



Borgarráð

Gufunes - sala eignar.

Óskað er eftir samþykki borgarráðs fyrir sölu fasteignar með fastanúmer 203-8423 til Kuklarans ehf. kt. 450815-0390, sem stendur á heildarlóð Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi, samtals 2.284,3 fermetrar að stærð gegn greiðslu kaupverðs kr. 161.850.000.- sem greiðist með kr. 5.000.000.- fyrir 1.5.2017 og kr. 156.850.000.- við afhendingu þann 1.8.2017.

Greinargerð: Auglýst var eftir áhugasömum aðilum til þess að kaupa hús gömlu áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi fyrir kvikmyndastarfsemi, sbr. meðfylgjandi auglýsing, sem lið í þeirri stefnu Reykjavíkurborgar að mynda aðsetur kvikmyndagerðar á svæðinu og hlúa að henni á Íslandi. Kuklarinn sem rekur tækjaleigu fyrir kvikmyndagerð og viðburði sendi inn tilboð í eignina sem óskað er eftir að borgarráð staðfesti sölu á. Voru fengnir tveir fasteignasalar til þessa að meta fasteignina og er kaupverð eignarinnar myndað af meðaltali þeirra. Lóðin sem fylgir húsinu er til bráðbirgða og verður stærð hennar nánar ákveðin í deiliskipulagi. Matsverð eignarinnar tekur mið af 8.500 fermetra lóðarstærð.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Kaupsamningur ásamt loftmynd, dags. 24.4.2017.

Verðmat Eignamiðlunar, dags. 7.2.2017.

Verðmat Jöfurs, dags. 20.2.2017.

Tölvupóstur vegna verðmats byggingarréttar, dags. 14.3.2017

Auglýsing eftir áhugasömum kaupendum birt. 2.09.2016.

KAUPSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík (seljandi), og Kuklarinn kt.450815-0390, (kaupandi) gera með sér svohljóðandi kaupsamning um:

fasteignina á lóð Gufuness Áburðarverksmiðju með fastanúmerið 203-8423 og landnúmerið 108955, samtals 2284,3 fermetrar að stærð sem skiptist í 9 rými merkt 05-0101-05-0109, auk alls þess er eigninni fylgir og fylgja ber:

Kaupverð eignarinnar er meðtalsniðurstaða tveggja verðmata kr. 158.708.855+165.000.000=kr. 161.854.427.- eða **161.850.000.-** sem greiðist þannig:

1. Við undirritun kr. 5.000.000. eigi síðar en 1.5.2017.
2. Við afhendingu eignar kr. 156.850.000.- Heimilt er að veita skilyrt veðleifi vegna þessarar greiðslu.

Afhending eignar fer fram 1.8.2017. Seljandi lætur vinna lóðaskiptasmning til að skipta út ca. 8.500 lóð sem telst ekki endanleg stærð lóðar, en þörf er á að láta vinna og þinglýsa svo að unnt sé að þinglýsa kaupsamningi og veðskjölum. Gert er ráð fyrir að endanleg lóðarstærð verði ekki minni en 8,500m² í kringum húsið en stærðin ræðst af samþykktu deiliskipulagi í B-deild stjórnartíðanda, fyrir svæðið en nú er unnið að gerð þess. Meðfylgjandi er afstöðumynd sem sýnir bráðabirgðaaufmörkun lóðarinnar.

Verði samþykktur byggingarréttur við eða ofan við húsið þá greiðist kr. 15.000 fyrir hvern samþykktan byggingarfermeter í deiliskipulagi sem hlotið hefur staðfesting í B-deild Stjórnartíðinda.

Eignin er seld í því ástandi sem hún var í við skoðun sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við að öllu leyti.

Eignin selst veðbandalaus

Uppgjör opinberra gjalda fer fram í síðasta lagi við útgáfu afsals. Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Stimpilgjald er 1,6% af fasteignamati lóðar og húss.

Að öðru leyti gildir um réttarsamband aðila lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að svo miklu leiti sem ekki er samið um sérstök frávik í samningi þessum.

Reykjavík 24.3.2017.

F.h. Kuklarinn
Guðmundur Björnsson

Samþykktur f.h. kaupanda

Samþykktur f.h. seljanda með
fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar að réttu undirskrift,

fjárræði og dagsetningu:

kt.

Kt.

Lóð fyrir Kukl ehf.

11.11.2014 10:00:00



P. S.

Verðmat

Gufunesvegur



Undirritaðir hafa verðmetið eignina að Gufunesvegi, Reykjavík, ehf. 05-0101 byggður árið 1954, fastanúmerið er 203-8422 og landnúmerið er 108955. Eignin var skoðuð þann 30. janúar 2017.



Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna samtals skráðir 2.284,3 fermetrar. Skráð fasteignamat er kr. 172.150.000.- og brunabótamat kr. 299.950.000.-. Hið metna stendur á leigulóð með landnúmerið 108955, skráð sem iðnaðar og athafnalóð. Stærð hennar er 20 ha. og heildarlóðarmat kr. 237.300.000,-

Hið metna er eining í heildareigninni Gufunes Áburðarverksmiðja, fastanúmer 203-8422. Óskað hefur verið eftir, skv. matsbeiðni dags. 25. janúar 2017, að metið verði virði áður nefndrar fasteignar, merkt 05-0101, sem og leigulóðarréttinda, miðað við þær forsendur að fasteignin standi á 8.500 fm. leigulóð með leigusamning til 50 ára. Gert er ráð fyrir að um atvinnulóð sé að ræða með byggingarrétti skv. deiliskipulagi. Meta skal lóðarréttindi og mannvirki skv. núverandi ástandi og núverandi notkun ásamt mögulegum byggingarrétti.

Aðilar að matsbeiðni þessari eru Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 (vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 570480-0149) og Kukl ehf., kt. 540802-2110.

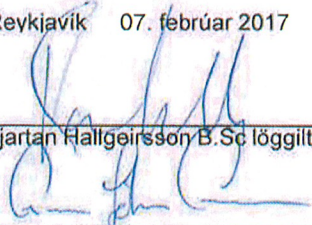
Húsið er í slæmu ástandi og lítið upphitað. Sjáanlegir lekar frá þaki. Húsið er steinsteypt, þar á meðal loft. Húsnæðið er óeinangrað fyrir utan loft sem búið er að einangra. Óvissa er þó um ástand einangrunar vegna leka frá þaki. Að sögn matsbeiðanda þá er talið að milliloft, sem skráð er 220 fm., sé ónýtt vegna leka frá þaki. Gólf eru steinsteypt í mismunandi hæðum og lítið um niðurföll eða lagnir í gólfi. Húsið er hitað upp með hitablásurum og að litlum hluta með ofnum. Lagnir þyrfti að endurskoða með breyttri nýtingu á húsnæðinu en að sögn matsbeiðanda þá hefur húsnæðið á síðustu árum að mestu verið nýtt undir geymslu/lager og framleiðslu á metanbílum. Nálægð eignarinnar við Íslenska Gámafélagið og Sorpu hefur vissulega ókosti með í för og er lítið til þess í verðmatinu en einnig til möguleikana sem fyrir eru til nýtingar á húsnæðinu sem ýmiskonar lager- og framleiðsluhúsnæði.

Lóðin er ófrágengin og hefur verið notuð, að sögn matsbeiðanda, sem geymslusvæði fyrir Íslenska Gámafélagið og spilltan jarðvegsúrgang. Óvissa er með mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðveg.

Óvissa er um aðgengi og skipulagsmál í hverfinu sem og nýtingarhlutfall á lóðinni. Fyrir liggur þó niðurstaða í samkeppni um skipulag fyrir Gufunessvæðið. Er byggingarréttur áætlaður útfrá núverandi ástandi. Ekki er vita til þess hvert mögulegt nýtingarhlutfall á lóð verður. Undirritaðir meta byggingarrétt sem kr. 15.000 á fermetra auk gatnagerðagjalda.

Áætlað verð án byggingarréttar kr. 165.000.000,-, skrifað krónur hundrað sextíu og fimm milljónir.

Reykjavík 07. febrúar 2017


Kjartan Hallgeirsson B.Sc löggiltur fasteignasali

Gunnar Jóhann Gunnarsson löggiltur fasteignasali



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Verðmat atvinnuhúsnæðis **Gufunesi, matshluti 05**



Verðmat þetta var unnið af starfsmönnum
Jöfurs í febrúar 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; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Reykjavíkurborg
Magnús Ingi Erlingsson
Lögfræðingur skrifstofu eigna og atvinnuþróunar
Ráðhúsinu við Tjörnina
101 Reykjavík
Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is

20. febrúar 2017

Meðfylgjandi er verðmat sem unnið var af starfsmönnum Jöfurs ehf. í samræmi við matsbeiðni Kukls ehf. og Reykjavíkurborgar dagsetta 25. janúar 2017, í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat á líklegt söluverð eigna miðað við markaðsforsendur í dag.

Verðmatið byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag, verðs sambærilegra eigna og að góður tími gefist til sölumeðferðar. Við ákvörðun verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinni metnu eign. Við matið er litið til núvirtis sjóðstreymis eftir því sem við á en sérstaklega er vísað í frekari umræðu um verðmötin í samantekt þessari.

Efnisyfirlit:

Almennt um aðferðarfræði við verðmöt

1. Samanburðaraðferð
2. Kostnaðarmatsaðferð
3. Tekjumatsaðferð
4. Margföldunarstuðulsaðferð

Nokkur orð um fasteignamat, endurstofnverð og brunabótamat

Almennt um verðmatið á hverri eign

Almennir fyrirvarar

Verðmat á hverri eign inniheldur:

- Heimilisfang eignar og stutt lýsing
- Stuðningsútreikningur verðmats
 - a. Skráning Þjóðskrár Íslands
 - b. Raun eða áætlaðar tekjur
 - c. Gjöld
 - d. EBITDA (NOI)
 - e. Einskiptiskostnaður til að ná áætluðum tekjum
 - f. Einfaldur virðisútreikningur
 - g. Kennitölur



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Niðurstaða verðmatsins:

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

Virði leigulóðarréttinda merkt A) ásamt 2.284,3 fm. fasteign á 8.500 fm. lóð.

Verkstæðishús: **kr. 158.700.000**

Ólafur Jóhannsson
rekstrarfræðingur,
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

Magnús Kristinsson
verkfræðingur
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

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



Almennt um aðferðafræði við verðmöt

Almennt er notast við eftirfarandi megináðferðir við að verðmeta atvinnuhúsnæði:

1. Samanburðaraðferð
2. Kostnaðarmatsaðferð
3. Tekjumatsaðferð
4. Margföldunarstuðlsaðferð

1. Samanburðaraðferð - Samanburður við sölutölur úr nýlegum sölum á sambærilegum eignum

Við verðmat á virkum markaði er einn af lykilþáttunum í verðmyndun framboð og eftirspurn eftir sambærilegum eignum eða staðgengilseignum. Þessi verðmatsaðferð á t.d. helst við um íbúðarhúsnæði og er þar ein megin verðmatsaðferðin. Þar skiptir framboð og eftirspurn eftir húsnæði til kaups öllu máli en mögulegar tekjur mun minna máli þar sem fjölskyldan ætlar að eiga, breyta og viðhalda eigninni án þess að treysta á vanþróaðan leigumarkað.

Á atvinnuhúsamarkaðinum í dag, þar sem frjálsar þinglýstar sölur, með verðupplýsingum, milli ótengdra aðila hafa ekki verið mjög margar á eignum eins og þeim sem metnar eru hér, er erfitt að styðjast við „rétt“ raunsöluverð.

Í tilfelli sérhæfðra húsa verður samanburður á „sambærilegum“ eignum alltaf mjög erfiður. Oft er óvíst að næsta sérhæfða hús sé þannig sérhæft, eða í því sambærilega ástandi, að það komi í staðinn fyrir annað hús.

2. Kostnaðarmatsaðferð – Byggingarkostnaður eða bestu mögulegu not

Á höfuðborgarsvæðinu er oft óraunhæft að byggja nýjar eignir vegna þéttleika eða skipulags. Á öðrum svæðum getur almenn eftirspurn verið þess eðlis að ekki sé réttlætanlegt að fjárfesta í byggingu nýrrar eignar þar sem rekstur mun ekki skila ásættanlegum arði af þeirri fjárfestingu. Því er oft ekki raunhæft að notast við byggingarkostnað á sambærilegri eign við verðmat. Byggingarkostnaður muni þó auðvitað skipta miklu máli varðandi framtíðarvirði atvinnuhúsnæðis á þeim svæðum þar sem eftirspurn eftir húsnæði er til staðar.

Það er helst að þessi aðferð eigi við um nýlegt húsnæði þar sem hægt er að meta rauneiningarverð byggingarinnar, en hafa verður í huga að notandinn gæti alltaf farið í eldra en jafn notendavænt húsnæði. Þessi aðferð styðst heldur ekki við virði staðsetningarinnar, hvort sem hún veldur hækkun eða lækkun á eigninni.



Við verðmat á sérhæfðum eignum er þessi aðferð oft sú eina sem kemur til greina. Þá er gerð sú krafa að verðið miðist við bestu mögulegu not viðkomandi húsnæðis, en meta þarf þá sérstaklega hvort einhver notandi sé að viðkomandi eign. Ef slíkur notandi finnst ekki, er verðmat samkvæmt þessari aðferð óraunhæft. Verðmæti eignanna getur þá orðið ekkert og jafnvel neikvætt ef eingöngu er kostnaður við að farga viðkomandi eign og koma henni af gjaldaskrá.

3. Tekjumatsaðferð

Í flestum tilfellum er ein eign staðgengill fyrir aðra. Tekjur og gjöld af eigninni skipta því öllu máli og hafa bein áhrif á verðmat eignarinnar. Mörgum notendum atvinnuhúsnæðis er sama hvort þeir eiga fasteignina eða leigja með tryggum langtímaleigusamningum. Í huga fyrirtækisins er þá húsnæðið eingöngu eins og hver önnur eining í framleiðslu til að skapa tekjur. Því skiptir eignarhald ekki máli heldur rekstrar- og umsjónarkostnaður húsnæðisins. Með slíkri hugsun er verið að lágmarka rekstrarkostnaðinn og stjórna fjárbindingu. Húsnæði er þá eingöngu keypt ef rekstrarkostnaður heildarfjárfestingarinnar er lægri en leigukostnaður viðkomandi eignar.

Þó verður að líta til þess að notendur leggja oft annað mat á ávöxtunarkröfu sína en fjárfestir sem hefur hug á að fá tekjur af eign. Þessir þættir verða stundum til þess að húsnæði sem er óútleigt selst á hærra verði en sambærilegt húsnæði sem er í útleigu og með skilgreindum tekjustraum. Meðal þátta sem notandinn sem eigandi reiknar í ávöxtunarkröfu sína (oftast ómeðvitað) eru meðal annars:

- Áhættan af því að leigusali standi við sínar skuldbindingar, en í versta falli fellur leigusamningur niður við gjaldþrot leigusala.
- Áhættan af því að leigjanda verði sagt upp leigu eða samningur ekki endurnýjaður.
- Áhættan af því að leiguverð hækki umfram verðlagshækkunar þegar kemur að því að endursemjja um leiguverð.
- Nýting á fjármunum sem annars þarf að leggja fram sem tryggingu fyrir efndum leigusamnings.
- Fyrirséð eignarmyndun í eigin húsnæði metin á mótin hreinum rekstrarkostnaði vegna leiguhúsnæðis.
- Krafa um sértækar innréttingar fyrir notandann og fjármögnun þeirra breytinga.
- Framboð af húsnæði til kaups vs. húsnæði til leigu.

Ef hin metna eign þarfnast viðhalds, endurbóta eða endurinnréttingar til að nýtast, verður að meta tekjugrunninn annað hvort út frá núverandi ástandi eignarinnar eða út frá líklegum tekjum eftir frekari fjárfestingar. Til að nálgast samanburðarhæfa markaðsleigu er oftast einfaldast að notast við líklegar tekjur, eftir frekari fjárfestingar, og áætla fjárfestingaþörfina til að koma eigninni í samanburðarhæft ástand. Sé hinsvegar verulegar breytinga eða



viðhalds þörf og áætlun um fjárfestingaþörf liggur ekki fyrir verður að notast við líklegar leigutekjur af eigninni eins og þær eru núna.

Við mat á eignum verður að meta hvort núverandi leigusamningar séu þess eðlis að um eðlilegar langtímaleigutekjur sé að ræða. Einnig þarf að skoða áreiðanleika leigjenda varðandi greiðslu leigutekna. Séu leigusamningar til margra ára hafa frávik frá núgildandi markaðsleigu áhrif á verðmæti eignanna, þar sem tekjurnar eru skilgreindar og almennt óumsemjanlegar. Þá þarf að meta líkurnar á að viðkomandi leigjandi standi við leigusamning sinn út leigutímann. Einnig þarf þá að hafa í huga endurfjárfestingarþarfir á húsnæðinu til að koma því í endurnot þegar leigusamningum lýkur.

Einnig þarf að taka tillit til þess hvort samið sé í leigusamningi um staðlaðar aðferðir húsaleigulaga um skiptingu rekstrarkostnaðar eða hvort umfram byrðar eru settar á annan hvorn samningsaðilann varðandi greiðslu slíkra kostnaðarliða.

Á gjaldahliðinni er tekið tillit til þekktra og áætlaðra gjalda viðkomandi eignar. Þekkt gjöld eru t.d. fasteignagjöld viðkomandi sveitarfélags m.v. fasteignamat en áætluð gjöld eru t.d. viðhaldskostnaður. Í sumum tilfellum þarf að áætla fasteignamat ef gera þarf verulegar breytingar eða endurbætur á eign sem gæti haft áhrif á fasteignamatið.

Þannig fást líklegar nettó tekjur af viðkomandi eign og skilgreining á rekstrarkostnaði eignarinnar hvort sem um innri leigu (eigin not) eiganda er að ræða eða greidda leigu leigjanda.

Eignir eru metnar samkvæmt reglu um bestu not. Það felur í sér að ekki er tekið nema að litlu leyti tillit til þess tíma sem eignir gætu staðið tómar og án leigutekna á meðan leitað er eftir fullgreiðandi leigjanda eða kaupanda. Söluverð eignar sem ekki er í leigu getur því í sumum tilfellum verið lægra en matsverðið.

Endanlegt verðmat verður þá alltaf að skila eðlilegri ávöxtun fyrir eigandann.

Meðal annars þarf að hafa í huga núverandi ástand og innréttingar eignarinnar.

- Viðhald. Hver er aldur eignarinnar? Hefur eigninni verið haldið eðlilega við eða þarfnast hún almenns eða sértæks viðhalds?
- Stærð. eru margir eða fáir notendur að leita að sambærilegri stærð húsnæðis? Hver er umsjónarkostnaður fasteignarinnar?
- Notagildi. Hefur notagildið breyst? Hvernig nýtast núverandi innréttingar? Þarf að fjarlægja þær og endurinnrétta að hluta eða öllu leyti á næstunni?
- Staðsetning. Hentar svæðið viðkomandi eign og mögulegum notendum hennar? Hvernig er nærumhverfið?



4. Margföldunarstuðulsaðferð

Margföldunarstuðulsaðferðin tekur leigutekjur á mánuði og margfaldar með stuðli til að fá út verð eignarinnar. Oft hefur þessum stuðli verið slegið fram sem verðmati og stuðullinn þá verið um 100 til 140, en getur verið allt frá 80 til 180 og jafnvel hærrí. Það sem hefur áhrif á stuðulinn eru allir þeir þættir sem hafa áhrif í tekjumatsaðferðinni, sem fjallað er um hér að ofan.

Margföldunarstuðullinn er kennitala, sem verður að reikna út fyrir hverja eign eftir að forsendur tekna og gjalda hafa verið metnar, og hefur sem slíkur ekkert gildi til ákvörðunar verðs á eign. Stuðullinn er eingöngu nothæfur til mögulegs samanburðar ef viðkomandi þekkir til forsendna viðkomandi eignar.

Nokkur orð um fasteignamat, endurstofnverð og brunabótamat

Fasteignamat og endurstofnverð er metið af matsmönnum Þjóðskrár Íslands (áður Fasteignaskrá ríkisins og þar áður Fasteignamat ríkisins). Fasteignamat á að vera skilgreint sem markaðsvirði viðkomandi eignar.

Fasteignamat íbúðarhúsnæðis er árlega leiðrétt fyrir raunsöluverði íbúðarhúsa á sama svæði og miðar þá við söluverðið í febrúar á árinu á undan. Það tekur hins vegar ekki tillit til verðþróunar mánuð fyrir mánuð frá febrúar ársins á undan fram til verðmatsdags og tekur heldur ekki tillit til ástands viðkomandi eignar miðað við „meðaleignina“ eða réttara sagt seldar eignir á viðkomandi matssvæði.

Fasteignamat atvinnuhúsnæðis hefur frá árinu 2014 verið reiknað með þeim hætti að miðað er við tekjugrunn sambærilegra eigna á viðkomandi svæði, fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði, auk sumra iðnaðarhúsa. Áður fyrr var fasteignamat atvinnuhúsnæðis einungis framreiknað árlega út frá upprunalegu fasteignamati.

Áréttað skal að fasteignamatið miðar við tekjugrunn á viðkomandi svæði fyrir sambærilegar notaeiningar eins og þær eru skráðar hjá Þjóðskrár Íslands. Síðan er sá stuðull sem fæst fyrir svæðið leiðréttur miðað við þekkt ástand viðkomandi eignar, ef það er yfir höfuð þekkt, en ekki miðað við rauntekjur af þeirri eign.

Endurstofnverð er áætlaður, framreiknaður kostnaður matsmanna Þjóðskrár Íslands við að reisa sambærilegt hús. Bæði brunabótamat og endurstofnverð eru eingöngu áætluð í upphafi (þ.e. þegar eignin er tekin út við fokheldi og í lokaúttekt) og síðan framreiknuð með stuðlum sem styðjast við hækkun byggingarkostnaðar af völdum verðbólgu.



Brunabótamat er afskrifað endurstofnverð að teknu tilliti til áætlaðs kostnaðar við þrif á brunarústum.

Almennt um verðmatið

Við teljum að réttast sé að notast við tekjumatsaðferð við mat á þessari fasteign. Uppskipting rýma í húsinu er með þeim hætti að raunhæft er á að leigja húsið út í bútum, í ca. 6-7 einingum, og ná þannig að hámarka tekjur af húsinu.

Til viðmiðunar á verðmatsútreikningum er notast við þá ávöxtunarkröfu sem líklegt er að kaupandi geri kröfu um við fjármögnun á viðkomandi eign.

Við verðmatið er tekið tillit til eftirfarandi þátta:

- Er mikið af sambærilegu húsnæði laust á svæðinu.
- Hvert er líklegt söluverð og leiguverð á framboðnu húsnæði á svæðinu.
- Hvernig er nærumhverfið, svo sem aðkoma, bílastæði, frágangur lóða og húsa og starfsemi í nágrenninu.
- Er húsið ónothæft vegna viðhaldsþarfar og hvenær skilar það tekjum. Útreikningur í rekstrarskjali í verðmötum okkar byggir á tekjum allan tímann.

Rekstrarskjalið gerir ekki ráð fyrir töpuðum leigutekjum vegna biðtíma við að finna nýjan notanda að leigugeiningum, né breytingum/endurnýjun á húsnæðinu fyrir nýja leigjendur, heldur er það metið með mismunandi ávöxtunarkröfu.

Mat hefur verið lagt á tekjumöguleika viðkomandi eignar.

Mat hefur verið lagt á áætluð rekstrargjöld viðkomandi eignar.

Mat hefur verið lagt á ávöxtunarkröfu fasteignarinnar miðað við markaðsaðstæður í dag.

Fyrir eignir sem ekki eru hæfar til tekjumyndunar er lagt gróft mat á kostnað við að koma eignunum í tekjuhæft ástand og síðan beitt sömu aðferðarfræði og um fullbúna eign væri að ræða og kemur það fram sem einskíptiskostnaður í meðfylgjandi útreikningum.

Það skal áréttað að verðmötin líta á rekstrarskjölin og ávöxtunarkröfuna til hliðsjónar, ásamt söliverði á sambærilegu húsnæði, við endanlega ákvörðun á líklegu markaðsverði.

Stundum hefur því verið haldið fram að húsnæðisverð hækki umfram aðrar verðlagsbreytingar í þjóðfélaginu. Vegna áhrifa núvirðis á tekjuflæði og framtíðar- eða lokavirði hefur slík hækkun þó oft óveruleg áhrif á verðlagningu í dag. Í verðmötum þessum er ekki tekið tillit til slíkrar þróunar sérstaklega, hvort sem hún getur leitt til hækkunar eða lækkunar á framtíðarvirði húsnæðis, heldur tekjuflæðið metið eins og það er líklegt til að verða miðað við bundnar eða áætlaðar leigutekjur.



Almennir fyrirvarar

Eftirfarandi fyrirvarar eru gerðir við verðmöt þessi:

1. Hinar verðmetnu eignir voru skoðaðar af starfsmönnum Jöfurs ehf. vegna sölu. Miðað er við það gæðastig og það ástand sem var á eigninni við skoðun.
2. Nákvæm skoðun þinglýstra gagna svo sem eignaskiptayfirlýsinga, lóðarleigusamninga, lokaúttekta og annarra kvaða og réttinda hefur ekki farið fram. Hér er gert ráð fyrir því að í þessum gögnum sé ekki um nein þau atriði að ræða sem gætu haft afgerandi áhrif á verðmöt þessi.
3. Verðmötin byggja að hluta á upplýsingum frá verkbeiðanda sem koma fram í matsbeiðni og er matsbeiðnin því órjúfanlegur hluti mats þessa.
4. Verðmötin miða við að áhvílandi leigusamningar séu uppsegjanlegir með skömmum fyrirvara. Í matsbeiðni koma ekki fram neinar upplýsingar um áhvílandi leigusamninga. Skv. núverandi notanda eignanna er bundinn leigusamningur á eignunum til nokkurra ára. Skilningur matsmanna á matsbeiðninni er sá að hugmyndin sé að verðmeta eignirnar eins og þeir samningar séu ekki bundnir og að hægt sé að losa eignirnar með stuttum fyrirvara.
5. Verðmötin miða við bestu nýtingu miðað við tímalínu, þ.e. að eignir liggi ekki óeðlilega lengi án þess að vera tekjuberandi (innri eða ytri leigutekjur).
6. Verðmatið miðast við ástand eignanna eins og það er þekkt og að eigandi afhendi þær í núverandi ástandi sem kaupandi mun kynna sér til hlítar og taka áhættu af því að einhverjir gallar reynist á eignunum. Miðar áætlað markaðsleiguverð við þær forsendur.
7. Til viðmiðunar á verðútreikningum er notast við þá líklegu ávöxtunarkröfu sem fasteignakaupendur nota þegar þeir leita að eignum til kaups. Eftir því sem áhættan eykst vegna þátta svo sem staðsetningar, endurbóta og viðhalds o.fl. hækkar ávöxtunarkrafan.
8. Við verðmatið voru notaðar teikningar sem aðgengilegar eru í Borgarvefsjá. Afrit af teikningunum eru aftast í verðmatinu.

Verðmat þetta getur ekki skoðast sem söluyfirlit skv. 10. gr. í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004.



1. Virði leigulóðarréttinda merkt A) í matsbeiðni, ásamt fasteign á ca. 8.500 fm lóð.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

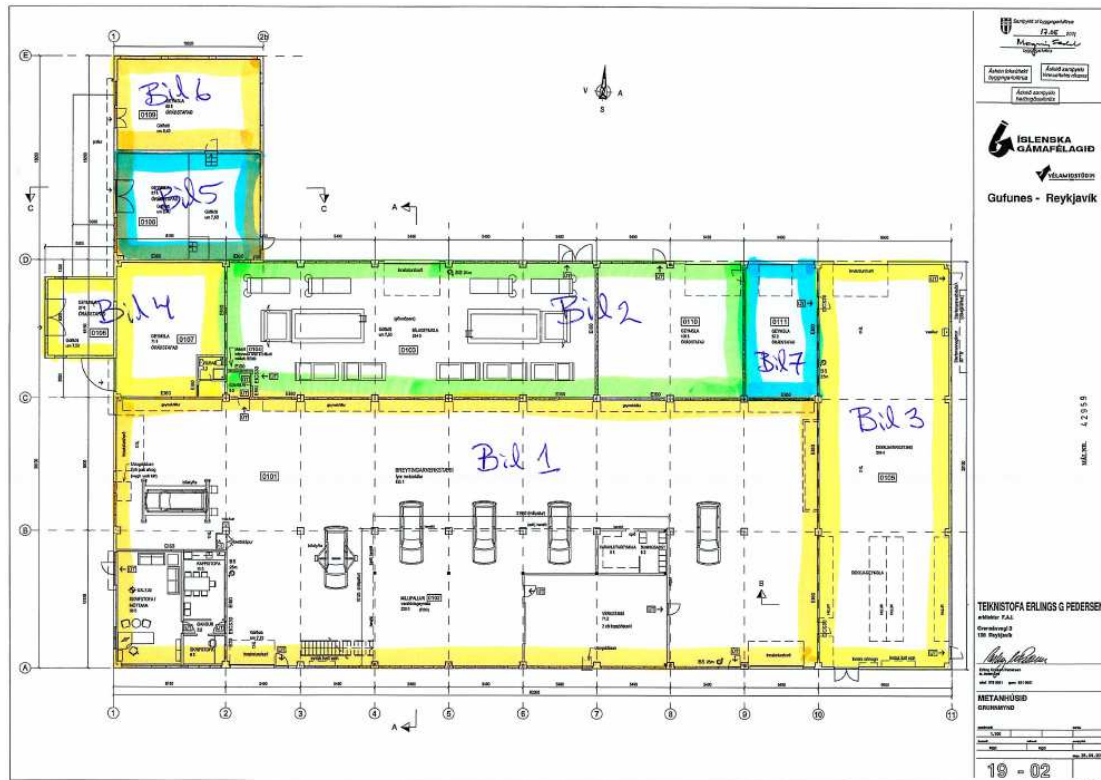
Verkstæði, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 05 0101, 2.284,3 fm.

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó- m ³	Brúttó- m ²	Séreign- m ²	Nettó- m ²	Skipta- m ³	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

Við skoðun hússins kom í ljós að veggur milli rýma 0110 og 0103 er ekki til staðar og er í verðmati þessu miðað við að þessi rými séu sameinuð. Einnig er miðað við að rými 0106 og 0107 séu sameinuð, þar sem aðkoma að rými 0107 væri eðlilegust í gegnum rými 0106.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt sérhæft verkstæðishús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Í grófum dráttum skiptist húsið upp í 7 notaeiningar sem hverja um sig væri hægt að leigja út.



Mynd sem sýnir ákjósanlega uppskiptingu hússins í leigurými.

Leiguein.	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó- m ³	Brúttó- m ²	Séreign- m ²	Nettó- m ²	Skipta- m ³	H-Fl.	Samtals fm.
Bil 1	05 0101	Breytingarv erkstæði	Lokað	7446,2	1049,5	1049,5	1013,4	7185,0	N	1269,5
	05 0102	Milligólf	Lokað	0	220	220	220	0,0	N	
Bil 2	05 0103	Bilageymsla	Lokað	2003,4	274,6	274,6	264	1927,2	B	389,8
	05 0104	Milligólf	Lokað	0	3,7	3,7	3,7	0,0	T	
	05 0110	Geymsla	Lokað	813,4	111,5	111,5	105,8	772,3	N	
Bil 3	05 0105	Dekkjaverk stæði	Lokað	2401,9	298	298	284,4	2292,3	N	298
Bil 4	05 0106	Geymsla	Lokað	120,3	30,6	30,6	27,6	108,5	N	105,9
	05 0107	Geymsla	Lokað	549	75,3	75,3	71,5	521,2	N	
Bil 5	05 0108	Geymsla	Lokað	625,3	88,2	88,2	81,6	578,5	N	88,2
Bil 6	05 0109	Geymsla	Lokað	512,6	77,2	77,2	69,8	463,5	N	77,2
Bil 7	05 0111	Geymsla	Lokað	406,3	55,7	55,7	52	379,6	N	55,7

Tafla sem sýnir skráð rými og þá flokkun sem notuð er í verðmatinu.

Bil 1: Suðvestur hluti hússins er stærstur 1049,5 fm. á jarðhæð auk 220 fm. millilofts. Þessi hluti hefur verið einangraður með steinull, sést í steinullina í loftum og víða eru merki um leka frá þaki. Skiptist upp í tvo stóra upphitaða sali. Einnig minni rými við inngang að framanverðu þar sem gæti verið móttaka eða skrifstofuaðstaða. Milliloftið er úr timburgrind og á gólfum eru spónaplötur. Við skoðun virtist gólfið sumstaðar vera blautt, að því er virðist eftir leka frá þaki. Ekki eru gluggar á milliloftinu. Milliloft af þessu tagi getur nýst sem viðbótarlagerrými eða geymsla fyrir léttu vöru. Innkeyrsluhurðir tvær eru nýlegar.



Bil 2: Eftir norðurhlið hússins eru rými 0103 og 0110 sameinuð, samtals 389,8 fm. Rýmin eru opin út og því í raun úpphitað B-lokunar rými. Sandur er um öll gólf og virðist þetta rými vera notað í mjög grófa vinnslu. Á rýminu eru tvö göt fyrir innkeyrsludyr, en þau eru opin í dag og greinilegt að engar hurðir hafa verið þar í langan tíma.

Bil 3: Austurendi hússins er notaður sem dekkjalager og dekkjaverkstæði. Upphitað rými. Samtals 298 fm. Meiri lofthæð er í þessu rými en öðrum eða ca. 8 metrar. Innkeyrsludyr eru á norðurhlið ca. 5 m. á hæð. Á suðurhlið er tvöföld inngönguhurð.

Bil 4: Á vesturhlið hússins er lágreist bygging sem stendur út úr húsinu, rými 0106, inn af því er svo rými 0107. Samtals 105,9 fm. Þessi rými voru ekki skoðuð en í matinu er gert ráð fyrir að ástand þeirra sé svipað og í rými 0108.

Bil 5: Í norðvestur hluta er 88,2 fm. rými með mikilli lofthæð. Ástand þess er mjög slæmt og þarf t.d. að steypa gólf þess alveg upp á nýtt.

Bil 6: Í norðvestur enda er 77,2 fm. rými með mikilli lofthæð. Ástand þess rýmis virðist gott og er leigjandi í því. Innkeyrsludyr eru á rýminu.

Bil 7: Á norðurhlið hússins er lítið geymslupláss með bílskúrshurð. 55,7 fm.

Almennt um ástand hússins

Húsið er að mestu upphitað. Húsið er í slæmu ástandi að utan. Veruleg þörf er á viðhaldi, t.d. eru víða lekar frá þaki 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 verulegar endurbætur á þaki hússins.

Lóð er að litlum hluta malbikuð (meðfram suðurhlið) en að mestu malarborin.

Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru eftirfarandi:



Leiguein.	Rými	Lýsing	Séreign- m ²	Leiguverð kr./fm.	Leiguverð kr./mán.
Bil 1	05 0101	Breytingarv erkstæði	1049,5	1.250	1.311.875
	05 0102	Milligólf	220	400	88.000
Bil 2	05 0103	Bílageymsla	274,6	500	137.300
	05 0104	Milligólf	3,7	0	0
	05 0110	Geymsla	111,5	500	55.750
Bil 3	05 0105	Dekkjaverk stæði	298	1.250	372.500
Bil 4	05 0106	Geymsla	30,6	300	9.180
	05 0107	Geymsla	75,3	300	22.590
Bil 5	05 0108	Geymsla	88,2	300	26.460
Bil 6	05 0109	Geymsla	77,2	1.400	108.080
Bil 7	05 0111	Geymsla	55,7	1.400	77.980
		Samtals áætlaðar leigutekjur			2.209.715
		Meðalleiguverð/fm.			967

Hér á eftir fer fjárhagsleg samantekt þar sem miðað er við að leigutekjur séu að meðaltali 967 kr./birtan fm.

Vegna ýmissa viðgerða sem þörf er á við húsið til að unnt reynist að ná ofangreindum tekjum, stærst að telja þakviðgerðir, gefa matsmenn sér þá forsendu að kostnaður við þær framkvæmdir séu sem nemur 25.000 kr./fm. án vsk.



Gufunes - Verkstæðishús - 05 0101			
Skráning Þjóðskrár Íslands			
Húsmat			172.150.000 kr.
Lóðarmat (hlutfallslegt m.v. birt flatarmál af heild)			17.078.348 kr.
Fasteignamat			189.228.348 kr.
Brunabótamat			300.200.000 kr.
Heildarstærð í fermetrum			2.284,3
Samtals stærð í fermetrum (allir fm)			2.284,3
Áætlaðar tekjur; miðað er við að tekjur séu tengdar VTN			
Tekjur á mánuði að meðaltali	967 kr.	per fm	2.208.918 kr.
Heildartekjur á ári			26.507.017 kr.
Ekki er gert ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum né breytingum á lokavirði eignarinnar.			
Gjöld			
Fasteignaskattur	1,65%	af fasteignamati	3.122.268 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	170.783 kr.
Vatnsgjald (nálgun)	203 kr.	per fm + 5.235 kr.	469.291 kr.
Holræsagjald (nálgun)	390 kr.	per fm + 10.109 kr.	901.420 kr.
Brunatrygging (áætlun)	1.200 kr.	per 1M brunabótamats	360.240 kr.
Húseigandatrygging (áætlun)	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	300.200 kr.
Viðhald (áætlað, umfram viðhald leigjanda)	1,5%	af fasteignamati	2.838.425 kr.
Heildarrekstrargjöld			8.162.627 kr.
EBITDA, NOI			18.344.390 kr.
Einskiptiskostnaður; til að ná ofangreindum tekjum			
Framkvæmdakostnaður	25.000 kr.	per fm.	57.107.500 kr.
Fjárfesting umfram kaupverð			57.107.500 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur, gjöld og fjárfestingarþörf			
Ef ávöxtunarkrafa, WACC, er	8,50%	er kaupvirði	158.708.855 kr.
		er fjárfestingarvirði	215.816.355 kr.
Kennitölur			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjum á mánuði			71,8
Leigumánuðir = Fjárfestingarvirði / leigutekjum á mánuði			97,7
Fasteignamat á fermetra			82.839 kr.
Brunabótamat á fermetra			131.419 kr.
Kaupvirði á fermetra heildarstærð			69.478 kr.
Fjárfestingarvirði á fermetra heildarstærð			94.478 kr.



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 2.679.655.000

Bygg.efni Steypt,
Forsteypt,
Stál, Timbur

Húsmat 840.193.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 138.300.000

Flatarmál 18.498,2 m²

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	120.750.000	138.587.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat		Lóðarhlutamat			
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
02 0101	Vörugeymsla			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	110.550.000	126.932.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat	29.650.000	Lóðarhlutamat	0		
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
03 0101	Vörugeymsla			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	433.250.000	489.901.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat	116.500.000	Lóðarhlutamat	0		
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
04 0101	Vörugeymsla			34152,0	2846,0	2846,0	0,0	0,0	
05 0101	Verkstæði	1954	7	2284,3 m ²	7	172.150.000	300.200.000	349.358.000	
	Skattflokkur C	Efni útveggja	Steypt	Húsmat	172.150.000	Lóðarhlutamat	0		
	Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-FI.
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
	Geymsla	Lokað		813,4	111,5	111,5	105,8	772,3	N

05 0110

05 0111 Geymsla Lokað 406,3 55,7 55,7 52,0 379,6 N

07 0101 Spennistöð 1954 7 40,0 m² 7 5.980.000 10.450.000 10.940.000**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 m² 7 10.550.000 39.050.000 44.687.000**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 m² 7 11.200.000 41.400.000 47.613.000**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 m² 7 11.000 204.000.000 234.704.000**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 m² 7 4.950.000 18.450.000 21.081.000**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 m² 7 6.850.000 23.700.000 27.083.000**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 m² 7 109.450.000 380.650.000 434.004.000**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 m² 7 95.150.000 168.350.000 193.721.000**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 m² 7 3.360.000 11.650.000 13.390.000**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	Saltpéturssýrugymir	1954	7		0,0 m ²	7		14.000		0	28.504.000
	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 m ²	7		42.400.000		0	168.819.000
	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 m ²	7		565.000	1.955.000		2.253.000
	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 olíupl.	1954	7		0,0 m ²	7		1.120.000		0	4.452.000
	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 m ²	7		655.000	2.270.000		2.609.000
	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 m ²	7		2.570.000	12.750.000		9.773.000
	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 m ²	7		7.350.000	25.250.000		27.993.000
	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 m ²	7		1.325.000	4.560.000		5.050.000
	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 m ²	7		50.250.000	184.850.000		204.766.000
	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 m ²	8		94.600.000	462.750.000		357.149.000
	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	103.750.000	110.951.000
	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	8.260.000	8.834.000
	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	8.260.000	8.834.000
	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	2.550.000	2.729.000
	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	2.729.000
	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	5.486.000
	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	865.000
	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	865.000
	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	865.000
	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** 229.300.000

Eigendur: 570480-0149 Reykjavíkurborg - eignasjóður 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 653,0

Stærð mathluta 02 er 1139,0m² og

7175,0m³

Dagsetning yfirlits: 17/02/2017

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

 [Breytingasaga](#)

 [Skjalalisti](#)

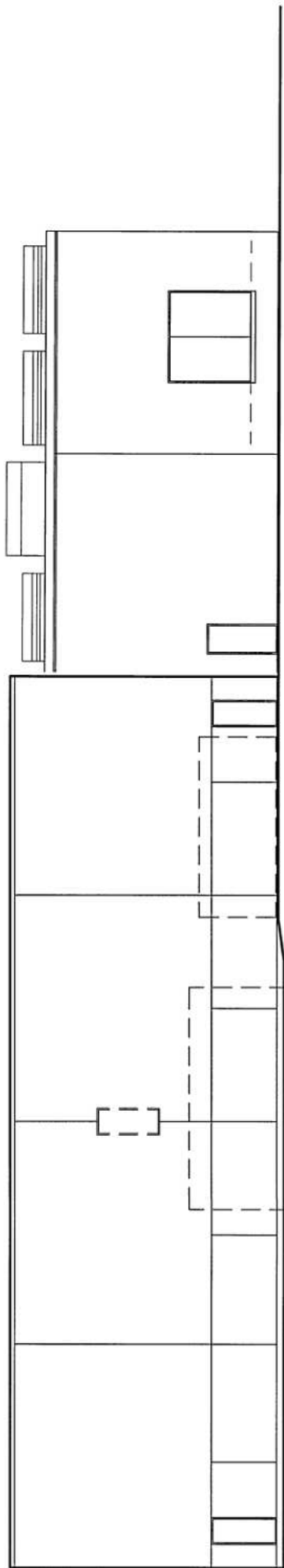
Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

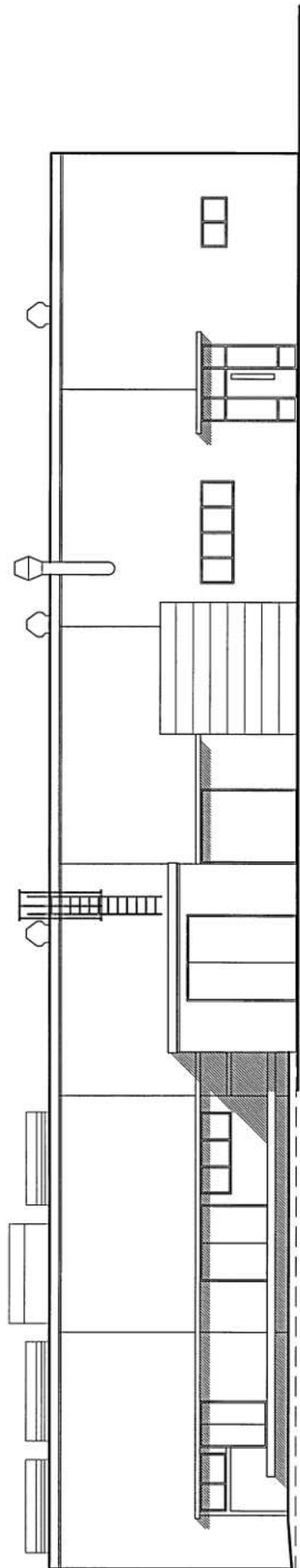
Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

 [Til baka](#)

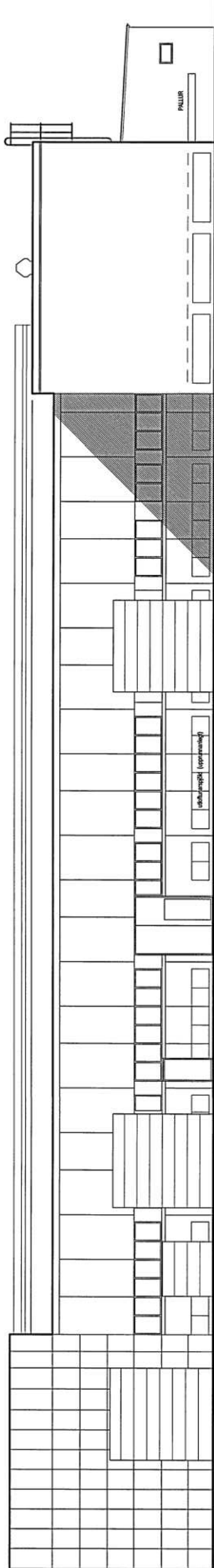
Notandi: leigumidlun



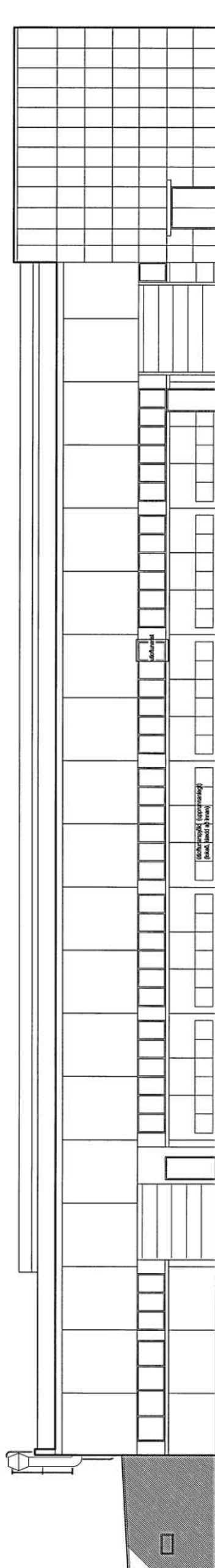
AUSTUR mkv. 1:100



VESTUR mkv. 1:100



NORÐUR mkv. 1:100



SUÐUR mkv. 1:100

Helgi Bjarnason og Magnús Kristinsson
löggiltir fasteignasalar hjá Jöfri fasteignasölu,
Ármúla 7, 108 Reykjavík og
Kjartan Hallgeirsson á Eignamiðlun, Grensásvegi 11m 108 Reykjavík

Reykjavík, 25 jan. 2016

Matsbeiðni

Efni: Beiðni um mat á virði leigulóðarréttinda, skv. fskjauk fasteignar á lóð gömlu Áburðarverksmiðju ríkisins í Gufunesi.

Aðilar að matsbeiðni þessari eru *Reykjavíkurborg* kt. 530269-7609 (vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 570480-0149) annars vegar, og *Kukl ehf.* kt 540802-2110, Krókhálsi 6, 112 Reykjavík.

Kt. Hins vegar (hér eftir „*aðilar eða matsbeiðendur*“ ef þeir eru tilgreindir sameiginlega).

Aðilar eru sammála um að fá tvo sérfróða og óvilhalla matsmenn til að leggja mat á virði, leigulóðarréttinda og fasteigna í Gufunesi sem tilgreindar eru nánar á fskj. Aðilar eru sammála um að hvor aðili um sig leiti til sjálfstæðs og óháðs löggilts fasteignasala, án samráðs við hinn, til þess að vinna verðmötin. Við gerð verðmata skulu matsmenn vinna sjálfstætt án samráðs við hvorn annan. Aðilar eru sammála um að hvor aðili um sig standi straum af kostnaði sem fellur til vegna vinnu hvors fasteignasala um sig vegna undirbúnings, skoðunar og ritun matsgerða.

Hvor aðili um sig mun afhenda hinum afrit af matsgerð þeirri sem þeir fá í hendur.

Forsendur:

Fyrir liggur niðurstaða í samkeppni um skipulag fyrir Gufunessvæðið.

Aðilar eru sammála um að lagt verði mat á lóðarréttindi sem atvinnulóðir með verð á byggingarrétti verði hann samþykktur í deiliskipulagi. Aðilar eru sammála um að Reykjavíkurborg afhendi lóðir og mannvirki í því ástandi sem þau eru í dag, takist samningar um kaup og/eða leigu milli aðila.

Lóðarréttindi og mannvirki skulu metin skv. núverandi ástandi og núverandi notkun.

Almennt:

Fasteignagjöld eru 1,65% af fasteignamati húss og lóðar. Lóðarleiga er 1% af lóðarmati. Gert er ráð fyrir að gerðir verði lóðaleigusamningar til 50 ára um neðangreindar eignir þar sem lóðir verða afmarkaðar af svipaðri stærð og matsbeiðnin skilgreinir, þegar deiliskipulag hefur hlotið staðfestingu með auglýsingu í B-deild stjórnariðinda. Við leigu/kaup á lóðum

er ráð fyrir því gert að hægt sé að semja frekar um greiðsluskilmála í samræmi við almennar reglur borgarinnar. Afmörkun lóðanna fer fram með breytingu á deiliskipulagi. Gatnagerðargjöld af núverandi byggingum eru greidd.

Matsbeiðni:¹

Með hliðsjón af framangreindum forsendum er þess óskað að tveir sérfróðir og óvillhallir matsmenn láti í té skriflegt álit með verðmati og matsforsendum um eftirfarandi atriði, sem allar eru skráðar með fastanúmerið og landnúmerið

1. Hvert sé virði leigulóðarréttinda merkt A) ásamt fasteign sem staðsett er á lóð, ef sú lóð yrði leigð til 50 ára undir atvinnustarfsemi. Lóðin er um 8.500 fermetrar að stærð verkstæði skv. Þjóðskrá) sem stendur á lóðinni var byggt árið 1954 og er 2284,3 fermetrar að stærð. Eignin er merkt 05-0101 í skráningu hjá Þjóðskrá. Fasteignamat hússins er .
- 2.

Tilgangur matsins

Tilgangur matsins er að fá mat á virði þeirra réttinda sem Reykjavíkurborg mun hafa til hliðsjónar , komi til sölu á þeim.

Tengiliðir:

- Magnús Erlingsson lögfræðingur hjá Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, 101 R.vík.
Netfang: Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is
- Þorvarður Björgúlfsson framkvæmdastjóri Kukls, Krókhálsi 6, 112, Reykjavík.
 - Netfang: vardi@kukl.is

Matstími

Þess er óskað að lagt verði fyrir matsmenn að flýta mati þessu eins og framast er kostur.

Gögn og áskilnaður

Aðilar áskilja sér rétt til að leggja fram sameiginlega frekari gögn til skýringar á matsbeiðni ef þörf krefur.

Reykjavík, 25. janúar 2017

F.h. Kukl ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar

Vottar að rétttri undirskrift
og dags.

Meðfylgjandi:

Fskj. nr. 1: Afmörkun lóða

Möguleg lóð með verkstæði matshl. 05



María Níelsdóttir

Efni: FS: Verðmat - Gufunes - matshluti 05

-----Upphaflegt skeyti-----

From: Magnús Ingi Erlingsson
Sent: 27. mars 2017 12:42
To: María Níelsdóttir
Subject: FS: Verðmat - Gufunes - matshluti 05

-----Upphaflegt skeyti-----

From: Magnús Kristinsson [<mailto:magnus@jofur.is>]
Sent: 14. mars 2017 13:40
To: Magnús Ingi Erlingsson
Afrit: olafur@jofur.is
Subject: RE: Verðmat - Gufunes - matshluti 05

Sæll Magnús.

Eigandi þyrfti þá væntanlega að greiða gatnagerðargjald skv. gjaldskrá RVK þegar þar að kæmi. Það gjald yrði líklega um 19.148 kr./fm. aukins byggingarréttar, (skv. gjaldskrá RVK borgar).

Búast má við að markaðsverð á svona byggingarrétti væri um 15.000 kr./fm. (miðað við að eigandi þurfi svo að auki að greiða gatnagerðargjald) miðað við að byggingarrétturinn væri sannanlega til staðar skv. samþykktu skipulagi. Liggi slíkt samþykki ekki fyrir eða vafi væri á um hvenær væri hægt að fá það samþykkt, mundi verðið vera lægra.

Kveðja,
Magnús.

-----Original Message-----

From: Magnús Ingi Erlingsson [<mailto:Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>]
Sent: 7. mars 2017 12:48
To: Magnús Kristinsson <magnus@jofur.is>
Cc: olafur@jofur.is
Subject: SV: Verðmat - Gufunes - matshluti 05

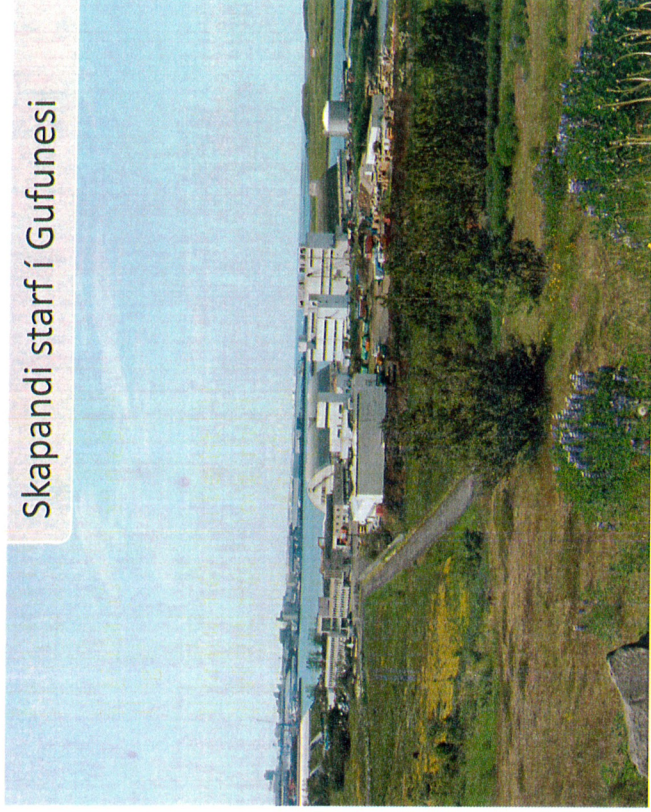
Sælir.

Í matsbeiðni var gert ráð fyrir að metinn yrði byggingarrétturinn sem kann að verða samþykktur við húsið. Þá tölu vantar í matið.

Bestu kveðjur, best regards,

Magnús Ingi Erlingsson
lögfræðingur / Legal adviser
Reykjavíkurborg ráðhúsinu / City of Reykjavik Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar / Office of Property Management and Economic Development

Sími / Tel: 411– 4126 / 664 8994



Skapandi starf í Gufunesi

Húsnæði fyrir kvikmyndastarfsemi

Atvinnuhúsnæði á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi er til leigu fyrir fyrirtæki eða klasa með starfsemi sem tengist kvikmyndagerð, en aðrar skapandi greinar koma einnig til greina.

Til leigu eru um 550 m² skrifstofuhúsnæði, 1.140 m² niðurgráfin skemma og 2.300 m² verkstæðis- og lagerhús. Skrifstofuhúsnæðið og skemma eru laus nú þegar, en verkstæðisbyggingin gæti losnað á næstu mánuðum.

Reykjavíkurborg gekk nýlega frá samningum við RVK-studios ehf. um kaup á hluta gömlu Áburðarverksmiðjunnar fyrir kvikmyndastúdíó. Gert er ráð fyrir að í nágrenni þess byggist upp aðstaða fyrir starfsemi sem tengist kvikmyndagerð.

Samkeppni um framtíðarskipulag Gufunessvæðisins í heild stendur yfir og því eru ákvarðanir um nýtingu lands

og bygginga nú teknar með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

Tilkynning um áhuga berist til þjónustuværs Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, í umslagi merktu „Leiga í Gufunesi“ fyrir kl. 12:00 **mánudaginn 26. september 2016.**

Innsend gögn verða metin í ljósi þeirra áforma að í Gufunesi byggist upp fjölbreytt og heildstæð starfsemi á sviði kvikmyndagerðar. Mikilvægt er að í gögnum komi fram skýrar hugmyndir um hvernig viðkomandi starfsemi fellur að þessum áformum.

Nánari upplýsingar um verkefnið er að finna á reykjavik.is/leiga



Húsnæði fyrir kvikmyndastarfsemi og aðrar skapandi greinar í Gufunesi

föstudagur, 2. september 2016

Atvinnuhúsnæði á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi er til leigu fyrir fyrirtæki eða klasa með starfsemi tengdi kvikmyndagerð, en aðrar skapandi greinar koma einnig til greina.



Staða auglýsingar í gildi

Til leigu eru um 550 fermetra skrifstofuhúsnæði, 1.140 fermetra niðurgráfin skemma og 2.300 fermetra verkstæðis- og lagerhús. Skrifstofuhúsnæðið og skemman eru laus nú þegar, en verkstæðisbyggingin gæti losnað á næstu mánuðum.

Reykjavíkurborg gekk nýlega frá samningum við RVK-studios ehf. um kaup á hluta gömlu Áburðarverksmiðjunnar fyrir kvikmyndastúdíó. Gert er ráð fyrir að í nágrenni þess byggist upp aðstaða fyrir starfsemi sem tengist kvikmyndagerð. Samkeppni um framtíðarskipulag Gufunessvæðisins í heild stendur yfir og því eru ákvarðanir um nýtingu lands og bygginga nú teknar með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

Tilkynning um áhuga berist til þjónustuværs Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, í umslagi merktu „Leiga í Gufunesi“ fyrir kl. 12:00 mánudaginn 26. september 2016.

Vinsamlega tilgreinið eftirfarandi atriði í yfirlýsingu um áhuga:

- Nafn, heimilisfang og kennitala lögaðila
- Nafn, netfang og símanúmer tengiliðs.
- Lýsing á fyrirhugaðri starfsemi í leigðu húsnæði, með myndefni og tölulegum upplýsingum ef til eru. (Viðskiptahugmynd)
- Hvernig fellur fyrirhuguð nýting húsnæði að þeim hugmyndum að byggja upp fjölbreytta og heildstæða starfsemi á sviði kvikmyndagerðar á þessu svæði í Gufunesi
- Hvaða húsnæði óskast tekið á leigu.
- Önnur atriði sem að gagni kunna að koma við mat á gögnum.

Innsend gögn verða metin í ljósi þeirra áforma að í Gufunesi byggist upp fjölbreytt og heildstæð starfsemi á sviði kvikmyndagerðar. Mikilvægt er að í gögnum komi fram skýrar hugmyndir um hvernig viðkomandi starfsemi fellur að þessum áformum.

MÍNAR SÍÐUR

Þjónustuvefur Reykjavíkurborgar

INNSKRÁNING ([HTTPS://RAFRAEN.REYKJAVIK.IS](https://rafraen.reykjavik.is))

ÞJÓNUSTUVER REYKJAVÍKURBORGAR ([HTTP://REYKJAVIK.IS/THJONUSTUVER-REYKJAVIKURBORGAR](http://reykjavik.is/thjonustuver-reykjavikurborgar))

Sími: 4 11 11 11

Fax: 4 11 11 69

Netfang: upplýsingar@reykjavik.is (<mailto:upplýsingar@reykjavik.is>)

Borgartún 12-14, 105 Reykjavík

Opnunartímar:

Alla daga frá kl. 08:20-16:15

Teikningaafgreiðsla:

mánudag – föstudag 08:20 – 16:00

RÁÐHÚS REYKJAVÍKUR ([HTTP://REYKJAVIK.IS/STADIR/RADHUS-REYKJAVIKUR](http://reykjavik.is/stadir/radhús-reykjavikur))

Tjarnargata 11, 101 Reykjavík

Opnunartímar:

mánudag - föstudag 08:00-20:00

Kennitala Reykjavíkurborgar: 530269-7609



FACEBOOK ([HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/REYKJAVIK/](https://www.facebook.com/reykjavik/)) YOUTUBE ([HTTP://WWW.YOUTUBE.COM/USER/LIFANDIREYKJAVIK](http://www.youtube.com/user/lifandireykjavik)) TWITTER
([HTTP://TWITTER.COM/REYKJAVIK](http://twitter.com/reykjavik)) INSTAGRAM ([HTTP://WWW.INSTAGRAM.COM/REYKJAVIKURBORG/](http://www.instagram.com/reykjavikurborg/))