



Borgarráð

Knarrarvogur 2, kaup

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa fasteign að Knarrarvogi 2 fyrir krónur 460.000.000.-

Greinargerð

Samningateymi Reykjavíkurborgar við lóðarhafa og landeigendur vegna Borgarlínu hefur verið í viðræðum við eigendur fasteigna að Knarrarvogi 2 og Suðurlandsbraut 75 með það að markmiði að Borgarlína komist leiðar sinnar óháð annarri umferð.

Gert er ráð fyrir að leið Borgarlínu frá Ártúnshöfða yfir í Vogabyggð fari á brú yfir ósa Elliðaáa. Núverandi hugmyndir gera ráð fyrir að Borgarlína liggji milli lóða Sævarhöfða 2 og 6 og þaðan yfir í Vogabyggð á svæði við Knarrarvog 2.

Til að tryggja þessu aðkomu er talið nauðsynlegt að Reykjavíkurborg eignist þær fasteignir sem standa á lóð Knarrarvogs 2.

Lóðarhafi og fasteignareigandi er Nýja sendibílastöðin hf. og hefur hluthafafundur félagsins samþykkt meðfylgjandi kauptilboð.

Gert verði ráð fyrir kaupum innan gildandi fjárfestingaráætlun.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Kauptilboð í Knarrarvog 2 dags. 17. janúar 2022.

Verðmat frá Miklaborg dags. 2/12 2021.

Verðmat frá Valhöll dags. 7/2 2022.

KAUPTILBOÐ

í Knarrarvog 2, 104 Reykjavík

Tilboðsgjafi / Kaupandi:

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík

Tilboðshafi / Seljandi:

Nýja Sendibílastöðin, kt. 490269-0969, Knarrarvogi 2, 104 Reykjavík

Fasteign:	Fastanúmer:	Merking:	Flatarmál:	Hlutfall:
Knarrarvogur 2, 104 Reykjavík	202-3267	01-0101	805 m ²	100%

Tilboðsfjárhæð / kaupverð:
460.000.000 kr.

Tilboðsfjárhæð / kaupverð í bókstöfum:
Fjögurhundraðögsexþúsund milljónir krónur

Dags. kautilboðs
17. janúar 2022

Dags. afhendingar
Eigi síðar en 1. júní 2025,
sbr. nánar c liður

Útg. afsals
Við afhendingu

Lýsing fasteignar:

Um er að ræða fasteignina Knarrarvog 2 í Reykjavík, alls 805 m² atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum, sem stendur á 4.999 m² leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Norðurhlutinn á efri hæð skiptist í skrifstofur, móttöku, geymslu og snyrtingu. Neðri hæðin er með innkeyrsluhurð, sal og geymslu. Suðurhlutinn er jafnframt á tveimur hæðum. Á efri hæðinni eru skrifstofur, móttaka, geymsla, þjónusturými, snyrtingar og salur með eldhúsi. Neðri hæðin skiptist í fjögur innkeyrslubil með háum innkeyrsluhurðum.

Fasteignamat eignar er 165.110.000 kr. og brunabótamat 207.250.000 kr. Tryggingafélag er VÍS.

Greiðslufyrirkomulag:

1.	Greitt með peningum við kaupsamning	400.000.000 kr.
2.	Greitt við afhendingu (afsal)	60.000.000 kr.
	Samtals:	460.000.000 kr.

Greiðsla skv. 2. tölulið breytist í samræmi við breytingar á verðvísitölu atvinnuhúsnæðis, sem útgefin er af Hagstofu Íslands á hverjum tíma. Verði notkun vísitölu hætt skal notast við þá almennu viðmiðun, sem tíðkanleg er á hverjum tíma varðandi breytingar á kaupverði atvinnuhúsnæðis. Umsamið kaupverð miðast við verðvísitölu atvinnuhúsnæðis fyrir janúar 2022, sem er x stig.

Kostnaðarskipting milli aðila skal hagað á þá leið að seljandi skal greiða öll rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda. Frá afhendingu skal kaupandi njóta alls arðs af hinni seldu fasteign og greiða af þeim skatta og skyldur. Fasteignin afhendist veðbandalaus.

Kaupandi greiðir þinglýsingargjald af skjölum og stimpilgjald af fasteignamati..

OH

Afhending skal fara fram við eftirfarandi aðstæður og tímamörk:

- Þegar þörf er vegna framkvæmda á grundvelli samkomulags um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, dags. 26. september 2019. Samkvæmt samkomulaginu er Sæbrautarstokkur (Reykjanesbraut/Sæbraut – Holtavegur-Stekkjarbakki) og fyrsti áfangi Borgarlínu yfir Elliðavoga á meðal lykilframkvæmda. Reykjavíkurborg skal tilkynna seljanda með a.m.k. þriggja mánaða fyrirvara hvenær þörf er á afhendingu skv. þessum lið.
- Flytji seljandi starfsemi sína í annað húsnæði áður en til framkvæmda kemur skv. a lið skal hann afhenda fasteignina án tafar.
- Þrátt fyrir framangreint skal afhending fasteignar þó fara fram í síðasta lagi 1. júní 2025.

Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af seljanda með undirskrift og borgarráð staðfest tilboð, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og um hins vegar um afhendingu eignar.

Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup af því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.

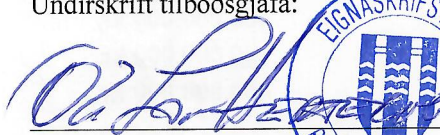
Þeir sem undirrita samning þennan fyrir hönd seljanda ábyrgjast og staðfesta að þeir hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir til að skuldbinda félagið.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:00 þann 18. janúar 2022 og telst löglega samþykkt af seljanda með áritun á skjalið, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

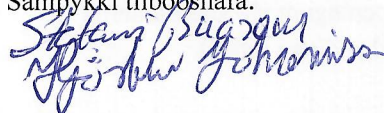
Reykjavík, 17. janúar 2022

Undirskrift tilboðsgjafa:


f.h. Reykjavíkurbogar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

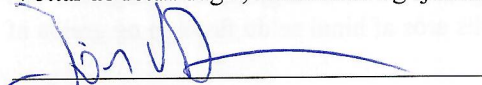
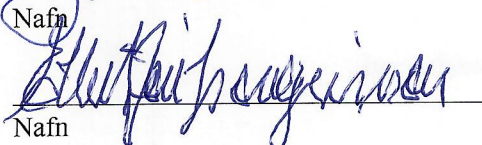


Samþykki tilboðshafa:



f.h. Nýju Sendibílastöðvarinnar hf.
með fyrirvara um samþykki hluthafafundar.

Vottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:


Nafn

Nafn

Jón Valgeir Björnsson
Kt. 130473-5559

kennitala



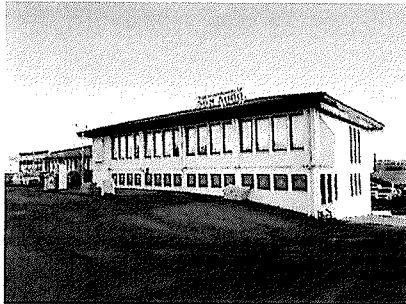
kennitala

VERÐMAT

KNARRARVOGUR 2, 104 REYKJAVÍK

FASTEIGNASALAN MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 108 REYKJAVÍK Sími 569 7000 www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARÐARSON HDL OG LÖGG FASTEIGNASALI KT. 1010705019
JASON GUÐMUNDSSON HDL OG LÖGG FASTEIGNASALI KT. 2601705405



LÝSING:

Atvinnuhúsnæði sem skiptist í þrjár einingar. Sameiginlegur inngangur að vestan megin við húsið. Þaðan er hægt að ganga í útleigugeiningu þar sem rekin er í dag bílaleiga. Bílaleigan er með aðstöðu einnig á neðri hæð þar sem verkstaðis og þvottaðstaða er til staðar. Óllis leigir hluta neðri hæðar fyrir smurstöð. Efri hæðin skiptist í tvennt og hægri inngangur úr sameign er í Nýju Sendibílastöðuna sem er eigandi af heildareigninni. Skiptist í móttöku, skrifstofur, kaffiástöðu, baðherbergjum, stóran sal með billiardborði, svalir til austurs. Gengið niður í fyrstu hæð sem er með stórum innkeyrsluhurðum. Í kjallara þar sem dekkjageymsla er til staðar. Öryggismyndavélar eru á svæðinu. Alls eru í kringum 100 bílastæði við húsið. Lóðin er 4999 fm og er leigulíð. Ekkert deiliskipulag hefur verið samþykkt á svæðinu sbr. þpóst.

Gamalt deiliskipulag (heildarskipulag svæðis) frá 1994. Þar er starfsemi Nýju Sendibílastöðvarinnar skilgreind á lóðinni nr. 2 við Knarrarvog. Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er Knarrarvogur á svæði sem er skilgreint sem „miðborg og miðsvæði (M)“. Um Knarrarvog (merkt M19) segir í aðalskipulaginu: Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og verslun, léttur iðnaður og mögulega íbúðir á efri hæðum fjærst Sæbraut.

Nú þegar er hafin uppbygging í Vogabyggðinni. Þar verður blönduð byggð og mun Borgarlínan koma yfir Elliðaárvoginn og fara fram hjá nýrri Vogabyggð.

Eignin er í ágætu ásigkomulagi og er vel staðsett. Lóðin er ælluð undir atvinnuhúsnæði.

OPINBERAR TÖLUR:

Fastanúmer	Merkning	Bygg. gerð	Matstlg	Brunabótamat	Lóðamat	Húsmat	Stærð	Ár
2023267	010101	Verslun - iðnaður	7/7	206.750.000	41.950.000	110.400.000	805,00 m ²	1983
2325824	020001	Eldsneytisgeymir	1/7	0	0	2.240.000	6,60 m ²	2014
2325825	030001	Eldsneytisgeymir	1/7	0	0	2.240.000	6,60 m ²	2014
					Fasteignamat	156.830.000		

EIGANDI/EIGENDUR:

Nýja sendibílastöðin hf 490269-0969 100.00 %

MATSVERÐ ER KR. 345.000.000

Reykjavík 02.12.2021

Páll Þórólfsson
Löggiltur fasteignasali
Kt. 310872-4039

Páll Þórólfsson

Forsendur:

Umbeidd verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tilkast á almennum fasteignamarkaði. Matíð byggir einnig á opinberum matstölum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna og brunabótamall er fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá eigendum eignarinnar og samanburð við sötur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvilandi lán, nýtingu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Verðmálið miðar við eðlileg frávik á markaði.

Miklaborg fasteignasala

Kennitala: 450307-1730 - vsk. nr. 93548

Lágmúla 4, 108 Reykjavík

www.miklaborg.is

Óskar R. Harðarson hdl., og lögg. fasteignasali og Jason Guðmundsson hdl. og lögg. fasteignasali



Verðmat

Undirritaður hefur skoðað og verðmetið fasteignina að Knarrarvogi nr. 2 í Reykjavík, ásamt lóð og lóðarréttindum.

Eigandi: Nýja Sendibílastöðin hf. Kt. 490269-0969.

Fastanúmer:202-3267. Fasteignamat: 165,110,000,- Brunabótamat: 206,750,000,-

Lýsing á hinni metnu eign: Um er að ræða alls 805 fm húseign á tveimur hæðum sem stendur á 4999 fm leigulóð frá Reykjavíkurborg. Húsnæðið skiptist eftirfarandi: Norðurendi er skrifstofuálma á efri hæð með móttöku, skrifstofum, geymslu + snyrtingum og neðri hæðin er með einni innkeyrsluhurð og salur + geymslur. Þessi norðurendi er í leigu til Átaks bílaleigu. Suðurendi er á tveimur hæðum líka. Á efri hæðinni eru höfuðstöðvar Nýju Sendibílastöðvarinnar. Hún skiptist í móttöku, skrifstofu, geymslu, þjónusturými, snyrtingar, viðverusal bílstjóra með sér eldhúsi og fl. Neðri hæðin í suðurenda skiptist í 4 innkeyrslubil með lofthæð ca 5-6 mtr og háum innkeyrsluhurðum + snyrtingar. Tvö þessara bila eru leigð til Átaks bílaleigu og tvö eru leigð til Smurstöðvarinnar. Síðan eru 2 eldsneytisdælur á lóðinni vestan við húsið sem eru í leigu til Atlandsolíu. Lóðin er mjög stór eða hálfur hektari, malbikuð og vel skipulögð.

Samkvæmt upplýsingum frá eiganda og við skoðun á staðnum má sjá að húsið og þak er í góðu ástandi og hefur fengið gott og reglulegt viðhald. Innkeyrsluhurðirnar fjórar í austurhúsinu eru nýlegar.

Það blasir við í verðmati þessu að staðsetning hússins og lóðarinnar er ein sú besta á Höfuðborgarsvæðinu, sér í lagi fyrir rekstur Sendibílastöðvar og mikilvægi staðsetningarinnar og lóðarinnar er mikið hjá þessum eiganda. Væri það reyndar fyrir flesta starfsemi. Þá væri auðveldlega hægt að byggja 2000-3000 fm til viðbótar, eða jafnvel meira, á lóðinni vegna mjög lítills nýtingarhlutfalls á henni nú. Eins og lýst er í aðalskipulagi 2010-2030: „Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta, verslun, léttur iðnaður og mögulega íbúðir á efri hæðum fjæst Sæbraut“. Jafnvel byggja annað hús austan við núverandi hús á lóðinni.

Þá hefur Nýja Sendibílastöðin umtalsverðar leigutekjur af húsnæðinu (þeim rýmum sem þeir eru ekki að nota) auk leigu til bensín/olíu sölufyrirtækis á lóðinni, sem gerir það að

verkum að stöðvargjöld hjá þeim fjölda eigenda sem eiga og reka Nýju Sendibílastöðina þar sem þeir eru sjálfir með rekstur á eigin sendibíl, eru meira en helmingi lægri á mánuði (um 30 þúsund) heldur en samkeppnisaðili á markaði (um 80 þúsund).
Í heildina: Velskipulagt atvinnuhúsnæði með tilliti til bifreiðareksturs margskonar. Einstök staðsetning og einstaklega stór og rúmgóð athafnalóð sem á sér vart hliðstæðu á Höfuðborgarsvæðinu.

Niðurstaða: Áætlað söluverð eignarinnar í núverandi ástandi og á ofangreindu markaðssvæði er kr. 330,000,000,- Kr:Þrjúhundruðogþrjátíumilljónir 00/100

Við rökstuðning og vinnslu verðmatsins er litið til stærðar, ástands, staðsetningar og einnig eru sölufurur hafðar til hliðsjónar. Verðmat þetta er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð á nauðungaruppbóði. Undirritaður hefur í dag skoðað og verðmetið ofangreinda fasteign og stuðst við þau gögn og upplýsingar sem hann best hefur getað aflað sér.

Reykjavík 7.febrúar 2022.



Ingólfur Gissurarson, Löggiltur fasteignasala og leigumiðlari, síðan 1989.
ingolfur@valholl.is Gsm:896-5222

