



Borgarráð

### ***Járnsléttu 8, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Íslenska gámafélaginu ehf., kt. 470596-2289, um 5.342 m<sup>2</sup> lóð að Járnsléttu 8, Kjalarnesi, auk 2.132,8 m<sup>2</sup> byggingarréttar ofanjarðar.

Gatnagerðargjald, miðað við 2.132,8 m<sup>2</sup> byggingar ofanjarðar, er áætlað 48.305.787 kr.

Þann 30. apríl 2020 fékk Íslenska gámafélagið vilyrði fyrir Bronssléttu 7 og Járnsléttu 8 sem er háð því skilyrði að Kalksléttu 1 sem félagið hefur fengið úthlutað, dugi ekki fyrir starfsemi félagsins.

Fyrir byggingarrétt lóðarinnar er greitt markaðsverð að mati fasteignarsala og þeirra lóða sem eru til sölu á föstu verði við Esjumela.

Heildargreiðsla fyrir byggingarétt, að meðtöldum gatnagerðargjöldum, er 61.635.787 kr. og er gjaldlagi greiðslunnar 45 dagar frá úthlutun borgarráðs.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, heimlagngjöld og önnur gjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Einnig er vakin athygli á því að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mælibleði. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefni í júní 2013 og gildandi deiliskipulag. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: [reykjavik.is/lodir](http://reykjavik.is/lodir).

Hrefna Þórsdóttir  
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:  
Verðmat dags. 7. júní 2021

## Verðmat

### Járnsléttu 8 - Byggingarlóð

Undirritaður hefur samkv. beiðni Oddrúnar Helgu Oddsdóttur f.h. Reykjavíkurborgar, skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, skoðað og verðmetið byggingarlóð sem eru í eigu matsbeiðanda. Verðmatið er án gatnagerðargjalda. Skoðun lóðarinnar fór fram 1. júní 2021.

#### Nánari lýsing og forsendur:

Lóðin við Járnsléttu 8 verður leigð út til 50 ára með byggingarrétti fyrir atvinnuhúsnæði. Heimilað byggingarmagn er 2.132,8 m<sup>2</sup> ofanjarðar með nýtingarhlutfalli 0,4. Lóðarstærð er 5.342 m<sup>2</sup>. Matsmaður hefur kynnt sér deiliskipulag og lóðaruppdrátt fyrir svæðið.

#### Niðurstaða:

Matsmaður áætlar markaðsverðmæti fyrir hvern byggingarfermetra sem leyfilegt er að byggja á lóðinni **kr. 7.500,-** eða samtals **kr. 15.966.000,-** Í verðmati þessu er við það miðað að gatnagerðargjöld séu ógreidd.

Undirritaður hefur í dag verðmetið ofangreinda lóð og stuðst við opinber gögn. Tekið er mið af stærð og söluverði sambærilegra lóða á svipuðu markaðssvæði á undanförunum misserum. Framangreinda eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Mikluborg fasteignasölu.

Reykjavík, 7. júní 2021



Þórhallur Þórhallsson lögg. fasteignasali