

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

<b>EFNISYFIRLIT</b>	<b>bls</b>
Inngangur	3
Aðferðafræði	4-5
Samantekt	6-8
Helstu forsendur	9-10
Hverfaskipting	11
Fráveita, eignamat	12-15
Vatnsveita, eignamat	16-19
Hafnarfjarðarhöfn	20-22
Gatnamannvirki-opin svæði, eignamat	23-27
Fasteignir, stofnanalóðir, eignamat	28-34
Land, eignamat	35-44

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning Um verkefnið

## INNGANGUR

- Tilurð þessarar skýrslu er eftirfarandi bókun Framkvæmdaráðs 22.06.2009:  
*“Framkvæmdaráð samþykkir að fela Framkvæmdasviði að leggja fram eignamatsskjal í samvinnu við fjármálastjóra.”*
- Matið er framkvæmt af starfsmönnum á Framkvæmdasviði, fjármálastjóra og hafnarstjóra.

### Eignaskráningin tekur m.a. til eftirfarandi:

- Eigna fráveitu og vatnsveitu.
- Eigna Hafnarfjarðarhafnar.
- Gatnamannvirkja og opinna svæða.
- Fasteigna í eigu Hafnarfjarðar ásamt lóðum og lausum búnaði sem tengjast þeim.
- Leiguíbúða í eigu Hafnarfjarðarbæjar.
- GN-eignir þ.e. Lækjarskóli, Álfasteinn og íþróttahús við Haukakraun 1.
- Landsvæða í eigu Hafnarfjarðar s.s. byggðum lóðum, tilbúnum lóðum sem eftir á að úthluta, skipulögðum byggingarsvæðum innan aðalskipulags, útivistarsvæðum í upplandinu auk landsvæðis í Krýsuvík.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Aðferðafræði við eignamat

### VEITUR, GÖTUR-OPIN SVÆÐI, HAFNARMANNVIRKI

- Eignamat er afskrifað endurstofnverði skammstafað **a.s.e.** Í því felst að eignir eru metnar m.t.t. þess hvað mundi kosta að endurnýja þær að frádregnum áföllnum afskriftum.
- Við hvern flokk eigna er sett hrakvirðishlutfall sem er 10%. Eign sem er í notkun er því alltaf með ákveðið virði jafnvel þótt að afskriftartími hennar sé liðinn.
- Flest einingarverð miða við metraferð þar sem búið er að að skilgreina vægi hvers þáttar í framkvæmdinni. Einingarverð eru uppfærð miðað við byggingarvísitölu í desember (500,7 stig)
- Árið 2008 bauð bærinn út nokkur viðhaldsverk í eldri bæjarhlutum. Við mat einingarverða var horft til verða sem notuð voru við kostnaðarmat og verktakaverð.
- Hönnun, umsjón og eftirlit ásamt aðstöðusköpun er metið í verðin.
- Þar sem það á við er reiknað með ákveðnu óhagræði við endurnýjun s.s. við veitur þegar verið er að endurnýja lagnir.
- Eignir eru metnar út frá viðkomandi magntölum og einingarverðum þar sem tekið er tillit til afskrifta og hrakvirðis.
- Í þeim tilfellum þar sem eignir eru ekki sérstaklega magnteknar er stuðst við sambærilegar reynslutölur og þær uppfærðar inn í magntökuna.

### FASTEIGNIR-STOFNANALÓÐIR

Við mat fasteigna er m.a. stuðst við upplýsingar frá Fasteignaskrá ríkisins (FMR) varðandi fasteignamat og brunabótamat. Sjá frekari skýringar varðandi þessi hugtök hér að neðan.

- FASTEIGNAMAT, beitt er þrenns konar aðferðum: markaðsmatsaðferð, tekjumatsaðferð og kostnaðarmatsaðferð. Við Fasteignamat sérhæfðra bygginga sem ganga ekki kaupum og solum á almennum markaði er beitt kostnaðarmatsaðferð. Afskrifað endurstofnverð er þá margfaldað með markaðsstuðlum og svæðastuðlum, sem ráðast að gerð, notkun og staðsetningu eignar. Lóðarmat slíkra eigna er áætlað kostnaðarverð lóðar (opinber gjöld) og kostnað sem fer í að gera lóð byggingarhæfa. Farið er eftir stærð húss, lóðar og ummáli lóðar. Óskráð mannvirki, tæki og annar búnaður á lóð er yfirleitt ekki innifalinn í mati.
  - BRUNABÓTAMAT, Brunabótamat er reiknað út frá afskrifuðu endurstofnverði. Munurinn á afskrifuðu endurstofnverði og brunabótamati er að bætt er við kostnaði vegna hreinsunar brunarústa (10% af endurstofnverði) og fyrir húsnæði annað en íbúðarhúsnæði er reiknaður fullur virðisaukaskattur á vinnu manna á byggingarstað.
- Rétt er að taka fram að ekki er komið fullt mat á nýjustu byggingar Hafnarfjarðarbæjar s.s. Kaplakrika, Ásvallalaug, Hamravelli, Hraunvallaskóla og Framkvæmdasviðshús. Fasteigna- og brunabótamat þessara eigna er því uppfært miðað við kostnaðarverð.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Aðferðafræði eignamats

### Afskrifað endurstofnverð

Við mat fasteigna er einnig horft til eftirfarandi skilgreiningar úr reikningskilum:

“Allar fasteignir eignarsjóðs skulu færðar til eignarsjóðs á framreiknuðu kostnaðarverði. Séu upplýsingar um kostnaðarverð ekki fyrirbyggjandi, þarf að styðjast við viðmiðunarverð á byggingarkostnaði á fermetra án búnaðar í hverri eignategund og afskrifa það með tilliti til aldurs bygginga.”

Horft er til ofangreindrar skilgreiningar þar sem stuðst er við viðmiðunarverð sem taka á flokkun stofnana.

Lóðir og búnaður stofnana er metin sérstaklega og stuðst er við reynslutölur.

### **LAND**

- Lóðir sem þegar eru byggðar (utan stofnanalóða í eigu Hafnarfjarðarbæjar og Hafnarfjarðarhafnar) eru metnar með núvirtu tekjuflæði á lóðarleigu. Til viðmiðunar er lóðarmat frá FMR.
- Við eignamat á tilbúnum lóðum (óúthlutuðum) er horft til tveggja væntanlegra tekjustrauma og þeir núvirtir. Annarsvegar er um að ræða tekjur vegna gatnagerðar þegar lóðir verða afhentar og hinsvegar lóðarleigu í framhaldi af því. Til viðmiðunar er lóðarmat frá FMR.
- Við mat á skipulögðum byggingarsvæðum í eigu Hafnarfjarðar þar sem gatnagerð er ekki hafin er notuð flokkun FMR á landi sbr rit þess “Fasteignamat 2010, júlí 2009.” Sama flokkun er notuð við útivistarsvæði sbr. upplandið og Krýsuvík. Um er að ræða 9.flokka þ.e. svæði sem skilgreint er sem heiðarland til svæða þar sem gert er ráð fyrir þéttbýli og uppbygging u.þ.b. að hefjast.
- Reiknað er með að hitaréttindi í Krýsuvík séu leigð til þriðja aðila. Væntanlegt auðlindargjald er núvirt miðað við að um verða að ræða rafvirkjun í Krýsuvík.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Samantekt

### SAMANTEKNAR MAGNTÖLUR

Heiti	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	stk
<b>Fráveita</b>				
Regnvatnslagnir	91.341			
Skólplagnir	122.011			
Dælustöðvar				3
Miðlunartankur				1
Hreinsistöð				1
<b>Vatnsveita</b>				
Dreifilagnir	137.000			
Stofnlagnir	47.000			
Heimæðar				5.030
Dælustöðvar				4
Mæla- og lokabrunnar				12
Miðlunartankur				1
<b>Höfnin</b>				
Hafnargarðar			282.760	
Bryggjur og viðlegur	1.833			
Lóðir		399.488		68

Heiti	m	m <sup>2</sup>	ha	stk
<b>Gatnamannvirki-opin svæði</b>				
Götur	127.337			
Stéttar/stígar	166.212			
Bílastæði		34.692		
Hringtorg				37
Undirgöng				13
Brýr				2
Ljósastaurar				4.537
Hindranir				219
Skilti				3.845
Leikvellir				65
<b>Fasteignir-stofnaloðir</b>				
Stofnaloðir		528.911		
Útisvæði		977.462		
Grunnskólar		62.896		11
Leikskólar/gæsluvellir		10.566		17
Íþróttamannvirki		33.230		10
Ráðhús/söfn/þjónustub.		21.101		34
Húsnæðisskrifstofa		19.370		229
<b>Land</b>				
Byggðar lóðir				4.505
Tilbúnar lóðir		737.244		404
Framtíðarbyggingarsvæði			210	
Upplandið/útvist			3.880	
Krýsuvík			4.600	

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Samantekt

### SAMANTEKIÐ EIGNAMAT, B hluti.

Heiti	Afskrifað endurstofnverð, núvirt tekjuflæði. (millj.kr.)	Bókfært verð (millj.kr.)	Fasteignamat (Lóðarmat) (millj.kr.)	Brunabótamat (millj.kr.)
<b>Fráveita</b>				
Regnvatnslagnir	2.165	-		
Skólplagnir	2.372	2.165		
Hreinsi- og dælustöðvar	-	1.078		
Hreinsun strandlengjunnar	4.628			
Lóð	-	26		
<b>Samtals</b>	<b>9.165</b>	<b>3.269</b>	-	-
<b>Vatnsveita</b>				
Vatnsöflun og rannsóknir	151	90		
Aðveita	96	25		
Dreifilagnir	1.495	442		
Stofnæðar	1.121	343		
Dælustöðvar	77	113		
Mæla og lokabrunnar	31	-		
Miðlunarmannvirki	398	352		
Heimæðar	626	97		
Ýmislegt		2		
<b>Samtals</b>	<b>3.995</b>	<b>1.464</b>	-	-
<b>Höfnin</b>				
Hafnarmannvirki í Hafnarfirði	1.288	939		
Hafnarmannvirki í Straumsvík	488	380		
Grjótvörn og lönd utan lóða	511	91		
Lóðir í Hafnarfirði	1.371	1.511	3.922	
Lóðir í Straumsvík	62	-	208	
Húsnæði	98	56	105	
Bátar, bílar og vélar	91	39		
Ýmislegt		5		
<b>Samtals</b>	<b>3.909</b>	<b>3.021</b>	<b>4.235</b>	-
<b>Húsnæðisskrifstofa</b>				
Íbúðir	3.430	3.701	3.701	3.779
<b>Samtals</b>	<b>3.430</b>	<b>3.701</b>	<b>3.701</b>	<b>3.779</b>
<b>Samtals B-hluti</b>	<b>20.499</b>	<b>11.454</b>	<b>7.937</b>	<b>3.779</b>

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Samantekt

### SAMANTEKIÐ EIGNAMAT, EIGNASJÓÐUR

Heiti	Afskrifað endurstofnverð, núvirt tekjuflæði. millj.kr.	Bókfært verð millj.kr.	Fasteignamat (Lóðarmat) millj.kr.	Brunabótamat millj.kr.
Gatnamannvirki-opin svæði	12.172	2.330		
Grunnskólar/Tónl.sk./Framh.sk.	10.806	6.911	9.526	13.104
Leikskólar/gæsluvellir	2.224	1.795	1.888	2.337
Íþróttamannvirki	5.981	5.561	5.786	7.537
Ráðhús,söfn og þjónustub.	1.886	1.660	2.572	3.211
Stofnanalóðir	1.340	-		
Búnaður	724	150		
GN- eignir	3.739	3.800	2.288	3.390
Byggðar lóðir	5.359		56.409	
Tilbúnar lóðir	6.750		6.499	
Framtíðarbyggingarsvæði	1.526			
Önnur landsvæði	2.242			
Krýsuvík (jarðhitaréttindi)	1.378			
<b>Samtals</b>	<b>56.126</b>	<b>22.208</b>	<b>84.966</b>	<b>29.579</b>

### SAMANTEKIN B-HLUTI OG EIGNARSJÓÐUR

Heiti	Afskrifað endurstofnverð, núvirt tekjuflæði. millj.kr.	Bókfært verð millj.kr.	Fasteignamat (Lóðarmat) millj.kr.	Brunabótamat millj.kr.
B-hluti	20.499	11.454	7.937	3.779
Eignarsjóður	56.126	22.208	84.966	29.579
<b>Samtals</b>	<b>76.625</b>	<b>33.662</b>	<b>92.903</b>	<b>33.358</b>



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Helstu forsendur

### VEITUR

- Reiknað er með að afskriftartími lagna í fráveitu og vatnsveitu sé 50 ár.
- Afskriftatími fyrir vélabúnað er áætlaður 20 ár.
- Hrakvirði er reiknað sem 10% af endurstofnverði.
- Við eignamat á framkvæmd “Hreinsun strandlengjunnar” var endurstofnverð uppfært m.t.t. verðlags í desember 2009 og afskriftum beitt m.t.t. hvenær fráveitumannvirki voru tekin í notkun.
- Afskriftatími á fasteignir s.s. dælustöðvar, miðlunartanka, hreinsistöð er settur 50 ár.
- Eignamat Vatnsveitu sem gert var 1999 er uppfært til verðlags í lok árs 2009. Framkvæmdir eftir 1999 eru síðan metnar sérstaklega.
- Einingarverð miða við verðlag í desember 2009.

### HÖFNIN

- Hafnargarðar afskrifaðir á 70.árum.
- Bryggjur og viðlegur afskrifaðar á 30 til 70 árum.
- Hrakvirði reiknað sem 10% af endurstofnverði.
- Einingarverð miða við verðlag í desember 2009.
- Ávöxtunarkrafa við eignamat lóða sett sem 5%.

### GATNAMANNVIRKI – OPIN SVÆÐI

- Götum er skipt upp í fjóra flokka þ.e. Stofnbrautir, tengibrautir, safnbrautir og húsagötur.
- Yfirborð gatna afskrifað m.t.t. flokks með eftirfarandi hætti: Stofnbrautir (10 ár), tengibrautir (10 ár), safnbrautir (20 ár) og húsagötur (40 ár). Undirlag gatna afskrifað á 100 árum.
- Tekið er tillit til þess hvort gata hafa verið yfirlögð með þeim hætti að afskriftartími styttest þegar verðmat á henni er reiknað.
- Gangstéttar og stígar afskrifað m.t.t. tegundar yfirborðsefnis þ.e. malbik (25 ár), steypa (40 ár) og hellur (40 ár).
- Ljósastaurar afskrifaðir á 40 árum, skilti á 20 árum, hraðhindranir á 10 árum, undirgöng á 40 árum, brýr á 40 árum og hringtorg á 30 árum, Bílaplön á 40 árum.
- Opnir leikvellir afskrifaðir á 30 árum.
- Hrakvirði í öllum tilfellum metið sem 10% af endurstofnverði.
- Einingarverð miða við verðlag í desember 2009.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Helstu forsendur

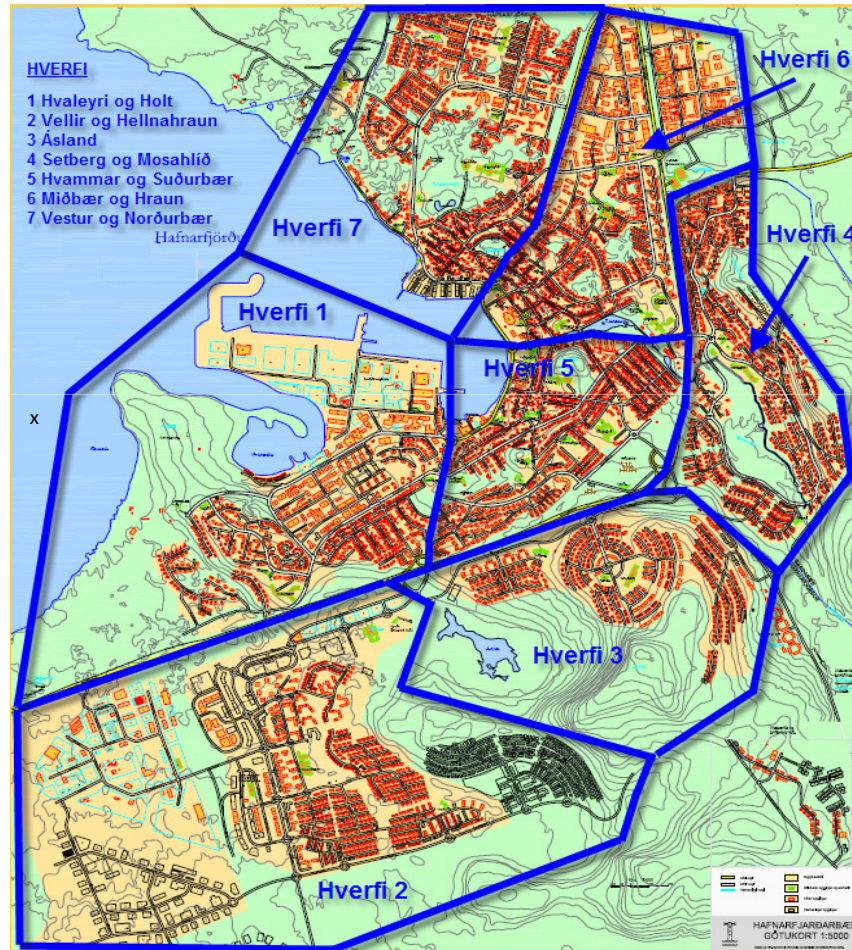
### **FASTEIGNIR OG STOFNANALÓÐIR**

- Upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat fengnar frá FMR. Þar sem ekki lá fyrir brunabótamat er brunabótamat sett sem 119% af viðkomandi fasteignamati.
- Búnaður stofnana verðmetin skv. reynslutölum er afskrifaður um 10% ár ári. Hrakvirði sett 10% af endurstofnverði.
- Stofnanalóðir verðmetnar skv. reynslutölum eru afskrifaðar á 30 árum. Hrakvirði er sett 10% af endurstofnverði.
- Íþróttasvæði og sparkvellir frá KSÍ eru afskrifaðir um 2.5% á ári. hrakvirði er sett 10% af endurstofnverði.
- Í afskrifuðu stofnverði fasteigna eru afskriftir settar sem 2.0% á ári og hrakvirði sem 10% af stofnverði.
- Einingarverð per fermeter eru á verðlagi í desember 2009. Horft er m.a. til reynslutalna á Framkvæmdasviði.

### **LAND**

- Land er ekki afskrifað.
- Lóðarleiga þegar byggðra lóða fengin úr álagningaskrá FMR.
- Væntanleg lóðarleiga lausra lóða er reiknuð út frá lóðarmati FMR og gildandi gjaldskrá.
- Tölur um auðlindarleigu vegna hitavatnsréttinda í Krýsuvík m.a.fengin frá HS Orku hf, minnisblað 5.3.2009.
- Einingarverð miða við verðlag í desember 2009.
- Ávöxtunarkrafa við eignamat lóða sett sem 5%.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning Hverfaskipting



HVERFASKIPTING

## HVERFASKIPTING

- Eignamati var skipt niður á hverfi sem sýnd eru hér til hliðar.
- Hverfaskipting þessi markast m.a. af sveitarfélagsmörkum og meginstofnbrautum í gegnum Hafnarfjarðarbæ. Þessi skipting hefur m.a. verið notuð þegar ýmis rekstrarverkefni hafa verið boðin út á vegum Hafnarfjarðarbæjar.
- Eignamati á landi var ekki hverfaskipt sérstaklega.

# Fráveita-eignamat



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fráveita, eignamat

### ALMENNT

Eignaskráning tekur á regnvatns-og skólperki ásamt framkvæmd við “ Hreinsun strandlengjunnar.”

Vorið 2005 hófust umfangsmiklar framkvæmdir í fráveitumálum Hafnarfjarðar sem miðuðu að því að strandlengjan meðfram bænum yrði laus við skólpmengað vatn. Hreinsunin náði frá vestasta hluta Herjólfsgötu að lóðarmörkum Ísal.

Talsverð viðbót hefur verið við dreifikerfi veitunnar á undanförunum árum í beinum tengslum við þá miklu uppbyggingu sem átt hefur sér stað. Undantekningarlaust hefur þá verið um að ræða tvöfalt kerfi þ.e. regnvatn og skólp aðskilið. Nú er svo komið að heildarlengd regnvatnslagna er um 91 km. á mót 122 km. í skólplögnum.

### EININGAVERÐ

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingaverð á lögnum sem stuðst var við í eignamati á stofn-og dreifikerfi fráveitunnar.

Heiti	kr/m
<b>Fráveita</b>	
Ø150 mm pípur	32.148
Ø200 mm pípur	35.148
Ø250 mm pípur	37.629
Ø300 mm pípur	40.265
Ø400 mm pípur	43.056
Ø450 mm pípur	46.056
Ø500 mm pípur	49.056
Ø600 mm pípur	52.056

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fráveita, eignamat

### MAGNTÖLUR-LÝSING

Við eignamat á Fráveitu Hafnarfjarðar var horft til eftirfarandi þátta:

- Dreifikerfis hennar þ.e. regnvatns- og skólplagnir (heimæðar innifaldar)
- Verkefnið “Hreinsun strandlengjunnar”.

Magntölur dreifikerfis Fráveitu Hafnarfjarðar gefnar upp í lengdarmetrum.

Sjá neðangreinda töflu:

Hverfi	Regnv.lagnir	Skólplagnir	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	15.388	16.029	31.417
2. Vellir og Hellnahraun	31.060	30.870	61.930
3. Ásland	13.543	11.654	25.197
4. Setberg og Mosahlíð	17.145	15.469	32.614
5. Hvammar og Suðurbær	8.694	12.692	21.386
6. Miðbær og Hraun	4.542	17.602	22.144
7. Vestur og Norðurbær	969	17.695	18.664
<b>Samtals</b>	<b>91.341</b>	<b>122.011</b>	<b>213.352</b>

### HREINSUN STRANDLENGJUNNAR

Hreinsun strandlengjunnar miðast við 1.þreps hreinsun á öllu skólpi frá bænum m.t.t. gildandi laga og reglugerða þar að lútandi. Strandlengjan sem hreinsunin nær til, er frá vestasta hluta Herjólfsgötu að lóðarmörkum Ísal. Helstu mannvirki eru dælustöðvar við Langeyri, Krosseyri, miðlunartankur við Ósinn, hreinsistöð við Hraunavík, lagnir milli þessara mannvirkja og útrás við Hraunavík.

### EIGNAMAT

Eignamat dreifikerfis í fráveitu í (kr.) sjá neðangreinda töflu.

Hverfi	Regnvatn	Skólp	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	308.472.396	299.429.444	607.901.840
2. Vellir og Hellnahraun	956.855.116	935.002.937	1.891.858.053
3. Ásland	394.155.916	339.985.406	734.141.322
4. Setberg og Mosahlíð	341.133.391	311.722.427	652.855.817
5. Hvammar og Suðurbær	105.143.550	143.636.136	248.779.686
6. Miðbær og Hraun	51.740.775	180.507.760	232.248.536
7. Vestur og Norðurbær	7.285.970	161.597.343	168.883.313
<b>Samtals</b>	<b>2.164.787.114</b>	<b>2.371.881.453</b>	<b>4.536.668.567</b>

Eignamat “Hreinsun strandlengjunnar” í (kr) sjá neðangreinda töflu.

Verkhlutar, hreinsun strandlengju Hafnarfjarðar	Verðmæti
Langeyri -dælustöð og þrýstilögn	153.259.646
Krosseyri dælustöð	344.646.503
Óseyri, dælustöð við Óseyrarbraut 18	749.056.074
Hraunavík, hreinsistöð	1.208.667.464
Þrýstilögn í Vesturgötu frá Krosseyri og endurn. Stofnr. í Vesturg.	188.433.703
Þrýstilögn frá Vesturg. - Óseyri, dælustöð og endurn. Stofnr. í Óseyrarbr.	369.209.801
Þrýstilögn frá Óseyri , dælustöð og yfir Hvaleyrarlónsrennu, Ósinn	241.591.285
Breytingar á Ósnum - miðlunartanki á Suðurfyllingu	106.286.273
Þrýstilögn frá Hvaleyrarlónsr.- Hraunav. og stofnræsi frá Vallaræsi-Hraunavík	342.387.964
Útrás frá Hraunavík	774.896.145
Annað	150.000.000
<b>Samtals</b>	<b>4.628.434.859</b>

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fráveita, eignamat

### SAMANTEKT EIGNAMATS

[Sé miðað við fyrirliggjand forsendur er heildareignamat fráveitu 9.2 ma.kr.](#)

Til samanburðar er bókfært virði fráveitu **3.3 ma.kr.** í árslok 2009. sjá neðangreinda töflu.

Heiti	Afskrifað endurstofnverð (millj.kr.)	Bókfært verð (millj.kr.)
<b>Fráveita</b>		
Regnvatnslagnir	2.165	-
Skólplagnir	2.372	2.165
Hreinsi- og dælustöðvar	-	1.078
Hreinsun strandlengjunnar	4.628	
Lóð	-	26
<b>Samtals</b>	<b>9.165</b>	<b>3.269</b>

### NÆMNIGREINING

Til frekari skýringar þá er afskriftarprósenta af dreifikerfi 2%. Í næmnitöflu hér að neðan er frávik frá afskriftum sýnt á bilinu 0% til 200%. Þetta þýðir að verið er að skoða ofan greinda afskriftarprósentu á bilinu 0% (engin afskrift) til 4%. Hrakvirðisstuðull er sýndur á bilinu 0.05 til 0.15 sem þýðir að sé eign komin yfir líftíma sinn er hrakvirðið metið á bilinu 5% til 15% af endurstofnvirði hennar. Upphæðir í töflu eru í millj.kr.

#### Næmnitafla eignamats Fráveitu Hafnarfjarðar

Hrakvirðisstuðull	Frávik frá afskriftum				
	0%	50%	100%	150%	200%
0,05	12.350	10.729	9.148	7.976	7.245
0,1	12.350	10.729	9.165	8.076	7.372
0,15	12.350	10.729	9.187	8.190	7.505

#### Niðurstöður næmnigreiningar

- Ef ekki væri beitt neinni afskrift færi heildarvirði Fráveitu úr 9.2 ma.kr. í **12.4 ma.kr.**
- Ef afskrift væri helmingi meiri en forsendur gera ráð fyrir færi verðmat úr 9.2 ma.kr. niður í **7.4 ma.kr.**
- Þegar frávik í afskriftum eru 0% og 50% verður engin breyting á verðmati m.t.t. mismunandi hrakvirðisstuðla. Ástæða þess er sú að með ofangreindum frávikum í afskriftum lengist líftími fráveitukerfisins það mikið að ekki kemur til hrakvirðisútreikninga.

# Vatnsveita, eignamat





# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Vatnsveita, eignamat

### ALMENNT

Vatnsveita Hafnarfjarðar annast vatnsöflun og dreifingu neysluvatns í Hafnarfirði og Krísvík.

Innan staðarmarka Hafnarfjarðar eru fjögur brunnsvæði:  
Kaldárbotnar, Mygludalir, Straumssel og Krísvík.

Núverandi vatnsból er í Kaldárbotnum en þaðan liggur aðveituæð til bæjarins meðfram Kaldárselsvegi um 6 km að lengd, síðan tekur við 6000 m<sup>3</sup> miðlunargeymir ( í byggingu ), stofnæðar, dreifilagnir og heimæðar.

Fjórar dælustöðvar sjá þeim bæjarhlutum sem hæst liggja fyrir vatni, annars er vatn til bæjarins sjálfrennandi.

Núverandi aðveituæð er frá árinu 1950 og fullnægir hún enn vatnspörf bæjarins með tilkomu miðlunarmannvirkja.

Unnið er að athugunum á grunnvatni ofar í landinu með það í huga að sækja um nýtingarleyfi til vatnsöflunar í Fagradal í Lönguhlíð

### EININGARVERÐ LAGNAKERFIS

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingaverð á lögnum sem stuðst var við í eignamati á stofn-og dreifikerfi vatnsveitunnar.

Heiti	kr/m
<b>Vatnsveita</b>	
Ø63 mm pípur	20.400
Ø100 mm pípur	22.917
Ø200 mm pípur	26.979
Ø300 mm pípur	37.382
Ø400 mm pípur	51.453
Ø500 mm pípur	65.692

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Vatnsveita, eignamat

### MAGNTÖLUR-LÝSING

Við eignamat á vatnsveitu er horft til eftirfarandi þátta:

- Vatnsöflun og rannsóknir. Mannvirki í Kaldárbotnum þ.e. vinnsluborholur, stjórnstöð, varastöð, veðurathugnarstöð, land, brunnsvæði o.fl. Við vatnsbólin hafa verið boraðar um 60 rannsóknarborholur, þar af 44 nothæfar. Þær veita upplýsingar um efnasamsetningu vatnsins, þrýsting á grunnvatni o.s.frv.
- Aðveita. Aðveituæð Hafnarfjarðar samanstendur af 700 mm DCI lögn (150 m), 18.5 tommu stálröri (1060 m) 16 tommu stálröri (4200 m) og 1000 metrum af 500 mm PE lögn.
- Dreifilagnir: Um er að ræða 137 km af lögnum.
- Stofnlagnir: Eru samtals um það bil 47 km.
- Dælustöðvar: Dælustöðvarnar eru fjórar, við Hlíðarberg, Suðurbraut, Klausturhvam og Blikaás.
- Mæla- og lokabrunnar: Um að ræða um 12 mæla- og lokabrunna víðs vegar um bæinn.
- Miðlunarmannvirki: 6000 m<sup>3</sup> miðlunargeymir ásamt stjórnstöð.
- Heimæðar: Rúmlega 5000 heimæðar eru á veitusvæðinu.

### EIGNAMAT

Eignamat eignahluta Vatnsveitu Hafnarfjarðar sjá neðangreinda töflu.

Eignarhlutar Vatnsveitu	Verðmæti
Vatnsöflun og rannsóknir	150.721.511
Aðveita	96.397.241
Dreifilagnir	1.494.563.909
Stofnæðar	1.121.467.616
Dælustöðvar	76.704.941
Mæla- og lokabrunnar	31.432.274
Miðlunarmannvirki	397.995.530
Heimæðar	625.685.340
<b>Samtals</b>	<b>3.994.968.361</b>

Eignarmat vatnsveitu skv. afskrifuðu endurstofnsverði er því um **4.0 ma.kr.**

Til samanburðar er bókfært verð vatnsveitu **1.5 ma.kr.** í árslok 2009.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Vatnsveita verðmat

### NÆMNIGREINING

Til frekari skýringar að þá er afskriftarprósenta í dreifikerfi 2%. Í næmnitöflu hér að neðan er frávik frá afskriftum sýnt á bilinu 0% til 200%. Þetta þýðir að verið er að skoða ofan greinda afskriftarprósentu á bilinu 0% (engin afskrift) til 4%. Hrakvirðisstuðull er sýndur á bilinu 0.05 til 0.15 sem þýðir að sé eign komin yfir líftíma sinn er hrakvirðið metið á bilinu 5% til 15% af endurstofnvirði hennar. Upphæðir í töflu eru í millj.kr.

### Næmnitafla eignamats Vatnsveitu Hafnarfjarðar

Hrakvirðisstuðull	Frávik frá afskriftum				
	0%	50%	100%	150%	200%
0,05	7.001	5.429	3.969	2.775	2.542
0,1	7.001	5.429	3.995	2.960	2.729
0,15	7.001	5.429	4.022	3.145	2.920



### Niðurstöður næmnigreiningar

- Ef ekki væri beitt neinni afskrift færi heildarvirði Vatnsveitu úr 4.0 ma.kr. í **7.0 ma.kr.**
- Ef afskrift væri helmingi meiri en forsendur gera ráð fyrir færi verðmat úr 4.0 ma.kr. niður í **2.7 ma.kr.**
- Þegar frávik í afskriftum eru 0% og 50% verður engin breyting á verðmati m.t.t. mismunandi hrakvirðisstuðla. Ástæða þess er sú að með ofangreindum frávikum í afskriftum lengist líftími vatnsveitukerfis það mikið að ekki kemur til hrakvirðisútreikninga.

# Hafnarfjarðarhöfn-eignamat



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Hafnarfjarðarhöfn, eignamat

### ALMENNT

Hafnarfjarðarhöfn er ein elsta höfn landsins en á miðöldum settust bæði Bretar og Þjóðverjar að með hafnar- og verslunaraðstöðu sína sakir góðra hafnarskilyrða og skildu Þjóðverjar meðal annars eftir sig Flensborg, en þar stóð m.a. Flensborgarskóli og fyrsta lúterska kirkjan á Íslandi.

Danir ráku síðan öfluga höfn og verslunarstað í Hafnarfirði á einokunartíma þeirra.

Það var frá Hafnarfirði sem Bjarni Riddari Sivertsen var fyrstur manna til að hefja verslun og siglingar í lok einokunartímabilsins.

Hafnarsjóður Hafnarfjarðar var stofnaður með lögum frá Alþingi 1. janúar 1909, sjö mánuðum eftir stofnun Hafnarfjarðarbæjar.

Þar með hófst skipuleg uppbygging hafnarmannvirkja í Hafnarfirði og hefur Hafnarfjarðarhöfn átt mannvirkin í höfninni síðan með fáum undantekningum,.

Hafnarfjarðarhöfn er þjónustufyrirtæki í eigu Hafnarfjarðarbæjar og þjónustar skip, báta og útgerðir þeirra.

### EININGAVERÐ

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingaverð sem stuðst var við í eignamati á eignum Hafnarfjarðarhafnar.

Heiti	Einingarverð
<b>Hafnargarðar</b>	kr/m <sup>3</sup>
Norðurgarður	3.500
Suðurgarður	3.500
Hvaleyrgarður	2.500
Grjótgarður til varnar hafnarl.	5.000
<b>Bryggjur og viðlegur</b>	í þús kr/m
<b>Hafnarfirði</b>	
Innrásarker steipt	900-2.000
Flotbryggjur	320-600
Stálþil/garðar	1.600-2.350
<b>Straumsvík</b>	
Steipt hringlaga ker	3.500
Stálþilsbakki, steipt þekja	2.500
<b>Lóðir</b>	Lóðarleiga í þús.kr.
Hafnarfirði	68.533
Straumsvík	3.122
<b>Samtals</b>	<b>71.655</b>

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Hafnarfjarðarhöfn, eignamat

### MAGNTÖLUR

Heiti	Magntölur 1	Magntölur 2
<b>Hafnargarðar</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	
Norðurgarður	6.400	
Suðurgarður	10.360	
Hvaleyrargarður	216.000	
Grjótgarður til varnar hafnarl.	50.000	
<b>Bryggjur og viðlegur</b>	<b>m</b>	
<b>Hafnarfirði</b>		
Innrásarker steipt	180	
Flotbryggjur	243	
Stálþil/garðar	1.090	
<b>Straumsvík</b>		
Steypt hringlaga ker	220	
Stálþilbakki, steipt þekja	100	
<b>Samtals</b>	<b>1.833</b>	
<b>Lóðir</b>	<b>stk</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Hafnarfirði	65	379.120
Straumsvík	3	20.368
<b>Samtals</b>	<b>68</b>	<b>399.488</b>
<b>Annað</b>	<b>stk</b>	
Vinnuvélar	2	
Hafnsögubátar	2	
Bifreiðar	3	

### EIGNAMAT

Heiti	Eignamat	Lóðamat FMR	Fasteignamat
Hafnarmannvirki í Hafnarfirði	1.287.800.000		
Hafnarmannvirki í Straumsvík	488.000.000		
Grjótvörn og lönd utan lóða	511.000.000		
Lóðir í Hafnarfirði	1.370.663.917	3.921.853.056	
Lóðir í Straumsvík	62.439.000	208.130.000	
Húsnæði	98.153.273		105.464.000
Bátar, bílar og vélar	91.200.000		
<b>Samtals</b>	<b>3.909.256.190</b>	<b>4.129.983.056</b>	<b>105.464.000</b>

[Eignarmat Hafnarfjarðarhafnar er því um 3.9 ma.kr.](#)

Til samanburðar er bókfært verð hafnarinnar í árslok 2009 fært sem **3.0 ma.kr.**

Næmnigreining eignamats lóða m.t.t. ávöxtunarkröfu. Upphæðir í millj.kr.

Heiti	Ávöxtunarkrafa				
	3%	4%	5%	6%	7%
Lóðir Hafnarf.	2.284	1.713	1.371	1.142	979
Lóðir Straumsv.	104	78	62	52	45
<b>Samtals</b>	<b>2.389</b>	<b>1.791</b>	<b>1.433</b>	<b>1.194</b>	<b>1.024</b>

Forsenda ávöxtunarkröfu er 5%. Verð í töflu eru í millj.kr.  
Eins og áður hefur komið fram er verðmat lóða fengið sem núvirt tekjuflæði lóðarleigu.

# Gatnamannvirki-opin svæði, eignamat



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Gatnamannvirki-opin svæði, eignamat

### ALMENNT

Gatnakerfi bæjarins er um 130 km í dag. Gatnakerfið skiptist í stofnbrautir, tengibrautir, safngötur og húsagötur. Meiri hluti stofnbrauta eru í eigu ríkisins og því ekki metnar hér.

Hluti af umferðarmannvirkjum eru ljósastaurar og gangstéttir sem eru nánast við allar götur. Gatnakerfi bæjarins hefur vaxið mjög mikið síðustu 10 ár með til komu nýrra hverfa í Áslandi, Völlum og Hellnahrauni. Um er að ræða vöxt sem nemur um 50% á þessu tímabili.

Leikvellir á opnum svæðum eru um 65 og hafa þeir allir verið endurnýjaðir á síðustu 20 árum.

Gönguleiðir eru hluti af samgöngukerfi bæjarins og hefur kerfið stækkað töluvert á síðustu árum og er nú lengd þess nánast 40% af lengd gatnakerfisins. Aukin áhersla hefur verið á að gera hjólið samkeppnishæft við bílinn og bæta aðgengi gangandi fólks. Samhliða hefur sorpílátum og bekkjum verið fjölgað við gönguleiðir.

Síðustu ár hefur verið vakning í tengslum við umferðaröryggi og því Lögð meiri áhersla á fjölgun hraðahindrana, hringtorga og örugnum gönguleiðum í hverfum og milli hverfa.

### EININGAVERÐ

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingarverð sem stuðst er við eignamat gatna og opinna svæða.

Heiti	Einingarverð kr/m <sup>2</sup>	kr/stk
<b><u>Gatnamannvirki-opin svæði</u></b>		
Gata, undirvinna	9.903	
Gata, yfirborð	3.731	
Stétt-steypt	6.983	
Stétt-malbikuð	5.418	
Stétt-hellur	11.438	
Stígar - malbikaðir	6.254	
Hindranir 1.akrein, hellulagt		331.238
Hindranir 1.akrein, malbik		264.991
Hindranir 1.akrein, gúmmí		46.373
Malbikað plan	13.451	
Hringtorg		65.708.661
Undirgöng		28.911.811
Brýr		28.911.811
Umferðarskilti		45.000
Ljósastaurar		342.614



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Gatnamannvirki-opin svæði, eignamat

### MAGNTÖLUR-LÝSING

Hér að neðan eru tölur yfir helstu magntölur gatnamannvirka.

Hverfi	Götur (m)	Stéttar/stígar (m)
1. Hvaleyri og Holt	16.308	22.821
2. Vellir og Hellnahraun	36.478	33.738
3. Ásland	10.063	21.188
4. Setberg og Mosahlíð	13.147	21.333
5. Hvammar og Suðurbær	14.891	21.396
6. Miðbær og Hraun	19.683	24.733
7. Vestur og Norðurbær	16.767	21.003
<b>Samtals</b>	<b>127.337</b>	<b>166.212</b>

Hverfi	Hindranir (stk)	Brýr (stk)	Skilti (stk)
1. Hvaleyri og Holt	27	-	531
2. Vellir og Hellnahraun	18	-	889
3. Ásland	13	-	327
4. Setberg og Mosahlíð	27	-	428
5. Hvammar og Suðurbær	49	-	484
6. Miðbær og Hraun	46	2	640
7. Vestur og Norðurbær	39	-	545
<b>Samtals</b>	<b>219</b>	<b>2</b>	<b>3.845</b>

Hverfi	Ljósastaurar (stk)	Undirgöng (stk)	Hringtorg (stk)
1. Hvaleyri og Holt	695	-	-
2. Vellir og Hellnahraun	812	10	22
3. Ásland	423	2	4
4. Setberg og Mosahlíð	501	-	2
5. Hvammar og Suðurbær	543	-	2
6. Miðbær og Hraun	649	1	1
7. Vestur og Norðurbær	914	-	6
<b>Samtals</b>	<b>4.537</b>	<b>13</b>	<b>37</b>

Hverfi	Leikvellir (stk)	Bílastæði (m <sup>2</sup> )
1. Hvaleyri og Holt	11	2.369
2. Vellir og Hellnahraun	7	13.064
3. Ásland	6	-
4. Setberg og Mosahlíð	14	994
5. Hvammar og Suðurbær	5	4.612
6. Miðbær og Hraun	7	12.877
7. Vestur og Norðurbær	15	776
<b>Samtals</b>	<b>65</b>	<b>34.692</b>

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Gatnamannvirki- opin svæði, eignamat

### EIGNAMAT

Eignamat gatnamannvirkja sjá neðangreindar töflur:

Hverfi	Götur	Stéttar/stígar	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	1.200.901.449	96.382.513	1.297.283.962
2. Vellir og Hellnahraun	2.887.155.274	397.513.537	3.284.668.811
3. Ásland	816.712.919	238.242.979	1.054.955.897
4. Setberg og Mosahlíð	770.857.785	116.628.925	887.486.710
5. Hvammar og Suðurbær	836.549.767	55.175.861	891.725.628
6. Miðbær og Hraun	1.008.704.362	63.455.787	1.072.160.149
7. Vestur og Norðurbær	756.554.713	35.813.768	792.368.481
<b>Samtals</b>	<b>8.277.436.270</b>	<b>1.003.213.370</b>	<b>9.280.649.639</b>

Hverfi	Ljósastaurar	Annar búnaður	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	81.509.205	3.248.755	84.757.959
2. Vellir og Hellnahraun	246.855.849	33.155.552	280.011.401
3. Ásland	118.498.114	16.313.842	134.811.956
4. Setberg og Mosahlíð	87.151.208	2.783.988	89.935.196
5. Hvammar og Suðurbær	18.603.944	3.706.429	22.310.373
6. Miðbær og Hraun	28.836.863	11.814.245	40.651.107
7. Vestur og Norðurbær	31.861.116	3.746.564	35.607.680
<b>Samtals</b>	<b>613.316.298</b>	<b>74.769.374</b>	<b>688.085.673</b>

Hverfi	Undirgöng	Hringtorg	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	-	-	-
2. Vellir og Hellnahraun	256.541.422	1.228.414.800	1.484.956.222
3. Ásland	47.279.314	198.930.390	246.209.705
4. Setberg og Mosahlíð	-	45.160.634	45.160.634
5. Hvammar og Suðurbær	-	3.141.732	13.141.732
6. Miðbær og Hraun	3.749.500	6.570.866	10.320.367
7. Vestur og Norðurbær	-	39.425.197	39.425.197
<b>Samtals</b>	<b>307.570.237</b>	<b>1.531.643.619</b>	<b>1.839.213.856</b>

Eignamat "opinna svæða" sjá neðangreinda töflflu:

Hverfi	Leikvellir	Bílastæði	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	34.503.413	10.907.510	45.410.923
2. Vellir og Hellnahraun	24.731.221	155.920.157	180.651.379
3. Ásland	17.514.588	-	17.514.588
4. Setberg og Mosahlíð	32.292.655	6.788.296	39.080.951
5. Hvammar og Suðurbær	11.586.373	6.203.449	17.789.822
6. Miðbær og Hraun	8.629.073	22.462.428	31.091.502
7. Vestur og Norðurbær	30.990.309	1.061.977	32.052.286
<b>Samtals</b>	<b>160.247.632</b>	<b>203.343.817</b>	<b>363.591.450</b>

Eignamat gatnamannvirkja skv. afskrifuðu endurstofnverði er **11.8 ma.kr.**

Verðmat opinna svæða skv. afskrifuðu endurstofnverði er **0.36 ma.kr.**

Samtals eignamat gatnamannvirkja og "opinna svæða" er því um **12.2 ma.kr.**

Til samanburðar er bókfært verð **2.3 ma.kr.** í árslok 2009 .

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Gatnamannvirki- opin svæði, eignamat

### NÆMNIGREINING

Í næmnitöflu hér að neðan er frávik frá afskriftum sýnt á bilinu 0% til 200%. Þetta þýðir að ef viðkomandi afskriftarprósenta er 4% að þá er verið er að skoða hana á bilinu 0% (engin afskrift) til 8%.

Hrakvirðisstuðull er sýndur á bilinu 0.05 til 0.15 sem þýðir að sé eign komin yfir líftíma sinn er hrakvirðið metið á bilinu 5% til 15% af endurstofnvirði hennar. Upphæðir í töflu eru í millj.kr.

### Næmnitafla eignamats gatnamannvirkja og opinna svæða.

Hrakvirðisstuðull	Frávik frá afskriftum				
	0%	50%	100%	150%	200%
0,05	19.291	15.306	12.064	10.098	8.600
0,1	19.291	15.318	12.172	10.332	8.894
0,15	19.291	15.334	12.327	10.573	9.203



### Niðurstöður næmnigreiningar

- Ef ekki væri beitt neinni afskrift færi heildareignamat úr 12.2 ma.kr. í **19.3 ma.kr.**
- Ef afskrift væri helmingi meiri en forsendur gera ráð fyrir færi verðmat úr 12.2 ma.kr. niður í **8.9 ma.kr.**
- Þegar frávik í afskriftum er 0% verður engin breyting á verðmati m.t.t. mismunandi hrakvirðisstuðla. Ástæða þess er sú að með ofangreindu fráviki í afskriftum lengist líftími eignanna það mikið að ekki kemur til hrakvirðisútreikninga.

# Fasteignir-stofnanalóðir, eignamat



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fasteignir-stofnanalóðir, eignamat

### ALMENNT

Mikil uppbygging hefur verið undanfarin ár í mannvirkjagerð á vegum bæjarins. Nefna má í því tilliti uppbyggingu á skóla- og íþróttamannvirkjum.

Fasteignir í eigu bæjarins eru um 112.000 m<sup>2</sup> í 72 fasteignum en þar til viðbótar eru um 20.000 m<sup>2</sup> í 229 leiguíbúðum.

Frá árinu 1999 hafa flestar grunnskóla- og leikskólalóðir verið endurnýjaðar og settir upp sparkvellir og körfuboltavellir við grunnskóla bæjarins.

Rekstur mannvirkja og lóða er umfangsmikill. Því hefur Framkvæmdasvið m.a. tekið í sína þjónustu viðhaldsforrit til að auðvelda yfirsýn yfir ástand og viðhaldspörf fasteigna. Til skoðunar er að taka upp skráningarkerfi sem tengist öllum eignum sveitarfélagsins þar sem íbúar og notendur geta komið með ábendingar.



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fasteignir-stofnanalóðir, eignamat

### EININGAVERÐ

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingarverð sem stuðst er við í eignamati á lausum búnaði sem tilheyrir mannvirkjum í eigu Hafnarfjarðar.

Heiti	Einingarverð kr/m <sup>2</sup> húss	Verð per deild	Verð per hliðstæðu
<b>Búnaður</b>			
Grunnskóli, Framhaldsskóli			67.500.000
Leikskólar		5.400.000	
Skrifstofuhúsn.o.fl.	13.500		

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingarveð sem stuðst var við í eignamati á tækjum, búnaði og yfirborðsfrágangi stofnanalóða í eigu Hafnarfjarðar.

Heiti	Einingarverð kr/m <sup>2</sup> lóðar
<b>Stofnanalóðir</b>	
Grunnskólalóð	7.222
Leikskólalóð	9.600

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingarverð sem stuðst var við í afskrifuðu endurstofnverði fasteigna.

Fermetraverð	A	B	C
1.Skólar	366.913	330.224	293.534
2.Leikskólar	347.950	319.366	292.528
3.Íþróttahús	306.328	278.477	255.161
4.Sundlaugar	306.328	278.477	255.161
5.Skrifstofubyggingar	269.299	233.355	206.430
6.Annað	269.299	233.355	206.430
7.Húsnæðisskrifstofa	-	302.199	-

Flokkar A,B og C taka til kostnaðarverða viðkomandi mannvirkja. Sem dæmi má nefna að Lækjarskóli fellur í kostnaðarflokk A meðan Hraunvallaskóli er settur í kostnaðarflokk B. Flokkun einingarverða er síðan að öðru leyti eftir notkunarflokkum frá 1-7 eins og fram kemur í ofangreindri töflu. Fermetraverð miðast við brúttó flatarmál bygginga nema notkunarflokkur 8 þar sem verð á við birt flatarmál.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fasteignir-stofnanalóðir, eignamat

### MAGNTÖLUR-LÝSING

Hér að neðan eru töflur sem sýna flatarmál (m<sup>2</sup>) stofnana í eigu bæjarfélagsins.

Hverfi	Grunnskólar Tónl.skóli Framhaldsskólar	Leikskólar Gæsluv.	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	6.534	1.164	7.698
2. Vellir og Hellnahraun	9.400	738	10.138
3. Ásland		1.449	1.449
4. Setberg og Mosahlíð	7.372	1.327	8.699
5. Hvammar og Suðurbær	13.549	967	14.516
6. Miðbær og Hraun	5.634	989	6.623
7. Vestur og Norðurbær	13.828	3.232	17.060
<b>Samtals</b>	<b>56.318</b>	<b>9.866</b>	<b>66.184</b>

Hér að neðan eru töflur sem sýna flatarmál (m<sup>2</sup>) stofnalóða og útisvæða.

Hverfi	Grunnskólar Tónl.skóli Framhaldsskólar	Leikskólar og gæsluv.	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	17.208	9.969	27.178
2. Vellir og Hellnahraun	28.189	6.071	34.259
3. Ásland		8.490	8.490
4. Setberg og Mosahlíð	18.000	9.727	7.727
5. Hvammar og Suðurbær	18.600	4.597	23.197
6. Miðbær og Hraun	6.149	8.210	14.359
7. Vestur og Norðurbær	46.982	17.680	64.662
<b>Samtals</b>	<b>135.128</b>	<b>64.745</b>	<b>199.872</b>

Hverfi	Íþróttahús Sundlaugar	Ráðhús, söfn þjónustub. Annað	Samtals
1. Hvaleyri og Holt	814	64	878
2. Vellir og Hellnahraun	11.042	3.855	14.897
3. Ásland		127	127
4. Setberg og Mosahlíð	1.146	220	1.366
5. Hvammar og Suðurbær	5.478	923	6.402
6. Miðbær og Hraun	10.124	11.565	21.689
7. Vestur og Norðurbær	904	2.219	3.123
<b>Samtals</b>	<b>29.508</b>	<b>18.974</b>	<b>48.483</b>

Hverfi	Íþróttahús Sundlaugar	Útisvæði	Samtals
1. Hvaleyri og Holt		750.000	750.000
2. Vellir og Hellnahraun	178.438	227.462	405.900
3. Ásland		-	-
4. Setberg og Mosahlíð	5.046		5.046
5. Hvammar og Suðurbær	13.795		13.795
6. Miðbær og Hraun	97.712		97.712
7. Vestur og Norðurbær	2.000		2.000
<b>Samtals</b>	<b>296.992</b>	<b>977.462</b>	<b>1.274.454</b>

x

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fasteignir-stofnanalóðir, eignamat

### MAGNTÖLUR-LÝSING

Hér að neðan eru tafla sem sýna stærðir yfir fasteignir og lóðir sem eru í eigu bæjarfélagsins en eru skráðar á GN-eignir ehf og Húsnæðisskrifstofu.

Aðrar eignir	Fasteignir (m <sup>2</sup> )	Lóðir (m <sup>2</sup> )
<b>GN-eignir</b>		
Lækjarskóli, grunnskóli	6.578	18.669
Lækjarskóli, íþróttahús	1.639	
Bjarkarhús	2.083	8.202
Álfasteinn	700	5.176
<b>Samtals</b>	<b>11.000</b>	<b>32.047</b>
<b>Húsnæðisskrifstofan</b>		
Íbúðir (birtir ferm.)	<b>19.370</b>	



Hér að neðan er tafla sem sýnir fjölda fasteigna í eigu bæjarfélagsins.

Heiti	Fjöldi
Grunnskólar-Framhaldssk.-Tónlistask.	11
Leikskólar	17
Íþróttahús/sundlaugar	10
Ráðhús-söfn-þjónb. o.fl.	34
Húsnæðisskrifstofa	229
<b>Samtals</b>	<b>301</b>



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fasteignir-stofnanalóðir, eignamat

### EIGNAMAT FASTEIGNA

Hér að neðan er tafla er sýnir eignamati fasteigna í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

Heiti	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð, 2009	Mannvirki a.s.e
Grunnskólar/Tónl.skólar/Framh.sk.	9.525.599.420	13.103.786.420	6.911.330.000	10.805.637.588
Leikskólar/gæsluvellir	1.888.120.000	2.336.800.000	1.794.921.000	2.224.129.090
Íþróttamannvirki	5.785.700.000	7.537.370.000	5.561.138.000	5.980.940.776
Ráðhús/söfn/þjónustubyggingar	2.571.754.800	3.211.364.590	1.659.912.000	1.885.623.686
GN- eignir	2.288.050.000	3.389.600.000	3.800.000.000	3.738.955.769
Húsnæðisskrifstofa	3.701.230.000	3.778.777.000	3.701.000.000	3.430.125.243
<b>Samtals</b>	<b>25.760.454.220</b>	<b>33.357.698.010</b>	<b>23.428.301.000</b>	<b>28.065.412.151</b>

Hér að neðan er tafla er sýnir yfirlit yfir eignamat stofnanalóða (tæki, yfirborðsfrágangur o.s.frv) og eignamat á lausum búnaði sem er í viðkomandi fasteignum í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

Heiti	Bókfært verð, 2009	Stofnanalóð a.s.e.	Búnaður a.s.e.	Samtals a.s.e.
Grunnskólar/Tónl.skólar/Framh.sk.		234.687.846	306.112.500	540.800.346
Leikskólar/gæsluvellir		270.850.323	116.910.000	387.760.323
Íþróttamannvirki		485.504.222	27.195.600	512.699.822
Ráðhús/söfn/þjónustubyggingar		212.013.509	203.175.021	415.188.531
GN- eignir		136.917.522	70.160.000	207.077.522
Húsnæðisskrifstofa		-	-	-
<b>Samtals</b>		<b>1.339.973.423</b>	<b>723.553.121</b>	<b>2.063.526.544</b>

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Fasteignir-stofnanalóðir, eignamat

### SAMANTEKT VERÐMATS

[Sé miðað við fyrirbyggjand forsendur er heildareignamat](#)

**30.2 ma.kr**

Til samanburðar er bókfært verð **23.4 ma.kr.** í árslok 2009 .

### NÆMNIGREINING

Í næmnitöflu hér að neðan er frávik frá afskriftum sýnt á bilinu 0% til 200%. Þetta þýðir að ef viðkomandi afskriftarprósenta er 2% að þá er verið er að skoða hana á bilinu 0% (engin afskrift) til 4%.

Hrakvirðisstuðull er sýndur á bilinu 0.05 til 0.15 sem þýðir að sé eign komin yfir líftíma sinn er hrakvirðið metið á bilinu 5% til 15% af endurstofnvirði hennar. Upphæðir í töflu eru í millj.kr.

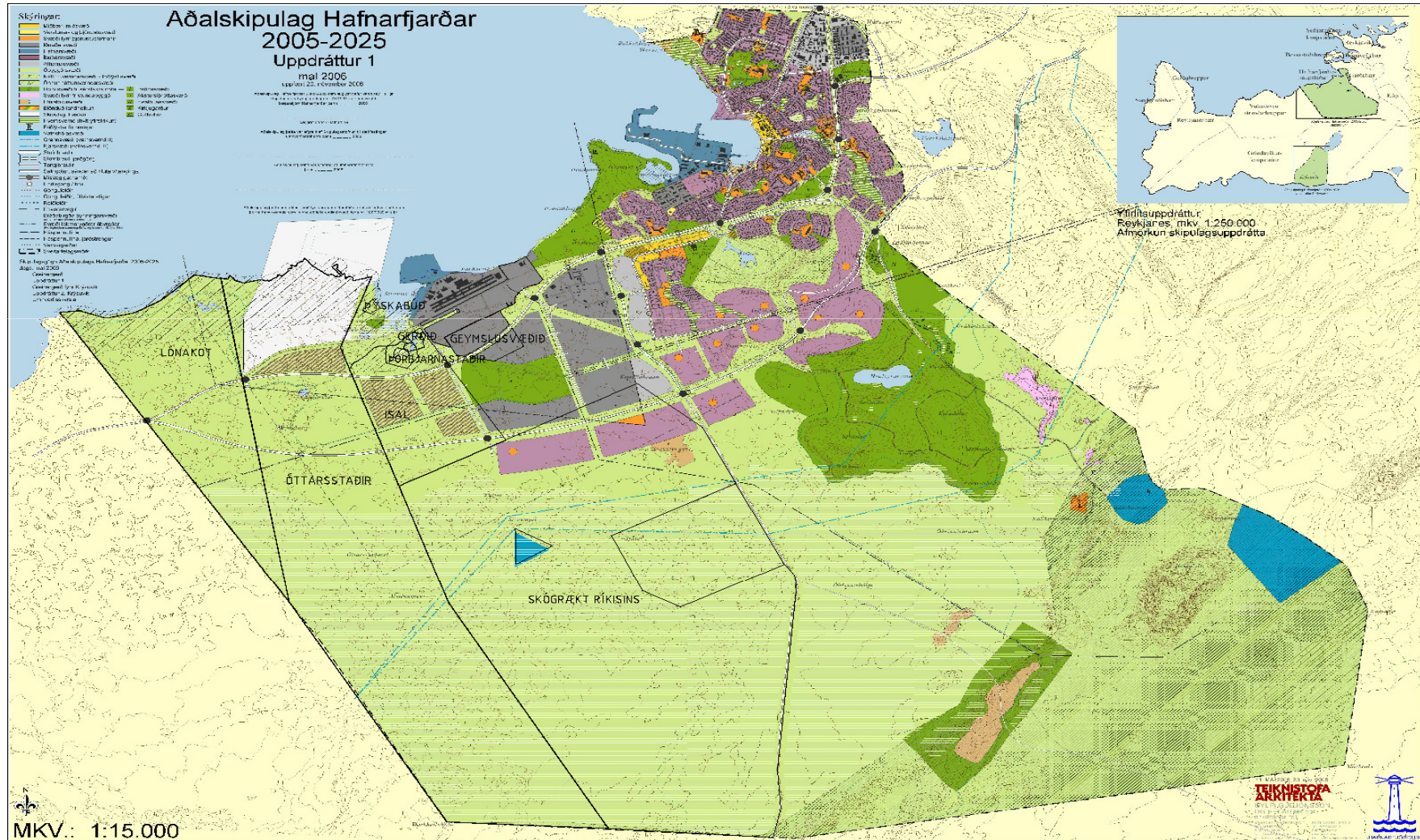
### Næmnitafla eignamats Fasteigna-stofnanalóða.

Hrakvirðisstuðull	Frávik frá afskriftum				
	0%	50%	100%	150%	200%
0,05	47.714	37.939	29.876	24.378	21.109
0,10	47.732	37.963	<b>30.129</b>	25.011	21.914
0,15	47.750	37.987	30.408	25.722	22.738

### Niðurstöður næmnigreiningar

- Ef ekki væri beitt neinni afskrift færi heildarvirði úr 30.2 ma.kr. í **47.7 ma.kr.**
- Ef afskrift væri helmingi meiri en forsendur gerðu ráð fyrir færi verðmat úr 30.2 ma.kr. niður í **21.9 ma.kr.**

# Land, eignamat



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### ALMENNT

Land í eigu Hafnarfjarðar samanstendur af fjórum fornum bújörðum, Hvaleyri, Jófriðarstöðum (Ófriðarstaðir), Hamarskoti og Akurgerði. Á síðustu öld höfðu þessar jarðir skipst upp í mörg smærri býli svo sem Óseyri, Ás og Víðistaði.

Innan núverandi staðarmarka Hafnarfjarðar eru að auki hluti jarðarinnar Setberg og jarðirnar Óttarstaðir og Lónakot en bærinn er eigandi að hlutum og hlutdeild í óskiptri sameign jarðanna.

Jarðirnar Krísuvík og Stóri Nýibær voru teknar eignarnámi árið 1937 en dráttur varð á afhendingu þeirra til 1941.

Lóðum er skipt niður í eftirfarandi flokka:

Byggðar lóðir, tilbúnar lóðir (gatnagerð búinn), skipulagðar byggingarlóðir (gatnagerð ekki hafin), land þar sem ekki er skipulagt byggingarland.



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### BYGGÐAR LÓÐIR, MAGNTÖLUR OG LÓÐARLEIGA

Heiti	stk	lóðarleiga í millj.kr.
Íbúðarhúslóðir	3.781	104
Atvinnulóðir	490	149
Annað	170	15
<b>Samtals</b>	<b>4.441</b>	<b>268</b>

Um er að ræða byggðar lóðir þar sem innheimt er lóðarleiga af viðkomandi lóðarhöfum. Þessar tölur innihalda ekki stofnanaðir, tilbúnar lóðir sem eftir á að úthluta eða hafnarlóðir.

### BYGGÐAR LÓÐIR, EIGNAMAT

Upphæðir í neðangreindri töflu eru í millj.kr.

Heiti	Eignamat	Lóðarmat FMR	Bókfært verð, 2009
Íbúðarhúslóðir	2.081	38.530	-
Atvinnulóðir	2.981	14.906	-
Annað	297	2.972	-
<b>Samtals</b>	<b>5.359</b>	<b>56.409</b>	-

Eins og áður hefur komið fram er eignamat lóða fundið með núvirtu tekjuflæði lóðarleigu. Eignamat skv. þessari forsendu fæst sem **5.4 ma.kr.**

Ofangreindar lóðir eru ekki bókfærðar.

### BYGGÐAR LÓÐIR, NÆMNIGREINING

Upphæðir í neðangreindri töflu eru í millj.kr.

Heiti	Ávöxtunarkrafa				
	3%	4%	5%	6%	7%
Íbúðarhúslóðir	3.468	2.601	2.081	1.734	1.486
Atvinnulóðir	4.969	3.727	2.981	2.484	2.129
Annað	495	371	297	248	212
<b>Samtals</b>	<b>8.932</b>	<b>6.699</b>	<b>5.359</b>	<b>4.466</b>	<b>3.828</b>

Eins og sést í ofangreindri töflu getur eignamat legið á bilinu 3.8 ma.kr. til 8.9 ma.kr m.t.t. þess að ávöxtunarkrafa sé frá 7% niður í 3%.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### TILBÚNAR LÓÐIR, YFIRLIT

Á mynd hér til hliðar er sýnt landfræðilega hvar meginhluti lausra lóða eru.

Svæði sem m.a. er um að ræða eru íbúasvæði á Völlum 5,6 og 7. Atvinnulóðir á Hellnahrauni, Kapelluhrauni og Selhrauni.



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### TILBÚNAR LÓÐIR, EININGARVERÐ

Hér að neðan eru töflur yfir einingarverð sem notuð voru í eignamati á tilbúnum lóðum.

Heiti	Gatnagerðarkostnaður krónur/byggðan fermeter
Íbúðahúsnæði	23.428
Atvinnuhúsnæði	23.428

Heiti	Lóðarleiga per lóð (kr.)
Íbúðahúsnæði	25.000
Atvinnuhúsnæði	320.000

Í ofangreindri töflu eru áætlaðar tölur um lóðarleigu á lóð miðað við núverandi verðlag. Lóðarleiga á ári þegar allar lóðir eru leigðar yrði um **50.millj.kr. á ári.**

### TILBÚNAR LÓÐIR, MAGNTÖLUR

Hér að neðan eru töflur yfir helstu magntölur "tilbúnar lóðir" þar sem byggingarframkvæmdir eru ekki hafnar en götur tilbúnar.

Heiti	Fjöldi lóða	Áætlað byggingarmagn (m <sup>2</sup> )
Einbýli-vellir 6 og 7	116	25.520
Parhús-Vellir 6 og 7	20	4.000
Raðhús-vellir 5,6 og 7	121	21.780
Fjölbýli-Vellir 5 og 7	11	29.929
Atvinnulóðir-Hellnahraun 1-3, Kapelluhraun 1, Selhraun og Vellir mið	126	286.338
Hesthúsalóðir	10	3.132
<b>Samtals</b>	<b>404</b>	<b>370.699</b>

Upplýsingar um tilbúnar lóðir og byggingarmagn eru fengnar frá Skipulags- og byggingarsviði.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### TILBÚNAR LÓÐIR, EIGNAMAT

Hér að neðan eru tafla yfir eignamat lausra lóða.

Heiti	Eignamat	Lóðarmat FMR	Bókfært verð 2009
Gatnagerðgjöld	6.706.122.281	6.498.510.000	
Lóðarleiga	814.349.609		
Gatnagerð ólokin	-735.903.538		
<b>Samtals</b>	<b>6.784.568.352</b>	<b>6.498.510.000</b>	-

Eignamat lóðanna er byggt á núvirtu tekjuflæði, annarsvegar á grundvelli gatnagerðargjalda og hinsvegar lóðarleigu.

Frá því mati er dreginn frá áætlaður kostnaður við að ljúka gatnaframkvæmd.

Reiknað er með að lóðirnar gangi út með jöfnum hætti á næstu 10 árum. Ávöxtunarkrafa er eins og áður 5%.

Niðurstaða eignarmats er **6,8 ma.kr.**

Eins og sést af töflu hér að ofan er bókfært virði ofangreindra lóða ekki fyrir hendi.

### TILBÚNAR LÓÐIR, NÆMNIGREINING

Tölur í næmnitöflum í millj.kr. Annarsvegar er næmnitafla fyrir innheimtu vegna gatnagerðar og hinsvegar vegna væntanlegrar lóðarleigu.

Næmnigreining vegna innheimtu gatnagerðargjalda

Tími í árum koma lóðum út	Ávöxtunarkrafa				
	3%	4%	5%	6%	7%
6	7.841	7.588	7.347	7.118	6.899
8	7.621	7.309	7.016	6.741	6.482
10	7.408	7.044	<b>6.706</b>	6.392	6.100
12	7.204	6.792	6.415	6.068	5.748
14	7.007	6.553	6.141	5.766	5.425

Næmnigreining vegna væntanlegrar lóðarleigu

Tími í árum koma lóðum út	Ávöxtunarkrafa				
	3%	4%	5%	6%	7%
6	1.557	1.141	892	727	610
8	1.513	1.099	852	689	573
10	1.471	1.059	<b>814</b>	653	539
12	1.362	960	724	571	464
14	1.268	876	649	503	403

Gildi í miðju næmnitaflna gefa samtals **7.5 ma.kr.**

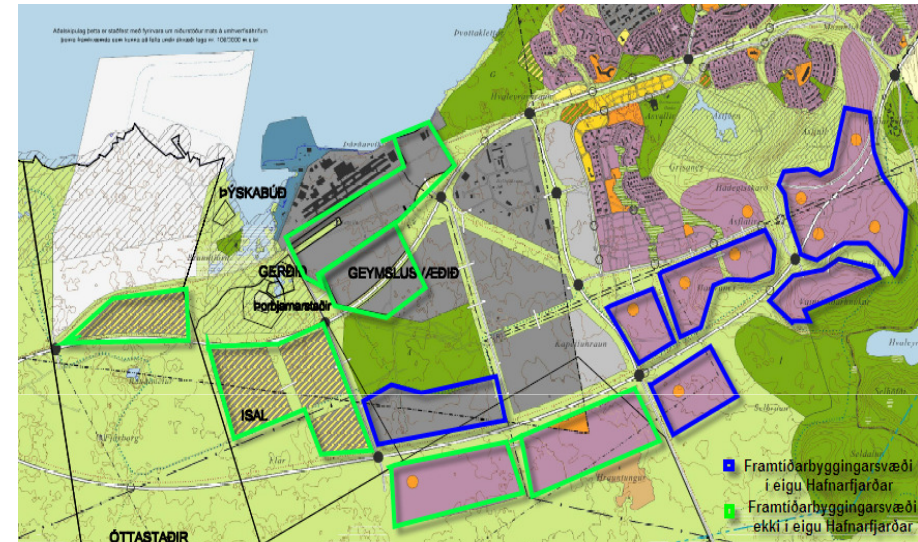


# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### FRAMTÍÐARBYGGINGARSVÆÐI, YFIRLIT

Um er að ræða svæði í aðalskipulagi þar sem áætluð er byggð en gatnagerð er ekki hafin. Lauslega má áætla að svæði rúmi ríflega 900 lóðir undir einbýli, rað-og parhús og fjölbýli. Ennfremur að pláss sé fyrir um 50 atvinnulóðir. Eignamatið tekur til svæðis sem er alfarið er í eigu Hafnarfjarðarbæjar þ.e. um 210 ha að stærð. Þess utan eru 280 ha í eigu þriðja aðila.



# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### FRAMTÍÐARBYGGINGARSVÆÐI, EINGAVERÐ

Hér að neðan er tafla yfir helstu einingarverð sem stuðst er við í eignamati á landi. Verð eru í samræmi við upplýsingar frá FMR. um verðmat á landsvæði við Mosfellsbæ.

Krýsuvík/Upplandið		
Flokkur	Lýsing	Verð kr./ha.
0	Heiðarland ofan við 200 m.y.s. og svæði sem lítið má nýta.	14.538
1	Heiðarland. Fjarsvæði vatnsverndar, lítt byggjanlegt land.	72.653
2	Land sem er nýtanlegt til beitar og útvistar en ekki eftirsótt til búsetu.	218.056
3	Land sem helst er nýtt til ræktunar og beitar. Ákjósanlegt til útvistar. Mögulegt aðgengi að almenningsveitum.	363.434
4	Svæði sem er ákjósanlegt fyrir sumarhúsabyggð eða þar sem búast má við dreifðri einbýlishúsabyggð. Oftast aðgengi að almenningsveitum.	726.868
5	Land þar sem er blönduð byggð eða þar sem búast má við þéttingu byggðar innan 20-30 ára.	1.453.736
6	Land þar sem gert er ráð fyrir þéttri byggð en hún þó ekki skilgreind í aðalskipulagi. Ákjósanlegt byggingarland nærri þéttbýli.	3.634.340
7	Svæði þar sem gert er ráð fyrir þéttri byggð skv. aðalskipulagi en nokkur tími gæti liðið þar til að framkvæmdum kemur.	7.268.681
8	Svæði þar sem gert er ráð fyrir þéttbýli skv. aðalskipulagi og uppbygging er þegar hafin eða í þann mund að hefjast.	14.537.361

### FRAMTÍÐARBYGGINGARSVÆÐI, MAGNTÖLUR

Hér að neðan eru tafla yfir helstu magntölur framtíðarbyggingarsvæða sem eru í eigu Hafnarfjarðar.

Heiti	Framtíðarbygg.sv. (ha)	Áætlaður fjöldi lóða
Íbúasvæði	170	920
Atvinnulóðir	40	50
<b>Samtals</b>	<b>210</b>	<b>970</b>

### FRAMTÍÐARBYGGINGARSVÆÐI, EIGNAMAT

Ef lítið er til flokks 7 í töflu hér til hliðar fæst verðmat á framtíðarbyggingarsvæði í eigu bæjarins um **1.5 ma.kr.**

Ofangreindar eignir eru ekki bókfærðar.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Land, eignamat

### ANNAÐ LANDSVÆÐI, MAGNTÖLUR

Hér að neðan er tafla með stærðum yfir landsvæði innan aðalskipulags Hafnarfjarðar þar sem ekki er búið að marka skipulag fyrir sérstakri byggð.

Krýsuvíkurland/Upplandið		
Flokkur	Lýsing	Stærð (ha)
0	Heiðarland ofan við 200 m.y.s. og svæði sem lítið má nýta.	200
1	Heiðarland. Fjarsvæði vatnsverndar, lítt byggjanlegt land.	1.500
2	Land sem er nýtanlegt til beitar og útvistar en ekki eftirsótt til búsetu.	2.800
3	Land sem helst er nýtt til ræktunar og beitar. Ákjósanlegt til útvistar. Mögulegt aðgengi að almenningsveitum.	3.880
4	Svæði sem er ákjósanlegt fyrir sumarhúsabyggð eða þar sem búast má við dreifðri einbýlishúsabyggð. Oftast aðgengi að almenningsveitum.	50
5	Land þar sem er blönduð byggð eða þar sem búast má við þéttingu byggðar innan 20-30 ára.	50

Krýsuvík er flokkað í 0,1,2,4 og 5. Upplandið er sett í flokk 3. Eignarhald bæjarins í Krýsuvík er um sem 4.600 ha. og í Upplandinu er það um 3.880 ha.

### ANNAÐ LANDSVÆÐI, EIGNAMAT

Neðangreind tafla sýnir eignamat á landi í eigu Hafnarfjarðar þar sem ekki er gert ráð fyrir sérstakri uppbyggingu mannvirkja.

Krýsuvík/Upplandið		
Flokkur	Lýsing	Verðmat
0	Heiðarland ofan við 200 m.y.s. og svæði sem lítið má nýta.	2.907.554
1	Heiðarland. Fjarsvæði vatnsverndar, lítt byggjanlegt land.	108.979.638
2	Land sem er nýtanlegt til beitar og útvistar en ekki eftirsótt til búsetu.	610.557.728
3	Land sem helst er nýtt til ræktunar og beitar. Ákjósanlegt til útvistar. Mögulegt aðgengi að almenningsveitum.	1.410.124.036
4	Svæði sem er ákjósanlegt fyrir sumarhúsabyggð eða þar sem búast má við dreifðri einbýlishúsabyggð. Oftast aðgengi að almenningsveitum.	36.343.403
5	Land þar sem er blönduð byggð eða þar sem búast má við þéttingu byggðar innan 20-30 ára.	72.686.806
<b>Samtals</b>		<b>2.241.599.165</b>

[Virði lands annað en skipulagðs byggingarlands fæst því sem \*\*2.2ma.kr.\*\*](#)

Stuðst er við einingarverð úr töflu einingarverða sem sýnd er í kafla um framtíðarbyggingarsvæði.

Ofangreindar eignir eru ekki bókfærðar.

# Hafnarfjarðarbær, eignaskráning

## Krýsuvík, jarðhitaréttindi

### KRÝSUVÍK, JARÐHITARÉTTINDI.

Talið er að nýtanlegt afl jarðhita í Krýsuvík geti numið allt að 300 MW.

Eignamat er reiknað útfrá núvirtu auðlindargjaldi sem tekur m.a. mið af afgangi og orkugjaldi.

Reiknað er með að auðlindargjaldi eftir að virkjun hefur tekið til starfa geti verið frá 41 millj.kr./ári til 246 millj.kr./ári m.t.t. þess að afl virkjunar geti verið á bilinu 50MW til 300 MW.

Um er að ræða vítt verðbil eins og fram kemur í næmnitöflu hér til hliðar.

### NÆMNINGREINING

Verð í neðan greindri töflu eru í milljónum króna. Núvirðing tekur til ávöxtunarkröfu 5% , hvenær viðkomandi virkjun gæti hugsanlega hafið raforku framleiðslu og hversu stór hún yrði í afli.

Ávöxtunarkrafa 5%						
Virkjun af stað (ár)	Rafvirkjun í Krýsuvík (MW)					
	50	100	150	200	250	300
5	641	1.283	1.924	2.565	3.207	3.848
10	502	1.005	1.507	2.010	2.512	3.015
15	394	787	1.181	1.575	1.969	2.362
20	308	617	925	1.234	1.542	1.851
25	242	483	725	967	1.209	1.450

Af töflu sést að eignamat er mjög teygjanlegt þ.e. frá um 0.24 ma.kr. upp í um 3.8 ma.kr. Ef litið er til miðju næmnitöflu er eignamatið um **1.4 ma.kr.**