt deiliskipulag fyrir lóðina vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Við vinnslu deiliskipulags komu fram hugmyndir þess efnis að stækka lóðina til suðurs en með lóðarstækkuninni verður bensínstöðinni gefið meira rými og tengingin milli nýja húsnæðisins og stöðvarinnar betri.

Fyrirhuguð er aflagning göngu og hjólastígs sem liggur inni á lóðinni skv. gildandi deiliskipulagi. Nýr göngu og hjólastígur við Skógarhlíð mun taka við þeim stíg sem er innan lóðarinnar sem sameinuð verður Skógarhlíð 16.

Stærð lóðar við Skógarhlíð 16 eftir stækkun verður 5139 fermetrar.

Ívar Örn Ívarsson

*Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara*



**Reykjavík**



Hjálagt:

Verðmat fasteignasala dags. 14. maí 2024

Verðmat fasteignasala dags. 20. maí 2024

Yfirlitsmynd af fyrirhugaðri lóðarstækkun



**Reykjavík**

## VERÐMAT

### Bústaðarvegur 3 – fnr. 232-7966

### Reykjavíkurborg

**Landeign L197135**

Auðkenni	L197135
Sveitarfélag	Reykjavíkurborg (0000)
Gerð	Lóð
Skráð stærð	834 m <sup>2</sup>
Mæld stærð	834 m <sup>2</sup>

**Afmörkun 1**

Skíki	Maðstærð
1/1	834 m <sup>2</sup>

**Um afmörkun 1/1**

Aðferð	Telknað af þriðja aðila
Skráningar	

Að beiðni Reir þróunnar ehf., eiganda Skógarhlíðar 16 mat undirritaður lóðina Bústaðarvegur 3 í Reykjavík.

**Lýsing eignar:** Um er að ræða óbyggða 834,0 fm lóð á Bústaðarvegi 3 í Reykjavík. Hugmyndin er að bæta þeirri lóð við lóðina Skógarhlíð 16 sem er aðliggjandi. Skógarhlíð 16 er í dag 4.305 fm lóð og er í dag bensinstöð og smurstöð á lóðinni en lóðarhafi hefur áform um að byggja fjölbýlishús á sameinaðri lóð sem verður þá 5.139 fm að stærð.

Fastanúmer:	232-7966
Flatamál lóðar alls: Heimilt byggingarmagn	834 fm 0 fm
<b>Lóðarmat:</b>	<b>8.240.000.-</b>

Umbeiðni verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágu fyrir við skoðun og verðmat. Fasteignasali hefur skoðað og verðmetið ofangreinda eign og auk þess stuðst við upplýsingar sem hann hefur sjálfur aflað sér. Verðmat þetta miðast við að lóðin sé óhreyfð, ójarðvegsskipt og engin vinna hafi átt sér stað á lóðinni varðandi lagnir og frárennsli. Verðmatið miðast við að gatnagerðargjöld hafi ekki verið greidd. Eignina hefur fasteignasali verðmetið eftir bestu samvisku og þekkingu, og lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við eiganda hennar. Verðmat er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð á nauðungarsölu:

Áætlað verðmat fyrir lóðina án byggingaréttar er **kr. 10.000.000**

Áætlað verðmat á byggingarrétt ofanjarðar **fyrir íbúðarhúsnæði er kr. 130.000 á fm** en að frádregnu ofangreindu verðmati lóðarinnar. Verði nýtingarhlutfallið 0,7 verður heimilt að byggja 583,8 fm sem þýðir að heildarverð fyrir lóðina verður kr. 75.894.000  
Verði nýtingarhlutfallið 0,8 verður heimilt að byggja 667,2 fm sem þýðir að heildarverð fyrir lóðina verður kr. 86.736.000  
Verði nýtingarhlutfallið 0,9 verður heimilt að byggja 750,6 fm sem þýðir að heildarverð fyrir lóðina verður kr. 97.578.000

Áætlað verðmat á byggingarrétt ofanjarðrar **fyrir atvinnuhúsnæði er kr. 60.000 á fm** en að frádregnu ofangreindu verðmati lóðarinnar.

Þess skal getið að verðmat þetta er litlu lægra en sambærilegar lóðir á Hlíðarenda enda er tekið tillit til þess í verðmatinu að það sé ósennilegt að mögulegt sé að nýta lóðina Bústaðarveg 3 af öðrum aðila en lóðarhafa Skógarhlíðar 16.

**Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 14.5.2024.**

Reykjavík, 14.05.2024.

Vilhelm Patrick Bernhöft

Löggiltur fasteignasali

**VERÐMAT**  
**Skógarhlíð 16 og Bústaðavegur 3.**



**Umbeðið af:**  
REIKJAVÍKURBORG ( Sonja Wium ).

**Fylgiskjöl:**  
-Verðmat.  
-FMR yfir lóðir.  
-Hnit af lóðum.

**Unnið af:**



**Sveini Eyland**  
**lögg.fasteignasala á LANDMARK fasteignamiðlun.**

**LANDMARK fasteignamiðlun,**  
**Hlíðasmára 2 - sími: 512.4900**



## Verðmat

Til undirritaðra hefur leitað, Sonja Wium, fh. Reykjavíkurborgar kt.530269-7609 og óskað eftir verðmati á neðangreindri lóð við Skógarhlíð 16, 105 Reykjavík.

Leitast er eftir að finna verðmæti lóðar annarsvegar og byggingaréttar lóðar án gatnagerðagjalda.

Við verðmat þetta er stuðst við eftirfarandi aðferðafræði við mat eignanna. Markaðsaðferð sem byggist á samanburði og viðmiðun á söluverði sambærilegra eigna.

Höfð er til hliðsjónar nýting lóðarinnar undir íbúðarbyggð og er stuðst við nýtingarhlutall lóðar uppá 1.3.

### Lóð sem metin er:

**Skógarhlíð 16, 105 Reykjavík, landnr. L107112 og er með fasteignanúmer: 203-0536.**

**Opinberar matstölur úr fasteingaskrá FMR. Lóðarmat kr: 45.450.000.-**

**Notkunareining: Viðskipta og þjónustulóð. Stærð lóðar: 4305 fm**

### Notkun lóðarinnar í dag, ástand og nánari lýsing:

Lóðin er ekki í nýtingu í dag en til stendur að kanna með að fá að byggja fjölbýlishús á lóðinni.

Eins og staðan er í dag er friðuð bensinstöð á þessari lóð og er sú eign 228 fm að stærð.

### Fyrirhuguð nýting lóðar:

Lóðarhafi hefur hug á að sækja um leyfi til byggingar á fjölbýlishúsi á lóðinni og samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg mun nýtingarhlutfall á lóðinni fara uppí 1.3% sem að gerir þá 5.245 fm í byggingarmagni ( 4305 x 1.3 = 5245 fm).

Ef við tökum tillit til þess að stærð meðalíbúðar á lóðinni sé 85 fm (3ja – 4ra herbergja) að þá má ætla að úr þessum byggingarreit fáiist 62 íbúðir og segjum svo að kostnaður pr.íbúð í lóðarverði sé ca.

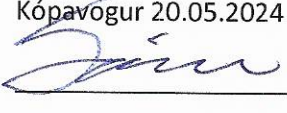
**Áætlað verðmat á óbyggðum fermetra fyrir fjölbýlishús gæti verið kr. 140.000.- x 5245.5 fm. Samtals kr. 734.370.000.- sem að gerir verðmat á byggingarrétti.**

**Áætlað verðmat á lóðinni í óbreyttir mynd sem viðskipta og þjónustulóð miðað við nýtingarhlutfall uppá 0.6 x 4305 = 2583 fm gæti verið um kr. 65.000 pr.fm sem að gerir kr. 167.895.000.-**

(Athugið að nýtingarhlutfall á lóð eins og hún er í dag).

Framangreindar stærðar og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 16.05.2022

Kópavogur 20.05.2024

  
**Sveinn Eyland**  
Kt. 040670-5219  
Lögg. fasteignasali

Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2030536

Skógarhlíð 16, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reir þróun ehf.	520422-1450	Afsal	100%	Þ

Landeigendur  
Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2024

102.200.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2025

-

## NOTKUNAREINING - BENSÍNSTÖÐ

Notkunareininganúmer

N2030536

Staðfang

Skógarhlíð 16

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
56.750.000 kr.	45.450.000 kr.	105.450.000 kr.	113.076.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Bensínstöð	228,0 m <sup>2</sup>	TM	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reir þróun ehf.	520422-1450	100%	11.08.2022	01.07.2022

## Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Bensínstöð	1964	228,0 m <sup>2</sup>	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	102.200.000 kr.	105.450.000 kr.

## Rekstrareiningar

### Eignarhald

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-FI.
01 0101	Sérhæfð bygging		228	995	228	0	0	

## LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L107112

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	4305,0 m <sup>2</sup>	45.450.000 kr.

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

### Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 959,3

*ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.*



# Mæliblað 1.705.7 Reykjavík, 1:500

Útrentun þarf ekki að vera í uppgefnum kvarða.

\* Kvæð um legu tveggja háspennustrenga O.R. (lega ornaðveim) og færslu til fyrr löðarmörk í samnáði við O.R. og á kostnað löðarhata að hluta til.

Kvæð um 5% gróður-á löbunum.

Kvæð um jarðvegslíða er bætt inná blaðið 07. 11. 2011.

Byggingareitur

Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samnámi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

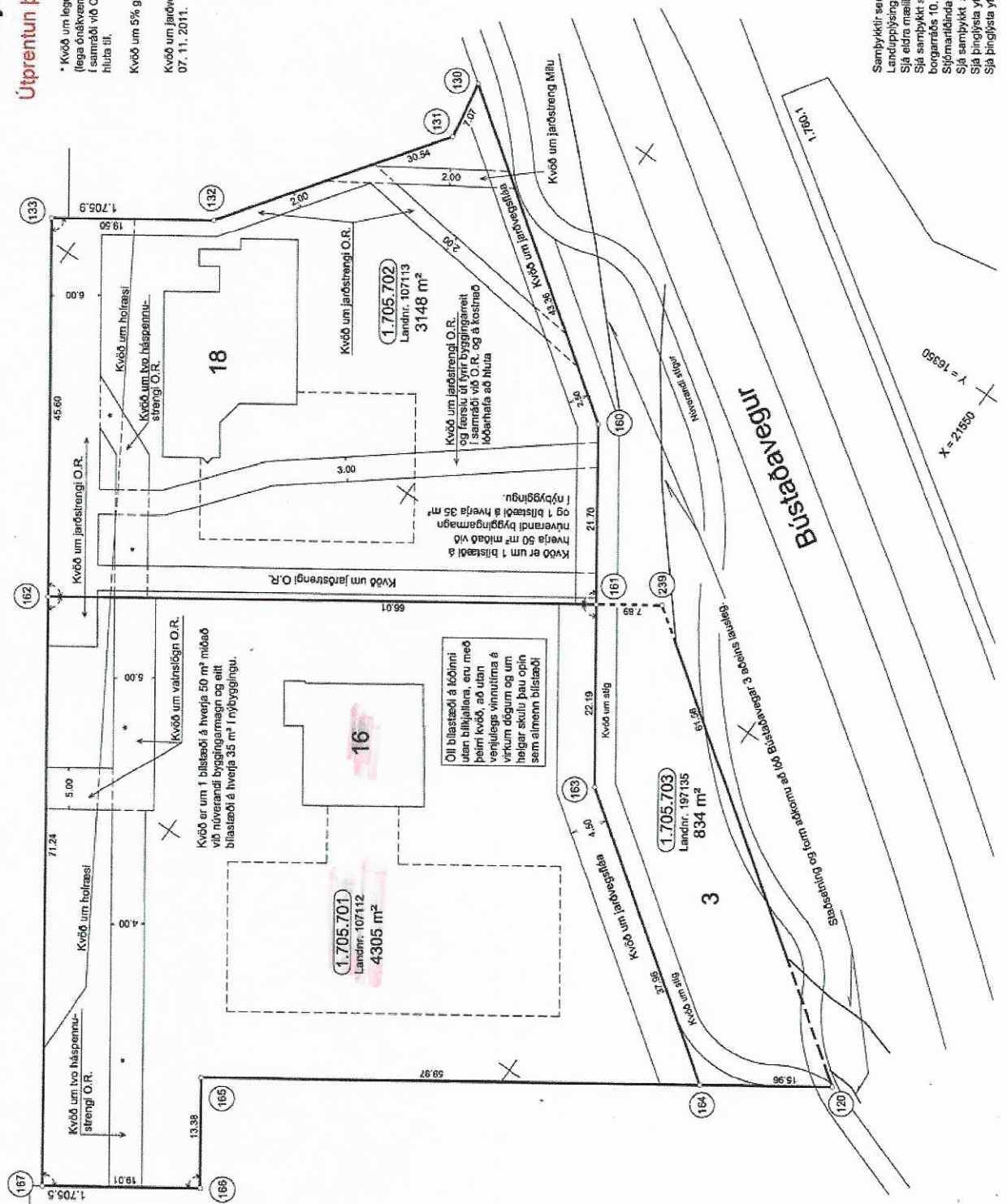
Lóðir eru tilsettar við Bístæðaveg og Skógarhlíð.

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

NR.	X-hnit	Y-hnit
120	21582.8385	16429.2223
130	21478.7095	16354.7667
131	21479.8684	16361.7420
132	21462.1074	16386.5802
133	21446.0267	16397.6103
160	21513.9772	16379.9843
161	21526.2514	16397.8786
162	21471.8203	16435.2142
163	21538.8005	16416.1738
164	21569.6760	16438.2508
165	21520.2192	16472.1747
166	21527.7887	16483.2102
167	21512.1161	16493.9605
239	21532.7597	16393.4143

Samþykktir sem þetta mæliblað, endurgjafið 07. 11. 2011, byggir á: Lencupplýsingadeild, Framkvæmda- og eignasviðs, vinnu þetta blað. Sjá eldra mæliblað fyrst útgífið 26. 06. 2006. Sjá samþykkt skýpulega- og byggingarnefndar 04. 04. 2001, samþykkt borgarráðs 10. 04. 2001, og auglýsingu um breytt deiliskipulag í B-deild Stjórnardónda dags 30. 04. 2001. Sjá samþykkt afgreislutundar byggingarfulltrúa frá 22. 06. 2010. Sjá þinglýsta yfirlýsingu nr. 411-T-004252/2011, dags. 04. 04. 2011. Sjá þinglýsta yfirlýsingu nr. 411-T-004253/2011, dags. 18. 04. 2011.

## Skógarhlíð



X = 21550  
Y = 16350



## Verðmat

Til undirritaðra hefur leitað, Sonja Wium, fh. Reykjavíkurborgar kt.530269-7609 og óskað eftir verðmati á neðangreindri lóð við Bústaðaveg 3, 105 Reykjavík.

Leitast er eftir að finna verðmæti lóðar og byggingaréttar lóðar án gatnagerðagjalda fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði.

Við verðmat þetta er stuðst við eftirfarandi aðferðafræði við mat eignanna. Markaðsaðferð sem byggist á samanburði og viðmiðun á söluverði sambærilegra eigna.

**Ekki liggur fyrir nýtingarhlutfall á lóðinni en hún er aðliggjandi að lóðinni Skógarhlíð 16 þar sem að búið er að heimili nýtingarhlutfall á lóð allt að 1.3.**

**Lóð sem metin er:**

**Bústaðavegur 3, 105 Reykjavík, landnr. L197135 og er með fasteignanúmer: 232-7966.**

**Opinberar matstölur úr fasteingaskrá FMR. Lóðarmat kr: 8.240.000.-**

**Notkunareining: Viðskipta og þjónustulóð. Stærð lóðar: 834 fm**

**Notkun lóðarinnar í dag, ástand og nánari lýsing:**

Lóðin er ekki í nýtingu í dag en til stendur að kanna með að fá að sameina hana lóðinni að Skógarhlíð 16.

**Athugið að nýtingarhlutfall á lóð eins og hún er í dag liggur ekki fyrir og eru því metnir heildarfermetrar.**

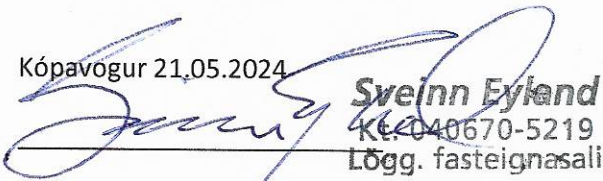
**Verðmat á lóðinni í dag og miðað við að nýting lóðarinnar haldist óbreytt og er þá bara ónýttur lóðarskiki gæti verið ca. kr.15.000.- x 834 fm sem er kr. 12.510.000.-**

**Áætlað verðmat á lóðinni á óbyggðan fermetra fyrir atvinnuhúsnæði gæti verið um kr. 65.000 pr.fm x 834 fm sem að gerir kr. 54.210.000.-**

**Áætlað verðmat á óbyggðum fermetra fyrir fjölbýlishús gæti verið kr. 140.000.- x 834 fm. Samtals kr. 116.760.000.- sem að gerir verðmat á byggingarrétti.**

Framangreindar stærðar og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 17.05.2022

Kópavogur 21.05.2024

  
**Sveinn Eyland**  
Kt. 040670-5219  
Lögg. fasteignasali

Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2327966

Bústaðavegur 3, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	Stofnskjal lóðar	100%	Þ

Landeigendur  
Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2024

8.240.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2025

-

## NOTKUNAREINING - VIÐSKIPTA OG ÞJÓN.LÓÐ

Notkunareininganúmer

N2327966

Staðfang

Bústaðavegur 3

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
0 kr.	8.240.000 kr.	0 kr.	0 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Viðskipta og þjón.lóð	0,0	ótr	Vantar

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Eignasjóður Reykjavíkurborgar	621102-2220	0%	Gögn vantar	Gögn vantar
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	03.12.2003	03.12.2003

### Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
01	Viðskipta og þjón.lóð	-	0,0	-	-	8.240.000 kr.	0 kr.

### Rekstrareiningar

Engar skráðar rekstrareiningar

## LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L197135

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	834,0 m <sup>2</sup>	8.240.000 kr.

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

### Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 959,3

**ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.**



22.06.2010

*Magnús Sæll*  
Byggingarútlit

Skógarhlíð

pkt.	X-hnit	Y-hnit
120	21582.8385	16429.2223
130	21470.7095	16354.7667
131	21479.8684	16361.7420
132	21462.1074	16386.5802
133	21446.0267	16397.6103
160	21513.9772	16379.9843
161	21526.2514	16397.8786
162	21471.8203	16435.2142
163	21538.8005	16416.1738
164	21569.6760	16438.2508
165	21520.2192	16472.1747
166	21527.7887	16483.2102
167	21512.1161	16483.9605
239	21532.7597	16393.4143
241	21575.7095	16431.0806
243	21563.7238	16430.9213
245	21540.6130	16414.3964
246	21582.4349	16428.9337
248	21528.3130	16386.4644

MÁL.NR. 41731

\* Kvæð um legu veggja háspennustreja O.R. (lega ónákvaem) og færslu út fyrir lóðarmörk í samráði við O.R. og á kostnað lóðarnafa að hluta til.

Kvæð um 5% gróður á lóðunum.

Bústaðavegur 3

Reykjavík, 1:500

Tillega að lóðarmarkabreytingu.

Lóðin Bústaðavegur 3 (lándnr 197135) er ..... 644 m<sup>2</sup>  
Lagt við lóðina af borgarlendi (lándnr 218177) ..... 130 m<sup>2</sup>

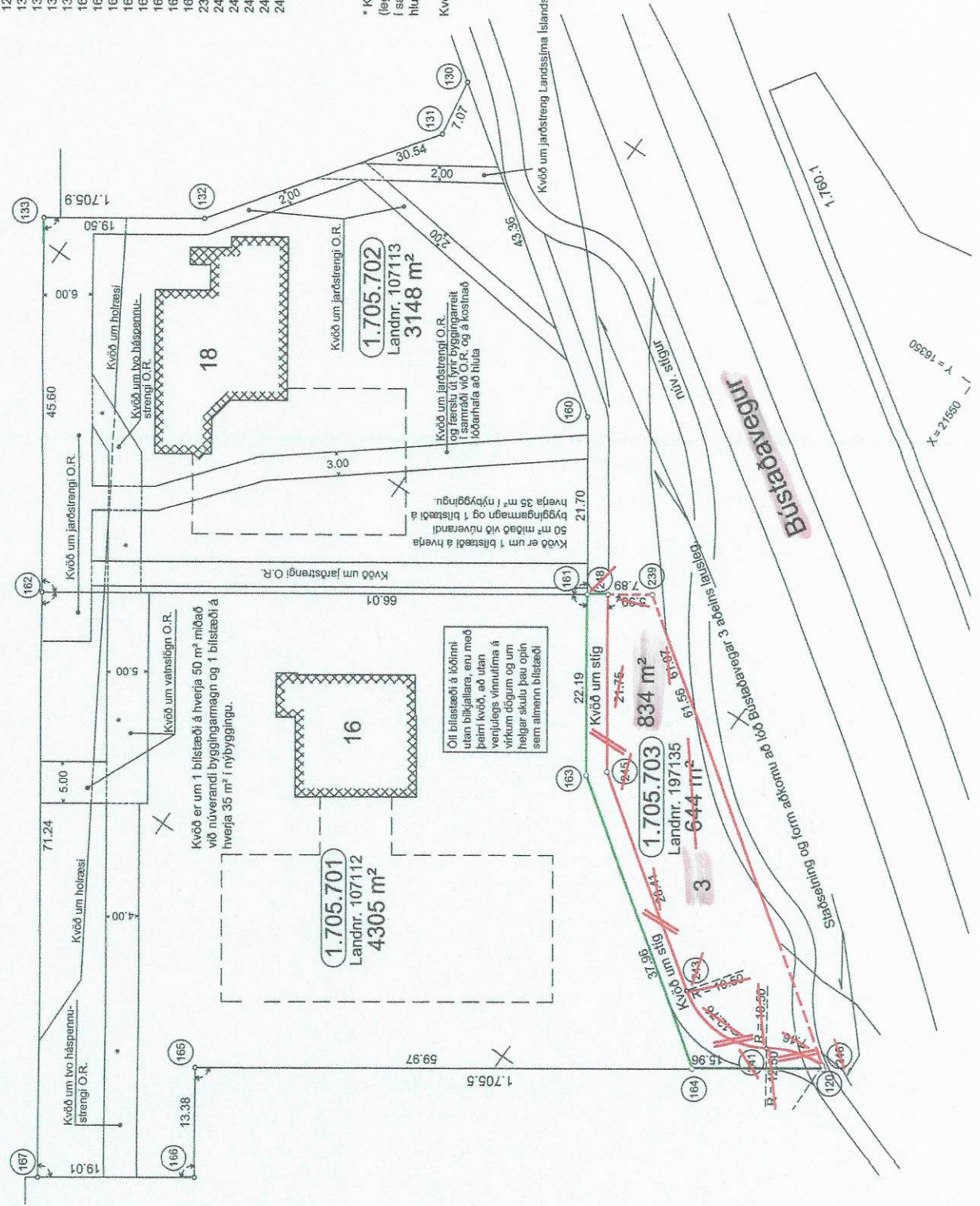
Lóðin verður ..... 834 m<sup>2</sup>

Samantar sambýkt skiptulags- og byggingarmyndar 4. 2001, sambýkt borgarráðs 10. 4. 2001, og auglýringu um breytt deliskiptulag 18-deild Sjálfstjórnarinnar dags 30. 4. 2001.

NEI tillöguuppráttunum vegna fyrir sambýkt afgræðslufundar byggingarútlitara frá 18. 11. 2003 viðvarandi Bústaðaveg 3 sem byggðist á sömu deliskiptulagsbreytingu og þessi tillega hér reynðist ekki vera í nægjanlega góðu samræmi við deliskiptulagið og því er þessi tillega gerð hér.

Frankvæmda- og eignasvið Landupplýsingadeild 15. 6. 2010

*Elisabet Arnaldsdóttir*







14

Slökkvistöð

18A

16

18

Bústaðavegur