Reykjavíkurborg
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 5. desember 2020
R20120037

Borgarráð

Stóragerði 18, sala á íbúð 401

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 401 í Stóragerði 18 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 43.200.000.

Greinargerð:

Borgarráð fól eignasjóði árið 2017 að kaupa íbúðir sem lið í því að leita tímabundinna lausna til aukningar á félagslegu húsnæði í Reykjavík. Um var að ræða tímabundna ráðstöfun. Íbúðir voru síðan framleigðar til velferðarsviðs en hafa verið í rekstri Félagsbústaða. Félagsbústaðir hafa óskað eftir að eignast nokkrar af þessum íbúðum og er þetta liður í því. Fengið var verðmat tveggja óháðra löggiltra fasteignasala og er söluverð meðaltalsverð verðmata.

Íbúðin er á 4. hæð, 95,3 fermetrar að stærð og fasteignamat næsta árs er krónur 43.700.000.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:
Verðmat Remax fasteignasölu dags. 3.12.2020.
Verðmat Höfða fasteignasölu dags. 3.12. 2020.

VERÐMAT

Stóragerði 18,108 Reykjavík

Undirritaður hefur skoðað og metið til markaðsverðs framangreinda eign að beiðni Félagsbústaða hf., kt. 510497-2799

Lýsing á hinni metnu eign
Um er að ræða 3ja herbergja íbúð á 4. hæð í góðu fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 95,3 fm, þar af tvær geymslur 3,2 fm og 10,0 fm. Eignin er með fastanr. 203-3395, merkt 02-0401.

Komið er inn í **anddyri** með innskoti fyrir fatahengi. **Stofa** og **borðstofa** samliggjandi með rennihurð á milli. Rúmgóðar og bjartar. Úr borðstofu er útgengi út á suðursvalir. **Eldhús** er með hvítri innréttingu, flísar á milli skápa. Ofn, helluborð og vifta. Stæði fyrir uppþvottavél þar sem hefur verið komið fyrir þvottavél. Borðkrókur. **Hjónaherbergi** er með stórum skápum. **Baðherbergi** er flísalagt, lítil innrétting og baðkar með sturtuhaus. Samstætt parket er á íbúðinni fyrir utan baðherbergi. Í kjallara eru **sérgeymslur** íbúðar. Í sameign er vagna- og hjólageymsla og gott þvottahús. Sameign er snyrtileg.

Byggingarár:	1960
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	203-3395
Flatarmál íbúðar:	95,3 fm
Húsmat:	35.460.000.-
Lóðarmat:	5.490.000.-
Fasteignamat alls:	40.950.000.-
Brunabótamat:	29.550.000.-

Umbeðið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágu fyrir við skoðun og verðmat. Fasteignasali hefur í dag skoðað og verðmetið ofangreinda eign og auk þess stuðst við upplýsingar sem hann hefur sjálfur aflað sér. Eignina hefur fasteignasali verðmetið eftir bestu samvisku og þekkingu, og lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við eiganda hennar. Verðmat er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð á nauðungarsölu:

Áætlað söluverð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag: **Kr. 43.900.000,-**

Skrifað:fjörutíuogþrjármilljónirogníuhundruðþúsund 00/100

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags.01.12.2020.

Reykjavík, 03.12.2020.

Gylfi Jens Gylfason hdl.
Kt. 170574-5599

Gylfi Jens Gylfason

Löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali
Lögmaður
gylfi@remax.is

Verðmat
Stóragerði 18

Suðurlandsbraut 52
Bláu húsin við Faxafen
kt. 590392-2869
Sími 533 6050
www.hofdi.is

Ásmundur Skeggjason, *löggiltur fasteignasali*
Runólfur Gunnlaugsson, *löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali*

Fasteign	Byggingargerð	Heildarflatarmál	Herb.	Stofur	Sv.h.	Baðh.
Stóragerði 18	Fjölbýlishús	95.3 m²	3	2	1	1

Sölutegund	Skoðunardagur	Skoðunarmaður
Einkasala	-	Ásmundur Skeggjason

Aðili	Tengsl	Kennitala	Sími	Farsími	Hlutfall
Reykjavíkurborg	Þinglýstur eigandi	530269-7609	-	-	100.0%

Fastanúmer Eignar	Sveitarfélag	Landnúmer	Mhl.	Nh.	Nr. íb.
203-3395	108 Reykjavík	107586	02	04	01

Eign

Brunabótamat	Fasteignamat	Lóðarmat	Fasteignamat alls	Leigutekjur
29.550.000 kr.	35.460.000 kr.	5.490.000 kr.	40.950.000 kr.	-
Byggingarefni	**Byggingargerð**	**Byggingarár**	**Flatarmál**	**Afhending**
Steypt	Fjölbýlishús	1960	95.3	Samkomulag
Brunabótamat	Fasteignamat	Byggingarár	Flatarmál	Byggingarefni

Fasteignagjöld (ár)	Fráveitugjöld (ár)	Brunatrygging (ár)	Húsfélagsgjöld (mán)	Framkvæmdagjald (mán)
-	-	-	kr.	-

Lóðarréttindi	Vatns- og frárennslislagnir	Raflagnir	Lóð
-	Upphaflegar	Upphaflegar	Frágengin lóð

Upphitun	Gler	Þvottahús	Inngangur	Eignaskipti
Hitaveita	Tvöfalt gler	sameiginlegt	Sameiginlegur	Bæði

Fyrirhugaðar endurbætur	Kvaðir	Gallar

Lýsing

Falleg og vel skipulögð 3-ja herbergja íbúð á 4. hæð í snyrtilegu fjölbýlishúsi á eftirsóttum stað. Sameiginlegt þvottahús er í kjallara ásamt sér geymsla auk hefðbundinnar sameignar.

Komið er inn í rúmgott hol. Eldhús er á vinstri hönd parketlagt, t.f. þvottavél, snyrtileg innrétting og tæki. Stofa er parketlögð, útgangur er á svalir. Borðstofa er vil hlið stofu, parket, rennihurð á milli, fataskápur er í rýminu og því getur það nýst sem svefnherbergi ef vill. Hjónaherbergi er parketlagt skápur. Baðherbergi er flísalagt, baðkar. Sameign er snyrtileg.

Í kjallara er sér geymsla, sameignlegt þvottahús, auk hefðbundinnar sameignar.

Hús og sameign eru mjög snyrtileg, en ekki liggur fyrir yfirlýsing frá húsfélagi um stöðu þess og er verðmat þetta gert með fyrirvara um að almennt ástand húss og sameignar sé í lagi.

Söluverð	Dagsetning verðmats
42.500.000 kr.	3. desember 2020

Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Hann hefur fylgt viðurkenndum matsaðferðum. Undirritaður hefur skoðað eignina sjálfa og auk þess stuðst við gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignarinnar né sé hann nákomin þeim vegna vensla eða vinskapar.

Ásmundur Skeggjason
Kt. 140771-4659

Stóragerði 18, 02-0401

Hvassaleiti, 108 Reykjavík

03. desember 2020

Unnið af Gangverð ehf. fyrir Ásmundur Skeggjason, Höfði Fasteignasala.

FORSENDUR MATS

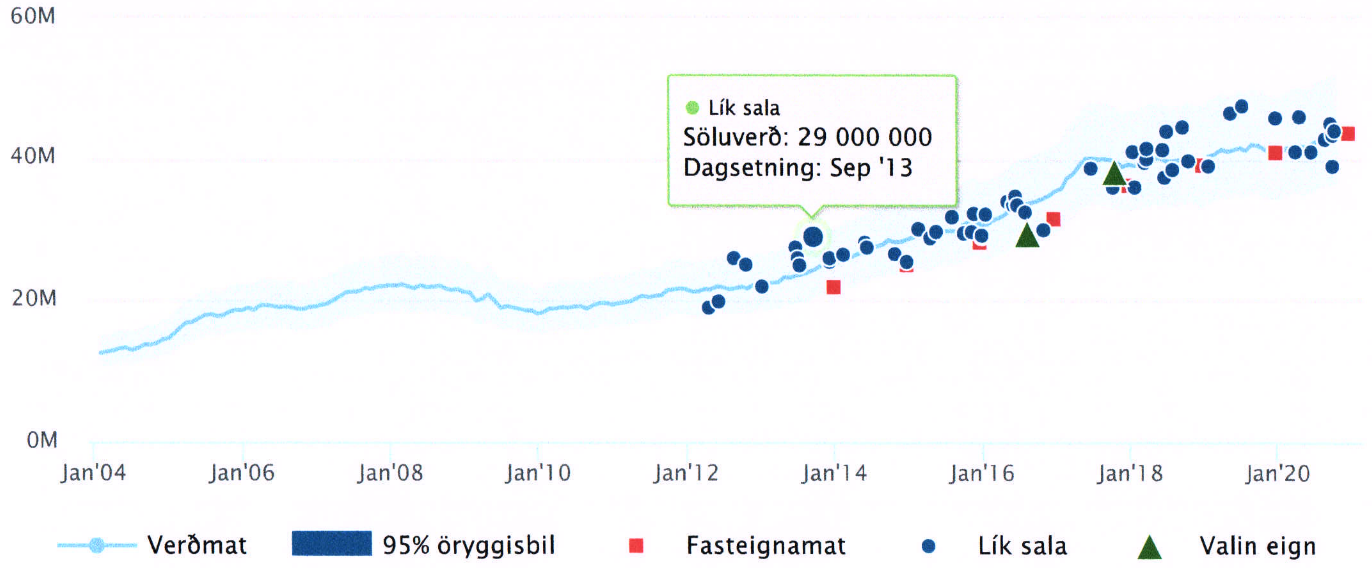
Birt stærð	Herbergi	Klósett	Baðkör	Sturtur	Bygg.stig
95.3 m²	1	1	1	1	7

Íbúð	Bílskúr	Geymsla	Háaloft	Kjallari	Lóð	Svalir
82.1 m²	Nei	13.2 m²	Nei	Nei	Nei	2.5 m²

Tegund	Byggt	Efni	Skoðunarstuðull	Lyfta	Bílastæði
Íbúð	1960	Steypa	1.001	Nei	Nei

Nýjasta verðmat 43.2 Mkr

VERÐMATSÞRÓUN



LÍKAR SÖLUR

Heimilisfang	Stærð	Tegund	Herb.fj.	Byggt	Söludags.	Söluverð	kr/m²
Stóragerði 18	94.5 m²	Íbúð	2	1960	27. okt 2020	44.0 Mkr	466þ
Stóragerði 6	95.8 m²	Íbúð	2	1961	15. okt 2020	39.0 Mkr	407þ
Stóragerði 16	93.8 m²	Íbúð	1	1963	13. okt 2020	43.4 Mkr	463þ
Hvassaleiti 6	104.8 m²	Íbúð	2	1960	01. okt 2020	45.0 Mkr	429þ
Hvassaleiti 10	99.8 m²	Íbúð	3	1960	20. sep 2020	45.0 Mkr	451þ
Stóragerði 18	94.2 m²	Íbúð	1	1960	03. sep 2020	42.8 Mkr	454þ
Stóragerði 20	94 m²	Íbúð	2	1962	30. jún 2020	41.0 Mkr	436þ
Stóragerði 22	95.2 m²	Íbúð	3	1961	24. apr 2020	46.0 Mkr	483þ
Stóragerði 18	**95.3 m²**	**Íbúð**	**1**	**1960**	**30. okt 2017**	**38.2 Mkr**	**401þ**
Stóragerði 18	**95.3 m²**	**Íbúð**	**1**	**1960**	**24. ágú 2016**	**29.5 Mkr**	**310þ**

© Gangverð ehf. 2020. Öll dreifing til þriðja aðila óheimil. Öll réttindi áskilin.
Ásmundur Skeggjason, Höfði Fasteignasala prentaði.