



Borgarráð

Krókháls 7 A - sala byggingaréttar á föstu verði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að auglýsa lóðina Krókháls til sölu á föstu verði á 58.725.000 kr. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 84.084.500 kr. í gatnagerðargjald miðað við gatnagerðargjöld í ágúst 2019. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Fyrir liggja verðmöt tveggja fasteignasala sem innihalda gatnagerðargjald. Söluverð er meðaltal verðmata að frádregnu gatnagerðargjaldi. Lóðin var boðin út á árinu 2017 án þess að sala hennar hafi gegnið eftir.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Verðmat Þrastar Þórhallssonar fasteignasala, dags. 18. júní 2019

Verðmat Magnúsar Kristinssonar fasteignasala, dags. 13. júní 2019

Verðmat

Krókháls 7a

Undirritaður hefur samkvæmt beiðni Magnúsar Inga Erlingssonar f.h. Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar, skoðað og verðmetið atvinnuhúsnæðislóð við Krókháls 7a í Reykjavík. Eignin er skráð samkv. Þjóðskrá Íslands með fastanr. 235-7067 – Þinglýstur eigandi lóðarinnar er Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt: 621102-2220. Skoðun eignarinnar fór fram 11. júní s.l.

Nánari lýsing:

Um er að ræða atvinnuhúsnæðislóð þar sem heimilt er að byggja 3.910 m² hús á fjórum hæðum. Stærð lóðarinnar er 5.585 m² og er nýtingarhlutfall 0,7. Heimilt er að auka nýtingarhlutfall ef byggðar eru bílageymslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagni þeirra, en nýtingarhlutfall ofanjarðar verður þó ekki hærra en 0,7. Einnig er heimilt að byggja neðanjarðargeymslur og tæknirými og auka nýtingarhlutfall sem þeim nemur þar sem aðstæður leyfa.

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er **kr. 137.000.000,- skrifað krónur eitthundrað þrjátíu og sjömilljónir 00/100** og miðast verðmatið 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. 1903694209

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