



Borgarráð

Jöfursbás 6 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Extón ehf., kt. 470499-2069, Vesturvör 30C, 200 Kópavogi, lóð og byggingarrétti við Jöfursbás 6. Lóðin er 7.068 fermetrar og heimilað byggingarmagn ofanjarðar er 3.500 fermetrar fyrir atvinnuhúsnæði og 3.832 fermetrar neðanjarðar.

Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn 105.875.000 kr. sem ákvarðast skv. meðaltali verðmata tveggja fasteignarsala. Gatnagerðargjald miðað við 3.500 fermetra byggingum ofanjarðar er 85.634.500 kr. og neðanjarðar miðað við 3.832 fermetra er 9.474.784 kr. Heildarfjárhæð byggingarréttar og gatnagerðargjalda er 200.984.284 kr.

Gjaldddagi gatnagerðargjalda og byggingarréttar er 45 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 23. nóvember 2017, og framlengdi á fundi sínum 4. mars 2021.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur úthlutun þessi niður með afturköllun borgarráðs á úthlutun lóðarinnar.

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, auk inntaksgjalda fyrir hita og rafmagn greiðist skv. gjaldskrá Veitna sem finna má á heimasíðu Veitna.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, með afturköllun borgarráðs á úthlutun þessari.

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. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014.

Lóðin er byggingarhæf. Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar íbúðir eru fullgerðar og geymir hann nánari stærðir lóða og kvaðir á þeim.



Reykjavíkurborg

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Gufunes. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:
Verðmat Eignarmiðlun, dags. 10. maí 2022.
Verðmat Fasteignasölnar Garður, dags. 19. maí 2022.

Verðmat

Jöfursbás 6, merkt 00-00, 112 Reykjavík



Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidun@eignamidun.is
eignamidun.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5302	01 00 00	0	0.0	0	0	67.100.000	67.100.000		0	Jörð/lóð
Samtals			0.0	0	0	67.100.000	67.100.000			

Undirritaðir hafa að beiðni eiganda skoðað og verðmetið byggingarétt fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni Jöfursbás 6 í Gufunesi, skráð svæði D og verðmatið gerir ráð fyrir verðmat á byggingarrétti án gatnagerðagjalda. Stærð lóðarinnar er skráð 7068 fm. Svæði D er skilgreint í deiliskipulagi fyrir stofufyrirtæki í kvikmynda og viðburðargreinunum. Uppbygging svæðisins einkennist af þremur stórum athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði D er staðsett við jaðar Gufunes, gengt fyrirhugaðri Sundabraut og grænu athafnasvæði.

Skráður eigandi eignarinnar er: Skipulagssjóður Reykjavborgar, kt. 511170-0529, Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 570480-0149

Nánar um Jöfursbás 6: Skipulag gerir ráð fyrir að á lóðinni verði byggt atvinnuhúsnæði, heimilt að byggja 3500 fm ofanjarðar og 3872 fm neðanjarðar.

Hverfið: Í Gufunesi er þegar risin miðstöð kvikmyndagerðar á Íslandi, þar sem RVK Studios, Kukl og fjöldi annarra kvikmyndatengdra fyrirtækja er með starfsemi sína. Einnig eru komin fjölbýlishús þar sem áhersla er lögð á vistvænar byggingar og fjölbreytt mannlíf. Í Gufunesi verður blönduð byggð fyrir íbúðir, smærri atvinnurekstur, skapandi iðnað, menningu, menntun, sýningar- og atburði, ferðamannaíðnað og sjálfbærar samgöngur. Gufunesið verður þannig einstakt hverfi í borginni þar sem iðnaðarmannvirki, manngert landslag, afþreying- og útivist og stórfengleg fjallasýn við sjávarsíðu mynda órjúfanlega heild. Undirritaðir meta byggingarréttinn á eftirfarandi hátt.

Fyrir hvern fermeter sem byggja má ofanjarðar teljum við að matið sé kr. 35,000 pr fm * 3,500 fm eða samtals kr 122,500,000,-
Fyrir hvern fermeter sem byggja má neðanjarðar teljum við að matið sé kr. 17,500 pr fm * 3872 eða samtals kr. 67,760,000,-

Forsendur:

Verðmat þetta byggir á að um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Niðurstaða

Áætlað söluverð er 190.260.000 kr. / Eitthundraðogniútíumilljónirtvö hundruð og sextíu þúsund.

Reykjavík 10. maí 2022

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali

Þórarinn M. Friðgeirsson

Löggiltur fasteignasali

Þórarinn M. Friðgeirsson, Löggiltur fasteignasali
Sími 588 9090





Fasteignasalan
GARÐUR

Sveinbjörn Halldórsson
löggiltur fasteignasali
Bæjarhraun 12, 220 Hafnarfjörður
Sími: 562 1200
sveinbjorn@fastgardur.is
www.fastgardur.is

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5302	01 00 00	0	0.0	0	0	67.100.000	67.100.000		0	Jörð/lóð
Samtals			0.0	0	0	67.100.000	67.100.000			

Jöfursbás 6
Undirritaður hefur skoðað og metið til söliverðs neðangreinda eign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu.
Lýsing eignar: Um er að ræða lóðina að Jöfursbás 6 sem er staðsett við jaðar Gufunes, gegnt fyrirhugaðri Sundabraut og grænu útivistarsvæði. Lóðin er merkt á deiliskipulagi sem lóð D2.1. Svæði (D) er skipulagt fyrir stoðfyrirtæki í kvikmynda- og viðburðargeiranum. Uppbygging svæðisins einkennist af þremur athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða fyrir bæði gesti og starfsfólk í Breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir húsum fyrirtækja. Lóðin er 7048 fm og er leyfilegt byggingarmagn þar 3500 fm ofanjarðar og 3832 fm neðanjarðar. Mat þetta tekur einingis tillit til þess að byggt verði 3500 fm og er ekki reiknað inn í matið neðanjarðar fermetra eða gatnagerðargjöld. Áætlað fermetraverð er kr 25.500,-. Byggingarmagn er 3.500 og er matsverð því kr 89.250.000,-

Áætlað matsverð: kr. 89.250.000,-
Forsendur:
Við matsreikning er hér einkum stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölumat á húsnæði og samanburð á sambærilegum eignum.
Trúnaðaryfirlýsing matsmanns:
Undirritaður hefur í dag verðmetið ofangreinda eign og stuðst við opinber gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Tekið er mið af stærð eignarinnar, aldri, staðsetningu, ástandi að utan sem innan, sem og söliverði sambærilegra eigna. Undirritaður verðmetur eignina eftir bestu samvisku og þekkingu og hefur engra hagsmuna að gæta varðandi verðmatið. Frávik á verðmati þessu geta verið 5-10% til hækkunar eða lækkunar. Umbeðið mat fór fram á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar á skrifstofu vorri.
Fylgigögn með verðmati:
Matsvottorð Þjóðskrár Íslands.

Niðurstaða
Áttatíuogníumilljónirogtvö hundruðogfimmtíuþúsund.-

19.05.20222

Halldór Freyr Sveinbjörnsson, Löggiltur fasteignasali

Halldór Freyr Sveinbjörnsson, Löggiltur fasteignasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2094224

Þórustígur 30, Reykjanesbær

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Hrafn Aron Þórólfsson	170586-2399	Afsal	100%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2022

27.600.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2023

-

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer

N2094224

Staðfang

Þórustígur 30

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
22.220.000 kr.	5.380.000 kr.	39.800.000 kr.	39.008.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	119,2 m ²	SA	Holsteinn

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Hrafn Aron Þórólfsson	170586-2399	100%	06.06.2019	06.06.2019

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1947	73,9 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	27.600.000 kr.	27.100.000 kr.
020101	Bílskúr	2014	45,3 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	12.700.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald									
01 0101 - Séreign									
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.	
01 0101	Íbúð	Lokað	71,8	196,6	71,8	56,3	0	N	
01 0102	Útgeymsla	Lokað	5,5	9,4	2,1	3,5	0	N	
02 0101 - Séreign									
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.	
02 0101	Bílgeymsla	Lokað	45,3	156,8	45,3	42,4	0	B	
02 0103	Þakrými	Lokað	0	31,1	0	0	0	F	
01 X - Sameign allra									
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.	
01 X	Umferðarrými	Opið	1,1	0	0	0	0	U	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L129850

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsaloð	914,0 m²	10.270.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Landeigendur Y-Njarðvhv m/Vn sf	500878-0109	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 834,4

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.