Reykjavíkurborg
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 5. desember 2020
R20120033

Borgarráð

Álftamýri 14, sala á íbúð 402

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 402 í Álftamýri 14 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 39.750.000.

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, 80,6 fermetrar að stærð og fasteignamat næsta árs er krónur 38.150.000.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

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

VERÐMAT

Álftamýri 14,108 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 snyrtilegu fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 80,6 fm, þar 4,8 fm geymsla. Eignin er með fastanr. 201-3800, merkt 02-0402.

Komið er inn í **anddyri** með góðu skápaplássi. **Stofa** er rúmgóð með útgengi út á suðursvalir. **Eldhús** er með góðri viðarinnréttingu, flísar á milli skápa. Ofn, helluborð og vifta. Stæði fyrir uppþvottavél og gert er ráð fyrir ísskáp í innréttingu. **Hjónaherbergi** er með góðu skápaplássi og útgengi út á suðursvalir. **Barnaherbergi** er rúmgott. **Baðherbergi** með baðkari, flísar á veggjum og dúkur á gólfi. Samstætt parket er á íbúðinni fyrir utan eldhús og baðherbergi. Gluggar eru ekki í góðu ástandi. Í kjallara er **sérgeymsla** íbúðar. Sameiginlegt þvottahús með tengi fyrir hverja íbúð. Í sameign er vagna- og hjólageymsla. Sameign er snyrtileg.

Byggingarár:	1962
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	201-3800
Flatarmál íbúðar:	80,6 fm
Húsmat:	32.370.000.-
Lóðarmat:	4.880.000.-
Fasteignamat alls:	37.250.000.-
Brunabótamat:	24.150.000.-

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. 40.500.000,-**

Skrifað:fjörutíumilljónirogfimmhundruðþúsund 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
Álftamýri 14

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.
Álftamýri 14	Fjölbýlishús	80.6 m²	3	1	2	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.
201-3800	108 Reykjavík	103657	02	04	02

Eign

Brunabótamat	Fasteignamat	Lóðarmat	Fasteignamat alls	Leigutekjur
24.150.000 kr.	32.370.000 kr.	4.880.000 kr.	37.250.000 kr.	-
Byggingarefni	**Byggingargerð**	**Byggingarár**	**Flatarmál**	**Afhending**
Steypt	Fjölbýlishús	1962	80.6	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	Mixað gler	sameiginlegt í kjallara	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 parketlagt hol. Eldhús er parketlagt, t.f. þvottavél, snyrtileg innrétting og tæki. Stofa er parketlögð, útgangur er á svalir. Hjónaherbergi er parketlagt skápur, útgangur er á svalir. Barnaherbergi er parketlagt. Baðherbergi er dúklagt, baðkar með sturtuaðstöðu, skápur er á baði. Mixað gler er í íbúð, móða á milli.

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
39.000.000 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.

Álftamýri 14, 02-0402

Háaleiti/Skeifa, 108 Reykjavík

03. desember 2020

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

FORSENDUR MATS

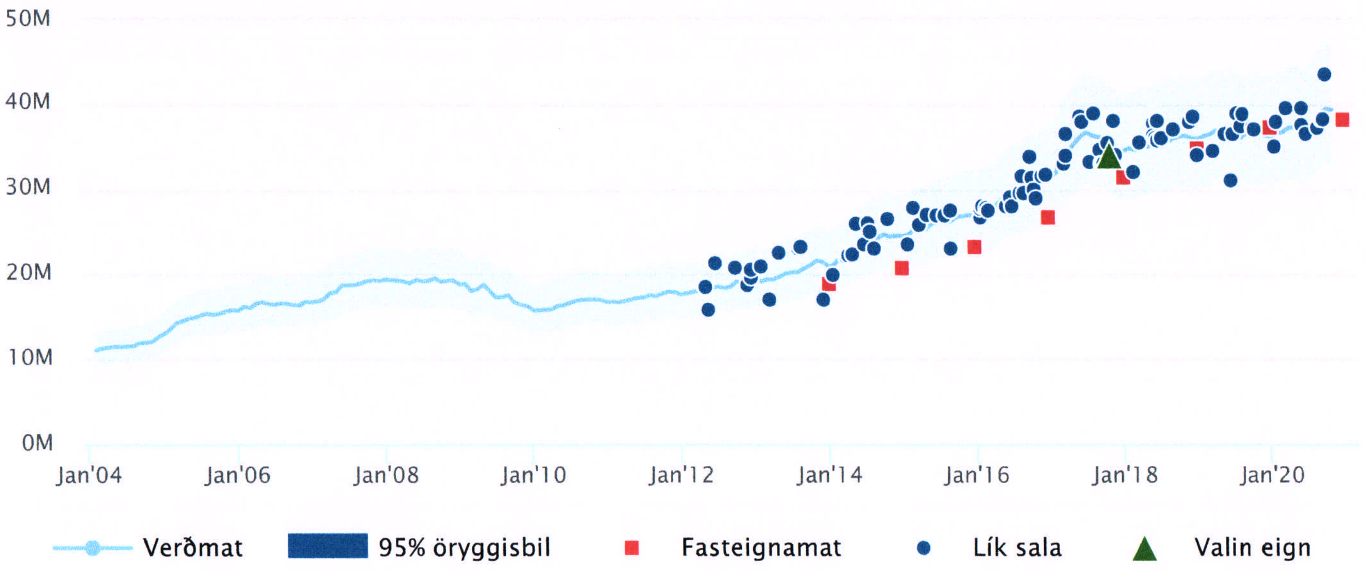
Birt stærð	Herbergi	Klósett	Baðkör	Sturtur	Bygg.stig
80.6 m²	2	1	1	Nei	7

Íbúð	Bílskúr	Geymsla	Háaloft	Kjallari	Lóð	Svalir
75.8 m²	Nei	4.8 m²	Nei	Nei	Nei	5.7 m²

Tegund	Byggt	Efni	Skoðunarstuðull	Lyfta	Bílastæði
Íbúð	1962	Steypa	1	Nei	Nei

Nýjasta verðmat 39.4 Mkr

VERÐMATSÞRÓUN



LÍKAR SÖLUR

Heimilisfang	Stærð	Tegund	Herb.fj.	Byggt	Söludags.	Söluverð	kr/m²
Álftamýri 8	80 m²	Íbúð	2	1962	30. sep 2020	43.5 Mkr	544þ
Álftamýri 12	78.3 m²	Íbúð	2	1962	21. sep 2020	38.2 Mkr	488þ
Álftamýri 24	72.9 m²	Íbúð	2	1963	09. sep 2020	38.2 Mkr	524þ
Bólstaðarhlíð 56	72.6 m²	Íbúð	1	1965	21. ágú 2020	37.2 Mkr	512þ
Álftamýri 24	73.8 m²	Íbúð	2	1963	22. jún 2020	36.5 Mkr	495þ
Skipholt 51	88.6 m²	Íbúð	2	1963	08. jún 2020	39.5 Mkr	446þ
Skipholt 53	88.5 m²	Íbúð	2	1963	02. jún 2020	37.5 Mkr	424þ
Bólstaðarhlíð 64	88.6 m²	Íbúð	3	1963	19. mar 2020	39.5 Mkr	446þ
Álftamýri 10	83.7 m²	Íbúð	2	1962	31. jan 2020	37.9 Mkr	453þ
Álftamýri 14	**80.6 m²**	**Íbúð**	**2**	**1962**	**24. okt 2017**	**34.0 Mkr**	**422þ**

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