



Borgarráð

Jöklasel 21-23 - sala byggingarréttar fyrir bílskúr.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að selja byggingarrétt fyrir einn bílskúr á lóðinni nr. 21-23 við Jöklasel gegn greiðslu kr. 600.000.- auk greiðslu gatnagerðargjalda.

Greinargerð: Þann 3.4.2017 óskuðu Ágúst Þórðarson kt. 041051-4509 og Nijdé Ambrulaitis kt. 250164-2039 eftir breyttu deiliskipulagi sem fól í sér stækkun bílskúrslóðar við Jöklasel 21-23. Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010, samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur, þann 30. ágúst 2017, breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 21-23 við Jöklasel. Í breytingunni felst að stækka lóð og fjölga bílgeymslu um eina. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og hefur breytingin öðlast gildi.

Verð byggingarréttarins miðast við meðaltal mata tveggja löggiltra fasteignasala án gatnagerðargjalda.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat frá fasteignarsölu Borg, dags. 14. nóvember 2017

Verðmat frá fasteignarsölu Miklaborg, dags. 20. desember 2017

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Jöklasel 21-23 dags. 30. 8.2017

BORG

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

Verðmat

Efni: Jöklasel 21-23, 109 Reykjavík, bílskúrsréttur.

Matsbeiðandi: 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:

Húsgerð:	Bílskúrslóð	Stærð:	201 fm
Fasteignamat:	0	Brunabótamat:	0
Byggingarár:	0	Lóðarréttindi:	Leigulóð.

Lýsing eignar:

Lóð undir bílskúr við Jöklasel 21-23 í Reykjavík. Stærð lóðar er ca 201 fm. Skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi verður byggingaréttur fyrir ca 25 fm bílskúr á lóðinni. Nánar tiltekið má byggja bílskúr með hámarkshæð langveggja 3,2 m og 4,3 m að innanmáli.

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð fyrir bílskúrsbyggingarétt vera **kr. 700.000,-**, skrifað sjöhundruðþúsundkrónur 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 nauðungaruppbóði.

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

Reykjavík 14. nóvember 2017
Úlfar Þór Davíðsson
Kt. 210273-4339
Löggeftur Fasteigna,
Fyrirtækja- og skipasali
Úlfar Þór Davíðsson

Verðmat Jöklasel 21-23

Undirritaður, Pröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali hefur samkv. beiðni Oddrúnar Helgu Oddsdóttir hjá skrifstofu eigna og atvinnuþróunnar Reykjavíkurborgar, áætlað verðmæti byggingarréttar fyrir bílskúr á lóðinni við Jöklasel 21-23 í Reykjavík. Skoðun lóðarinnar fór fram í desember 2017.

Nánari lýsing:

Á lóðinni við Jöklasel 21-23 í Reykjavík eru í dag fjórir bílskúrar. Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010, samþykkti umhverfis og skipulagsráð Reykjavíkur, með vísan til a liðar 1.gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs, þann 30. ágúst 2017, breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 21-23 við Jöklasel. Í breytingunni felst að stækka lóð og fjölga bílgeymslum um eina. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2.mgr. 43. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Skilmálar innan byggingarreits eru: Hámarkshæð langveggja er 3,2 metrar. Mænisþak skal vera á bílskúrnum. Þakhalli skal vera 15 gráður. Hver bílskúr er 4,3 metrar að innanmáli.

Niðurstaða:

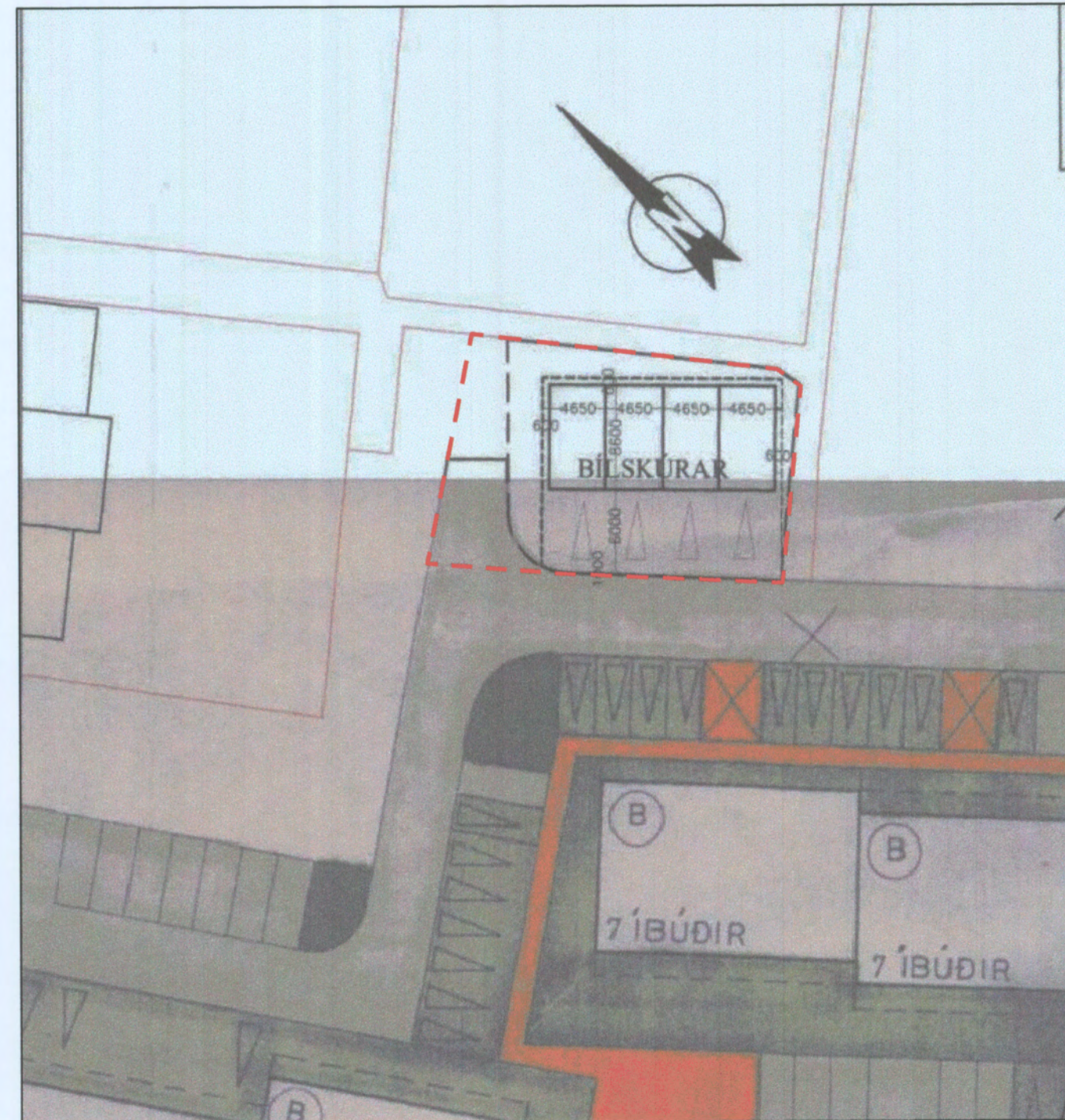
Áætlað markaðsverðmæti byggingarréttar fyrir einn bílskúr á lóðinni til hliðar við þá fjóra sem fyrir eru miðað við ástand fasteignamarkaðarins um þessar mundir og almenn greiðslukjör er kr. 500.000,- skrifað krónur fimmhundrað þúsund 00/100 og miðast verðmatið við markaðsaðstæður í desember 2017.

Reykjavík, 20. desember 2017.


Pröstur Þórhallsson
löggiltur fasteignasali

Kf. 190369-4209
Pröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali

Breyting á deiliskipulagi " Seljahverfi-Mjóamýri " vegna Jökklasels 21-23

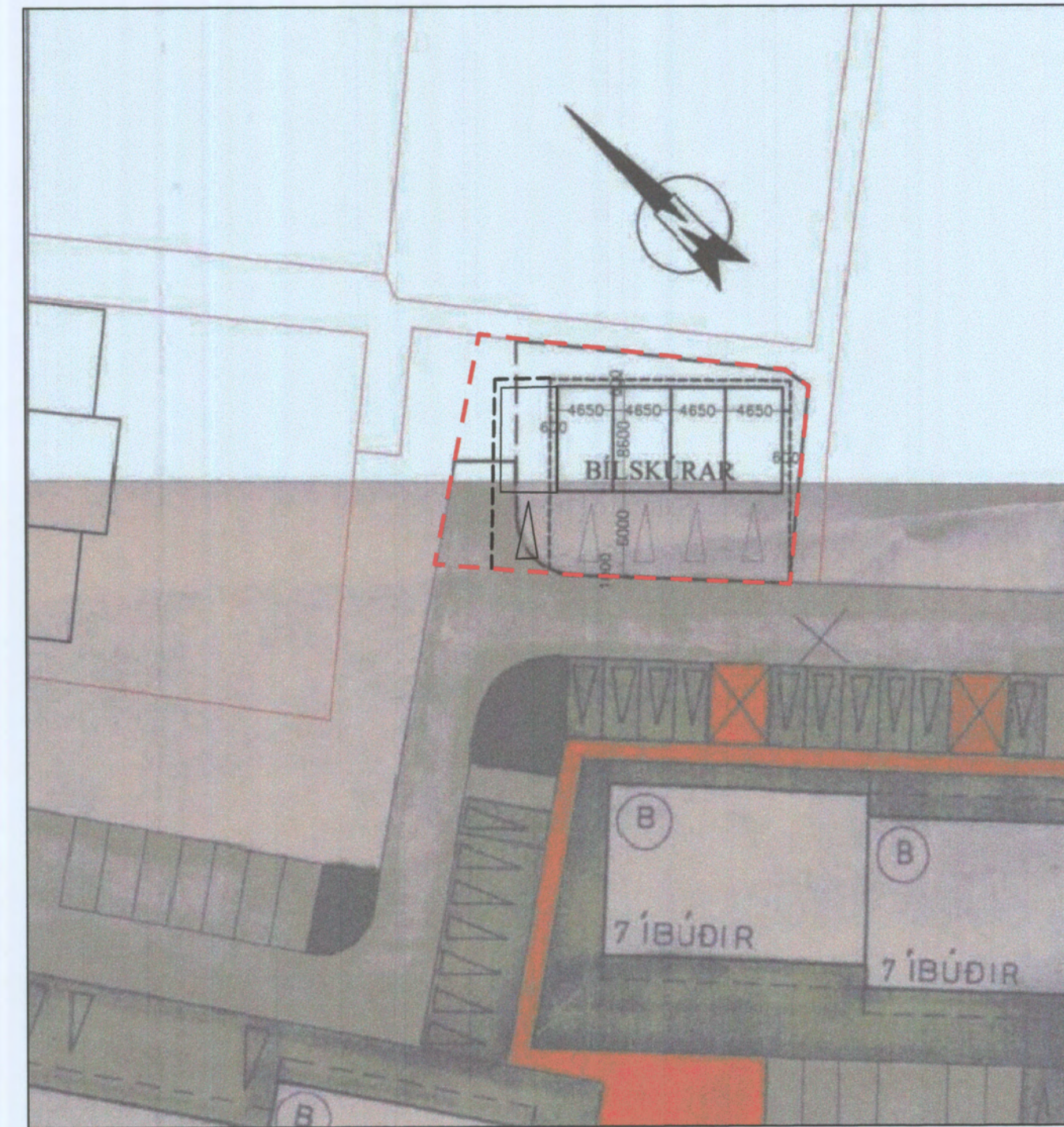


Núverandi deiliskipulagi fyrir Jökklasel 21-23 Mkv. 1:500

Gildandi skilmálar:
Lóðin er ca 322,7 m² norðan Jökklasels og er á milli gestabílastæða í enda Jökklasels og Jökklasels 4 (leikskólalóðar) 19,3, m x 16,5 m. Skilmálar innan byggingareits eru þeir að byggja má 4 bílgeymslur innan hans. Hámarkshæð langveggja er 3,2 m. Mænisþak skal vera 15°. Hver bílskúr er 4,3 m að innanmáli.



Loftmynd er sýnir núverandi aðstæður.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Jökklasel 21-23 Mkv. 1:500

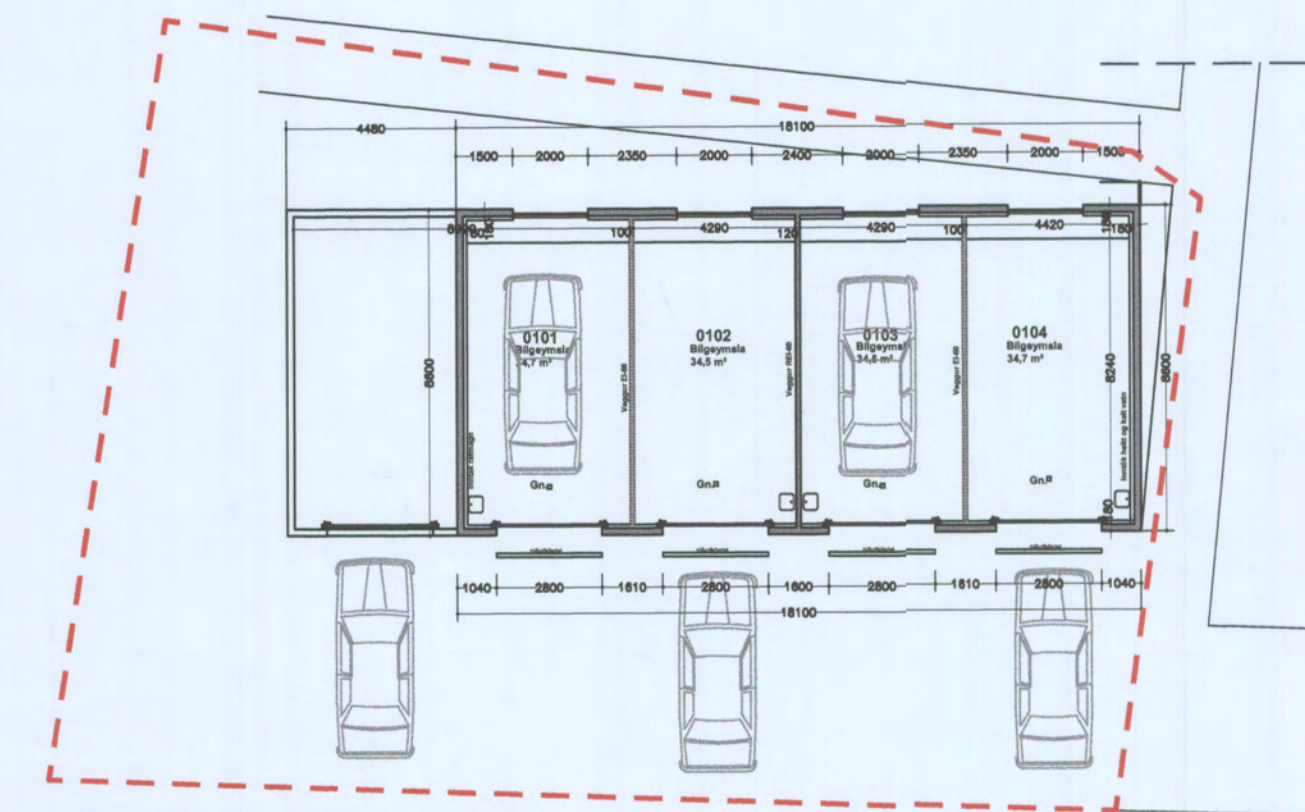
Greinagerð:
Upphaflegt heildarskipulag svæðisins „Seljahverfi-Mjóamýri“ var samþykkt í skipulagsnefnd 31.7.78. Samþykkt var breyting fyrir lóðina Jökklasel 21-23 20.07.2005 þar sem gerð var bílageymslulóð á borgarlendi.

Breytingin felst í því að lóðin og byggingareiturinn eru stækkuð og bætt við heimild fyrir einni bílageymslu.

Breyttir skilmálar verða:
Á lóðinni eru fyrir 4 bílageymslur heimilt er að fjölga þeim um eina.
Lóðin var ca. 322,7 m², en verður ca. 523,7 m².
Skilmálar innan byggingareits eru:

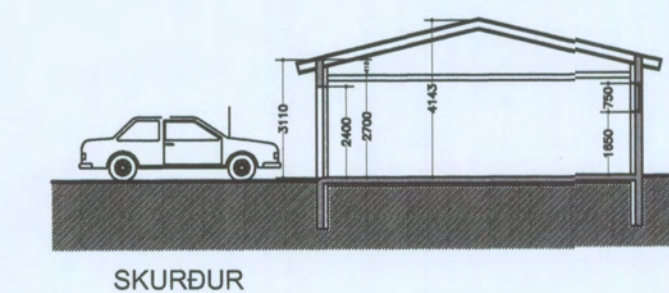
- Byggja má 5 bílgeymslur innan byggingareits.
- Hámarkshæð langveggja er 3,2 m.
- Mænisþak skal vera á bílskúrunum.
- Þakhalli skal vera 15°
- Hver bílskúr er 4,3 m að innanmáli.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.



Skýringamyndir

Heildarstærðir :
Flatarmál bílskúra = 194,2 m²
Rúmmál bílskúra = 804,0 m³



SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- ▷ Bílastæði
- Byggingareitur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á umhverfis- og skipulagsráði þann 30. ágúst 2017.
Tillagan var grenndarkynnt frá 10. júlí 2017 með athugasemdafresti til 7. ágúst 2017.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. sept. 2017.

Björn Atlán

Breyting á deiliskipulagi SELJAHVERFI - MJÓAMÝRI

Breyting á deiliskipulagi SELJAHVERFI-MJÓAMÝRI vegna bílskúra við Jökklasel. Mkv. 1:500 teikn. nr. 1

dags. 08.06.2017 /breytt: 4.9.2017

Ágúst Þórðarson byggingafræðingur bfl kt. 041051-4509 sími 554 2241, 893 8601 fax 554 2231 netf. rymi@islandia.is



1