



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 8. janúar 2018
R18010112

Borgarráð

Gufunessvæðið - sala fasteigna og byggingarréttar.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning um þrjár tilgreindar fasteignir auk byggingarréttar milli Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík við Loftkastalann ehf. kt. 520417-0280, Víðihvammi 9, 200 Kópavogi.

Greinargerð: Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum sem afmarkaðar verða með nýju deiliskipulagi - komi starfsemi sem einkum tengist kvikmyndagerð með einum eða öðum hætti. Kaupandi er félag með aðalstarfsemi sína á sviði almenns viðhalds og nýsmíði, leikmyndagerð, nýsköpun og hönnun, þróun á vélum og verkfærum, aðstoð við listamenn og kennslu. Aðaleigandi félagsins er Inga Lóa Guðjónsdóttir en hennar samstarfsmenn eru Hilmar Páll Jóhannesson leikmyndasmiður, Guðmundur Oddur Magnússon (Goddur) og Bióhljóð. Þessi hópur vinnur mikið fyrir stóru kvikmyndafélagin, leikhús og auglýsingafyrirtæki.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Kaupsamningur Reykjavíkurborgar og Loftkastalans dags. 8.1.2018.

Verðmöt frá fasteignasölunum Jöfur og Eignamiðlun dags október og nóvember 2017

KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGNIR OG BYGGINGARRÉTT

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og Loftkastalinn ehf. kt. 520417-0280, Víðihvammi 9, 200 Kópavogi hins vegar gera með sér svofelldan samning um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955. Keyptar fasteignir eru skráðar með eftirfarandi hætti í Þjóðskrá:

- 1) *Saltpéturssýruverksmiðja með fastanúmerið 203-8423, 211 fermetrar að stærð, merkt í Þjóðskrá 10 0101,*
- 2) *sýruhús með fastanúmerið 203-8423, merkt í Þjóðskrá 55 0101, samtals 477,2 fermetrar að stærð*
- 3) *iðnaðarhúsnæði með fastanúmerið 203-8423, merkt í Þjóðskrá 66 0101, 89,5 fermetrar að stærð.*

Nákvæm afmörkun lóðarinnar fer fram eftir gildistöku deiliskipulags sem nú er í vinnslu en gerður verður lóðarhlutdeildarsamningur sem afmarkar stærð lóðarinnar í hlutfalli af heildarlóðinni, sjá fylgiskjal 1. Endanlegur fermetrafjöldi ræðst af stærð lóðar sem skilgreind verður á lóðarupprætti fyrir lóðina sem unnin er af landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendur:

Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum sem afmarkaðar verða með deiliskipulagi sem nú er í vinnslu, á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar verði einkum starfsemi sem tengist kvikmyndagerð með einum eða öðrum hætti. Nú þegar hafa tvö fyrirtæki á vegum kvikmyndaiðnaðar keypt eignir á svæðinu sem eru ákveðinn kjölfesta fyrir áframhaldandi þróun svæðisins. Tvö önnur fyrirtæki á sem sérhæft hafa sig í ljósbúnaði, hljóð- og myndbúnaði hafa fengið lóðarvilyrði. Inga Lóa Guðjónsdóttir hefur unnið að leikmyndagerð en aðal samstarfsaðli hennar er Hilmar Páll Jóhannesson, leikmyndasmiður. Þau hafa unnið fyrir öll stóru kvikmyndafélögin, leikhúsin og auglýsingafyrirtæki.

Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

1. gr.

Markaðsverð byggingarréttarins

Lóðarstærð er áætluð 2.087 fermetrar. Fyrir byggingarrétt á sömu lóð greiðist markaðsverð fyrir byggingarréttinn miðað við núverandi ástand á svæðinu kr. 179.391.000.- þar af kr. 43.753.766.- í gatnagerðargjöld. Markaðsmat byggingarréttarins byggir á mati Jöfurs fasteignasölu frá dags. 2. nóvembers 2017 auk þess sem höfð er hliðsjón af kaupverði byggingarréttar í samningum við aðra aðila á svæðinu.

Miðast þessar tölur við að samþykkt aukið byggingarmagn, verði við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið, 932 fermetrar fyrir atvinnustarfsemi og 2.215 fermetrar í íbúðarhúsnæði eða samtals 3.147 fermetrar.

2. gr.

Heildarverð fyrir byggingarréttinn án gatnagerðargjalda er kr. 135.637.234 Heildarverð byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er kr. 179.391.000.- Kaupverð núverandi bygginga er kr. 46.622.250.- Heildarverð keyþra fasteigna auk byggingarréttar með gatnagerðargjöldum er kr. 226.013.250. skrifað krónur tvöhundruðtuttuguogsexmilljónirþrettánþúsund 250/1000 sem greiðist þannig:

- **Fyrsta greiðsla** er við afhendingu keyþra eigna skv. samningi þessum kr. 46.622.250.- Afsal skal gefið út þegar kaupsamningsgreiðslan hefur verið innt af hendi.
- **Önnur greiðsla**, kr. 67.818.617.-. Er greiðsla fyrir helmingshluta byggingarréttar. Fer greiðsla fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi á annan stað en í síðasta lagi 15. janúar 2020.
- **Lokagreiðsla** kr. 67.818.617.-. Er helmingur af greiðslu fyrir byggingarrétt. Greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hveurrar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.
- **Gatnagerðargjöld** kr. 43.753.766.-greiðast við útgáfu byggingaleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert sinn af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.

3. gr.

Vextir og verðtrygging

Fjárhæð byggingarréttarins verðbætist skv. breytingu byggingavísitölu frá og með 1.1.2020 bundið grunnvísitölu frá og með 1. janúar 2020 til greiðsludags. Vextir, 4%, reiknast frá sama tíma. Gatnagerðargjaldið reiknast miðað við þá gjaldskrá sem gildir þegar byggingaleyfi er gefið út fyrir einstaka hluta bygginganna sem rísa munu á lóðinni.

4. gr.

Leiðrétting á verði byggingarréttar til hækkunar eða lækkunar

Verði byggingarmagn meira eða minna en sem fram kemur í þessum samningi, leiðréttest það hlutfallslega miðað við fyrrgreint verð til hækkunar eða lækkunar.

Endurmeta skal markaðsverð byggingarréttarins þegar deiliskipulag fyrir Gufunessvæðið hefur verið samþykkt. Reynist markaðsverð byggingarréttarins lægra en umsamið verð skal miðað við lægri fjárhæðina. Reynist markaðsverðið hins vegar hærra skal markaðsverðið skv. samningi þessum, haldast óbreytt.

5. gr.

Afhending

Áætlað er að afhending eignar og lóðar fari fram 15. janúar 2018.

DRÖG

Reykjavík 8.1.2018

f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Fh. Loftkastalans

Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.
Afstöðumynd lóðar.



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Verðmat og leigumat atvinnuhúsnæðis

Gufunesi, matshlutar 03, 10, 66, 55 og lóðir



**Verðmat þetta var unnið af starfsmönnum
Jöfurs í október 2017 fyrir Reykjavíkurborg**



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um fasteignasöluna Jöfur atvinnuhúsnæði

Jöfur sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði hvort heldur til sölu eða leigu.

Hjá Jöfri starfa eftirtaldir aðilar:

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

Magnús Kristinsson, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, magnus@jofur.is

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

Bergsveinn Ólafsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Reykjavíkurborg
Óli Jón Hertervíg
Deildastjóri eignaumsýslu
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
oli.jon.hertervig@reykjavik.is

25. október 2017

Meðfylgjandi er verðmat sem unnið var af starfsmönnum Jöfurs ehf. í samræmi við matsbeiðni sem send var í tölvupósti þann 9.10. 2017, í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat á ýmist leiguverð eða söluverð eigna miðað við markaðsforsendur í dag.

Verðmatið byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gefist til sölumeðferðar. Við ákvörðun verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu eignum.

Niðurstaða verðmatsins:

Hér er megin niðurstaða verðmatsins sett fram, en á næstu blaðsíðum gefur að líta umfjöllun og rökstuðning fyrir niðurstöðunni.

1. A) Matshluti 10, 221 fm., söluverðmat	kr. 18.990.000
B) Matshluti 66, 89,5 fm., söluverðmat	kr. 4.922.500
C) Matshluti 55, 477,2 fm., söluverðmat	kr. 28.632.000
byggingarréttur matshluta 55	kr. 38.000/fm.
2. Matshluti 53, þvottastöð, leiguverðmat	kr. 400-800 /fm.
3. Matshluti 03, söluverðmat	kr. 68.340.000
byggingarréttur matshluta 03	kr. 38.000/fm.
4. Reitir A1, A2, B1 og B2	
byggingarréttur á íbúðum	kr. 65.000/fm.
byggingarréttur á atvinnuhúsnæði	kr. 38.000/fm.

Ólafur Jóhannsson
rekstrarfræðingur,
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

Magnús Kristinsson
verkfræðingur
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

JÖFUR atvinnuhúsnæði
Ármúla 7, 2. hæð, 108 Reykjavík
534 1020



Skoðun fasteigna:

Hinar metnu eignir voru skoðaðar þann 12. október 2017. Viðstaddur skoðun var Jörgen Þór Práinsson hjá Íslenska gámafélaginu sem leigir eignirnar í dag og gekk hann með matsmönnum um eignirnar og svaraði spurningum eftir þörfum.

1.1 Virði fasteigna, matshluti 10, um 211 fm.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Saltsýrupéturssýruverksm, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 10 0101, 211,0 fm.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt sérhæft verksmiðjuhús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Í grófum dráttum skiptist húsið upp í 3 notaeiningar sem hverja um sig væri hægt að leigja út. Hvert rými er með innkeyrsludyrum og með mjög mikilli lofthæð eða um 7,20 m.

Almennt um ástand hússins

Húsið er upphitað en óeinangrað. Húsið er í slæmu ástandi að utan sem innan. Veruleg þörf er á viðhaldi og svo virðist sem hvorki hafi verið gerðar múrviðgerðir, né húsið málað í töluvert langan tíma. Ekki var farið upp á þakið til að meta ástand þess, en miðað við ummerki innandyrna og almennt sýnilegt ástand hússins, er líklegt að fara þurfi í endurbætur á þaki hússins. Lóð umhverfis húsið er malarborin.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru um kr. 800 /fm. miðað við núverandi ástand hússins. Söluverðmat 90.000 kr./fm. eða 18.990.000 kr.

1.2 Virði fasteigna, matshluti 66, um 89,5 fm.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Iðnaðarh./viðbygging, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 66 0101, 89,5 fm.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er e.k. skrifstofuhúsnæði sem tengist gömlu sérhæfðu verksmiðjuhúsi og tilheyrði á sínum tíma hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Stærð húsnæðisins virðist vera svipuð og fram kemur í skráningum Þjóðskrár um 89,5 fm. Lofthæð er ca. 2,70 m.



Almennt um ástand hússins

Húsið er upphitað en óeinangrað. Húsið er í slæmu ástandi að utan sem innan. Veruleg þörf er á viðhaldi, svo virðist sem hvorki hafi verið gerðar múrviðgerðir, né húsið málað í töluvert langan tíma. Ekki var farið upp á þakið til að meta ástand þess, en miðað við ummerki innandyra og almennt sýnilegt ástand hússins, er líklegt að fara þurfi í endurbætur á þaki hússins. Lóð umhverfis húsið er malarborin.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru um kr. 500 /fm. miðað við núverandi ástand hússins. Söluverðmat 55.000 kr./fm. eða 4.922.500 kr.

1.3 Virði fasteigna, matshluti 55, um 477,2 fm.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Sýruhús, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 55 0101, 477,2 fm.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt sérhæft verksmiðjuhús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Í grófum dráttum skiptist húsið upp í 3 notaeiningar. Á jarðhæð er iðnaðarrými með innkeyrsludyrum, mjög mikilli lofthæð og brúarlyftu. Að auki eru rými á jarðhæð og á 2. hæð er rými með mjög mikilli lofthæð.

Almennt um ástand hússins

Húsið er upphitað en óeinangrað. Húsið er í slæmu ástandi að utan sem innan. Veruleg þörf er á viðhaldi, og svo virðist sem hvorki hafi verið gerðar múrviðgerðir, né húsið málað í töluvert langan tíma. Ekki var farið upp á þakið til að meta ástand þess, en miðað við ummerki innandyra og almennt sýnilegt ástand hússins, er líklegt að fara þurfi í endurbætur á þaki hússins. Lóð umhverfis húsið er malarborin.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru, miðað við núverandi ástand hússins, um:

kr. 700 /fm. fyrir jarðhæð, ca. 390 fm. 273.000 kr./mán.

kr. 400 /fm. fyrir 2. hæð., ca. 87 fm. 34.800 kr./mán.

Söluverðmat 60.000 kr./fm. eða 28.632.000 kr.

Mat á byggingarrétti viðbótar atvinnuhúsnæðis á lóðinni sem væri 2000 fm. er kr. 38.000 kr./fm. með gatnagerðargjöldum.



2. Leigumat, matshluti 53, þvottastöð, um 477,2 fm.

kr. 700 /fm. fyrir jarðhæð, ca. 390 fm. 273.000 kr./mán.

kr. 400 /fm. fyrir 2. hæð., ca. 87 fm. 34.800 kr./mán.

Ef jarðhæð er leigð að hluta fyrir þvottastöð þannig að rými með hærri lofhæð (salur) eru leigð en rýmum með lægri lofhæð og efri hæð sleppt, þá væri eðlilegt leiguverð um 800 kr./fm.

3. Virði matshluta 03, um 1139 fm. skemma og virði byggingarréttar

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Birgðageymsla nr. 3, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 03 0101, 1139,0 fm.

Lýsing og ástand húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt geymsluhúsnæði sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Birgðageymslan er byggð árið 1955 og er hálfniðurgrafin. Húsið er með steyptri botnplötu og steiptum veggjum. Bárújárnsþak er á húsinu sem er orðið mjög lélegt og heldur ekki vatni. Tveimur súluröðum hefur verið bætt inn í húsið til að styðja við þakið. Mörg göt eru í þakinu. Húsið er óupphitað. Húsið er í mjög slæmu ástandi. Lóð er grófjöfnuð.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru um kr. 750 /fm. miðað við núverandi ástand hússins.

Söluverðmat 60.000 kr./fm. eða 68.340.000 kr.

Mat á byggingarrétti atvinnuhúsnæðis á lóðinni sem væri 2300 fm. er kr. 38.000 kr./fm. með gatnagerðargjöldum.

4. Virði byggingarréttar, reitir merktir A1, A2, B1 og B2

Á meðfylgjandi mynd eru skilgreindir byggingarreitir A1, A2, B1 og B2. Stærðir reita og áætluð skipting í íbúði og atvinnuhúsnæði eru hér í töflu:

Reitur	Stærð reitar	Seljanlegt	Atvinnuh.	Íbúðir	Samtals
A1	9.697	4.050	2.470	7.410	9.880
A2	9.789	6.185	4.338	13.014	17.352
B1	9.886	5.790		12.272	12.272
B2	10.660	5.900		14.704	14.704



Við matið er stuðst við skipulagsgögn um byggð í Gufunesi, sem aðgengileg eru á vef Reykjavíkurborgar.

Verðmat þetta gerir ráð fyrir að gatnagerðargjöld séu innifalin í matsverðinu. Ekki er gert ráð fyrir því að kaupandi geti hugsanlega nýtt sér þegar greidd gatnagerðargjöld á viðkomandi lóð til frádráttar. Matið miðast við að bæjarfélagið hafi tryggt nauðsynlega þjónustu fyrir væntanlega íbúa, s.s. fullnægjandi aðgengi að leikskóla og grunnskóla og að almenningssamgöngur séu að hverfinu. Niðurstaða verðmatsins er sett fram í eftirfarandi töflu:

Reitur	Íbúðir	Verð/fm.	Verðmat
A1	7.410	65.000	481.650.000
A2	13.014	65.000	845.910.000
B1	12.272	65.000	797.680.000
B2	14.704	65.000	955.760.000
		Samtals:	3.081.000.000
Reitur	Atvinnuh.	Verð/fm.	Verðmat
B1	2.470	38.000	93.860.000
B2	4.338	38.000	164.844.000
		Samtals:	258.704.000



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi

■ Heim ■ Stillingar ■ Skoða notkun

Gufunes Áburðarverksm Reykjavík

Fastanúmer 203-8423

Landnúmer 108955

Notkun Birgðageymsla nr 2

Greinitala 0000 01 2220001

Fasteignamat 978.493.000

Brunabótamat 2.862.450.000

Bygg.efni Steypt,
Forsteypt,
Stál, Timbur

Húsmat 840.193.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 138.300.000

Flatarmál 18.498,2 m²

Fasteignamat næsta árs:
1.029.142.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala

Nafn

Eig.hluti

Kaupdagur

Afhendingardagur

511170-0529 Skipulagssjóður Reykjavborgar

100,0000%

27/09/2002

vantar

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð	
02 0101	Birgðageymsla nr 2	1955	7	1139,0 m ²	7	170.700.000	129.700.000	146.209.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat		Lóðarhlutammat			
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.
02 0101	Vörugymsla			7175,0	1139,0	1139,0	0,0	0,0	
03 0101	Birgðageymsla nr 3	1955	7	1139,0 m ²	7	29.650.000	118.800.000	133.913.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat	29.650.000	Lóðarhlutammat	0		
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.
03 0101	Vörugymsla			7175,0	1139,0	1139,0	0,0	0,0	
04 0101	Birgðageymsla nr 4	1962	7	2846,0 m ²	7	116.500.000	465.450.000	516.845.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat	116.500.000	Lóðarhlutammat	0		
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.
04 0101	Vörugymsla			34152,0	2846,0	2846,0	0,0	0,0	
05 0101	Verkstæði	1954	7	2284,3 m ²	7	172.150.000	323.100.000	369.464.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat	172.150.000	Lóðarhlutammat	0		
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.
05 0101	Breytingarverkstæði	Lokað		7446,2	1049,5	1049,5	1013,4	7185,0	N
05 0102	Milligólf	Lokað		0,0	220,0	220,0	220,0	0,0	N
05 0103	Bílageymsla	Lokað		2003,4	274,6	274,6	264,0	1927,2	B
05 0104	Milligólf	Lokað		0,0	3,7	3,7	3,7	0,0	T
05 0105	Dekkjaverkstæði	Lokað		2401,9	298,0	298,0	284,4	2292,3	N
05 0106	Geymsla	Lokað		120,3	30,6	30,6	27,6	108,5	N
05 0107	Geymsla	Lokað		549,0	75,3	75,3	71,5	521,2	N
05 0108	Geymsla	Lokað		625,3	88,2	88,2	81,6	578,5	N
05 0109	Geymsla	Lokað		512,6	77,2	77,2	69,8	463,5	N

05 0110	Geymsla	Lokað	813,4	111,5	111,5	105,8	772,3	N	
05 0111	Geymsla	Lokað	406,3	55,7	55,7	52,0	379,6	N	
07 0101	Spennistöð		1954	7	40,0 m ²	7	5.980.000	11.200.000	11.445.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	5.980.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
07 0101	Spennistöð	Lokað	140,0	40,0	40,0	34,0	119,0	T	
08 0101	Toppa og tresmiðaver		1957	7	338,0 m ²	7	10.550.000	42.000.000	47.144.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	10.550.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
08 0101	Iðnaðarhús		1519,0	338,0	338,0	0,0	0,0		
10 0101	Saltpéturssýruverksm		1954	7	211,0 m ²	7	11.200.000	44.450.000	50.231.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	11.200.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
10 0101	Iðnaðarhús		1553,0	211,0	211,0	0,0	0,0		
11 0101	Ammonium-nitrar bygg		1954	7	1326,0 m ²	7	11.000	219.150.000	247.612.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	11.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
11 0101	Iðnaðarhús		6575,0	1326,0	1326,0	0,0	0,0		
12 0101	Leirhús-kísilgúr		1957	7	129,0 m ²	7	4.950.000	19.800.000	22.240.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	4.950.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
12 0101	Vörugeymsla		1246,0	129,0	129,0	0,0	0,0		
13 0101	Aðkeyrsluhús		1957	7	177,0 m ²	7	6.850.000	25.450.000	28.572.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	6.850.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
13 0101	Sérhæfð bygging		726,0	177,0	177,0	0,0	0,0		
15 0101	Verkstæði		1966	7	2520,0 m ²	7	109.450.000	410.150.000	458.332.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Forsteypt		Húsmat	109.450.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
15 0101	Verkstæði/lager	Lokað	11580,5	1979,3	1979,3	1954,2	11432,1	N	
15 0102	Tæknirými	Lokað	23,8	8,5	8,5	6,8	19,0	T	
15 0103	Geymslupallur	Lokað	164,0	30,4	30,4	30,4	0,0	N	
15 0104	Milliloft/Geymsla	Lokað	157,5	29,2	29,2	26,7	0,0	N	
15 0105	Pallur v/úrgangsolíu	Opið	0,0	18,2	0,0	18,2	0,0	U	
15 0201	Skrifstofur	Lokað	1545,6	472,6	472,6	450,0	1395,0	N	
19 0101	Skrifstofa		1954	7	876,0 m ²	7	95.150.000	180.900.000	204.375.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	95.150.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	
19 0101	Skrifstofuhús		2643,0	876,0	876,0	0,0	0,0		
20 0101	Vigtarhús		1954	7	52,0 m ²	7	3.360.000	12.500.000	14.126.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	3.360.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.	

20 0101 Sérhæfð bygging 292,0 52,0 52,0 0,0 0,0

26 0101 Saltpéturssýrugeymir 1954 7 0,0 m² 7 14.000 0 30.071.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 14.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

26 0101 Sérhæfð bygging 298,0 0,0 0,0 0,0 0,0

29 0101 Bryggja 1954 7 1331,0 m² 7 42.400.000 0 178.104.000

Skattflokkur C Efni útveggja Húsmat 42.400.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

29 0101 Mannvirki 0,0 1331,0 1331,0 0,0 0,0

30 0101 Bryggjuskúr 1954 7 10,0 m² 7 565.000 2.100.000 2.376.000

Skattflokkur C Efni útveggja Timbur Húsmat 565.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

30 0101 Sérhæfð bygging 27,0 10,0 10,0 0,0 0,0

37 0101 Bensín og olúpl. 1954 7 0,0 m² 7 1.120.000 0 4.696.000

Skattflokkur C Efni útveggja Steypt Húsmat 1.120.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

37 0101 Sérhæfð bygging 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0

43 0101 Dæluhús 1954 7 16,0 m² 7 655.000 2.440.000 2.752.000

Skattflokkur C Efni útveggja Steypt Húsmat 655.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

43 0101 Sérhæfð bygging 29,0 16,0 16,0 0,0 0,0

49 0101 Leiðslubrú 1972 7 0,0 m² 7 2.570.000 13.200.000 10.310.000

Skattflokkur C Efni útveggja Húsmat 2.570.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

49 0101 Sérhæfð bygging 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0

50 0101 Færibandshús 1972 7 203,0 m² 7 7.350.000 27.150.000 29.532.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 7.350.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

50 0101 Sérhæfð bygging 506,0 203,0 203,0 0,0 0,0

51 0101 Spennistöð 1972 7 28,0 m² 7 1.325.000 4.900.000 5.327.000

Skattflokkur C Efni útveggja Steypt Húsmat 1.325.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

51 0101 Sérhæfð bygging 93,0 28,0 28,0 0,0 0,0

52 0101 Sekkjunarstöð 1972 7 1460,0 m² 7 50.250.000 198.600.000 216.028.000

Skattflokkur C Efni útveggja Steypt Húsmat 50.250.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

52 0101 Iðnaðarhús 6741,0 1460,0 1460,0 0,0 0,0

54 0101 Skrifstofa - iðnaður 1981 4 1791,6 m² 8 94.600.000 479.700.000 376.792.000

Skattflokkur C Efni útveggja Steypt Húsmat 94.600.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-FI.

54 0101	Skrifstofa - bílskúr		6164,0	1791,6	1791,6	0,0	0,0		
55 0101	Sýruhús		1983	7	477,2 m ²	7	30.350.000	111.250.000	117.053.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	30.350.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
55 0101	Sérhæfð bygging		2541,0		477,2	477,2	0,0	0,0	
56 0101	Isogsturn		1983	7	7,3 m ²	7	5.000	8.860.000	9.319.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	5.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
56 0101	Mannvirki		248,0		7,3	7,3	0,0	0,0	
57 0101	Isogsturn		1983	7	7,3 m ²	7	5.000	8.860.000	9.319.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	5.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
57 0101	Mannvirki		248,0		7,3	7,3	0,0	0,0	
58 0101	Gufunes ab verksm		1983	7	0,0 m ²	7	1.000	2.740.000	2.879.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	1.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
58 0101	Mannvirki		30,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
59 0101	Sýrugeymir		1983	7	0,0 m ²	7	1.000	0	2.879.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	1.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
59 0101	Mannvirki		30,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
60 0101	Vatnsgeymir		1983	7	0,0 m ²	7	3.000	0	5.787.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	3.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
60 0101	Mannvirki		49,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
61 0101	Vatnsgeymir		1983	7	0,0 m ²	7	1.000	0	912.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	1.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
61 0101	Mannvirki		12,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
62 0101	Vatnsgeymir		1983	7	0,0 m ²	7	1.000	0	912.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	1.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
62 0101	Mannvirki		12,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
63 0101	Vatnsgeymir		1983	7	0,0 m ²	7	1.000	0	912.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Stál		Húsmat	1.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
63 0101	Mannvirki		12,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
66 0101	Iðnaðarh./viðbygging		1989	1	89,5 m ²	8	10.775.000	0	0
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt		Húsmat	10.775.000	Lóðarhlutamat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³		Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
66 0101	Sérhæfð bygging		361,0		89,5	89,5	0,0	0,0	

Lóð

Landnr 108955 Iðnaðar og athafnaló **Stærð** 20,0 ha **Heildarlóðarmat** 174.000.000
Eigendur: 570480-0149 Reykjavíkurborg - eignasjóður 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 676,9
Stærð mathluta 02 er 1139,0m² og
7175,0m³
Dagsetning yfirlits: 17/10/2017

 [Veðbandayfirlit](#)  [Eigendasaga](#)

 [Breytingasaga](#)

 [Skjalalisti](#)

Skýringar:

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

 [Til baka](#)

Notandi: leigumidlun

Magnús Kristinsson

From: Óli Jón Hertervig <oli.jon.hertervig@reykjavik.is>
Sent: 13. október 2017 10:47
To: 'magnus@jofur.is'
Cc: olafur@jofur.is
Subject: SV: Mat á eigum í Gufunesi
Attachments: Gufunes lóðir A1 A2 B1 og B2.pdf

Sæll

Ég óska eftir að þið metið aðeins meira þarna fyrir okkur.
Bæti við lið 4 í beiðni

From: Óli Jón Hertervig
Sent: 9. október 2017 12:23
To: 'magnus@jofur.is'
Subject: Mat á eigum í Gufunesi

Sæll

Getið þið tekið að ykkar að meta eignir í Gufunesi fyrir okkur. Þið hafið áður metið eignir þarna fyrir okkur. Við erum að skoða með sölu á þessum eignum.

- Annars vegar er um að ræða núverandi þvottastöð sem var áður Sýruverksmiðja og þau hús sem eru næst henni og munu lenda á lóð sem verið er að skipuleggja í nýju deildiskipulagi sem er í vinnslu. Sjá drög að skipulagi sem fylgja með.
Um er að ræða 3 eignir undir fastanúmeri 203-8423
 - matshluti 10 sem er um 211 fermetrar
 - matshluti 66 sem er um 180 fermetrar
 - matshluti 55 sem er um 477,2 í fasteignamati en er sagt 954 fermetrar í borgarvefsjá. Grunnflötur er um 370 fermetrar þannig að þetta er spurning um túlkun á fjölda hæða.Þessi hús eru merkt með svörtum kassa á meðfylgjandi mynd. Okkur vantar okkur söluverð og til viðbótar verð á byggingarrétti á fermeter verði leyft að byggja meira á lóð. Reiknað er með að lóð verði um 2000 fermetrar og heimilt verði að byggja um 1000 fermetra í viðbót.
- Okkur vantar líka leiguverð á núverandi þvottastöð, matshluti 53 en Íslenska gámafélagið hefur verið að nýta þessa þvottastöð og við þurfum að rukka þá um leigu þangað til við seljum húsið. Merkt með rauðu á meðfylgjandi mynd.
- Síðan er í 3ja lagi er um að ræða birgðageymslu nr. 3 sem er matshluti 03 sem er um 1139 fermetrar.
. Okkur vantar okkur söluverð og til viðbótar verð á byggingarrétti á fermeter verði leyft að byggja meira á lóð. Reiknað er með að lóð verði um 2300 fermetrar. Merkt með gulu á meðfylgjandi mynd.

4. Meta byggingarrétti á pr. m2 á lóðum A1, A2, B1 og B2 samkvæmt meðfylgjandi mynd. Hverri lóð fyrir sig. Þetta eru áætlaðar stærðir á lóðum

A1

stærð reitar 9697 m2

stærð seljanlegra lóða 4050 m2

starfsemi í götuhæð 2470 m2

íbúðir 7410 m2

samtals 9.880 m2

A2

stærð reitar 9789 m2

stærð seljanlegra lóða 6185 m2

starfsemi í götuhæð 4338 m2

íbúðir 13.014 m²
samtals 17.352 m²

B1

stærð reitar 9886 m²
stærð seljanlegra lóða 5790 m²
íbúðir 12.272 m²
samtals 12.272 m²

B2

stærð reitar 10.660 m²
stærð seljanlegra lóða 5900 m²
íbúðir 14.704 m²
samtals 14.704 m²

Til að fá að skoða hús þarf að hafa samband við Jörgen hjá Íslenska gámafélaginu
Hann er með síma 8405759 og pósthfang jorgen@igf.is

Með kveðju

Óli Jón Hertervig
Deildarstjóri Eignaumsýslu
Head of Property Management

Reykjavíkurborg - skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
City of Reykjavik / Office of Property Management and Economic Development
Ráðhús Reykjavíkur / City Hall

Símar/Tel: 411 4127, 693-7404
Netfang: oli.jon.hertervig@reykjavik.is
www.reykjavik.is

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

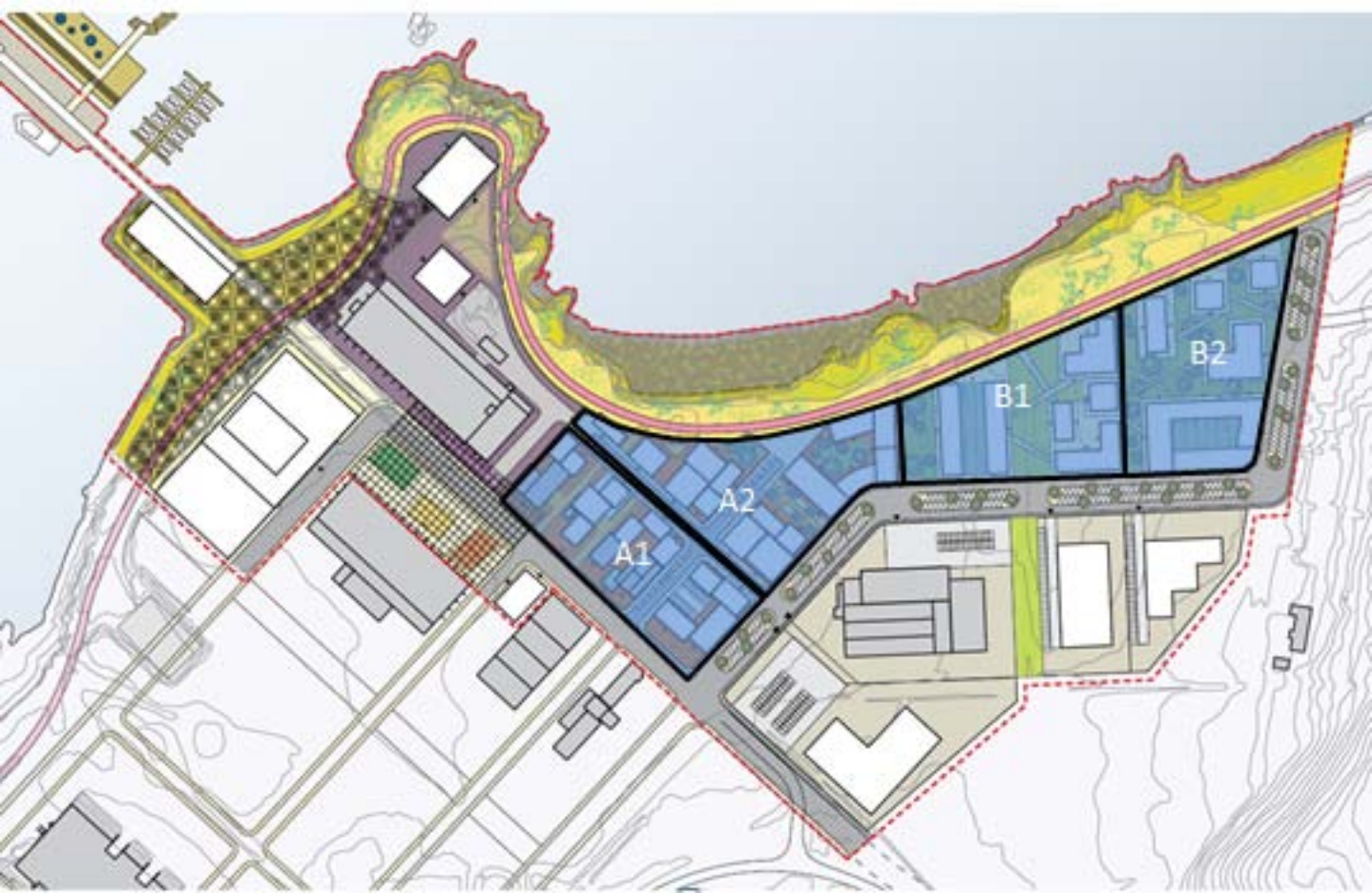
Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



Master plan drawing





Verðmat

Gufunes

110 Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.	ib.	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál (íb. geymslublík)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
2038423					111.250.000				447,2			1983

Undirritaðir hafa að beiðni Óla Jóns Hertervíg, deildastjóra eignaumsýslu Reykjavíkurborgar, verðmetið leiguverð á eignarhluta við Gufunes í Reykjavík. Eignin var skoðuð 11. október 2017. Skráður eigandi er Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529. Um er að ræða einn matshluta undir fastanúmerinu 203-8423. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna eftirfarandi;

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Fasteignamat	Brunabótamat
55-0101	Sýruhús	1983	477,2	30.350.000	111.250.000

Húsið er í slæmu ástandi og virðast vera lítið upphituð. Sjáanlegir lekar á mörgum stöðum. Til að mynda er mikið vatnsmagn á gólfi á sumum stöðum. Þörf er á að skoða og meta sérstaklega allar lagnir, glugga, gólf, þak og vegg. Undirritaðir telja ekki mikla nýtingarmöguleika fyrir húsin í núverandi ástandi, fyrir utan núverandi notkun.


Niðurstaða:

Áætlað leiguverð á fm er kr. 500,- skrifað krónur fimm hundruð oo/1oo.

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 lítið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Reykjavík 2. nóvember 2017


Sverrir Kristinsson, lögg.fasteignasali


Gunnar J. Gunnarsson, hdl. og lögg.fasteignasali

Verðmat

Gufunes Birgðageymsla nr. 3 110 Reykjavík



Undirritaðir hafa að beiðni Óla Jóns Hertervig, deildastjóra eignaumsýslu Reykjavíkurborgar, verðmetið Birgðageymslu nr. 3 við Gufunes í Reykjavík. Eignin var skoðuð 11. október 2017. Skráður eigandi er Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529. Um er að ræða einn matshluta undir fastanúmerinu 203-8423, það er 03.01.01. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 1.139 fm að heildarflatarmáli. Brunabótamat eignarinnar er kr. 118.800.000,-. Fasteignamat er kr. 29.650.000,-.



Matið er tvíþætt. Annars vegar er verið að meta húsnæðið miðað við núverandi ástand og núverandi notkun. Hins vegar er verið að meta mögulegan byggingarrétt. Gert er ráð fyrir að húsið standi á 2.300 fm lóð og heimilt verði að byggja meira.

Húsið er steinsteypt og byggt árið 1955. Um er að ræða óeinangraða skemmu með steypum útveggjum og óeinangruðu járnrindapaki. Rafmagn er í húsinu en ekki vatn.

Forsendur

Nálægð eignarinnar við Íslenska Gámafélagið og Sorpu hefur ókosti í för með sér og er lítið til þess í verðmatinu. Lóðin er ófrágengin og er einhver hætta á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt að hluta á niðurstöðu samkeppni um skipulag fyrir Gufunesvæðið og þá heildarsýn sem svæðinu er ætlað að hafa í framtíðinni. Þá vegur nálægð Íslenska Gámafélagsins og Sorpu ekki mikið við mat á byggingarrétt framtíðar.

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, sambærilegum leigusamningum og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra bygginga. Matmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Áætlað söluverð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum er kr. 50.000.- á starfsemi á jarðhæð og kr. 75.000.- á íbúðir á efri hæðum

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 03-0101 er kr. 79.900.000.-

Reykjavík 3. nóvember 2017



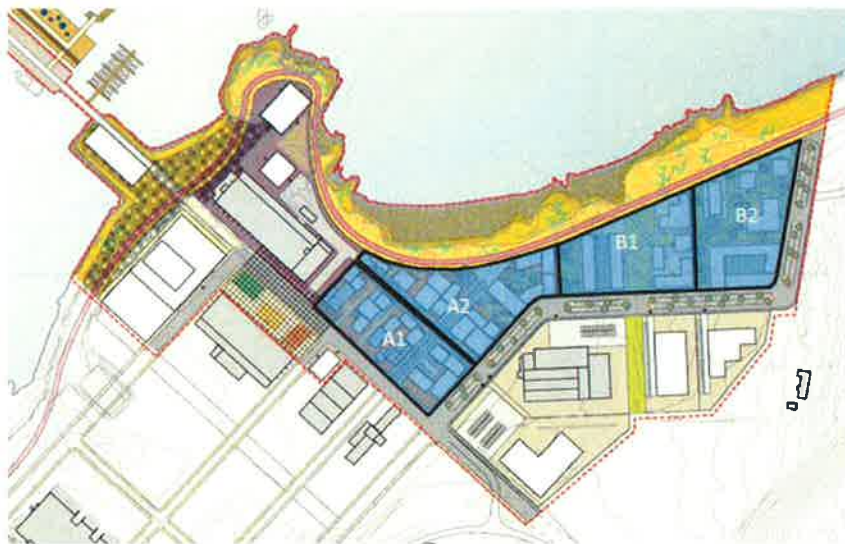
Sverrir Kristinsson
löggiltur fasteignasali


Gunnar J Gunnarsson

hdl. og löggiltur fasteignasali

Verðmat

Byggingarréttur Lóðir við Gufunes 110 Reykjavík



Undirritaðir hafa að beiðni Óla Jóns Hertervig, deildastjóra eignaumsýslu Reykjavíkurborgar, verðmetið byggingarrétt á þremur lóðum á eftirfarandi forsendum;

Lóð A1

Stærð reitar mun verða 9.697 fm en þar af 4.050 fm af seljanlegri lóð. Á jarðhæð yrði verslunar-/atvinnuhúsnæði alls 2.470 fm en íbúðir alls 7.410 fm. Þannig að heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 9.880 fm.

Verzlunar-/atvinnuhúsnæði, verð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum kr. 50.000.-

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum kr. 75.000.-

Lóð A2

Stærð reitar mun verða 9.789 fm en þar af 6.185 fm af seljanlegri lóð. Á jarðhæð yrði verslunar-/atvinnuhúsnæði alls 4.338 fm en íbúðir alls 13.014 fm. Þannig að heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 17.354 fm.

Verzlunar-/atvinnuhúsnæði, verð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum kr. 50.000.-

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum kr. 75.000.-

Lóð B1

Stærð reitar mun verða 9.886 fm en þar af 5.790 fm af seljanlegri lóð. Heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 17.354 fm en eingöngu er um íbúðir að ræða.

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum kr. 75.000.-

Lóð B2

Stærð reitar mun verða 10.660 fm en þar af 5.900 fm af seljanlegri lóð. Heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 14.704 fm en eingöngu er um íbúðir að ræða.

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum kr. 75.000.-

Reykjavík 3. nóvember 2017

Sverrir Kristinsson
löggiltur fasteignasali

Gunnar J. Gunnarsson
hdl. og löggiltur fasteignasali

Ekki er tekið tillit til nálægðar lóða við íslenska Gámafélagið og Sorpu í verðmati þessu né hættu á megun í jarðveg eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna möglegar mengunar í jarðvegi. Mat á byggingarrétti er byggt á niðurstöðu samkeppni um skipulag fyrir Gufunessvæðið og þá heildarsýn sem svæðinu er ætlað að hafa í framtíðinni.

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, sambærilegum leigusamningum og þekkingu matsmanna á markaðsverði sambærilegra bygginga. Matsmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matsmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Verðmat

Gufunes 110 Reykjavík



Eignamiðlun ehf

Undirritaðir hafa að beiðni Óla Jóns Hertervig, deildastjóra eignaumsýslu Reykjavíkurborgar, verðmetið eignarluta við Gufunes í Reykjavík. Eignirnar voru skoðaðar 11. október 2017. Skráður eigandi er Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529. Um er að ræða þrjá matshluta undir fastanúmerinu 203-8423. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna eftirfarandi;

Mörking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Fasteignamat	Brunabótamat
10-0101	Saltpéturssýruverksm.	1954	211,0	11.200.000	44.450.000
55-0101	Sýruhús	1983	477,2	30.350.000	111.250.000
66-0101	Iðnaðarh./viðbygging	1989	89,5	10.775.000	0

Matið er tvíþætt. Annars vegar er verið að meta mannvirki miðað við núverandi ástand og núverandi notkun en hins vegar er verið að meta mögulegan byggingarrétt. Gert er ráð fyrir að húsin standi á 2.000 fm lóð og heimilt verði að byggja 1.000 fm til viðbótar.



Ekki er talin ástæða til að aðgreina mat á húsunum neitt sérstaklega. Er ástand og nýtingarmöguleikar svipaðir og því um að ræða fm verð á hið metna í heild sinni. Húsin eru í slæmu ástandi og virðast vera lítið upphituð. Sjáanlegir lekar á mörgum stöðum. Til að mynda er mikið vatnsmagn á gólfum á sumum stöðum. Þörf er á að skoða og meta sérstaklega allar lagnir, glugga, gólf, þak og vegg. Undirritaðir telja ekki mikla nýtingarmöguleika fyrir húsin í núverandi ástandi, fyrir utan núverandi notkun.

Forsendur

Nálægð eignarinnar við Íslenska Gámafélagið og Sorpu hefur ókosti í för með sér og er litið til þess í verðmatinu.

Lóðin er ófrágengin og er einhver hættu á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt að hluta á niðurstöðu samkeppni um skipulag fyrir Gufunessvæðið og þá heildarsýn sem svæðinu er ætluð. Þá vegur nálægð Íslenska Gámafélagsins og Sorpu ekki mikið við mat á byggingarrétt framtíðar.

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, sambærilegum leigusamningum og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra bygginga.

Matsmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matsmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Áætlað söluverð á byggingarrétt með gatnagerðar- og innviðargjöldum er kr. 50.000.- á starfsemi á jarðhæð og kr. 75.000.- fyrir íbúðir á efri hæðum.

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 10-0101 er kr. 10.900.000.-

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 55-0101 er kr. 24.900.000.-

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 66-0101 er kr. 4.900.000.-

Reykjavík 3. nóvember 2017

Sverrir Kristinsson
löggiltur fasteignasali

Gunnar J Gunnarsson
hdl. og löggiltur fasteignasali