



Borgarráð

Gufunes - áburðarverksmiðja, sala fasteignar, byggingarréttar og lóðarréttinda.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning milli Reykjavíkurborgar og GN Studios ehf. kt. 441116-2090, Laugavegur 176, um kaup á fasteign með fastanúmerið 203-8422, ásamt lóðarréttindum og byggingarrétti sem nánar eru tilgreind í kaupsamningnum.

Kaupverð byggingarréttarins er 1.290.523.687.- Um er að ræða 4.338 fermetra atvinnustarfsemi og 25.284 fermetra í íbúðarhúsnæði eða samtals 29.622 fermetra. Fyrirvari er gerður um samþykkt deiliskipulags fyrir svæðið. Jafnframt mun kaupverðið breytast hlutfallslega til hækkunar eða lækkunar miðað við endanlegt byggingarmagn í samþykktu deiliskipulagi. Gatnagerðargjald greiðist við samþykkt byggingarnefndarteikninga samkvæmt gildandi gjaldskrá hverju sinni. Áætlað er að gatnagerðargjald verði um 350 m.kr. miðað við núgildandi gjaldskrá.

Greinargerð: GN Studios gerði kaupsamning við Reykjavíkurborg þann 26. maí 2016 um kaup á skemmum og fasteignum auk lóðarréttinda með það fyrir augum að þar myndi þróast kvikmyndagerð og skyld starfsemi auk verslunar, þjónustu og íbúða. Hófst þá undirbúningur að deiliskipulagi fyrir svæðið sem byggir á samkeppni sem haldin var um svæðið og hafa síðan fyrirtæki í skyldri starfsemi ýmist fest kaup á eignum þarna eða fengið lóðarvilyrði um lóðir.

Kaupsamningurinn mun taka yfir lóðavilyrði og viðauka við lóðavilyrði sem að borgarráð samþykkti að veita GN studios þann 19. maí 2016 dags. 26. maí 2016 ásamt viðauka sem samþykktur var í borgarráði 21. september sl. og fellur það niður með umræddum kaupsamningi.

Verð byggingarréttarins byggir á verðmötum sem gerð voru og samningaviðræðum við GN studios um kaupin. Veittur er 10% afsláttur frá verðmati af verði byggingarréttarins, m.a. vegna umfangs viðskiptanna, frumkvæðis- og frumkvöðlastarfs studíósins og viðamikla fjárfestingu þess á svæðinu þrátt fyrir að deiliskipulag fyrir svæðið hafi ekki enn verið samþykkt.

Að mati skrifstofu eigna og atvinnuþróunar er það talið tvímælaust hagstætt fyrir báða aðila að klára þennan kaupsamning nú en með því er uppbygging svæðisins fest enn frekar í sessi. Reykjavíkurborg heldur á miklum réttindum á svæðinu, bæði innan þess svæðis sem nú er verið að deiliskipuleggja en einnig sunnar á svæðinu en Íslenska gámafélagið mun víkja af svæðinu í áföngum.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Kaupsamningur um lóð og byggingarrétt - drög

Verðmat Eignamiðlun ehf. dags. 2. nóvember 2017.

Verðmat - Jöfur ehf. dags. 25. október 2017.

Viðauki við samning um tímabundið lóðarvilyrði (óundirritaður) samþ. í borgarráði 21. september 2017.

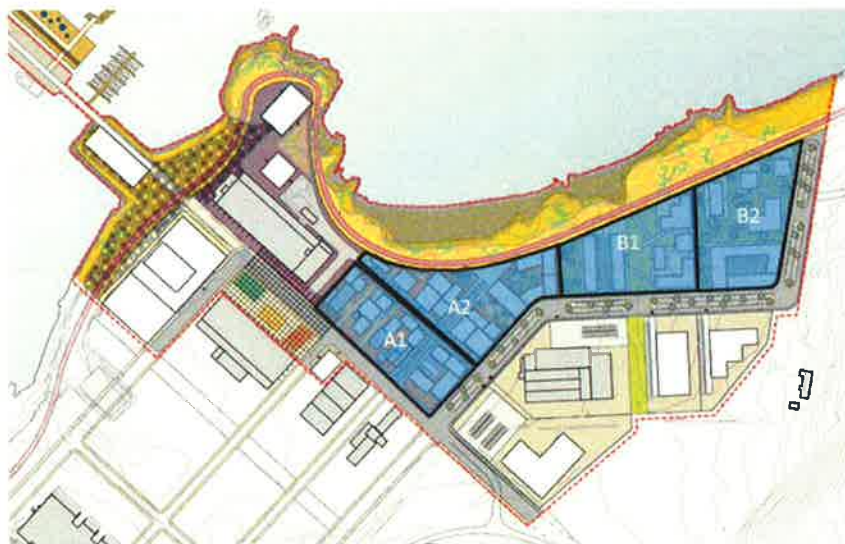
Samningur um tímabundið lóðarvilyrði dags. 26. maí 2016.

Kaupsamningur dags. 26. maí 2016.

Kynning á stöðu skipulagsmála á Gufunessvæðinu.

Verðmat

Byggingarréttur Lóðir við Gufunes 110 Reykjavík



Undirritaðir hafa að beiðni Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar verðmetið byggingarrétt á þremur lóðum á eftirfarandi forsendum;

Lóð A1

Stærð reitar mun verða 9.697 fm en þar af 4.050 fm af seljanlegri lóð. Á jarðhæð yrði verslunar-/atvinnuhúsnæði alls 2.470 fm en íbúðir alls 7.410 fm. Þannig að heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 9.880 fm.

Verslunar-/atvinnuhúsnæði, verð á byggingarrétt með gjöldum kr. 50.000.-

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gjöldum kr. 75.000.-

Lóð A2

Stærð reitar mun verða 9.789 fm en þar af 6.185 fm af seljanlegri lóð. Á jarðhæð yrði verslunar-/atvinnuhúsnæði alls 4.338 fm en íbúðir alls 13.014 fm. Þannig að heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 17.354 fm.

Verslunar-/atvinnuhúsnæði, verð á byggingarrétt með gjöldum kr. 50.000.-

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gjöldum kr. 75.000.-

Lóð B1

Stærð reitar mun verða 9.886 fm en þar af 5.790 fm af seljanlegri lóð. Heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 17.354 fm en eingöngu er um íbúðir að ræða.

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gjöldum kr. 75.000.-

Lóð B2

Stærð reitar mun verða 10.660 fm en þar af 5.900 fm af seljanlegri lóð. Heildar leyfilegt byggingarmagn á lóðinni yrði 14.704 fm en eingöngu er um íbúðir að ræða.

Íbúðir, verð á byggingarrétt með gjöldum kr. 75.000.-

Reykjavík 2. nóvember 2017



Sverrir Kristinsson
löggiltur fasteignasali



Gunnar J. Gunnarsson

hdl. og löggiltur fasteignasali

Ekki er tekið tillit til nálægðar lóða við íslenska Gámafélagið og Sorpu í verðmati þessu né hættu á megun í jarðveg eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna möglegar mengunar í jarðvegi. Mat á byggingarrétti er byggt á niðurstöðu samkeppni um skipulag fyrir Gufunessvæðið og þá heildarsýn sem svæðinu er ætlað að hafa í framtíðinni.

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, sambærilegum leigusamningum og þekkingu matsmanna á markaðsverði sambærilegra bygginga. Matsmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá Eignamiðlun og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matsmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Verðmat

Gufunes
Birgðageymsla nr. 3
110 Reykjavík



Undirritaðir hafa að beiðni Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar verðmetið Birgðageymslu nr. 3 við Gufunes í Reykjavík. Eignin var skoðuð 11. október 2017. Skráður eigandi er Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529. Um er að ræða einn matshluta undir fastanúmerinu 203-8423, það er 03.01.01. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 1.139 fm að heildarflatarmáli. Brunabótamat eignarinnar er kr. 118.800.000,-. Fasteignamat er kr. 29.650.000,-.



Matið er tvíþætt. Annars vegar er verið að meta húsnæðið miðað við núverandi ástand og núverandi notkun. Hins vegar er verið að meta mögulegan byggingarrétt. Gert er ráð fyrir að húsið standi á 2.300 fm lóð og heimilt verði að byggja meira.

Húsið er steinsteypt og byggt árið 1955. Um er að ræða óeinangraða skemmu með steypum útveggjum og óeinangruðu járngrindapaki. Rafmagn er í húsinu en ekki vatn.

Forsendur

Nálægð eignarinnar við Íslenska Gámafélagið og Sorpu hefur ókosti í för með sér og er lítið til þess í verðmatinu. Lóðin er ófrágengin og er einhver hættu á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt að hluta á niðurstöðu samkeppni um skipulag fyrir Gufunessvæðið og þá heildarsýn sem svæðinu er ætlað að hafa í framtíðinni. Þá vegur nálægð Íslenska Gámafélagsins og Sorpu ekki mikið við mat á byggingarrétt framtíðar.

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, sambærilegum leigusamningum og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra bygginga. Matmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölnnar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Áætlað söluverð á byggingarrétt með gjöldum er kr. 50.000.- á starfsemi á jarðhæð og kr. 75.000.- á íbúðir á efri hæðum

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 03-0101 er kr. 79.900.000.-

Reykjavík 2. nóvember 2017

Sverrir Kristinsson
löggiltur fasteignasali

Gunnar J Gunnarsson
hdl. og löggiltur fasteignasali

Verðmat

Gufunes

110 Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

| Fastanúmer | Mhl | Nh | Nr | ib | Brunabótamat | Húsmat | Lóðarmat | Fasteignamat | Flatarmál (ib geymslu bílsk.) | Byggingarefni | Byggingargerð | Bygg.ár |
|------------|-----|----|----|----|--------------|--------|----------|--------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------|
| 2038423 | | | | | 111.250.000 | | | | 447,2 | | | 1983 |

Undirritaðir hafa að beiðni Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar verðmetið leiguverð á eignarluta við Gufunes í Reykjavík. Eignin var skoðuð 11. október 2017. Skráður eigandi er Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529. Um er að ræða einn matshluta undir fastanúmerinu 203-8423. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna eftirfarandi;

| Merking | Lýsing | Bygg.ár | Flatarmál | Fasteignamat | Brunabótamat |
|---------|---------|---------|-----------|--------------|--------------|
| 55-0101 | Sýruhús | 1983 | 477,2 | 30.350.000 | 111.250.000 |

Húsið er í slæmu ástandi og virðast vera lítið upphituð. Sjáanlegir lekar á mörgum stöðum. Til að mynda er mikið vatnsmagn á gólfi á sumum stöðum. Þörf er á að skoða og meta sérstaklega allar lagnir, glugga, gólf, þak og vegg. Undirritaðir telja ekki mikla nýtingarmöguleika fyrir húsin í núverandi ástandi, fyrir utan núverandi notkun.

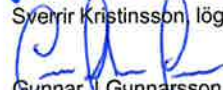
Niðurstaða:

Áætlað leiguverð á fm er kr. 500,- skrifað krónur fimm hundruð oo/1oo.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík 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 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er lítið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Reykjavík 2. nóvember 2017


Sverri Kristinsson, lögg.fasteignasali


Gunnar Gunnarsson, hdl. og lögg.fasteignasali

Verðmat

Gufunes 110 Reykjavík



Undirritaðir hafa að beiðni Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar verðmetið eignarluta við Gufunes í Reykjavík. Eignirnar voru skoðaðar 11. október 2017. Skráður eigandi er Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529. Um er að ræða þrjá matshluta undir fastanúmerinu 203-8423. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna eftirfarandi;

| Mörking | Lýsing | Byggj.ár | Flatarmál | Fasteignamat | Brunabótamat |
|---------|-----------------------|----------|-----------|--------------|--------------|
| 10-0101 | Saltpéturssýruverksm. | 1954 | 211,0 | 11.200.000 | 44.450.000 |
| 55-0101 | Sýruhús | 1983 | 477,2 | 30.350.000 | 111.250.000 |
| 66-0101 | Iðnaðarh./viðbygging | 1989 | 89,5 | 10.775.000 | 0 |

Matið er tvíþætt. Annars vegar er verið að meta mannvirki miðað við núverandi ástand og núverandi notkun en hins vegar er verið að meta mögulegan byggingarrétt. Gert er ráð fyrir að húsin standi á 2.000 fm lóð og heimilt verði að byggja 1.000 fm til viðbótar.



Ekki er talin ástæða til að aðgreina mat á húsunum neitt sérstaklega. Er ástand og nýtingarmöguleikar svipaðir og því um að ræða fm verð á hið metna í heild sinni. Húsin eru í slæmu ástandi og virðast vera lítið upphituð. Sjáanlegir lekar á mörgum stöðum. Til að mynda er mikið vatnsmagn á gólfi á sumum stöðum. Þörf er á að skoða og meta sérstaklega allar lagnir, glugga, gólf, þak og vegg. Undirritaðir telja ekki mikla nýtingarmöguleika fyrir húsin í núverandi ástandi, fyrir utan núverandi notkun.

Forsendur

Nálægð eignarinnar við Íslenska Gámafélagið og Sorpu hefur ókosti í för með sér og er litið til þess í verðmatinu.

Lóðin er ófrágengin og er einhver hættu á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt að hluta á niðurstöðu samkeppni um skipulag fyrir Gufunessvæðið og þá heildarsýn sem svæðinu er ætluð. Þá vegur nálægð Íslenska Gámafélagsins og Sorpu ekki mikið við mat á byggingarrétt framtíðar.

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, sambærilegum leigusamningum og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra bygginga.

Matsmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matsmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Áætlað söluverð á byggingarrétt með gjöldum er kr. 50.000.- á starfsemi á jarðhæð og kr. 75.000.- fyrir íbúðir á efri hæðum.

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 10-0101 er kr. 10.900.000.-

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 55-0101 er kr. 24.900.000.-

Áætlað söluverð á eignarhlut merktum 66-0101 er kr. 4.900.000.-

Reykjavík 2. nóvember 2017

Sverrir Kristinsson
löggiltur fasteignasali

Gunnar J Gunnarsson
hdl. og löggiltur fasteignasali



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Verðmat og leigumat atvinnuhúsnæðis

Gufunesi, matshlutar 03, 10, 66, 55 og lóðir



**Verðmat þetta var unnið af starfsmönnum
Jöfurs í október 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 og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Reykjavíkurborg
Óli Jón Hertervíg
Deildastjóri eignaumsýslu
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
oli.jon.hertervig@reykjavik.is

25. október 2017

Meðfylgjandi er verðmat sem unnið var af starfsmönnum Jöfurs ehf. í samræmi við matsbeiðni sem send var í tölvupósti þann 9.10. 2017, í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat á ýmist leiguverð eða söluverð eigna miðað við markaðsforsendur í dag.

Verðmatið byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gefist til sölumeðferðar. Við ákvörðun verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu eignum.

Niðurstaða verðmatsins:

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

| | |
|---|------------------|
| 1. A) Matshluti 10, 221 fm., söluverðmat | kr. 18.990.000 |
| B) Matshluti 66, 89,5 fm., söluverðmat | kr. 4.922.500 |
| C) Matshluti 55, 477,2 fm., söluverðmat | kr. 28.632.000 |
| byggingarréttur matshluta 55 | kr. 38.000/fm. |
| 2. Matshluti 53, þvottastöð, leiguverðmat | kr. 400-800 /fm. |
| 3. Matshluti 03, söluverðmat | kr. 68.340.000 |
| byggingarréttur matshluta 03 | kr. 38.000/fm. |
| 4. Reitir A1, A2, B1 og B2 | |
| byggingarréttur á íbúðum | kr. 65.000/fm. |
| byggingarréttur á atvinnuhúsnæði | kr. 38.000/fm. |

Ólafur Jóhannsson
rekstrarfræðingur,
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

Magnús Kristinsson
verkfræðingur
löggiltur leigumiðlari
löggiltur fasteignasali

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



Skoðun fasteigna:

Hinar metnu eignir voru skoðaðar þann 12. október 2017. Viðstaddur skoðun var Jörgen Þór Práinsson hjá Íslenska gámafélaginu sem leigir eignirnar í dag og gekk hann með matsmönnum um eignirnar og svaraði spurningum eftir þörfum.

1.1 Virði fasteigna, matshluti 10, um 211 fm.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Saltsýrupéturssýruverksm, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 10 0101, 211,0 fm.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt sérhæft verksmiðjuhús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Í grófum dráttum skiptist húsið upp í 3 notaeiningar sem hverja um sig væri hægt að leigja út. Hvert rými er með innkeyrsludyrum og með mjög mikilli lofthæð eða um 7,20 m.

Almennt um ástand hússins

Húsið er upphitað en óeinangrað. Húsið er í slæmu ástandi að utan sem innan. Veruleg þörf er á viðhaldi 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 innandyrna og almennt sýnilegt ástand hússins, er líklegt að fara þurfi í endurbætur á þaki hússins. Lóð umhverfis húsið er malarborin.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru um kr. 800 /fm. miðað við núverandi ástand hússins. Söluverðmat 90.000 kr./fm. eða 18.990.000 kr.

1.2 Virði fasteigna, matshluti 66, um 89,5 fm.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Iðnaðarh./viðbygging, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 66 0101, 89,5 fm.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er e.k. skrifstofuhúsnæði sem tengist gömlu sérhæfðu verksmiðjuhúsi og tilheyrði á sínum tíma hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Stærð húsnæðisins virðist vera svipuð og fram kemur í skráningum Þjóðskrár um 89,5 fm. Lofthæð er ca. 2,70 m.



Almennt um ástand hússins

Húsið er upphitað en óeinangrað. Húsið er í slæmu ástandi að utan sem innan. Veruleg þörf er á viðhaldi, 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 endurbætur á þaki hússins. Lóð umhverfis húsið er malarborin.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru um kr. 500 /fm. miðað við núverandi ástand hússins. Söluverðmat 55.000 kr./fm. eða 4.922.500 kr.

1.3 Virði fasteigna, matshluti 55, um 477,2 fm.

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Sýruhús, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 55 0101, 477,2 fm.

Lýsing húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt sérhæft verksmiðjuhús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Í grófum dráttum skiptist húsið upp í 3 notaeiningar. Á jarðhæð er iðnaðarrými með innkeyrsludyrum, mjög mikilli lofthæð og brúarlyftu. Að auki eru rými á jarðhæð og á 2. hæð er rými með mjög mikilli lofthæð.

Almennt um ástand hússins

Húsið er upphitað en óeinangrað. Húsið er í slæmu ástandi að utan sem innan. Veruleg þörf er á viðhaldi, 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 endurbætur á þaki hússins. Lóð umhverfis húsið er malarborin.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru, miðað við núverandi ástand hússins, um:

kr. 700 /fm. fyrir jarðhæð, ca. 390 fm. 273.000 kr./mán.

kr. 400 /fm. fyrir 2. hæð., ca. 87 fm. 34.800 kr./mán.

Söluverðmat 60.000 kr./fm. eða 28.632.000 kr.

Mat á byggingarrétti viðbótar atvinnuhúsnæðis á lóðinni sem væri 2000 fm. er kr. 38.000 kr./fm. með gatnagerðargjöldum.



2. Leigumat, matshluti 53, þvottastöð, um 477,2 fm.

kr. 700 /fm. fyrir jarðhæð, ca. 390 fm. 273.000 kr./mán.

kr. 400 /fm. fyrir 2. hæð., ca. 87 fm. 34.800 kr./mán.

Ef jarðhæð er leigð að hluta fyrir þvottastöð þannig að rými með hærri lofhæð (salur) eru leigð en rýmum með lægri lofhæð og efri hæð sleppt, þá væri eðlilegt leiguverð um 800 kr./fm.

3. Virði matshluta 03, um 1139 fm. skemma og virði byggingarréttar

Fasteignin er þannig skráð hjá Þjóðskrá Íslands:

Birgðageymsla nr. 3, hluti fastanúmers 203-8423, merkt 03 0101, 1139,0 fm.

Lýsing og ástand húsnæðis:

Húsnæðið er gamalt geymsluhúsnæði sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Birgðageymslan er byggð árið 1955 og er hálfniðurgrafin. Húsið er með steyptri botnplötu og steiptum veggjum. Bárújárnsþak er á húsinu sem er orðið mjög lélegt og heldur ekki vatni. Tveimur súluröðum hefur verið bætt inn í húsið til að styðja við þakið. Mörg göt eru í þakinu. Húsið er óupphitað. Húsið er í mjög slæmu ástandi. Lóð er grófjöfnuð.

Húsnæðið gæti leigst út fyrir grófan iðnað eða framleiðslu eða sem geymslurými. Áætlaðar leigutekjur sem matsmenn hafa metið eru um kr. 750 /fm. miðað við núverandi ástand hússins.

Söluverðmat 60.000 kr./fm. eða 68.340.000 kr.

Mat á byggingarrétti atvinnuhúsnæðis á lóðinni sem væri 2300 fm. er kr. 38.000 kr./fm. með gatnagerðargjöldum.

4. Virði byggingarréttar, reitir merktir A1, A2, B1 og B2

Á meðfylgjandi mynd eru skilgreindir byggingarreitir A1, A2, B1 og B2. Stærðir reita og áætluð skipting í íbúði og atvinnuhúsnæði eru hér í töflu:

| Reitur | Stærð reitar | Seljanlegt | Atvinnuh. | Íbúðir | Samtals |
|--------|--------------|------------|-----------|--------|---------|
| A1 | 9.697 | 4.050 | 2.470 | 7.410 | 9.880 |
| A2 | 9.789 | 6.185 | 4.338 | 13.014 | 17.352 |
| B1 | 9.886 | 5.790 | | 12.272 | 12.272 |
| B2 | 10.660 | 5.900 | | 14.704 | 14.704 |



Við matið er stuðst við skipulagsgögn um byggð í Gufunesi, sem aðgengileg eru á vef Reykjavíkurborgar.

Verðmat þetta gerir ráð fyrir að gatnagerðargjöld séu innifalin í matsverðinu. Ekki er gert ráð fyrir því að kaupandi geti hugsanlega nýtt sér þegar greidd gatnagerðargjöld á viðkomandi lóð til frádráttar. Matið miðast við að bæjarfélagið hafi tryggt nauðsynlega þjónustu fyrir væntanlega íbúa, s.s. fullnægjandi aðgengi að leikskóla og grunnskóla og að almenningssamgöngur séu að hverfinu. Niðurstaða verðmatsins er sett fram í eftirfarandi töflu:

| Reitur | Íbúðir | Verð/fm. | Verðmat |
|--------|-----------|-----------------|----------------------|
| A1 | 7.410 | 65.000 | 481.650.000 |
| A2 | 13.014 | 65.000 | 845.910.000 |
| B1 | 12.272 | 65.000 | 797.680.000 |
| B2 | 14.704 | 65.000 | 955.760.000 |
| | | Samtals: | 3.081.000.000 |
| | | | |
| Reitur | Atvinnuh. | Verð/fm. | Verðmat |
| B1 | 2.470 | 38.000 | 93.860.000 |
| B2 | 4.338 | 38.000 | 164.844.000 |
| | | Samtals: | 258.704.000 |



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 2.862.450.000

Bygg.efni Steypt,
Forsteypt,
Stál, Timbur

Húsmat 840.193.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 138.300.000

Flatarmál 18.498,2 m²

Fasteignamat næsta árs:
1.029.142.000

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 | 129.700.000 | 146.209.000 | |
| | Skattflokkur C | Efni útveggja | Steypt | Húsmat | | Lóðarhlutammat | | | |
| | Rými | Lýsing | Lokun | Brúttó-m³ | Brúttó-m² | Séreign-m² | Nettó-m² | Skipta-m³ | H-Fl. |
| 02 0101 | Vörugymsla | | | 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 | 118.800.000 | 133.913.000 | |
| | Skattflokkur C | Efni útveggja | Steypt | Húsmat | 29.650.000 | Lóðarhlutammat | 0 | | |
| | Rými | Lýsing | Lokun | Brúttó-m³ | Brúttó-m² | Séreign-m² | Nettó-m² | Skipta-m³ | H-Fl. |
| 03 0101 | Vörugymsla | | | 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 | 465.450.000 | 516.845.000 | |
| | Skattflokkur C | Efni útveggja | Steypt | Húsmat | 116.500.000 | Lóðarhlutammat | 0 | | |
| | Rými | Lýsing | Lokun | Brúttó-m³ | Brúttó-m² | Séreign-m² | Nettó-m² | Skipta-m³ | H-Fl. |
| 04 0101 | Vörugymsla | | | 34152,0 | 2846,0 | 2846,0 | 0,0 | 0,0 | |
| 05 0101 | Verkstæði | 1954 | 7 | 2284,3 m ² | 7 | 172.150.000 | 323.100.000 | 369.464.000 | |
| | Skattflokkur C | Efni útveggja | Steypt | Húsmat | 172.150.000 | Lóðarhlutammat | 0 | | |
| | Rými | Lýsing | Lokun | Brúttó-m³ | Brúttó-m² | Séreign-m² | Nettó-m² | Skipta-m³ | 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 | |
| 07 0101 | Spennistöð | | 1954 | 7 | 40,0 m ² | 7 | 5.980.000 | 11.200.000 | 11.445.000 |
| | 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 m ² | 7 | 10.550.000 | 42.000.000 | 47.144.000 |
| | 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 m ² | 7 | 11.200.000 | 44.450.000 | 50.231.000 |
| | 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 m ² | 7 | 11.000 | 219.150.000 | 247.612.000 |
| | 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 m ² | 7 | 4.950.000 | 19.800.000 | 22.240.000 |
| | 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 m ² | 7 | 6.850.000 | 25.450.000 | 28.572.000 |
| | 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 m ² | 7 | 109.450.000 | 410.150.000 | 458.332.000 |
| | 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 m ² | 7 | 95.150.000 | 180.900.000 | 204.375.000 |
| | 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 m ² | 7 | 3.360.000 | 12.500.000 | 14.126.000 |
| | 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 Saltpéturssýrugeymir 1954 7 0,0 m² 7 14.000 0 30.071.000

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 m² 7 42.400.000 0 178.104.000

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 m² 7 565.000 2.100.000 2.376.000

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 m² 7 1.120.000 0 4.696.000

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 m² 7 655.000 2.440.000 2.752.000

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 m² 7 2.570.000 13.200.000 10.310.000

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 m² 7 7.350.000 27.150.000 29.532.000

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 m² 7 1.325.000 4.900.000 5.327.000

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 m² 7 50.250.000 198.600.000 216.028.000

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 m² 8 94.600.000 479.700.000 376.792.000

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 m² 7 30.350.000 111.250.000 117.053.000

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-Fl.

55 0101 Sérhæfð bygging 2541,0 477,2 477,2 0,0 0,0

56 0101 Isogsturn 1983 7 7,3 m² 7 5.000 8.860.000 9.319.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 5.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

56 0101 Mannvirki 248,0 7,3 7,3 0,0 0,0

57 0101 Isogsturn 1983 7 7,3 m² 7 5.000 8.860.000 9.319.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 5.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

57 0101 Mannvirki 248,0 7,3 7,3 0,0 0,0

58 0101 Gufunes ab verksm 1983 7 0,0 m² 7 1.000 2.740.000 2.879.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 1.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

58 0101 Mannvirki 30,0 0,0 0,0 0,0 0,0

59 0101 Sýrugeymir 1983 7 0,0 m² 7 1.000 0 2.879.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 1.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

59 0101 Mannvirki 30,0 0,0 0,0 0,0 0,0

60 0101 Vatnsgeymir 1983 7 0,0 m² 7 3.000 0 5.787.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 3.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

60 0101 Mannvirki 49,0 0,0 0,0 0,0 0,0

61 0101 Vatnsgeymir 1983 7 0,0 m² 7 1.000 0 912.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 1.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

61 0101 Mannvirki 12,0 0,0 0,0 0,0 0,0

62 0101 Vatnsgeymir 1983 7 0,0 m² 7 1.000 0 912.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 1.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

62 0101 Mannvirki 12,0 0,0 0,0 0,0 0,0

63 0101 Vatnsgeymir 1983 7 0,0 m² 7 1.000 0 912.000

Skattflokkur C Efni útveggja Stál Húsmat 1.000 Lóðarhlutamat 0

Rými Lýsing Lokun Brúttó-m³ Brúttó-m² Séreign-m² Nettó-m² Skipta-m³ H-Fl.

63 0101 Mannvirki 12,0 0,0 0,0 0,0 0,0

66 0101 Iðnaðarh./viðbygging 1989 1 89,5 m² 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-Fl.

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** 174.000.000
Eigendur: 570480-0149 Reykjavíkurborg - eignasjóður 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 676,9
Stærð mathluta 02 er 1139,0m² og
7175,0m³
Dagsetning yfirlits: 17/10/2017

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

 [Breytingasaga](#)

 [Skjalalisti](#)

Skýringar:

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

 [Til baka](#)

Notandi: leigumidlun

Magnús Kristinsson

From: Óli Jón Hertervig <oli.jon.hertervig@reykjavik.is>
Sent: 13. október 2017 10:47
To: 'magnus@jofur.is'
Cc: olafur@jofur.is
Subject: SV: Mat á eigum í Gufunesi
Attachments: Gufunes lóðir A1 A2 B1 og B2.pdf

Sæll

Ég óska eftir að þið metið aðeins meira þarna fyrir okkur.
Bæti við lið 4 í beiðni

From: Óli Jón Hertervig
Sent: 9. október 2017 12:23
To: 'magnus@jofur.is'
Subject: Mat á eigum í Gufunesi

Sæll

Getið þið tekið að ykkar að meta eignir í Gufunesi fyrir okkur. Þið hafið áður metið eignir þarna fyrir okkur. Við erum að skoða með sölu á þessum eignum.

- Annars vegar er um að ræða núverandi þvottastöð sem var áður Sýruverksmiðja og þau hús sem eru næst henni og munu lenda á lóð sem verið er að skipuleggja í nýju deildiskipulagi sem er í vinnslu. Sjá drög að skipulagi sem fylgja með.
Um er að ræða 3 eignir undir fastanúmeri 203-8423
 - matshluti 10 sem er um 211 fermetrar
 - matshluti 66 sem er um 180 fermetrar
 - matshluti 55 sem er um 477,2 í fasteignamati en er sagt 954 fermetrar í borgarvefsjá. Grunnflötur er um 370 fermetrar þannig að þetta er spurning um túlkun á fjölda hæða.Þessi hús eru merkt með svörtum kassa á meðfylgjandi mynd. Okkur vantar okkur söluverð og til viðbótar verð á byggingarrétti á fermeter verði leyft að byggja meira á lóð. Reiknað er með að lóð verði um 2000 fermetrar og heimilt verði að byggja um 1000 fermetra í viðbót.
- Okkur vantar líka leiguverð á núverandi þvottastöð, matshluti 53 en Íslenska gámafélagið hefur verið að nýta þessa þvottastöð og við þurfum að rukka þá um leigu þangað til við seljum húsið. Merkt með rauðu á meðfylgjandi mynd.
- Síðan er í 3ja lagi er um að ræða birgðageymslu nr. 3 sem er matshluti 03 sem er um 1139 fermetrar. Okkur vantar okkur söluverð og til viðbótar verð á byggingarrétti á fermeter verði leyft að byggja meira á lóð. Reiknað er með að lóð verði um 2300 fermetrar. Merkt með gulu á meðfylgjandi mynd.

4. Meta byggingarrétti á pr. m2 á lóðum A1, A2, B1 og B2 samkvæmt meðfylgjandi mynd. Hverri lóð fyrir sig. Þetta eru áætlaðar stærðir á lóðum

A1

stærð reitar 9697 m2

stærð seljanlegra lóða 4050 m2

starfsemi í götuhæð 2470 m2

íbúðir 7410 m2

samtals 9.880 m2

A2

stærð reitar 9789 m2

stærð seljanlegra lóða 6185 m2

starfsemi í götuhæð 4338 m2

íbúðir 13.014 m²
samtals 17.352 m²

B1

stærð reitar 9886 m²
stærð seljanlegra lóða 5790 m²
íbúðir 12.272 m²
samtals 12.272 m²

B2

stærð reitar 10.660 m²
stærð seljanlegra lóða 5900 m²
íbúðir 14.704 m²
samtals 14.704 m²

Til að fá að skoða hús þarf að hafa samband við Jörgen hjá Íslenska gámafélaginu
Hann er með síma 8405759 og pósthfang jorgen@igf.is

Með kveðju

Óli Jón Hertervig
Deildarstjóri Eignaumsýslu
Head of Property Management

Reykjavíkurborg - skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
City of Reykjavik / Office of Property Management and Economic Development
Ráðhús Reykjavíkur / City Hall

Símar/Tel: 411 4127, 693-7404
Netfang: oli.jon.hertervig@reykjavik.is
www.reykjavik.is

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

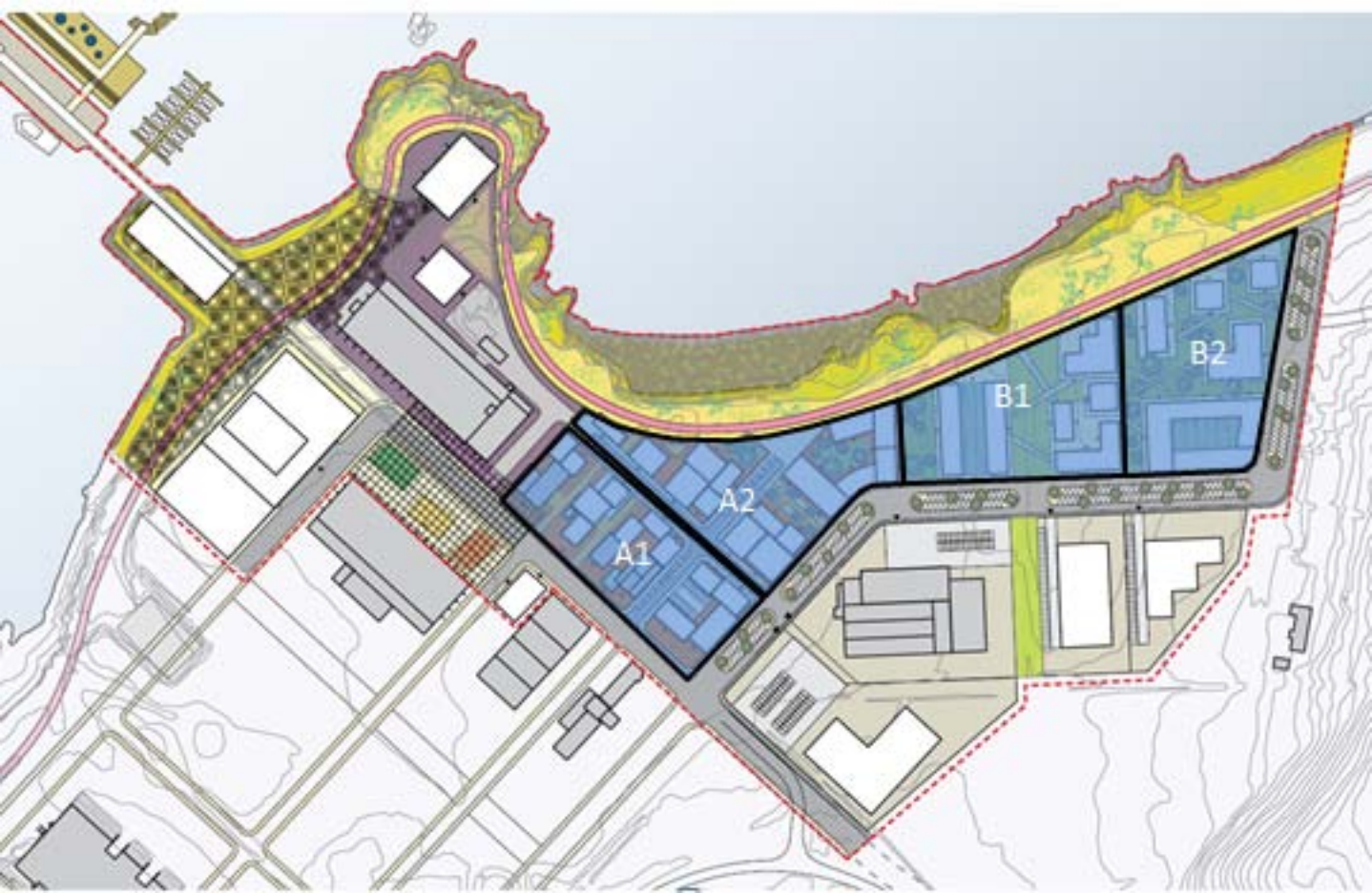
Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



Master plan drawing





Þann 26. maí 2016 undirrituðu Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og RVK Studios ehf. og/eða óstofnað dótturfélag/hlutafélag þess, (nú GN Studios kt. 441116-2090, Laugavegi 176 Reykjavík) samning um tímabundið lóðarvilyrði í tengslum við uppbyggingu „menningar- og/eða kvikmyndarþorps“ í Gufunesi, sem aðilar eru sammála um að byggja upp í góðu samstarfi:

Samningurinn var samþykktur f.h. Reykjavíkurborgar, samkvæmt samþykkt borgarráðs, þann 19. maí 2016.

Aðilar hafa að undanfögnu staðið í viðræðum þess að unnið er að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Aðilar eru upplýstir um að núverandi orðalag lóðarvilyrðisins um afmörkun svæðisins og þá starfsemi sem fyrirhuguð er að fari fram á því svæði sem lóðarvilyrðið tekur til stendur í vegi fyrir því að núverandi hugmyndir um deiliskipulag á svæðinu nái fram að ganga eins og að er stefnt og samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar þann 28. júní sl.

Af þeim sökum hefur borgin óskað eftir viðræðum við lóðarvilyrðishafa um að gerður verði viðauki, við framangreint samkomulag um tímabundið lóðarvilyrði, sem hafi það að markmiði að tryggja að vilyrðið eins og það er orðað í samkomulaginu standi ekki í vegi fyrir þróun deiliskipulagsins eins og samþykkt lýsing þess í umhverfis- og skipulagsráði gerir ráð fyrir.

Aðilar eru sammála um að nauðsynlegt sé að breyta lögun lóðarvilyrðissvæðisins, miðað við núverandi lýsingu þess í samkomulaginu, en einnig hafa hugmyndar breyst varðandi nýtingu svæðisins í heild þar sem gert er ráð fyrir íbúðabyggð á því svæði sem lóðarvilyrðið tekur til. Eru aðilar sammála um að breyta efni lóðarvilyrðisins hvað það varðar.

Af þessum sökum hafa aðilar komist að samkomulagi að gera svohljóðandi viðauka, sem ritaður er hér á eftir, við samkomulag um tímabundið lóðarvilyrðið svo hægt verði að ná fram þeim markmiðum sem að er stefnt með samþykkt deiliskipulags í Gufunesi.

Viðauki I. við samkomulag um tímabundið um lóðarvilyrði

Eftir því sem vinnu við deiliskipulag Gufunessvæðisins hefur undið fram hefur komið í ljós að lögun þess afmarkaða svæðis sem lóðarvilyrðið tekur til á svæðinu, þ.e. eins og það er skilgreint í fylgiskjali með samkomulagi aðila um tímabundið lóðarvilyrði, geti tekið breytingum til samræmis við hugmyndir borgarinnar um nýtt deiliskipulag fyrir svæðið. Áfram skal þó miða stærð lóðarvilyrðisins haldist eins og það er tilgreint í samkomulaginu, þó lögun þess muni mögulega breytast frá því sem áður var ákveðið.

Fyrir liggur að til þess að hægt sé að koma starfsemi fyrirtækisins Kukl ehf. á svæðinu, sem áætlanir eru um en fyrirtækið stendur að framleiðslu á kvikmyndum og sjónarvarpsefni auk þess að leigja út tæki fyrir slíka starfsemi, þarf að taka sneið af því svæði sem fellur undir lóðarvilyrðið eins og meðfylgjandi yfirlitsmynd sýnir. Um þetta eru aðilar upplýstir.

Í gildandi samkomulagi um tímabundið lóðarvilyrði er til staðar lýsing á þeirri starfsemi sem ráð er fyrir gert að byggð verði upp á því svæði sem lóðarvilyrðið tekur til. Nú liggja fyrir hugmyndir í lýsingu að deiliskipulagi um íbúðabyggð, sem hefur verið samþykkt í umhverfis

og skipulagsráði, um að á lóðinni geti risið íbúðir a.m.k. að hluta. Aðilar eru sammála um að gera varanlega breytingu á lóðarvilyrðinu, eins og það er orðað í nágildandi 7. gr., um að á svæðinu sem vilyrðið tekur til verði byggðar sem lóðarvilyrðishafi fær úthlutað þegar endanlegt deiliskipulag liggur fyrir auk byggingalóðar fyrir atvinnustarfsemi.

Þar sem endanlegt deiliskipulag liggur ekki fyrir munu aðilar gera með sér samkomulag um nýjan viðauka II. við samkomulagið um tímabundið lóðarvilyrði þegar deiliskipulagið hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda sem mun afmarka enn frekar lóð/lóðir og lögun þess svæðis sem lóðarvilyrðishafi fær til úthlutunar.

Reykjavík þann . september 2017

Samþykktur f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

f.h. GN Studios ehf

Vottar að rétttri undirskrift,
fjárræði og dagsetningu:

kt.

SAMNINGUR UM TÍMABUNDIÐ LÓÐARVILYRÐI

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík (hér eftir *borgin*) annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og RVK Studios ehf. og/eða óstofnað dótturfélag/hlutafélag þess, kt. xxx, xx götu, 101 Reykjavík (hér eftir *félagið*) hins vegar, (sem sameiginlega verður vísað til sem *aðila*) gera með sér svofelldan samning um lóðarvilyrði í tengslum við uppbyggingu „menningar- og/eða kvikmyndaborps“ í Gufunesi, sem aðilar eru sammála um að byggja upp í góðu samstarfi:

1. Borgin skuldbindur sig til þess að veita félaginu vilyrði fyrir um 19.200 fermetra svæði/lóð austan megin við verksmiðjuhúsið í Gufunesi, eins og svæðið/lóðin er skilgreind á meðfylgjandi fylgiskjali sem er hluti af samningnum og merkt inn á skjalið sem land A3. Í deiliskipulagi verður ákveðið hvort að svæðið/lóðin (hér eftir nefnt lóðin) verður ein eða fleiri lóðir.

Nánar tiltekið er um að ræða lóð sem afmarkast samkvæmt meðfylgjandi fylgiskjali.

Aðilar eru upplýstir um að svæðið sem lóðarvilyrðið tekur til er í dag hluti af svæði sem heyrir til gildandi leigusamnings seljanda við Íslenska Gámafélagið kt. 470596-2289, en Íslenska Gámafélagið skilar lóðinni inn til Reykjavíkurborgar þann 1. ágúst 2017.

2. Í lóðarvilyrði þessu felst loforð um að borgin úthluti ekki lóðinni til annarra en félagsins. Loforðið er skuldbindandi fyrir borgina frá undirritun samnings þessa. Félagið skal taka afstöðu til þess hvort það ætlar að nýta sér vilyrðið um úthlutun lóðarinnar innan þriggja ára frá dagsetningu auglýsingar borgarinnar á samþykktu deiliskipulagi í B-deild Stjórnartíðinda.
3. Félaginu er unnt að óska eftir úthlutun lóðarinnar hvenær sem er á gildistíma lóðarvilyrðisins, þ.e. frá undirritun samningsins þar til þrjú ár eru liðin frá auglýsingu samþykktu deiliskipulags fyrir lóðina í B-deild Stjórnartíðinda. Sæki félagið ekki um úthlutun á lóðinni innan þess tíma fellur vilyrðið niður og er borginni þá heimilt að úthluta öðrum aðila lóðinni.
4. Fyrir lóðarvilyrði þetta greiðir félagið kr. 1.000. á hvern byggingarréttarfermeter ár hvert sem lóðavilyrðið er í gildi, sem samþykktur verður í nýju deiliskipulagi fyrir lóðina. Gjaldtagi greiðslunnar er einu ári eftir birtingu auglýsingar á samþykktu deiliskipulagi í B-deild Stjórnartíðinda og síðan hvert ár eftir það. Óski félagið eftir úthlutun verður greiðsla fyrir lóðavilyrðið hluti verðs lóðarinnar/byggingarréttar. Nýti félagið hins vegar ekki lóðavilyrðið á gildistíma fæst greiðsla fyrir lóðavilyrðið ekki endurgreidd. Ef það verður niðurstaða deiliskipulags að skipta lóðinni í fleiri lóðir er félaginu heimilt að leysa einungis til sín hluta lóðanna og ganga aðrar lóðir þá aftur til Reykjavíkurborgar.
5. Markmið aðila er að á svæðinu byggist upp svokallað „menningar- og/eða kvikmyndaborp“ með þjónustu sem slík starfsemi gerir kröfu um. Með tilvísun í *menningar- og/eða kvikmyndaborp* eiga aðilar við margháttada atvinnu- og menningarstarfsemi sem tengist kvikmyndagerð, framleiðslu á kvikmyndum, sýningu á kvikmyndum, kennslu í gerð og framleiðslu kvikmynda, kvikmyndasýningum og tengdri starfsemi, eins og stoðþjónustu (veitingar og gisting). Þá er með orðalaginu einnig vísað til atvinnustarfsemi sem kennd hefur verið við „skapandi- greinar,“ sem aðilar eru sammála um að reyna að byggja upp aðstöðu fyrir á svæðinu. Þannig verði

stefnt að því að skapa sem samkeppnishæfast umhverfi við það sem best gerist erlendis.

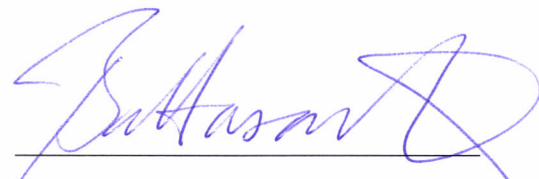
6. Aðilar eru sammála um að eiga með sér gott samstarf í því skyni að kynna svæðið erlendis, með það m.a. að leiðarljósi að markaðssetja Reykjavík sem menningarborg, reyna að fá inn á svæðið innlenda sem erlenda atvinnustarfsemi, sem tengist framleiðslu og töku kvikmynda, auk annarrar menningartengdrar starfsemi sem svæðið getur þjónustað. Aðilar eru sammála um að gera með sér samstarfssamning varðandi það hvernig markaðssetningu svæðisins erlendis verði best fyrir komið.
7. Lóðarvilyrði þetta tekur til lóðar sem skilgreind verður fyrir atvinnustarfsemi í samþykku deiliskipulagi samþykktu í B-deild Stjórnartíðinda. Lóðarvilyrði þetta fellur niður ef rekstur kvikmyndavers á keyptum eignum RVK Studios ásamt lóðarréttindum verður hætt á svæði A1, .
8. Lóðinni verður úthlutað á markaðsverði, og skulu fengnir tveir löggiltir fasteignasalar til þess að meta verðmæti byggingarréttarins sem aðilar koma sér saman um, í samræmi við lög og viðteknar reglur.
9. Aðilar eru sammála um mikilvægi þess fyrir svæðið utan við umrædda lóð, þ.e. að það svæði verði lagfært eins og kostur er í nánustu framtíð, m.a. vegurinn meðfram lóðinni (A1) og bryggja í framhaldi af honum verði endurbyggð.
10. Ekki er heimilt að framselja lóðavilyrði þetta til annars félags nema með samþykki borgarráðs. Þó skal kaupandi tilkynna seljanda um hvaða dótturfélag hans tekur yfir réttindi og skuldbindingar samkvæmt samningnum í upphafi án þess að hana þurfi að leggja fyrir borgarráð.

Reykjavíkurborg ábyrgist að landið/lóðin sé ekki menguð af efnum sem gera RVK erfitt um vik að nýta lóðina. Ef RVK óskar eftir því mun fara fram sérstök rannsókn á mögulegri mengun/eiturefnum á svæðinu, sem Reykjavíkurborg mun standa straum af kostnaði vegna. Reykjavíkurborg mun afhenda lóðina hreina.

Reykjavík 26. maí 2016



Samþykkur f.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs
dags 19. maí 2016.

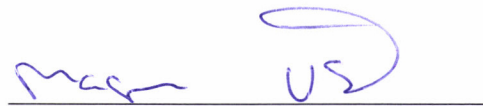


Samþykkur f.h. óstofnaðs dótturfélags
RVK Studios ehf

Vottar að rétttri undirskrift,
fjárnæði og dagsetningu:



kt. 141258-4279



kt. 0601-66-5369

Gufunes - Reitir A1 og A3, Fylgiskjal með samningi

2.220

Reykjavík, 1:2000



Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

| Nr. | X-hnit | Y-hnit |
|-----|------------|------------|
| 597 | 16278.3550 | 18892.1026 |
| 598 | 16286.1695 | 18973.3902 |
| 599 | 16508.0496 | 18950.7950 |
| 600 | 16538.9675 | 18976.0097 |
| 601 | 16558.5597 | 18951.9859 |
| 602 | 16461.9658 | 18873.2100 |
| 603 | 16586.0150 | 19019.5830 |
| 604 | 16584.4050 | 19037.7560 |
| 605 | 16618.3391 | 19065.3670 |
| 606 | 16590.8212 | 19099.1527 |
| 607 | 16618.0198 | 19121.2833 |
| 608 | 16647.3924 | 19085.0822 |
| 609 | 16648.8280 | 19086.2470 |
| 610 | 16655.3010 | 19078.6430 |
| 611 | 16666.2720 | 19087.3630 |
| 612 | 16725.0331 | 19019.3464 |
| 613 | 16592.0632 | 18910.9045 |

KAUPSAMNINGUR

Aðilar kaupsamnings

Aðilar að samningi þessum eru annars vegar Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík (hér eftir nefnd „Reykjavíkurborg“, eða „seljandi“) vegna Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar kt. 511170-0529, og hins vegar RVK Studios ehf. kt. 661012-0800 og/eða óstofnað dótturfélag, kt. xxxxxx-xxxx, xxxxxgötu, 101 Reykjavík, (hér eftir nefnt „félagið“, („RVK Studios og/eða óstofnað dótturfélag“ meðan ekkert nafn er til á það/pau), eða „kaupandi“). Þegar rætt er um „aðila“ og/eða „samningsaðila“ í samningi þessum er átt við báða aðila samningsins. Kaupandi skal tilkynna seljanda um leið og fyrir liggur hvaða dótturfélag tekur yfir réttindi og skuldbindingar kaupanda samkvæmt samningnum frá upphafi

1. gr.

Hinar seldu eignir

Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa eftirtaldar fasteignir sem áður tilheyrðu gömlu Áburðarverksmiðjunni í Gufunesi, en nánar tiltekið er um að ræða eftirfarandi fasteignir á svæði A1, skv. meðfylgjandi yfirlitskorti sem er fylgiskjal og hluti kaupsamnings þessa í því skyni að koma á fót kvikmyndaveri í eignunum ásamt nauðsynlegri atvinnustarfsemi henni tengdri:

- a) Birgðageymslu nr. 1., fastanúmer 203-8422, merkt 01 0101, samtals 1139 fermetrar að stærð.
- b) Hráefnisgeymslu, fastanúmer 203-8422, merkt 47 0101, samtals 4.161 fermetrar að stærð.
- c) Verksmiðjuhús, fastanúmer 203-8422, merkt 48 0101, samtals 2605 fermetrar að stærð.
- d) Skeljasandsþró, fastanúmer 203-8422, merkt 53 0101, samtals 486 fermetrar að stærð.

Athugist að á svæði A1 er jafnframt að finna tank, sem skráður er sem Ammonium-nitrar bygging merkt 65 0101, fastanúmer 203-8422 og er samtals 193 fermetrar að stærð. Aðilar eru sammála um að kaupandi geti fyrir afhendingu skv. 12. gr. óskað þess að seljandi fjarlægji tankinn af lóðinni með þriggja mánaða fyrirvara, kaupanda að kostnaðarlausu.

2. gr.

Afmörkun á hlutdeild í lóð

Fasteignir sem tilgreindar eru undir liðum b) og c) í 1. gr. hér að framan eru sambyggðar. Á yfirlitsmynd, sem er hluti af samningi þessum, kemur fram nánari afmörkun á því hvaða land/lóð skuli fylgja þessum fasteignum, en landið/lóðin sem er merkt sem svæði A1 á umræddu fylgiskjali skal fylgja fasteigninni. Svæðið er við gerð samnings þessa hlutdeild í lóð. Umrædd hlutdeild hefur verið hnitsett sérstaklega og liggur sú hnitsetning frammi sem fylgiskjal nr. 1. við samning þennan.

3. gr.

Lóðarleigusamningur

Reykjavíkurborg mun útbúa sérstakan lóðarhlutdeildarsamning þar sem afmörkun hlutdeildar lóðarinnar, sbr. gr. 2., mun koma nánar fram en hér er kveðið á um. Fyrirsjáanlegt er að svæðið kunni á síðari stigum að fá sérstakt land-/lóðarnúmer en við gerð samnings þessa er andlag samnings þessa hlutdeild í stærra landi/lóð sem skráð er með landnúmerið 108955.

Lóðarleigusamningurinn, þegar hann verður gerður eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt, skal vera til 50 ára og skal greiða fyrir hann árlega leigu sem nemur nú 1% af lóðarmati sem getur tekið breytingum með samþykkt borgarráðs.

4. gr.

Ástand eigna

Fasteignirnar seljast í núverandi ástandi, sbr. þó áskilnað um fjarlægingu tanks sbr. 1. gr., sem er lélegt, sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við í alla staði, enda hafa þær verið verðmetnar sérstaklega af óháðum sérfræðingum á sviði fasteignaviðskipta miðað við núverandi ástand þeirra.

5. gr.

Kaupverð

Kaupverð ofangreindra fasteigna skal vera kr. 301.650.000,- og kaupverðið skal greiða þannig:tveimur jöfnum greiðslum;

Sú fyrri að fjárhæð kr. 150.825.000,- skal innt af hendi fyrir 1. nóvember 2016.

Sú síðari að fjárhæð kr. 150.825.000,- skal innt af hendi fyrir 1. júní 2017.

6 gr.

Hreinsun, rannsókn og fyrirvari um riftun vegna mögulegrar mengunar

Áður en eignirnar verða afhentar skal Reykjavíkurborg sjá um að hreinsa svæðið og afhenda það kaupanda í því ástandi sem hann samþykkir þannig að hann geti þegar hafist handa við endurbætur á eignunum. Þessari vinnu skal lokið fyrir afhendingu, sbr. 12. gr.

Áður en seinni hluti kaupverðs verður innt af hendi skv. 5., skal fara fram eiturefnarannsókn á jarðvegnum á landinu og niðurstaða liggja fyrir. Báðir aðilar skulu tilnefna einn óháðan rannsóknaraðila til að vinna skýrslu um ástand jarðvegsins. Leiði rannsóknarniðurstöður til þess að jarðvegurinn teljist mengaður af eiturefnum, skal Reykjavíkurborg sjá um að hreinsa svæðið og keyra þeim efnum á brott af svæðinu. Reykjavíkurborg skal bera kostnaðinn af framkvæmd rannsóknar í samræmi við þetta ákvæði.

Leiði niðurstöður rannsókna til þess að eiturefni í jarðvegi séu of mikil til þess að hægt sé að hreinsa svæðið með góðu móti, þannig að kaupandi geti byggt upp þá starfsemi sem að er stefnt þ.e. uppbyggingu „kvikmyndaporps“, er honum heimilt að rifta samningnum án frekari eftirmála.

7. gr.

Byggingarréttur

Sá byggingarréttur sem er þegar á lóðinni við undirritun samnings þessa, þ.m.t. vegna þeirra mannvirkja sem tilgreind eru a-d í 1. gr. og tankurinn (Ammonium-nitrar byggingin) sem vísað er til í sömu grein, skal fylgja með í kaupum þessum enda hefur þegar verið greitt fyrir þann rétt. Ef eitthvert þeirra mannvirkja sem eru fyrir hendi við kaupin verða rifin eða þau fjarlægð af lóðinni heldur kaupandi þó þeim byggingarrétti sem var fyrir hendi vegna þeirra.

Verði samþykktur með breyttu deiliskipulagi, aukinn byggingarréttur á lóð, þ.e. til viðbótar við þann byggingarrétt sem er þegar til staðar við undirritun samnings þessa, þá skal kaupandi greiða fyrir nýjan byggingarrétt kr. 15.000,- pr. byggingarfermetra. Greiða skal fyrir byggingarréttinn samhliða útgáfu byggingaleyfis vegna hans.

8. gr.

Tilkynningar, breytingar á samningi og viðaukum og fyrirvari

Allar tilkynningar vegna samnings þessa og framkvæmd hans, nema annað sé ákveðið, skal senda annars vegar, þ.e. vegna Reykjavíkurborgar, á netfangið magnus.ingi.erlingsson@reykjavik.is, og oli.jon.hertervig@reykjavik.is og hins vegar vegna (óstofnaðs hlutafélags) á netfangið ludvik@bonafide.is.

Breytingar sem kunna að vera gerðar á samningnum, eða viðaukum við hann, taka ekki gildi fyrir en þær hafa verið gerðar skriflega og undirritaðar af báðum samningsaðilum og samþykktar af borgarráði.

9. gr.

Varnarþing

Um samning þennan gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002. Rísi ágreiningur um túlkun samnings þessa skal bera hann undir Héraðsdóm Reykjavíkur til úrlausnar.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og rita neðangreindir aðilar undir honum til staðfestu.

10. gr.

Gildistaka og fyrirvarar

Samningurinn tekur gildi við undirskrift til þess hæfra aðila á vegum kaupanda og með samþykki borgarráðs f.h. seljanda.

Aðilar eru upplýstir um að starfsemi Íslenska Gámafélagsins verður áfram til staðar á svæðinu samkvæmt leigusamningum á svæði sunnan vegararins til loka ársins 2022. Aðilar eru sammála um að gerðar verði ráðstafanir sem geri að verkum að ónæði af starfsemi Íslenska Gámafélagsins verði reynt að halda í lágmarki. Aðilar sammælast um það að eiga með sér gott samstarf í því skyni að tryggja að starfsemi Íslensku Gámafélagsins komi ekki í veg fyrir að hægt verði að nýta kvikmyndaverið eins og ráð er fyrir gert.

11. gr.

Þinglýsing

Kaupandi greiðir stimpilgjald við þinglýsingu samnings þessa. Hinar seldu eignir eru seldar veðbandalausar og liggur veðbandayfirlit fyrir við undirritun kaupsamnings þessa.

12. gr.

Afhending

Afhending eignanna skal fara fram þann 1. ágúst 2016, eða skv. nánara samkomulagi, að undanskilinni Skeljasandsþrónni sem tilgreind er í d-lið 1. gr. en hún skal afhent eigi síðar en þann 1. nóvember 2016.

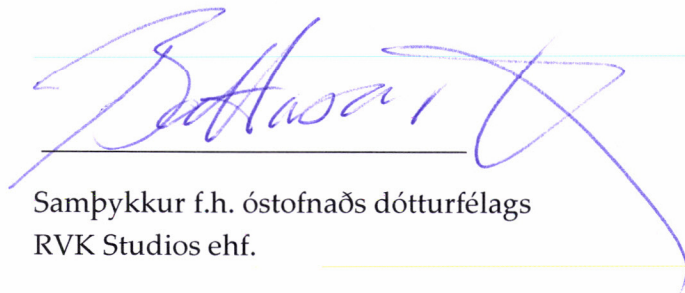
Lögskil opinberra gjalda og annars rekstrarkostnaðar miðast við það tímamark og fer fram við afhendingu. Afsal verður gefið út eftir að lokagreiðsla hefur átt sér stað þ.e. þó eigi síðar en 1.6.2017.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili halda sínu eintaki. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar eða forsvarsmenn þeirra nöfn sín undir samning þennan í votta viðurvist.

Reykjavík 26. maí 2016



Samþykktur f.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs
dags 19. maí 2016.

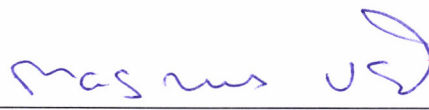


Samþykktur f.h. óstofnaðs dótturfélags
RVK Studios ehf.

Vottar að rétttri undirskrift,
fjárnæði og dagsetningu:



kt. 141258-7279



kt. 0601 665369

Gufunes - Reitir A1 og A3, Fylgiskjal með samninngi

2.220

Reykjavík, 1:2000



Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

| Nr. | X-hnit | Y-hnit |
|-----|------------|------------|
| 597 | 16278.3550 | 18892.1026 |
| 598 | 16286.1695 | 18973.3902 |
| 599 | 16508.0496 | 18950.7950 |
| 600 | 16538.9675 | 18976.0097 |
| 601 | 16558.5597 | 18951.9859 |
| 602 | 16461.9658 | 18873.2100 |
| 603 | 16586.0150 | 19019.5830 |
| 604 | 16584.4050 | 19037.7560 |
| 605 | 16618.3391 | 19065.3670 |
| 606 | 16590.8212 | 19099.1527 |
| 607 | 16618.0198 | 19121.2833 |
| 608 | 16647.3924 | 19085.0822 |
| 609 | 16648.8280 | 19086.2470 |
| 610 | 16655.3010 | 19078.6430 |
| 611 | 16666.2720 | 19087.3630 |
| 612 | 16725.0331 | 19019.3464 |
| 613 | 16592.0632 | 18910.9045 |



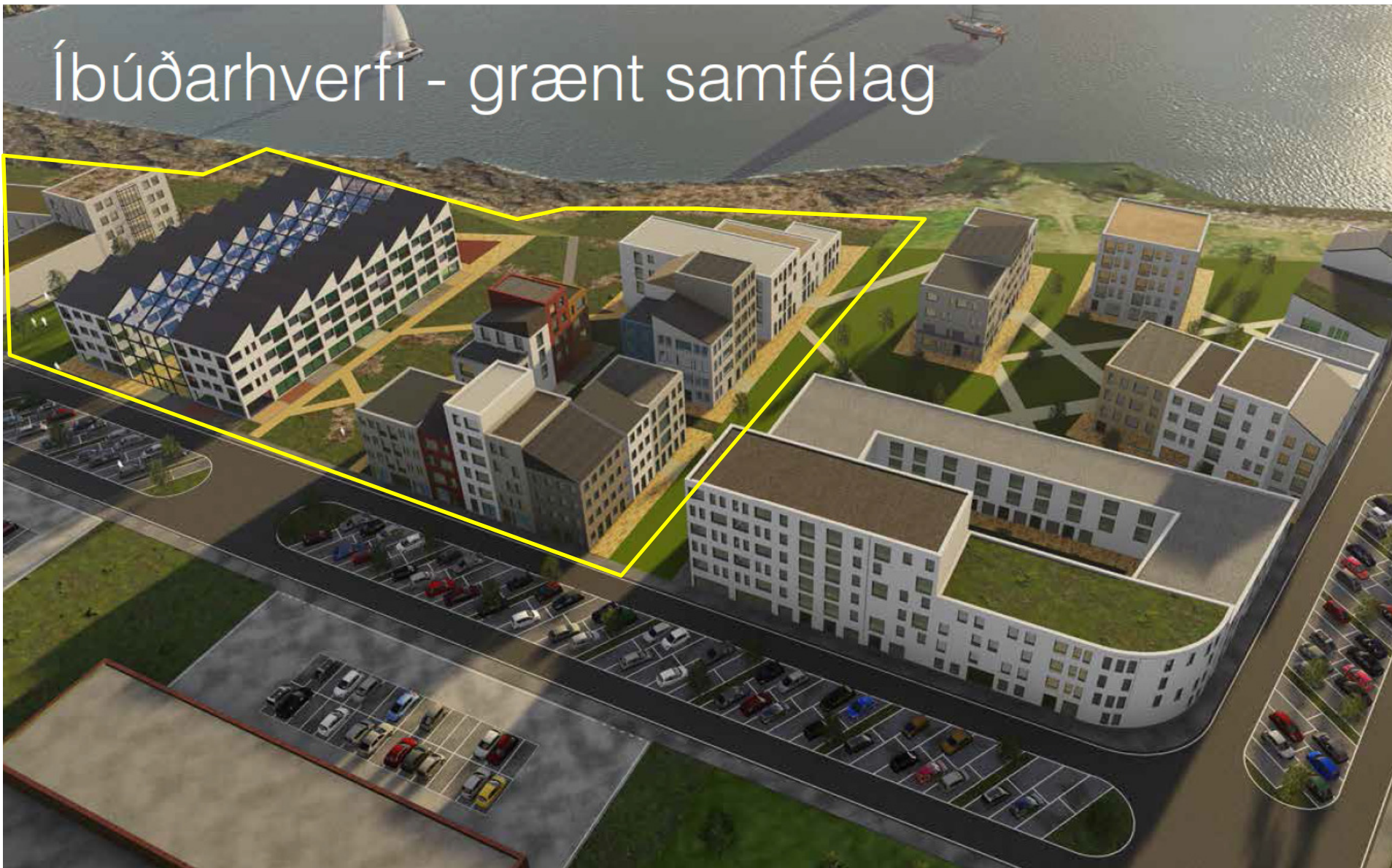
Kvikmyndaborp / RVK Studios



Miðsvæði - yfirbragð byggðar



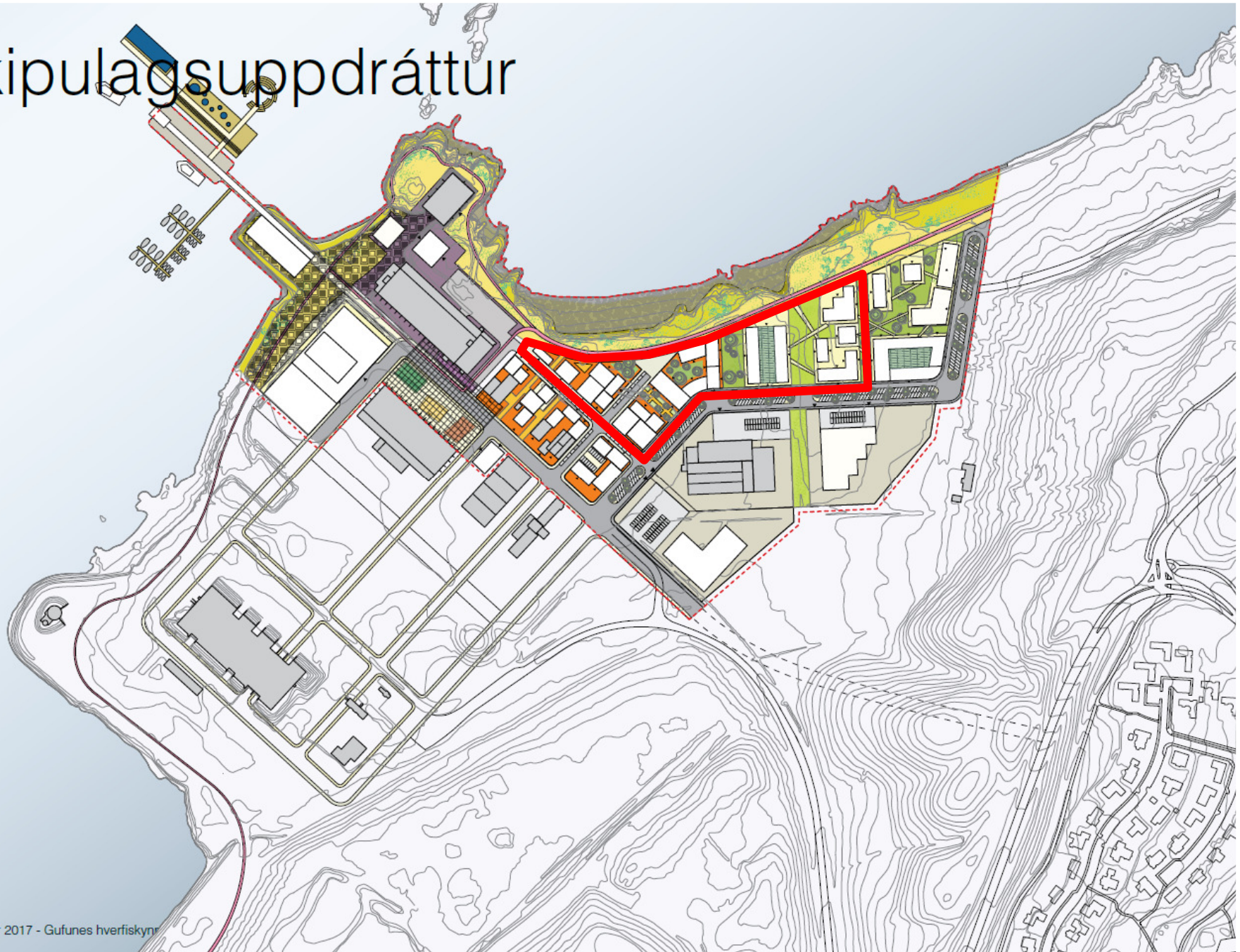
Íbúðarhverfi - grænt samfélag



Athafnasvæði



Skipulagsuppdráttur



fjölbreyttar þyrpingar mynda eina heild

