



Borgarráð

Pengilsbás 3 - höfnun tilboða og sala byggingarréttar á föstu verði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að hafna öllum tilboðum, í lóðina Þengilsbás 3 sem boðin voru í lóðaútbóði í Gufunesi þann 24. september sl. Einnig er þess óskað að samþykkt verði að byggingarréttur á lóðinni að Þengilsbás 3 verði seldur á föstu verði.

Greinargerð:

Útboðsfresti lóðaútbóðs fyrir lóðir í Gufunesi lauk 15. október sl. Hæstbjóðandi í lóðina að Þengilsbási 3 féll frá tilboði sínu í lóðina.

Óskað er eftir að borgarráð hafni öðrum tilboðum sem bárust þar sem þau tilboð eru of lág með vísan til ákvæðis 3.4 í úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir lóðina. Lagt er til að lóðin verði seld á föstu verði samkvæmt verðmati sem hefur verið aflað, eða 6.600.000 kr. fyrir atvinnuhúsnæðisfermetra og 110.000.000 fyrir íbúðarhúsnæðisfermetra.

Heimilt er að byggja 1.297 íbúðarhúsnæðisfermetra ofanjarðar og 247 atvinnuhúsnæðisfermetra ofanjarðar. Samtals verð er því 116.600.000 kr.

Virðingarfyllst,
Ívar Örn Ívarsson
Miðlæg stjórnarsýsla
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Fundargerð – Þengilsbás 3

Verðmat Eignamiðlunar

Árið 2021, þann 15. október kl. 14:11 voru bókuð inn tilboð vegna auglýsingar Reykjavíkurborgar um sölu byggingaréttar við lóðina **Pengilsbás 3**. Opnunin var framkvæmd rafrænt á vefsvæði útboðsvefjar Reykjavíkurborgar www.urbod.reykjavik.is.

Fundargerð ritaði Erla Arnardóttir

Eftirfarandi fyrirtæki skiluðu inn gildu tilboði:

1	Gerð ehf.	kr.	115.700.000
2	GF - 1 ehf.	kr.	73.150.000
3	Framkvæmdafélagið Arnarhvoll ehf.	kr.	68.835.000

Alls bárust þrjú tilboð.

Fundi slitið kl. 14:12



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

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

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5311	01 00 00	0	445.0	0	0	19.450.000	19.450.000		0	Jörð/Íbúð
Samtals			445.0	0	0	19.450.000	19.450.000			

Undirritaðir hafa að beiðni Erlu Arnardóttur hjá Skrifstofu Borgarstjóra Reykjavíkurborgar skoðað og verðmetið eignina Pengilsbás 3, 112 Reykjavík. Skráður eigandi eignarinnar er: Skipulagsstjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529

Lýsing eignar:

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 445 fm, heimild til að byggja íbúðir a+b samtals 1.297 fm og atvinnustarfsemi 247 fm. Skv. deiliskipulaginu er heildarmagn ofanjarðar 1.544 fm og neðanjarðar 441 fm. Nýtingarhlutfall (nhi.) ofanjarðar er 3,5.

Lóðin er ófrágengin og er einhver hættu 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 á byggingarrétti án gatnagerðargjalda:

kr. 6.600.000,- fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð

Kr. 110.000.000,- fyrir íbúðir á efri hæðum.

Meðfylgjandi er fasteignayfirlit eignarinnar.

Forsendur:

Matið byggist á ofantöldum upplýsingum og gögnum, vettvangsskoðun matsmanna og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra eigna. Verðmat þetta er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð eignarinnar, en er unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Matsmenn lýsa því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðina varðar. Í verðmati þessu er ekki gert ráð fyrir innviðagjalds.

Niðurstaða

Áætlað söluverð er **116.600.000 kr. / Eitthundraðogsextánmilljónirsexhundruðþúsund.**

Reykjavík, 2. desember 2021

Ólafur H. Guðgeirsson
MBA, rekstraraðfræðingur
Lögg. fasteignasali
Ólafur H. Guðgeirsson, löggiltur fasteignasali
Kt. 250863-5869

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Guðlaugur I. Guðlaugsson
Löggiltur fasteignasali
kt. 110384-2979

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2505311

Pengilsbás 3, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021
19.450.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022
21.350.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐARHÚSALÓÐ

Notkunareininganúmer
N2505311

Staðfang
Pengilsbás 3

Húsmat 0 kr.	Lóðarmat 19.450.000 kr.	Brunabótamat 0 kr.	Endurstofnsverð 0 kr.
Notkun Íbúðarhúsalóð	Flatarmál 0,0	Tryggingafélag	Byggingarefni Annað

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	100%	27.09.2002	Gögn vantar

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
01	Íbúðarhúsalóð	-	0,0	-	-	19.450.000 kr.	0 kr.

Rekstrareiningar

Engar skráðar rekstrareiningar

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L228375

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðar- og atvinnulóð	445,0 m ²	19.450.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 789,6

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.