



Borgarráð

Krókháls 20 – höfnun tilboðs og sala byggingarréttar á föstu verði

Óskað er eftir því að borgarráð hafni tilboði Úlfarsá ehf. í lóðina Krókháls 20 sem opnað var þann 16. september sl. Einnig er þess óskað að samþykkt er að byggingarréttur á lóðinni að Krókhálsi 20 verði seldur á föstu verði.

Greinargerð:

Útboðsfresti lóðaútboðs fyrir lóðina Krókháls 20 lauk 16. september sl. Einungis barst eitt gilt tilboð.

Óskað er eftir því að borgarráð hafni því tilboði sem barst í lóðina, með vísan til ákvæðis 3.4 í úthlutunar og útboðsskilmálum, þar sem það er of lágt fyrir lóðina. Lagt er til að lóðin verði seld á föstu verði samkvæmt verðmati sem hefur verið aflað eða 43.000 kr. á m². Heimilt er að byggja tvö fjögurra hæða atvinnu/skrifstofuhúsnæði auk bílajakjallara, annars vegar hús uppá 4.900 m² og hins vegar 4.312,5 m² hús og að auki væri gert ráð fyrir um 3.200 m² bílajakjallara. Samtals verð byggingarréttar án gatnagerðargjalda er því 396.137.500 kr.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:
Fundargerð dags. 16. sept. '22
Verðmat dags. 21. sept. '22

Árið 2022, þann 16. september kl. 12:00 voru bókuð inn tilboð vegna auglýsingar Reykjavíkurborgar um sölu byggingaréttar við lóðina **Krókháls 20**. Opnunin var framkvæmd rafrænt á vefsvæði útboðsvefjar Reykjavíkurborgar.
www.utbod.reykjavik.is.

Fundargerð ritaði Oddrún Helga Oddsdóttir

Eftirfarandi fyrirtæki skilaði inn gildu tilboði:

1 Úlfarsá ehf.	kr.	206.500.000
----------------	-----	-------------

Fundi slitið kl. 12:07

Verðmat
LÓÐ AÐ KRÓKHÁLSI 20, REYKJAVÍK



Umbeðið af:

-Eiganda eignar

Fylgiskjöl:

-FMR YFIR EIGN
-TEIKNING YFIR EIGN
-DEILISKIPULAG YFIR LÓÐ

Unnið af:



Sveini Eyland lögg.fasteignasala á LANDMARK fasteignamiðlun.

LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900

Verðmat

Til undirritaðra hefur leitað, Oddrún Helga Oddsdóttir, fh. Reykjavíkurborgar kt.530269-7609 og óskað eftir verðmati á neðangreindri lóð við Krókháls 20 í Reykjavík. Leitast er eftir að finna verðmæti óbyggðs fermetra á þessu svæði 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 möguleg nýting lóðarinnar sbr. samþykkt deiliskipulag og framtíðarnýtingu lóðar.

Lóð sem metin er:

Krókháls 20, Reykjavík, landnr. L234453 og er með fasteignanúmer: 252-3160.

Opinberar matstölur úr fasteingaskrá FMR. Lóðarmat kr: 30.000.000.-

Notkunareining: lónaðar og athafnalóð. Stærð lóðar: 9908 fm

Notkun lóðarinnar í dag, ástand og nánari lýsing: Lóðin er algerlega ónýtt í dag en nálægar lóðir hýsa fyrirtæki sem reka bílaumboð og sölu á vinnuvélum. Austan við lóð er íþrótt og æfingasvæði Golfklúbbs Reykjavíkur.

Fyrirhuguð nýting lóðar samkvæmt breyttu skipulagi: Fyrir liggur samkvæmt deiliskipulagsbreytingu að byggja megi tvö fjögurra hæða atvinnu/skrifstofuhúsnæði auk bílakjallara, annars vegar hús uppá 4900 fm og hinsvegar 4312 fm hús og að auki væri gert ráð fyrir ca. 3200 fm bílakjallara samtals 12408.5 fm. Eftir þessa breytingu yrði nýtingarhlutfall lóðar 1.25.

Verðmat byggt á markaðsaðferð: Ef horft er til markaðsaðstæðna og verðs á sambærilegum lóðum má áætla að meðalverð á óbyggðan fermetra sé kr. 43 - 45.000 og er þá ekki gert ráð fyrir að búið sé að greiða gatnagerðargjöld.

Miðað er við að byggja megi 9212,5 fermetra atvinnuhúsnæði á lóðinni, að viðbættum 3196 fm bílkjallara. Verðmat miðast við mögulega notkunarmöguleika lóðarinnar og er áætlað kr. 45.000 á óbyggða birta fermetra atvinnuhúsnæðis. Segja má að miðað við lóðarframboð í dag þá teljist þetta vera með betri staðsetningu á höfuðborgarsvæðinu fyrir atvinnu/skrifstofuhúsnæði.

Deiliskipulagsbreyting liggur fyrir af svæðinu og er meðfylgjandi.

Töluvert mikið starf er óunnið áður en hægt er að hefja byggingaframkvæmdir á svæðinu.

Miðað við heildarfjölda birtra fermetra atvinnuhúsnæðis 9212.5 fm væri **kr. 414.562.500.-**

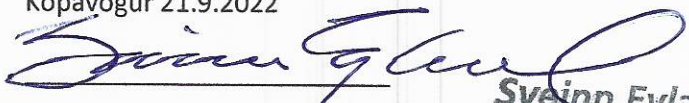
Bílkjallarinn uppá 3196 fm væri **kr: 47.940.000.-**

Heildarverðmat lóðarinnar að okkar mati væri því kr: 462.502.000.-

Skrifað: fjögurhundruðsextíu&tværmilljónirfimmhundruð&tvöþúsund 00/100-

Framangreindar stærðar og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 21.9.2022

Kópavogur 21.9.2022


Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali

Sveinn Eyland
Kt. 040670-5219
Lögg. fasteignasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2523160

Krókháls 20, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	A+	100%	þ

Landeigendur

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	A+	0%	þ

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2022

30.000.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2023

33.000.000 kr.

NOTKUNAREINING - IÐNAÐAR OG ATHAFNALÓÐ

Notkunareininganúmer

N2523160

Staðfang

Krókháls 20

Húsmat

0 kr.

Lóðarmat

30.000.000 kr.

Brunabótamat

0 kr.

Endurstofnsverð

0 kr.

Notkun

Iðnaðar og athafnalóð

Flatarmál

0,0

Tryggingafélag

Byggingarefni

Annað

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	28.03.1945	20.07.2012

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
01	Iðnaðar og athafnalóð	-	0,0	-	-	30.000.000 kr.	0 kr.

Rekstrareiningar

Engar skráðar rekstrareiningar

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L234453

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Iðnaðar og athafnalóð	9908,0 m ²	30.000.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	0 %

Skýringar

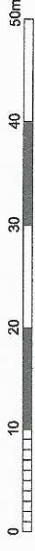
Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 865,7

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

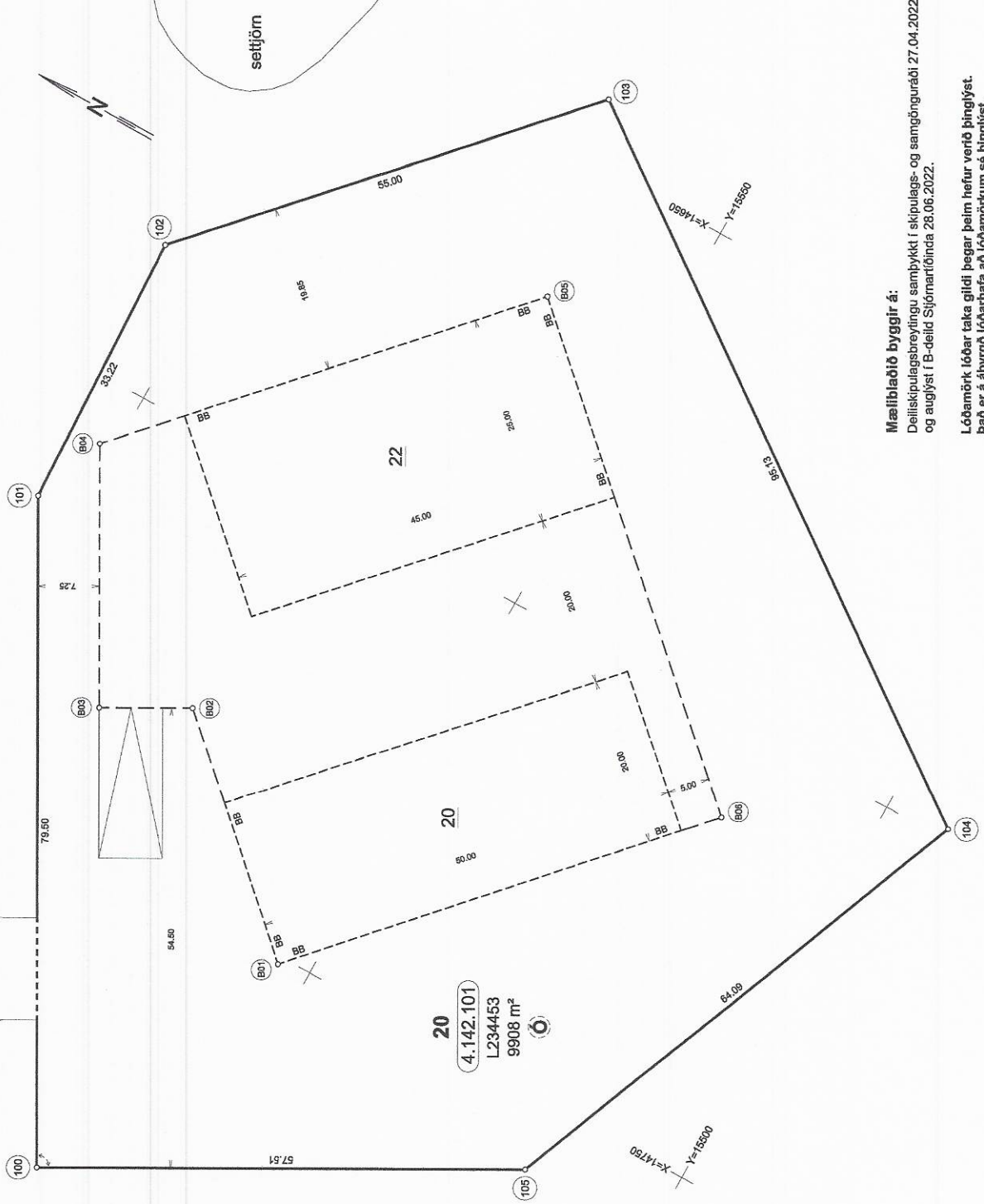
4.142.1

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóð er tölusett við Krókháls

Krókháls



Skýringar

- Lóðamörk
- - - Innkeyrsla
- - - Byggingarhelur
- BB - - - Byggingar- blageymslu
- X Stæfang lóðar
- (X.XXX.XXX) Staðgreinirúmer
- Lxxxxxx Landeignarnúmer
- x m² Stærð lóðar
- ⊙ Óþinglýst lóðamörk
- X Húsnúmer
- Hornmættar línur

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr	X-hnit	Y-hnit
100	14786.8100	15567.0144
101	14716.1194	15605.2697
102	14682.9169	15606.4630
103	14642.5169	15569.1423
104	14698.7806	15492.4307
105	14758.1362	15516.6003
B01	14750.9215	15553.7707
B02	14729.2479	15577.2326
B03	14734.5460	15586.8843
B04	14707.2161	15601.8865
B05	14866.4152	15594.1956
B06	14710.5215	15516.4500

Fjöldi og staðsetning blástæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

ATH: Kvæð er á lóðinni um blágrænar ofanvatnslausnir.

Mæliblaðið byggir á:

Deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í skipulags- og samgönguráði 27.04.2022, og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 28.06.2022.

Lóðamörk lóðar taka gildi þegar þeim hefur verið þinglýst. Það er á ábyrgð lóðarhafa að lóðamörktum sé þinglýst.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagsvið Landupplýsingar. 27.07.2022