



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 22. júní 2021

R16080049

61363

Borgarráð

Fækkun bensínstöðva - Samkomulag um Hringbraut 12 í Reykjavík

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálagt samkomulag Reykjavíkurborgar fyrir hönd eignasjóðs annars vegar og Festi hf. hins vegar um Hringbraut 12 í Reykjavík, dags. 27. maí 2021.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Samkomulag um Hringbraut 12 í Reykjavík, dags. 27. maí 2021.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, gera með sér svofellt

samkomulag um Hringbraut 12 í Reykjavík

Formáli

Festi hf. er lóðarhafi að Hringbraut 12, fastanúmer 229-5470 og er lóðin skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð. Lóðin er alls 4.766 m² samkvæmt Þjóðskrá Íslands. Á lóðinni stendur 503,2 m² þjónustustöð með verslun og veitingaaðstöðu, bílaþvottaaðstöðu, 3 eldsneytisælum fyrir 6 bíla, auk 38,9 m² eldsneytistanka. Þjónustustöðin er starfrækt undir merkjum N1, dótturfélags Festi hf.

Að undanförnu hafa Reykjavíkurborg og Festi átt í viðræðum um lóðina vegna hugmynda um breytt skipulag á svokölluðum U-reit sem afmarkast af Hringbraut í suðri, Gömlu-Hringbraut í norðri, Njarðargötu í vestri og Vatnsmýrarvegi í austri. Við endurskoðun á skipulagi U-reits er gert ráð fyrir því að þjónustustöð N1 á Hringbraut 12 víki í nánustu framtíð fyrir annars konar uppbyggingu. Nokkur óvissa ríkir þó um skipulagáætlanir á reitnum og svo kann að fara að heimilt verði að starfrækja þjónustustöð í óbreyttri mynd á lóðinni.

Hringbraut 12 var úthlutað til forvera N1 í kjölfar kaupa Reykjavíkurborgar á lóðinni Geirsgötu 19, auk allra mannvirkja á lóðinni og ónýttum byggingarrétti en kaupin voru gerð til þess að breytt skipulag á svæðinu gæti náð fram að ganga. Seljandi var Olúfúlagið hf., f.h. Kers hf. Salan var háð því ófrávíkjanlega skilyrði seljanda að auk kaupverðs myndi Reykjavíkurborg úthluta félaginu nýrri 4.000 m² leigulóð vestan við Umferðarmiðstöðina þegar deiliskipulag lægi fyrir með byggingarrétti fyrir 1.000 m² bensín- og bílaþjónustustöð, sem undanþegin yrði gatnagerðargjaldi. Leigusamningur yrði til a.m.k. 40 ára frá gildistöku nýs deiliskipulags á svæðinu. Ekki var gert ráð fyrir óskyldri starfsemi á lóðinni.

Viðauki við kaupsamning um Geirsgötu 19 var gerður þann 14. febrúar 2006 vegna tilkalls Landsspítala-háskólasjúkrahúss (LSH) og Háskóla Íslands (HÍ) til lóðarréttinda á U-reit. Í viðaukanum var m.a. gert ráð fyrir að lóðin Hringbraut 12 félli til LSH og HÍ eftir árið 2016, nema framkvæmdahraði á svæðinu yrði ekki í samræmi við uppbyggingaráform. Í því tilviki væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja lóðarleigusamninginn við lóðarhafa um 5 ár enda semjist um það við LSH og HÍ.

Til að bæta tjón félagsins af breytingum á upphaflegum kaupsamningi um Geirsgötu 19 skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta félaginu lóð undir sjálfsafgreiðslubensínstöð vestan Snorrabrautar í Reykjavík að stærðinni 500-1.000 m² eftir aðstæðum, ekki síðar en 31. janúar 2007. Gert var ráð fyrir að athafnasvæðið yrði um 300 m². Átti sjálfsafgreiðslustöðin að vera vel staðsett með tilliti til bílaumferðar og átti aðgengi að henni að vera gott.

Þá kemur fram í viðaukanum að ef Reykjavíkurborg getur ekki framlengt lóðarleigusamninginn um lóðina nr. 12 við Hringbraut, vegna samninga sinna við LSH og HÍ, þá sé hún skuldbundin til að kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki geta nýst félaginu á nýrri leigulóð.

Lóðarleigusamningur um Hringbraut 12 var gerður þann 16. ágúst 2007 með gildistíma frá 1. mars 2006 til 31. desember 2016. Gert var ráð fyrir að lóðin félli til LSH og HÍ eftir árið 2016. Ef ekki yrði af því að lóðin félli til LSH og HÍ þá væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja leigutímann um 5 ár. Ef ekki yrðu skilyrði að loknum leigutímanum til að framlengja gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár þá væri Reykjavíkurborg skuldbundin til að úthluta félaginu annarri sambærilegri lóð og kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki nýttust á nýrri lóð. Ef hins vegar kæmi til framlengingar gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár, frá 1. janúar 2017 að telja, þá skyldi félagið í lok leigutímans fjarlægja mannvirki af lóðinni á sinn kostnað.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 er Hringbraut 12 á skilgreindu miðsvæði, auðkennt sem M5, n.t.t. á svokölluðum BSÍ-reit en þar er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum, auk samgöngumiðstöðvar. Í aðalskipulaginu er BSÍ-reiturinn auðkenndur sem M5b. Á svæðinu mun byggjast upp fjölbreytt starfsemi og þjónusta sem styður við og þróast samhliða uppbyggingu miðstöðvar fyrir almenningssamgöngur. Austan við BSÍ-reit er annað skilgreint miðsvæði, svokallaður LSH-reitur, auðkenndur sem M5e. Þar er gert ráð fyrir randbyggð við Hringbraut, einkum skrifstofum, verslun og þjónustu. Við þróun byggðar á LSH-reit verður tekið tillit til nálægðar við Landspítala og Háskóla Íslands. Þéttleiki á svæðinu skal taka mið af þéttleika á lóð LSH og verði ákvarðaður í deiliskipulagi.

1. gr.

Almennt

Starfsemi á Hringbraut 12 verður óbreytt á meðan unnið er að nýju skipulagi fyrir svæðið. Óbreytt starfsemi felur m.a. í sér óbreytta lóðanotkun og aðkomu að lóðinni.

2. gr.

Breytt skipulag U-reits

Framtíðarnotkun og uppbygging á Hringbraut 12 mun ráðast af nýju skipulagi á U-reit sem fyrirhugað er að vinna á allra næstu árum. Aðilar sammælast um eftirfarandi ráðstafanir sem taka mið af nýjum skipulagsáætlunum á reitnum:

1. Verði lóðin utan hins nýja skipulags skal Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning fyrir óbreyttri starfsemi með 50 ára gildistíma.
2. Skerðist lóðin vegna nýs deiliskipulags, umfram 10% vikið, m.v. almenn vikið í lóðarleigusamningum Reykjavíkurborgar, verður gefinn út nýr lóðarleigusamningur sbr. 1. tl. og skerðingin bætt upp með fjárgreiðslu á grundvelli verðmats tveggja óháðra sérfræðinga sem aðilar tilnefna. Með sama hætti greiðir Festi endurgjald til Reykjavíkurborgar ef lóðin stækkar með gildistöku nýs deiliskipulags.

3. Verði lóðin utan hins nýja deiliskipulags en áhrif skipulagsins koma í veg fyrir áframhaldandi notkun lóðarinnar þá fær Festi heimild til uppbyggingar á nýjum leigulóðum, sbr. nánar 5. tl.
4. Verði lóðin innan skipulagssvæðis U-reits og lóðin í sem næst núverandi mynd, vikið 10% og nýtt skipulag heimilar uppbyggingu íbúðar- og/eða atvinnuhúsnæðis á lóðinni, þá verður gerður nýr lóðarleigusamningur og samningur um uppbyggingu á lóðinni. Samningur um uppbyggingu á lóðinni skal vera í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019, sbr. einnig samþykkt frá 9. maí 2019 um samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík.
5. Verði lóðin innan skipulagssvæðis U-reits en áframhaldandi notkun lóðarinnar ekki möguleg og ekki heimild til uppbyggingar íbúðar- og almenns atvinnuhúsnæðis á lóðinni, verða lóðarréttindi og mannvirki gerð upp með úthlutun nýrra leigulóða á Ártúnshöfða, U-reit og í Skógarseli, norðan við lóð Festi hf. Óheimilt er að starfrækja bensínstöð á nýjum leigulóðum.

Ef greitt er með úthlutun nýrra leigulóða skal heildarstærð þeirra vera sem næst stærð lóðar að Hringbraut 12. Leigulóð á Ártúnshöfða skal vera um 1.000 m², á U-reit um 2.000 m² og í Skógarseli um 1.800 m². Á lóðunum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og verslunar- og þjónustustarfsemi. Nýtingarhlutfall lóða skal vera því sem næst almennu nýtingarhlutfalli grannlóða á tilgreindum svæðum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að eiga leigulóðir á tilgreindum svæðum ef til úthlutunar kemur.

6. Verði ekki mögulegt að gera upp lóðarréttindi og mannvirki með úthlutun nýrra leigulóða samkvæmt framansögðu, að fullu eða hluta, af ástæðum sem eru samningsaðilum óviðkomandi, skulu þau gerð upp, að því marki sem úthlutun nýrra lóða hefur ekki átt sér stað að fullu, samkvæmt mati dómkvaddra sérfræðinga. Við mat á markaðsvirði lóðarréttinda og mannvirkis skal leggja til grundvallar að í gildi sé hefðbundinn lóðarleigusamningur fyrir atvinnuhúsnæði.

Taki nýtt skipulag á U-reit gildi innan tveggja (2) ára frá undirritun samkomulags þessa eru aðilar sammála um að ekki þurfi að dómkveðja sérfræðinga til matsins heldur verði lóðarréttindi og mannvirki gerð upp á grundvelli verðmats Jöfurs (fskj. 1) og Mikluborgar (fskj. 2), að hluta eða öllu leyti, að því marki sem markaðsvirði úthlutaðra nýrra leigulóða skv. meðaltalsverði Jöfurs og Mikluborgar, hefur ekki skilað sér til Festis.

7. Verði rekstri hætt á Hringbraut 12 vegna uppbyggingar á U-reit skal Festi fjarlægja á sinn kostnað allan búnað sem tilheyrir rekstrinum, svo sem dælur, geyma, skyggni, skilti o.s.frv. Komi í ljós mengun á lóðinni skal Festi láta hreinsa lóðina á sinn kostnað, gerist þess þörf.

8. Lóð vestan Snorrabrautar samkvæmt viðauka við kaupsamning um Geirsgötu 19, dags. 14. febrúar 2006, verður gerð upp með fjárgreiðslu miðað við verðmæti á byggingarrétti - 33.000.000 kr. við undirritun samkomulags þessa, samkvæmt meðaltali verðmats Jöfurs (fskj. nr. 1) og Mikluborgar (fskj. nr. 2), sem unnin voru að beiðni Reykjavíkurborgar og Festi hf. (fskj. nr. 3).

Samkomulag þetta tekur gildi við undirritun og skulu aðilar þinglýsa samkomulaginu á lóðina Hringbraut 12. Af samkomulagi þessu eru gerð tvö eintök og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar samkomulag þetta í votta viðurvist.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Festi hf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu,
undirskrift aðila og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fskj. nr. 1. Verðmat Jöfurs, dags. 5. febrúar 2021
Fskj. nr. 2. Verðmat Mikluborgar, dags. 26. febrúar 2021
Fskj. nr. 3. Beiðni um verðmat, dags. 28. desember 2020



Verðmat á Hringbraut 12 og nokkrum byggingarlóðum í Reykjavík

Meðfylgjandi verðmat var
unnið af Jöfri ehf. í janúar og febrúar 2021.



Almennt

Að beiðni Reykjavíkurborgar og Festis hf. hefur Jöfur ehf. verðmetið Hringbraut 12 og nokkrar byggingarlóðir í Reykjavík.

Verðmatið er unnið á grunni forsendna sem fram koma í matsbeiðni sem matsbeiðendur hafa komið sér saman um.

Þann 21. janúar 2021 var haldinn fundur með fulltrúm matsbeiðenda og komu þá fram nánari skýringar á matsbeiðninni.

Matsbeiðni

Óskað var eftir söluverðmæti Hringbrautar 12 og nokkurra byggingarlóða. Helstu stærðir þess sem meta skal eru í eftirfarandi töflu.

	Staður	Stærð lóðar [fm.]	Stærð húsa
A.	Hringbraut 12	4766	544,2
B.	Leigulóð á U-reit	2000	
C.	Leigulóð Ártúnshöfða	1000-1800	
D.	Leigulóð vestan Snorrabrautar	1800	
E.	Leigulóð við Skógarsel 10	750	

Helstu forsendur verðmats

Matsliður A, Hringbraut 12 er metin miðað við núverandi ástand eigna og miðað við að til staðar væri lóðarleigusamningur til 50 ára og að til stæði að nota eignina til atvinnureksturs, en ekki til að byggja á nýjar byggingar.

Matsliðir B til E eru metnir miðað við að hús sem byggð yrðu á lóðunum væru eðlilegar blöndur af verslunar-, skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, þar sem verslun og skrifstofur væru á 1. og 2. hæð, en íbúðir á efri hæðum. Gengið er út frá að nýtingarhlutfall á lóðunum væri 1,0. Verðmatsniðurstaða á lóðum er sett fram sem fermetraverð án gatnagerðargjalda, þ.a. gatnagerðargjöld kæmu til greiðslu þegar fyrir liggur endanlega hvað mætti byggja mikið á lóðinni. Verðmatið gerir ekki ráð fyrir að á lóðirnar verði lögð innviðagjöld.



Matsliður A – Hringbraut 12

Heildarstærð lóðar er 4.766 fm. og á henni eru byggingar skráðar alls 544,2 fm. þar af þjónustuhús 503,2 fm. og eldsneytistankar 38,9 fm. Á lóðinni eru malbikuð bílastæðaplön og þvottaplan með aðstöðu fyrir viðskiptavinum að þvo bíla.

Til að nálgast verðmæti þessarar eignar, gefa matsmenn sér forsendur um leiguverð sem eðlilegt vætti teljast að húsin og öll aðstaða á lóðinni mundi geta leigst út á miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru núna. Skoðaður var leigusamningur sem í gildi er á mill Festis of N1. Einnig var matsmönnum sagt frá veltutölum sl. 3ja ára hjá leigutaka.

Umfjöllun um tekjumöguleika og notkunarmöguleika Hringbrautar 12

Til grundvallar verðmats er miðað við að markaðsleiguverð á hinni metnu eign sé um 5,7 milljónir á mánuði auk virðisaukaskatts. Miðað er við hefðbundinn leigusamning um atvinnuhúsnæði þar sem leigjandi greiðir allan rekstrarkostnað við eignina og leigusali sér um viðhald utandyra og greiðir fasteignaskatta, brunatryggingu og lóðarleigu.

Miðað við miðlæga staðsetningu, gott aðgengi og alla aðstöðu, má búast við að Hringbraut 12 væri mjög eftirsótt fyrir ýmis konar þjónustu og verslunarstarfsemi. Fasteignamat eignarinnar er skráð 287.506.000 kr. og brunabótamat 298.150.000 kr. Verðmat eignarinnar í heild sinni er 750.000.000 kr.

Matsliður B – leigulóð á U-reit

Lóðarstærð 2.000 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 2.000 m². Bílastæði væru á lóð eða í niðugrafinni bílageymslu eftir atvikum.

Verðmat verslunar- eða skrifstofuhúsnæðis: 38.000 kr./fm.

Verðmat íbúðarhúsnæðis: 132.000 kr./fm.

Matsliður C – leigulóð Ártúnshöfða

Lóðarstærð 1.000-1.800 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 1.000-1.800 m². Bílastæði væru á lóð eða í niðugrafinni bílageymslu eftir atvikum.



Verðmat verslunar- eða skrifstofuhúsnæðis: 35.000 kr./fm.

Verðmat íbúðarhúsnæðis: 82.000 kr./fm.

Matsliður D – leigulóð vestan Snorrabrautar

Lóðarstærð 1.800 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 1.800 m². Bílastæði væru á lóð eða í niðugrafinni bílageymslu eftir atvikum.

Verðmat verslunar- eða skrifstofuhúsnæðis: 38.000 kr./fm.

Verðmat íbúðarhúsnæðis: 132.000 kr./fm.

Matsliður E – leigulóð við Skógarsel 10

Lóðarstærð 750 m². Byggingarmagn 750 m². Bílastæði væru á lóð eða í niðugrafinni bílageymslu eftir atvikum.

Verðmat verslunar- eða skrifstofuhúsnæðis: 28.000 kr./fm.

Verðmat íbúðarhúsnæðis: 88.000 kr./fm.

Fyrirvari

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri atvinnuhúsnæðum og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til tekjumöguleika, ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu eignum.

Niðurstaða

Verðmat - samantekt niðurstaðna					
	Staður	Stærð lóðar [fm.]	atvinnuhúsn.	íbúðarhúsn.	Heildarverðmat
A.	Hringbraut 12	4766			750.000.000
B.	Leigulóð á U-reit	2000	38.000	132.000	
C.	Leigulóð Ártúnshöfða	1000-1800	35.000	82.000	
D.	Leigulóð vestan Snorrabrautar	1800	38.000	132.000	
E.	Leigulóð við Skógarsel 10	750	28.000	88.000	

Reykjavík, 5.2.2021

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali



Hringbraut 12 - 101 Reykjavík			
Skráning fasteignaskrár ríkisins			
Húsmat			247.056.000 kr.
Lóðarmat			40.450.000 kr.
Fasteignamat			287.506.000 kr.
Brunabótamat			298.150.000 kr.
Stærð í fermetrum			544,2
Áætlaðar árstekjur	leiga/fm.	leiguverð/mán.	leiguverð/ári
M.v. útleigu, líklegt leiguverð	10.566 kr.	5.750.000 kr.	69.000.000 kr.
Heildartekjur		5.750.000 kr.	69.000.000 kr.
Athugasemd: Tekjur hér að ofan gera ekki ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum og því tekur þessi útreikningur ekki á mögulega hærra né lægra lokavirði eignarinnar. Miðað er við að leiguverð sé tengt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.			
Árleg gjöld			
Fasteignaskattur	1,60%	af fasteignamati	4.600.096 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	404.500 kr.
Vatnsgjald	207,71 kr.	per fm + 5.352 kr. per fastar	118.388 kr.
Fráveitugjald	443,28 kr.	per fm + 11.485 kr. per faste	252.718 kr.
Áætluð brunatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	298.150 kr.
Áætluð húseigandatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	298.150 kr.
Áætlað viðhald	1,00%	af fasteignamati	2.875.060 kr.
Heildarrekstrargjöld, áætluð			8.847.062 kr.
Tekjur - gjöld			60.152.938 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur og áætluð gjöld			
Virði miðað við ofangreint og mismunandi kröfur til ávöxtunar á heildarfjárfestingu			
Ef ávöxtunarkrafa er	8,02%	er virði eignarinnar	750.000.000 kr.
Athugasemd: Tekjur og gjöld eru hér áætluð og fjárfesti ber að skoða báða liði betur áður en ákvörðun er tekin um fjármögnun, kaup eða annað tengt eigninni.			
Kennitölur			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjur á mánuði			130,4

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2295470

Hringbraut 12, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Festi hf.	540206-2010	Afsal	100%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021

287.506.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022

-

NOTKUNAREINING - VERSLUN

Notkunareininganúmer

N2295470

Staðfang

Hringbraut 12

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
247.056.000 kr.	40.450.000 kr.	298.150.000 kr.	290.417.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Verslun	505,3 m ²	VÍS	Stál

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Festi hf.	540206-2010	100%	20.07.2011	24.06.2011

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Verslun	2007	505,3 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	222.950.000 kr.	298.150.000 kr.
020101	Skyggni	2008	0,0 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	3.890.000 kr.	0 kr.
030101	Plan	2007	0,0 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	55.900.000 kr.	0 kr.
040001	Eldsneytistan kur	2007	17,3 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	1.790.000 kr.	0 kr.
060001	Eldsneytistan kur	2007	0,0 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	936.000 kr.	0 kr.

060001	Eldsneytistankur	2007	0,0 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	936.000 kr.	0 kr.
050001	Eldsneytistankur	2007	21,6 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	2.040.000 kr.	0 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

04 0001 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
04 0001	Eldsneytisgeymir	Lokað	25,7	50,8	17,3	25,4	0	N

05 0001 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
05 0001	Eldsneytisgeymir	Lokað	32	62,5	21,6	31,7	0	N

06 0001 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
06 0001	Eldsneytisgeymir	Lokað	4,6	4,7	0	3,9	0	N

01 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0101	Verslun	Lokað	505,3	2030	505,3	480	0	N

02 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
02 0101	Dæluskyggni	Opið	111,8	554,7	0	111,8	0	N

03 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
03 0101	Bílaþvottaplan	Opið	48,3	0	0	43,4	0	N
03 0102	Tækniými	Lokað	9,8	15,2	0	6,9	0	T
03 0103	Gasgeymsla	Opið	9,8	12,6	0	7,6	0	N
03 0104	Sorpgerði	Opið	21,9	0	0	19,9	0	T

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L209170

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	4766,0 m ²	40.450.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %
-----------------	-------------	-------

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 764,5

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.

BEIÐNI UM VERÐMAT

1. Matsbeiðendur:

- I. Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík
- II. Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi

2. Formáli:

Að undanfögnu hafa Reykjavíkurborg og Festi átt í viðræðum um fækkun bensínstöðva innan þéttbýlis borgarinnar, á grundvelli samningsmarkmiða borgarinnar, sem samþykkt voru í borgarráði þann 9. maí 2019.

Reykjavíkurborg á lóðina nr. 12 við Hringbraut, landnúmer 209170, sem 4.766 m² að stærð. Festi er lóðarhafi lóðarinnar og rekur þjónustustöð á lóðinni undir merkjum N1, með verslun og veitingaaðstöðu, eldsneytisdælum og þvottaplani. Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 544,2 m², n.t.t. 503,2 m² þjónustuhús, skyggni og þvottaplan, auk 38,9 m² eldsneytistanka samkvæmt fasteignaskrá.

Hugmyndir um skipulag á svokölluðum Umferðarmiðstöðvarreit (hér eftir „U-reit“) gera ráð fyrir því að þjónustustöðin víki í nálægri framtíð fyrir annars konar uppbyggingu. Af því tilefni hafa aðilar rætt um að Festi loki þjónustustöðinni og skili lóðinni til Reykjavíkurborgar við nánar skilgreindar aðstæður. Til að afla upplýsinga um virði mögulegs samkomulags milli aðila um lóðina nr. 12 við Hringbraut hafa aðilar sammælt um að fá tvo óháða löggilta fasteignasala til að meta verðmæti húsnæðis og lóðarréttinda á Hringbraut 12 og markaðsvirði lóða sem Festi kann að vera látið í té í stað þeirra, sbr. nánar hér á eftir.

3. Aðdragandi og tilurð réttinda á Hringbraut 12

3.1 Kaupsamningur um Geirsgötu 19

Í desember 2004 keypti Reykjavíkurborg lóðina við Geirsgötu 19 af Olíufélaginu hf., f.h. Kers hf., auk allra mannvirkja á henni og ónýttum byggingarrétti, á kr. 250 millj. til þess að breytt skipulag á svæðinu gæti náð fram að ganga. Salan var jafnframt háð því ófrávíkjanlega skilyrði seljanda að auk framangreinds kaupverðs myndi Reykjavíkurborg úthluta félaginu nýrri 4.000 m² leigulóð vestan við Umferðarmiðstöðina þegar deiliskipulag lægi fyrir með byggingarétti fyrir 1.000 m² bensín- og bílaþjónustustöð, sem undanþegin yrði gatnagerðargjaldi. Leigusamningur yrði til a.m.k. 40 ára frá gildistöku nýs deiliskipulags á svæðinu. Ekki var gert ráð fyrir óskyldri starfsemi á lóðinni.

3.2 Viðauki við kaupsamning um Geirsgötu 19

Viðauki við fyrrgreindan kaupsamning var gerður þann 14. febrúar 2006 vegna tilkalls Landsspítala-háskólasjúkrahúss (LSH) og Háskóla Íslands (HÍ) til lóðarréttinda á U-reit. Í viðaukanum var m.a. gert ráð fyrir að lóðin nr. 12 við Hringbraut félli til LSH og HÍ eftir árið 2016, nema framkvæmdahraði á svæðinu yrði ekki í samræmi við uppbyggingaráform. Í því tilviki væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja lóðarleigusamninginn við lóðarhafa um 5 ár enda semdist um það við LSH og HÍ.

Til að bæta tjón félagsins af breytingum á upphaflegum kaupsamningi um Geirsgötu 19 skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta félaginu lóð undir sjálfsafgreiðslubensinstöð vestan Snorrabrautar í Reykjavík að stærðinni 500-1.000 m² eftir aðstæðum, ekki síðar en 31. janúar 2007. Gert var ráð fyrir að athafnasvæðið yrði um 300 m². Átti sjálfsafgreiðslustöðin að vera vel staðsett með tilliti til bílaumferðar og átti aðgengi að henni að vera gott.

Þá kemur fram í viðaukanum að ef Reykjavíkurborg geti ekki framlengt lóðarleigusamninginn um lóðina nr. 12 við Hringbraut, vegna samninga sinna við LSH og HÍ, þá sé hún skuldbundin til að kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki geta nýst félaginu á nýrri leigulóð.

3.3 Lóðarleigusamningur um Hringbraut 12

Þann 16. ágúst 2007 var gerður lóðarleigusamningur um Hringbraut 12. Leigutíminn var frá 1. mars 2006 til 31. desember 2016. Gert var ráð fyrir að lóðin félli til LSH og HÍ eftir árið 2016. Ef ekki yrði af því að lóðin félli til LSH og HÍ þá væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja leigutímann um 5 ár.

Ef ekki yrðu skilyrði að loknum leigutímanum til að framlengja gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár þá væri Reykjavíkurborg skuldbundin til að úthluta félaginu annarri sambærilegri lóð og kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki nýttust á nýrri lóð.

Ef hins vegar kæmi til framlengingar gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár, frá 1. janúar 2017 að telja, þá skyldi félagið í lok leigutímans fjarlægja mannvirki af lóðinni á sinn kostnað.

Líkt og framan greinir hafa aðilar rætt sín á milli að í stað þeirra lóða sem um er getið í framangreindum kaupsamningi og viðauka þá komi þeirra í stað byggingarréttur á öðrum lóðum. Í ljósi þess óska aðilar eftir mati á neðangreindu andlagi.



4. Andlag þess sem meta skal:

Meta skal markaðsvirði þjónustuhúss og núverandi lóðarréttindi á Hringbraut 12. Við mat á markaðsvirði þjónustuhússins skal miða við að það sé á lóð sem leigð er með venjulegum gildistíma.¹

Á öðrum leigulóðum skal eingöngu meta markaðsvirði lóðarréttinda, þ.e. fyrirhugaðan byggingarrétt og fyrirhugaðar notkunarheimildir. Þar sem ekki liggja fyrir staðfestar upplýsingar um nýtingarhlutfall lóða samkvæmt skipulagsáætlunum skulu matsmenn ganga út frá því að nýtingarhlutfall lóða sé 1,0. Í ljósi þess að heildarstærð bygginga á umræddum lóðum liggur ekki fyrir er uppgengið nýtingarhlutfall lóða aðeins til viðmiðunar en ekki bindandi. Aðilar eru sammála um að endanlegt nýtingarhlutfall lóða mun ekki skera sig úr hvað varðar nýtingarhlutfall annarra lóða á skipulagssvæði lóðanna.

Við mat á eftirgreindum lóðarréttindum skulu matsmenn taka tillit til þess að gert er ráð fyrir að Festi greiði sem lóðarhafi gatnagerðargjald fyrir nýjar (óstofnaðar) lóðir sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald og samþykkt Reykjavíkurborgar nr. 725/2007, m.s.b. Þá mun Festi þurfa að greiða önnur lögbundin gjöld, s.s. byggingarleyfisgjald, bílastæðagjald, tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld sem nauðsynlegt er að matsmenn taki tillit til við mat á verðmæti þeirra réttinda er fyrirhugað er að láta félaginu í té. Festi greiðir aftur á móti ekki byggingarréttargjald fyrir lóðirnar en við mat á verðmæti þeirra skal miða við það að þær verði byggingarhæfar við afhendingu.

Aðilar eru sammála um að matsmenn láti í té skriflegt og rökstutt verðmat á eftirfarandi eignum í samræmi við framangreindar forsendur:

- a. **Hringbraut 12** er innan borgarhlutans miðborg. Fastanúmer er 229-5470 og stærð lóðar 4.766 m².
- b. **Leigulóð á U-reit** (óstofnuð), sem afmarkast af Hringbraut í suðri, gömlu-Hringbraut í norðri, Njarðargötu í vestri og Nauthólsvegi/Barónsstíg í austri. Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðarhúsnæði. Sala jarðefnaeldsneytis er óheimil á lóðinni. Áætluð stærð lóðar er 2.000 m².
- c. **Leigulóð á Ártúnshöfða** (óstofnuð). Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir íbúðum og verslun og þjónustu. Áætluð stærð lóðar er 1.000-1,800 m².

¹ Hefðbundinn lóðarleigusamningur fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík gildir til 50 ára.

- d. **Leigulóð norðan við Skógarsel 10** (óstofnuð). Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðarhúsnæði. Áætluð stærð lóðar er að hámarki 1.800 m².
- e. **Leigulóð á ótilgreindum stað vestan Snorrabrautar**. Einkum er gert ráð fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði á lóðinni sem er áætluð 750 m² að stærð með athafnasvæði um 300 m².

Aðilar eru sammála um að leggja verðmat, sem unnið er samkvæmt þessari beiðni, um framangreind réttindi, til grundvallar samningsviðræðum sínum. Í beiðninni felst þó hvorki viðurkenning á réttindum eða skyldum hvors aðila um sig né staðfesting á því að aðilar teljist skuldbundnir af forsendum eða niðurstöðum matsmanna.

5. Matsmenn:

Magnús Kristinsson,
löggiltur fasteignasali,
Jöfur ehf.
Ármúla 7, 108 Reykjavík

Óskar R. Harðarson,
löggiltur fasteignasali,
Fasteignasalan Miklaborg ehf.
Lágmúla 4, 108 Reykjavík

Aðilar hafa sammælt um framangreinda matsmenn og greiða heildarfjárhæð þóknunar beggja matsmanna til jafns. Matsmenn skulu gæta að hæfi sínu í samræmi við II. kafla stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Bæði aðilum og matsmönnum er rétt að athuga og ef á við benda á atriði sem valda eða gætu valdið vanhæfi tilgreindra matsmanna fyrir undirritun beiðni þessarar. Komí til vanhæfi matsmanns eða matsmanna skuli aðilar sammælast um val á öðrum matsmanni eða matsmönnum.

Ekki er gert ráð fyrir matsfundi heldur skulu matsmenn vinna sjálfstætt verðmat án sérstaks samráðs eða samtarfs við aðila, nema að því marki að nauðsynlegt er vegna gagnaöflunar. Aðilar skulu jafnframt veita aðilum sameiginlegan frest til að koma á framfæri þeim gögnum sem þeir telja skipta máli við framkvæmd verðmatsins. Aðilar skulu afhenda hvor öðrum afrit allra slíkra gagna um leið og þau eru afhent matsmönnum. Að því marki sem slík gögn hafa að geyma upplýsingar um fjárhags- eða viðskiptahagsmuni Festi eða dótturfélagsins N1 ehf. skal fara með þau sem trúnaðarmál í samræmi við 9. gr. laga nr. 140/2012. Matsmenn skulu upplýsa báða aðila um öll þau gögn sem þeir afla utan þeirra sem þeim eru lögð til.

6. Tengiliðir aðila:

Reykjavíkurborg:

Auðun Helgason, lögmaður
Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar
audun.helgason@reykjavik.is
s: 411-4123 / 659-0446

Festi hf.:

Guðmundur Siemsen, lögmaður
Advel lögmenn
gudmundur@advel.is
s: 520-2050 / 821-2912

7. Fyrirvarar:

Beiðni þessi er sett fram með þeim fyrirvara að skipulags- og hönnunarvinnu er ólokið fyrir U-reit og Ártúnshöfða. Endanlegt skipulag fyrir svæðin liggur þar af leiðandi ekki fyrir á þessari stundu. Tillaga að matsáætlun fyrir Borgarlínu, Ártúnshöfði – Hamraborg er til að mynda í umsagnarferli. Þá er gerður fyrirvari við nýtingarhlutfall lóða þar sem það hefur ekki verið staðfest í skipulagsáætlunum.

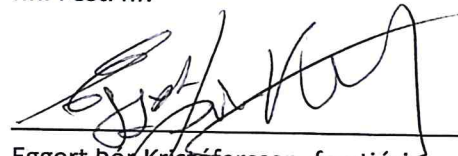
Reykjavík, 28. desember 2020

f.h. Reykjavíkurborgar


Óli Jón Hertervig, skrifstofustjóri



f.h. Festi hf.


Eggert Þór Kristófersson, forstjóri

Verðmat

Undirritaður hefur samkvæmt beiðni Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi verðmetið fasteignir og lóðir skv. beiðni dags. 28. desember 2020, merkt fylgiskjal nr. 1 með verðmati þessu. Tengiliðir vegna verðmatsins eru Auðunn Helgason, lögmaður hjá Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar og Guðmundur Simsen, lögmaður hjá Advel f.h. Festi hf. Öll gögn sem borist hafa matsmanni vegna verðmatsins stafa frá tengiliðum aðila.

Matsmaður er beðinn um að láta í té skriflegt og rökstutt verðmat á eftirfarandi eignum í samræmi við forsendur verðmatsins.

- a. Hringbraut 12, innan borgarhlutans miðborg. Fastanúmer er 229-5470 og stærð lóðar 4.766 fm.**
- b. Leigulóð á U-reit (óstofnuð), sem afmarkast af Hringbraut í suðri, gömlu Hringbraut í norðri, Njarðargötu í vestri og Nausthólsvegi/ Barónsstíg í austri. Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðarhúsnæði. Sala jarðefnaeldsneytis er óheimil á lóðinni. Áætluð stærð lóðar er 2.000 fm.**
- c. Leigulóð á Ártúnshöfða (óstofnuð). Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir íbúðum og verslun og þjónustu. Áætluð stærð lóðar er 1.000-1.800 fm.**
- d. Leigulóð norðan við Skógarsel 10 (óstofnuð). Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðarhúsnæði. Áætluð stærð lóðar er að hámarki 1.800 fm.**
- e. Leigulóð á ótilgreindum stað vestan Snorrabrautar. Einkum er gert ráð fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði á lóðinni sem er áætluð 750 fm að stærð með athafnasvæði.**

Matsmaður gerir sambærilegan fyrirvara og í verðmatsbeiðinni í lið nr. 7, um niðurstöður sínar sem byggjast á því að skipulags- og hönnunarvinnu er ólokið fyrir U-reit og Ártúnshöfða. Endanlegt skipulag fyrir svæðin liggur þar af leiðandi ekki fyrir á þessari stundu. Staðfest nýtingarhlutfall liggur ekki fyrir þar sem það hefur ekki verið staðfest í skipulagsáætlunum og ennþá ríkir einhver óvissa um Borgarlínu. Matsmaður notast við nýtingarhlutfallið 1,0 í verðmatinu en það er í samræmi við fund með matsaðilum og Magnúsi Kristinssyni löggiltum fasteignasala um forsendur verðmatsins.

Við mat á lóðarréttindum voru matsmenn beðnir um að taka tillit til þess að gert er ráð fyrir að Festi greiði sem lóðarhafi gatnagerðargjöld fyrir nýjar (óstofnaðar) lóðir sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem sbr. gjaldskrá Reykjavíkurborgar auk annarra lögbundinna gjalda eins og hefðbundið er. Ekki er gert ráð fyrir að Festir hf. greiði byggingarréttargjald fyrir lóðirnar en við mat á verðmæti þeirra er miðað við að þær séu byggingarhæfar við afhendingu.

Við mat á lið A skal meta markaðsvirði þjónustuhúss og núverandi lóðarréttindi á Hringbraut 12. Við mat á markaðsvirði þjónustuhússins skal miða við að það sé á lóð sem er leigð með venjulegum gildistíma. Hefðbundinn lóðarleigusamningur í Reykjavík er til 50 ára.

Á öðrum leigulóðum skal eingöngu meta markaðsvirði lóðarréttinda, þ.e. fyrirhugaðan byggingarrétt og notkunarheimildir. Þar sem ekki liggja fyrir staðfestar upplýsingar um

nýtingarhlutfall lóðanna samkvæmt skipulagsáætlunum er lagt fyrir matsmann að ganga út frá því að nýtingarhlutfall lóða sé 1,0.

Matsmaður tekur ekki tillit til skiptingu nýtingar lóðar í fermetrum í atvinnu og íbúðarhúsnæðishluta en venjan er sú að töluverður verðmunur er á byggingarrétti eftir tegund húsnæðis. Við verðmat á atvinnuhúsnæði er horft á heildarfetmetra í mati en í íbúðarhúsnæði er það reiknað frá birtu flatarmáli ef það liggur fyrir, annars brúttó. Verðmatstölur í verðmatinu fyrir íbúðarhúsnæði miðast við birt flatarmál sem þarf að umreikna frá brúttó, yfirleitt um 85% af brúttómagni.

A. Hringbraut 12, 101 Reykjavík.

Eignin var skoðuð ásamt fulltrúum Festi hf. og hinum matsmanni beiðninnar.

Hið leigða er alls 544,2 m² atvinnuhúsnæði, Hringbraut 12, 101 Reykjavík, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Húsnæðið leigist leigutaka sem atvinnuhúsnæði. Fastanúmer eignarinnar samkvæmt Fasteignaskrá Íslands er 229-5470. Lóðin er 4.766 fm.

Leigusamningurinn er tímabundinn. Leigutími hefst þann 1. janúar 2019 og lýkur leigutíma þann 31. janúar 2029. Leigusamningur þessi er óuppsegjanlegur á leigutíma.

Umsamið leiguverð fyrir hið leigða skv. leigusamningi er kr. 5.736.466,- á mánuði. Til viðbótar reiknast virðisaukaskattur í samræmi við lög á hverjum tíma. Mánaðarleiga tekur breytingum til hækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu janúar 2019 sem er 459,4 stig. Uppreiknuð er leigan kr. **6.084.698,-**

Eign	Hringbraut 12, Reykjavík		Áætlaður rekstur		Hlf.
Fasteignamat	287.506.000 kr.		Áætluð ársleiga	73.016.376	100%
Brunabótamat	298.150.000 kr.				
Fastanúmer	229-5470		Fasteignagjöld	5.750.120 kr.	7,9%
Kaupverð	950.000.000 kr.		Tryggingar	372.688 kr.	0,5%
Fjöldi leigumán.	156,1		Annar kostnaður	2.400.000 kr.	3,3%
Leigðir fermetrar	505,3		Umsjón og skrifstofa	5.750.120 kr.	7,9%
Leiguverð	6.084.698 kr.	12.042 kr.			
Fermetraverð	1.880.071 kr.				
Fasteignagjöld, áætl.	2,0%	5.750.120 kr.	Rekstrargjöld samtals	14.272.928 kr.	80,5%
Tryggingar	0,13%	372.688 kr.			
A. Kostnaður p. fm.	ISK 5.000	2.400.000 kr.	EBITDA	58.743.449 kr.	
Umsjón og skrifstofa	2,0%	5.750.120 kr.	Ársávöxtun	6,18%	

Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er kr. **950.000.000,-** skrifað krónur níuhundruðogfimmtíumilljónir miðað við markaðsaðstæður í febrúar 2021.

Eignin er vel staðsett og vönduð. Nálægt miðbænum og við eina af aðalumferðaræðum höfuðborgarsvæðisins. Eftirsótt staðsetning.

Lóðin er vel staðsett og leyfið til rekstur bensinstöðvar er verðmætt sérstaklega í ljósi samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fækkun bensinstöðva.

B. Leigulóð á U-reit

Áætlað markaðsverðmæti byggingarréttis á svæðinu er fyrir atvinnuhúsnæði, kr. 50.000.- per fm.og fyrir íbúðarhúsnæði, kr. 110.000 per fm.

C. Leigulóð á Ártúnshöfða.

Vísað er til fundar og umræðu um leigulóð á Ártúnshöfða, sbr. c-lið 4. kafla í matsbeiðninni. Rætt var á matsfundinum um nýtt deiliskipulag fyrir Elliðaárvog/Ártúnshöfða sem er í vinnslu. Til hliðsjónar þá kynnti Skipulags- og samgönguráð drög að tillögu ASK Arkitekta að deiliskipulagi fyrir Elliðaárvog/Ártúnshöfða svæði 1 – Krossmýrartorg og svæði 2 – Sævarhöfði þann 11. nóvember 2020.

Gert ráð fyrir að menningarhús rísi við Krossmýrartorg, sem mun verða nokkurs konar þungamiðja borgarhlutans með biðstöð Borgarlínu og fjölbreyttri verslun, þjónustu og afþreyingu. Kjarni verslunar og þjónustu er við Krossmýrartorg, í hjarta skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu í smærri mynd, annars vegar við Bryggjutorg í Bryggjuhverfi vestur og hins vegar við biðstöð Borgarlínu, rétt austan við Elliðaár á svæði 2.

Deiliskipulagi fyrir skipulagsverkefnið er skipt í nokkra áfanga sem eru:

Deiliskipulag, áfangi 1.	Krossmýrartorg
Deiliskipulag, áfangi 2.	Sævarhöfði
Deiliskipulag, áfangi 3.	Sævarhöfði norður
Deiliskipulag, áfangi 4.	Stækkun Bryggjuhverfis, skipulagi lokið
Deiliskipulag, áfangi 5.	Krossmýrartorg norður
Deiliskipulag, áfangi 6.	Malarhöfði, Þórðarhöfði
Deiliskipulag, áfangi 7.	Þórðarhöfði, Breiðhöfði

Með vísan til framangreinds var samhljómur um að staðsetja óstofnaða leigulóð í verðmati þessu á Ártúnshöfða á svæðum sem skilgreind eru sem áfangi 1 (Krossmýrartorg) og áfangi 2 (Sævarhöfði) án þess að því fylgi loforð um úthlutun lóðar á þessum svæðum. Tilgangurinn með því að staðsetja lóðina innan skipulagssvæðisins, sem er í heildina 115 ha., er að fá nákvæmari verðmæti á gæðin á lóðinni sem er óstofnuð.

Ástæða þess að valinn var áfangi 1 og 2 er sú að að skipulagið leggur upp með að þessi svæði verði tilbúin fyrst. Þá er gert ráð fyrir verslun, þjónustu og íbúðarbyggð á svæðunum.

Áætlað markaðsverðmæti byggingarréttis á svæðinu er fyrir atvinnuhúsnæði, kr. 30.000.- per fm. og fyrir íbúðarhúsnæði, kr. 90.000 per fm.

D. Leigulóð við Skógasel 10

Áætlað markaðsverðmæti byggingarréttis á svæðinu er fyrir atvinnuhúsnæði, kr. 30.000.- per fm. og fyrir íbúðarhúsnæði, kr. 90.000 per fm.

E. Leigulóð á ótilgreindum stað vestan Snorrabrautar

Áætlað markaðsverðmæti byggingarréttis á svæðinu er fyrir atvinnuhúsnæði, kr. 50.000.- per fm.og fyrir íbúðarhúsnæði, kr. 110.000 per fm,

Niðurstaða

Sjá töflu hér að neðan með samantekt um niðurstöðu matsmanns.

Verðmat fasteigna og byggingaréttar

	Verkefni	Stærð lóðar	Fasteign	Atvh.	Íbúðir	Verðmat	
						kr/fm	Samtals
A	Hringbraut	4,766	504			1,886,792	950,000,000
B	Leigulóð U-reit	2,000		50,000	110,000		0
C	Leigulóð Ártúnshöfði	1.000-1.800		30,000	90,000		0
D	Leigulóð við Skógasel 10	1,800		30,000	90,000		
E	Leigulóð vestan Snorrabrautar	750		50,000	110,000		
	Samtals	6,766				140,408	950,000,000

Verðmatið miðast við sölu og markaðsverð í febrúar 2020. Matsmaður áskilur sér rétt til 7-12% frávíks frá einstökum verðmötum til hækkunar eða lækkunar.

Öll verðmöt miðast við að lóðirnar séu með samþykkt deiliskipulag og hægt sé að hanna og hefja framkvæmdir innan eðlilegs tímaramma. Verðmatið miðast við að greidd séu gatnagerðargjöld af leyfilegu byggingarmagni og önnur gjöld fyrir utan innviðagjöld.

Við verðmatið byggir matsmaður á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og samanburði við sölutölur annarra lóða og eftirspurn sem átt hefur sér stað á fasteignamarkaði á undanförunum misserum.

Reykjavík 26. febrúar 2021

Óskar R. Harðarson
Hd. og Löggiltur Fasteignasali

Óskar R. Harðarson
Löggiltur fasteignasali

BEIÐNI UM VERÐMAT

1. Matsbeiðendur:

- I. Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík
- II. Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi

2. Formáli:

Að undanfögnu hafa Reykjavíkurborg og Festi átt í viðræðum um fækkun bensínstöðva innan þéttbýlis borgarinnar, á grundvelli samningsmarkmiða borgarinnar, sem samþykkt voru í borgarráði þann 9. maí 2019.

Reykjavíkurborg á lóðina nr. 12 við Hringbraut, landnúmer 209170, sem 4.766 m² að stærð. Festi er lóðarhafi lóðarinnar og rekur þjónustustöð á lóðinni undir merkjum N1, með verslun og veitingaaðstöðu, eldsneytisælum og þvottaplani. Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 544,2 m², n.t.t. 503,2 m² þjónustuhús, skyggni og þvottaplan, auk 38,9 m² eldsneytistanka samkvæmt fasteignaskrá.

Hugmyndir um skipulag á svokölluðum Umferðarmiðstöðvarreit (hér eftir „U-reit“) gera ráð fyrir því að þjónustustöðin víki í nálægri framtíð fyrir annars konar uppbyggingu. Af því tilefni hafa aðilar rætt um að Festi loki þjónustustöðinni og skili lóðinni til Reykjavíkurborgar við nánar skilgreindar aðstæður. Til að afla upplýsinga um virði mögulegs samkomulags milli aðila um lóðina nr. 12 við Hringbraut hafa aðilar sammælt um að fá tvo óháða löggilta fasteignasala til að meta verðmæti húsnæðis og lóðarréttinda á Hringbraut 12 og markaðsvirði lóða sem Festi kann að vera látið í té í stað þeirra, sbr. nánar hér á eftir.

3. Aðdragandi og tilurð réttinda á Hringbraut 12

3.1 Kaupsamningur um Geirsgötu 19

Í desember 2004 keypti Reykjavíkurborg lóðina við Geirsgötu 19 af Olíufélaginu hf., f.h. Kers hf., auk allra mannvirkja á henni og ónýttum byggingarrétti, á kr. 250 millj. til þess að breytt skipulag á svæðinu gæti náð fram að ganga. Salan var jafnframt háð því ófrávíkjanlega skilyrði seljanda að auk framangreinds kaupverðs myndi Reykjavíkurborg úthluta félaginu nýrri 4.000 m² leigulóð vestan við Umferðarmiðstöðina þegar deiliskipulag lægi fyrir með byggingarrétti fyrir 1.000 m² bensín- og bílaþjónustustöð, sem undanþegin yrði gatnagerðargjaldi. Leigusamningur yrði til a.m.k. 40 ára frá gildistöku nýs deiliskipulags á svæðinu. Ekki var gert ráð fyrir óskyldri starfsemi á lóðinni.

3.2 Viðauki við kaupsamning um Geirsgötu 19

Viðauki við fyrrgreindan kaupsamning var gerður þann 14. febrúar 2006 vegna tilkalls Landsspítala-háskólasjúkrahúss (LSH) og Háskóla Íslands (HÍ) til lóðarréttinda á U-reit. Í viðaukanum var m.a. gert ráð fyrir að lóðin nr. 12 við Hringbraut félli til LSH og HÍ eftir árið 2016, nema framkvæmdahraði á svæðinu yrði ekki í samræmi við uppbyggingaráform. Í því tilviki væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja lóðarleigusamninginn við lóðarhafa um 5 ár enda semdist um það við LSH og HÍ.

Til að bæta tjón félagsins af breytingum á upphaflegum kaupsamningi um Geirsgötu 19 skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta félaginu lóð undir sjálfsafgreiðslubensinstöð vestan Snorrabrautar í Reykjavík að stærðinni 500-1.000 m² eftir aðstæðum, ekki síðar en 31. janúar 2007. Gert var ráð fyrir að athafnasvæðið yrði um 300 m². Átti sjálfsafgreiðslustöðin að vera vel staðsett með tilliti til bílaumferðar og átti aðgengi að henni að vera gott.

Þá kemur fram í viðaukanum að ef Reykjavíkurborg geti ekki framlengt lóðarleigusamninginn um lóðina nr. 12 við Hringbraut, vegna samninga sinna við LSH og HÍ, þá sé hún skuldbundin til að kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki geta nýst félaginu á nýrri leigulóð.

3.3 Lóðarleigusamningur um Hringbraut 12

Þann 16. ágúst 2007 var gerður lóðarleigusamningur um Hringbraut 12. Leigutíminn var frá 1. mars 2006 til 31. desember 2016. Gert var ráð fyrir að lóðin félli til LSH og HÍ eftir árið 2016. Ef ekki yrði af því að lóðin félli til LSH og HÍ þá væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja leigutímann um 5 ár.

Ef ekki yrðu skilyrði að loknum leigutímanum til að framlengja gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár þá væri Reykjavíkurborg skuldbundin til að úthluta félaginu annarri sambærilegri lóð og kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki nýttust á nýrri lóð.

Ef hins vegar kæmi til framlengingar gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár, frá 1. janúar 2017 að telja, þá skyldi félagið í lok leigutímans fjarlægja mannvirki af lóðinni á sinn kostnað.

Líkt og framan greinir hafa aðilar rætt sín á milli að í stað þeirra lóða sem um er getið í framangreindum kaupsamningi og viðauka þá komi þeirra í stað byggingarréttur á öðrum lóðum. Í ljósi þess óska aðilar eftir mati á neðangreindu andlagi.



4. Andlag þess sem meta skal:

Meta skal markaðsvirði þjónustuhúss og núverandi lóðarréttindi á Hringbraut 12. Við mat á markaðsvirði þjónustuhússins skal miða við að það sé á lóð sem leigð er með venjulegum gildistíma.¹

Á öðrum leigulóðum skal eingöngu meta markaðsvirði lóðarréttinda, þ.e. fyrirhugaðan byggingarrétt og fyrirhugaðar notkunarheimildir. Þar sem ekki liggja fyrir staðfestar upplýsingar um nýtingarhlutfall lóða samkvæmt skipulagsáætlunum skulu matsmenn ganga út frá því að nýtingarhlutfall lóða sé 1,0. Í ljósi þess að heildarstærð bygginga á umræddum lóðum liggur ekki fyrir er uppgafið nýtingarhlutfall lóða aðeins til viðmiðunar en ekki bindandi. Aðilar eru sammála um að endanlegt nýtingarhlutfall lóða mun ekki skera sig úr hvað varðar nýtingarhlutfall annarra lóða á skipulagssvæði lóðanna.

Við mat á eftirgreindum lóðarréttindum skulu matsmenn taka tillit til þess að gert er ráð fyrir að Festi greiði sem lóðarhafi gatnagerðargjald fyrir nýjar (óstofnaðar) lóðir sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald og samþykkt Reykjavíkurborgar nr. 725/2007, m.s.b. Þá mun Festi þurfa að greiða önnur lögbundin gjöld, s.s. byggingarleyfisgjald, bílastæðagjald, tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld sem nauðsynlegt er að matsmenn taki tillit til við mat á verðmæti þeirra réttinda er fyrirhugað er að láta félaginu í té. Festi greiðir aftur á móti ekki byggingarréttargjald fyrir lóðirnar en við mat á verðmæti þeirra skal miða við það að þær verði byggingarhæfar við afhendingu.

Aðilar eru sammála um að matsmenn láti í té skriflegt og rökstutt verðmat á eftirfarandi eignum í samræmi við framangreindar forsendur:

- a. **Hringbraut 12** er innan borgarhlutans miðborg. Fastanúmer er 229-5470 og stærð lóðar 4.766 m².
- b. **Leigulóð á U-reit** (óstofnuð), sem afmarkast af Hringbraut í suðri, gömlu-Hringbraut í norðri, Njarðargötu í vestri og Nauthólsvegi/Barónsstíg í austri. Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðarhúsnæði. Sala jarðefnaeldsneytis er óheimil á lóðinni. Áætluð stærð lóðar er 2.000 m².
- c. **Leigulóð á Ártúnshöfða** (óstofnuð). Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir íbúðum og verslun og þjónustu. Áætluð stærð lóðar er 1.000-1,800 m².

¹ Hefðbundinn lóðarleigusamningur fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík gildir til 50 ára.

- d. **Leigulóð norðan við Skógarsel 10** (óstofnuð). Á lóðinni er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðarhúsnæði. Áætluð stærð lóðar er að hámarki 1.800 m².
- e. **Leigulóð á ótilgreindum stað vestan Snorrabrautar**. Einkum er gert ráð fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði á lóðinni sem er áætluð 750 m² að stærð með athafnasvæði um 300 m².

Aðilar eru sammála um að leggja verðmat, sem unnið er samkvæmt þessari beiðni, um framangreind réttindi, til grundvallar samningsviðræðum sínum. Í beiðninni felst þó hvorki viðurkenning á réttindum eða skyldum hvors aðila um sig né staðfesting á því að aðilar teljist skuldbundnir af forsendum eða niðurstöðum matsmanna.

5. Matsmenn:

Magnús Kristinsson,
löggiltur fasteignasali,
Jöfur ehf.
Ármúla 7, 108 Reykjavík

Óskar R. Harðarson,
löggiltur fasteignasali,
Fasteignasalan Miklaborg ehf.
Lágmúla 4, 108 Reykjavík

Aðilar hafa sammælt um framangreinda matsmenn og greiða heildarfjárhæð þóknunar beggja matsmanna til jafns. Matsmenn skulu gæta að hæfi sínu í samræmi við II. kafla stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Bæði aðilum og matsmönnum er rétt að athuga og ef á við benda á atriði sem valda eða gætu valdið vanhæfi tilgreindra matsmanna fyrir undirritun beiðni þessarar. Komí til vanhæfi matsmanns eða matsmanna skuli aðilar sammælast um val á öðrum matsmanni eða matsmönnum.

Ekki er gert ráð fyrir matsfundi heldur skulu matsmenn vinna sjálfstætt verðmat án sérstaks samráðs eða samtarfs við aðila, nema að því marki að nauðsynlegt er vegna gagnaöflunar. Aðilar skulu jafnframt veita aðilum sameiginlegan frest til að koma á framfæri þeim gögnum sem þeir telja skipta máli við framkvæmd verðmatsins. Aðilar skulu afhenda hvor öðrum afrit allra slíkra gagna um leið og þau eru afhent matsmönnum. Að því marki sem slík gögn hafa að geyma upplýsingar um fjárhags- eða viðskiptahagsmuni Festi eða dótturfélagsins N1 ehf. skal fara með þau sem trúnaðarmál í samræmi við 9. gr. laga nr. 140/2012. Matsmenn skulu upplýsa báða aðila um öll þau gögn sem þeir afla utan þeirra sem þeim eru lögð til.

6. Tengiliðir aðila:

Reykjavíkurborg:

Auðun Helgason, lögmaður
Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar
audun.helgason@reykjavik.is
s: 411-4123 / 659-0446

Festi hf.:

Guðmundur Siemsen, lögmaður
Advel lögmenn
gudmundur@advel.is
s: 520-2050 / 821-2912

7. Fyrirvarar:

Beiðni þessi er sett fram með þeim fyrirvara að skipulags- og hönnunarvinnu er ólokið fyrir U-reit og Ártúnshöfða. Endanlegt skipulag fyrir svæðin liggur þar af leiðandi ekki fyrir á þessari stundu. Tillaga að matsáætlun fyrir Borgarlínu, Ártúnshöfði – Hamraborg er til að mynda í umsagnarferli. Þá er gerður fyrirvari við nýtingarhlutfall lóða þar sem það hefur ekki verið staðfest í skipulagsáætlunum.

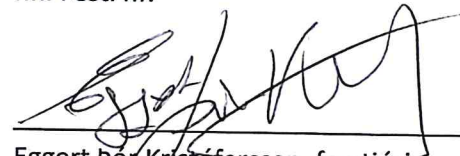
Reykjavík, 28. desember 2020

f.h. Reykjavíkurborgar


Óli Jón Hertervig, skrifstofustjóri



f.h. Festi hf.


Eggert Þór Kristófersson, forstjóri