



Borgarráð

Grandagarður 2, söluférlí

Óskað er eftir að heimild borgarráðs til að hefja nýtt söluférlí á Grandagarði 2 og byggingarrétti.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg festi kaup á Grandagarði 2 árið 2012. Ytra byrði hússins er friðað og fór Reykjavíkurborg fljótlega eftir kaup í framkvæmdir á ytra byrðið hússins sem var gert upp í anda fyrri tíma. Í dag er starfrækt í húsinu Sögusafnið og veitingastaðurinn Matur og Drykkur ásamt því að nokkrir listamenn hafa aðstöðu á efri hæðum hússins. Ákveðið var að vinna nýtt deiliskipulag fyrir húsið og umhverfi þess sem myndi miða að því að auka nýtingu á lóðinni í samræmi við markmið borgarinnar um góða borgarþróun eins og hún er tilgreind í aðalskipulagi. Nýja skipulagið var samþykkt í borgarráði í mars 2018.

Á fundi borgarráðs þann 28. júní 2018 var samþykkt að hefja söluférlí á fasteigninni og meðfylgjandi byggingarrétti með samkeppnisfyrirkomulagi.

Með hliðsjón af sögulegu mikilvægi hússins og staðsetningar var lagt til að í stað beinnar sölu væri haldin samkeppni þar sem kaupverð myndi hafa 50% vægi en matsblað þar sem umsóknir yrðu metnar eftir ákveðnum þáttum eins og hugmyndafræði, hönnun og samráð við nærumhverfi myndi hafa 50% vægi. Tilboð áttu að innihalda greinargerð þar sem umsækjandi gerir grein fyrir hugmyndum sínum um uppbyggingu á reitnum ásamt uppdráttum. Þeir aðilar skildu inn tilboði og tillögum en sala gekk ekki eftir.

Með hliðsjón af forsögu málsins var óskað eftir heimild borgarráðs til að hefja nýtt söluférlí með sömu aðferð. Við endurtekningu var ákveðið að styðjast við áþekkt férlí nú að vori 2022 og gert var 2018. Grandagarður 2 var auglýstur bæði í dagblöðum og á vef Reykjavíkurborgar 15.02.2022.

Þrjú kautilboð bárust frá tveimur aðilum. Öllum tilboðum er hafnað. Höfnun kautilboða byggja á

1. kautilboð eru lág miðað við matsvirði eignarinnar;
2. tilboð falla ekki skipulagsskilmálum sem gilda á svæðinu;
3. hugmyndir um aðgengi og hönnun eru ekki sýnilegar.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Hjálagt:

Greinargerð vegna fyrirhugaðrar sölu á Grandagarði 2, Alliance húsi 2022

Greinargerð vegna skipulagsmála

Greinargerð vegna aðgengis og hönnunar

Greinargerð vegna kautilboðs á Grandagarði 2 og verðlagning:

Greinargerð vegna fyrirhugaðrar sölu á Grandagarði 2, Alliance húsi 2022.

Ágrip og samantekt:

Ákvörðun um endurtekið sölufarli á Grandagarði 2 var tekin í kjölfar erindis eignaskrifstofu Reykjavíkur Fjármála- og áhættustýringarsviðs dags. 09.11.2021 sem Borgarráð samþykkti 18.11.2021

Árið 2018 bárust þrjú tilboð í eignina 2018 en þau námu 900 m., 650 m. og 300 m. króna. Við könnun um áreiðanleika kauptilboða kom í ljós að tilboðsgjafar ýmist féllu frá tilboði sínu eða gátu ekki staðfest greiðslugetu. Þess vegna var endurtekning sölufarlis undirbúin og framkvæmd.

Við endurtekningu var ákveðið að styðjast við áþekkt ferli nú að vori 2022 og gert var 2018.

Grandagarður 2 var auglýstur bæði í dagblöðum og á vef Reykjavíkurborgar 15.02.2022.

Auglýsing birtist í Fréttablaði og á vef Reykjavíkurborgar þennan dag.

Blaðaauglýsing vísar til auglýsingar á vefnum, en þar er m.a. hægt að nálgast frekari upplýsingar um sölufarlið.

Reykjavíkurborg auglýsir
**Alliance húsið að Grandagarði 2
aúk uppbyggingarréttinda er til sölu**

Reykjavíkurborg auglýsir eftir áhugasömum kaupendum að fasteign sinni og uppbyggingarréttindum að Grandagarði 2.
Bjóðendur skulu skila greinargerð og uppdætti til skýringa á hugmyndum sínum á reitnum.
Vá mat á líðendum glíðir verkþingmynd heiming til miðs við ábra þantí. Hluti húsnæis er í dag leigður til nokkurra aðila.

Um sóknnum skal skilab í lokuðu umslagi merki „Alliance - Grandagarður 2“ í kjölfarvör Reykjavíkurborgar engi sítar en kl. 12.00 á hólági málvíkudaginn 15. mars 2022.
Farna má frekari upplýsingar á vef Reykjavíkur á reykjavik.is/feiga.
Allar nánari upplýsingar veitir Eignaskrifstofa Reykjavíkur esr@reykjavik.is

Til sölu er Alliance húsið, Grandagarði 2, ásamt uppbyggingarréttindum

Þriðjudagur, 15. febrúar 2022

Reykjavíkurborg auglýsir eftir áhugasömum kaupendum að fasteign sinni Alliance húsinu og uppbyggingarréttindum að Grandagarði 2.



Íslenskt skýli
Grandagarður 2 - samþykkt endibjólung
Bláauglýsing um sölu - Bít

Stofa auglýsingar: Umunn

Bjóðendur skulu skila greinargerð og uppdætti til skýringar á hugmyndum sínum á reitnum. Vá mat á líðendum glíðir verkþingmynd heiming til miðs við ábra þantí. Hluti húsnæis er í dag leigður til nokkurra aðila.

Bóðir verður spt á vettvangi um hólági fyrir áhugasama bjóðendur málvíkudag 23. febrúar 2022 kl. 10.00

Um sóknnum skal skilab í lokuðu umslagi merki „Alliance - Grandagarður 2“ í kjölfarvör Reykjavíkurborgar engi sítar en kl. 12.00 á hólági málvíkudaginn 15.

Þrjú tilboð bárust frá tveimur aðilum og er bókað 17.mars kl. 08.45

Tilboðin eru:

1. E&S 119 ehf. (E. Backman) Tilboð 1, Kr. 650.000,-
2. E.Backman Tilboð 2, Kr. 450.000,-
3. Bismarck ehf. Tilboð 3, Kr. 300.000,-

Öllum kauptilboðum er hafnað.

Höfnun kauptilboða byggir á lágum kauptilboðum í ljósi verðmats, engin tilboð falla að skipulagsskilmálum sem gilda á svæðinu og hugmyndir um aðgengi og hönnun eru ekki sýnilegar og því ekki hægt að meta þær.

Nánar um kauptilboðið og matsferlið:

Í samræmi við sölufarlið 2018 var óskað þátttöku, álita og greiningar frá þessum aðilum í starfshópi Reykjavíkurborgar:

Óli Örn Eiríksson, teymisstjóri atvinnu- og borgarþróunarteymis á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara,

Borghildur Sölvey Sturludóttir, arkitekt, deildastjóri deiliskipulags hjá embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,

Ólafur Melsted, landslagsarkitekt, skipulagsfulltrúi hjá Faxaflóahöfnun sf.,

Magnús Gunnar Erlendsson, meðeigandi og verðmatssérfræðingur hjá KPMG ehf.,

Guðni Valberg, arkitekt, Trípólí arkitektum, .

Magnús Bjarni Baldursson, verkefnastjóri eignaskrifstofu var starfsmaður starfshópsins.

Í ljósi sölufarlis 2018 var ákveðið að taka einungis til nánari skoðunar tilboð 1 frá E&S 119 ehf. að upphæð Kr. 650.000.000,-. Önnur tilboð eru það lág að ekki var talin ástæða til frekari skoðunar þeirra. Í ljósi þess að ekki er um samanburð að ræða við önnur kauptilboð er matsblað lagað að því eins og kostur er í þessu sölufarli.

Matslíkanið sem stuðst er við er sambærilegt við það sem var notað 2018 en áhersla að þessu sinni er lögð á skipulagsþætti sem finna má í liðum 1-4 og kaupverð sem er liður 6 hér neðar.

Nr.	Matsþáttur	Gott – Sæmilegt – ábótavant (G-S-Áb.)	Matsaðili
1	Frumleiki og tenging við umhverfi	Ábótavant	Skipul.fr.
2	Samfélagsleg tenging	Ábótavant	Skipul.fr.
3	Aðgengi	Ábótavant	Trípólí
4	Hönnun	Ábótavant	Trípólí
5	Sjálfbærni og kolefnisfótspor	Ekki er ástæða til rýni þessa sökum þess hve mörgu er ábótavant í kauptilboði.	
6	Boðið kaupverð		KPMG
	Niðurstaða		

Greinagerð vegna skipulagsskilmála við Grandagarð 2 og kauptilboð

(Um skipulagsmál, þættir 1 og 2 í matslíkani):

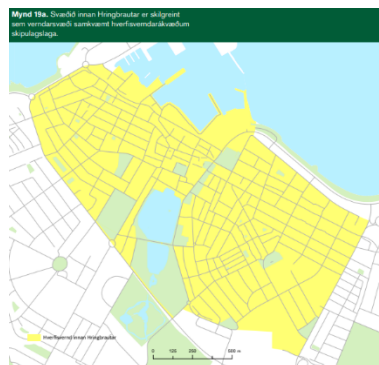
Grandagarður 2 (staðgreinareitur 1.115.3)

Reykjavíkurborg auglýsti eftir áhugasömum kaupendum að fasteign sinni að Grandagarði 2 15. febrúar 2022. Við mat á tilboðum var notast við matsblað þar sem verðhugmynd gildir 50% og aðrir þættir gilda 50%.

Hér fyrir neðan er samantekt á þeim skipulagsskilmálum sem eru í gildi á reitnum og borið saman við tilboðið og þá þætti sem að bjóðandi leggur áherslu á.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Verndarsvæði innan Hringbrautar.



frá deiliskipulagsupprætti

Matsþættir kauptilboðs:

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Grandagarður 2 á svokölluðu M1b svæði.

M1b:blönduð miðborgarbyggð- skrifstofur og þjónusta. Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilaðar, einkum á eftir hæðum húsnæðis. Jarðhæðir með götuhliðastýringu, verslunar og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG:

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grandagarð 2 – samþykkt og birt í b deild 08.05. 2018.

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=136365922629784367001>

Umsögn (úrdráttur úr greinagerð deiliskipulagsins)

Almennt um starfsemi í skilmálum deiliskipulagsins;

Efri hæðir nýbyggingar:

Gististarfsemi og/eða önnur skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Í nýbyggingu við Mýrargötu skulu vera íbúðir.

Jarðhæðir nýbyggingar: Verslun, veitingastarfsemi og létt atvinnustarfsemi á borð við hárgreiðslustofur, snyrtistofur o.s.frv. Lágmark fimm aðskilin atvinnurými. Mismunandi starfsemi skal vera í hverju rými og óheimilt er að sameina eða opna á milli.

Alliance hús: starfsemi frjáls, núverandi starfsemi er safn.

Í tilboðinu kemur fram að; „Gildandi deiliskipulag setur uppbyggingu reitsins nokkuð skýr mörk og Alliance húsið verður fyrirmynd og útgangspunktur nýbygginga á reitnum. Við munum fylgja

deiliskipulagi í stórum dráttum að því undanskildu að ekki verður byggt hótél á efri hæðum nýbygginga heldur íbúðir.“

Niðurstaða

Út frá skipulagslegum forsendum tilboðsins þá þarf að gera umfangsmiklar breytingar á skilmálum og notkun svo hægt sé að aðlaga skipulagið að núverandi kautilboði.

Hér ber helst að nefna þá staðreynd að ekki er gert ráð fyrir íbúðum á efri hæðum nýbyggingar nema að hluta til. Hvorki bílastæðabókhalð, dvalarsvæði eða birtumagn á þeim hafa verið uppfærð (skv. AR 2040) svo að hægt sé að leyfa íbúðir á þessum reit nema að undangenginni breytingu á deiliskipulagi.

Því er það mat skipulagsfulltrúa í Reykjavík að núverandi kautilboð í reitinn sé ekki í samræmi við þá skilmála sem eru í gildi á þessu svæði – gera þyrfti breytingu svo hægt sé að aðlaga tilboðið og þá er spurning hvort að allir séu við sama borð?

Greinargerð vegna aðgengis og hönnunar við Grandagarð 2 og kaupþilboð:

(Um aðgengi og hönnun, þættir 3 og 4 í matslíkani):

Aðgengi:

Gert er ráð fyrir áframhaldandi rekstri safns og veitingastaðar á jarðhæð Alliance hússins, auk nýs opins og hlýlegs torgs framan við húsið. Þá er lagt til að nýbyggingar við göngugötu hýsi sýningarrými fyrir listamenn og menningartengda starfsemi. Ekki er talað um starfsemi jarðhæðar í öðrum nýbyggingum en talað er um að fylgja deiliskipulagi í grófum dráttum en það gerir ráð fyrir lifandi starfsemi jarðhæðar. Engar teikningar fylgja umsókninni.

Hönnun:

Engar teikningar eru lagðar fram og fæst því engin niðurstaða í þessum lið.

Gæði tenginga / aðlögun við umhverfi:

Engar teikningar eru lagðar fram en talað er um að hönnun og efnisval þurfi að taka mið af Alliance húsinu svo samræmi verði á milli allra bygginga á reitnum og heilðrænt útlit myndist á milli hins nýja og gamla. Notkun og skipulag bygginga verði í góðum tengslum við næsta umhverfi og styrki núverandi byggð og atvinnustarfsemi.

Gæði borgarhönnunar:

Engar teikningar eru lagðar fram en hugmynd að útfærslu á því torgi sem deiliskipulag gerir ráð fyrir er reifuð. Talað er um opið og hlýlegt torg sem nýta mætti til viðburða. Þá er lagt til að vísa til sögu svæðisins t.d. með saltfiskmynstri á hellum torgsins.

Gæði einkarýma:

Engar teikningar eru lagðar fram og fæst því engin niðurstaða í þessum lið.

Nýbreytni:

Engar teikningar eru lagðar fram og útfærsla á hönnun eða byggingarefnum ekki skilgreint.

Niðurstaða

Þar sem engar teikningar er lagðar fram með kaupþilboði er ekki hægt að meta það með hliðsjón af þeim þáttum sem lagðir eru til grundvallar mats hvað aðgengi og hönnun varðar.

Sjálfbærni og kolefnisfótspor:

Ekki er ástæða til að fjalla um sjálfbærni og kolefnisfótspor kaupþilboðsins þar sem skipulagsmál, aðgengi, hönnun og upphæð kaupþilboðs er ábótavant.

Um lið nr. 5 er að ræða í matslíkani.

Greinargerð vegna kauptilboðs á Grandagarði 2 og verðlagning:

(Um aðgengi og hönnun, þáttur 6 í matslíkani):

Boðið kaupverð:

Grandagarður 2, virði fasteignarinnar

Fasteignin að Grandagarði 2 er skráð 2.701 fm. á þremur hæðum. Viðbygging við húsið sem byggð var árið 1973 telur 470 fm. og skráð stærð upphaflega hluta Alliance hússins því 2.231 fm. Þar af eru skráðir fm. á rými undir 1,80 m 224,9. Skráðir fermetrar eldri hluta byggingarinnar eru því 2.007. Skráð fasteignamat eignarinnar er 633,5 m.kr. og mun hækka í 735,6 m.kr. árið 2023. Brunabótamat eignarinnar er tæplega 594 m.kr.

Í dag eru um það bil 1.900 fm. útleigðir til mismunandi aðila og er mánaðarleiga um það bil 1.4 m.kr. á mánuði. Samningar um leigu á 2. hæð hússins eru á mjög lágum verðum enda er ástand leiguryma í slæmu ástandi. Þriðja hæðin er tóm og ekki tæk til útleigu vegna ástands.

Ástand fasteignarinnar að Grandagarði 2 er bágborið og ljóst að eignin þarfnast verulegs viðhalds til að standa undir kröfum leigutaka um gæði eigna. Það er því ljóst að ekki er hægt að bjóða eignina til útleigu á markaðsverðum nema með talsverðum endurbótum á fasteigninni. Augljósar lekaskemmdir eru í útveggjum fyrstu hæðar sem sennilega myndast vegna sprungna í múrverki að utanverðu. Húsið var lagfært að utan árið 2014 en ekki nægilega vel og eru talsverðar sprungur á múrhúð. Þá er talsverður halli á gólfi fyrstu hæðar, sökum þess hvernig húsið var byggt, sem þyrfti að lagfæra. Önnur hæð hússins er illa farin og ljóst að það þarf að byrja á að hreinsa allt út af þeirri hæð áður en hægt væri að innrétta hana. Lagfæra rafmagn, pípulagnir og göt í gólfi sem eru vegna upprunalegrar notkunar hússins. Þriðja hæð hússins er með timburgólfi og almennt lága lofthæð, þá er þak óeinangrað.

Ekki liggur fyrir kostnaðarmat við endurnýjun húsnæðis en ljóst er að slík framkvæmd er kostnaðarsöm. Líklega þyrfti að taka niður gólf þriðju hæðar og endursmíða það eða einfaldlega hafa hærri lofthæð á 2 hæð sem að myndi þá fækka nýtanlegum fermetrum. Heimild er fyrir því að vera með milliloft á efstu hæð og því væri sennilega hægt að útfæra milliloft inn í skrifstofu/íbúðarými.

Vandasamt er að leggja mat á eignina í því ástandi sem hún er í dag sökum þess að ekki liggur fyrir Ef eignin væri uppgerð af eðlilegum gæðum gæti virði þess verið á bilinu 850 - 1.150 m.kr. m.v. að meðal leiguverð væri 3.000 – 4.000 kr. á fm. og að útleigu fm. væru um 1.900 talsins. Er þá ekki tekið inni í matið nýrri hluti byggingarinnar en ráðgert er að það húsnæði verði rífið og er það því metið sem hluti af byggingarétti sem fylgir lóðinni en nánari umfjöllun um mat byggingaréttar má sjá neðar í þessari greinargerð.

Til að leiða út virði eignarinnar í núverandi ástandi væri eðlilegt að draga frá væntan framkvæmdakostnað við að gera upp eignina. Þar sem ástand eignarinnar er lélegt er eðlilegt að gera ráð fyrir að sá kostnaður geti numið nokkur hundruð milljónir króna. Ef að kostnaður við endurbætur er áætlaður um 300 m.kr. sem er um 150 þús.kr. á fm. myndi virði eignarinnar reiknast á bilinu 550 m.kr. til 850 m.kr.

Virði byggingaréttar

Auk fasteignarinnar fylgir byggingaréttur fyrir blandaða byggð verslunar- og veitingahúsa, aðra skrifstofu- og atvinnustarfsemi, rekstur gististaða og íbúðabyggðar. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt byggingamagn 7.600 fm. en þar af eru 6.200 fm. ofanjarðar og bílakjallari upp á 1.400 fm. Hægt er að auka byggingamagn enn frekar með milliloftum skv. sérstökum skilmálum skipulagsins.

Upprunalegi hluti Alliance hússins er skráður 2.007 fm. en samkvæmt skipulagi er gert ráð fyrir að nýrri hluti hússins verði rifinn en hann telur alls 470 fm. Heildar viðbótar byggingamagn til samkvæmt skipulaginu er því 5.593 fm. og þar af eru 4.193 fm. ofanjarðar.

Talsverð viðskipti hafa átt sér stað með lóðir á höfuðborgarsvæðinu undanfarin misseri en verð eru ekki opinber í öllum tilfellum og því er samanburður alltaf erfiður. Lóðir með íbúðahúsnæði og verslun og þjónustu á jarðhæð hafa verið að ganga kaupum á verðum á bilinu 100 þús. – 150 þús. kr. á hvern óbyggðan fermetra en lóðir um atvinnuhúsnæði hafa verið að seljast á 50 þús. – 80 þús. kr. á hvern óbyggðan fm. Til að mynda voru viðskipti með lóðina að Fiskislóð 37 á síðasta ári upp á 185 m.kr. sem jafngildir tæplega 78 þús. kr. á hvern fm. og nýlega voru opnuð útboð í Álfabakka 4 þar sem að boðið verð jafngilti 52.100 kr. á fm. Þá voru nýlega seldir byggingaréttir fyrir blandaða byggð í Gufunesi og var meðalverð þar rétt rúmlega 75 þús. kr. á fm.

Til að leiða út verðmat á byggingarétti er eðlilegt að horfa til þessara viðskipta en líklegt viðskiptaverð með reit með blandaðri byggð er á bilinu 75 þús. – 100 þús. kr. Ef einungis er horft til leyfilegs byggingamagns ofanjarðar sem telja 4.193 (án millilofta) er líklegt verðmæti byggingaréttarins á bilinu 315 m.kr. – 419 m.kr.

Niðurstaða

Byggt á framangreindum forsendum má áætla að virði Alliance hússins og byggingaréttarins geti verið á bilinu 870 m.kr. til 1.260 m.kr.

Óvissa um matið er umtalsverð þar sem ekki liggur fyrir kostnaðarmat við endurbætur hússins auk þess sem að verðmæti lóða getur breyst hratt. Kauptilboð í húsnæðið og byggingaréttinn nemur 650 m.kr. sem er talsvert undir neðra gildi áætlaðs verðmætis eignarinnar.

Þó svo að talsverð óvissa sé um matið eru engu að síður sterkar vísbendingar um að tilboðið sé lágt og talsvert undir því sem að eðlilegt matsvirði eignarinnar gæti verið miðað við gildandi deiliskipulag.