



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 14. mars 2018

R16080126

D-152

Borgarráð

Markaðsverðmat á byggingarrétti á lóð í Gufuneslandi.

Óskað er eftir að borgarráð staðfesti markaðsverðmæti byggingarréttar, kr. 25.409 pr. byggingarfermeter að meðtöldum gatnagerðargjöldum, á lóð í Gufuneslandi vegna lóðarvilyrðis Fjöreflis ehf. kt. 650602-4470, sem tekur til lóðar ásamt byggingarrétti fyrir 3.600 fermetra byggingar.

Greinargerð: Borgarráð staðfesti lóðarvilyrði þann 11. janúar 2018 til þriggja ára fyrir 21.506 fermetra lóð í Gufuneslandi sem heimilar tvær byggingar, annars vegar 3000 fermetra og hins vegar 600 fermetra að stærð skv. samþykktu deiliskipulagi. Undirbúningur framkvæmda bygginga er tímafrekur og er nauðsynlegt að geta upplýst um alla megin kostnaðarliði við fyrirhugaðar byggingar, áður leitað verður eftir tilboðum í fjármögnun. Af þeim sökum hefur Fjörefli óskað eftir því að verð byggingarréttarins að meðtöldu gatnagerðargjaldi verði fest og við það miðað þegar úthlutun lóðarinnar fer fram.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat húseignar fasteignasölu dags. 2. mars 2018.

Verðmat Borgar fasteignasölu dags. 7. mars 2018.

Verðmat



Byggingarreitu í landi Skemmtigarðsins í Grafarvogi

Fylgigögn með verðmati:

Beiðni um verðmat
Minnisblað EFlu
Tilboð Ræktunarsambands Flóa og Skeiða
Minnisblað Mannvits
Tilboð GT Verktaka
Byggingarréttur Lambhagaveg.

Greining og umhverfi:

Lýsing á hinu metna:

Byggingarreitur í landi Skemmtigarðsins í Grafarvogi.



Matið er verðmæti byggingarréttar í landi Skemmtigarðsins í Grafarvogi, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þar með talin lóðarréttindi.

Hin metna er gamall tippur þar sem byggingarefni og mold var komið fyrir á byggingartíma Grafarvogs. Samkvæmt mati verkfræðistofunar Mannvit þarf að fjarlægja ca. 28.000 rm að efni til að koma lóð í hæð. Um er að ræða land sem er samkvæmt mati djúpt niður á fast og því dýrt í byggingu.

Matsaðferðir:

Undirritaður beitti við matið, markaðsaðferð. Matsfjárhæðin er ákveðin út frá markaðsaðferð miðað við þær takmarkanir sem verða á landnýtingu.

Gert er ráð fyrir að að lóðinn verði hluti af skemmtigarðinum í Grafarvogi.

Mat samkvæmt markaðsaðferð tekur mið af söluverði á hliðstæðum eignum sem seldar hafa verið í nágrenninu eða á sambærilegum markaðssvæðum.

Matsfjárhæðin var reiknuð út miðað við úthlutunarverð sambærilega lóðaa í Reykjavík, Matsverð var leiðrétt með tilliti til kostnaðar lóðarleiguhafa við að efnisflutninga, borholur, aukin kostnaður vegna fyrri landnýtingar, kostnaður lóðarleiguhafa kvaðir um sölu og kvaðir um nýtingu lóðar.

Ofangreindar aðferð miðar að því að finna söluverð eignarinnar
Sköðun og mat á lóðinni var framkvæmt af undirrituðum

Baldvin Ómar Magnússon, löggiltur fasteignasali
Kt. 041057-4839

Verðmat byggingarréttar

Á lóðarspildu í landi Skemmtigarðsins í Grafarvogi í eigu Reykjavíkurborgar

Tilgangur:

Fjölefli ehf fyrir hönd Reykjavíkurborgar og Fjölefli ehf hefur beðið undirritaðan um mat á byggingarrétt á lóðarspildu við Skemmtigarðinn í Grafarvogi.

Niðurstaða:

Miðað við aðstæður á markaði í mars 2018, er verðmæti byggingarréttarins sem hér um ræðir:

**Byggingarréttur fyrir 3.600 fm húsnæði í landi Skemmtigarðsins
Heildarverð byggingarréttar er kr. 0**

Staðfesting:

Ofanskráð niðurstaða er afrakstur mats undirritaðra á verðmæti eigna, miðað við þær upplýsingar sem liggja fyrir. Verðið er ásett verð miðað við þau greiðslukjör sem tíðkast á markaði á degi virðingarinnar.

Undirritaður hafa engin hagsmunatengsl við aðila sem tengjast húsnæði þessu,

Matsgerð þessi er 4- fjórar blaðsíður, með forsíðu,

Reykjavík 2 mars, 2018

Baldvín Ómar Magnússon,
löggiltur fasteignasali

B O R G
F A S T E I G N A S A L A

VERÐMAT

Gufunesvegur, 112 Reykjavík



Efni: Gufunesvegur, byggingarréttur á lóð.

Þinglýstur eigandi: Reykjavíkurborg.

Tölulegar upplýsingar um lóðina:

Landnúmer: **108950**

Stærð: **8491 m²**

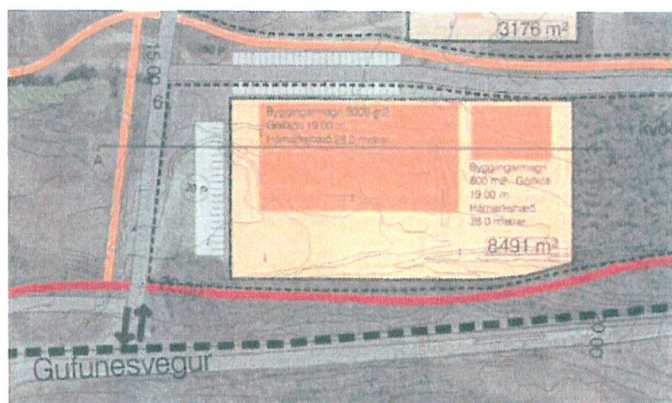
Lóðarréttindi: **Eignalóð.**

Lýsing :

Verðmat þetta tekur til mats á verðmæti byggingaréttinda á lóð við Gufunesveg í Reykjavík, sem í deiliskipulagsuppdrætti fyrir svæðið er tilgrein sem 8491 m² að stærð. Innan lóðarinnar eru áætlaðir tveir byggingarreitir annars vegar 3000 m² og hins vegar 600 m² að stærð sem tengjast saman með tengigangi. Á Gufunessvæðinu er áætluð mikil uppbygging á komandi árum. Í Skipulagslýsingu vegna deiliskipulags fyrir Gufunes eru áformum fyrir svæðið lýst á þann veg að í Gufunesi verði blönduð byggð fyrir íbúðir, smávaxin atvinnurekstur, skapandi iðnað, menningu, menntun, sýningar-og atburði, ferðamannaíðna og sjálfbærar samgöngur.

Sérstakar jarðtæknilegar aðstæður og kvaðir á lóðinni:

Lóðin er staðsett á svæði sem áður var notað undir sorpurðun. Samsetning jarðvegs á lóðinni er þannig að gera þarf ráð fyrir því að kostnaður við grundun mannvirkja á henni verði 10-15% hærri en á flestum öðrum stöðum í Reykjavík. Líklegt er að þær kröfur sem nú eru gerðar til bygginga á svæðinu og lúta að vörnum gegn gasmengun muni einnig gilda á þessum byggingarreitum. Fyrir liggur að hæðarkvóti byggingarreitanna á lóðinni er of hár í dag. Samkvæmt mælingum sem gerðar hafa verið verður að flytja a.m.k. 28.000 m³ af efni af lóðinni til að koma byggingarreitunum í rétta hæð. Kostnaður við þá framkvæmd skv. fyrirbyggjandi tilboði nemur u.þ.b. kr. 50.000.000-. Gert er ráð fyrir því að kvöð verði sett í lóðarleigusamning þess efnis að óheimilt verði að þinglýsa aðilaskiptum að þeim húsum sem reist verða á lóðinni nema að fengnu leyfi Reykjavíkurborgar, sem jafnframt mun eiga forkaupsrétt að eignum á lóðinni.



Afstöðumynd byggingarreita í deiliskipulagi

Niðurstaða:

Með tilliti til framanritaðs, tel ég eðlileg heildar markaðsvirði byggingarréttar á lóðinni í núverandi ástandi með hliðsjón af leyfilegu byggingarmagni sem ætlað væri til byggingu atvinnuhúsnæðis sem samþykkt væri í deiliskipulagi vera **kr.110.500.000 - skrifað hundrað og tíu milljónir og fimm hundruð þúsund 00/100.**

Söluverðið miðast við að gatnagerðargjöld af lóðinni séu þegar greidd, 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 söluverð á nauðungaruppbóði. Verðmat þetta hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmatið var unnið með markaðsaðferð og beitt samanburði eins og hægt er.

Forsendur matsins eru eftirfarandi:

- Opinberar tölulegar upplýsingar.
- Beiðni um verðmat á byggingarreit.
- Deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags.
- Raunverð í dag, þ.e. matið tekur mið af markaðsaðstæðum. Með raunverði er átt við áætlað söluverð, 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.
- Tekjumöguleikar lóðarinnar.

Úlfar Þór Davíðsson

Kennitala 2074
Kl. 1027-4339
Löggiltur fasteigna-
fyrirtækja- og skipasali
Úlfar Þór Davíðsson

Lögg. Fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali.

