



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 24. febrúar 2018

R16060065

D-1232

Borgarráð

Engjateigur 7A, afturköllun á úthlutun lóðar og sala eignarlóðar.

Óskað er eftir að borgarráð afturkalli samþykki sitt fyrir úthlutun bílastæðalóðar frá 23. febrúar 2017, til Bandaríska sendiráðsins kt. 551070-0189, Engjateigi 7A, samtals 274 fermetrar og samþykki þess í stað að selja lóðina sem eignarlóð til sama aðila gegn greiðslu kr. 22.500.000.-

Greinargerð: Borgarráð samþykkti þann 23. febrúar 2017 að leigja umrædda bílastæðalóð til bandaríska sendiráðsins og að gera lóðarleigusamning um lóðina. Ákvæði í lóðarleigusamningi Reykjavíkurborgar fyrir bílastæðalóðina eru ekki í samræmi við reglur bandarísku alríkisstjórnarinnar og hefur bandaríska sendiráðið þess vegna ekki samþykkt að skrifa undir lóðarleigusamning við Reykjavíkurborg. Ameríska sendiráðið hefur því eftir tæplega eins árs viðræður samþykkt að kaupa lóðina sem eignarlóð. Verð lóðarinnar miðast við meðaltal tveggja verðmata löggiltra fasteignasala. Hætti sendiráðið notkun lóðarinnar á Reykjavíkurborg rétt á að kaupa lóðina aftur. Skal hún þá metin af tveimur löggiltum fasteignasölum

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat Borgar fasteignasölu dags. 14. september 2017.

Verðmat Eignamiðlunar fasteignasölu dags. 19. september 2017.

Tölvupóstur lögmans bandaríska sendiráðsins dags. 19.2.2018.

B O R G

F A S T E I G N A S A L A

Verðmat

Efni: Engjateigur 7, 105 Reykjavík, lóð.

Eigandi: Reykjavíkurborg.

Forsendur matsins eru eftirfarandi:

- Opinberar tölulegar upplýsingar um eignina
- Raunverð í dag, þ.e. matið tekur mið af markaðsaðstæðum. Með raunverði er átt við áætlað söliverð, en ekki ásett verð við sölumeðferð.
- Samanburður við sölur sambærilegra eigna að svo miklu leyti sem því verður við komið.
- Við verðmatið er tekið tillit til þeirra þátta sem hafa hvað mest áhrif á verðmyndun s.s. stærð og gerð, ástand, staðsetning og markaðsaðstæður.

Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignamati ríkisins:

Húsgæði:	Lóð	Stærð:	210 fm
Fasteignamat:	0	Brunabótamat:	0
Byggingarár:	0	Lóðarréttindi:	Eignalóð.

Lýsing eignar:

Lóð við Engjateig 7 í Reykjavík. Stærð lóðar er 210 fm. Ekki er byggingaréttur á lóðinni í dag. Fyrirhugað er að koma 10 bílastæðum fyrir á lóðinni. Eðlilegt verðmæti per bílastæði miðað að við að um eignalóð er að ræða og staðsetningu er að mínu mati kr. 2.000,000-

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð framangreindrar lóðar vera **kr. 20.000.000,-**, skrifað tuttugumilljónir 00/100

Söliverðið miðast við hefðbundin greiðslukjör á fasteignamarkaði í dag, eðlilegt skekkjumat, frjálsa og óþvingaða sölu og að eðlilegur tími sé ætlaður til sölunnar. Matið er ekki ábyrgðaryfirlýsing um söliverð á nauðungaruppboði.

Verðmat þetta hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmatið var unnið með markaðsaðferð og beitt samanburði eins og hægt er.

Reykjavík, 14. september, 2017
Úlfar Þór Davíðsson
Kt. 210273-4339
Löggiltur fasteigna,
fyrirtækja og skipasali
Úlfar Þór Davíðsson

Verðmat

Engjateigur 7A

105 Reykjavík
Bílalóð



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer.	Mhl. Nh. Nr. Ib.	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál (ib. geymslu bílsk.)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
2361635	01	0	0	1.625.000	1.625.000	274,0		Bílastæðalóð	

Undirritaður hefur að beiðni Eignasjóðs Reykjavíkurborgar verðmetið Engjateig 7A í Reykjavík. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 274 fm bílastæðalóð að heildarflatarmáli. Engin mannvirki eru á lóðinni. Brunabótamat eignarinnar er kr. 0,-. Fasteignamat er kr. 1.625.000,-. Fastanúmer er 236-1635 og matshluti 01. Skráður eigandi er Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220.

Um er að ræða lóð sem er á milli Engjateigs og Suðurlandsbrautar. Í dag eru engin mannvirki á lóðinni en heimild er fyrir allt að 10 bílastæðum ofanjarðar.

Forsendur


Að beiðni Eignasjóðs Reykjavíkurborgar, matsbeiðanda, þá er hið metna metið eins og um eignarlóð sé að ræða.

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 25.000.000,- skrifað krónur tuttugu og fimm milljónir oo/100.

Reykjavík 19. september 2017

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs 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 söluhorfa.


Kjarfan Hallgeirsson B.Sc. löggiltur fasteignasali



RE: Engjateigur verðmat
Bréf: t-póstur
Málsnúmer: R16060065
Bréfalyklar: D-1232 Engjateigur 7-9
Eigandi skjals: Magnús Ingi Erlingsson
Staða: Í vinnslu
Dagsetningar:
Búið til: 24.02.2018
Dagsetning skjals: 19.02.2018

Upplýsingar um viðskiptavin:
Netfang: "Einar Farestveit" <einar@justice.is>

Skjalalykill Móttökudags.	D-1232 Engjateigur 7-9 19.02.2018	Málsnúmer Skráð í GoPro	R16060065 24.02.2018
------------------------------	--------------------------------------	----------------------------	-------------------------

Tegund skjals Efnisorð	t-póstur	Fyrir Borgarráð
---------------------------	----------	-----------------

Sent: Sent til:

Notandi: "Einar Farestveit" <einar@justice.is>
Dagsetning: 19.2.2018 16:30:18
Til: "Magnús Ingi Erlingsson" <Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>
Efni: RE: Engjateigur verðmat

Sæll,

Fínt er. Ég geri hreinlega ráð fyrir að Reykjavíkurborg muni ekki geta notað format sem ameríska ríkið notar venjulega í þessum tilfellum. Það er tiltölulega flókið format á ensku.

Get sent þér það til skoðunar ef þú vilt?

Ég þyrfti svo örugglega láta þýða formatið sem Rvík mun nota yfir á ensku.

með kveðju, Einar.

Einar Farestveit hdl. LL.M / Attorney at law | Eigandi / Partner

cid:image003.jpg@01D36869.27FE7A40

From: Magnús Ingi Erlingsson [mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is]
Sent: 19 February 2018 16:26
To: Einar Farestveit <einar@justice.is>
Subject: SV: Engjateigur verðmat

Sæll Einar.

Gott að heyra.

Ég þarf fyrst að leggja málið fyrir borgarráð og í framhaldinu sendi ég þér drög að kaupsamningi og afsali til þess að skoða. Hann verður tiltölulega plein. Ég mun þá leggja málið fyrir næsta fund í næstu viku þ.e. annan fimmtudag héðan í frá og síðan mun ég senda þér drög til skoðunnar.

Bestu kveðjur,

Magnús

Frá: Einar Farestveit [<mailto:einar@justice.is>]
Sent: mánudagur, 19. febrúar 2018 14:30
Til: Magnús Ingi Erlingsson <Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>
Efni: RE: Engjateigur verðmat

Sæll,

Jú, þakka þér fyrir skeytið.

Ég fékk um mánaðarmótin póstíft svar um að ætlunin væri að gangast í kaupin. Það hefur tafist hjá mér að taka það áfrma vegna anna.

Eruð þið með format fyrir kaupsamning, sem notast er við ?

með kveðju, Einar.

Einar Farestveit hdl. LL.M / Attorney at law | Eigandi / Partner

cid:image003.jpg@01D36869.27FE7A40

From: Magnús Ingi Erlingsson [<mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>]
Sent: 19 February 2018 13:22
To: Einar Farestveit <einar@justice.is>
Subject: SV: Engjateigur verðmat

Sæll Einar.

Er sendiráðið hætt við að klára þetta mál? Hef ekki fengið upplýsingar eða tímalínu frá þér eins og þú ræddir um að senda.

Kveðja,

Magnús

Frá: Einar Farestveit [<mailto:einar@justice.is>]
Sent: föstudagur, 8. desember 2017 14:54
Til: Magnús Ingi Erlingsson <Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>
Efni: RE: Engjateigur verðmat

Sæll, Magnús Ingi,

Síðasta sem ég vissi var að ameríska ríkið vill kaupa lóðina. Það urðu hins vegar e-r tafir í Washington við afgreiðslu málsins formlega eftir því sem mér skilst,

ég skal reyna fá ítarlegri uppl. og tímalínu hvenær samþykki væri að vænta og vera í sambandi við þig.

Ég þakka biðlundina, þetta hefur tekið lengri tíma en gert var ráð fyrir.

með kveðju, Einar.

Einar Farestveit hdl. LL.M / Attorney at law | Eigandi / Partner

cid:image003.jpg@01D36869.27FE7A40

From: Magnús Ingi Erlingsson [<mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>]
Sent: 08 December 2017 13:32
To: Einar Farestveit <einar@justice.is>
Subject: SV: Engjateigur verðmat

Sæll Einar.

Er þetta orðið klárt þín megin þ.e. hvort sendiráðið vill kaupa eða leigja? Ef það er leigt þá verður lóðarleigusamningi ekki breytt þar sem hann er staðlaður og um hann gilda íslensk

lög.

Bestu kveðjur, best regards,

Magnús Ingi Erlingsson

lögfræðingur / Legal adviser

Reykjavíkurborg ráðhúsinu / City of Reykjavík

Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar / Office of Property Management and Economic Development

Sími / Tel: 411– 4126 / 664 8994

From: Einar Farestveit [<mailto:ainar@justice.is>]

Sent: 30. október 2017 12:23

To: Magnús Ingi Erlingsson

Subject: RE: Engjateigur verðmat

sæll,

staðan er þannig að málið er enn í e-u samþykkisferli í Washington, ég vænti þess að það fari að koma niðustaða í það.

Læt þig strax vita.

bestu kveðjur ,Einar.

From: Magnús Ingi Erlingsson [<mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>]

Sent: 30 October 2017 11:57

To: Einar Farestveit <ainar@justice.is>

Subject: SV: Engjateigur verðmat

Sæll Einar.

Hver er staðan á málinu?

Bestu kveðjur, best regards,

Magnús Ingi Erlingsson

lögfræðingur / Legal adviser

Reykjavíkurborg ráðhúsinu / City of Reykjavik

Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar / Office of Property Management and Economic Development

Sími / Tel: 411– 4126 / 664 8994

From: Einar Farestveit [<mailto:einar@justice.is>]

Sent: 29. september 2017 17:23

To: Magnús Ingi Erlingsson

Subject: RE: Engjateigur verðmat

Sæll Magnús Ingi,

Ég geri ekki ráð fyrir að verða kominn með endanlegt svar fyrir hádegi á mánudag, mér var tjáð það tæki sennilega 1 viku í viðbót að koma málinu gegnum samþykkisferli í DC. Það er í gangi. Það myndi þá að öllum líkindum frestast fram í vikuna þar á eftir.

með kveðju, Einar.

From: Magnús Ingi Erlingsson [<mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>]

Sent: 29. September 2017 13:40

To: Einar Farestveit <einar@justice.is>

Subject: SV: Engjateigur verðmat

Sæll Einar.

Á ég að leggja málið fyrir næsta fund borgarráðs?

Bestu kveðjur, best regards,

Magnús Ingi Erlingsson

lögfræðingur / Legal adviser

Reykjavíkurborg ráðhúsinu / City of Reykjavik

Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar / Office of Property Management and Economic Development

Sími / Tel: 411– 4126 / 664 8994

From: Einar Farestveit [<mailto:einar@justice.is>]

Sent: 26. september 2017 11:06

To: Magnús Ingi Erlingsson

Subject: RE: Engjateigur verðmat

sæll,

Ok takk fyrir það. Ég kynni þetta fyrir sendiráðinu.

með kveðju, Einar.

From: Magnús Ingi Erlingsson [<mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>]

Sent: 26. September 2017 11:05

To: Einar Farestveit <einar@justice.is>

Subject: SV: Engjateigur verðmat

Sæll Einar.

Tillagan verður um 22,5 milljónir fyrir lóðina.

Bestu kveðjur, best regards,

Magnús Ingi Erlingsson

lögfræðingur / Legal adviser

Reykjavíkurborg ráðhúsinu / City of Reykjavík

Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar / Office of Property Management and Economic Development

Sími / Tel: 411– 4126 / 664 8994

From: Einar Farestveit [<mailto:einar@justice.is>]

Sent: 25. september 2017 16:05

To: Magnús Ingi Erlingsson

Subject: RE: Engjateigur verðmat

Sæll Magnús Ingi,

Takk fyrir sendinguna. Ég kynni þetta fyrir USG. En áður en ég geri það væri gott að vita hvaða tillaga yrði gerð í sambandi við verð, væri það þá milli 20 og 25 m = 22,5 mills?

kveðja, Einar.

From: Magnús Ingi Erlingsson [<mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>]
Sent: 25. September 2017 13:42
To: Einar Farestveit <einar@justice.is>
Subject: FS: Engjateigur verðmat

Sæll Einar.

Hér er matið komið frá honum Kjartani.

Bestu kveðjur, best regards,

Magnús Ingi Erlingsson

lögfræðingur / Legal adviser

Reykjavíkurborg ráðhúsinu / City of Reykjavik

Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar / Office of Property Management and Economic Development

Sími / Tel: 411– 4126 / 664 8994

From: Kjartan Hallgeirsson [<mailto:kjartan@eignamidlun.is>]
Sent: 25. september 2017 11:36
To: Magnús Ingi Erlingsson
Subject: Engjateigur verðmat

Mynd fjarlægð af sendanda.

Kjartan Hallgeirsson

Löggiltur fasteignasali

Mynd fjarlægð af sendanda.

kjartan@eignamidlun.is

Sími: 588 9090

Farsími: 824 9093

Mynd fjarlægð af sendanda.

www.eignamidlun.is

Eignamiðlun ehf. Grensásvegi 11, 108 Reykjavík

Þessi tölvupóstur ásamt fylgiefni er trúnaðarmál og aðeins ætlaður þeim sem hann er sendur til. Öll önnur notkun er óheimil og vísast til laga um fjarskipti nr. 81/2003, 5. mgr. 47. gr.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

 - image001.jpg

 - image002.jpg