



Borgarráð

Vonarstræti 4, Reykjavík, samþykki fyrir sölu eignar.

Óskað er eftir að borgarráð staðfesti hjálagðan kaupsamning um Vonarstræti 4, með fastanúmerið 200-2759 og landnúmerið 100898, milli Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Íslandshótela kt. 630169-2919, Sigtúni 38, 105 Reykjavík.

Greinargerð: Eigendur að Lækjargötu 10 og 12 og Vonarstræti 4b og Skólabrúar 2, óskuðu eftir í bréfi til borgarráðs dags. 17.12.2014, að kaupa fasteignina að Vonarstræti 4, Reykjavík af Reykjavíkurborg sem hýsir aðstöðu Bílastæðasjóðs en flutningur hans er ráðgerður í Borgartún 12-14 í ágúst/september n.k. Vilji eigenda lóðarhafa og umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar stóð til þess að breyta eldra deiliskipulagi þar sem það þótti geyma ýmsa annmarka. Haldin var samkeppni um breytingu á deiliskipulaginu og var nýtt deiliskipulag samþykkt á grunni þess 10. mars 2017 í B-deild Stjórnartíðinda þar sem gert er ráð fyrir minna byggingarmagni á sameiginlegri lóð fyrir Lækjargötu 12, Vonarstræti 4b og Vonarstræti 4 auk ýmissa annarra breytinga. Var heimilað í deiliskipulaginu að reka hótél í húsunum á sameiginlegri lóð og að tengja húsin saman. Fornminjar fundust á lóð Lækjargötu 12 og hafa aðilar samið um kostnaðarskiptingu vegna fornleifauppgrafrar í hlutfalli við eignarhlutdeild Vonastrætis 4 í sameiginlegri lóð.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar og Íslandshótel fól tveimur löggiltum fasteignasölum að meta Vonarstræti 4. Mötin þóttu gefa niðurstöðu utan eðlilegra skekkjumarka en herra matið var ríflega 40% herra en lægra matið og var ákveðið að fá þriðja fasteignasalan sem oddamann til þess að meta fyrirbyggjandi mót sem aðilar ákváðu að leggja til grundvallar sem kaupverð Vonarstrætis 4, ásamt byggingarrétti. Málefnalegar ástæður eru fyrir því að selja umrædda fasteign beint án auglýsingar á markaðsverði þar sem lóðirnar þrjár eru sameinaðar og úr verður heildarmynd bygginga á götureit sem er áberandi í miðbæ Reykjavíkur. Til þess að ná fram nauðsynlegum deiliskipulagsbreytingum var nauðsynlegt að allir lóðarhafar, hinnar sameinuðu lóðar, stæðu saman að henni. Var því ekki gengið frá kaupum á eigninni fyrr en að afstöðnum breytingum á deiliskipulagi fyrir heildarlóðina.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Yfirlýsing og umboð stjórnar Íslandshótela til að staðfesta kaupsamning um Vonarstræti 4, dags. 12.júlí 2017

Kaupsamningur um Vonarstræti 4 ásamt byggingarrétti, dags. 7. júlí 2017

Verðmat Kjöreignar, Dans Wium löggilts fasteignasala, dags. 23. júní 2017.

Verðmat Híbýla, Ingibjargar Þórðardóttur löggilts fasteignasala, dags. 2. júní 2017

Verðmat Torgs, Árna Ólafs Lárussonar löggilts fasteignasala, dags. 9. maí 2017

Beiðni til borgarráðs dags. 17.12.2014, um samvinnu um skipulag lóða Lækjargötu 10 og 12, Skólabrúar 2 og Vonarstrætis 4 og 4b, ásamt fyrirspurn um kaup á húseigninni Vonarstræti 4.

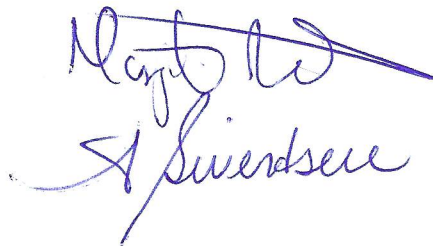
-YFIRLÝSING OG UMBOÐ-

Stjórn Íslandshótela hf., kt. 630169-2919, lýsir því hér með yfir að kaupsamningur, dags. 7. júlí 2017, um kaup fyrirtækisins á fasteigninni Vonarstræti 4 í Reykjavík af Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 var samþykktur á stjórnarfundum þann 12. júlí 2017.

Stjórnarformanni félagsins er hér með veitt umboð til að ganga frá kaupunum þ.m.t. að undirrita kaupsamning og afsal auk annarra nauðsynlegra skjala vegna eignayfirfærslunnar.

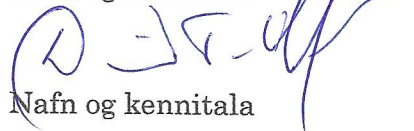
Þannig gert í Reykjavík þann 12. júlí 2017.

Stjórn Íslandshótela hf.:



Vottar:

Nafn og kennitala



Nafn og kennitala

Salome Bergdóttir 260865-3239

300373-4379

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík „seljandi“, vegna Bílastæðasjóðs
Reykjavíkurborgar kt. 501170-0119,
og
Íslandshótel kt. 6301692919, Sigtúni 38, 105 Reykjavík
„Íslandshótel“ eða „kaupandi“.

gera með sér svohljóðandi:

KAUPSAMNING

1 Hið selda

1.1 Seljandi selur kaupanda fasteignina að Vonarstræti 4, fastanúmer 200-2759 og landnúmer 100898. Heildarstærð eignarinnar skv. þjóðskrá er 814,8 m². Fasteignin er byggð árið 1925.

Vísað er til fasteignarinnar sem „hið selda“. Eignin hefur merkinguna 01 0101 og er samþykkt hjá byggingaryfirvöldum sem skrifstofubygging og er stærð lóðar í þjóðskrá 446,0 m².

1.2 Fasteignin selst ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið byggingarrétti og tilheyrandi eignarlóð.. Eignin selst í því ástandi sem hún er í nú og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda.

1.3 Kaupanda er kunnugt um að ekki má rífa húsið og það nýtur verndar í grænum flokki : 20 aldar bygginga skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur skv. gildandi lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Kaupanda er jafnframt kunnugt um að á hinni sameiginlegu lóð Vonarstrætis 4 og Vonarstrætis 4b auk Lækjargötu 12 hafa fundist fornminjar sem eru seljanda óviðkomandi og kaupandi ber allan kostnað af við að vernda skv. lögum nr. 80/2012.

1.4 Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega með fagmönnum og að hann sætti sig við ástand hennar.

1.5 Kaupandi hefur kynnt sér þinglýsta kvöð um umferðarrétt lóðarinnar nr. 4B við Vonarstræti um lóðina nr. 4 að Vonarstræti, sbr. skjal Litra m2 No 69 og um byggingu geymsluskúrs með niðurrifskvöð, sbr. skjal Litra A5 nr. 74.

Seljanda er kunnugt um og samþykkir fyrir sitt leyti að kaupandi sameini lóðirnar Vonarstræti 4, Vonarstræti 4b og Lækjargötu 12. Jafnramt er seljanda kunnugt um að kaupandi hyggst reka hótél í hinu selda.

2 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

2.1 Kaupverð hins selda er kr. 399.252.000.-skrifað krónur þrjúhundruðnítíuogníumilljónirtvö hundruðfimmtíuogtvöþúsund 00/100.

Seljandi greiðir kr. 17.000.000. með eingreiðslu sem er þátttaka í greiðslu fyrir fornleifauppgröft á sameiginlegri lóð.

Byggingarrétturinn, sem fylgir eigninni, reiknast þannig að miðað er við 24,11% hlutdeild húss í heildarlóð og er byggingarmagnið þannig reiknað 514,4 fermetrar x 135.000.- pr. fermetur eða = kr. 69.430.500.-

Heildargreiðsla fyrir fasteign auk byggingarréttar að frádregnum kostnaði við fornleifauppgröft er kr. 451.682.500,- skrifað krónur fjögurhundruðfimmtíuogeinmilljónsexhundruðáttatíuogtvöþúsundogfimmhundruð 00/100.

Upphafsstafir



Kaupverð hins selda greiðist þannig:

Innan 5 virkra daga frá því að borgarráð hefur samþykkt kaupsamning þennan kr. 90.000.000.-

Önnur greiðsla þremur mánuðum frá fyrstu greiðslu	kr. 90.000.000.-
Þriðja greiðsla þremur mánuðum frá annarri greiðslu	kr. 90.000.000.-
Fjórdða greiðsla þremur mánuðum frá þriðju greiðslu	kr. 90.000.000.-
Síðasta greiðsla þremur mánuðum frá fjórðu greiðslu	kr. 91.682.500.-

Kaupverðið er bundið við byggingavísitölu júlí mánaðar til hækkunnar eða lækkunnar frá júlí 2017 en miðast þó aldrei við lægri en grunnvísitala júlí 2017 sem er 131,6.

- 2.2 Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast ef ekki er greitt á gjalddaga.

3 Afhending hins selda

- 3.1 Afhending hins selda er 1. okt. 2017 eða fyrr („afhendingardagur“). Lögskilauppgjör fer fram við afsal og miðast það við afhendingardag. Afsal fer fram við afhendingu eignarinnar.
- 3.2 Hið selda er selt án veðbanda og án sérstakra kvaða að frátöldum kvöðum sem tilgreindar eru í grein 1.5.
- 3.3 Á afhendingardegi tekur kaupandi við öllum réttindum og skyldum sem eignunum fylgja og hirðir arð af eignum frá þeim degi.
- 3.4 Áhætta af eignunum flyst frá seljanda til kaupanda á afhendingardegi.

4. Fyrirvarar

- 4.1 Kaupsamningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki borgarráðs. Kaupsamningur þessi fellur niður fáist ekki samþykki borgarráðs.



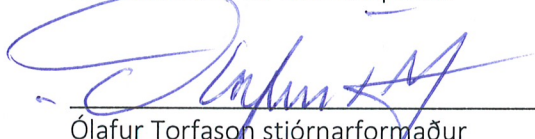
5. Annað

- 5.1 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Seljandi hefur tryggt hið selda hjá VÍS. Kaupandi mun tryggja hið selda hjá Sjóvá.
- 5.2 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.
- 5.3 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.
- 5.4 Um samninginn gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.

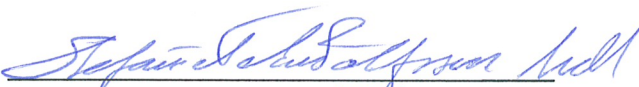
Reykjavík, 7. júlí 2017

f.h. Reykjavíkurborgar sem seljanda með
fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. Íslandshótel sem kaupanda


Ólafur Torfason stjórnarformaður
með fyrirvara um samþykki stjórnar.

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði:


Kt. 210772-4728

Kt.



Álitsgerð á tveimur verðmötum á fasteigninni Vonarstræti 4, Reykjavík, fastanr. 200-2759 og byggingarrétti.

Samkvæmt beiðni Magnúsar Inga Erlingssonar, lögmanns hjá Reykjavíkurborg, hefur undirritaður Dan Wiium hdl., og lögg. fasteignasali framkvæmt neðangreinda álitsgerð á verðmati Ingibjargar Þórðardóttur, lögg. fasteignasala dagsettu 2. júní 2017 og verðmati Árna Ólafs Lárussonar lögg. fasteignasala dagsettu 9. maí 2017 vegna eignarinnar ásamt byggingarrétti.

Skráður eigandi eignarinnar er Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 501170-0119.

Vonarstræti 4, Reykjavík. Um er að ræða heildareignina, sem er skráð 814,8 fm., kjallari, þrjár hæðir og risloft. Húsið er byggt árið 1925. Eigninni er lýst í matsgerðunum. Matsmaður hefur ekki framkvæmt skoðun á eigninni en byggir mat sitt á lýsingum í verðmötunum. Samþykkt hefur verið nýtt deiliskipulag á lóðinni og hún sameinuð lóðunum nr. 4 B við Vonarstræti og Lækjargötu 12, Reykjavík. Í verðmötunum er gert ráð fyrir hóteli á lóðunum. Húsið er friðað.

Verðmat Ingibjargar Þórðardóttur. Niðurstaða Ingibjargar á áætluðu heildarsöluverði fasteignarinnar ásamt byggingarrétti, er kr. 517.145.000,- þ.e. verðmæti fasteignarinnar kr. 440.000.000,- eða kr. 540.000,- pr. fermeter og verðmæti byggingarréttar ofanjarðar kr. 77.145.000,- eða kr. 150.000,- pr. fermeter. Í niðurstöðu sinni vísar Ingibjörg til þess að hún hafi tekið mið af söluverði sambærilegra eigna á sama markaðssvæði á undanförunum mánuðum.

Verðmat Árna Ólafs Lárussonar. Niðurstaða Árna á áætluðu heildarsöluverði fasteignarinnar ásamt byggingarrétti, er kr. 370.700.000,-. Ekki kemur fram í verðmatinu sundurliðum á matinu. Árni upplýsir að hið nýja deiliskipulag geri ráð fyrir minna byggingarmagni á lóðunum, en skv. eldra deiliskipulagi. Ennfremur fjallar Árni um stöðu ferðamannaiðnaðarins og telur líklegt að talsverð óvissa sé um fjölgun ferðamanna og stöðu greinarinnar almennt, sem hafi áhrif á verðmæti fasteignarinnar til lækkunar.

Niðurstaða undirritaðs, Dan Wiium er eftirfarandi. Verðmæti fasteignarinnar að Vonarstræti 4, Reykjavík er kr. 399.252.000,- eða kr. 490.000,- pr. fermeter. Verðmæti byggingarréttarins, 514,3 fermetrar er kr. 69.430.000,- eða kr. 135.000,- pr. fermeter. Samanlagt heildarverðmæti fasteignarinnar ásamt byggingarréttinum er kr. 468.682.000,-.



FASTEIGNASALA EHF ÁRMÚLA 21 • 108 Reykjavík • Sími 533 4040 • Fax 533 4041 • KT.: 701100-3010 • Vsk.: 69287

DAN VALGARÐ S. WIJUM HDL Lögg. Fasteignasali Kt.: 010349-4869

Rökstuðningur. Staðsetning eignarinnar er einstaklega góð í hjarta borgarinnar. Framboð sambærilegra eigna ásamt byggingarrétti er ekki fyrir hendi. Undirritaður hefur horft til þess að verulegur breytingakostnaður er framundan við Vonarstræti 4 vegna breyttrar nýtingar. Undirritaður telur að þrátt fyrir talsverða umræðu um ferðamannaiðnaðinn, vöxt hans og afkomu, séu framtíðarhorfur í ferðamannaiðnaði góðar og hótélbygging á þessum stað sé einstaklega áhuga- og eftirsóknarverð.

Reykjavík, 23. júní 2017.

Dan Wium hdl., og lögg. fasteignasali.



HÍBÝLI
F A S T E I G N A S A L A

Mat á söluverði fasteignarinnar númer 4 við Vonarstræti í Reykjavík



Fastanúmer: 200-2759

Efnisyfirlit

Bls.

1.	Niðurstöður – samantekt	2
2.	Forsendur	3
3.	Verðmat húss og lóðar.....	3
4.	Heimildir og fylgiskjöl	5
5.	Fylgiskjöl	6

I. Niðurstöður – samantekt

Undirrituð hefur í dag skoðað og verðmetið ofangreinda fasteign og stuðst auk þess við gögn og upplýsingar sem hún sjálf hefur aflað sér. Eignina hefur hún metið eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsir því yfir að hún er ekki í neinum hagsmunatengslum við fyrirsvarsmenn eiganda hennar né er hún þeim nákomin vegna vensla eða vinskapar. Umbeðið mat fór fram á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar á skrifstofu Híbýla fasteignasölu ehf. Við matið er tekið mið af stærð og söluverði sambærilegra eigna á sama markaðssvæði á undanförunum mánuðum og framtíðarhorfum að teknu tilliti til staðsetningar og áætlaðrar eftirspurnar.

Verðmat eignarinnar og byggingaréttarins sem henni fylgir er að finna í kafla 3.

Áætlað söluverð fasteignarinnar ásamt lóðarréttindum þann 2. júní 2017 getur numið allt að **kr. 517.145.000,-** skrifa krónur fimm hundruð og sautján milljónir og eitt hundruð og fjörutíu og fimm þúsund – miðað við þau greiðslu- og lánaðjör sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði um þessar mundir.

Reykjavík, 2. júní 2017


Ingibjörg Þórðardóttir,
Lögg. fasteignasali

2. Forsendur

Umbeðið mat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði við sölu á húsnæði og lóðarréttindum á sama markaðssvæði.

Matið byggist á opinberum tölulegum upplýsingum um fasteignina og sem fyrir lágu við skoðun og verðmat, brunabóta- og fasteignamatsverð eignarinnar, söluverði sambærilegra eigna á sama markaðssvæði svo og framtíðarsöluhorfum að teknu tilliti til eftirspurnar og staðsetningar.

Verðmatið er áætlað markaðsverð eignarinnar ef til sölu á almennum markaði kæmi. Vikmörk geta þó numið allt að 10% m.v. núverandi markaðsaðstæður.

Opinberar tölulegar upplýsingar:

Stærð húss; **814,8 fm**

Stærð lóðar; **446,0 fm**

Brunabótamat húss; **kr. 153.350.000,-**

Fasteignamat húss; **kr. 163.500.000,-**

Lóðarmat; **kr. 38.200.000,-**

3. Verðmat

Lýsing eignar:

Hér er um að ræða heila húseign, kjallara og þrjár hæðir ásamt rislofti, samtals að gólfleti 814,8 fm. Húsið er skráð sem skrifstofuhúsnæði. Eignin skiptist þannig:

Á fyrstu hæð eru fjögur skrifstofuherbergi, eldhús, snyrting, geymsla og ræstiherbergi. Á miðhæð eru 7 skrifstofuherbergi, snyrting og ræstiherbergi. Á þriðju hæð eru eitt stórt fundarherbergi, (þrjú herbergi sem hafa verið gerð að einu) auk fjögurra herbergja, snyrtingar og ræstiherbergis. Manngengt geymslurís er yfir hluta hússins, það er algerlega óinnréttað. Í kjallara eru þrjú stór rými, geymslur o.fl. lofthæð í kjallara er lág. Allar raflagnir, tölvulagnir og töflur eru endurnýjaðar. Brunakerfi er í húsinu. Lofthæð er óvenju mikil á skrifstofuhæðunum, stigagangar eru tveir. Húsið er glæsilegt steinhús byggt árið 1925, lóðin er 446 fm leigulóð, 9 bílastæði eru nú á baklóðinni. Skipt var um þakjárn og pappa fyrir fáum árum og gluggar voru jafnframt nýlega lagfærðir og endurbættir og leitast við að halda í upprunalegt útlit hússins.

Lýsing lóðar og framtíðarskipulags

Á heildarskipulagi svæðisins (birt í B-deild stjórnartíðinda þann 10. mars 2017, - aðgengilegt á vef Reykjavíkurborgar) er áætlað að sameina lóðirnar sem húsin við Vonarstræti 4, Vonarstræti 4b og Lækjargötu 12 standa á. Samtals verður lóðin **2.062 fm** eftir breytingu. Á þessari nýju sameinuðu lóð er áætlað að **7.865 fm** muni standa eftir breytingar, en heimilt er að rífa húsin við Vonarstræti 4b og Lækjargötu 12. Þetta þýðir að hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar eftir breytingu er 3,81 með kjallara en 2,98 fyrir byggingar ofanjarðar.

Ef nýtingarhlutfall lóðarinnar við Vonarstræti 4 er fullnýtt gætu því að hámarki verið $(446 \cdot 3,81) = 1.699,3$ fm með kjallara en $(446 \cdot 2,98) =$ **1.329,1 fm af byggingum ofanjarðar**. Húsið sem nú stendur við Vonarstræti 4 og er hér til umfjöllunar er samtals 814,8 fm, ekki er heimilt að rífa húsið, en það nýtur verndar í grænum flokki; verndun 20.aldar bygginga skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur.

Byggingarrétturinn sem fylgir lóðinni ofanjarðar er því **514,3 fm** (1329,1 - 814,8).

3.1 Verð miðað við núverandi ástand og notkun hússins.

Áætlað söluverð fasteignarinnar ásamt lóðarréttindum þann 2. júní 2017 er kr. **440.000.000,00** - skrifa krónur fjögur hundruð og fjörutíu milljónir 00/100 – miðað við þau greiðslukjör sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði um þessar mundir.

3.2 Verðmæti byggingarréttar ofanjarðar

Byggingarréttur á þessu svæði er mjög verðmætur, en ætla má að hver óbyggður fermeter sé a.m.k. virði 150.000 kr. á þessu svæði.

Byggingarréttur ofanjarðar á eigninni við Vonarstræti 4 er **514,3 fm** miðað við áætluð nýtingarhlutföll á nýju deiluskipulagi sem samþykkt var 10. mars 2017.

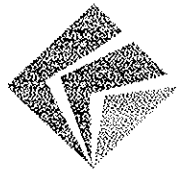
Verðmæti byggingarréttarins er áætlaður **77.145.000 kr** ($514,3 \cdot 150.000$).

5. Heimildir

- i. Upplýsingar frá Fasteignaskrá Íslands
- ii. Upplýsingar um sölu hliðstæðra eigna á höfuðborgarsvæðinu frá Fasteignaskrá
- iii. Upplýsingar af Fasteignir.is og Mbl.is
- iv. Upplýsingar frá byggingarfulltrúa, skv. skipulagsuppdráttum

6. Fylgiskjöl

- i. Yfirlit Fasteignaskrár



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Heim Stillingar Skoða notkun

Staða:

Núverandi

Vonarstræti 4
Reykjavík

Fastanúmer 200-2759
Notkun Skrifstofa

Landnúmer 100898
Greinitala 0000 01 1141207

Fasteignamat 163.500.000	Brunabótamat 153.350.000	Bygg.efni Steypt
Húsmat 125.300.000	Tryggingafélag VÍS	
Lóðarmat 38.200.000	Flatarmál 814,8 m ²	

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
501170-0119	Bílastæðasjóður Reykjavíkurborg	100,0000%	30/01/2011	01/01/2011
570480-0149	Reykjavíkurborg - eignasjóður	Umráðandi	vantar	vantar

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstígg	Flatarmál	Mstígg	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Skrifstofa	1925	7	814,8 m ²	7	163.500.000	153.350.000	118.114.000
Skattflokkur C Efni útveggja Steypt				Húsmat 125.300.000		Lóðarhlutammat 38.200.000		
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ²	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skipta-m ³	H-Fl.
01 0000	Sameiginlegur stígi		45,5	20,2	20,2	0,0	0,0	
01 0001	Geymslur		385,3	171,3	171,3	0,0	0,0	
01 0100	Sameiginlegir stígar		135,0	42,8	42,8	0,0	0,0	
01 0101	Skrifstofuhúsnæði		468,3	148,7	148,7	0,0	0,0	
01 0200	Sameiginlegir stígar		93,1	29,6	29,6	0,0	0,0	
01 0201	Skrifstofuhúsnæði		510,1	161,9	161,9	0,0	0,0	
01 0300	Sameiginlegir stígar		93,1	29,6	29,6	0,0	0,0	
01 0301	Skrifstofuhúsnæði		510,1	161,9	161,9	0,0	0,0	
01 0400	Sameiginlegur stígi		13,6	7,6	7,6	0,0	0,0	
01 0401	Auð hæð (ekki í notk)		86,6	41,2	41,2	0,0	0,0	

Lóð

Landnr 100898 Viðskipta / þjón.lóð **Stærð** 446,0 m² **Heildarlóðarmat** 38.200.000
Eigendur: 530269-7609 Reykjavíkurborg 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 651,9
 Stærð mathluta 01 er 814,8m² og 2487,0m³
 Dagsetning yfirlits: 31/05/2017

[Veðbandayfirlit](#) [Eigendasaga](#) [Breytingasaga](#) [Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstígg: Samþykkt byggingarstígg frá byggingarfulltrúa
 Mstígg: Matsstígg (forsenda mats, metið byggingarstígg)

[Til baka](#)

Notandi: hby

Minnisblað dags. 9. maí 2017.

**Efni: Álit undirritaðs á markaðsvirði fasteignarinnar Vonarstræti 4,
Reykjavík, fnr. 200 2759 m.t.t. breytts
deiliskipulags á sameinaðri lóð Vonarstrætis 4, 4b og Lækjargötu 12,
sem gildi tók 10. mars 2017.**

Með minnisblaði dagsettu 5. júní 2015 gaf undirritaður álit á verðmæti fasteignarinnar Vonarstræti 4, Reykjavík, fnr. 200 2759, miðað við og að teknu tilliti til forsendna, sem matsbeiðendur, þ.e. lóðarhafi að Lækjargötu 12 og Vonarstræti 4B og embættismenn Reykjavíkurborgar, lögðu fyrir að tekið skyldi tillit til við verðmatið.

Óskað hefur verið eftir að undirritaður geri nýtt mat á sömu eign að teknu tilliti til stöðu eignarinnar í hinu nýja og breytta deiliskipulagi, Lækjargata-Vonarstræti-Skólabrú, sem gildi tók með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda, 10. mars 2017.

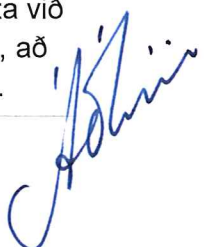
Hér á eftir mun undirritaður setja fram nýtt álit á verðmæti eignarinnar í hinu nýja deiliskipulagi. Tekið skal fram, að hér er ekki um að ræða hefðbundið verðmat, sem byggir að meginefni á þekktum hliðstæðum eða fordæmum á fasteignamarkaði. Er því nú eins og í fyrri matsgjörðinni leitast við að finna skynsamlega niðurstöðu með "akademiskri" nálgun.

Hið breytta deiliskipulag er í veigamikilum atriðum öðruvísi, en lagt var til grundvallar við hið fyrra mat, svo ekki verður unnt að taka niðurstöður þess og uppfæra miðað við verðbreytingar á tímabilinu. Raunar eru einnig atriði, sem eru aðeins lauslega útfærð, hafa jafnvel í sér fólgnar mótsagnir eða eru skilin eftir til síðari tíma að leysa og geta haft einhver áhrif á væntingar kaupenda. Undirritaður leyfir sér að líta framhjá slíku og gefur sér að lausnir finnist á þessum vanköntum við hönnun mannvirkja á lóðinni og að þeir raski ekki heildarmyndinni né verðmæti eignarinnar í verulegum mæli.

Skulu hér tilgreind þau atriði, sem ætla má að hafi áhrif á markaðsverð fasteignarinnar og eru öðruvísi en gengið var út frá við hið fyrra mat. Á engan hátt er verið að leggja mat á gæði skipulagsins sem slíks. Nýting og gæði fara ekki endilega til sömu áttar þegar glímt er við gerð matverðs slíkrar eignar, sem hér er til umfjöllunar.

1. Fasteignin Vonarstræti 4 er nú nýtt fyrir skrifstofur. Hið nýja deiliskipulag gerir ráð fyrir að skrifstofustarfsemi leggist af og að í húsinu muni verða allt að 18 hótélherbergi. Ekki er augljóst hvernig slíkum fjölda verði náð í húsinu nema allt stoð-, þjónustu- og gestamóttökurými verði skert óeðlilega og að auki verði gistirými leyfð og sett upp í kjallara hússins auk gistirýmis á fyrstu hæð þess. Í hinu fyrra mati var við það miðað, að gistirými yrði á 1. til 3. hæð hússins en ekki í kjallara. Þrátt fyrir uppgefinn herbergisfjölda í textaskýringum við deiliskipulagið telur undirritaður skynsamlegt að halda sig við fyrri viðmið um nýtingu í matsgerðinni, eða samtals 14 hótélherbergi í húsinu V4 í stað 18, eins og fram kemur í nefndum texta.

2. Á eldri uppdrætti af lóð Vonarstrætis 4 eru sýnd nokkur bílastæði, en í skýringartexta við skipulagið eru þau talin hafa verið 5 og eru þau öll felld niður. Ennfremur er tekið fram, að engin bílastæði skuli vera á hinn sameinuðu lóð, Vonarstræti 4, 4B og Lækjargötu 12.



Samtals er gert ráð fyrir um 20 bílastæðum í bílajakjallara fyrir allt byggingamagn á hinni sameinuðu lóð og er gert ráð fyrir að aðkoman verði um bílalyftu frá Vonarstræti. Aðkomu að baklóð V4 hefur nú verið lokað allri aðkomu bifreiða, og verður því ekki mögulegt að þjónusta húsnæðið með þjónustubifreið um inngang frá þeirri lóð. Aðeins er gert ráð fyrir aðkomu frá Vonarstræti eða um undirgöng fyrir gangandi umferð við austurgafli hússins. Þetta allt þrengir að og rýrir möguleikana til sjálfstæðrar, arðsamrar starfsemi í húsinu og hefur þannig neikvæð áhrif á verðmæti þess.

3. Ferðamannamarkaðurinn hefur vaxið afar hratt undanfarin misseri, og hefur vöxturinn verið talsvert meiri en spár gerðu ráð fyrir. Þetta hefur skapað spennu og eftirspurn eftir gistirými og leitt til hækkana á þessum markaði, sem laðað hefur fjárfesta að á öllum sviðum þjónustu við ferðamenn, þ.m.t. gistirými.

Nú bregður svo við, að óvissa um arðsemi gætir og vex hröðum skrefum í ferðaiðnaðinum, einkum í hótél- og gistirýmisrekstri. Tvær megin ástæður eru nefndar, annars vegar mikil styrking ísl. krónunnar, m.a. að sagt er vegna hins öra vaxtar á fjölda ferðamanna og hins vegar vegna fyrirhugaðrar hækkunar/breytinga á virðisaukaskatti á ferðaþjónustu. Vafalaust dregur þessi óvissa um framtíðararðsemi í ferðageiranum úr áhuga fjárfesta og gera má ráð fyrir að minni spámenn í greininni haldi að sér höndum eða hverfi alveg. Áhrif alls þessa eru nokkuð örugg. Þau hægja á og jafnvel upphefja áhuga fjárfesta til nýframkvæmda á þessu sviði, a.m.k. þegar til skamms tíma er litið.

Hið fyrra verðmat undirritaðs á V4 var einmitt gert í umhverfi ört vaxandi eftirspurnar og spennings fyrir byggingu hótela og gistirýmis. Nú hefur linast mikið á spennunni þó að ekki sé séð að eftirspurninni á gistirýmamarkaði sé að fullu mætt. Mikið er í pípunum, sem raungerist á næstunni. Dæmi finnast á markaðinum, að framkvæmdaáætlanir og byggingafyrirætlanir hafi breyst og biðstaða rædd þar til málin skýrist. Eftirspurnin eftir nýframkvæmdum er í óvissu og ekki verður reiknað með að hin háu verð lóða og byggingaréttar fyrir gistirými og hótél standi eða vaxi. Öllu heldur má reikna með að verðin standi í stað, eða jafnvel falli með dvínandi eftirspurn í umhverfi óvissu.

4. Fasteignin V4 er fljótt á litið góð umgjörð til að hýsa hótélstarfsemi, enda verði gerðar viðeigandi breytingar á innviðum í þessu skyni. Í skipulaginu er opnað á möguleika á tengingu hússins við nýbyggingu á hinni sameinuðu lóð, V4, 4B og L12 um austurgafli þess. Þó virðist sá annmarki á, að hvorki er unnt að opna milli kjallara né 1. hæðar vegna undirgangs og bílalyftu, innkomu í kjallara. Aðeins er mögulegt, að séð verður, að opna milli 2. og 3. hæðar að óbreyttu. Samtímis eru möguleikar til sjálfstæðs hótélrekstrar í húsinu, án tengsla við aðra starfsemi á lóðinni, eiginlega orðnir ómögulegir. Hins vegar verður að telja, að tenging þess við nýbygginguna og sameining lóðanna geti vegið upp að hluta þau neikvæðu áhrif, sem takmarkanir til sjálfstæðs rekstrar hafa.

5. Að hinu verður þó að hyggja samtímis, að nýja deiliskipulagið gera ráð fyrir umtalsvert minna byggingamagni á hinni sameinuðu lóð frá því sem heimilt var samkvæmt eldra skipulagi eða sem nemur 518,8 fm ofanjarðar. Má áætla að þessi minnkun svari til um 17 hótélherbergja. Samdrátturinn ofanjarðar á sameinaðri lóð er því 3 hótélherbergi umfram þau 14 herbergi, sem telja verður mögulegt að nýta að hámarki í húsinu V4, samanber liður 1 hér að framan.

Fyrir lóðarhafa að L12 og V4B er þessi samdráttur í tekjuskapandi útleigugeiningum afar alvarlegur hlutur m.t.t. arðsemissjónarmiða. Meint aukning með viðbót hússins V4 við byggingarmagn á L12 og V4B snýst í andhverfu sína og verður að rýrnun á tekjuskapandi útleigugeiningum.

6. Í skilmálatöflu, sem birt er til skýringa með skipulaginu, eru bornar saman nýtingartölur úr eldra skipulagi og hins nýja. Þar kemur fram að heildar byggingarmagn á sameinaðri lóð að meðtöldu kjallararými var 8.155,8 fm en er nú 7.865,0. Hið nýja skipulag gerir því ráð fyrir að heildin lækki um 290,8 fm. Samkvæmt sömu töflu lækkar byggingarmagn ofanjarðar um 518,8 fm, eins og áður er um fjallað, og er því aukningin á kjallararými 228,0 fm. M.ö.o. hið nýja deiliskipulag gerir ráð fyrir smækkun arðberandi útleigurýmis og samtímis aukningu á íþyngjandi kostnarsamra stoð- eða þjónusturýma í kjallara, enda þótt nauðsynlegum bílastæðum sé fækkað. Aðeins er gert ráð fyrir 20 bílastæðum í heild í kjallara.

Fram kemur í texta að orsaka að þessu sé að leita í tilvist og varðveislu fornminja, sem uppgötvuðust á lóðinni. Samtímis er lögð kvöð á lóðarhafa um varðveislu og umhirðu fornminjanna, svo og frekari rannsóknir á lóðinni.

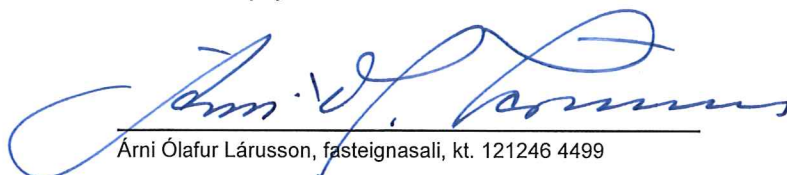
Niðurstaða þessa liðar er afar neikvæður með rýrnun arðsemi og nýtingu sameinaðrar lóðar til arðberandi útleigu. Heildarniðurstaðan hefur líka neikvæð áhrif á verðmæti V4, þar sem hlutdeild fasteignarinnar í byggingarétti rýrnar að verðmæti að sama skapi og heildarinnar.

Að framan eru dregin fram og útlistuð þau meginmál í hinu nýja deiliskipulagi sameinaðrar lóðar V4, 4b og L12, sem gaumgæfa verður sérstaklega, samhliða mati á hinni almennu þróun og stöðu á fasteignamarkaðinum, og hafa áhrif á matsverð fasteignarinnar Vonarstræti 4.

Undirritaður hefur mótað sér skoðun og álit á verðmæti fasteignarinnar að teknu tilliti til alls þess, sem að framan er sagt.

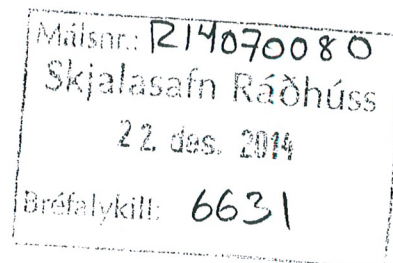
Niðurstaða þess álits er, að markaðsverð nýtanlegra, skráðra og birtra fermetra sé hæfilega metnir á kr. 455.000.- pr.fm. eða að fasteignin öll með hlutdeild í sameiginlegri lóð og meintum byggingarétti sé samtals að söluvirði kr. 370.700.000.-, (krónur: þrjúhundruð og sjötíu milljónir og sjö hundruð þúsund.-)

Reykjavík 9. maí 2017.



Árni Ólafur Lárusson, fasteignasali, kt. 121246 4499

Reykjavíkurborg,
Borgarráð Reykjavíkur,
Ráðhúsi Reykjavíkur.



Reykjavík 17. desember 2014.

Efni: Samvinna um skipulag lóða Lækjargötu 10 og 12, Skólalbrúar 2 og Vonarstrætis 4 og 4b, ásamt fyrirspurn um kaup á húseigninni Vonarstræti 4.

Vísað er til erindis eigenda að Lækjargötu 12 og Lækjargötu 10 til Reykjavíkurborgar dags. 28. nóvember sl. sem og tveggja funda með fulltrúum skrifstofu eigna og atvinnu-
þróunar þann 25. nóvember og í dag 17. desember.

Íslandshótel hf., Minjavernd hf., og Hafnarey ehf. hafa nú eignast Lækjargötu 10 og 12, Vonarstræti 4b og Skólalbrú 2. Eignarhald er með ólíkum hætti, en markmið aðila er samþætt það að endurgera húsin Lækjargata 10 og Skólalbrú 2 svo þau njóti sín til fulls og taki af virðuleik þátt í miðborgarbrag. Jafnframt það að byggja á lóðunum Lækjargata 12 og Vonarstræti 4b nýtt veglegt hús fyrir vandað hótél, hús sem sómi sér vel á þessum stað og falli svo vel sem kostur er að umhverfi sínu.

Eigendum er fullkunnugt um alla fyrri framvindu, þróun og vinnu að skipulagsmálum á þessum reit, þ.á.m. þá vinnu sem unnin var á vegum Reykjavíkurborgar á liðnu sumri sbr. heftið „KIRKJUTORGSRÉITUR – RAMMI FYRIR NÝTT DEILISKIPULAG – DRÖG 09.09.2014“ unnið af KRADS arkitektum. Það er vilji eigenda að við frekari útfærslu og vinnu deiliskipulags verði tekið tillit til þeirrar vinnu og því horfið frá jafn stórum byggingarmassa og gert var ráð fyrir í vinnu við deiliskipulag 2008, sem er í gildi en verður ekki raungert án niðurstöðu varðandi eignarhald á lóðinni Vonarstræti 4. Vilji er til þess af hálfu eigenda að efnt verði til lokaðrar samkeppni á þeirra vegum um útlit og skipulag reitsins, hvar þremur arkitektastofum verði gefinn kostur á þátttöku. Unnið hefur verið að forsendum slíkrar samkeppni og er áhugi fyrir að Reykjavíkurborg geti komið að þeirri vinnu.

Við skoðun reitsins í heild sinni hefur eigendum þótt nauðsynlegt að geta haft hann allan undir, enda það forsenda þess að gera megi ráð fyrir „Jörundarstíg“ og að haga megi nýbyggingum og starfsemi í húsum þar með heilsteyptum hætti. Aðilar hafa því lagt sig verulega eftir að komast yfir þessar eignir sem hefur tekist.

Eftir stendur eignin Vonarstræti 4 sem er í eigu Reykjavíkurborgar. Með erindi þessu er því hér lýst yfir áhuga á kaupum á þeirri eign með heildarhagsmuni svæðisins í huga.

F.h. Minjaverndar hf

F.h. Hafnareyjar ehf

F.h. Íslandshótela hf.