



Borgarráð

Álfsnes - úthlutun lóðar fyrir gasgerðarstöð.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Sorpu bs. kt. 510588-1189, Gylfaflöt 5, 112 Reykjavík, lóð á Álfsnesi sem er nú 82.195 fermetrar að stærð. Verð lóðarinnar er kr. 169.600.000.- fyrir byggingarrétt á lóðinni sem er meðaltalsverð skv. verðmötum eða kr. 13.250 pr. fyrir hvern heimilaðan byggingarfermeter. Heimilað byggingarmagn er 12.800. fermetrar. Gatnagerðargjald reiknast ekki sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald. Reykjavíkurborg mun ekki annast vegalagningu að lóðinni á sinn kostnað eða inna hendi lögbundna þjónustu þar sem lóðin er utan skilgreindra þéttbýlismarka í gildandi aðalskipulagi.

Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,5 og mun Reykjavíkurborg leggja fram tillögu að breytingu að deiliskipulagi þar sem nýtingarhlutfall lóðarinnar verður lækkað úr 0,5 í 0,16. Lóðarhafi gerir ekki athugasemd við þá breytingu enda er lóðarverðið miðað við að sú breyting nái fram að ganga. Gangi sú breyting ekki eftir eða verði nýtingarhlutfallið hærra en 0,16, þarf að endurskoða lóðarverðið miðað við kr. 13.250 pr. byggingarfermeter og miðað við það viðbótar byggingarmagn sem heimilað verður að byggja á lóðinni. Lóðamörk geta færst til vegna fyrirhugaðrar legu Sundabrautar og veghelgunarsvæði hennar eftir að nýtt og breytt deiliskipulag hefur tekið gildi. Einnig kann byggingarreitur að færast til af þeim sökum frá því sem nú er sýnt í gildandi deiliskipulagi.

Greiða skal verð lóðarinnar innan 90 daga frá samþykki borgarráðs fyrir lóðaúthlutun þessari. Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests eða ef að vanskil verða á einstökum gjalddögum kaupverðsins getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum frá því í júní 2013. Lóðarhafa er heimilt að framselja rétt sinn með leyfi borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst.

Fráveituheimæðagjald og inntaksgjöld, hita og rafmagns eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá Veitna. Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skal byggingaleyfishafi greiða viðbótargatnagerðargjald. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við. Að öðru leyti gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá hér reykjavik.is/lodir og deiliskipulagsskilmálar fyrir Álfsnes, auglýstir í B-deild stjórnartíðanda 1. maí 2015, sem hægt er að skoða á vefnum:

http://reykjavik.is/sites/default/files/USK/Skipulag/2015/alfsnes-sorpa_deiliskipulag_15mai2015.pdf og greinargerð:

http://reykjavik.is/sites/default/files/USK/Skipulag/2015/alfsnes-sorpa-greinargerð_15mai2015.pdf

Nánari ákvæði verða sett um leigu fyrir lóðina í lóðarleigusamningi þar sem nánar er kveðið á um lóðarstærð í samræmi við lóðauppdrátt (mæliblað) eftir að breytt deiliskipulag hefur tekið gildi. Lóðarleigusamningur verður gerður við lóðarhafa þegar lóðin er greidd.

Hrólfur Jónsson

Hjálágt:

Verðmat Fasteignasölu Mosfellsbæjar dags. 8.9.2017.

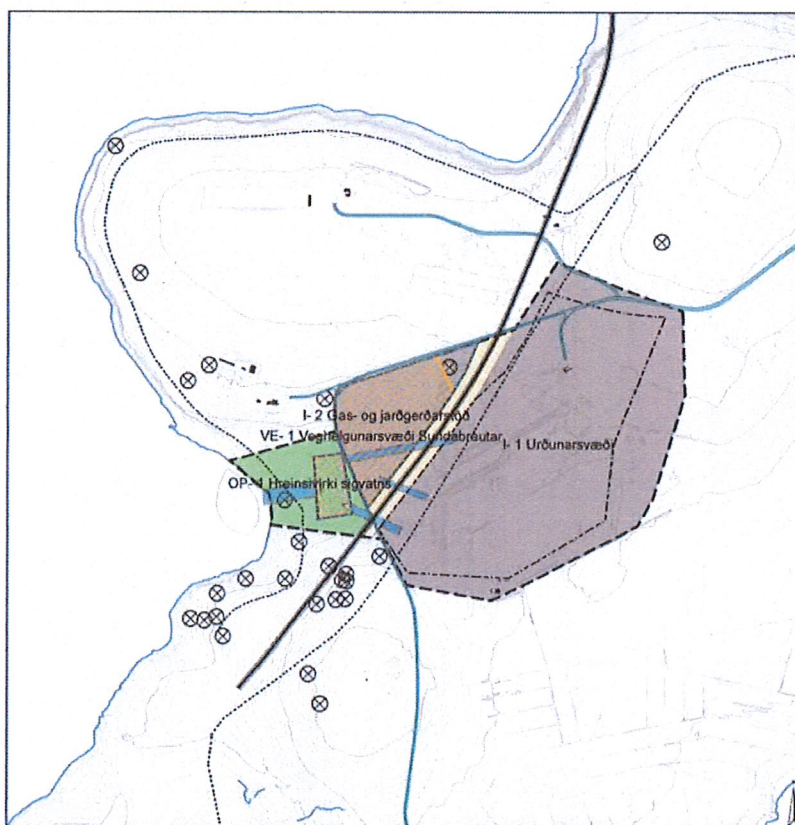
Verðmat Mikluborgar fasteignasölu dags. 14.9.2017.

Matsmaður:
Einar Páll Kjærnested
Löggiltur fasteignasali
Kt. 200972-3179



VERÐMAT

82.195 m² lóð undir gas- og jarðgerðarstöð
Álfsnesi - Reykjavík



Tillaga að breytingu. Mkv. 1:10.000

Mosfellsbæ, 08.09.2017

VERÐMAT

82.195 m² lóð merkt L-2 í Álfsnesi
Reykjavík

Ég undirritaður, Einar Páll Kjærnested, kt. 200972-3179, löggiltur fasteignasali hjá Fasteignasölu Mosfellsbæjar, Þverholti 2 í Mosfellsbæ, hef samkvæmt beiðni Magnúsar Inga Erlingssonar hjá Reykjavíkurborg skoðað og verðmetið 82.195 m² lóð í Álfsnesi í Reykjavík. Lóðin er í dag hluti af Víðinesvegi 20, fnr. 208-5106, landnr. 125650, en skv. deiliskipulagi þá er hið metna lóð merkt L-2.

Matið byggir á upplýsingum frá Magnúsi Inga Erlingssyni hjá Reykjavíkurborg, aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir árin 2010-2030 og breytingu á deiliskipulagi urðunarstaðar í Álfsnesi, dag. 23.05.2014, með síðari breytingu. Einnig fór skoðun fram á eigninni í maí 2017.

A. Lýsing eignar og forsendur

Aðkoma að lóð (L-2) undir gas og jarðgerðarstöð er um Víðinesveg (nr. 4540) og síðar um afrein af Sundabraut. Lóðin er all 82.195 m². Gert er ráð fyrir bílastæðum næst aðkomu, austast á lóðinni. Bílastæðum og allri aðstöðu skla komið fyrir innan lóðar. Í fyrri áfanga gas og jarðgerðarstöðvar er gert ráð fyrir mannvirkjum með grunnfleti allt að 15.000 m². Í síðari áfang gas og jarðgerðarstöðvar er gert ráð fyrir mannvirkjum með grunnflöt u.þ.b. 15.000 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar er að hámarki 0,5 og því ekki heimilt að byggja á lóðinni meira en um 41.000 m². Óskað var eftir verðmati fyrir byggingarrétt pr. m² á lóðinni auk verðmat á leigulóðaréttindum fyrir 82.195 m² lóðar. Forsenda í mati þessu er að ekki verði álögð gatnagerðargjöld vegna bygginga á lóðinni þar sem umrædd lóð er ekki innan skilgreindra þéttbýlismarka.



B. Áhrifavaldar verðmats

Forsendur verðmatsins eru töluvert frábrugðnar hefðbundnu fyrirkomulagi á sölu lóðar undir iðnaðar- og atvinnustarfsemi. Lóðin er auk þess mjög stór samanborið við aðrar lóðir sem til sölu er á höfuðborgarsvæðinu. Töluvert framboð er af iðnaðarlóðum til sölu á iðnaðarsvæðinu við Tungumela í Mosfellsbæ, sem er í 3 km fjarlægð frá þessari lóð. Þar er markaðsverð lóðanna um 18.000-18.500 kr. fyrir byggingarrétt pr. m² lóðar. Á Esjumelum í Reykjavík, sem er í ca. 2,2 km fjarlægð frá Álfsnesi er nýbúið að skipuleggja fleiri iðnaðarlóðir en undirritaður hefur ekki upplýsingar um söluverð á þeim lóðum, en gengur út frá því að það verði ekki lægra en 18-19 þúsund kr. fyrir byggingarrétt pr. m² á lóðinni.

Þar sem engin gatnagerðargjöld verða lögð á lóðina, þá eru hér um töluverð verðmæti að ræða, þar sem allar aðrar iðnaðarlóðir á þessu svæði bera slík gjöld. Lóðirnar við Tungumela og á Esjumelum standa rétt við Vesturlandsveginn og eru betur staðsettar í dag en hin metna lóð. Hinsvegar þarf að taka tillit til þess að þegar Sundabrautin verður lögð, þá mun hin metna lóð vera staðsett samsíða henni. Lóðin er utan þéttbýlis og ekki er skylda af hálfu Reykjavíkurborgar að annast snjómokstur, né að leggja og viðhalda vegum á svæðinu.

C. Matsniðurstaða

Við matsreikning er stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölumat á fasteignum og lóðum.

Með tilvísan til þess sem hér að framan greinir má ætla að hugsanlegt söluverð fyrir byggingarrétt pr. m² á lóðinni séu 13.000-14.000 kr. með leigulóðaréttindum.

Verðmat þetta er miðað við söluverð í september 2017 og þau greiðslukjör sem algengust eru á fasteignamarkaði um þessar mundir.

D. Staðfesting verðmats

Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Hann hefur fylgt viðurkenndum matsaðferðum. Undirritaður hefur skoðað eignina sjálfa og auk þess stuðst við gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda né hann nákominn þeim vegna vensla eða vinskapar.

Mosfellsbæ, 08.09.2017

Einar Páll Kjærnested

Löggiltur fasteignasali

Kt. 200972-3179

Einar Páll Kjærnested

Löggiltur fasteignasali

Verðmat

Álfsnes

Lóð undir gas og jarðgerðarstöð

Undirritaður, Þröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali hefur samkv. beiðni Magnúsar Inga Erlingssonar hjá skrifstofu eigna og atvinnuþróunnar Reykjavíkurborgar, áætlað verðmæti lóðar á Álfsnesi þar sem áformað er að reisa gas og jarðgerðarstöð. Skoðun lóðarinnar fór fram í júní 2017.

Lýsing á hinu metna og forsendur

Aðkoma að lóð (L-2) undir gas og jarðgerðarstöð er um Víðinesveg (nr. 4540) og síðar um afrein að Sundabraut. Lóðin er alls 82.195 m². Gert er ráð fyrir bílsastæðum næst aðkomu, austast á lóðinni. Bílastæðum og allri aðstöðu skal komið fyrir innan lóðar. Í fyrri áfanga gas og jarðgerðarstöðvar er gert ráð fyrir mannvirkjum með grunnflöt allt að 15.000 m². Í síðari áfanga gas og jarðgerðarstöðvar er gert ráð fyrir mannvirkjum með grunnflöt u.þ.b. 15.000 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar er að hámarki 0,5 og því ekki heimilt að byggja á lóðinni meira en um 41.000 m². Óskað er eftir verðmati fyrir byggingarrétt pr. m² á lóðinni auk verðmats á leigulóðarréttindum fyrir 82.195 m² lóðar. Forsenda í mati þessu er að ekki verði álögð gatnagerðargjöld vegna bygginga á lóðinni þar sem umrædd lóð er ekki innan skilgreindra þéttbýlismarka. Lóðin nýtur því ekki viðhalds, vegalagningar eða annarrar lögboðinnar þjónustu Reykjavíkurborgar.

Niðurstaða:

Upplýsingar um allar stærðir byggjast á upplýsingum frá matsbeiðanda. Matsmaður áskilur sér rétt til hefðbundins fráviks í verðmati þessu.

Áætlað markaðsverðmæti lóðarinnar miðað við ofangreindar forsendur og almenn greiðslukjör er **kr. 13.000,-** per byggðan fermeter. og miðast verðmatið við markaðsaðstæður í september 2017.

Reykjavík, 14. september 2017.

Þröstur Þórhallsson
Löggiltur fasteigna-,
fyrirtækja- og skipasali
Kt. 190869-4209

Þröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali