



Borgarráð

***Suðurlandsvegur sumarbústaðablettur 112534 og Suðurlandsvegur sumarbústaðablettur 218369 - Ósk um kaup á tveimur lóðum við Elliðavatn***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa eignarlóð ásamt sumarhúsi og geymsluskúr á lóðinni Suðurlandsvegur sbl. 112534 fyrir 17.739.493 kr. og eignarlóðina Suðurlandsveg sbl. 218369 fyrir 6.489.493 kr.

*Greinargerð:* Eigendur lóðanna, þau Rannveig Gunnarsdóttir, kt. 110235-3569, Þórarinn Gunnarsson, kt. 251038-3099 og Kristín H. Halldórsdóttir kt. 260321-3159, hafa óskað eftir því að Reykjavíkurborg kaupi eignarlóðina Suðurlandsvegur sbl. 112534 ásamt sumarhúsi og geymsluskúr sem stendur á lóðinni fyrir 17.739.493 kr. og eignarlóðina Suðurlandsveg sbl. 218369 fyrir 6.489.493 kr. Um er að ræða tvær 4.045 fermetra lóðir sem eru staðsettar við Elliðavatn. Lóðirnar eru þaktar miklum gróðri og eru á fögrum útsýnisstað.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru lóðirnar staðsettar á opnu svæði. Leitað var álit embætti skipulagsfulltrúa vegna kaupa á lóðunum og var það mat skipulagsfulltrúa að heppilegt væri fyrir Reykjavíkurborg að eiga lóðirnar ef kæmi til skipulagningu útivistarsvæðis eða íbúðabyggðar á umræddu svæði, en í síðara tilvikinu er ljóst að fyrst þyrfti að breyta landnotkun í aðalskipulagi. Skipulagsfulltrúi telur að svæðið eigi einungis eftir að verða mikilvægara sem útivistarsvæði borgarbúa með tímanum. Það er því möguleiki að umræddar lóðir verði skipulagðar undir útivistarsvæði en að öðrum kosti gætu lóðirnar nýst undir íbúðarbyggð í framtíðinni.

Samkvæmt afsali frá árinu 1945 og yfirlýsingu um skiptingu landspildanna frá árinu 1995, sem er þinglýst í fasteignaskrá, var landið 10.000 fermetrar árið 1945. Vegna stífluförum við Elliðavatn á árunum 1924-1928 og aftur árið 1978 hækkaði yfirborð vatnsins og stór hluti landsins í kring fór undir vatn. Ljóst er að 1910 fermetrar af umræddu landi hefur farið undir vatn á bilinu 1945 og 1995. Rétt þykir að kaupa heildarlóðina eða 10.000 fermetra af fyrrnefndum eigendum í stað þess að undanskilja 1910 fermetra sem að liggja nú undir vatni, með vísan til 2. mgr. 3. gr. vatnalaga nr. 15/1923. Samkvæmt ákvæðinu breytast merki eigi þótt farvegur breytist, sem þýðir að ef yfirborðið lækkar aftur vegna breytinga á stíflunni eða af öðrum ástæðum munu fyrrnefndir aðilar eiga 1910 fermetra af landinu. Í því tilviki myndi markmið kaupanna, sem er að lóðirnar gætu orðið útivistarsvæði eða íbúðarbyggð í framtíðinni, ekki ná fram að ganga og staðið mögulega í vegi fyrir skipulagslegri þróun svæðisins.

Sumarhúsið ásamt 4.045 fermetra eignarlóð, Suðurlandsvegur sbl. 112534, var metið af tveimur fasteignasölum þann 22.06.2016 og 7.7.2016 og er meðaltal verðmatanna 16.500.000

kr. Um er að ræða 56 fermetra sumarhús frá árinu 1949 ásamt 7,2 fermetra geymslu frá árinu 2001. Eignarlóðin Suðurlandsvegur sbl. 218369 var einnig metin af fasteignasölum þann 22.06.2016 og 7.7.2016 og er meðaltal verðmatanna 5.250.000 kr. Lóðin er staðsett við hlið fyrrnefndrar lóðar, Suðurlandsvegur sbl. 112534, og á það sameiginlegt með hinni lóðinni að vera þakin gróðri og með góða staðsetningu við Elliðavatn. Við útreikning á kaupverði fyrir 1910 fermetra, sem að fasteignasalar lögðu ekki til grundvallar í áður nefndum verðmötum, var miðað við meðaltal verðmatanna frá Borg fasteignasölu og Fasteignamiðstöðinni, þ.e.a.s. 5.250.000 kr. fyrir 4.045 fermetra lóð án húss. Á grundvelli þess reiknast 1.239.493 kr. fyrir 955 fermetra, sem bætist við meðaltal verðmata hvorrar lóðar. Það myndar kaupverðið 17.739.493 kr. fyrir 5.000 fermetra eignarlóðina Suðurlandsvegur sbl. 112534 ásamt sumarhúsi og geymsluskúr og 6.489.493 kr. fyrir 5.000 fermetra eignarlóðina Suðurlandsveg sbl. 218369.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat frá Fasteignamiðstöðinni fyrir Suðurlandsv Sbl - Eignarlóð, dagsett 7. júlí 2016.

Verðmat frá Fasteignamiðstöðinni fyrir Suðurlandsv Sbl - Sumarhús og eignarlóð, dagsett 7. júlí 2016.

Verðmat frá Borg fasteignasölu fyrir Suðurlandsvegur spilda við Elliðavatn, dagsett 22. júní 2016.

Verðmat frá Borg fasteignasölu fyrir sumarbústaður á spildu við Suðurlandsveg, dagsett 22. júní 2016.

Kort af lóðunum Suðurlandsvegur sbl 112534 og Suðurlandsvegur sbl 218369.

Séruppráttur vegna samkomulags um landamerki og uppráttur af skiptingu landspildu úr Seláslandi, dagsett 17. júlí 1995.



**FASTEIGNAMIÐSTÖÐIN**  
Magnús Leópoldsson  
lögg. fasteigna- og skipasali

Fasteignamiðstöðin ehf. · Kt. 500505-2570 · www.fasteignamidstodin.is  
Hlíðasmára 17 · 201 Kópavogur · Sími 550 3000 · Fax 550 3001

# Verðmat

## Suðurlandsv Sbl - Eignarlóð

### 110 Reykjavík



#### Skráning samkvæmt Fasteignaskrá Íslands:

Fastenúmer.	Mhl.	Nh.	Nr.íb	Brunabótamat	Húsamat	Lóðamat	Fasteignamat	Flatarmál (ib. geymslu bílsk.)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
232-8664		0		0	0	1.320.000	1.320.000	-	-	Lóð / Jarðir	-

#### Þinglýstir eigendur:

Kristín H. Halldórsdóttir 260321-3159 100.0 %

Matsbeiðandi Magnús Ingi Erlingsson f.h. Reykjavíkurborgar.

Um er að ræða 4.045,0 m<sup>2</sup> lóð við Elliðavatn landnúmer 218369. Lóðin er með miklum gróðri og á fögrum útsýnisstað. Matsmaður gengur út frá því í mati þessu að ekki verði leyfð byggð á umræddri lóð.

Tilvísunarnúmer 30-4551

#### Niðurstaða:

**Áætlað markaðsverð eignarinnar er 6.000.000,- kr.**

Mat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá fasteignasölnunni og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsáðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 5-10% tilhækkunar eða lækkunar. Greiðslur miðast við almenn kjör á fasteignamarkaðnum í dag. Við verðmat þetta lágu fyrir teikningar, brunabótamat og fasteignamat eignarinnar.

Kópavogi, 7. júlí 2016

Magnús Leópoldsson  
löggiltur fasteignasali  
kt. 230846-2439

# Verðmat

## Suðurlandsv Sbl - Sumarhús og eignarlóð 110 Reykjavík



### Skráning samkvæmt Fasteignaskrá Íslands:

Fastenúmer.	Mhl.	Nh.	Nr.íb.	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	Flatamál (íb. geymslu bílsk.)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
205-3877	01	01	01	17.000.000	7.060.000	1.445.000	8.940.000	63,2 (56,0/7,2)	Timbur	Sumarhús	1949

### Þinglýstir eigendur:

Rannveig Gunnarsdóttir	110235-3569	50.0 %
Pórarinn Björn Gunnarsson	251038-3099	50.0 %

Matsbeiðandi Magnús Ingi Erlingsson f.h. Reykjavíkurborgar.

Um er að ræða sumarhús stærð 56 m<sup>2</sup> frá árinu 1949 auk þess geymsla 7,2 m<sup>2</sup> frá árinu 2001 og 4.045,0 m<sup>2</sup> eignarlóð við Elliðavatn sem hefur landnúmer 112534.

Sumarhúsið er snyrtilegt en er barn síns tíma en þarfnast töluverðra endurbóta miðað við nútíma kröfur. Geymslan er nýrri bygging en ekki fullbúin. Lóðin er óvenju glæsileg með miklum trjágróðri og með einstaka staðsetningu við Elliðavatn. Matsmaður gengur út frá því að ekki verði leyfð frekari byggð á umræddu landi.

Tilvísunarnúmer 30-4550

### Niðurstaða:

**Áætlað markaðsverð eignarinnar er 18.000.000,- kr.**

Mat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá fasteignasölnni og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 5-10% tilhækkunar eða lækkunar. Greiðslur miðast við almenn kjör á fasteignamarkaðnum í dag. Við verðmat þetta lágu fyrir teikningar, brunabótamat og fasteignamat eignarinnar.

Kópavogi, 7. júlí 2016

*Magnús Leópoldsson*  
Löggiltur fasteignasali  
Kt. 230846-2439

# B O R G

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

## Verðmat.

Efni: **Suðurlandsvegur spilda við Elliðavatn, 110 Reykjavík, fastanr 232-8664.**

Þinglýstur eigandi: Kristín H. Halldórsdóttir kt. 260321-3159 og byggir á sjónskoðun á eigninni.

### 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 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.

### Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignamati ríkisins:

Fastanúmer:	<b>232-8664</b>	Stærð:	<b>4.045 fm</b>
Húsgerð:	<b>Lóð/spilda</b>	Lóðarréttindi:	<b>Eignalóð</b>
Fasteignamat:	<b>1.320.000,-</b>	Landnúmer:	<b>218369</b>

### Lýsing eignar:

Um er að ræða lóð/spildu sem liggur við Elliðavatn á sérlega fallegum stað. Skv. Þjóðskrá Íslands er lóðin skráð 4.045 fm og er eignalóð. Skv. skipulagi Reykjavíkurborgar er ekki leyfilegt að byggja á lóðinni. Mikill og fallegur gróður, bæði tré og kjarr ásamt slegnum grasblettum.

### Niðurstaða:

Sérlega vel staðsett spilda/lóð rétt við borgarmörkin sem liggur að Elliðavatni. Fallegt útsýni.

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð framangreindrar eignar í núverandi ástandi og standsetningu vera **kr. 4.500.000,-**, **skrifað fjórar milljóniirög fimmm hundruð þúsund 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 nauðungaruppboði.

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

Reykjavík 22. júní 2016

Úlfar Þór Davíðsson

Kt. 210276-4839

Úlfar Þór Davíðsson  
Lögg. Fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali.

**Suðurlandsv Sbl  
Reykjavík**

**Fastanúmer** 232-8664    **Landnúmer** 218369  
**Notkun** Annað land    **Greinitala** 0000 01 479--93

**Fasteignamat** 1.320.000    **Brunabótamat** 0    **Bygg.efni**  
**Húsmat** 0    **Tryggingafélag** Óþekkt trf  
**Lóðarmat** 1.320.000    **Flatarmál** m<sup>2</sup>    Fasteignamat næsta árs: 1.385.000

**Eigendur skv. gjaldendaskrá**

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
260321-3159	Kristín H Halldórsdóttir	100,0000%	21/04/2009	21/04/2009

**Sérmetnar einingar**

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01	Annað land			0,0		1.320.000	0	0
	<b>Skattflokkur A</b>	<b>Efni útveggja</b>		<b>Húsmat</b> 0	<b>Lóðarhlutamat</b>	1.320.000		
<b>Rými</b>	<b>Lýsing</b>	<b>Lokun</b>	<b>Brúttó-m<sup>3</sup></b>	<b>Brúttó-m<sup>2</sup></b>	<b>Séreign-m<sup>2</sup></b>	<b>Nettó-m<sup>2</sup></b>	<b>Skipta-m<sup>3</sup></b>	<b>H-Fl.</b>

**Lóð**

**Landnr** 218369    Annað land    **Stærð** 4.045,0 m<sup>2</sup>    **Heildarlóðarmat** 1.320.000  
**Eigendur:** 260321-3159    Kristín H Halldórsdóttir    100,0000%

Vísitala brunabótamats: 660,3  
Dagsetning yfirlits: 16/06/2016

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

**Skýringar:**

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa  
Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)



## Verðmat.

Efni: **Sumarbústaður á spildu við Suðurlandsveg , 110 Reykjavík, fastanr 205-3877, matshluti 01-01-01.**

Þinglýstir eigendur: Rannveig Gunnarsdóttir, kt. 110235-3569 50% og Þórarinn Björn Gunnarsson 251038-3099 50% og byggir á sjónskoðun á eigninni.

### 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:

Fastanúmer:	<b>205-3877</b>	Stærð:	<b>63,2 fm</b>
Húsgerð:	<b>Sumarhús á eignalóð.</b>	Byggingarefni:	<b>Timbur</b>
Fasteignamat:	<b>8.940.000</b>	Brunabótamat:	<b>17.000.000,-</b>
Byggingarár:	<b>1949/2001</b>	Lóðarréttindi:	<b>Eignalóð .</b>

### Lýsing eignar:

Sumarhús á 4.045 fm eignalóð við Elliðavatn. Skv. Þjóðskrá Íslands er bústaðurinn alls 63,2 fm sem skiptist í sumarhús 56 fm og 7,2 fm geymsluskúr. Sumarhúsið er byggt úr timbri árið 1949 og geymslan byggð 2001, einning úr timbri. Húsið er bykkt á steiptum sökklum. Ágætur pallur fyrir framan hús. Komin tími á viðhaldi á palli. Húsið er ekki með rafmagni né hita. Hægt að tengja kallt vatn á sumrin. Húsið er á tveimur pöllum og skiptist í Stofu, setustofu, eldhús og snyrtingu. Á gólfum er gólfborð. Lóðin í kringum bústaðinn er liggur að elliðavatni og með trjám og kjarri og að hluta til slegnu grasi. Sérlega fallegt útsýni og gróður allt í kring. Frá sumarhúsi er um 50 metrar að vatni.

### Niðurstaða:

Fallega staðsettur bústaður á eignalóð sem liggur að Elliðavatni rétt við mörk Höfuðborgarinnar. Bústaðurinn er kominn til ára sinna en stendur í fallegri náttúru með sérlega fallegu útsýni.

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð framangreindrar eignar í núverandi ástandi og standsetningu vera **kr. 15.000.000,- , skrifað fimmtánmilljónir 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 22. júní 2016

Úlfar Þór Davíðsson  
Kt. 210273-4339  
Löggjafi fasteigna,  
fyrirtækja og skipasali

Úlfar Þór Davíðsson  
Lögg. Fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali.





Suðurlandsv Sbl 112534  
Reykjavík

**Fastanúmer** 205-3877  
**Notkun** Sumarbústaður

**Landnúmer** 112534  
**Greinitala** 0000 01 479--91

**Fasteignamat** 8.940.000  
**Húsmat** 7.495.000  
**Lóðarmat** 1.445.000

**Brunabótamat** 17.000.000  
**Tryggingafélag** Sjóvá-Alm.  
**Flatarmál** 63,2 m<sup>2</sup>

**Bygg.efni** Timbur  
Fasteignamat næsta árs: 10.301.000

## Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
110235-3569	Rannveig Gunnarsdóttir	50,0000%	15/12/1997	15/12/1997
251038-3099	Þórarinn Björn Gunnarsson	50,0000%	15/12/1997	15/12/1997

## Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Sumarbústaður	1949	7	56,0 m <sup>2</sup>	7	8.505.000	17.000.000	16.086.000
	<b>Skattflokkur A</b>	<b>Efni útveggja</b>	Timbur	<b>Húsmat</b>	7.060.000	<b>Lóðarhlutammat</b>	1.445.000	
<b>Rými</b>	<b>Lýsing</b>	<b>Lokun</b>	<b>Brúttó-m<sup>3</sup></b>	<b>Brúttó-m<sup>2</sup></b>	<b>Séreign-m<sup>2</sup></b>	<b>Nettó-m<sup>2</sup></b>	<b>Skipta-m<sup>3</sup></b>	<b>H-Fl.</b>
01 0101	Sumarbústaður		0,0	56,0	56,0	0,0	0,0	
70 0101	Geymsla	2001	4	7,2 m <sup>2</sup>	4	435.000	0	797.000
	<b>Skattflokkur A</b>	<b>Efni útveggja</b>	Timbur	<b>Húsmat</b>	435.000	<b>Lóðarhlutammat</b>	0	
<b>Rými</b>	<b>Lýsing</b>	<b>Lokun</b>	<b>Brúttó-m<sup>3</sup></b>	<b>Brúttó-m<sup>2</sup></b>	<b>Séreign-m<sup>2</sup></b>	<b>Nettó-m<sup>2</sup></b>	<b>Skipta-m<sup>3</sup></b>	<b>H-Fl.</b>
70 0101	Geymsla		0,0	7,2	7,2	0,0	0,0	

[Allar](#)

## Lóð

**Landnr** 112534 Sumarbústaðaland **Stærð** 4.045,0 m<sup>2</sup> **Heildarlóðarmat** 1.445.000  
**Eigendur:** 110235-3569 Rannveig Gunnarsdóttir 50,0000%  
**Eigendur:** 251038-3099 Þórarinn Björn Gunnarsson 50,0000%

Vísitala brunabótamats: 660,3  
Stærð mathluta 01 er 56,0m<sup>2</sup> og 150,0m<sup>3</sup>  
Dagsetning yfirlits: 16/06/2016

[Veðbandayfirlit](#)

[Eigendasaga](#)

[Breytingasaga](#)

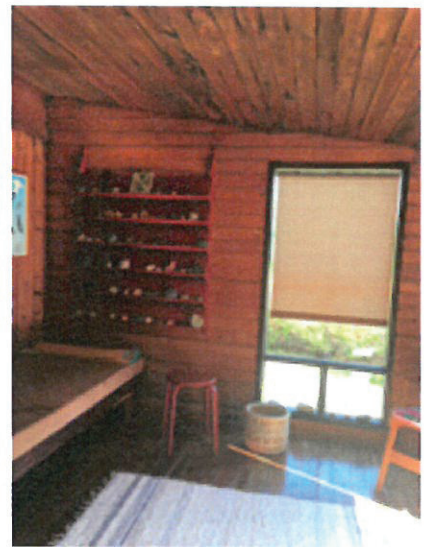
[Skjalalisti](#)

### Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa  
Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

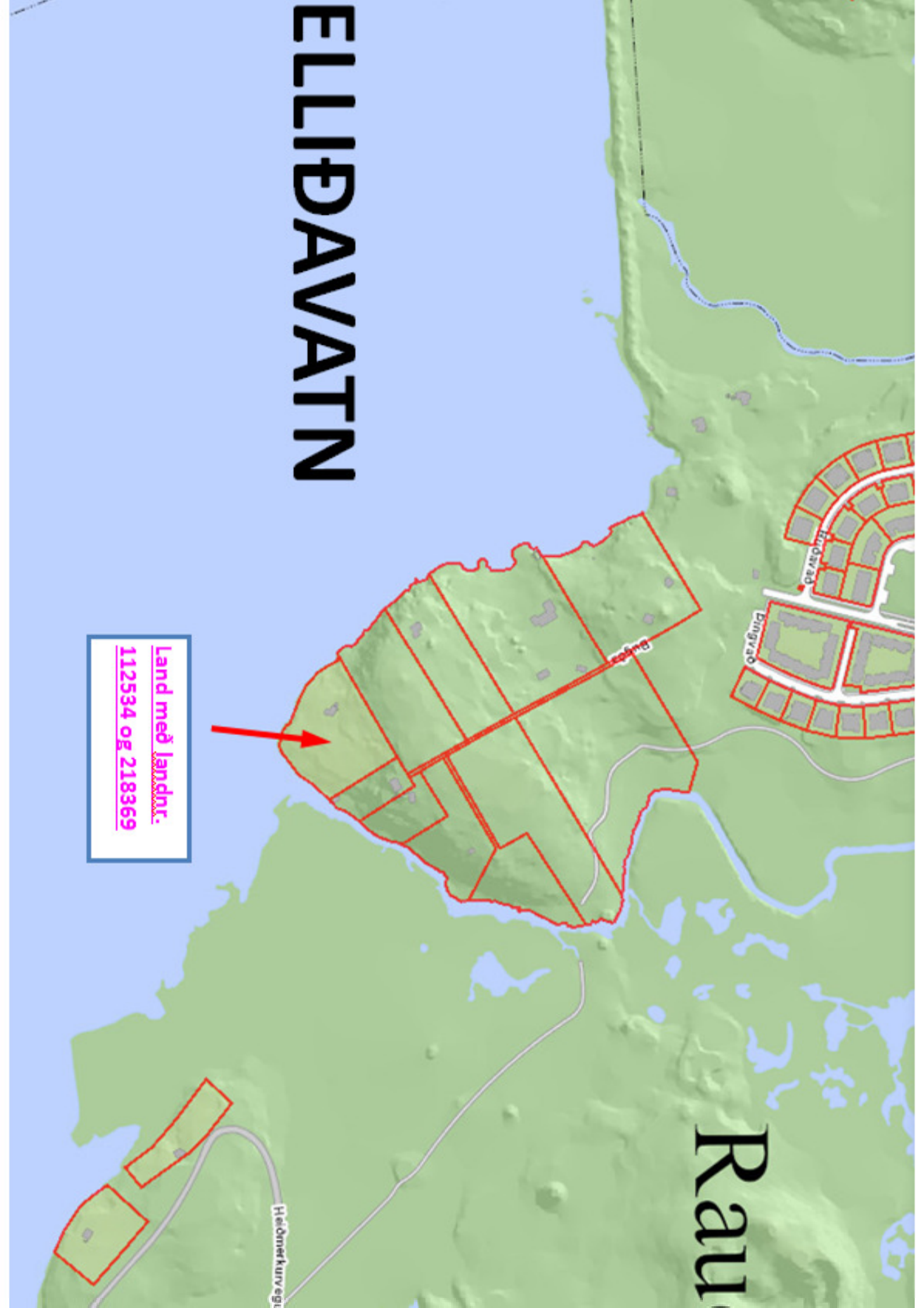




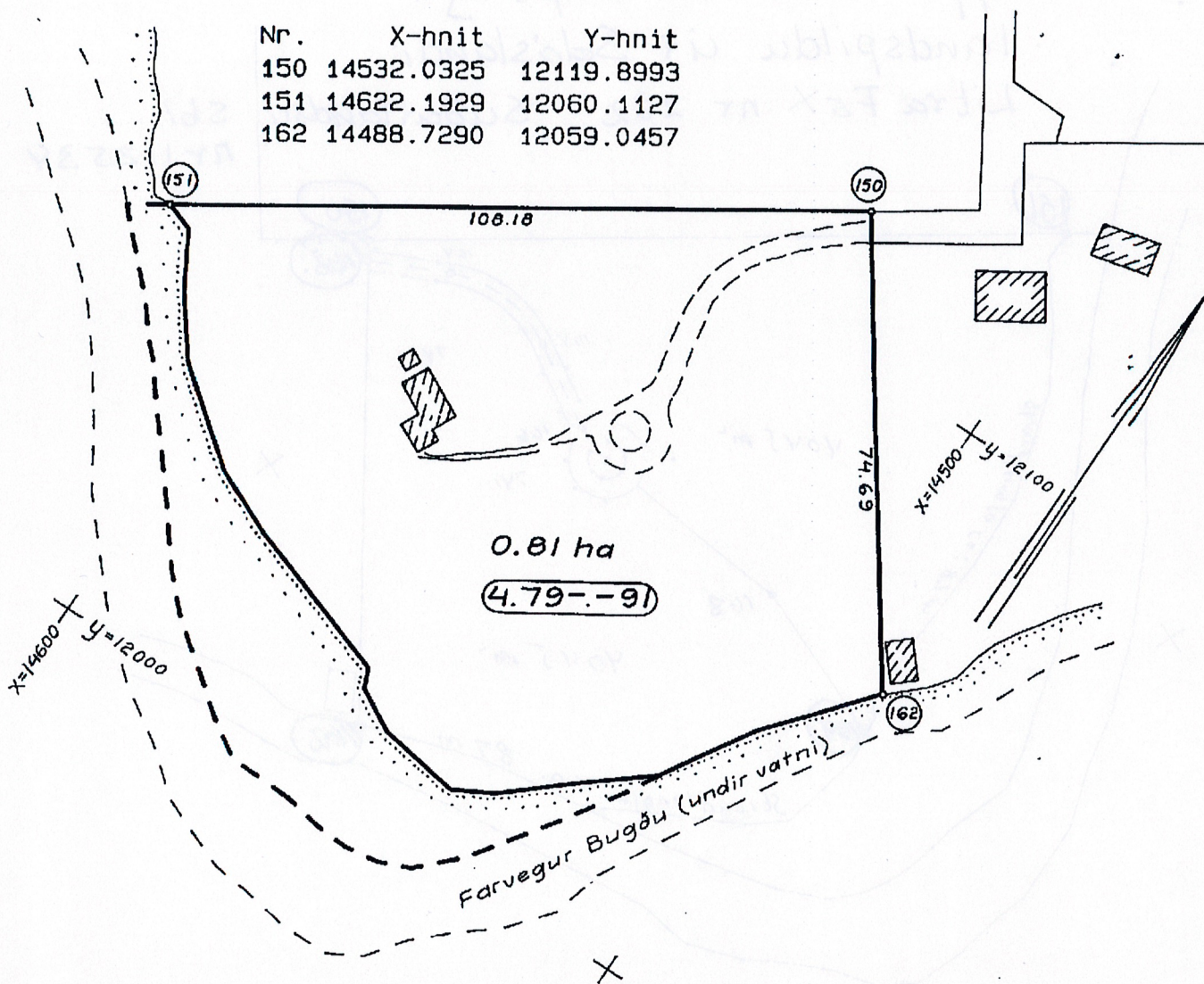
# ELLIDAVATN

Rau

Land með landnr.  
112534 og 218369



Nr.	X-hnit	Y-hnit
150	14532.0325	12119.8993
151	14622.1929	12060.1127
162	14488.7290	12059.0457



## Landspilda úr Seláslandi

(Eigendur Gunnar Björnsson og Þórarinn Björnsson  
skv. afsali Litra F5 nr. 282, dags. 1. 6. 1945)  
Reykjavík, 1:1000

Séruppdráttur vegna samkomulags um landamerki  
eftir mælingu í október 1994.

Í afsali er landið talið 10000 m<sup>2</sup> að stærð.

Landamerki að norðvestan er lína milli punktanna 150 og 151.  
Landamerki að norðaustan er lína milli punktanna 150 og 162.

Skrifstofur borgarverkfræðings,  
Mælingaéild  
17. 7. 1995

*Bölingur Rúnólfsson*

Uppdráttur af skiptingu  
landspildu úr Seldislandi

Litra F5X nr 282 Suðurlandsu.

S61  
nr 112534

