



Borgarráð

Gufunes, heimild til að hefja sölufarli á tveimur fasteignum

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að hefja sölufarli á tveimur fasteignum í Gufunesi á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar.

Samhliða verði auglýst eftir áhugasömum aðilum um framtíðaruppbyggingu á nýju skipulagssvæði undir skapandi verkefni og lóðir samkvæmt samþykkt borgarráðs dags 11. mars sl.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg á fjórar fasteignir í Gufunesi sem hafa verið í útleigu í nokkur ár. Leigusamningi við Íslenska gámafélagið á viðkomandi eignum líkur nú í sumar og er á þessum tímapunkti óskað eftir að hefja sölufarli á tveimur fasteignum.

Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara mun halda utan um kynningu á viðkomandi eignunum.

Í Gufunesi er að mótast einstakt hverfi þar sem saman fara skapandi starfsemi og íbúðarhúsnæði. Þegar eru nokkur verkefni komin vel áleiðis og fleiri í farvatninu. Mikill áhugi hefur verið á því að koma að verkefninu og til þess að koma til móts við þær óskir er lagt til að Reykjavíkurborg bjóði til sölu eftirfarandi eignir undir verkefni sem falla undir hugmyndafræði svæðisins.

Gufunesveg 19, sem er 2.520 m² og hýsti verkstæði, skrifstofu og lager.

Gufunesveg 21, sem er 4.306 m² skemma.

Um sölusamkeppni er að ræða þar sem blanda af hugmynd, þekkingu og reynslu verður metin til viðbótar við boðið kaupverð samkvæmt matslíkani. Sett verður lágmarksverð.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Drög að auglýsingu

Verðmöt Jöfurs og Eignamiðlunar í janúar 2021.



Gufunes

Tækifæri í þorpi skapandi greina

Reykjavíkurborg leitar eftir áhugasömum aðilum til að taka þátt í uppbyggingu til framtíðar í einstöku umhverfi Gufuness þar sem fallegt landslag við sjávarsíðuna kallast á við fjöllin.

Hverfið sem er einstakt og skapandi á framtíðina fyrir sér með kröftugri þátt töku skapandi aðila. Innan nokkurra ára er búist við að íbúafjöldi verði vel á annað þúsund manns.

Húsnæði til sölu

Skemma, verksmíðja og verkstæði fyrir skapandi framtíð

Tvær fasteignir sem eru í hjarta hverfisins og bjóða upp á mikla möguleika eru til sölu.

- Gufunesvegur 19, sem er 2.520 m² og hýsti verkstæði, skrifstofu og lager.
- Gufunesvegur 21, sem er 4.306 m² skemma.

Eignirnar verða allar seldar í því ástandi sem þær nú eru í og eru tilboðsgjafar hvattir til að kynna sér það vel.

Lóðir til sölu

Íbúðarhúsnæði með atvinnu- starfsemi á jarðhæð til sölu

Lóðarleiguréttindi ásamt byggingarrétti í miðju hverfisins eru til sölu.

- Gufunesvegur 32
- Gufunesvegur 36
- Þengilsbás 3

Eignirnar verða allar seldar í því ástandi sem þær nú eru í og eru tilboðsgjafar hvattir til að kynna sér það vel.

Ertu með hugmyndir?

Hugmyndir að uppbyggingu næsta áfanga

Hefur þú hugmynd sem þú vilt sjá verða að veruleika í Gufunesi?

Þróun á næsta áfanga hverfisins er hafin og kallar borgin nú eftir hugmyndum frá áhugasömum aðilum sem vilja taka þátt í uppbyggingu næsta áfanga svæðisins.

[Veftexti -]

Tækifæri í þorpi skapandi greina í Gufunesi

Gufunes er að byggjast upp sem kröftugur vettvangur skapandi greina. Kvikmyndaiðnaður og þjónusta við hann er vaxandi á svæðinu, auk annarrar menningar- og listastarfsemi. Íbúðarhúsnæði er í uppbyggingu og innan nokkurra ára er búist við að íbúafjöldi verði vel á annað þúsund manns, sem skapar tækifæri fyrir verslun, veitingarekstur og aðra þjónustu.

Reykjavíkurborg leitar eftir áhugasömum aðilum til að taka þátt í uppbyggingu til framtíðar í þessu einstaka umhverfi þar sem manngert landslag við sjávarsíðuna kallast á við fjöllin. Hverfið sem er hrátt og skapandi á framtíðina fyrir sér með kröftugri þátttöku skapandi aðila.

Ef þú hefur áhuga á því að taka þátt í spennandi uppbyggingu borgarinnar þá viljum við gjarnan fá að vita af þér og þínu fyrirtæki. Í dag hefur borgin til sölu annars vegar fasteignir og hins vegar lóðarleiguréttindi með byggingarrétti. Einnig viljum við með opnum hætti vera í sambandi við áhugasama aðila með framtíðaruppbyggingu í huga.

[Mögulegt að hafa textana um „Eignir til sölu“ og „Sala byggingarréttar“

sem sérstakar vefsíður annars vegar inn á reykjavik.is/sala og hins vegar inn á reykjavik.is/lodir

- sem vísað yrði Inná af síðunni (textanum) hér fyrir ofan.

Frá sérhverri vefsíðu yrði vísað á hinar síðurnar]

Eignir til sölu:

Skemma, verksmiðja og verkstæði fyrir skapandi framtíð

Mikill áhugi hefur verið á því að koma að verkefninu og til þess að koma til móts við þær óskir býður Reykjavíkurborg nú til sölu eftirfarandi tvær fasteignir undir verkefni sem falla að hugmyndafræði svæðisins. Þessar eignir gegndu áður hlutverki sem skemma, verksmiðja og verkstæði.

- Gufunesvegur 19, sem er 2.520 m² og hýsti verkstæði, skrifstofu og lager.
- Gufunesvegur 21, sem er 4.306 m² skemma.



[Skoða staðsetningu í Borgarvefsjá.](#)

Eignirnar verða allar seldar í núverandi ástandi sem áhugasömum aðilum er bent á að kynna sér.

Gert er ráð fyrir að Íslenska gámafélagið verði farið með starfsemi sína af svæðinu um mitt þetta ár.

Gufunesvegur 19



Gufunesvegur 19 (matshluti 15) er 2.520 fermetra bygging sem skiptist í verkstæði, skrifstofur og lager. Húsið var byggt árið 1966 og þarfnast nokkurs viðhalds. Það hefur ekki verið skilgreind sérstök lóð undir húsið en miðað verður við að lóðin muni verða 6.170 fermetrar, svipuð þeirri sem er teiknuð upp. Skoða uppdrátt. [tengill á viðauka 1] Lóðamörk gætu breyst lítillega í deiliskipulagsferli.

Gufunesvegur 21



Gufunesvegur 21 (matshluti 04 og 52) er 4.306 fermetra skemma. Húsið var byggt á árunum 1962 til 1972. Húsið þarfnast nokkurs viðhalds. Það hefur ekki verið skilgreind sérstök lóð undir húsið en miðað verður við að lóðin muni verða 8.890 fermetrar svipuð þeirri sem er teiknuð upp. Skoða uppdrátt. [tengill á viðauka 1] Lóðamörk gætu breyst lítillega í deiliskipulagsferli.

Skoðunarferð og skilafrestur

Boðið verður upp á vettvangsferð um Gufunes í samráði við umsækjendur í gegnum netfangið esr@reykjavik.is

Kröfur og matslíkan

Umsókn skulu fylgja upplýsingar um umsækjanda og kynning á hugmyndum hans um uppbyggingu á viðkomandi lóð. Eftir að farið hefur verið yfir umsóknir verður hæfum aðilum boðið til viðræðna.

Þá skal fylgja umsókn staðfesting fjármálastofnunar á því að umsækjandi hafi fjárfestingargetu að lágmarki 300 milljónir króna.

Við mat á innsendum hugmyndum verður notast við matslíkan [tengill á pdf matslíkan] sem skoðar eftirtalin atriði:

- Gæði hugmynda út frá hönnun, frumleika, nýtingu rýmis, aðgengi og fleira.
- Boðið kaupverð og áætlaður framkvæmdakostnaður vegna breytinga.
- Þekking, hæfni og reynsla umsækjenda.

Viðskiptaáætlun. Í umsókn sinni skulu umsækjendur lýsa nánar:

- Hugmynd að starfsemi.
- Uppdráttur eða hugmyndaskissa af mögulegri uppbyggingu.
- Kostnaðaráætlun og framkvæmdatími.
- Áætlun um samfélagslega ábyrgð, þ.m.t. umhverfisvernd.

Umsækjendum er frjálst að nálgast viðfangsefnið frá þeim sjónarhóli sem þeim þykir áhugaverðastur.

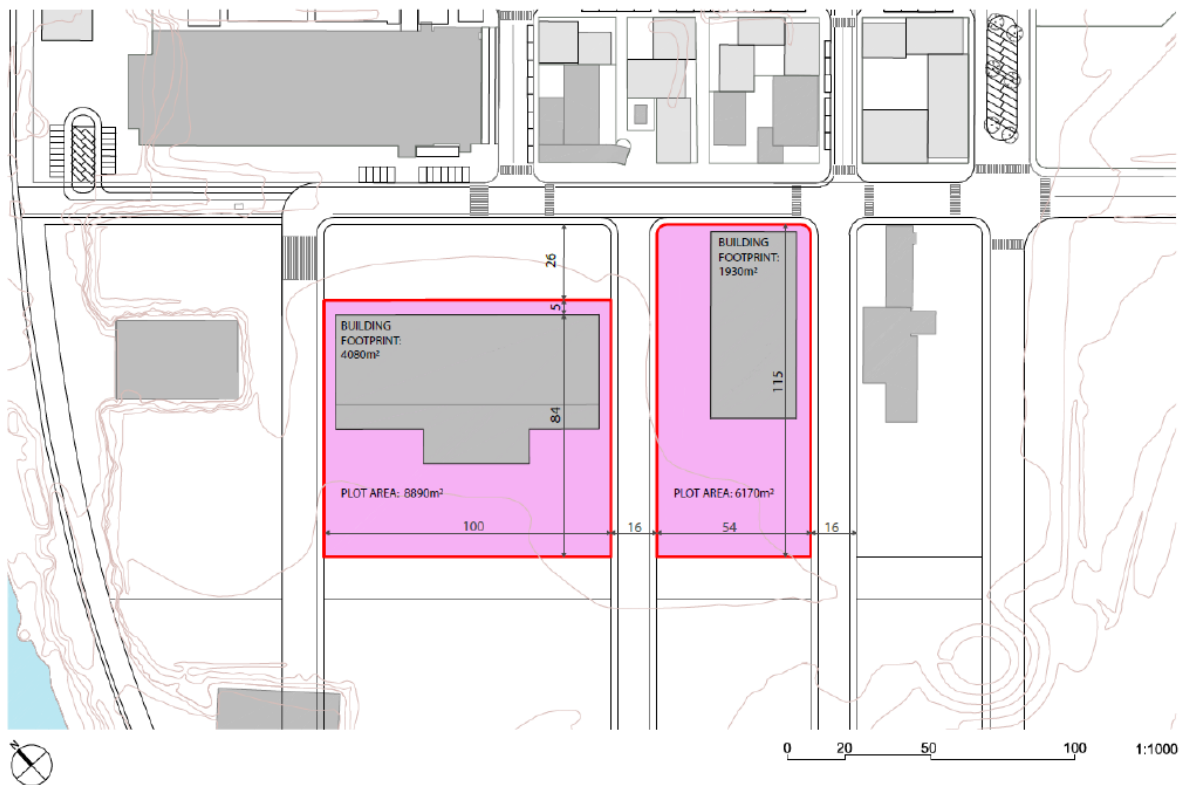
TENGT EFNI

- Möguleg stærð lóða fyrir Gufunesveg 19 og 21
- Matslíkan

[Tenglar koma þegar búið er að setja pdf-in á vefinn]

[Umbreyta Hugmynd að lóðamörkum fyrir Gufunesveg 19 og 21 í pdf – og hengja við vefsíðuna sem sjálfstæðu skjali]

Hugmynd að lóðamörkum fyrir Gufunesveg 19 og 21



Matslíkan

Við mat á innsendum hugmyndum verða eftirtalin atriði lögð til grundvallar vali á samstarfsaðilum:

Atriði:	Dæmi / skýring:	Stig:
1. Gæði hugmyndar		
1.1 Frumleiki og tenging við umhverfi	Hugmynd er áhugaverð, trúverðug og til þess fallin að styrkja klasa skapandi greina í Gufunesi.	15
1.2 Hönnun og arkitektúr	Gæði hönnunar og miðlunarleiða verkefnisins. Fjölbreytni og frumleiki. Nýting rýmis og samhengi við umhverfið.	20
Alls gæði:		35
2. Þekking og reynsla		
2.1 Umsækjendur hafa mikla þekkingu á uppbyggingu á sambærilegu verkefni	Á meðal umsækjenda eða í ráðgjafaráði þeirra er a.m.k. einn aðili sem hefur viðtæka þekkingu og reynslu af uppbyggingu verkefnis af sama umfangi.	5
2.2. Umsækjendur hafa reynslu af rekstri á fasteignapróunarverkefni.	Umsækjendur hafa þróað og selt eða rekið fasteign með fleiri en einn leigutaka sem er meira en 2.000 fermetrar að stærð.	5
Alls þekking og reynsla		10
3. Viðskiptaáætlun		
3.1 Kostnaðaráætlun	Kostnaðaráætlun framkvæmda er vönduð og trúverðug.	5
3.2 Rekstrarmódel	Rekstrarmódel verkefnis er vel útfært og trúverðugt.	5
3.3 Markaðsgreining	Búið er að greina helstu markhópa verkefnisins.	5
3.5 Áætlun um samfélagslega ábyrgð	Áætlun sem skýrir nánar hvaða viðmið um sjálfbærni og samfélagslega ábyrgð verða viðhöfð í rekstrinum, þar á meðal varðandi umhverfisvernd.	5
Samtals viðskiptaáætlun:		20
4. Fjármál		
4.1 Boðið kaupverð		35
Samtals fjármál:		35
Samtals stig:		100

Byggingarréttur til sölu:

Íbúðarhúsnæði með atvinnustarfsemi á jarðhæð

Lóðarleiguréttindi ásamt byggingarrétti í miðju hverfisins eru nú boðin til sölu. Um er að ræða byggingarrétt að íbúðarhúsnæði með atvinnustarfsemi á jarðhæð á einstaklega spennandi stað.

Lóðirnar sem eru til sölu eru við eftirfarandi heimilisföng:

- Gufunesvegur 32
- Gufunesvegur 36

- Þengilsbás 3

Hugmyndir að uppbyggingu næsta áfanga

Hefur þú hugmynd sem þú vilt sjá verða að veruleika í Gufunesi?

Reykjavíkurborg leitar eftir áhugasömum aðilum til að taka þátt í uppbyggingu til framtíðar í þessu einstaka umhverfi þar sem manngert landslag við sjávarsíðuna kallast á við fjöllin. Hverfið sem er hrátt og skapandi á framtíðina fyrir sér með kröftugri þátttöku skapandi aðila. Þróun á næsta áfanga hverfisins er hafin og kallar borgin nú eftir hugmyndum frá áhugasömum aðilum sem vilja taka þátt í uppbyggingunni.

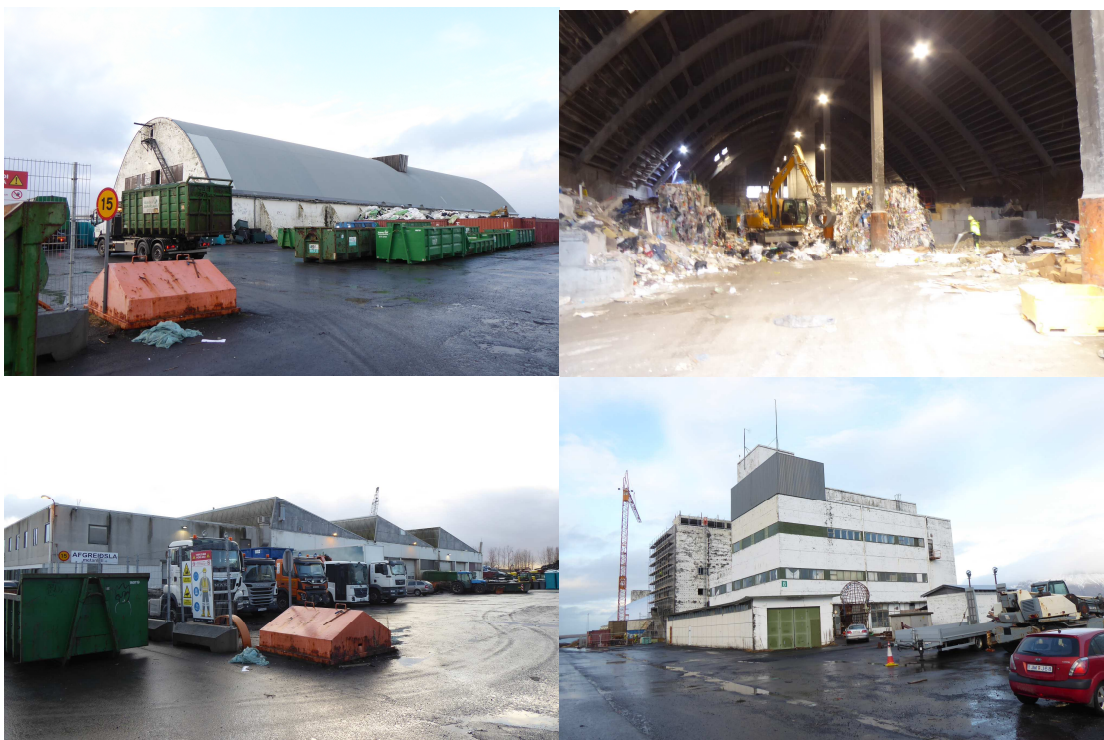
Hugmyndasamkeppni um skipulag Gufuness var haldin árið 2016 og Hollenska stofan Jvantspijker sem var hlutskörpust í keppninni var ráðin til þess að halda utan um gerð deiliskipulags fyrir fyrsta áfanga verkefnisins. Nú er vinna að hefjast við annan deiliskipulagsáfanga.

Ef þú hefur áhuga á því að taka þátt í spennandi uppbyggingu þá viljum við gjarnan fá að vita af þér og þínu fyrirtæki. Hvaða framtíðaruppbyggingu sjáir þið fyrir ykkur og hvernig getur ykkar aðkoma verið.

Sendu okkur póst á athafnaborgin@reykjavik.is og við höfum samband við þig.

Verðmat atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsalóða

Gufunesvegur 19, 21, 36 og 40



**Verðmat þetta var unnið af starfsmönnum
Jöfurs í janúar 2021 fyrir Reykjavíkurborg**



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um fasteignasöluna Jöfur atvinnuhúsnæði

Jöfur sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði hvort heldur til sölu eða leigu.

Hjá Jöfri starfa eftirtaldir aðilar:

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

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

Helgi Már Karlsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari; 534-1024 / 897-7086, hmk@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Almennt:

Meðfylgjandi er verðmat sem unnið var af starfsmönnum Jöfurs ehf. í samræmi við matsbeiðni sem send var í tölvupósti þann 11.1.2021, í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat söluverðmæti fasteigna og lóða miðað við markaðsforsendur í dag.

Verðmatið byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eignir til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag, verðs sambærilegra eigna og að góður tími gefist til sölumeðferðar. Við ákvörðun verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu eignum.

Verðmat þetta gerir ráð fyrir að gatnagerðargjöld séu ekki innifalin í matsverðinu og kaupandi muni þurfa að greiða þau skv. núgildandi verðskrá Reykjavíkurborgar. Ekki er gert ráð fyrir að sérstök innviðagjöld verði lögð á byggingarrétt á þessu svæði. Ekki er gert ráð fyrir því að kaupandi geti hugsanlega nýtt sér þegar greidd gatnagerðargjöld á viðkomandi lóð til frádráttar. Matið miðast við að bæjarfélagið hafi tryggt nauðsynlega þjónustu fyrir væntanlega íbúa, s.s. fullnægjandi aðgengi að leikskóla og grunnskóla og að almenningssamgöngur séu að hverfinu.

Skoðun fasteigna:

Hinar metnu eignir voru skoðaðar þann 16.1.2021. Viðstaddur skoðun var Daniela Katarzyna Zbikowska frá Reykjavíkurborg og Sævar hjá Íslenska gámafélaginu sem leigir eignirnar í dag og gekk hann með matsmönnum um eignirnar og svaraði spurningum eftir þörfum.



Niðurstaða verðmatsins:

Hér er megin niðurstaða verðmatsins sett fram, en á næstu blaðsíðum gefur að líta umfjöllun og rökstuðning fyrir niðurstöðunni.

		stærð	verð/fm.	verðmat
1. A - Gufunesvegur 40				
	mhl. 11,12 og 13	1.351	80.000	108.080.000
1. B - Þengislbás 3				
	atvinnuhúsnæði	247	26.000	6.422.000
	Íbúðarhúsnæði	1.297	62.400	80.932.800
			Samtals:	87.354.800
2. Gufunesvegur 36				
	atvinnuhúsnæði	556	26.000	14.456.000
	Íbúðarhúsnæði	2.919	62.400	182.145.600
			Samtals:	196.601.600
3. Gufunesvegur 19				
	Jarðhæð	2.020	150.000	303.000.000
	2. hæð	500	80.000	40.000.000
			Samtals:	343.000.000
4. Gufunesvegur 21				
	mhl. 04	2.846	110.000	313.060.000
	mhl. 52	1.200	150.000	180.000.000
	mhl. 52 turnbygg.	260	50.000	13.000.000
			Samtals:	506.060.000
Samanlagt verðmat eignanna er þá:				1.241.096.400

Magnús Kristinsson
verkfræðingur
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

JÖFUR atvinnuhúsnæði
Ármúla 7, 2. hæð, 108 Reykjavík
534 1020



1. A) Virði Gufunesveggar 40, 1351 fm. hús

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

F2505296	01 0101	Ammonium-nitrar bygg	1954	1326,0 m ²
F2505296	02 0101	Leirhús-kísilgúr	1957	129,0 m ²
F2505296	03 0101	Aðkeyrsluhús	1957	177,0 m ²

Í matsbeiðni er talað um 1351 fm. hús og er við þá stærð miðað í verðmati þessu.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt sérhæft verksmiðjuhús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi.

Almennt um ástand hússins

Við skoðun á vettvangi gafst ekki möguleiki til að skoða húsið að innan, en við þetta verðmat gefur matsmaður sér þá forsendu að ástand hússins innandyra sér svipað og ástand annarra húsa sem metin eru í þessu verðmati.

Húsið er í slæmu ástandi að utan. Veruleg þörf er á viðhaldi og svo virðist sem hvorki hafi verið gerðar múrviðgerðir, né húsið málað í töluvert langan tíma. Ekki var farið upp á þakið til að meta ástand þess, en miðað við ummerki almennt sýnilegt ástand hússins, er líklegt að fara þurfi í verulegar endurbætur á þaki. Lóð umhverfis húsið er malarborin.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými.

Verðmatið miðast við að ekki sé leyfilegt að breyta húsinu í íbúðarhúsnæði, heldur verði það endunýjað og notað fyrir atvinnustarfsemi. Sé leyfilegt að breyta húsinu í íbúðarhúsnæði, eða rífa það og byggja á lóðinni íbúðarhúsnæði, má búast við að verðmat þess hækki.

Verðmat 80.000 kr./fm. eða **108.080.000 kr.**



1. B) Virði lóðar Þengilsbás 3, 441 fm.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

F2505311 01 Íbúðarhúsalóð 445 fm. lóðarmat 19.450.000

Lýsing lóðar:

Byggingarlóð í nýju spennandi hverfi á skipulögðu svæði sem skilgreint er sem miðsvæði og blönduð byggð.

Verðmatið miðast við að byggt verði 1.544 fm. hús á lóðinni. Skipting verði 1.297 fm. íbúðarhúsnæði og 247 fm. atvinnuhúsnæði.

Verðmat 48.000 kr./fm. fyrir atvinnuhúsnæði eða **6.422.000 kr.**

Verðmat 75.000 kr./fm. fyrir íbúðarhúsnæði eða **80.932.000 kr.**

2. Virði Gufunesveggar 36, lóð merkt A1.3

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Sýruhús, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 55 0101, 477,2 fm.

Lýsing húsnæðis:

Byggingarlóð í nýju spennandi hverfi á skipulögðu svæði sem skilgreint er sem miðsvæði og blönduð byggð.

Verðmatið miðast við að byggt verði 3.476 fm. hús ofanjarðar á lóðinni. Skipting verði 2.919 fm. íbúðarhúsnæði og 556 fm. atvinnuhúsnæði.

Mögulegt byggingarmagn neðanjarðar, 993 fm. er ekki metið til verðs, enda yrði það einkum notað til að byggja bílakjallara til að uppfylla kröfur um bílastæði.

Verðmat 48.000 kr./fm. fyrir atvinnuhúsnæði eða **14.456.000 kr.**

Verðmat 75.000 kr./fm. fyrir íbúðarhúsnæði eða **182.145.000 kr.**



3. Virði Gufunesveggar 19. geymslu- og iðnaðarhúsn., 2.520 fm.

Matshluti 15 – Verkstæði – lýsing eignar

Verkstæði er skráð með byggingarár 1966, 2.520 fm. Miðast matið við að stærð lóðar sé 6.170 fm. Eignin skiptist upp í fjórar einingar. Þrjár eininganna eru nýttar sem vörubíla verkstæði og eru með góðri lofthæð. Ein þeirra er tvískipt og er annar hlutinn með hærri gólfleti og lítilli gryfju. Fjórdi hlutinn sem er eilítið stærri en hinir þrír er á tveimur hæðum. Verkstæði niðri en skrifstofur og geymslur á efri hæð. Milliveggir eru að hluta úr asbesti. Þak er í mjög slæmu ástandi og merki um leka á mörgum stöðum, bæði í verkstæðishluta og skrifstofuhluta. Gluggakarmar eru í mjög slæmu ástandi svo sem allt húsið. Þrátt fyrir að húsið sé nýtt sem vörubíla verkstæði eru engar olíugildirur í húsinu svo vitað sé.

Matshluti 15 – Verkstæði – Umræða um leigu- og söluverð

Fáar fasteignir fyrir vörubíla verkstæði eru laus til leigu á höfuðborgarsvæðinu í dag. Góð verkstæði eru að leigjast á verði í kringum 2.000 kr./fm.

Líklegt leiguverð er um 1400 kr./fm. fyrir verkstæðin (um 2020 fm.) og 1200 kr./fm. fyrir á 2. hæð (um 500 fm.)

Verðmat 150.000 kr./fm. fyrir jarðhæð eða 303.000.000 kr.

Verðmat 80.000 kr./fm. fyrir 2. hæð eða 40.000.000 kr.

Verðmat samtals: 343.000.000 kr.

4. A) Virði Gufunesveggar 21. geymslu- og iðnaðarhúsnæði

Matshluti 04 – Birgðageymsla nr 4 – lýsing eignar

Birgðageymslan er skráð með byggingarár 1962, 2.846 fm. Miðast matið við að stærð lóðar sé 8.890 fm. Eigninni er óupphituð skemma (einn salur) með bogapaki sem haldið er uppi af einni súluröð. Mikil lofthæð er í húsinu. Þak er með mörgum götum og rignir inn í húsið á þeim stöðum. Gólf er mjög illa farið og óslétt. Að sögn núverandi leigjanda er mikil mengun í gólfinu. Líklegt er að það þurfi að fjarlægja gólfíð og jarðveg undir því. Engin starfsmannaaðstaða er í húsinu en heitt og kalt vatn hefur verið leitt í húsið. Húsið er í lélegu ástandi.

Matseiningin er sambyggð matseiningu 52.



Matshluti 04 – Birgðageymsla – Umræða um leigu- og söluverð

Fáar stórar skemmur eru lausar til leigu á markaðinum í dag. Sambærileg húsnæði leigast líklega á um 1000-1100 kr./fm.

Verðmat 110.000 kr./fm. eða **313.060.000 kr.**

Matshluti 52 – Sekkjunarstöð – lýsing eignar

Matseiningin er sambyggð matseiningu 04.

Sekkjunarstöð er skráð með byggingarár 1972, 1.460 fm. Eignin skiptist upp í þrjá hluta.

Óupphitaður renningur meðfram matshluta 04, sem gæti verið um 750 fm, iðnaðarsalir (tveir salir) sem eru upphitaðir með hitablásurum, um 450 fm, og óupphitaður þriggja hæða (með mikilli lofthæð) turn sem ennþá hýsir sérhæfðan búnað frá

Áburðarverksmiðjunni og hefur verið lokaður af sem gæti verið um 250 fm.

Vegna lögunnar hússins nýtist það ekki vel undir almenna starfsemi. Merki eru um leka á mögnum stöðum í húsinu. Engin starfsmannaðstaða er í húsinu en heitt og kalt vatn er til staðar. Húsið er í lélegu ástandi.

Matshluti 52 – Sekkjunarstöð – Umræða um leigu- og söluverð

Nothæfi hluti matseiningunnar, þ.e. jarðhæðin, er sambærileg við hrá iðnaðarhúsnæði á markaðinum í dag en leiguverð á þeim er í kringum kr. 1400 / fm. að teknu tilliti til útisvæðis. Efri hæðir turnbyggingarinnar eru óútleiguhæfar.

Verðmat 150.000 kr./fm. fyrir ca. 1200 fm. eða **180.000.000 kr.**

Verðmat 50.000 kr./fm. fyrir ca. 260 fm. eða **13.000.000 kr.**

Samtals verðmat á Gufunesvegi 21 er þá:

mhl. 04	2.846	110.000	313.060.000
mhl. 52	1.200	150.000	180.000.000
mhl. 52 turnbygg.	260	50.000	13.000.000
		Samtals:	506.060.000



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Myndir – Gufunesvegur 40





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Myndir – Gufunesvegur 19



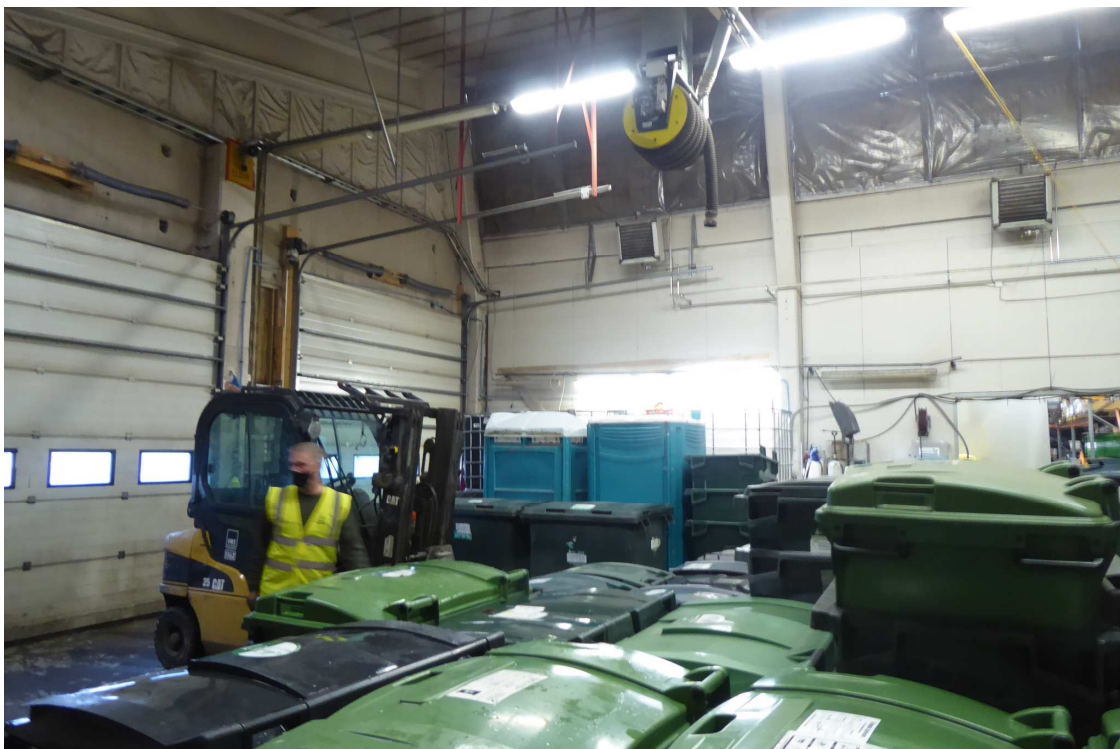


JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Myndir Gufunesvegur 21





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI





Matsbeiðni frá Reykjavíkurborg

GUFUNES

Beiðni um verðmat

Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar

1. Gufunesvegur 40

mhl. 11, 12 og 13 (listhús) og Þengilsbás 3 (lóð – merkt A1.1 í skipulagi)
Verksmiðjubýgging mhl. 11, 12 og 13 (listhús) stærð húsnæðis er 1.351 m²
Þengilsbás 3, stærð lóðar er skráð 441 m² að stærð skv. gildandi skipulagi. Lóðin er staðsett að svæði A sem er skilgreint sem „Miðsvæði – blönduð byggð“.
Heimilt er að byggja 1.297 m² íbúðarhúsnæði (a+b) og atvinnuhúsnæði 247 m².
Leyfilegt heildarmagn ofanjarðar er 1.544 m² og neðanjarðar 441 m².

2. Gufunesvegur 36 (í skipulagi merkt A1.3)

Lóðin er á skipulögðu svæði sem er skilgreint sem „Miðsvæði – blönduð byggð (A)“.
Skv. gildandi deiliskipulagi (Gufunes – 1. áfangi, samþykkt/staðfest 21. febrúar 2019) er lóðarstærð 993 m², heimild til að byggja íbúðir a+b samtals 2.919 m² og atvinnustarfsemi 556 m². Skv. deiliskipulaginu er heildarmagn ofanjarðar 3.476 m² og neðanjarðar 993 m². Nýtingarhlutfall (nhl.) ofanjarðar er 3,5.

3. Gufunesvegur 19

mhl. 15 (verkstæði og lager)
Stærð húsnæðis: 2.520 m²
Bygg.ár: 1966

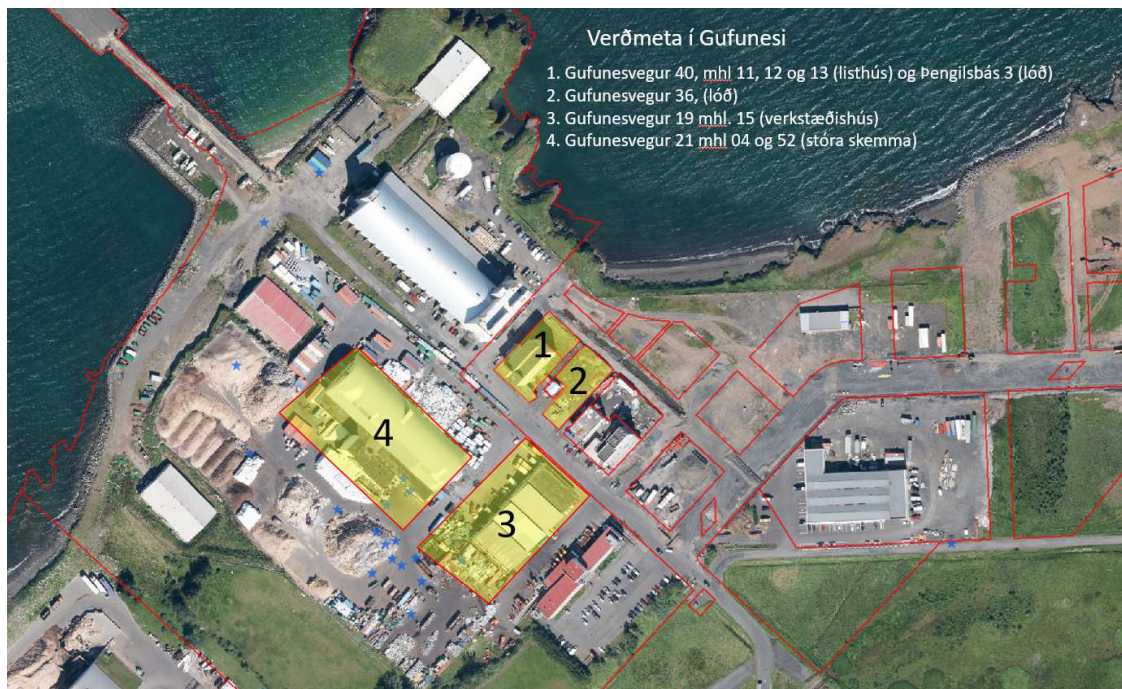
4. Gufunesvegur 21

Stóra skemman/birgðageymsla (mhl. 04) og sekkjunarstöð (mhl. 52)
mhl. 04 - skv. Þjóðskrá er fasteignin 2.846 m² að stærð og byggð árið 1962
mhl. 52 - skv. Þjóðskrá er fasteignin 1.460 m² að stærð og byggð árið 1972
Samtals stærð fasteigna er 4.306 m²

Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar

Auðun Helgason, lögmaður

11. janúar 2021



VERÐMAT

Gufunesvegur 19 og 21
112 Reykjavík
Atvinnuhúsnæði



Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B M	Lýsing
203-8423	02 01 01	1955	0.0	0	0	175.050.000	175.050.000	7 7	Atvinnuhúsnæði
203-8423	04 01 01	1962	2846.0	527.550.000	145.850.000	0	145.850.000	7 7	Vöruheymsla
203-8423	15 01 01	1966	2520.0	510.550.000	149.150.000	0	149.150.000	7 7	Iðnaður
203-8423	52 01 01	1972	1460.0	225.100.000	62.900.000	0	62.900.000	7 7	Iðnaður
Samtals			6826.0	1.263.200.000	357.900.000	175.050.000	532.950.000		

Undirritaðir hafa að beiðni Auðuns Helgasonar, hjá Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar, skoðað og verðmetið eignina Gufunesvegur 19 og 21, 112 Reykjavík
Skráður eigandi eignarinnar er: Skíplagssjóður Reykjavborgar, kt. 51170-0529

Lýsing eignar:

Gufunesvegur 19

mhl. 15 (verkstæði og lager) Stærð húsnæðis: 2.520 fm Byggt 1966

Húsið skiptist í þrjú ca 500 fm bil með innkeyrsluhurðum, einhalla þak með lofthæð á bilinu 4,3m til 5,4m og eitt bil sem er á tveimur hæðum ca 500 fm hvor hæð.

Húsið þarf orðið viðhald. Lekki er frá þaki í hluta húsnæðis.

Áætlað söliverð á Gufunesvegi 19 er kr. 302.400.000.-

Gufunesvegur 21

Steinsteypt skemma með bogapaki klæddu þakjárn. Notuð í dag sem flokkunarstöð (mhl. 04) og sekkjunarstöð sem einnig notuð sem flokkunarstöð (mhl. 52)

mhl. 04 - skv. Þjóðskrá er fasteignin 2.846 fm að stærð og byggð árið 1962

mhl. 52 - skv. Þjóðskrá er fasteignin 1.460 fm að stærð og byggð árið 1972

Samtals stærð fasteigna er 4.306 fm

Áætlað söliverð á Gufunesvegi 21 er kr. 172.240.000.-

Forsendur:

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

Reykjavík, 22. janúar 2021

Brynjar Þór Sumarliðason
viðskiptafr. og löggiltur fasteignasali
Kt. 040571-4269

Kjartan Hallgeirsson, Löggiltur fasteignasali

Brynjar Þór Sumarliðason, Löggiltur fasteignasali



VERÐMAT

Gufunesvegur 40 og Þengilsbás 3
112 Reykjavík
Atvinnuhúsnæði



Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B M	Lýsing
250-5296	02 01 01	1957	129.0	22.450.000	6.200.000	40.500.000	46.700.000	7 7	Atvinnuhúsnaði
250-5296	01 01 01	1954	1326.0	248.650.000	12.000	0	12.000	7 7	Iðnaður
250-5296	03 01 01	1957	177.0	28.850.000	8.590.000	0	8.590.000	7 7	Aðstöðuhús
250-5311	01 00 00					19.450.000	19.450.000		Íbúðarhúsaðó
Samtals			1632.0	299.950.000	14.802.000	59.950.000	74.752.000		

Undirritaðir hafa að beiðni Auðuns Helgasonar hjá Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar skoðað og verðmetið eignina Gufunesvegur 40 og Þengilsbás 3, 112 Reykjavík
Skráður eigandi eignarinnar er: Skipulagssjóður Reykjavborgar, kt. 511170-0529

Lýsing eigna:

Um er að ræða þrjá matshluta, 11, 12 og 13 (listhús, skráð Leirhús-kísilgúr, Aðkeyrsluhús og Ammoníum-nítrar bygg) og Þengilsbás 3 (lóð – merkt A1.1 í skipulagi).

Matsmenn gátu ekki skoðað matshluta 11, 12 og 13 því ekki var hægt að fara inn í húsið. Húsið er skráð hjá Þjóðskrá sem Leirhús-kísilgúr, Aðkeyrsluhús og Ammoníum-nítrar bygging samtals 1632 fm. Húsið var upphaflega notað sem ammoníum-nítrat verksmiðja og var eitt af fyrstu húsum sem risu á svæðinu í tengslum við Áburðarverksmiðjuna. Húsið er hannað að Halldóri H. Jónssyni arkitekt og var byggt árið 1954. Um er að ræða steinsteypt hús sem upphaflega taldi fjórar hæðir með turni auk lágreistrar útbyggingar með einhalla þaki sem var notuð sem aðkeyrsluhús. Árið 1957 var byggt við húsið einlyft útbygging á norðurhlíð þess auk annarrar hæðar ofan á verksmiðjuna ásamt turnhæð. Að sjá vörðlist sem komið sé að talsverðu viðhaldi á húsnæðinu
Áætlað söluverð á eignarhlutum merktum 11, 12 og 13 er kr. 130.000.000.-

Þengilsbás 3, stærð lóðar er skráð 441 fm að stærð skv. gildandi skipulagi. Lóðin er staðsett að svæði A sem er skilgreint sem „Miðsvæði – blönduð byggð“. Heimilt er að byggja 1297 fm íbúðarhúsnaði (a+b) og atvinnuhúsnaði 247 fm. Leyfilegt heildarmagn ofanjarðar er 1544 fm og neðanjarðar 441 fm. Lóðin er ófrágengin og er einhver hætt á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt á "Deiliskipulag Gufunes Greinargerð og Skilmálar Fyrsti áfangi 4. útgáfa 1. febrúar 2019"

Áætlað söluverð án gatnagerðagjalda er

kr. 7.410.000.- fyrir atvinnuhúsnaði á jarðhæð

kr. 81.711.000.- fyrir íbúðir á efri hæðum.

Samtals kr. 219.121.000.-

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 **219.121.000 kr. / Tvöhundruð og níttján milljónir eitthundrað tuttugu og eitt þúsund.**

Reykjavík, 28. janúar 2021

Brynjar Þór Sumarliðason
viðskiptafr. og löggiltur fasteignasali
Kt. 040571-4269

Kjartan Hallgeirsson. Löggiltur fasteignasali

Brynjar Þór Sumarliðason. Löggiltur fasteignasali