



Borgarráð

Hringbraut - randbyggð, Vísindagarðar Háskóla Íslands

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samningsdrög milli Vísindagarða Háskóla Íslands og Eignasjóðs Reykjavíkurborgar fyrir hönd Reykjavíkurborgar um þrjár lóðir (svokallaða randbyggð) við Hringbraut. Með staðfestingu borgarráðs á samningnum er lóðunum þar með úthlutað til Vísindagarða Háskóla Íslands gegn greiðslu fyrir byggingarrétt að upphæð 50.000 krónur á fermetra. Greitt er fyrir byggingarréttinn með skuldabréfi eins og gert er grein fyrir í samkomulaginu. Byggir verðið á verðmötum sem skrifstofa eigna og atvinnuþróunar lét gera vegna lóðanna og samningaviðræðum við Vísindagarða um lóðirnar. Bera Vísindagarðar Háskóla Íslands fasteignagjöld af lóðunum frá samþykkt þessari.

Greinargerð:

Um nokkurt skeið hefur samþykkt skipulag fyrir randbyggð við Hringbraut legið fyrir. Uppbygging á lóðunum hefur þó ekki hafist. Nú er lagt til að lóðunum verði úthlutað til Vísindagarða Háskóla Íslands á grundvelli fyrirbyggjandi draga að samkomulagi þar um. Eins og fram kemur í samkomulaginu þá munu Vísindagarðar Háskóla Íslands þróa uppbyggingu lóðanna með sama hætti og lóðum sem þeim hefur verið úthlutað í Vatnsmýri. Mögulegur ágóði sem Vísindagarðar hafa af sölu lóðanna til þriðja aðila verður einnig varið til nýsköpunar og í almannapágu.

Mikilvægt er að lóðirnar sem eru nátengdar Landspítala háskólasjúkrahúsi verði nýttar í tengslum við starfsemi sjúkrahússins og felast í því möguleikar að Vísindagarðar og sjúkrahúsið vinni saman að þróun lóðanna. Fyrir liggur samkomulag um lóðir og skipulagsmál í tengslum við framtíðaruppbyggingu dags. 16. mars 2012. Það leiði jafnframt til þess að uppbygging á lóðunum fari fyrr af stað heldur en ef að Reykjavíkurborg héldi áfram á lóðunum. Á grundvelli þess eru samningar um verð fyrir byggingarréttinn gerðir. Verðmöt eru núvirt um sem nemur 7 árum en það er sá tími sem að áætla má að vinnist við þessa ráðstöfun.

Meðfylgjandi eru drög að samningi milli Vísindagarða Háskóla Íslands, gildandi deiliskipulag lóðanna og verðmat fyrir þær.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Verðmat - Eignamiðlun ehf. dags. 12. október 2017.

Verðmat - Kjöreign ehf. dags. 9. október 2017

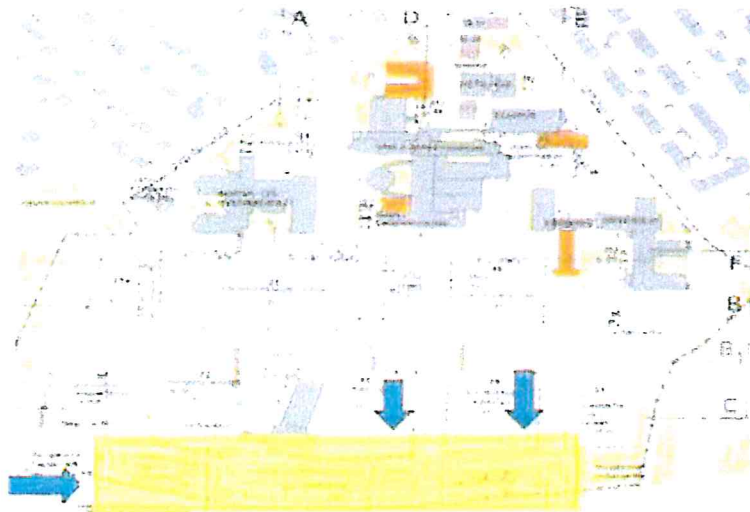
Samningur milli Vísindagarða HÍ og Eignasjóðs Reykjavíkurborgar

Skýringarmyndir af lóðum dags. 08.03.2012

Útreikningur, verðmat Randbyggð við Hringbraut, ódags.

Verðmat

Randbyggð Byggingarreitur



Eignamiðlun ehf



Grensásvegí 11 • 108 Reykjavík • sími: 588 9090 • fax: 588 9095 • www.eignamidun.is • eignamidun@eignamidun.is

bls. 1

Undirritaður hefur að beiðni Reykjavíkurborgar verðmetið byggingarrétt við Hringbraut á svokallaðri Randbyggð. Óskað er eftir markaðsmati atvinnuhúsnæðis á staðnum með eftirfarandi forsendum;

Byggingarréttur fyrir almenna skrifstofu- og þjónustustarfsemi og verslun á 1. hæð.

Göngubrú sem er staðsett á svæðinu og er inn á byggingarreit yrði löguð af Reykjavíkurborg þannig að byggingarreiturinn verði ekki skertur.

Lóðin er samtals 9.000 fm og heimilt að reisa þrjú sjálfstæð atvinnuhús með sameiginlegri bílageymslu.

Byggingarmagn ofanjarðar er 15.000 fm og neðanjarðar 4.000 fm sem skiptist niður þannig að;

Nr. 32 4.500* fm bygging auk hlutdeild í bílakjallara

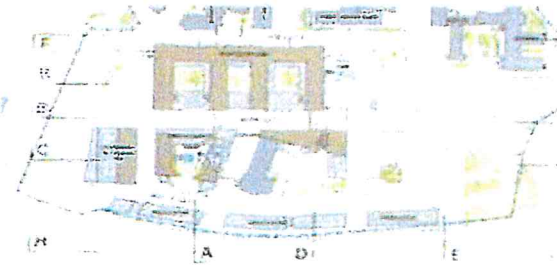
Nr. 33 7.000* fm bygging auk hlutdeild í bílakjallara

Nr. 34 3.500* fm bygging auk hlutdeild í bílakjallara

*Miðað er við að byggingarnar verði á þremur hæðum og fm skiptast jafnt á milli hæða.

Heimilt er að byggja 38 bílastæði á lóð og 112 bílastæði neðanjarðar.

Byggingarnar sem heimilt yrði að reisa eru merktar nr. 32, 33 og 34 á deiliskipulagsupprætti (A, D og E á mynd) og liggja samsíða Hringbraut sbr. yfirlitsmynd.



Áætlað söliverð er kr. 1.050.000.000,- skrifað krónur einn milljarður og fimmtíu milljónir 00/100. Mat þetta miðast við verð án gatnagerðargjalda.

Reykjavík 12. október 2017

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

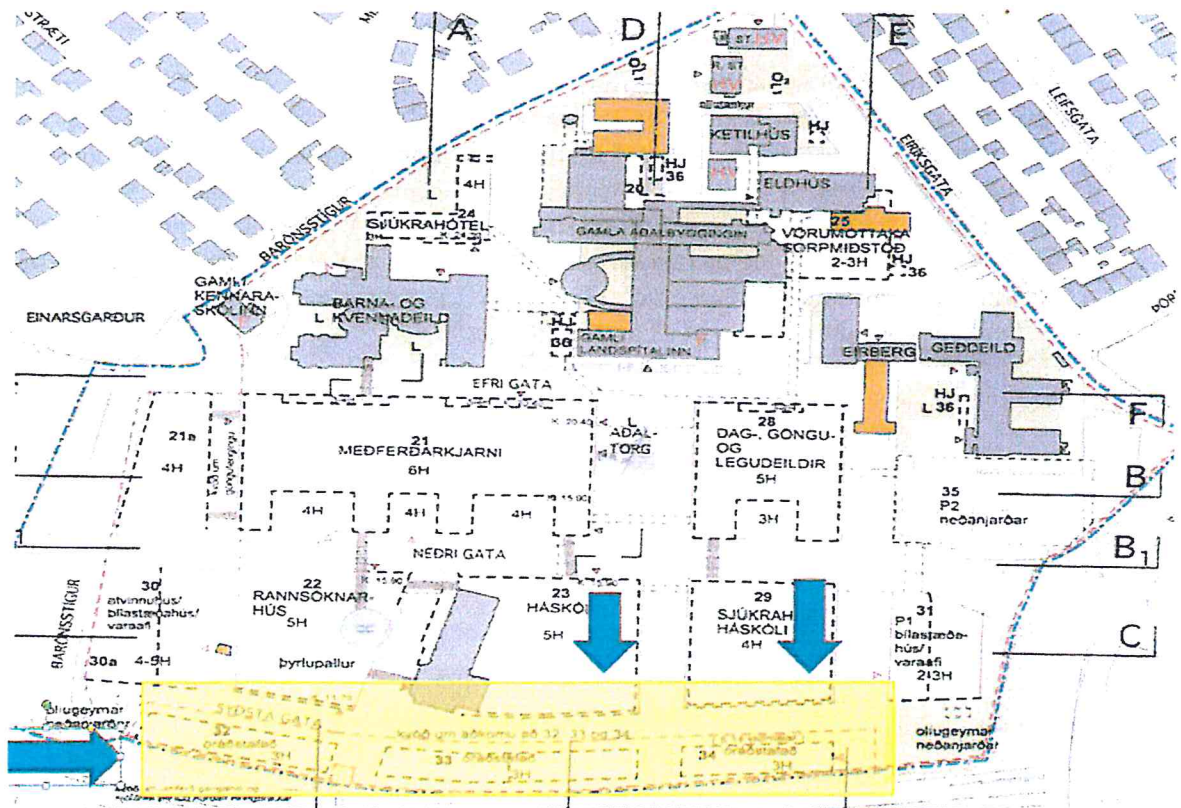
Sverrir Kristinsson

Sverrir Kristinsson
lögg.fasteignasali

Gunnar J. Gunnarsson
Gunnar J. Gunnarsson
lögg.fasteignasali

VERÐMAT

Randbyggð við Hringbraut, 3 lóðir
á Landspítalalóðinni, Reykjavík.



Matsmaður:
Dan Valgarð S. Wiium hdl.,
og löggiltur fasteignasali.

Reykjavík, 9. október 2017.



VERÐMÁT

Samkvæmt beiðni Magnúsar Inga Erlingssonar lögfræðings hjá Reykjavíkurborg, hefur undirritaður, Dan Valgarð S. Wiium hdl., og löggiltur fasteignasali, verðmetið neðangreindar þrjár byggingalóðir við Hringbraut á Landspítalalóðinni í Reykjavík nr. 32, 33 og 34 á deiliskipulagsupprætti.

Matsmaður er beiðinn um að meta verðmæti á byggingarétti á þremur lóðum, randbyggð norðan við Hringbraut á Landspítalalóðinni. Um er að ræða lóðir undir atvinnuhúsnæði á þremur hæðum, auk hlutdeildar í bílakjallara. Í deiliskipulagi er ekki neinar kvaðir á lóðunum. Göngubrú sem verður lögð inná byggingareitinn verður gerð á kostnað Reykjavíkurborgar. Einungis er lagt mat á verðmæti byggingarréttar ofanjarðar. Verðmætið á byggingaréttindum er með gatnagerðargjöldum.

➤ UPPLÝSINGAR UM SVÆÐIÐ

Lóðirnar eru á Landspítalalóðinni, en mikil uppbygging er fyrirhuguð á lóðinni og deiliskipulag hefur verið samþykkt. Framkvæmdir á Landspítalalóðinni eru hafnar og munu framkvæmdir verða gerðar í áföngum. Lóðirnar sem matið nær til eru samliggjandi meðfram Hringbrautinni, norðanmegin og er heimilt að reisa þrjú sjálfstæð misstór hús á lóðunum. Heildarstærð lóðanna er 0,9 ha. Gert er ráð fyrir að húsin verði á þremur hæðum, auk hlutdeildar í sameiginlegum bílakjallara. Einnig verða bílastæði ofanjarðar.

Aðkoma að lóðunum verður frá Landspítalalóðinni.

Lóð 32. Leyft byggingamagn er 4.500,- fm. ofanjarðar.

Lóð 33. Leyft byggingamagn er 7.000,- fm. ofanjarðar.

Lóð 34. Leyft byggingamagn er 3.500,- fm. ofanjarðar.

➤ LÍKLEGT SÖLUVERÐ

Ofangreindur matsmaður telur líklegt söluverð byggingarréttar, miðað við tíðkanlega skilmála í dag vera eftirfarandi:

Randbyggð v/Hringbraut, Rvk.	M ²	Matsverð kr.
Lóð 32	4.500,0	382.500.000,-
Lóð 33	7.000,0	546.000.000,-
Lóð 34	3.500,0	287.000.000,-
SAMTALS ALLS	15.000,0	1.215.500.000,-

Matsverð lóðanna er fyrir utan gatnagerðagjöld.



➤ RÖKSTUÐNINGUR

Lóðirnar verða samliggjandi og verður þeim skipt upp í þrjá misstóra byggingareiti. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi í væntanlegum byggingum og eru ekki neinar sérstakar kvaðir á lóðunum. Staðsetning er mjög góð með tilliti til tenginga við stofnbrautir og alla þjónustu. Nálægð lóðanna við stofnanir Landspítalans, Háskóla Íslands, Háskóla Reykjavíkur, Íslenska Erfðagreiningu og aðra starfsemi, gefur lóðunum mikið vægi sérstaklega í heilbrigðistengdri starfsemi. Gert er ráð fyrir að aðliggjandi svæði til vesturs og suðurs verði ætluð hátækni- og þekkingafyrirtækjum. Uppbygging á nærliggjandi svæðum, flugvallarsvæðið og Nauthólsvík er hafin og verða framkvæmdum á svæðinu væntanlega lokið innan tíu ára. Matsmaður telur að nálægð við flugvöllin styrki einnig við staðsetningu lóðanna. Framboð sambærilegra lóða undir atvinnustarfsemi er nánast engin og þá vart eins vel staðsettar og þessar lóðir. Matsmaður hefur metið lóðirnar/byggingarréttinn með tilliti til mjög góðrar staðsetningar, fyrirhugaðra uppbyggingar á Landspítalalóðinni, nálægð við stofnanir, skóla og hátækniyrirtæki og ekki neitt framboð af sambærilegum lóðum.

Matsmaður hefur einnig tekið tillit til þess að gera má ráð fyrir að byggingaframkvæmdir á Landspítalalóðinni munu taka alllangan tíma, sem gæti haft hamlandi áhrif á væntanlega starfsemi í húsunum.

Matsmaður hefur einnig horft til þess við verðlagninguna að um er að ræða mjög viðamikla og fjárfreka framkvæmd, sérstaklega ef allar lóðirnar verða aðeins á hendi fárra framkvæmdaðila. Matsmaður hefur einnig tekið tillit til þess að fjármögnunarmöguleikar virðast hafa þrengst nokkuð að undanfögnu. Matsmaður hefur kynnt sér deiliskipulagstillögur ásamt skýringum og uppdráttum af Landspítalalóðinni.

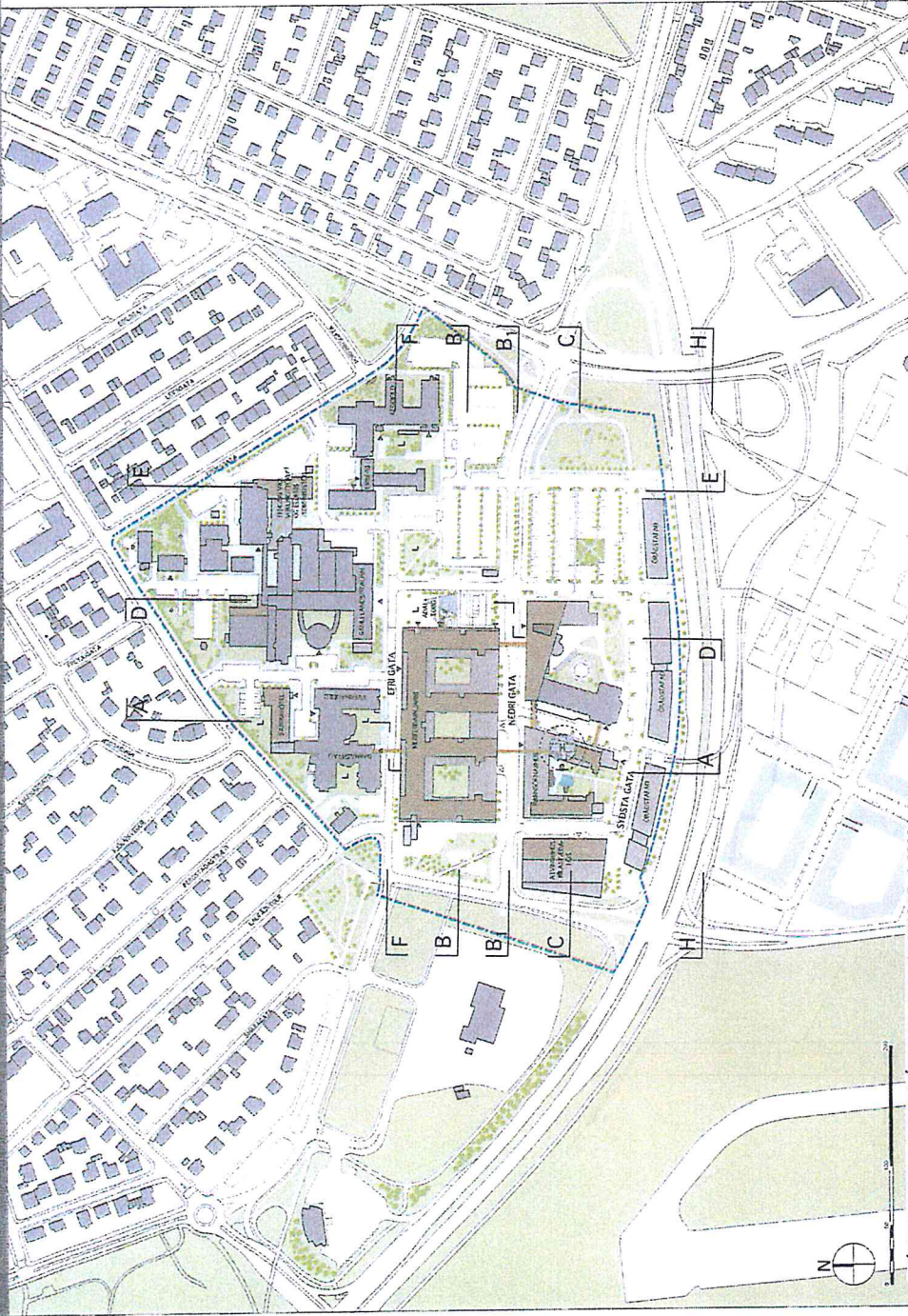
Matið er miðað við áætlað byggingarmagn ofanjarðar.

Reykjavík, 9. október 2017.

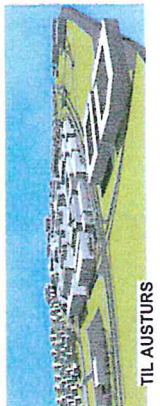
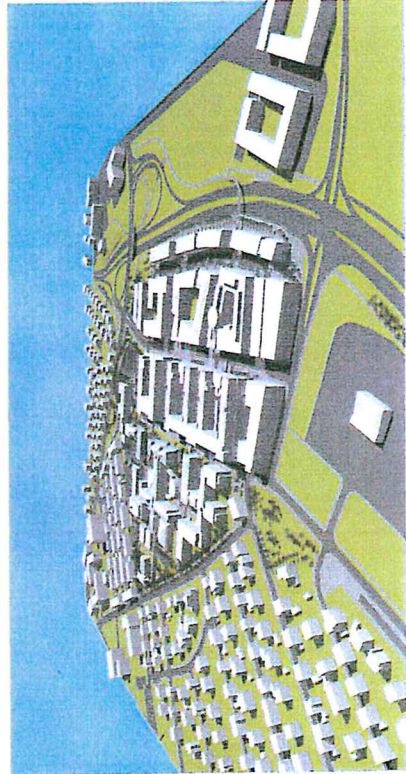
Dan Valgarð S. Wiium hdl.,
og löggiltur fasteignasali.

3: NÝR LANDSPÍTALI

SKÝRINGARMYND 1. ÁFANGA



SKÝRINGARMYND FYRSTA ÁFANGA UPPBYGGINGAR, 1:2000



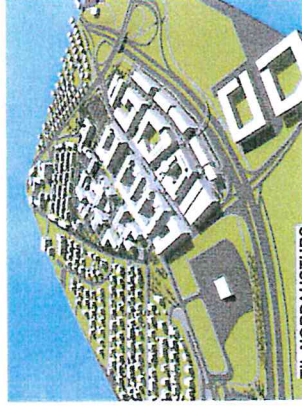
TIL AUSTURS



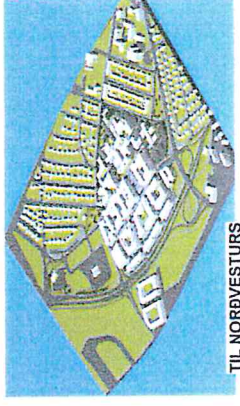
TIL SUBVESTURS



TIL VESTURS



TIL NORDAUSTURS



TIL NORDBVESTURS

- NÚVEFANDI BYGGD
- NÝ BYGGD
- TENGIBRYR
- L
- LEIÐSVEIÐ

ÍTLÍKINGAR	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
1	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
3	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
4	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
5	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
6	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
7	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
8	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
9	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
10	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
1	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
3	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
4	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
5	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
6	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
7	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
8	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
9	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
10	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

NÝR LANDSPÍTALI

SPÍTALI

2000/04
LÖG 01.12.2012
UPP 26.03.2012

08.03.2012
NLSH03-A10X-00

ÖSKULINGAR
NÝR LANDSPÍTALI VIB HIRINGBRAUT

SKÝRINGARMYNDIR

1:2000

LAGD 01.12.2012

UPP 26.03.2012

08.03.2012

NLSH03-A10X-00

Verðmat Randbyggð við Hringbraut - 3 lóðir á Landspítalalóðinni

Kjöbreið	
	fm ofanjarðar
lóð 32	4.500 382.500.000,00
lóð 33	7.000 546.000.000,00
lóð 34	3.500 287.000.000,00
	15.000 1.215.500.000 gatnag.gj undanskilin
pr. fm	81.033

Eignamiðlun	
	fm ofanjarðar
lóð 32	4.500
lóð 33	7.000
lóð 34	3.500
	15.000 1.050.000.000 gatnag.gj undanskilin
pr. fm	70.000

meðaltal 1.132.750.000,00 161.821.428,57
pr. fm 75.516,67

760.848.229,53 kr. mv eina greiðslu eftir 7 ár og 5,85% vexti
908.185.031,67 kr. mv 7 jafnar greiðslur og 5,85% vexti

Fasteignagjöld	
Sæmundargata 15-19	
fasteignamat	2.516.200.000,00 fm þar af blakjallari
	2.195.900.000,00 87% 12962,4
	320.300.000,00 13% 6772
	2084 16%

Randbyggð	
fasteignamat	3.580.007.000,00 fm þar af blakjallari
	3.154.328.000,00 88% 19000
	425.679.000,00 12% 9000
	4000 21%

1,65% 52.046.412,00 í 5 ár
1% 4.256.790,00 í 7 ár
fasteignagjöld 56.303.202,00

220.366.124,99 kr. ergo núvirði fasteignagjalda mv lóð 17 ár og húð 15 ár
176.480.912,23 kr. ergo núvirði fasteignagjalda mv lóð 17 ár og húð 14 ár

1 gjaldld eftir 7 ár
760.848.229,53 kr.

með fasteignagjöldum

981.214.354,52 kr. byrjað að innheimta fasteignagjöld af húsi 2020
937.329.141,75 kr. byrjað að innheimta fasteignagjöld af húsi 2021

7 jafnar árlegar
greiðslur

908.185.031,67 kr.

1.128.551.156,66 kr. byrjað að innheimta fasteignagjöld af húsi 2020
1.084.665.943,90 kr. byrjað að innheimta fasteignagjöld af húsi 2021

söluverð bygg.réttar
600.000.000,00 kr.

m.v. 15000 fm @ 40.000

787.205.992,72 kr. ergo núvirði með fasteignagjöldum mv löð í 7 ár og hús í 5 ár
743.320.779,96 kr. ergo núvirði með fasteignagjöldum mv löð í 7 ár og hús í 4 ár

805.357.850,96 kr.

söluverð bygg.réttar þyrfti að vera

m.v. 15000 fm @ 53.690,52

981.214.354,52 kr. ergo núvirði með fasteignagjöldum mv löð í 7 ár og hús í 5 ár
937.329.141,76 kr. ergo núvirði með fasteignagjöldum mv löð í 7 ár og hús í 4 ár

53690,5234 og þá erum við jafnvel sett og ef selt væri á 75.517
með 1 gjaldld eftir 7 ár

961.313.856,03 kr.

söluverð bygg.réttar þyrfti að vera

mv. 15000 @ 64.087,59

1.128.551.156,66 kr. ergo núvirði með fasteignagjöldum mv löð í 7 ár og hús í 5 ár
1.084.665.943,90 kr. ergo núvirði með fasteignagjöldum mv löð í 7 ár og hús í 4 ár

64087,5904 og þá erum við jafnvel sett og ef selt væri á 75.517
með 1 gjaldld eftir 7 ár