



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 12. desember 2017

R17060230

D-1315

Borgarráð

Álfabakki 12, heimild til sölu eignar.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að heimila skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að hefja söluferli á eignarhlutum Reykjavíkurborgar í Álfabakka 12, Reykjavík með fastanúmerið 223-8890 og 223-8886.

Greinargerð:

Þjónustumiðstöð Breiðholts hefur verið til húsa í Álfabakka 12 í bæði leiguhúsnæði og húsnæði í eigu Reykjavíkurborgar. Húsnæðið þarfnast orðið verulegra endurbóta og er talið heppilegra að selja húsnæðið í stað þess að fara í endurbætur. Áætlað er að flytja þjónustumiðstöðina í Pönglabakka 4.

Hrólfur Jónsson

Verðmat

Álfabakki 12

Undirritaður hefur skoðað og verðmetið skrifstofuhúsnæði að Álfabakka 12 í Reykjavík. Matsbeiðandi er Ólafur I. Halldórsson f.h. Reykjavíkurborgar – Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar. Þinglýstur eigandi eignarinnar er Reykjavíkurborg kt: 530269-7609. Umráðandi eignarinnar er Reykjavíkurborg – eignasjóður kt: 570480-0149. Skoðun eignarinnar fór fram 23. júní 2017.

Lýsing á hinu metna og forsendur:

Um er að ræða skrifstofuhúsnæði á 3. hæð sem er skráð með fastanr. 223-8890. Hæðin er mikið skemmd vegna myglu en verðmat þetta er gert á þeim forsendum að húsnæðið verði hreinsað og endurnýjað og laust við myglu. Í verðmati þessu er gert ráð fyrir opnu vinnurými að mestu en einnig er gert ráð fyrir fundarherbergjum og nokkrum lokuðum skrifstofum. Húsnæðið er í dag skráð 538,8 m². Fasteignamat eignarhlutans er kr. 84.050.000,- Brunabótamat er kr. 223.450.000,- Húsið er byggt árið 1988 og er steipt. Lyfta er í húsinu og sameign snyrtileg. Húsnæðið er staðsett á góðum stað í Mjóddinni.

Niðurstaða:

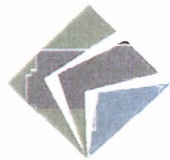
Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar miðað við markaðsaðstæður í dag og að húsnæðið sé hreinsað og endurnýjað er **kr. 115.000.000,- skrifa krónur Eitthundrað og fimmtán milljónir 00/100**

Við verðmatið var stuðst við skoðun á eigninni að utan og einnig var stuðst við upplýsingar frá matsbeiðanda ásamt upplýsingum um skráningu eignarinnar hjá Þjóðskrá Íslands.

Reykjavík 26. júní 2017



Þórhallur Örnólfsson löggiltur fasteignasali



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi

■ Heim ■ Stillingar ■ Skoða notkun

Álfabakki 12
Reykjavík

Fastanúmer 223-8890

Landnúmer 111722

Notkun

Skrifstofa

Greinitala 0000 01 4603503

Fasteignamat 84.050.000

Brunabótamat 223.450.000

Bygg.efni Steypt

Húsmat 69.900.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 14.150.000

Flatarmál 538,8 m²

Fasteignamat næsta árs:
100.150.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
530269-7609	Reykjavíkurborg	100,0000%	07/11/1987	07/11/1987
570480-0149	Reykjavíkurborg - eignasjóður	Umráðandi	31/12/2003	31/12/2003

Sérmetnar einingar

Merkning	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0301	Skrifstofa	1988	7	538,8 m ²	7	84.050.000	223.450.000	136.236.000
Skattflokkur C		Efni útveggja	Steypt	Húsmat		Lóðarhlutammat		
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skipta-m ³	H-Fl.
01 0301	Skrifstofa		1885,8	538,8	538,8	0,0	0,0	
01 X	sameign allra		267,8	66,4	0,0	0,0	0,0	

Lóð

Landnr 111722 Viðskipta og þjón.ló Stærð 8.417,0 m² Heildarlóðarmat 541.653.000

Eigendur: 450303-2240 Lyfjaval ehf 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 659,5
Stærð mathluta 01 er 3201,1m² og

11907,0m³

Dagsetning yfirlits: 22/06/2017

[Veðbandayfirlit](#)

[Eigendasaga](#)

[Breytingasaga](#)

[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Notandi: fragangur-lhth

Verðmat skrifstofuhúsnæðis

Álfabakka 12, Reykjavík

Meðfylgjandi verðmat var
unnið af Jöfri ehf. í mars 2017.

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

Sigurður J. Sigurðsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1026 / 863-3460, sjs@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.

Almennt

Að beiðni Ólafs I. Halldórssonar hefur Jöfur ehf. verðmetið 538,8 fm. fasteign á 3. hæð, Álfabakka 12 í Reykjavík.

Eignin var skoðuð þann 22.6.2017 af Magnúsi Kristinssyni löggiltum fasteignasala.

Beðið var um verðmat sem miðaðist við að húsnæðið væri laust við myglu og vandamál tengd því, en vitað er að húsnæðið er nú álitid ónothæft vegna myglu.

Upplýsingar frá Þjóðskrá

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár Íslands er skráð birt stærð fasteignarinnar 538,8 m². Húsið er steipt og skráð byggingarár er 1988.

Helstu tölur úr skráningum Þjóðskrár eru eftirfarandi:

Fastanúmer: 223-8890

Birt stærð: 538,8 fm.

Húsmat: 69.900.000 kr.

Lóðarmat: 14.150.000 kr.

Brunabótamat: 223.450.000 kr.

Lýsing eignar

Skrifstofuhæð á efstu, 3., hæð. Lyfta er í húsinu. Alls 21 lokaðar skrifstofur sem liggja meðfram gluggum hæðarinnar. Sumar skrifstofur með glerveggjum þ.a. birta berst inn í miðrými. Miðrými sem nýtist sem opið skrifstofurými. Loft eru upptekin með hljóðdempandi álrenningum. Á gólfum er dúkur sem er í góðu ástandi. Snyrtingar eru á tveimur stöðum á hæðinni. Búningsherbergi fyrir starfsmenn þar sem er sturta. Eldhús aðstaða í sér herbergi. Tölvulagnir um öll rými.

Áætlaðir tekjumöguleikar af fasteigninni

Miðað við að húsnæðið yrði leigt út á t.d. 5 ára leigusamningi má búast við að leigutekjur væru um 1500 kr./fm. án vsk. Miðað við að ekki þurfi að leggja út í sérstakan kostnað við að endurbæta húsnæðið.

Kvaðir

Verðmat þetta miðast við að ekki séu á húsnæðinu sérstakar kvaðir sem gætu haft áhrif á verðmat þess.

Fyrirvari

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri atvinnuhúsnæðum og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til tekjumöguleika, ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu eignum. Verðmatið miðast við að ekki væru vandamál við húsnæðið vegna myglu.

Niðurstaða

Áætlað markaðsverð eignarinnar samkvæmt verðmati þessu er kr. 85.000.000,-.

Reykjavík, 23. júní 2017

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari



Álfabakki 12 - 111 Reykjavík

Skráning fasteignaskrár ríkisins

Húsmat	69.900.000 kr.
Lóðarmat	14.150.000 kr.
Fasteignamat	84.050.000 kr.
Brunabótamat	223.450.000 kr.
Stærð í fermetrum	538,8

Áætlaðar árstekjur

Áætlað	1.500 kr.	808.200 kr.	9.698.400 kr.
Heildartekjur			9.698.400 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.

Gjöld

Fasteignaskattur	1,65% af fasteignamati	1.386.825 kr.
Lóðarleiga	1,00% af lóðarmati	141.500 kr.
Vatnsgjald	203 kr. per fm + 5.235 kr.	114.692 kr.
Holræsagjald	390 kr. per fm + 10.109 kr.	220.343 kr.
Áætluð brunatrygging	1.000 kr. per 1M brunabótamats	223.450 kr.
Áætluð húseigandatrygging	1.000 kr. per 1M brunabótamats	223.450 kr.
Áætlað viðhald	1,50% af fasteignamati	1.260.750 kr.
Heildarrekrargjöld, áætluð		3.571.011 kr.
EBITA		6.127.389 kr.

Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur og áætluð gjöld

Virði miðað við ofangreint og mismunandi kröfur til ávöxtunar á heildarfjárfestingu

Ef ávöxtunarkrafa er	7,21% er virði eignarinnar	85.000.000 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			85.000.000 kr.
Fjármögnun vx	70%	4,20%	2.499.000 kr.
Eigið fé ávöxtun	33%	12,94%	3.628.389 kr.
Eigið fé kr.			28.050.000 kr.

Athugasemd: Miðar við 3% kaup- og lántökukostnað. Ekki tekið tillit til skatta né greiðsluflæðis. Vextir sem lántakandi fær eru mismunandi.

Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjur á mánuði	105,2
Verð á fm.	157.758 kr.
Fasteignamat á birta fermetra	155.995 kr.
Brunabótamat á birta fermetra	414.718 kr.
Meðalleiguverð á birta fermetra, á mánuði	1.500 kr.



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi

■ Heim ■ Stillingar ■ Skoða notkun

Álfabakki 12
Reykjavík

Fastanúmer 223-8890

Landnúmer 111722

Notkun Skrifstofa

Greinitala 0000 01 4603503

Fasteignamat 84.050.000

Brunabótamat 223.450.000

Bygg.efni Steypt

Húsmat 69.900.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 14.150.000

Flatarmál 538,8 m²

Fasteignamat næsta árs:
100.150.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala

Nafn

Eig.hluti

Kaupdagur

Afhendingardagur

530269-7609 Reykjavíkurborg

100,0000%

07/11/1987

07/11/1987

570480-0149 Reykjavíkurborg - eignasjóður

Umráðandi

31/12/2003

31/12/2003

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstíð	Flatarmál	Mstíð	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0301	Skrifstofa	1988	7	538,8 m ²	7	84.050.000	223.450.000	136.236.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat	Lóðarhlutammat			
		Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skipta-m ³	H-Fl.
01 0301	Skrifstofa		1885,8	538,8	538,8	0,0	0,0	
01 X	sameign allra		267,8	66,4	0,0	0,0	0,0	

Lóð

Landnr 111722 Viðskipta og þjón.ló Stærð 8.417,0 m² Heildarlóðarmat 541.653.000

Eigendur: 450303-2240 Lyfjaval ehf 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 659,5

Stærð mathluta 01 er 3201,1m² og

11907,0m³

Dagsetning yfirlits: 22/06/2017

[Veðbandayfirlit](#)

[Eigendasaga](#)

[Breytingasaga](#)

[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstíð: Samþykkt byggingarstíð frá byggingarfulltrúa

Mstíð: Matsstíð (forsenda mats, metið byggingarstíð)

[Til baka](#)

Notandi: leigumidlun

23.11.2015 an mich i. Wien

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

3336-895-MIN-001-V01

DAGS.

20.03.2017

SENDANDI

Halla Katrín Svölu- og Arnardóttir
Jóhannes Benediksson

MÁLEFNI

Kostnaðarmat

VERKHEITI

Álfabakki 12, 3.hæð niðurrif innanhúss

VERKKAUPI

Reykjavíkurborg Framkvæmdasvið

DREIFING

Ólafur I. Halldórsson

Álfabakki 12 – Niðurrif og endurbygging 3. hæðar

Að beiðni Ólafs I. Halldórssonar hefur EFLA gert eftirfarandi kostnaðarmat fyrir niðurrif innanhúss á 3. hæð ásamt kostnaðarmati á því að byggja 3.hæðina upp á sama hátt, með samskonar veggjum og innréttingum en með nýjum efnum að hluta, t.d. í milliveggjum.

Kostnaður innheldur m.a. allar fastar innréttingar, milliveggi, loftaplötur og gólfefni, ásamt öllum lögnum. Einnig er gert ráð fyrir hreinsun og lagfæringum á eftirstandandi byggingarhlutum. Undanskilið frá kostnaðarmati er kostnaður við að fjarlægja, farga eða hreinsa lausamuni og léttar innréttingar sem til stendur að endurnýta.

Kostnaður við sameign, þ.m.t. viðgerð/endurbygging á þaki, er ekki innifalinn í þessu kostnaðarmati.

Samantekt. Frumáætlun kostnaðar, niðurrif og endurbygging 3.hæð, Álfabakka 12.

VERKÞÁTTUR	LYKILTALA KOSTNAÐAR KR/M2 GÓLFFLATAR	SAMTALS ISK
Aðstaða	7.018	4.000.000
Niðurrif og förgun	17.253	9.834.410
Endurbygging	147.265	83.941.000
Hönnun, eftirlit og verkefnastjórn	20.584	11.733.049
Annað ófyrirséð 15 %	28.818	16.426.269
Áætlaður heildarkostnaður	220.938	125.934.728

Heildarkostnaður við niðurrif og endurbyggingu á 3. hæð er áætlaður um **125 milljónir ISK** með VSK, sjá samantekt á kostnaði.

Meðfylgjandi er einnig blað með frekari útlistun á kostnaði á hvern verkþátt.

Með kveðju,

Halla Katrín Svölu- og Arnardóttir og Jóhannes Benediksson

Álfabakki 12, 3.hæð
Niðurrif og endurbygging



Frumáætlun kostnaðar

2.3.2017

--	--

Aðstaða					
Nr.	Verkpáttur	Magn	Eining	Ein. Verð	Samtals
1.0	Uppsetning aðstöðu				
1.1	Aðstaða, varsla og varnir	1	heild	3.000.000	3.000.000
1.3	Fjarlægja aðstöðu og ganga frá	1	heild	1.000.000	1.000.000
1.4					
1.90	Aðstaða, samtals kr.				4.000.000

Niðurrif og förgun					
Nr.	Verkpáttur	Magn	Eining	Ein. Verð	Samtals
2.0	Fjarlægja innréttingar og byggingarhluta				
2.1	Eldhúsinnrétting	1	Heild	150.000	150.000
2.2	Tölvutengiskápur	1	Heild	150.000	150.000
2.3	Innihurðir	36	stk	5.750	207.000
2.4	Innveggir	461	m ²	3.220	1.484.420
2.5	Klæðningar á útveggjum	273	m ²	3.220	879.060
2.6	Glerveggir innanhúss	44	m ²	2.760	121.440
2.7	Flísalögn á baðherbergjum	70	m ²	4.000	280.000
2.8	Loftaklæðning	541	m ²	2.760	1.493.160
2.9	Salerni og vaskar	4	stk	200.000	800.000
2.10	Sturta	1	stk	50.000	50.000
2.11	Miðstöðvarofnar	22	stk	15.000	330.000
2.12	Gólfefni	570	m ²	2.875	1.638.750
2.13	Milligólf undir loftræsisamstæðum	33	m ²	3.680	121.440
2.14	Veggir í kring um loftræsisamstæður	37	m ²	3.220	119.140
2.15	Loftræsisamstæða fyrir 3. hæð	1	Heild	50.000	50.000

2.16					
2.17	Frágangur				
2.18	Hreinsun á eftirst. byggingarhlutum	40	klst	7.000	280.000
2.19	Tímagjald iðnaðarmanna	120	klst	8.000	960.000
2.20	Tímagjald verkamanna	120	klst	6.000	720.000
2.21					
2.90	Niðurrif og förgun, samtals kr.				9.834.410
	Endurbýgging				
Nr.	Verkpáttur	Magn	Eining	Ein. Verð	Samtals
3.0	Innréttingar og byggingarhlutar				
3.1	Eldhúsinnrétting	1	Heild	1.500.000	1.500.000
3.2	Innihurðir	36	stk	150.000	5.400.000
3.3	Innveggir fullmálaðir	461	m²	24.000	11.064.000
3.4	Klæðningar á útveggjum	273	m²	14.000	3.822.000
3.5	Einfaldir glerveggir innanhúss	44	m²	42.000	1.848.000
3.6	Flísalögn á baðherbergjum	70	m²	22.000	1.540.000
3.7	Loftaklæðning	541	m²	13.000	7.033.000
3.8	Salerni og vaskar	4	stk	200.000	800.000
3.9	Sturta	1	stk	150.000	150.000
3.10	Miðstöðvarofnar	22	stk	20.000	440.000
3.11	Gólfefni	570	m²	10.000	5.700.000
3.12	Milligólf undir loftræsisamstæðum	33	m²	50.000	1.650.000
3.13	Veggir í kring um loftræsisamstæður	37	m²	22.000	814.000
3.14	Loftræsilagnir	570	m²	22.000	12.540.000
3.15	Raflagnir	570	m²	40.000	22.800.000
3.16	Lagnir	570	m²	12.000	6.840.000
3.17					
3.90	Endurbýgging, samtals kr.				83.941.000
	Hönnun, eftirlit og verkefnastjórn				
Nr.	Verkpáttur	Magn / Qty	Ein / Unit	Ein. verð ISK	Samtals (Total) ISK
10.0					
10.1	Hönnun eftirlit og verkefnastjórn	12%	heild	11.733.049	11.733.049
10.90	Eftirlit og verkefnastjórn, samtals kr.				11.733.049

