



Borgarráð

Reykjavík, 4. nóvember 2024

FAS24010037

Austurbakki 2, 125 bílastæða í bílakjallara Hörpu, sala

Óskað er eftir að borgarráð heimili fjármála- og áhættustýringarsviði, eignaskrifstofu, að ganga frá kaupsamningi við hæstbjóðanda, Reykjavík Development ehf. vegna 125 bílastæða í bílastæðahúsi Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss við Austurhöfnina í Reykjavík. Fasteignanúmer F2000239.

Greinargerð

Reykjavíkurborg er eigandi að 125 af 420 stæðum í bílastæðakjallara Hörpu. Á fundi borgarstjórnar 11. júní 2024, sbr. 12. liður, samþykkti borgarstjórn að heimila fjármála- og áhættustýringarsviði, eignaskrifstofu að setja bílastæði í bílakjallara í Hörpu í sölufarli. Fengin voru tvö verðmöt á stæðin frá óháðum matsmönnum. Áætlað söluverðmæti var talið annars vegar vera 680.000.000,- og hins vegar kr. 1.500.000.000,-.

Við sölna var viðhaft tveggja þrepa kerfi. Áhugasömum var boðið að skila inn umsókn á þrepi 1 og þeim, sem skiluðu fullnægjandi gögnum á þrepi 1, boðið að skila inn tilboði á þrepi 2.

Fimm aðilar sendu inn umsókn á þrepi 1. Af þeim skiluðu tveir af þeim tilboði á þrepi 2 skv. eftirfarandi:

- Reykjavík Development ehf. kr. 752.500.000,-
- Kaldalón hf. kr. 750.000.000,-

Eftir yfirferð tilboða er talið að tilboð Reykjavík Development ehf. sé hagstæðara hvað varðar fyrirvara í tilboði, greiðslutilhögun og fjárhæð.

Virðingarfyllt,
Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

- Kaupsamningsdrög dags. nóv 2024
- Verðmöt Jöfurs dags. júlí 2024 og Eignamiðlunar dags. 20. júní 2024

Reykjavíkurborg, kt. 230269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavíkurborg (hér eftir nefndur kaupandi), vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík og Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210 (hér eftir nefnt kaupandi), gera með sér svohljóðandi

KAUPSAMNING

1 Hið selda.

Kaupandi lofar að kaupa og seljandi lofar að selja 125 bílastæði í bílastæðakjallara Austurbakka 2, í Reykjavík, ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

Um er að ræða 125 bílastæði, 66 á efri hæð kjallarans og 59 á neðri hæð kjallarans, sem sýnd eru með bleikum lit á meðfylgjandi uppdrætti frá Batteríinu Arkitektum, dags. 10. desember 2018 (fylgiskjal nr. 1 með samningi þessum), og gerð er grein fyrir á uppdrætti Batterísins Arkitekta, dags. 3. mars 2017, sem „Eign 0111 í matshluta 13 – Fasteignanúmer 230-9723...“ (fylgiskjal nr. 2 með samningi þessum).

Aðilum er ljóst að á Austurbakka 2, 101 Reykjavík, fastanúmer F230-9723, eru eingöngu skráð 105 bílastæði. Seljandi ábyrgist að hin seldu stæði séu til staðar og skuldbindur sig til að láta lagfæra skráningu stæðanna áður en til afsals kemur. Eins virðist hvorki skráð fasteignamat né brunabótamat á bílastæðunum og skuldbindur seljandi sig til að afla bæði brunabóta- og fasteignamat fyrir gerð afsals. Kaupandi skuldbindur sig þrátt fyrir framangreint til að greiða seljanda fyrstu greiðslu við afhendingu stæðanna í samræmi við ákvæði 3. gr.

Kaupandi skuldbindur sig til að taka á sig leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts vegna hins selda frá og með afhendingu, allt að kr. 114.104.239,-. Að öðru leyti er hið selda selt kvaðalaust.

Hið selda er selt og afhent veðbandslaust.

2 Kaupverð, greiðslufyrirkomulag og útgáfa afsals.

Kaupverð bílastæðanna er: kr. **752.500.000,-** sjöhundruðfimmtíuogtværmilljónirogfimmhundraðþúsund00/100.

Greiðslutilhögun er skv. eftirfarandi:

- kr. 602.000.000,-sexhundruðogtværmilljónir00/100, við afhendingu bílastæðanna þann 1. nóvember 2024 með reiðufé og/eða andvirði lánssamnings kaupanda við viðskiptabanka gegn veðleyfi seljanda og skilyrtu veðleyfi lánveitanda ef við á.
- kr. 150.500.000,-eitthundraðogfimmilljónirogfimmhundraðþúsund00/100, við útgáfu afsals þann 1. febrúar 2025.

Samhliða undirritun kaupsamnings þessa veitir seljandi kaupanda veðleyfi vegna þinglýsingar veðskjala sem kaupandi kann að undirgangast vegna fjármögnunar í tengslum við kaup á hinu selda. Reynist þess nauðsyn og verði eftir því leitað skal seljandi jafnframt árita skilyrt veðleyfi í samræmi við hefðbundnar venjur í fasteignakaupum.

3 Afhending hins selda og afnotaréttur.

Hin seldu bílastæði og meðfylgjandi réttindi standa kaupanda til afnota og ráðstöfunar frá 1. nóvember 2024.

Kaupandi greiðir skatta og gjöld af eigninni frá afhendingu hins selda og hirðir arð af henni frá sama tíma. Uppgjör vegna skatta og gjalda af eigninni hefur ekki farið fram en skal fara fram ekki síðar en við útgáfu afsals.

4 Ástand hins selda.

Kaupandi hefur kynnt sér ástand hins selda og sættir sig við það að öllu leyti en sem því sem varðar fjölda og skráningu stæðanna, sbr. framangreint, en á þeim atriðum ber seljandi ábyrgð.

Kaupandi á þegar bílastæði í bílastæðakjallara á lóðinni Austurbakka 2 og þekkir því vel fyrirkomulag og rekstur þeirra og starfsemi húsfélagsins á lóðinni. Kaupanda er ljóst að fyrirhugað er að stofna sérstaka húsfélagsdeild um bílastæðakjallarann í heild.

Kaupandi hefur kynnt sér öll sölugögn sem seljandi afhenti bjóðendum í tengslum við söluna (fylgiskjal nr. 3 með kaupsamningi þessum).

5 Úrlausn ágreinings.

Komi til ágreinings milli aðila samningsins um túlkun einstakra ákvæða hans, samningsins í heild, um réttindi og skyldur aðila á grundvelli hans og efndir þeirra, sem aðilum tekst ekki að leysa með samningum, skulu dómsmál vegna samningsins rekin fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

6 Ýmis ákvæði.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili halda einu eintaki.

Efni kaupsamnings þessa er trúnaðarmál milli aðila eftir því sem lög leyfa. Seljandi og kaupandi skuldbinda sig til þess að veita allan atbeina til þeirra mála er tengjast réttarvernd og þinglýsingu réttinda kaupanda og breyttri skráningu hins selda eftir því sem nauðsyn krefur.

Veðbókarvottorð liggur frammi við gerð kaupsamnings og hefur kaupandi kynnt sér það (fylgiskjal nr. 4 með kaupsamningi þessum).

Til staðfestu framangreindu rita forsvarsmenn kaupanda og seljanda undir skjal þetta í votta viðurvist og lýsa jafnframt yfir fjárræði sínu.

Reykjavík, dags. __nóv, 2024

Undirskrift kaupanda:

Undirskrift seljanda:

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Reykjavík Development ehf

Vottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

- 1) Uppdráttur frá Batteríinu Arkitektum, dags. 10. desember 2018
- 2) Uppdráttur Batterísins Arkitekta, dags. 3. mars 2017
- 3) Sölugögn, mappa
- 4) Veðbókarvottorð

DRÖG

Verðmat 125 stæða í bílastæðahúsi við Austurbakka 2 101 Reykjavík



Meðfylgjandi verðmat var
unnið af Jöfri ehf. í júlí 2024



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 Helenu Rósar Sigmarsdóttur hjá Reykjavíkurborg hefur Jöfur verðmetið 125 bílastæði í bílastæðahúsi undir Hörpu í Reykjavík.

Verðmatsbeiðandi lagði fram nokkur pdf skjöl sem skoðuð voru við gerð verðmatsins.

Skoðun var framkvæmd þann í júní 2024 af Magnúsi Kristinssyni og Ólafi Jóhannssyni löggiltum fasteignasölum.

Almennt um rýmið

Í rýminu eru alls 545 merkt bílastæði á tveimur hæðum. Þar af eru 125 í eigu Reykjavíkurborgar og 420 í eigu annars aðila. Aðgangur að rýminu er frá suðri um bílastæðakjallara sem er undir Landsbanka og hóteli, og um inngang nyrst á lóðinni. Innangengt er úr kjallaranum inn í Hörpuna.

Um er að ræða 1. flokks bílakjallara.

Umræða um leiguverð og söluverð

Í grunninn verður litið á rýmið sem bílastæðakjallara á eftirsóttum stað í miðbæ Reykjavíkur.

Var litið til þess að í gildi er leigusamningur um bílastæðin við Rekstrarfélagið Stæði slhf. Samkvæmt ársreikningi fyrir félagið, greiddi það leigu fyrir bílastæðin 125 alls kr. 35.785.380 kr. á árinu 2023. Í verðmatinu er sú leiga uppfærð miðað við breytingu á vísitölu neysliverðs til verðtryggingar frá júlí 2023 til júlí 2024 og reiknast þá leigan 38.009.091 kr. Reiknuð leiga fyrir hvert stæði á mánuði er þá 25.339 kr.

Matsmenn telja að markaðsleiguverð væri töluvert hærra eða um 45.000 kr./mán. Er sú áætlaða leiga því notuð sem grunnur fyrir verðmat þetta, en ekki það leiguverð sem nú er í gildi.

Opinber skráning á bílastæðunum

Í fasteignaskrá eru bílastæðin skráð undir eign 0111 í matshluta 13 - fasteignanúmer 230-9723. Við skoðun og talningu á þessari skráningu og yfirlitsmyndum af bílastæðunum sem verðmatsbeiðandi lagði fram, virðist sem sum bílastæðana sem í yfirlitinu eru merkt eign Reykjavíkurborgar ekki koma fram á yfirliti fasteignaskrár.



	Þau bílastæði sem ekki koma fram í fasteignaskránni
Efri kjallari	1, 26, 51, 76, 101, 126, 151, 176, 201, 226, 251,
Neðri kjallari	276, 301, 326, 351, 376, 401, 426, 451, 476,

Tafla 1. Þau bílastæði sem ekki koma fram í fasteignaskránni.

Matsmenn gera ráð fyrir að um sé að ræða ranga skráningu hjá fasteignaskrá. Miðar vermatið við að tölur sem verðmatsbeiðandi setti fram með yfirlitsmyndum, séu réttar.

Gögn sem verðmatsbeiðandi lagði fram

1. Bílastæðahús yfirlitsmynd.
2. Bílastæðahús tafla.
3. Ársreikningur 2023 Rekstrarfélagsins Stæðis slhf.
4. Stofnsamningur Rekstrarfélagsins Stæðis slhf.

Kvaðir

Í deiliskipulagi eru kvaðir um nýtingu bílastæðahúsa.

Í þinglýstum heimildum annarra eigna á lóðinni eru ýmsar kvaðir sem snúa að bílakjöllurum á lóðinni.

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 leiðrétta skráningu sem virðist vera röng og mögulegt væri að selja hana og veðsetja.

Við rökstuðning matsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og útleiguhorfa á hinni metnu eign.

Áætlað söluverð:

Verðmat: **kr. 680.000.000,-.**

Reykjavík, 18.7.2024.

Magnús Kristinsson Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.



Efri bílakjallari



Neðri bílakjallari



Austurbakki 2 - 101 Reykjavík - 2024			
Eign 0111 í matshluta 13 - fasteignanúmer 230-9723			
Skráning fasteignaskrár ríkisins			
Húsmat			243.150.000 kr.
Lóðarmat			351.100.000 kr.
Fasteignamat			594.250.000 kr.
Brunabótamat (áætlað)			600.000.000 kr.
Fjöldi bílastæða			125,0
Áætlaðar árstekjur			
	leiga/bílastæði.	leiguverð/mán.	leiguverð/ári
M.v. útleigu, líklegt leiguverð	45.000 kr.	5.625.000 kr.	67.500.000 kr.
Heildartekjur		5.625.000 kr.	67.500.000 kr.
Athugasemd: Tekjur hér að ofan gera ekki ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum og því tekur þessi útreikningur ekki á mögulega hærra né lægra lokavirði eignarinnar. Miðað er við að leiguverð sé tengt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.			
Árleg gjöld			
Fasteignaskattur	1,60%	af fasteignamati	9.508.000 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	3.511.000 kr.
Vatnsgjald	208,42 kr.	per fm + 5.370 kr. per fastar	31.423 kr.
Fráveitugjald	499,92 kr.	per fm + 12.952 kr. per fastar	75.442 kr.
Áætluð brunatrygging	1.000 kr.	per 1M bruna bótamats	600.000 kr.
Áætluð húseigandatrygging	1.000 kr.	per 1M bruna bótamats	600.000 kr.
Áætlað viðhald	1,00%	af fasteignamati	5.942.500 kr.
Heildarrekstrargjöld, áætluð			20.268.365 kr.
Tekjur - gjöld			
			47.231.636 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur og áætluð gjöld			
Virði miðað við ofangreint og mismunandi kröfur til ávöxtunar á heildarfjárfestingu			
Ef ávöxtun (yield) er	6,95%	er virði eignarinnar	680.000.000 kr.
Athugasemd: Tekjur og gjöld eru hér áætluð og fjárfesti ber að skoða báða liði betur áður en ákvörðun er tekin um fjármögnun, kaup eða annað tengt eigninni.			
Einfaldur virðisútreikningur miðað við fjármögnun; kaupverð			
Fjármögnun vx	70%	4,50%	21.420.000 kr.
Eigið fé ávöxtun	33%	11,50%	25.811.636 kr.
Eigið fé kr.			224.400.000 kr.
Athugasemd: Miðar við 3% kaup- og lántökukostnað. Ekki tekið tillit til skatta né greiðsluflæðis. Vextir sem lántakandi fær eru mismunandi.			
Kennitölur			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjur á mánuði			120,9
Verð á hvert bílastæði			5.440.000 kr.
Fasteignamat á birta fermetra			4.754.000 kr.
Brunabótamat á birta fermetra			4.800.000 kr.
Meðalleiguverð á hvert bílastæði, á mánuði			45.000 kr.



FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2309723

Austurbakki 2, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	Eignayfirlýsing	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2024

594.250.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2025

627.850.000 kr.

NOTKUNAREINING - VERSLUN

Notkunareininganúmer

N2309723

Staðfang

Austurbakki 2

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
243.150.000 kr.	351.100.000 kr.	0 kr.	939.459.000 kr.
Notkun	Flatamál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Verslun	0,0 m ²	VÍS	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	100%	18.06.2024	18.06.2024

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatamál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
020111	Byggingarréttur	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	594.250.000 kr.	0 kr.
02B428	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B430	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.



02B431	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B453	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B452	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B454	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B455	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B456	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B477	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B478	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B479	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B480	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B481	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B501	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B502	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B503	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B504	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B505	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B054	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B002	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B003	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B004	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B005	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B006	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tækið í notkun í byggingu	-	0 kr.



02B006	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B027	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B028	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B029	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B030	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B031	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B052	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B055	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B056	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B077	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B078	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B053	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B079	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B080	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B081	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B102	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B103	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B104	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B105	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B106	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B127	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B128	Stæði í bilageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.



02B128	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B129	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B130	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B152	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B131	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B153	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B429	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B154	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B427	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B155	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B156	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B177	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B178	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B180	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B181	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B179	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B202	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B203	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B204	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B205	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B206	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B227	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fulgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.



02B227	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B228	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B229	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B230	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B231	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B252	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B253	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B254	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B255	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B256	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B277	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B278	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B279	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B280	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B281	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B302	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B303	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B304	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B305	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B306	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B327	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B328	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Takið í notkun í byggingu	-	0 kr.



02B328	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B329	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B330	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B331	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B352	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B353	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B354	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B355	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B356	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B377	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B379	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B378	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B380	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B381	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B403	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B402	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B404	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B405	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.
02B406	Stæði í bílageymslu	2011	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	8 Tekið í notkun í byggingu	-	0 kr.



Rekstrareiningar

Eignarhald								
02 0111 - Séreign								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
02 0111	Bilageymsla	Lokað	0	0	0	0	0	U
02 Y - Sameign sumra								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
02 Y	Bilgrými	Lokað	1597,3	6289,2	0	1586,3	0	B
02 Y	Bilgrými	Lokað	1597,6	5511,6	0	1558,5	0	B
02 X - Sameign allra								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
02 0004	Vakþjónusta	Lokað	10,5	42	0	10,5	0	N
02 0101	Skrifstofa	Lokað	0	0	0	0	0	N
02 0102	Skrifstofa	Lokað	0	0	0	0	0	N
02 X	Tæknirými	Lokað	203,8	712,9	0	149,6	0	T
02 X	Umferðarrými	Lokað	196	1091,7	0	182,6	0	U
02 X	Umferðarrými	Opið	85,7	219,1	0	76,6	0	U

LANDUPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L209357

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðamat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	54996,0 m ²	9.479.120.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá
Engir skráðir umráðendur

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 961,9

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.

VERÐMAT

Austurbakki 2
101 Reykjavík
Atvinnuhúsnæði



Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B M	Lýsing
230-9723	02 01 11	2011	0.0	0	243.150.000	351.100.000	594.250.000	B 8 4	Atvinnuhúsnaði
Samtals			0.0	0	243.150.000	351.100.000	594.250.000		

Undirritaður hefur að beiðni eiganda skoðað og verðmetið eignina Austurbakki 2, 101 Reykjavík, eignin er merkt 01-11

Skráður eigandi eignarinnar og greiðandi er: Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 570480-0149, Bílastæðasjóður Reykjavíkurborg, kt. 501170-0119. Tengiliður Helena Rós Sigmarsdóttir.

Lýsing eignar:

Um er að ræða 125 bílastæði í bílastæðahúsi undir Hörpu í Reykjavík. Skv. beiðni eiganda er verið að verðmeta þessi 125 bílastæði sem Bílastæðasjóður Reykjavíkur á. Bílastæðin eru gjaldskyld stæði og er opið allan sólarhringinn alla daga ársins. Stæðin eru björt, upphituð og það er aðgengi beint inn í Hörpu frá bílakjallara. Bílastæðin eru á aðalhlæð bílakjallarans og eru með gott aðgengi að bæði Hörpu og uppá götu.

115 Security sér um rekstur bílastæðahússins, innheimtu gjalda og utanumhald. Hægt er að greiða með EasyPark eða Parka en einnig er hægt að greiða í gjaldmælum. Fimm af þessum stæðum eru ætluð fyrir fatlaða og eru því staðsett með það í huga og eru stærri. Mjög gott aðgengi er inn og út úr bílastæðahúsinu.

Verðmatið er miðað við verðmæti stæðanna sem slíkra en ekki er verðmetin eignahlutur í Rekstrarfélaginu Stæði síhf sem fer með umsjón stæða í húsinu. Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar á 22,94 % hlut í því félagi.

Við verðmat þetta er tekið tillit til þeirrar staðreyndar að bílastæði í miðbæ Reykjavíkur sem eru staðsett í bílakjallara verða verðmætari eftir því sem yfirborðsbílastæðum fækkar í miðborginni.

125 stæði x 12.000.000 kr = 1.500.000.000 kr

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 **1.500.000.000 kr.** / Einnmilljarðurfimmhundraðmilljónir.

Reykjavík, 20. júní 2024

Kjartan Halgeirsson
lögiltur fasteignasali
Kt. 031070-3769

Kjartan Halgeirsson