



Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 4. mars 2025

MSS24120026

SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins um lóðaúthlutanir í Gufunesi

Á fundi borgarráðs þann 5. desember sl. var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins:

„Fulltrúi Flokks fólksins óskar upplýsinga um hvernig standi á því að Reykjavíkurborg hafi selt byggingarétt uppá 15.000 kr. m². án nokkurs fyrirvara í fyrsta kaupsamningi í Gufunesi 26. maí 2016 með hagnað upp á rúman einn milljarð fyrir kaupanda. Er ekki rétt að viðskipti sem þessi stangist á við ríkisaðstoð samkvæmt 61. gr. EES-samningsins og jafnaðarreglu í stjórnarskrá? Sjá nánar í greinargerð. Byggingarréttur á óbyggðum fermetrum er seldur á 15.000-krónur óverðtryggður og engir vextir og engin takmörk á byggingarmagni og að ekki þurfi að greiða fyrir en teikningar eru lagðar inn. Spurt er hvernig þetta má vera.

Greinargerð:

Með gildistöku deiliskipulags fékk sá aðili rétt til að byggja á sinni lóð 10725 fm af íbúðum og auk heimildar til að bæta við fyrir atvinnustarfsemi 6141 fm. Ríkisaðstoð er óheimil ef hún raskar eða gæti raskað samkeppni með því að veita tilteknum fyrirtækjum eða atvinnugreinum óréttmætan efnahagslegan ávinning. Sala opinberra eigna undir markaðsvirði gæti talist sem slíkur ólögmetur ávinningur, ef það felur í sér að kaupandi fær efnahagslegan ávinning sem hann hefði ekki fengið undir venjulegum markaðsaðstæðum. Fulltrúa Flokks fólksins sýnist hér að Reykjavíkurborg hafi farið gegn öllum samkeppnislögum og brotið á öðrum fyrirtækjum í þessu landi í sömu starfsgrein og óskar skýringa.“

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara með bréfi skrifstofu borgarstjórnar, dags. 15. janúar sl.

Svar:

Á fundi borgarráðs þann 20. nóvember 2015 samþykkti borgarráð að fela skrifstofu eigna og atvinnubrúunar að ganga til viðræðna við RVK Studios ehf. um sölu á hluta af byggingum sem áður tilheyrðu Áburðarverksmiðju ríkisins í Gufunesi á grundvelli fyrirbyggjandi verðmats. Í kerfum Reykjavíkurborgar er að finna meðfylgjandi verðmatsskýrslur frá október 2015 annars vegar og 5. nóvember 2015 hins vegar. Verðmatsskýrslurnar fjalla um verðmat fasteigna sem fjallað er um í kaupsamningnum frá 26. maí 2016.



Reykjavík



Þorsteinn Gunnarsson
borgaritari

Hjálagt:

1. Verðmat Jón Guðmundsson lögg. fasteignasali frá október 2015.
2. Verðmat Jöfurs ehf., dags. 5. nóvember 2015.



Reykjavík

**Mat á virði leigulóðarréttinda
auk fasteigna á lóð gömlu
Áburðarverksmiðju ríkisins í Gufunesi.**

MATSGERÐ



Reykjavík í október 2015

Jón Guðmundsson
lögg. fasteignasali

Mat á virði leigulóðarréttinda auk fasteigna á lóð gömlu Áburðarverksmiðju ríkisins í Gufunesi.

Undirritaður hefur í dag skoðað og metið virði leigulóðarréttinda auk fasteigna á lóð gömlu Áburðarverksmiðju ríkisins í Gufunesi að beiðni Rvk. Studios ehf., kt. 661012-0800. Þinglesinn eigandi er Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529.

Forsendur matsins:

Við samþykkt aðalskipulags Reykjavíkurborgar frá árinu 2013 var kveðið á um „að iðnaðarstarfsemi á svæðinu í Gufunesi skuli vera vikjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi í framtíðinni. „

Matsbeiðendur biðja um að lagt verði mat á lóðarréttindi sem atvinnulóðir án byggingarréttar. Matsbeiðendur eru sammála um að Reykjavíkurborg afhendi lóðir og mannvirki í því ástandi sem þau eru í dag takist samningar um kaup og/eða leigu milli aðila.

Lóðarréttindi og mannvirki skulu metin skv. núverandi ástandi og núverandi notkun enda þó að hún sé ekki í samræmi við ofangreinda lýsingu í aðalskipulagi og jafnvel þó hún kunni að breytast síðar.

Almennt.

Fasteignagjöld eru 1,65% af fasteignamati húss og lóðar. Lóðarleiga er 1,0% af lóðarmati. Gert er ráð fyrir að gerðir verði lóðaleigusamningar til 50 ára um neðangreindar eignir þar sem lóðir verða afmarkaðar af svipaðri stærð og matsbeiðnin skilgreinir. Við leigu/kaup á lóðum er ráð fyrir því gert að hægt sé að semja frekar um greiðsluskilmála í samræmi við almennar reglur borgarinnar. Afmörkun lóðanna fer fram með breytingu á deiliskipulagi. Gatnagerðargjöld af núverandi byggingum skv. liðum A), B) og C) eru greidd.

Matsbeiðni

Aðilar að matsbeiðninni sem er dagsett 16. október 2015 eru Reykjavíkurborg, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 530269-7609 og Rvk. Studios ehf., kt. 661012-0800.

Í matsbeiðninni segir:

Með hliðsjón af framangreindum forsendum er þess óskað að tveir sérfróðir og óvilhallir matsmenn láti í té skriflegt álit með verðmati og matsforsendum um eftirfarandi matsandlög, sem öll eru skráð með fastanúmerið 203-8422 og landnúmerið 108955.

1. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt A) ásamt fasteign sem staðsett er á lóð, ef sú lóð yrði leigð til 50 ára undir atvinnustarfsemi? Lóðin er um 11.000 m² að stærð. Hráefnisgeymsla skv. Þjóðskrá sem stendur á lóðinni var byggð árið 1972 samtals 4.161 m² að stærð. Eignin er merkt 47-0101 í skráningu hjá Þjóðskrá. Fasteignamat hússins er 165.600.000.

Matsmanni barst tölvupóstur þann 27. október frá öðrum matsbeiðandanna þar sem fram kemur „ bæta þarf við húsnæði sem er skilgreint sem verksmiðjuhús í Þjóðskrá ef það liggur innan svæðisins sem sýnt er á meðfyllgjandi yfirlitsmynd. Það er þá sambyggt við hráefnisgeymsluna í mhl. 47. Í Þjóðskrá er þetta skilgreint sem

mhl. 48-0101, 2.605 m², fasteignamat er kr.71.350.000., brunabótamat er kr. 278.250.000. og endurstofnverð kr. 295.634.000. ,,

2. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt B) auk fasteignar/a á lóð ef sú lóð yrði leigð til 50 ára undir atvinnustarfsemi ? Lóðin er um 6.200 m² að stærð. Á lóðinni er birgðageymsla, merkt 01-0101-, samtals 1.139 m² að stærð. Geymslan var byggð árið 1955. Fasteignamat geymslunnar er skráð 269.200.000. (*Ath. sama stærð af húsi og hér um ræðir ber um tíu sinnum lægra fasteignamat á lóð C) en það sem skráð er á þessari lóð- og því líkast til villa í opinberum skráum varðandi fasteignamat fasteignar á þessari lóð.*) Aðilar eru sammála um að ekki verði stuðst við skráð matsverð geymslu á þessari lóð, þar sem margt bendir til þess að opinber skráning á virði hennar sé rangt. Aðilar eru sammála um að matsmenn horfi til matsverðs fasteignar á lóð C) við gerð verðmats varðandi þennan lið.
3. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt C) auk fasteignar/a á lóð ef hún yrði leigð til 50 ára undir atvinnustarfsemi ? Lóðin er um 11.400 m². Á lóðinni er birgðageymsla samtals 1.139 m² að stærð. Geymslan var byggð árið 1955. Fasteignin er merkt 02-0101. Fasteignamat birgðageymslunnar er 29.100.000.
4. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt A) ef nauðsynlegt reynist að rífa þá fasteign sem á lóðinni stendur og byggja nýja ?

Tilgangur matsins er að fá mat á virði þeirra réttinda sem Reykjavíkurborg mun hafa til hliðsjónar komi til sölu á þeim.

Vakin er athygli á að tilvísanir A) B) og C) eru tilvísanir í lóðir sem tilgreindar eru á fskj. 1. Lóðirnar sem eru merktar á fskj.nr.1 eru ekki lóðir skv. deiliskipulagi og því ekki til skráð matsverð á þeim í opinberum skráum.

Lýsing hins metna:

Hráefnisgeymsla mhl. 47 og verksmiðjuhús mhl. 48

Mhl. 47. Lóð 1 = 11.000 m².

Skemman er talin 4.161 m² og 44.594 m³, byggð árið 1972.

Fasteignamat er kr. 165.600.000, en brunabótamat er kr. 650.650.000 og endurstofnverð kr. 691.225.000.

Útveggir hússins eru steinsteyptir en þak er klætt bárujárni á límtrésbogum.

Ástand útveggja er frekar lélegt og þakklæðning sem er líklega upprunaleg er í lélegu ástandi. Engar frárennslislagnir eru í grunni hússins en rafmagnsinntak er til staðar.

Áfast við skemmuna er mhl. 48 skráð sem verksmiðjuhús hjá Þjóðskrá Íslands og er talið 2.605 m² og 13.160 m³, byggt árið 1972. Fasteignamat er skráð kr. 71.350.000., en brunabótamat er kr. 278.250.000 og endurstofnverð kr. 295.634.000.

Húsið er að mestu leyti steinsteypt með öflugu burðarkerfi. Í því eru leifar af vélbúnaði sem er í mjög slæmu ástandi sem og annað sem er úr stáli svo sem stigar og handrið. Sá hluti hússins sem er steinsteyptur er í sæmilegu ástandi miðað við aldur og fyrri notkun en í dag er húsið ekki nýtilegt nema eftir ítarlegar viðgerðir sem og birgðageymslur nr. 2 og 3.

Birgðageymsla nr. 2.

Mhl. 02. Lóð 2 = 6.200 m².

Skemman er talin 1.139 m² og 7.175 m³, byggð árið 1955.

Fasteignamat er kr. 30.150.000 en brunabótamat er kr. 119.250.000 og endurstofnverð kr. 131.238.000.

Skemman er með steinsteyptum útveggjum en þak er klætt bárujárn á stálkraftsperrum. Skemman er tengd við rafmagn og vatn en ekki munu vera frárennslislagnir frá henni. Ástand steinsteypu er frekar lélegt en bárujárn á þaki er í sæmilegu ástandi. Stálkraftsperrur eru farnar að ryðga.

Birgðageymsla nr. 3.

Mhl. 03. Lóð 3 = 11.400 m².

Skemman er talin 1.139 m² og 7.175 m³, byggð árið 1955.

Fasteignamat er kr. 27.650.000 en brunabótamat er kr. 109.200.000 og endurstofnverð kr. 120.201.000.

Ástand skemmunnar er áþekkt mhl. 02 en ekkert vatnsinntak eða frárennslí.

Niðurstöður matsmanns:

1. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt A) ásamt fasteignum sem staðsettar eru á lóð, ef sú lóð yrði leigð til 50 ára undir atvinnustarfsemi? Lóðin er um 11.000 m² að stærð. Hráefnisgeymsla skv. Þjóðskrá sem stendur á lóðinni var byggð árið 1972, 4.161 m² að stærð. Eignin er merkt 47-0101 í skráningu hjá Þjóðskrá. Fasteignamat hússins er 165.600.000. Verksmiðjuhús skv. Þjóðskrá sem er áfast hráefnisgeymslu sem stendur á lóðinni var byggt árið 1972, 2.605 m² að stærð. Eignin er merkt 48-0101 í skráningu hjá Þjóðskrá. Fasteignamat hússins er kr. 71.350.000.

Svar: Matsmaður telur hæfilegt mat á lóðarréttindum og fasteignum vera kr. 210.000.000.- skrifa krónur tvö hundruð og tíu milljónir 00/100

2. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt B) auk fasteignar/a á lóð ef sú lóð yrði leigð til 50 ára undir atvinnustarfsemi? Lóðin er um 6.200 m² að stærð. Á lóðinni er birgðageymsla, merkt 01-0101-, samtals 1.139 m² að stærð. Geymslan var byggð árið 1955. Fasteignamat geymslunnar er skráð 269.200.000. (*Ath. sama stærð af húsi og hér um ræðir ber um tíu sinnum lægra fasteignamat á lóð C) en það sem skráð er á þessari lóð og því líkast til villa í opinberum skráum varðandi fasteignamat fasteignar á þessari lóð.*) Aðilar eru sammála um að ekki verði stuðst við skráð matsverð geymslu á þessari lóð, þar sem margt bendir til þess að opinber skráning á virði hennar sé rangt. Aðilar eru sammála um að matsmenn horfi til matsverðs fasteignar á lóð C) við gerð verðmats varðandi þennan lið.

Svar: Matsmaður telur hæfilegt mat á lóðarréttindum og fasteignum vera kr. 50.000.000.- skrifa krónur fimmtíu milljónir 00/100

3. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt C) auk fasteignar/a á lóð ef hún yrði leigð til 50 ára undir atvinnustarfsemi? Lóðin er um 11.400 m². Á lóðinni er birgðageymsla samtals 1.139 m² að stærð. Geymslan var byggð árið 1955. Fasteignin er merkt 02-0101. Fasteignamat birgðageymslunnar er 29.100.000.

Svar: Matsmaður telur hæfilegt mat á lóðarréttindum og fasteignum vera kr. 65.000.000.- skrifa krónur sextíu og fimm milljónir 00/100 -

4. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt A) ef nauðsynlegt reynist að rífa þá fasteign sem á lóðinni stendur og byggja nýja ?

Svar: Matsmaður telur hæfilegt mat á lóðarréttindum vera kr. 130.000.000.- skrifa krónur eitt hundrað og þrjátíu milljónir 00/100 - þar sem áætlaður kostnaður við niðurrif, förgun og jöfnun lóðar er um kr. 80.000.000.- skrifa krónur áttatíu milljónir 00/100-

Matsmaður telur þó ástand húsa ekki gefa tilefni til þess að fjarlægja þau.

Allar hinu metnu fasteignir eru óeinangraðar, óupphitaðar og raflýsing í lágmarki.

Takist kaup milli aðila á hinu metna, þá er gengið út frá því við matsgerðina að kaupandi taki við hinu metna í núverandi ástandi og fjarlægi vélbúnað og annað í hinum metnu fasteignum sem honum nýtist ekki á sinn kostnað.

Matsmaður byggir niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði undanfarna áratugi og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir. Þær forsendur sem gefnar eru í matsbeiðninni takmarka þó að tekið sé tillit til byggingarréttar á svæðinu og eru því niðurstöðutölur matsins þeim mun lægri. Tölulegar niðurstöður matsgerðarinnar miðast við staðgreiðslu á verðlagi á matsdegi í október 2015. Tekið er tillit til þess í niðurstöðum matsmanns að leigusamningur eru í gildi um hið metna við Gámaþjónustuna hf. til loka árs 2018.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsir matsmaður því yfir að hann sé ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar. Matsmaður lýsir því jafnframt yfir að hann sé reiðubúinn til þess að staðfesta matsgerðina fyrir dómi verði þess óskað.

Reykjavík í október 2015


Jón Guðmundsson
lögg.fasteignasali



Reykjavíkurborg
Magnús Ingi Erlingsson
Lögfræðingur skrifstofu eigna og atvinnuþróunar
Ráðhúsinu við Tjörnina
101 Reykjavík
Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is

5. nóvember 2015

Meðfylgjandi eru verðmöt sem unnin hafa verið af starfsmönnum Jöfurs ehf. í samræmi við matsbeiðni RVK Studios ehf. og Reykjavíkurborgar (vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs) dags 16. október 2015, móttækin 27. október 2015, ásamt leiðréttingu í tölvupósti dags. 27. október 2015, í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat á líklegt söluverð eigna miðað við markaðsforsendur í dag.

Verðmatið 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, verðs sambærilegra eigna og að góður tími gefist til sölumeðferðar. Við ákvörðun verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinni metnu eign. Til stuðnings á ákvörðun verðsmatsins er litið til núvirts sjóðstreymis eftir því sem við á en sérstaklega er vísað í frekari umræðu um verðmötin í samantekt þessari.

Efnisyfirlit:

Almennt um aðferðarfræði við verðmöt

1. Samanburðaraðferð
2. Kostnaðarmatsaðferð
3. Tekjumatsaðferð
4. Margföldunarstuðulsaðferð

Nokkur orð um fasteignamat, endurstofnverð og brunabótamat

Almennt um verðmatið á hverri eign

Almennir fyrirvarar

Verðmat á hverri eign inniheldur:

- Heimilisfang eignar og stutt lýsing
- Stuðningsútreikningur verðmats
 - a. Skráning Þjóðskrár Íslands
 - b. Raun eða áætlaðar tekjur
 - c. Gjöld
 - d. EBITDA (NOI)
 - e. Einskiptiskostnaður til að ná áætluðum tekjum
 - f. Einfaldur virðisútreikningur
 - g. Kennitölur



Niðurstaða verðmatanna:

Virði leigulóðarréttinda merkt A) ásamt tveimur fasteignum á 11.000 fm lóð.

Hráfnisgeymsla: kr. 245.000.000

Verksmiðjuhús: kr. 23.500.000

Samtals: kr. 268.500.000

Virði leigulóðarréttinda merkt B) ásamt fasteign á 6.200 fm lóð.

kr. 77.800.000

Virði leigulóðarréttinda merkt C) ásamt fasteign á 11.400 fm lóð.

kr. 114.900.000

Samtals verðmat: kr. 461.200.000

Virði leigulóðarréttinda merkt A) ef nauðsynlegt reynist að rífa þá fasteign sem á lóðinni
stendur og byggja nýja

kr. 202.980.000

Helgi Bjarnason
viðskiptafræðingur, MBA,
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

Magnús Kristinsson
verkfræðingur
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

JÖFUR atvinnuhúsnæði
Ármúla 7, 2. hæð, 108 Reykjavík
helgi@jofur.is
534 1020 / 534 1022 / 663 2411



Almennt um aðferðafræði við verðmöt

Almennt er notast við eftirfarandi megináðferðir við að verðmeta atvinnuhúsnæði:

1. Samanburðaraðferð
2. Kostnaðarmatsaðferð
3. Tekjumatsaðferð
4. Margföldunarstuðlsaðferð

1. Samanburðaraðferð - Samanburður við sölutölur úr nýlegum sölum á sambærilegum eignum

Við verðmat á virkum markaði er einn af lykilþáttunum í verðmyndun framboð og eftirspurn eftir sambærilegum eignum eða staðgengilseignum. Þessi verðmatsaðferð á t.d. helst við um íbúðarhúsnæði og er þar ein megin verðmatsaðferðin. Þar skiptir framboð og eftirspurn eftir húsnæði til kaups öllu máli en mögulegar tekjur mun minna máli þar sem fjölskyldan ætlar að eiga, breyta og viðhalda eigninni án þess að treysta á vanþróaðan leigumarkað.

Á atvinnuhúsamarkaðinum í dag, þar sem frjálssar þinglýstar sölur, með verðupplýsingum, milli ótengdra aðila hafa ekki verið mjög margar á eignum eins og þeim sem metnar eru hér, er erfitt að styðjast við „rétt“ raunsöluverð.

Í tilfelli sérhæfðra húsa verður samanburður á „sambærilegum“ eignum alltaf mjög erfiður. Oft er óvíst að næsta sérhæfða hús sé þannig sérhæft, eða í því sambærilega ástandi, að það komi í staðinn fyrir annað hús. Einnig er fullkomlega óljóst hvort kaupendur / notendur séu til að tveimur sambærilega sérhæfðum eignum.

2. Kostnaðarmatsaðferð – Byggingarkostnaður eða bestu mögulegu not

Á höfuðborgarsvæðinu er oft óraunhæft að byggja nýjar eignir vegna þéttleika eða skipulags. Á öðrum svæðum getur almenn eftirspurn verið þess eðlis að ekki sé réttlætanlegt að fjárfesta í byggingu nýrrar eignar þar sem rekstur mun ekki skila ásættanlegum arði af þeirri fjárfestingu. Því er oft ekki raunhæft að notast við byggingarkostnað á sambærilegri eign við verðmat. Byggingarkostnaður muni þó auðvitað skipta miklu máli varðandi framtíðarvirði atvinnuhúsnæðis á þeim svæðum þar sem eftirspurn eftir húsnæði er til staðar.

Það er helst að þessi aðferð eigi við um nýlegt húsnæði þar sem hægt er að meta rauneiningarverð byggingarinnar, en hafa verður í huga að notandinn gæti alltaf farið í eldra



en jafn notendavænt húsnæði. Þessi aðferð styðst heldur ekki við virði staðsetningarinnar, hvort sem hún veldur hækkun eða lækkun á eigninni.

Við verðmat á sérhæfðum eignum er þessi aðferð oft sú eina sem kemur til greina. Þá er gerð sú krafa að verðið miðist við bestu mögulegu not viðkomandi húsnæðis, en meta þarf þá sérstaklega hvort einhver notandi sé að viðkomandi eign. Ef slíkur notandi finnst ekki, er verðmat samkvæmt þessari aðferð óraunhæft. Verðmæti eignanna getur þá orðið ekkert og jafnvel neikvætt ef eingöngu er kostnaður við að farga viðkomandi eign og koma henni af gjaldaskrá.

3. Tekjumatsaðferð

Í flestum tilfellum er ein eign staðgengill fyrir aðra. Tekjur og gjöld af eigninni skipta því öllu máli og hafa bein áhrif á verðmat eignarinnar. Mörgum notendum atvinnuhúsnæðis er sama hvort þeir eiga fasteignina eða leigja með tryggum langtímaleigusamningum. Í huga fyrirtækisins er þá húsnæðið eingöngu eins og hver önnur eining í framleiðslu til að skapa tekjur. Því skiptir eignarhald ekki máli heldur rekstrar- og umsjónarkostnaður húsnæðisins. Með slíkri hugsun er verið að lágmarka rekstrarkostnaðinn og stjórna fjárbindingu. Húsnæði er þá eingöngu keypt ef rekstrarkostnaður heildarfjárfestingarinnar er lægri en leigukostnaður viðkomandi eignar.

Þó verður að líta til þess að notendur leggja oft annað mat á ávöxtunarkröfu sína en fjárfestir sem hefur hug á að fá tekjur af eign. Þessir þættir verða stundum til þess að húsnæði sem er óútleigt selst á hærra verði en sambærilegt húsnæði sem er í útleigu og með skilgreindum tekjustraum. Meðal þátta sem notandinn sem eigandi reiknar í ávöxtunarkröfu sína (oftast ómeðvitað) eru meðal annars:

- Áhættan af því að leigusali standi við sínar skuldbindingar, en í versta falli fellur leigusamningur niður við gjaldþrot leigusala.
- Áhættan af því að leigjanda verði sagt upp leigu eða samningur ekki endurnýjaður.
- Áhættan af því að leiguverð hækki umfram verðlagshækkanir þegar kemur að því að endursema um leiguverð.
- Nýting á fjármunum sem annars þarf að leggja fram sem tryggingu fyrir efndum leigusamnings.
- Fyrirséð eignarmyndun í eigin húsnæði metin á mótin hreinum rekstrarkostnaði vegna leiguhúsnæðis.
- Krafa um sértækar innréttingar fyrir notandann og fjármögnun þeirra breytinga.
- Framboð af húsnæði til kaups vs. húsnæði til leigu.

Ef hin metna eign þarfnast viðhalds, endurbóta eða endurinnréttingar til að nýtast, verður að meta tekjugrunninn annað hvort út frá núverandi ástandi eignarinnar eða út frá líklegum tekjum eftir frekari fjárfestingar. Til að nálgast samanburðarhæfa markaðsleigu er oftast einfaldast að notast við líklegar tekjur, eftir frekari fjárfestingar, og áætla fjárfestingaþörfina



til að koma eigninni í samanburðarhæft ástand. Sé hinsvegar verulegar breytinga eða viðhalds þörf og áætlun um fjárfestingaþörf liggur ekki fyrir verður að notast við líklegar leigutekjur af eigninni eins og þær eru núna.

Við mat á eignum verður að meta hvort núverandi leigusamningar séu þess eðlis að um eðlilegar langtímaleigutekjur sé að ræða. Einnig þarf að skoða áreiðanleika leigjenda varðandi greiðslu leigutekna. Séu leigusamningar til margra ára hafa frávík frá núgildandi markaðsleigu áhrif á verðmæti eignanna, þar sem tekjurnar eru skilgreindar og almennt óumsemjanlegar. Þá þarf að meta líkurnar á að viðkomandi leigjandi standi við leigusamning sinn út leigutímann. Einnig þarf þá að hafa í huga endurfjárfestingarþarfir á húsnæðinu til að koma því í endurnot þegar leigusamningum lýkur.

Einnig þarf að taka tillit til þess hvort samið sé í leigusamningi um staðlaðar aðferðir húsaleigulaga um skiptingu rekstrarkostnaðar eða hvort umfram byrðar eru settar á annan hvorn samningsaðilann varðandi greiðslu slíkra kostnaðarliða.

Á gjaldahliðinni er tekið tillit til þekktra og áætlaðra gjalda viðkomandi eignar. Þekkt gjöld eru t.d. fasteignagjöld viðkomandi sveitarfélags m.v. fasteignamat en áætluð gjöld eru t.d. viðhaldskostnaður. Í sumum tilfellum þarf að áætla fasteignamat ef gera þarf verulegar breytingar eða endurbætur á eign sem gæti haft áhrif á fasteignamatið.

Þannig fást líklegar nettó tekjur af viðkomandi eign og skilgreining á rekstrarkostnaði eignarinnar hvort sem um innri leigu (eigin not) eiganda er að ræða eða greidda leigu leigjanda.

Eignir eru metnar samkvæmt reglu um bestu not. Það felur í sér að ekki er tekið nema að litlu leyti tillit til þess tíma sem eignir gætu staðið tómar og án leigutekna á meðan leitað er eftir fullgreiðandi leigjanda eða kaupanda. Söluverð eignar sem ekki er í leigu getur því í sumum tilfellum verið lægra en matsverðið.

Endanlegt verðmat verður þá alltaf að skila eðlilegri ávöxtun fyrir eigandann.

Meðal annars þarf að hafa í huga núverandi ástand og innréttingar eignarinnar.

- Viðhald. Hver er aldur eignarinnar? Hefur eigninni verið haldið eðlilega við eða þarfnast hún almenns eða sértæks viðhalds?
- Stærð. Eru margir eða fáir notendur að leita að sambærilegri stærð húsnæðis? Hver er umsjónarkostnaður fasteignarinnar?
- Notagildi. Hefur notagildið breyst? Hvernig nýtast núverandi innréttingar? Þarf að fjarlægja þær og endurinnrétta að hluta eða öllu leyti á næstunni?
- Staðsetning. Hentar svæðið viðkomandi eign og mögulegum notendum hennar? Hvernig er nærumhverfið?



4. Margföldunarstuðulsaðferð

Margföldunarstuðulsaðferðin tekur leigutekjur á mánuði og margfaldar með stuðli til að fá út verð eignarinnar. Oft hefur þessum stuðli verið slegið fram sem verðmati og stuðullinn þá verið um 100 til 140, en getur verið allt frá 80 til 180 og jafnvel hærrí. Það sem hefur áhrif á stuðulinn eru allir þeir þættir sem hafa áhrif í tekjumatsaðferðinni, sem fjallað er um hér að ofan.

Margföldunarstuðullinn er kennitala, sem verður að reikna út fyrir hverja eign eftir að forsendur tekna og gjalda hafa verið metrar, og hefur sem slíkur ekkert gildi til ákvörðunar verðs á eign. Stuðullinn er eingöngu nothæfur til mögulegs samanburðar ef viðkomandi þekkir til forsendna viðkomandi eignar.

Nokkur orð um fasteignamat, endurstofnverð og brunabótamat

Fasteignamat og endurstofnverð er metið af matsmönnum Þjóðskrár Íslands (áður Fasteignaskrá ríkisins og þar áður Fasteignamat ríkisins). Fasteignamat á að vera skilgreint sem markaðsvirði viðkomandi eignar.

Fasteignamat íbúðarhúsnæðis er árlega leiðrétt fyrir raunsöluverði íbúðarhúsa á sama svæði og miðar þá við söluverðið í febrúar á árinu á undan. Það tekur hins vegar ekki tillit til verðþróunar mánuð fyrir mánuð frá febrúar ársins á undan fram til verðmatsdags og tekur heldur ekki tillit til ástands viðkomandi eignar miðað við „meðaleignina“ eða réttara sagt seldar eignir á viðkomandi matssvæði.

Fasteignamat atvinnuhúsnæðis undanfarin ár ekki verið leiðrétt fyrir raunsöllum eins og íbúðarhúsnæði heldur verið framreiknað frá upprunalegu fasteignamati viðkomandi eignar um þann stuðul sem starfsmenn Þjóðskrár Íslands telja rétta þróun á verði atvinnuhúsnæðis á viðkomandi svæði. Á síðasta ári hefur fasteignamat, í fyrsta sinn, verið metið miðað við tekjugrunn sambærilegra eigna á viðkomandi svæði, fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði, auk sumra iðnaðarhúsa. Það mat var birt í maí 2014 og tól gildi þann 1. janúar 2015. Með lagabreytingu voru áhrif þessa mats þó ekki að fullu tekin inn í álagningu fasteignagjalda fyrir árin 2015 og 2016.

Áréttað skal að fasteignamatið miðar við tekjugrunn á viðkomandi svæði fyrir sambærilegar notaeyningar eins og þær eru skráðar hjá Þjóðskrár Íslands. Síðan er sá stuðull sem fæst fyrir svæðið leiðréttur miðað við þekkt ástand viðkomandi eignar, ef það er yfir höfðu þekkt, en ekki miðað við rauntekjur af þeirri eign.

Endurstofnverð er áætlaður, framreiknaður kostnaður matsmanna Þjóðskrár Íslands við að reisa sambærilegt hús. Bæði brunabótamat og endurstofnverð eru eingöngu áætluð í



upphafi (þ.e. þegar eignin er tekin út við fokheldi og í lokaúttekt) og síðan framreiknuð með stuðlum sem styðjast við hækkun byggingarkostnaðar af völdum verðbólgu.

Brunabótamat er afskrifað endurstofnverð að teknu tilliti til áætlaðs kostnaðar við þrif á brunarústum.

Almennt um verðmatið á hverri eign

Við teljum að réttast sé að notast við tekjumatsaðferð við mat á þessum fasteignum.

Til viðmiðunar á verðmatsútreikningum er notast við þá ávöxtunarkröfu sem líklegt er að kaupandi geri kröfu um við fjármögnun á viðkomandi eign.

Við verðmatið er tekið tillit til eftirfarandi þátta:

- Er mikið af sambærilegu húsnæði laust á svæðinu.
- Hvert er líklegt söluverð og leiguverð á framboðnu húsnæði á svæðinu.
- Hvernig er nærumhverfið, svo sem aðkoma, bílastæði, frágangur lóða og húsa og starfsemi í nágrenninu.
- Er húsið ónothæft vegna viðhaldsþarfar og hvenær skilar það tekjum. Útreikningur í rekstrarskjali í verðmötum okkar byggir á tekjum allan tímann.

Rekstrarskjalið gerir ekki ráð fyrir töpuðum leigutekjum vegna biðtíma við að finna nýjan notanda að leigugeiningum, né breytingum/endurnýjun á húsnæðinu fyrir nýja leigjendur, heldur er það metið með mismunandi ávöxtunarkröfu.

Mat hefur verið lagt á tekjumöguleika viðkomandi eignar.

Mat hefur verið lagt á áætluð rekstrargjöld hverrar eignar.

Mat hefur verið lagt á ávöxtunarkröfu hverrar eignar miðað við markaðsaðstæður í dag.

Fyrir eignir sem ekki eru hæfar til tekjumyndunar hefur verið lagt gróft mat á kostnað við að koma eignunum í tekjuhæft ástand og síðan beitt sömu aðferðarfræði og um fullbúnar eignir væri að ræða og kemur það fram sem einskiptiskostnaður í meðfylgjandi útreikningum.

Það skal áréttað að verðmötin líta á rekstrarskjölin og ávöxtunarkröfuna til hliðsjónar, ásamt söluverði á sambærilegu húsnæði, við endanlega ákvörðun á líklegu markaðsverði.

Stundum hefur því verið haldið fram að húsnæðisverð hækki umfram aðrar verðlagsbreytingar í þjóðfélaginu. Vegna áhrifa núvirðis á tekjuflæði og framtíðar- eða lokavirði hefur slík hækkun þó oft óveruleg áhrif á verðlagningu í dag. Í verðmötum þessum er ekki tekið tillit til slíkrar þróunar sérstaklega, hvort sem hún getur leitt til hækkunar eða lækkunar á framtíðarvirði húsnæðis, heldur tekjuflæðið metið eins og það er líklegt til að verða miðað við bundnar eða áætlaða leigutekjur.



Almennir fyrirvarar

Eftirfarandi fyrirvarar eru gerðir við verðmöt þessi:

1. Hinar verðmetnu eignir hafa alla verið skoðaðar af starfsmönnum Jöfurs ehf. vegna sölu. Miðað er við það gæðastig og það ástand sem var á eigninni við skoðun.
2. Nákvæm skoðun þinglýstra gagna svo sem eignaskiptayfirlýsinga, lóðarleigusamninga, lokaúttekta og annarra kvaða og réttinda hefur ekki farið fram. Hér er gert ráð fyrir því að í þessum gögnum sé ekki um nein þau atriði að ræða sem gætu haft afgerandi áhrif á verðmöt þessi.
3. Verðmötin byggja að hluta á upplýsingum frá verkbeiðanda sem koma fram í matsbeiðni og er matsbeiðnin því órjúfanlegur hluti mats þessa.
4. Verðmötin miða við að áhvílandi leigusamningar séu uppsegjanlegir með skömmum fyrirvara. Í matsbeiðni koma ekki fram neinar upplýsingar um ákvílandi leigusamning. Skv. núverandi notanda eignanna er bundinn leigusamningur á eignunum til nokkurra ára. Í samtölum við forsvarmanns Reykjavíkur sem matsbeiðanda hefur komið fram að hugmyndin sé að verðmeta eignirnar eins og sá samningur sé ekki bundinn og að hægt sé að losa eignirnar með stuttum fyrirvara.
5. Verðmötin miða við bestu nýtingu miðað við tímalínu, þ.e. að eignir liggi ekki óeðlilega lengi án þess að vera tekjuberandi (innir eða ytri leigutekjur).
6. Verðmötin miða við ástand eignanna eins og það er þekkt og að eigandi afhendi þær í núverandi ástandi sem kaupandi mun kynna sér til hlítar og taka áhættu af því að einhverjir gallar reynist á eignunum. Miðar áætlað markaðsleiguverð við þær forsendur.
7. Til viðmiðunar á verðútreikningum er notast við þá líklegu ávöxtunarkröfu sem fasteignakaupendur nota þegar þeir leita að eignum til kaups. Eftir því sem áhættan eykst vegna þátta svo sem staðsetningar, endurbóta og viðhalds o.fl. hækkar ávöxtunarkrafan.

Verðmöt þessi geta ekki skoðast sem söluyfirlit skv. 10. gr. í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004.



Stuðningsforsendur verðmats hverrar eignar fer hér á eftir.

1. Virði leigulóðarréttinda merkt A) ásamt tveimur fasteignum á 11.000 fm lóð.

Fasteignirnar eru:

Hráefnageymsla, fastanúmer 203-8422, merkt 47 0101, 4.161,0 fm, 44.594,0 m³

Verksmiðjuhús, fastanúmer 203-8422, merkt 48 0101, 2.605,0 fm, 13.160,0 m³

Húsin eru sambyggð og metin sem ein heild.

Lýsing húsnæðis:

Hráefnisgeymslan er að uppistöðu einn opinn salur með mikilli lofthæð. Meðfram lengd salarins öðru megin er húsið útbyggt og lofthæð þar um 5 metrar. Salurinn er með steyptri botnplötu og steyptum veggjum upp í um 5 metra hæð. Þar fyrir ofan er bogadregið bárujárnsþak. Þak hússins lekur á mörgum stöðum. Húsið er óeinangrað og óupphitað, en brunalagnir eru með rafmagnshitavír til að halda þeim frostfríum. Við mæni salarins er færiband sem talað hefur verið um að gæti fari að stafa hætta af vegna mögulegs hruns. WC aðstaða er í húsinu en það er tengt við rotþró. Húsið er í slæmu ástandi.

Verksmiðjuhúsið er á nokkrum hæðum, en opið er á milli hæðanna í miðju húsinu, og eiginlega er húsið byggt upp í kringum það op. Inni í húsinu er vélasamstæða á efri hæðum frá því að áburðarverksmiðja var rekin þar. Húsið er í mjög slæmu ástandi. Asbest plötur eru sem einangrun í einhverjum veggjum en umfang þess er óþekkt. Eingöngu jarðhæð hússins er nýtt sem dag, sem geymsla fyrir salt og rusl til endurvinnslu. Húsið er óupphitað. Húsið er í slæmu ástandi.

Lóð er að hluta til malbikuð og að hluta til grófjöfnuð.

Lóðarhlutamatið liggur ekki fyrir í Þjóðskrá Íslands, þar sem metin lóð er 11.000 fm hluti af landnúmeri 108955 (sem er 200.000 fm). Hlutfallað lóðarmat (mv. stærð) er samtals kr. 12.690.750.

Eftirfarandi er fjárhagssamantekt um hráefnisgeymsluna:



Gufunes - Hráefnisgeymsla - 47 0101			
Skráning Þjóðskrár Íslands			
Húsmat			165.600.000 kr.
Lóðarmat			6.345.375 kr.
Fasteignamat			171.945.375 kr.
Brunabótamat			651.150.000 kr.
Heildarstærð í fermetrum			4.161,0
Samtals stærð í fermetrum (allir fm)			4.161,0
Áætlaðar tekjur; miðað er við að tekjur séu tengdar VTN			
Tekjur á mánuðu	800 kr.	per fm	3.328.800 kr.
Heildartekjur á ári			39.945.600 kr.
Ekki er gert ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum né breytingum á lokavirði eignarinnar.			
Gjöld			
Fasteignaskattur	1,65%	af fasteignamati	2.837.099 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	63.454 kr.
Vatnsgjald (nálgun)	216 kr.	per birta fm	903.213 kr.
Holræsagjald (nálgun)	362 kr.	per birta fm	1.515.744 kr.
Brunatrygging (áætlun)	1.200 kr.	per 1M brunabótamats	781.380 kr.
Húseigandatrygging (áætlun)	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	651.150 kr.
Viðhald (áætlað, umfram viðhald leigjanda)	1,0%	af fasteignamati	1.719.454 kr.
Heildarrekrargjöld			8.471.493 kr.
EBITDA, NOI			31.474.107 kr.
Einskiptiskostnaður; til að ná ofangreindum tekjum			
Framkvæmdakostnaður	30.000 kr.	per fm.	124.830.000 kr.
Fjárfesting umfram kaupverð			124.830.000 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur, gjöld og fjárfestingarþörf			
Ef ávöxtunarkrafa, WACC, er	8,50%	er kaupvirði	245.453.613 kr.
		er fjárfestingarvirði	370.283.613 kr.
Kennitölur			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjum á mánuði			73,7
Leigumánuðir = Fjárfestingarvirði / leigutekjum á mánuði			111,2
Fasteignamat á fermetra			41.323 kr.
Brunabótamat á fermetra			156.489 kr.
Kaupvirði á fermetra heildarstærð			58.989 kr.
Fjárfestingarvirði á fermetra heildarstærð			88.989 kr.



Eftirfarandi er fjárhagssamantekt um verksmiðjuhúsið:

Gufunes - Verksmiðjuhús - 48 0101			
Skráning Þjóðskrár Íslands			
Húsmat			71.350.000 kr.
Lóðarmat			6.345.375 kr.
Fasteignamat			77.695.375 kr.
Brunabótamat			278.500.000 kr.
Heildarstærð í fermetrum			2.605,0
Samtals stærð í fermetrum (allir fm)			2.605,0
Áætlaðar tekjur; miðað er við að tekjur séu tengdar VTN			
Tekjur á mánuði	200 kr.	per fm	521.000 kr.
Heildartekjur á ári			6.252.000 kr.
Ekki er gert ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum né breytingum á lokavirði eignarinnar.			
Gjöld			
Fasteignaskattur	1,65%	af fasteignamati	1.281.974 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	63.454 kr.
Vatnsgjald (nálgun)	216 kr.	per birta fm	567.537 kr.
Holræsagjald (nálgun)	362 kr.	per birta fm	952.441 kr.
Brunatrygging (áætluð)	1.200 kr.	per 1M brunabótamats	334.200 kr.
Húseigandatrygging (áætluð)	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	278.500 kr.
Viðhald (áætlað, umfram viðhald leigjanda)	1,0%	af fasteignamati	776.954 kr.
Heildarrekstrargjöld			4.255.059 kr.
EBITDA, NOI			1.996.941 kr.
Einskiptiskostnaður; til að ná ofangreindum tekjum			
Framkvæmdakostnaður		per fm.	- kr.
Fjárfesting umfram kaupverð			- kr.
Einvaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur, gjöld og fjárfestingarþörf			
Ef ávöxtunarkrafa, WACC, er	8,50%	er kaupvirði	23.493.424 kr.
		er fjárfestingarvirði	23.493.424 kr.
Kennitölur			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjum á mánuði			45,1
Leigumánuðir = Fjárfestingarvirði / leigutekjum á mánuði			45,1
Fasteignamat á fermetra			29.825 kr.
Brunabótamat á fermetra			106.910 kr.
Kaupvirði á fermetra heildarstærð			9.019 kr.
Fjárfestingarvirði á fermetra heildarstærð			9.019 kr.



2. Virði leigulóðarréttinda merkt B) ásamt fasteign á 6.200 fm lóð.

Skráning Þjóðskrár Íslands á fasteigninni:

Birgðageymsla nr 1, fastanúmer 203-8422, merkt 01 0101, 1.139,0 fm, 7.175,0 m³

Lýsing húsnæðis:

Birgðageymslan er byggð árið 1955 sem hálfniðurgrafin sprengiefnageymsla. Húsið eru með steyptri botnplötu og steypum veggjum. Bárújárnsþak er á húsinu sem er orðið mjög lélegt og halda ekki vatni. Tveimur súluröðum hefur verið bætt inn í húsið til að styðja við þakið. Mörg göt eru í þakinu. Á síðustu árum hefur verið bætt við húsið nýrri rafheimtaug og neyðarútgangi. Húsið er óupphitað. Húsið er í mjög slæmu ástandi.

Lóð er að hluta til malbikuð, að hluta til grófjöfnuð og að hluta til mói.

Á lóðinni stendur einnig tankur / geymir sem ekki er metin í verðmati þessu.

Skv. matsbeiðni er ekki notast við skráð fasteignamat á þessari eign heldur notað fasteignamat á jafn stórr og eins byggðir þ.e. „sambærilegri“ geymslu, merkt 02 0101, en er þó í lakara ástandi samanber lýsingu á eign að neðan.

Í matsbeiðninni gætir nokkurs misskilnings á hvernig fasteignamat þessarar eignar er tilkomið en það er kr. 269.200.000 í Þjóðskrá Íslands. Fasteignamatið er annarsvegar húsmat eignarinnar, kr. 60.350.000 og hinsvegar lóðarhlutammat fastanúmersins (þ.e. allrar lóðarinnar Gufunes Áburðarverksmiðja í heild sinni) kr. 291.450.000. Húsmat þessarar eignar er þá rétt um tvöfalt það af hinni birgðageymslunni sem metin er, en ekki tífalt eins og matsbeiðni heldur fram).

Lóðarhlutammat liggur ekki fyrir í Þjóðskrá Íslands, þar sem metin lóð er 6.200 fm hluti af landnúmeri 108955 (sem er 200.000 fm). Hlutfallað lóðarmat (mv. stærð) er kr.6.802.950.

Eftirfarandi er fjárhagssamantekt um birgðageymslu nr. 1:



Gufunes - Birgðageymsla nr. 1 - 01 0101		
Skráning Þjóðskrár Íslands		
Húsmat		60.350.000 kr.
Lóðarmat		6.802.950 kr.
Fasteignamat		67.152.950 kr.
Brunabótamat		119.300.000 kr.
Heildarstærð í fermetrum		1.139,0
Samtals stærð í fermetrum (allir fm)		1.139,0
Áætlaðar tekjur; miðað er við að tekjur séu tengdar VTN		
Tekjur á mánuðu	900 kr. per fm	1.025.100 kr.
Heildartekjur á ári		12.301.200 kr.
Ekki er gert ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum né breytingum á lokavirði eignarinnar.		
Gjöld		
Fasteignaskattur	1,65% af fasteignamati	1.108.024 kr.
Lóðarleiga	1,00% af lóðarmati	68.030 kr.
Vatnsgjald (nálgun)	216 kr. per birta fm	251.276 kr.
Holræsagjald (nálgun)	362 kr. per birta fm	421.720 kr.
Brunatrygging (áætlun)	1.200 kr. per 1M brunabótamats	143.160 kr.
Húseigandatrygging (áætlun)	1.000 kr. per 1M brunabótamats	119.300 kr.
Viðhald (áætlað, umfram viðhald leigjanda)	1,0% af fasteignamati	671.530 kr.
Heildarrekrargjöld		2.783.039 kr.
EBITDA, NOI		9.518.161 kr.
Einkiptiskostnaður; til að ná ofangreindum tekjum		
Framkvæmdakostnaður	30.000 kr. per fm.	34.170.000 kr.
Fjárfesting umfram kaupverð		34.170.000 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur, gjöld og fjárfestingarþörf		
Ef ávöxtunarkrafa, WACC, er	8,50% er kaupvirði	77.808.366 kr.
	er fjárfestingarvirði	111.978.366 kr.
Kennitölur		
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjum á mánuði		75,9
Leigumánuðir = Fjárfestingarvirði / leigutekjum á mánuði		109,2
Fasteignamat á fermetra		58.958 kr.
Brunabótamat á fermetra		104.741 kr.
Kaupvirði á fermetra heildarstærð		68.313 kr.
Fjárfestingarvirði á fermetra heildarstærð		98.313 kr.



3. Virði leigulóðarréttinda merkt C) ásamt fasteign á 11.400 fm lóð.

Skráning Þjóðskrár Íslands á fasteigninni:

Birgðageymsla nr. 2, fastanúmer 203-8422, merkt 02 0101, 1.139,0 fm, 7.175,0 m³

Birgðageymslan er byggð árið 1955 sem hálfniðurgráfin sprengiefnageymsla. Húsið eru með steyptri botnplötu og steiptum veggjum. Bárujárnsþak er á húsinu er orðið mjög léleg og halda ekki vatni. Að sögn notanda er þakið orðið líklegt til að falla sama. Nánast ekkert rafmagn er í húsinu og er það ekki upphitað. Húsið er í mjög slæmu ástandi.

Lóð er að hluta til malbikuð, að hluta til grófjöfnuð og að hluta til mói.

Lóðarhlutamatið liggur ekki fyrir í Þjóðskrár Íslands, þar sem metin lóð er 11.400 fm hluti af landnúmeri 108955 (sem er 200.000 fm). Hlutfallað lóðarmatið (mv. stærð) er kr.12.509.650.

Eftirfarandi er fjárhagssamantekt um birgðageymslu nr. 2:



Gufunes - Birgðageymsla nr. 2 - 01 0101			
Skráning Þjóðskrár Íslands			
Húsmat			30.150.000 kr.
Lóðarmat			12.509.650 kr.
Fasteignamat			42.659.650 kr.
Brunabótamat			119.300.000 kr.
Heildarstærð í fermetrum			1.139,0
Samtals stærð í fermetrum (allir fm)			1.139,0
Áætlaðar tekjur; miðað er við að tekjur séu tengdar VTN			
Tekjur af húsi	900 kr.	per fm	1.025.100 kr.
Tekjur af lóð	75 kr.	á ca. 5000 fm. lóðar	375.000 kr.
Heildartekjur á ári			16.801.200 kr.
Ekki er gert ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum né breytingum á lokavirði eignarinnar.			
Gjöld			
Fasteignaskattur	1,65%	af fasteignamati	703.884 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	125.097 kr.
Vatnsgjald (nálgun)	216 kr.	per birta fm	251.276 kr.
Holræsagjald (nálgun)	362 kr.	per birta fm	421.720 kr.
Brunatrygging (áætlun)	1.200 kr.	per 1M brunabótamats	143.160 kr.
Húseigandatrygging (áætlun)	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	119.300 kr.
Viðhald (áætlað, umfram viðhald leigjanda)	1,0%	af fasteignamati	426.597 kr.
Heildarrekstrargjöld			2.191.033 kr.
EBITDA, NOI			14.610.167 kr.
Einskiptiskostnaður; til að ná ofangreindum tekjum			
Framkvæmdakostnaður	50.000 kr.	per fm.	56.950.000 kr.
Fjárfesting umfram kaupverð			56.950.000 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur, gjöld og fjárfestingarþörf			
Ef ávöxtunarkrafa, WACC, er	8,50%	er kaupvirði	114.934.312 kr.
		er fjárfestingarvirði	171.884.312 kr.
Kennitölur			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjum á mánuði			82,1
Leigumánuðir = Fjárfestingarvirði / leigutekjum á mánuði			122,8
Fasteignamat á fermetra			37.454 kr.
Brunabótamat á fermetra			104.741 kr.
Kaupvirði á fermetra heildarstærð			100.908 kr.
Fjárfestingarvirði á fermetra heildarstærð			150.908 kr.



4. **Virði leigulóðarréttinda merkt A) ef nauðsynlegt reynist að rífa þá fasteign sem á lóðinni stendur og byggja nýja**

Mat þetta miðar við að búið sé að rífa húsin og því ekki tekin afstaða til þess hver kostnaður við niðurrif og förgun er.

Hér er miðað við að greidd hafi verið gatnagerðargjöld af húsinu sem nú stendur og að ekki komi til frekari greiðslu á slíkum eða tengdum gjöldum (og um endurbyggingu á endurskipulögðu svæði væri að ræða).

Mat okkar er að markaðsverð á lóð á þessum stað sem byggja megi á 6766 fm. (núverandi byggingarmagn) sé 30.000 kr. fyrir hvern fermetra sem leyfilegt er að byggja ofanjarðar. Því er heildarverðmat lóðarinnar $6766 \times 30.000 = 202.980.000$ kr.



Auð lokasiða.