



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 20. febrúar 2026
USK25110109

Úthlutunarskilmálar á nýju athafnasvæði á Hólmsheiði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi skilmála um fyrirhugaðar úthlutanir og sölu byggingaréttar á athafnasvæði á Hólmsheiði. Skilmálarnir eru settir fram þeim fyrirvara að til úthlutunar komi á þeim lóðum sem skilmálarnir fjalla um.

Greinargerð

Borgarráð samþykkti á fundum sínum 14. desember 2023, 27. júní 2024, 22. ágúst 2024 og 5. september 2024, að veita tímabundin lóðarvilyrði fyrir lóðum á athafnasvæðinu á Hólmsheiði til APT Holding ehf., Parlogis ehf., Hávarðsstaðir ehf., Safari Hjól ehf. og Ölgerðin Egill Skallagrímsson hf. Á fundi borgarráðs þann 6. nóvember 2025 samþykkti borgarráð tiltekna breytingar á lóðarvilyrðunum.

Í vilyrðunum er ekki ítarlega fjallað um skilmála sem gilda eiga um úthlutun lóðar, komi til hennar. Til að tryggja fyrirsjáanleika, gagnsæi og samræmi í skilmálunum er óskað eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi skilmála, sbr. **fylgiskjal 1**. Skilmálarnir eru settir fram þeim fyrirvara að til úthlutunar komi á grundvelli viðkomandi lóðarvilyrðis. Endanleg úthlutun á grundvelli úthlutunarskilmálanna verður borin undir samþykki borgarráðs. Greitt verður fyrir byggingarréttinn kr. 28.705 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af atvinnuhúsnæði ofanjarðar. Verð á byggingaréttinum byggir á meðaltali verðmata tveggja óvilhallra fasteignasala á byggingarétt lóða á svæðinu, sbr. **fylgiskjal 2** og **fylgiskjal 3**.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir, sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Skilmálar um úthlutun lóða og sölu byggingaréttar á nýju athafnasvæði á Hólmsheiði.
2. Verðmat Landmark fasteignamiðlun, dags. 10. júlí 2023.
3. Verðmat Jöfur ehf., dags. 18. ágúst 2023.



Reykjavík



Skilmálar um úthlutun lóða og sölu byggingaréttar á nýju athafnasvæði á Hólmsheiði

1. Forsendur

- 1.1. Þann 8. desember 2022 samþykkti borgarráð að auglýsa eftir áhugasömum fyrirtækjum vegna þróunar nýs athafnasvæðis við Hólmsheiði (*athafnasvæðið*).
- 1.2. Á fundum borgarráðs 14. desember 2023, 27. maí 2024, 22. ágúst 2024 og 5. september 2024 voru samþykktir samningar um tímabundin lóðarvilyrði til tiltekinna fyrirtækja vegna lóða á athafnasvæðinu. Á fundi borgarráðs þann 6. nóvember 2025 var samþykkt að gera tilteknar breytingar á lóðarvilyrðunum.
- 1.3. Þessir skilmálar gilda um úthlutun lóða, sem um getur í lóðarvilyrðum í grein 1.2, enda komi til úthlutunar á grundvelli viðkomandi lóðarvilyrðis. Markmið skilmálanna er að tryggja fyrirsjáanleika, gagnsæi og samræmi sem gilda eiga um úthlutun lóða á athafnasvæðinu, komi til hennar.
- 1.4. Þegar borgarráð hefur úthlutað lóð er kominn á bindandi kaupsamningur.

2. Almenn lýsing á lóð, byggingarrétti o.fl.

- 2.1. Í úthlutunarbréfi skulu koma fram almennar upplýsingar um lóðina, s.s. upplýsingar um lóðarhafa, stærð lóðar, endanlegt byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi, byggingarhæfi og annað eins og við á. Einnig skal það tekið fram að endanleg mörk lóðar geti færst til lítillega eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna gatna, göngustíga og/eða lagna.
- 2.2. Í úthlutunarbréfi skal koma fram hefðbundinn fyrirvari um að Reykjavíkurborg hafi hvorki framkvæmt eða látið framkvæma könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Þá skal koma fram hefðbundinn fyrirvari um að lóð sé afhent í því ástandi sem hún sé í á úthlutunardegi, sem lóðarhafi hafi kynnt sér og sætt sig við.
- 2.3. Í úthlutunarbréfi skal koma fram hefðbundin yfirlýsing lóðarhafa um að hann hafi kynnt sér vel legu lagna á lóðinni og að ef komi til þess að flytja þurfi eða fjarlægja jarðstrengi eða lagnir sem liggja kunni um lóðina, skuli lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst.

3. Greiðslur

- 3.1. Verð byggingaréttar á lóðunum er 28.705 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af atvinnuhúsnæði ofanjarðar. Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu októbermánaðar 2025 (125,9 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar til greiðsludags.
- 3.2. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að greiðsla sem greidd hafi verið skv. lóðarvilyrði og samsvarar 10% af upphæð greiðslu fyrir byggingaréttinn, komi til frádráttar við endanlega greiðslu fyrir byggingarrétt lóðarinnar.
- 3.3. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að greiðsla fyrir byggingarétt miðist við byggingarmagn sem samþykkt er ofanjarðar í deiliskipulagi fyrir viðkomandi lóð.
- 3.4. Gjaldtagi byggingaréttar, sbr. grein 3.1., er eftirfarandi: 2/3 hluti fjárhæðarinnar er greiddur samhliða gatnagerðargjaldi, sbr. grein 3.5., en 1/3 fjárhæðarinnar er greidd fyrir útgáfu byggingarleyfis.



- 3.5. Lóðarhafi skal greiða gatnagerðargjald skv. gildandi samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg.¹ Gatnagerðargjald fellur í gjalddaga við úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar og er eindagi er 15 dögum síðar.
- 3.6. Lóðarhafi greiðir byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald, fasteignagjöld og önnur slík gjöld í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni. Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar. Upplýsingar um tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins.

4. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

- 4.1. Lóðarhafi getur óskað eftir skipulagsbreytingum innan lóðar, en slíkar breytingar leiða ekki til lækkunar söluverðs byggingarréttar.
- 4.2. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt sem grundvallast á eðlilegu markaðsverði fyrir sambærileg gæði. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur eru uppi um markaðsverð, skal það metið af óvillhóllum sérfræðingi, tilnefndum af Reykjavíkurborg. Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi.
- 4.3. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í úthlutunarbréfi, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.
- 4.4. Nýti lóðarhafi ekki að fullu endanlegt byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

5. Tímafrestir, vanefndir, riftun og viðurlög

- 5.1. Í úthlutunarbréfi skal vera ákvæði sem kveður á um að borgarráði sé heimilt að afturkalla úthlutun hafi vanskil lóðarhafa á byggingarréttargjaldi, gatnagerðargjaldi og/eða tengdum gjöldum varað í a.m.k. 30 daga eftir gjalddaga. Umrætt ákvæði í úthlutunarbréfinu felur í sér viðvörðun um afturköllun vegna vanefnda sem varað hafa í a.m.k. 30 daga og er borgarráði heimilt að afturkalla úthlutun án frekari viðvörðunar.
- 5.2. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að upphaf framkvæmdafresta miðist við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júní 2013). B-dagur er annað hvort:
 - Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggja fyrir að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
 - Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf.

¹ Til upplýsinga er gatnagerðargjald pr. brúttó fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu septembermánuði 2025 40.822 kr. pr. m².



- 5.3. Almennir framkvæmdafrestir samkvæmt almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júlí 2013, gilda ekki um úthlutun lóðar. Eftirfarandi gildir:
- Lóðarhafi skal hafa skilað inn fyrirspurnarteikningum til embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
 - Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 15 mánuðum eftir B-dag.
 - Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 24 mánuðum eftir B-dag.
 - Eigi síðar en 36 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fókheitt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
 - Eigi síðar en 48 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið frágangi innanhúss og fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
 - Eigi síðar en 56 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
 - Heimilt er að skipta uppbyggingu lóðanna upp í áfanga og gilda þá framangreindir frestir um hvern áfanga fyrir sig. Lóðarhafi skal í upphafi framkvæmda tilkynna til byggingarfulltrúa hvernig áfangaskiptingu skal háttað. Ekki skal líða meira en 10 ár frá B-degi þar til lóð er fullbyggð.
- 5.4. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að virði lóðarhafi ekki ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda geti Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.
- 5.5. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að tilkynna skuli lóðarhafa með sannanlegum hætti þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi. Tilkynning skal send rafrænt á netfang lóðarhafa eins og það er skráð í kerfum Reykjavíkurborgar.
- 5.6. Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúr-ræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.
- 5.7. Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.

6. Kvaðir

- 6.1. Eftirfarandi kvaðir gilda að lágmarki um úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar hennar:
- Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni, að hluta eða heild, nema með heimild borgarráðs, þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.
 - Kvöð um að virði lóðarhafi ekki ákvæði um framkvæmdafresti geti Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina. Um endurgreiðslu byggingarréttar fer samkvæmt því sem fram kemur í almennum lóða- og framkvæmdarskilmálum.
 - Aðrar kvaðir sem leiða af því sem fram kemur í deiliskipulagi.



- Ef við á, aðrar kvaðir.

- 6.2. Kvöðunum skal þinglýst á lóðina auk þess sem þær skulu tilgreindar í eignaskiptayfirlýsingu, kaupsamningum, afsöllum og lóðarleigusamningum.
- 6.3. Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina.

7. Framsal

- 7.1. Lóðarhafa er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn. Þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal óheimilt án samþykkis borgarráðs.
- 7.2. Beiðni til borgarráðs um framsal skal vera vel rökstudd og henni skal fylgja ítarleg sundurliðun á útlögðum kostnaði vegna lóðarinnar, eins og við á.
- 7.3. Samþykki borgarráðs fyrir framsali er aðeins veitt í sérsökum tilfellum, þegar ríkar og málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

8. Veðheimildir

- 8.1. Lóðarhafa er ekki heimilt, áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur, að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd. Beiðni um veðleyfi skal beint til teymis eignastýringar á **umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar**.

9. Lóðarleigusamningar

10. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.
- 10.1. Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.
- 10.2. Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til teymis eignastýringar á **umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar**, til þess að fá útgefinn lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.
- 10.3. Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

11. Skil á lóð

- 11.1. Reykjavík er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa greiðslur sem lóðarhafi hefur innt af hendi í tengslum við úthlutun hætti lóðarhafi af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni, sbr. 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

12. Önnur ákvæði



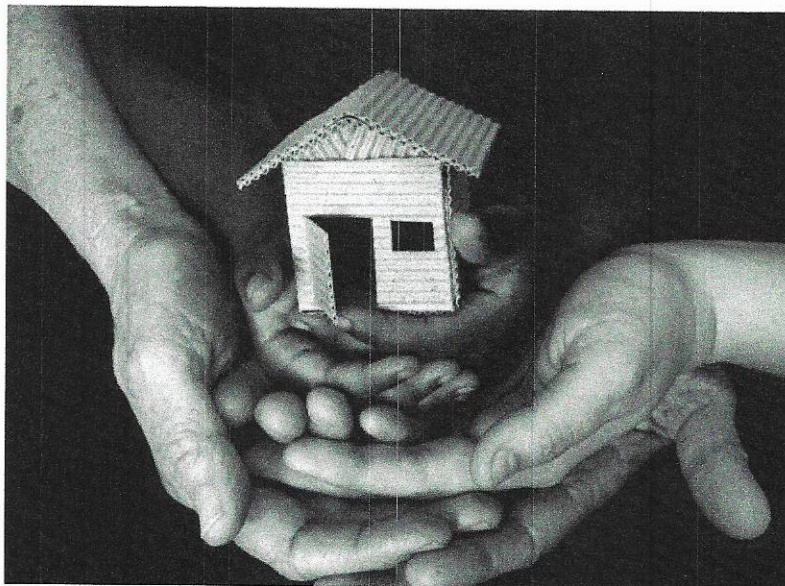
- 12.1. Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013, með síðari breytingum, og deiliskipulagsskilmálar fyrir viðkomandi lóð.
- 12.2. Rétt hæð skjala: a) Deiliskipulagsskilmálar, b) Mæliblað, c) Úthlutunarbréf, d) Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar.

Viðauki við úthlutunarskilmála:

1. Gildandi deiliskipulag vegna athafnasvæðisins.
2. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013, með síðari breytingum.



**HÓLMSHEIÐI ATHAFNASVÆÐI.
BYGGINGARRÉTTUR Á LÓÐUM Á HEILDARSVÆÐI.**



Umbeðið af:
Reykjavíkurborg

Fylgiskjöl:
YFIRLITSMYNDIR AF SVÆÐI.
TILLÖGUR AÐ SKIPTINGU Á SVÆÐI
LISTI PR.LÓÐ

Unnið af:



Sveini Eyland lögg.fasteignasala á LANDMARK fasteignamiðlun.

**LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900**

Verðmat

Til undirritaðra hefur leitað, Jóhanna Krístrún Birgisdóttir, f.h. Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, og óskað eftir verðmati á byggingarrétti á svæði uppá Hólmsheiði sem að hugsað er sem athafnasvæði og að öllum líkindum gæti verið hægt að koma fyrir þar 30-35 lóðum af mismunandi stærðum, sjá hugmyndir í meðfylgjandi skjali.

Metið er verðmæti óbyggðs fermetra á þessu svæði án gatnagerðagjalda.

Við verðmat þetta er stuðst við markaðsaðferð sem byggist á samanburði og viðmiðun á söluverði sambærilegra eigna, en hafa ber í huga að þær lóðir sem eru bornar saman við þetta svæði að þar hefur allt verið tilbúið til framkvæmda og uppbyggingar. Á þessu svæði á hinsvegar eftir að klára allt slíkt.

Lóð sem metin er:

HÓLMSHEIÐI – athafnasvæði 2.áfangi

Fasteignanúmer: EKKI TILTÆKT. Landeignarnúmer: EKKI TILTÆKT.

Lóðarmat kr: EKKI TILTÆKT

Notkunareining: IÐNAÐAR OG ATHAFNASVÆÐI

Stærð svæðis er samkvæmt fylgiskjali: 169.974 fm

Gert er ráð fyrir 0.5% nýtingarhlutfalli við úthlutun lóða til byggingar.

Fyrirhuguð nýting lóðar samkvæmt skipulagi:

Ekki liggur fyrir endanlegt deiliskipulag á svæðinu en miðað við þá hugmyndavinna sem að búið er að vinna að þá má hæglega koma fyrir 35 lóðum á þessu svæði og getur hver lóð numið frá 1100 fm uppí 23.000 fm

Verðmat er:

Verðmat þetta er eingöngu unnið út frá þeim hugmynd sem að uppi eru og þau gögn sem liggja fyrir

Miðað við mögulega heildarfjölda birtra fermetra atvinnuhúsnaðis á svæðinu sem gætu orðið ca 85.000 m.v 0.5% nýtingarhlutfall að þá gæti matsverðið verið:

Verðmat á byggingarrétti á svæðinu eins og þetta er sett upp í dag:

Ca. kr: 2.500.000.000.-

Skrifað: tveirmilljarðar&fimmhundruðmilljónir.

Hugsanlega mætti hluta lóðir E1 og E2, á meðfylgjandi skjali, niður í fleiri minni hluta og eins gætu minnstu lóðirnar mögulega borið hærra verð.

Framangreindar stærðartölur eru samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg.

Kópavogur 10.júlí 2023

Sveinn Eyland

Kt. 040670-5219

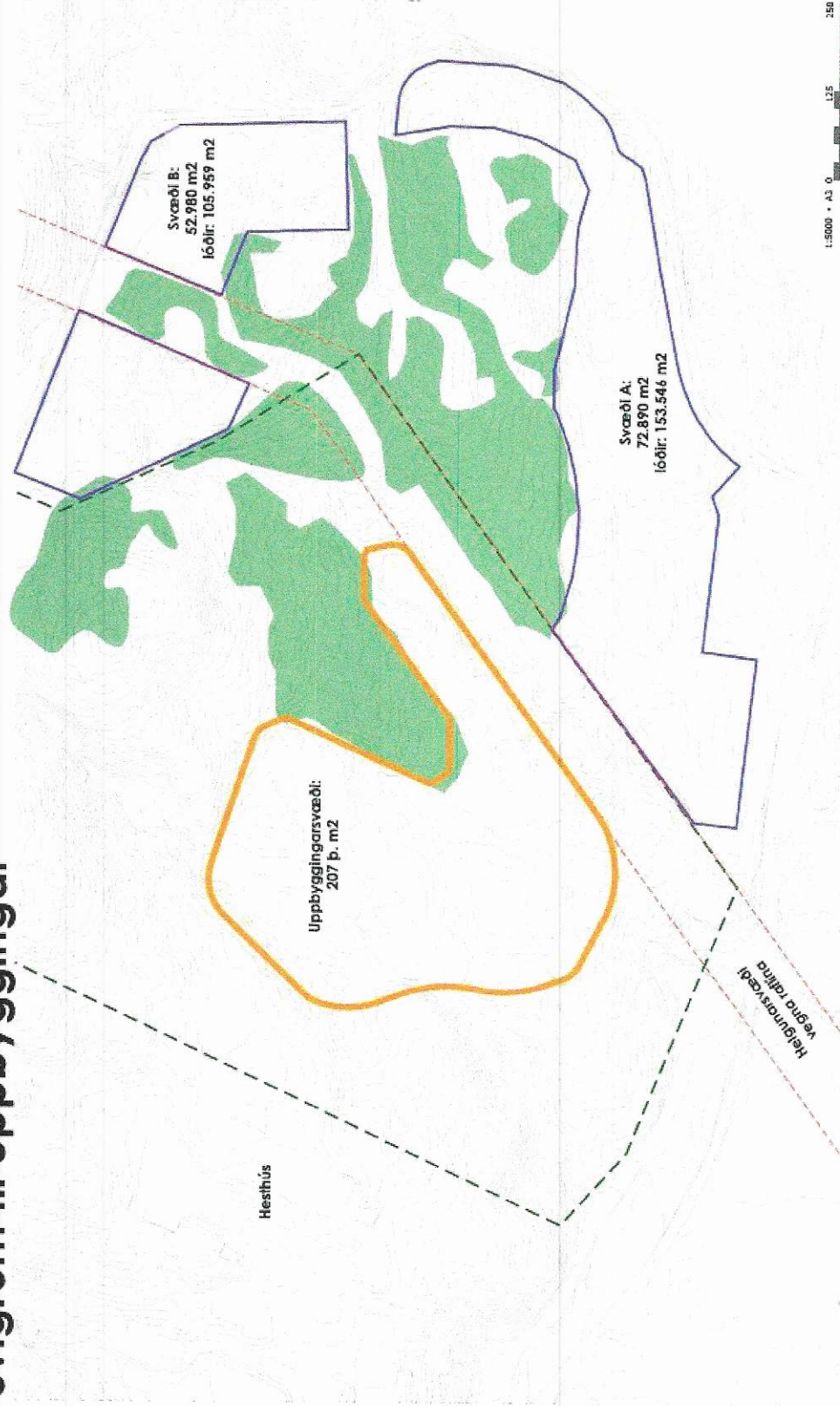
Lögg. fasteignasali

Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali





Svigrúm til uppbyggingar



1:5000 • A3 0 125 250



samantekt
10.05.2023

Hólmsheiði
- athafnasvæði - áfangi 2

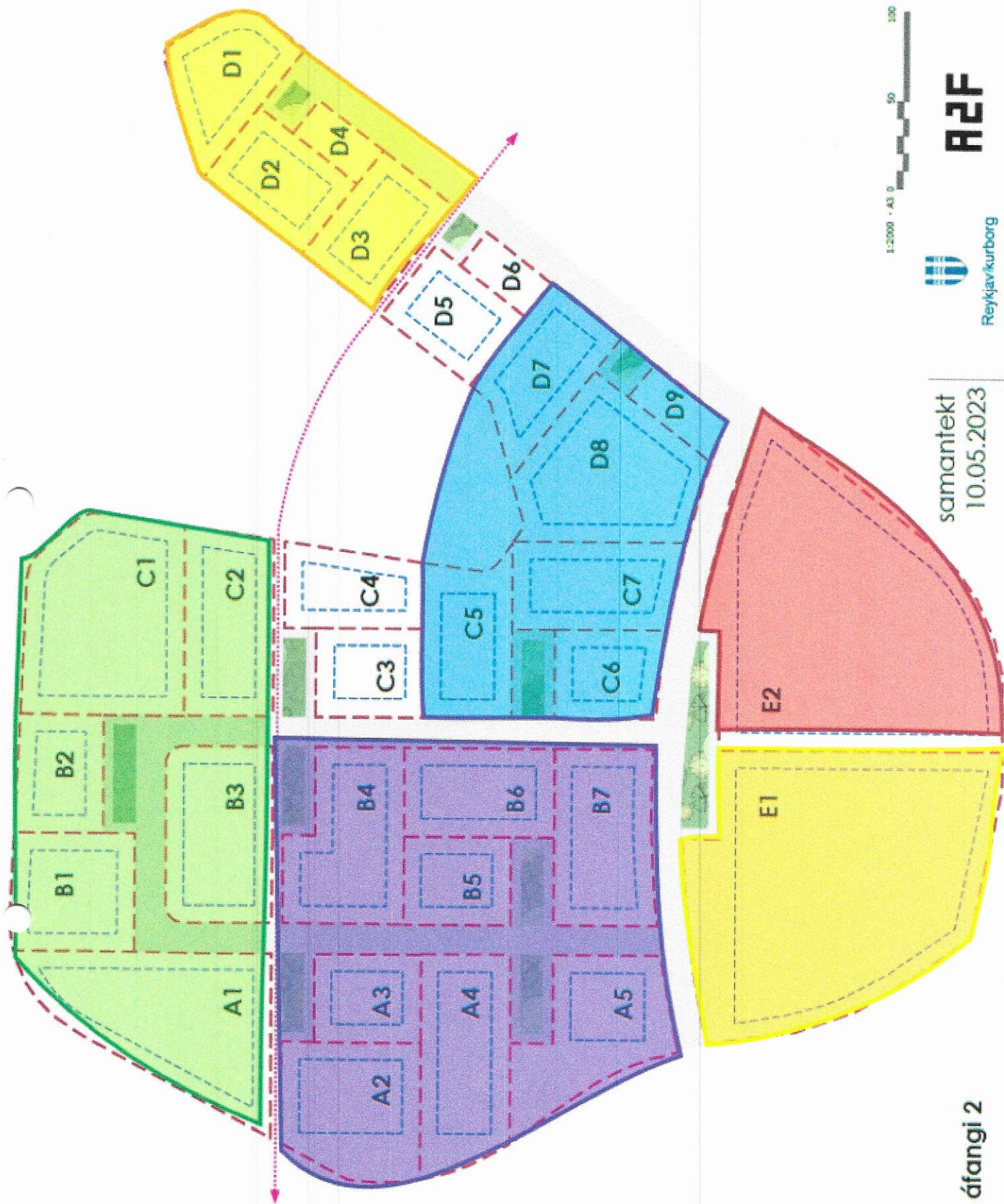
A2F

Yfirlit

Stærðir lóða

A1	9.241
A2	5.718
A3	3.000
A4	5.940
A5	5.655
B1	4.148
B2	3.235
B3	5.957
B4	5.900
B5	3.000
B6	4.200
B7	5.544
C1	9.550
C2	5.162
C3	3.000
C4	3.359
C5	4.309
C6	2.968
C7	4.593
D1	4.038
D2	3.534
D3	3.709
D4	1.104
D5	3.191
D6	1.104
D7	4.170
D8	7.226
D9	1.322
E1	23.511
E2	22.546
	169.974

Hólmsheiði
- athafnasvæði - áfangi 2



samantekt
10.05.2023



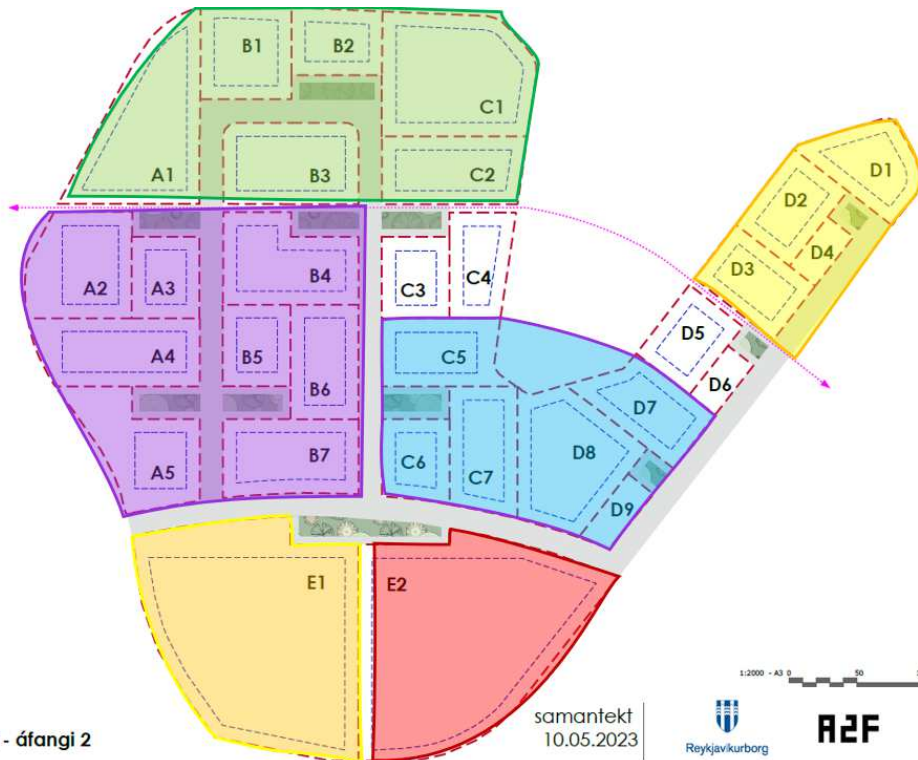
Verðmat á byggingarrétti í nýju atvinnuhverfi í Reykjavík

Yfirlit

Stærðir lóða

A1	9.241
A2	5.718
A3	3.000
A4	5.960
A5	5.655
B1	4.168
B2	3.235
B3	5.957
B4	5.900
B5	3.000
B6	4.200
B7	5.544
C1	9.550
C2	5.162
C3	3.000
C4	3.359
C5	4.309
C6	2.968
C7	4.593
D1	4.038
D2	3.534
D3	3.709
D4	1.104
D5	3.191
D6	1.104
D7	4.170
D8	7.226
D9	1.322
E1	23.511
E2	22.546
	169.974

Hólmsheiði
- athafnasvæði - áfangi 2



Meðfylgjandi verðmat var
unnið af Jöfri ehf. í ágúst 2023



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um Jöfur ehf.

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

Starfsmenn Jöfurs eru:

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

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

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

Jöfur er með skrifstofu að Suðurlandsbraut 4a, 108 Reykjavík.



Inngangur

Að beiðni Jóhönnu Krístrúnar Birgisdóttur hjá Reykjavíkurborg hefur Jöfur verðmetið almennt verð byggingarréttar á nýjum lóðum sem ráðgert er að skipuleggja á Hólmsheiði í Reykjavík.

Skoðuð voru ýmis gögn og loftmyndir sem Jóhanna sendi með matsbeiðni.

Matsmenn hafa metið þetta huglægt út frá samanburði við fáanlegar atvinnulóðir í Hafnarfirði, Þorlákshöfn og út frá markaðsverði á einstökum lóðum í Reykjavík og Kópavogi. Matsmenn munu ekki fara í nákvæma úttekt eða rannsóknir á þessum verðum. Verðmat þetta er unnið fyrir lágmarksgjald skv. verðskrá.

Málið var rætt á verðmatsfundi á fasteignasölunni Jöfri. Matsmenn telja að stýring bæjarfélaga á stór-höfuðborgarsvæðinu á framboði lóða geti haft áhrif á þetta lóðarverð. Matsmenn eiga erfitt með að meta hvernig slík stýring muni verða á næstu árum, þegar þessar lóðir verða boðnar til sölu.

Almennt um svæðið

Um er að ræða nýtt svæði sem skipulagt verður fyrir atvinnulóðir, þar sem byggt verði iðnaðarhúsnæði til ýmissa nota fyrir fyrirtæki og stofnanir.

Staðsetning er rétt utan við íbúðahverfin Norðlingaholt og Árbæ.

Aðkoma að svæðinu er um Suðurlandsveg. Gert er ráð fyrir að nauðsynlegt sé að bæta aðkomu með mislægum gatnamótum, sbr. slík gatnamót sem gerð voru fyrir nokkrum árum inn í Valla hverfið í Hafnarfirði.

Umræða um söluverð á byggingarrétti

Algengt er að sveitafélög bjóði atvinnulóðir á nýskipulögðum svæðum á gatnagerðargjaldi 10.000 til 35.000 kr./byggingarfermetra. En í dag er lögbundið hámark gjaldsins 43.090 kr./byggingarfermetra. Skv. verðskrá Reykjavíkurborgar er gjaldið um 27.000 kr./byggingarfermetra í dag. Þegar framboð lóða klárast, myndast með tímanum markaður fyrir lóðirnar og almennt má búast við að verð þeirra hækki þegar hverfið byggist upp, þjónusta í hverfinu eykst, vegtengingar bætist og hverfið verði á endanum eftisótt fyrir atvinnustarfsemi.



Miðað við þær forsendur sem settar voru fram í matsbeiðni, teljum við að eðlilegt verði á byggingarfermetra á þessu svæði gæti verið um 55.000 kr. að meðtöldu gatnagerðargjaldi.

Fyrirvarar

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar. Verðmatið gerir ráð fyrir að búið væri að skrá eignina með eðlilegum hætti og mögulegt væri að selja hana og veðsetja.

Miðast matið við að ekki séu neinar takmarkanir á starfsemi á svæðinu s.s. vegna mögulegrar hættu á mengun frá starfsemi.

Áætlað verð á byggingarrétti:

Miðað við nýtingarhlutfall 0,5 á hverri lóð: **kr. 55.000,- með gatnagerðargjaldi. eða kr. 28.000 auk gatnagerðargjalds.**

Reykjavík, 18.8.2023.

Magnús Kristinsson.

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.

Ólafur Jóhannsson

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.