



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 3. ágúst 2017

R17030119

6631

Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Borgartún 34-36 - Samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Borgartún 34-36.

Greinargerð:

Fyrirtækið B34 ehf. hefur hug á uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis við Borgartún 34-36 í Reykjavík. Unnið hefur verið nýtt skipulag á lóðinni og hefur það verið samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt um samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum vegna þéttingar byggðar, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014. Fyrirliggjandi samkomulag hefur verið gert við lóðahafana á grundvelli þessarar samþykktar borgarráðs.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Borgartúni 34-36, dags. 3. ágúst 2017

Verðmat Mikluborgar á verðmæti byggingarréttar við Borgartún 34-36 dags. 1.8.2017

Verðmat Eignamiðlunar á verðmæti byggingarréttar við Borgartún 34-36 dags. 25. júlí 2017

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík og Fasteignafélagið B34 ehf., kt. 680515-0500, Vesturvör 34, 200 Kópavogi, gera með sér eftirfarandi:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Borgartúni 34-36, Reykjavík.

1. *Inngangur*

Fasteignafélagið B34 ehf hefur hug á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðunum Borgartún 34-36 í Reykjavík. Á lóðinni stendur í dag atvinnuhúsnæði en stefnt er að því að á henni verði blönduð byggð íbúða og þjónustu.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt um samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014.

2. *Deiliskipulagsgerð*

Lóðarhafi vinnur að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir reitinn. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

3. *Stækkun lóðar af borgarlandi*

Til þess að áform lóðarhafa gangi upp úthlutar Reykjavíkurborg honum 384 fm leigulóð af borgarlandi. Miðað við nýtt nýtingarhlutfall eignarinnar (1,97) þá jafngildir það 756 fermetrum af byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði.

Lóðarhafi greiðir Reykjavíkurborg fyrir þennan byggingarrétt 63.000.000,- og er verið meðaltal verðmats tveggja óvilhallra löggiltra fasteignasala.

Gjaldldagi greiðslunnar er þremur mánuðum eftir gildistöku nýs deiliskipulags með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda. Samhliða verður gefinn út nýr lóðarleigusamningur fyrir lóðina með breyttri lóðarstærð.

4. *Byggingarréttur*

Vegna breyttrar nýtingar og aukins byggingarréttar á lóðinni Borgartún 34-36 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu að fjárhæð 19.100.000 kr. vegna hlutdeildar í innviðakostnaði í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar og breyttrar hagnýtingar lóðarinnar. Gjaldldagi greiðslunnar er þremur mánuðum eftir gildistöku nýs deiliskipulags með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

5. *Sala á tveimur íbúðum til Félagsbústaða hf.*

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á tveimur íbúðum í húsinu, hvor um sig um 40-60m² að stærð.



 E.W.

6. *Kvöð um leiguíbúðir*

Sex íbúðir í húsinu skulu vera leiguíbúðir í eigu eins lögaðila. Vegna þessa skal útbúin sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu hússins.

8. *Frágangur lóðar*

Lóðarhafi áformar í samráði við umhverfis- og skipulagssvið að sérstakt framlag verði sett til listsköpunar í almenningsrými, staðsett í inngarði hússins þar sem göngustígur tengist garðinum, sem framlag til samfélagsins.

9. *Uppsögn*

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest og byggingarframkvæmdir hafnar innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara. Ef innan tveggja ára frá samþykkt skipulags verði hætt við byggingaáform og skipulagi breytt á þann hátt að hætt verði við að byggja íbúðir endurgreiðist innviðakostnaður, sbr. grein 4 að ofan.

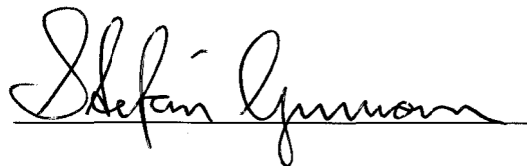
Reykjavík 3. ágúst 2017

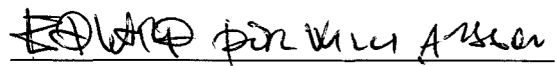
F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Fasteignafélagsins B34 ehf.


Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

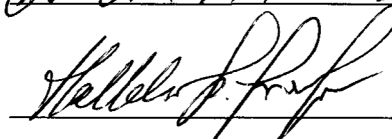




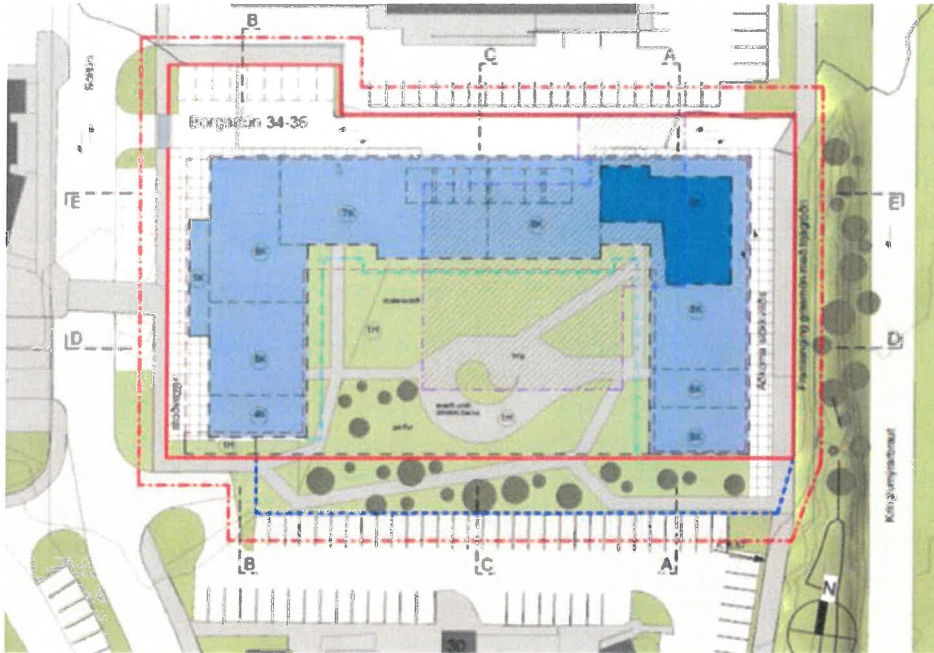


Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

 kt. 290579-5469

 kt. 190185-2309

VERÐMAT – BYGGINGARRÉTTUR BORGARTÚNI 34 -36



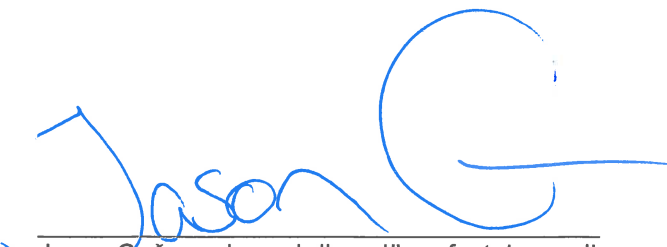
LÝSING:

Undirritaður hefur verið fenginn til að verðmeta markaðsverð byggingarréttar í Borgartúni 34 -36. Skv. beiðni er um að ræða 384 fm. leigulóð sem tekin er af landi Reykjavíkurborgar. Verðmat þetta er gert miðað við nýtingarhlutfallið 1,97 á lóðinni og jafngildir það 756 fermetrum af byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði.

Verðmat þetta er gert með þeim forsendum, auk ofangreindra, að um viðbótarbyggingarmagn er að ræða við byggingarreit sem þegar hefur hafist skipulagning á.

**MATSVERÐ BYGGINGARRÉTTARINS ER AÐ MATI UNDIRRITAÐS KR. 62.000.000
SKRIFAÐ KRÓNUR SEXTÍU OG TVÆR MILLJÓNIR**

Reykjavík 01.8.2017


Jason Guðmundsson hdl. og lögg. fasteignasali,
kt.250470-5929

Forsendur:

Umbeðið verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matíð byggir einnig á opinberum matstölum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna og brunabótamati er fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá eigendum eignarinnar og samanburði við sölu sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvilandi lán, nýtingu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Verðmatið miðar við eðlileg frávík á markaði.

Verðmat

Borgartún 32-34

Byggingaréttur



Undirritaður hefur að beiðni Reykjavíkurborgar verðmetið byggingarrétt á lóðinni nr. 34-36. Um er að ræða 384 fm lóðarskika. Eignin var skoðuð 25. júlí 2017. Samkvæmt upplýsingum frá matsbeiðanda er hið metna talið 384 fm að heildarflatarmáli.

Nánar: Gert er ráð fyrir því að á heildarlóðinni rísi íbúðarhúsnæði sem samkvæmt breytingu á deiliskipulagi geti verið frá 4-9 hæðir með fjölgun íbúða úr 35 í allt að 86 íbúðum. Mat þetta nær til lóðarskika í eigu Reykjavíkurborgar sem er talinn 384 fm að stærð og gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðarinnar sé 1,97 sem gerir byggingarrétt A og B hluta ofanjarðar samtals 756 fm.

Mat þetta miðast við byggingarréttargjald án gatnagerðagjalds.

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverð hins metna er kr. 64.000.000,- skrifað krónur sextíu og fjórar milljónir .-

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluforfa.

Reykjavík 25. júlí 2017

Þórarinn M. Friðgeirsson

Löggiltur fasteignasali

Kt. 050365-5309

Þórarinn M. Friðgeirsson löggiltur fasteignasali

Guðlaugur I. Guðlaugsson

Löggiltur fasteignasali

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson lögg. fasteignasali

Kt. 110384-2979