



Borgarráð

Lambhagavegur 8 og 10 - sala byggingaréttar á föstu verði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að auglýsa lóðirnar Lambhagavegur 8 og Lambhagavegur 10 til sölu á föstu verði. Samkvæmt verð mati tveggja fasteignasala er áætlað markaðsverð fyrir byggingarrétt Lambhagavegs 8 69.515.500 kr og Lambhagavegs 10 63.857.500 kr. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 72.923.455 kr. í gatnagerðargjöld vegna Lambhagavegs 8 og 66.988.075 kr. í gatnagerðargjöld vegna Lambhagavegar 10 miðað við gatnagerðargjöld í ágúst 2019. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlögð byggingarnefndateikninga.

Reykjavíkurborg hefur tvívegis hefur boðið út lóðirnar Lambhagavegur 8 og Lambhagavegur 10 en í hvorugt skiptið hefur sala lóðanna gegnið eftir þar sem tilboð bjóðenda hafa ýmist verið metin ógild eða þeir ekki staðið við tilboð sín.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Verðmat Þrastar Þórhallssonar fasteignasala, dags. 18. júní 2019

Verðmat Magnúsar Kristinssonar fasteignasala, dags. 13. júní 2019

Verðmat

Lambhagavegur 8-10

Undirritaður hefur samkvæmt beiðni Magnúsar Inga Erlingssonar f.h. Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar, skoðað og verðmetið atvinnuhúsnæðislóðir við Lambhagaveg 8-10 í Reykjavík. Eignirnar eru skráðar samkv. Þjóðskrá Íslands með fastanr. 232-8287 og 232-8288 – Þinglýstur eigandi lóðanna er Reykjavíkurborg kt: 530269-7609. Skoðun eignanna fór fram 11. júní s.l.

Nánari lýsing:

Um er að ræða atvinnuhúsnæðislóðir þar sem heimilt er að byggja 3.391 fermetra á Lambhagavegi 8 og 3.115 fermetra á Lambhagavegi 10. Byggingar mega vera á tveimur hæðum.

Niðurstaða:

Áætlað söluverð pr. byggingarfermeter sem heimilt er að byggja á lóðunum er **kr. 42.000,-** og er gatnagerðargjald innifalið í verðinu. Verðmatið miðast við markaðsaðstæður í júní 2019. Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Mikluborg fasteignasölu.

Reykjavík, 18. júní 2019.

Próstur Þórhallsson
Löggiltur fasteigna-,
fyrirtækja- og skipasali
Kt. 190369-4209

Próstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali

Verðmat

Lambhagavegur 8 – 113 Reykjavík
Lambhagavegur 10 – 113 Reykjavík
Krókháls 7a – 110 Reykjavík

Lóðir fyrir atvinnuhúsnæði

JÖFUR ehf., vann verðmat þetta fyrir
Reykjavíkurborg í júní 2019



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um Jöfur ehf.

Jöfur er fasteignasala og leigumiðlun sem sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði.

Starfsmenn Jöfurs eru:

Ólafur Jóhannsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, olafur@jofur.is

Helgi Már Karlsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1024 / 897-7086, hmk@jofur.is

Magnús Kristinsson, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, magnus@jofur.is

Bergsveinn Ólafsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Sigurður J. Sigurðsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1026 / 863-3460, sjs@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Verðmat þetta er unnið að beiðni Magnúsar Erlingssonar hjá Reykjavíkurborg og fór vettvangsskoðun fram þann 5. júní 2019. Verðmatið var framkvæmt af Magnúsi Kristinssyni, löggiltum fasteignasala.

Lóðirnar eru leigulóðir og er eigandi Reykjavíkurborg.

Óskað var eftir líklegu verði á byggingarfermeter sem leyft er að byggja á lóðunum.

Helstu stærðir sem hafðar voru til grundvallar verðmatsins eru eftirfarandi:

	Stærð lóðar [fm.]	Leyfilegt byggingarmagn [fm.]
Lambhagavegur 8	5.620	3.391
Lambhagavegur 10	5.360	3.115
Krókháls 7a	5.585	3.910

Helstu forsendur verðmatsins eru ákvæði sem fram koma í samþykktu deiliskipulagi fyrir lóðirnar.

Lambhagavegur 8 og 10

Ekki má vera matvöruverslun á Lambhagavegi.

Krafa er um eitt bílastæði fyrir hverja 35 fm. verslunar og eitt bílastæði fyrir hverja 50 fm. lagerhúsnæðis.

Hámarkshæð húsa er 12 metrar.

Krókháls 7a

Lega lóðarinnar er með þeim hætti að líklegt er að töluverður kostnaður verði við jarðvinnu, brot á klöppum og slíku. Hefur það áhrif á verðmatið til lækkunar.

Verðmat þetta byggir á þeim gögnum sem aðgengileg eru hjá Reykjavíkurborg, s.s. deiliskipulagi, lóðarblöðum og upplýsingum úr Borgarvefsjá.

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinni metnu eign.



Niðurstaða

Áætlað markaðsverð fyrir hvern byggingarfermeter sem leyfilegt er að byggja á lóðunum er skv. neðargreindri töflu.

	Leyfilegt byggingarmagn [fm.]	Matsverð kr./fm.
Lambhagavegur 8	3.391	42.000
Lambhagavegur 10	3.115	42.000
Krókháls 7a	3.910	38.000

Matsverð miðast við gatnagerðargjöld séu innifalin.

Framangreindar eignir hefur undirritaður metið eftir bestu vitund og þekkingu.

Reykjavík, 13.6.2019

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali og löggiltur leigumiðlari