



Borgarráð

Álfabakki 12, 3. hæð – sala

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að selja 3. hæð í Álfabakka 12 í Reykjavík, fasteignanúmer F2238890 til Komið og dansið, kt. 480192-2229, Drafnarfelli 2, 111 Reykjavík, fyrir 105.000.000 krónur.

Greinargerð:

Borgarráð samþykkti heimild til að hefja söluferli á eignum Reykjavíkurborgar í Álfabakka 12. Í kjölfarið var fengið verðmat tveggja óháðra löggiltra fasteignasala. Tilboð upp á 105 m.kr. hefur borist og er lagt til að taka því en ástand er frekar bágborið.

Álfabakki 12, 3. hæð, fasteignanúmer F2238890, er 538,8 fermetrar að stærð og fasteignamat 2022 er 125.900.000 krónur.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Kauptilboð og söluyfirlit, dags. 13. júní 2022

Verðmat Miklaborg, dags. 23. mars 2021

Verðmat Jöfur, dags. 10. mars 2021

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	7704226	100.0%
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	-	-%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Komið og dansið	480192-2229	8635100	100.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. sölufirlits
223-8890	03 01	%	%	18.6.2022
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
125.900.000	282.700.000	Sjóvá		



Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiiltur fasteignasali

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
13.6.2022				við undirritun kaupsamnings

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
223-8890	111722	01 03 01	1988	538.8	282.700.000	101.600.000	24.300.000	125.900.000	7	7	Atvinnuhúsnæði
Samtals				538.8	282.700.000	101.600.000	24.300.000	125.900.000			

Lýsing eignar

Eignarhluti 03-01, í húsinu Álfabakki 12, 109 Reykjavík, ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þar með talið tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 223-8890

Kvaðir og önnur eignarbönd:
Sjá veðbókarvottorð.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað sölufirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Kaupverð í tölustöfum	Heildarverð í bókstöfum
105.000.000 kr.	Eitthundrogrfimmilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B	Veðbréf sbr. sundurliðun C
105.000.000	0	0

A. Greiðslutilhögun útborgunar		
1. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings		kr. 40.000.000
2. Greitt með peningum þann 15. október 2022		kr. 55.000.000
3. Greitt með peningum gegn skilyrtu veðleyfi (láni) sem er gefið út þann 1. desember 2022. Seljandi gefur út afsal til seljanda þegar kaupverð er að fullu greitt. Kaupandi mun taka lán kr. 12.000.000,- kr. 2.000.000,- munu ganga til kaupanda.		kr. 10.000.000

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar sem hann mun láta framkvæma á sinn kostnað í samráði við seljanda. Hafi kaupandi athugasemdir um ástand eignarinnar í framhaldi af skoðun þessari getur hann ríft tilboði þessu með einhliða skriflegri yfirlýsingu fyrir kl 12:00 þann 8. júlí 2022.

1. Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárræða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagntilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fastelgnakaup nema að því leyti sem tilboðið geymlr frávík um einstök atriði.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluýfirliti.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fastelgnakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju.
9. Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
10. Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fjótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dattarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fastelgnasölunni.
14. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hlífir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjölddögum.
15. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
16. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið sáfnagreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kauptilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldblaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu eign.
17. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluýfirlit dags.. d) yfirlýsingu húsfélags dags.. e) eignaskiptayfirlýsingu
18. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals, og annarra veðskjala. Stimpligjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af fastelgnamati, lögaðili greiðir 1,6%. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings (sjá nánar hér að neðan).
19. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíráðum hætti segja um frávík frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fastelgnakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
20. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
21. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 17:00 þann 24.6.2022 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fastelgnasöluinnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í víðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 13. Júní 2022

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Hilmar Þór Halsteinsson löggr. fasteignasali og leigumíðlari Kt. 160278-4719	Kennitala Undirskrift kaupanda Komið og dansið 480192-2229

Reykjavík,

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki maka Reykjavíkurborg, 530269-7609
Nafn Kennitala	Reykjavíkurborg - eignasjóður, 570480-0149

Söluýfirlit - Eyðublað þetta er samlð með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Prentað 18.5.2022 úr Fasteignasölukeyri HomeEd.

Fasteign	Álfabakki 12
Fasteignanúmer	F2238890
Ásett verð	Tilboð
Sveitarfélag	109 Reykjavík
Byggingargerð	Atvinnuhúsnæði
Herbergi	0
Stofur	0
Svefnherbergi	0
Baðherbergi	0
Heildarfermetrar	538,8 m ²



EIGNAMIDLUN

Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Hallgeirsson, lögiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, lögiltur fasteignasali

Afhending	Álögð fasteignagjöld	2.257.400	Ástand vatnslagna	Ekki vítað hús byggt 1988
Skoðunarmaður	Álögð vatns- og fráveitugjöld	384.537	Ástand raflagna	Ekki vítað hús byggt 1988
Skoðunardagur	Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand frárennslislagna	Ekki vítað hús byggt 1988
Söluvegund	Þar af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	Nýlegir gluggar
Áhvílandi alls og í %	Brunatrygging	0	Ástand þaks	Ekki vítað hús byggt 1988
Yfirtekin lán (Y+S)	Svalir	nei	Upphitun	Hitaveita
Áætluð afb.á mán. (Y+S)	Lóð	Sameiginleg	Inngangur	Sameiginlegur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
223-8890	01	03	01	1988	282.700.000	101.600.000	24.300.000	125.900.000	538.8	Steypt	7	7	Atvinnuhúsnæði
Samtals					282.700.000	101.600.000	24.300.000	125.900.000	538.8				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7 - Fullgerð bygging. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	Þinglýstur eigandi	770-4226	100%
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	Þinglýstur eigandi		

Um er að ræða húsnæði á þriðju hæð í skrifstofuhúsnæði í Mjóddinni í Reykjavík. Fjöldi sameiginlegra bílastæða er á lóðinni. Aðgengi í rýmið er í gegnum tvo stigaganga og í öðrum þeirra er lyfta. Skrifstofuhæð á efstu, 3. hæð: Alls 21 lokaðar skrifstofur sem liggja meðfram gluggum hæðarinnar. Miðrymi nýttist sem opið skrifstofurými. Loft eru upptekin. Á gólfum er dúkur. Snýrtingar eru á tveimur stöðum á hæðinni. Starfsmannaðstæða er með sturtu. Eldhús aðstaða er sér.

Eignin var í útleigu en hefur staðið auð undanfarin ár. Reykjavíkurborg hefur ekki haft rýmin til umráða í umtalsverðan tíma og er því ekki kunnugt um nákvæmt ástand eignar. Kaupandi þarf að skoða eignina vel. Eignin verður seld í núverandi ásigkomulagi.

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur.	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.vísit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án vísit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætla.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
Samtals							0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.		
Sundurliðun áhvílandi veðskulda ATH. vextir lána geta verið breytilegir (Y=yfirtekið, A=aflyst, S=samkomulag)												

Lesið og móttakið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)

Verðmat

Álfabakki 12

Undirritaður, Þróstur Þórhallsson lögg. fasteignasali hefur samkv. beiðni Auðuns Helgasonar f.h. Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar, skoðað og verðmetið skrifstofuhúsnæði við Álfabakka 12 í Reykjavík. Fastanr. eigna eru 223-8890 og 223-8886. Skoðun eignanna fór fram 10. mars 2021.



Nánari lýsing og forsendur:

Fastanr. 223-8890 – merkt 01 0301 - Þinglýstur eigandi er Reykjavíkurborg kt: 530269-7609. Um er að ræða skrifstofuhúsnæði á 3ju hæð sem jafnframt er efsta hæð hússins. Húsnæðið skiptist í skrifstofur, opið vinnurými, eldhúsaðstöðu, fundarherbergi og snyrtingar. Húsnæðið er með dúk á gólfum og mikilli lofthæð í opnu vinnurými sem er í miðju eignarinnar. Tölvulagnir eru í öllum vinnurýmum. Húsnæðið var áður haldið myglu og ónothæft en þak og þakkanntur hefur nú verið endurnýjað og mygla fjarlægð úr húsnæðinu. Gluggar og gluggavirki var einnig endurnýjað og einnig útblásturstúður á þaki.

Verðmat þetta miðast við að húsnæðið sé tilbúið til notkunar. Eignin er staðsett á ágætum stað í Mjóddinni þar sem stutt er í þjónustu og samgöngur. Lyfta er í húsinu.

Húsið er byggt árið 1988 og er steypt. Stærð eignarinnar er 538,8 m² Samkv. Þjóðskrá Íslands. Fasteignamat er kr. 118.450.000,- Brunabótamat er kr. 259.900.000,-

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er kr. 115.000.000,- Skrifað krónur eitthundrað og fimmtán milljónir 00/100.

Fastanr. 223-8886 – merkt 01 0202 – Þinglýstur eigandi er Fasteignastofa Reykjavíkurborg kt: 480190-1069. Eignin er skrifstofuhúsnæði á hæðinni fyrir neðan eignarhluta 223-8890 sem er verðmetinn hér að ofan. Eignarhlutinn skiptist í skrifstofur, eldhús, fundarherbergi og snyrtingar. Dúkur er á gólfum og flísar í hluta húsnæðisins. Kerfisloft er í húsnæðinu og tölvulagnir í öllum rýmum. Lyfta er í húsinu.

Stærð eignarinnar er 311,1 m² samkv. Þjóðskrá Íslands. Fasteignamat er kr. 68.400.000,- Brunabótamat er kr. 150.050.000,-

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er kr. 80.500.000,- skrifað krónur áttatíu milljónir og fimmhundrað þúsund 00/100.

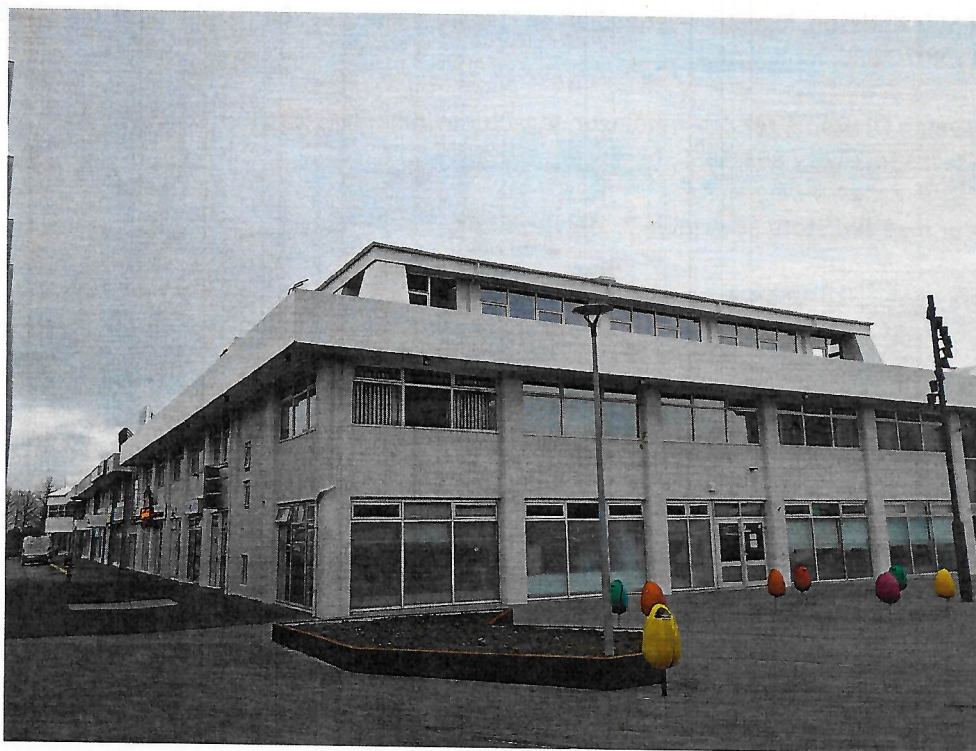
Umbeðið verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna og brunabótamati er fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá matsbeiðanda og samanburð við sölur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Verðmatið miðar við eðlileg frávík á markaði.

Reykjavík, 23. mars 2021



Þröstur Þórhallsson lögg. fasteignasali

Verðmat skrifstofuhúsnæðis **Álfabakka 12, Reykjavík**



Meðfylgjandi verðmat var
unnið af Jöfri ehf. í mars 2021



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um Jöfur ehf.

Jöfur er fasteignasala og leigumiðlun sem sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði.

Starfsmenn Jöfurs eru:

Magnús Kristinsson, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, magnus@jofur.is

Ólafur Jóhannsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, olafur@jofur.is

Helgi Már Karlsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1024 / 897-7086, hmk@jofur.is

Bergsveinn Ólafsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.

Almennt

Að beiðni Auðuns Helgasonar, eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar, hefur Jöfur ehf. verðmetið tvær fasteignir, samtals 849,9 fm. á 2. og 3. hæð, Álfabakka 12 í Reykjavík. Eignin var skoðuð þann 10.3.2021 af Magnúsi Kristinssyni löggiltum fasteignasala.

Upplýsingar frá Þjóðskrá

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár Íslands er skráð birt stærð fasteignanna 849,9 m². Húsið er steipt og skráð byggingarár er 1988.

Helstu tölur úr skráningum Þjóðskrár eru eftirfarandi:

Fasteignanúmer	Merking	Birt stærð	Fasteignamat	Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat
F2238886	01 0202	311,1	68.400.000	55.200.000	13.200.000	150.050.000
F2238890	01 0301	538,8	118.450.000	95.550.000	22.900.000	259.900.000
Samtals:		849,9	186.850.000	150.750.000	36.100.000	409.950.000

Lýsing eignar

Húsnæðið er í verslunarmiðstöðinni Mjódd og er fjöldi sameiginlegra bílastæða á lóðinni. Aðgengi í rýmið er í gegnum tvo stigaganga og í öðrum þeirra er lyfta.

Skrifstofuhæð á 2. hæð: Alls 9 lokaðar skrifstofur sem liggja meðfram gluggum hæðarinnar. Í miðrými eru snyrtingar, fundaherbergi og eldhús. Loft eru með kerfislofti, lofthæð er í hærra lagi. Á gólfum er dúkur sem er í góðu ástandi. Tölvulagnir um öll rými.

Skrifstofuhæð á efstu, 3. hæð: Alls 21 lokaðar skrifstofur sem liggja meðfram gluggum hæðarinnar. Sumar skrifstofur með glerveggjum þ.a. birta berst inn í miðrými. Miðrými sem nýtist sem opið skrifstofurými. Loft eru upptekin með hljóðdempandi álrenningum. Á gólfum er dúkur sem er í góðu ástandi. Snyrtingar eru á tveimur stöðum á hæðinni. Búningsherbergi fyrir starfsmenn þar sem er sturta. Eldhús aðstaða í sér herbergi. Tölvulagnir um öll rými.



Áætlaðir tekjumöguleikar af fasteigninni

Miðað við að húsnæðið yrði leigt út á t.d. 5 ára leigusamningi má búast við að leigutekjur væru um 1850 kr./fm. án vsk. fyrir 2. hæð en 1750 kr./fm. án vsk. fyrir 3. hæð. Miðað við að ekki þurfi að leggja út í sérstakan kostnað við að endurbæta húsnæðið.

Kvaðir

Verðmat þetta miðast við að ekki séu á húsnæðinu sérstakar kvaðir sem gætu haft áhrif á verðmat þess.

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

Áætlað markaðsverð eignarinnar samkvæmt verðmati þessu er kr. 170.000.000,-.

Reykjavík, 10.3.2021

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari

Ólafur Jóhannsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari



Álfabakki 12 - 101 Reykjavík - 2. og 3. hæð			
Skráning fasteignaskrár ríkisins			
Húsmat			150.750.000 kr.
Lóðarmat			36.100.000 kr.
Fasteignamat			186.850.000 kr.
Brunabótamat			409.950.000 kr.
2. hæð			311,1
3. hæð			538,8
Samtals stærð í fermetrum			849,9
Áætlaðar árstekjur	leiga/fm.	leiguverð/mán.	leiguverð/ári
2. hæð, líklegt leiguverð	1.850 kr.	575.535 kr.	6.906.420 kr.
3. hæð, líklegt leiguverð	1.750 kr.	942.900 kr.	11.314.800 kr.
Heildartekjur		1.518.435 kr.	18.221.220 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	2.989.600 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	361.000 kr.
Vatnsgjald	207,71 kr.	per fm + 5.352 kr. per fasteign	187.237 kr.
Holræsagjald	443,28 kr.	per fm + 11.485 kr. per fasteign	399.714 kr.
Áætluð brunatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	409.950 kr.
Áætluð húseigandatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	409.950 kr.
Áætlað viðhald	1,50%	af fasteignamati	2.802.750 kr.
Heildarrekstrargjöld, áætluð			7.560.200 kr.
Tekjur - gjöld			10.661.020 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur og áætluð gjöld			
Virði miðað við ofangreint og mismunandi kröfur til ávöxtunar á heildarfjárfestingu			
Ef ávöxtunarkrafa er	6,27%	er virði eignarinnar	170.000.000 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			112,0
Verð á fm.			200.024 kr.
Fasteignamat á birta fermetra			219.849 kr.
Brunabótamat á birta fermetra			482.351 kr.
Meðalleiguverð á birta fermetra, á mánuði			1.787 kr.
Álögð fasteignagjöld skv. verðskrá 2019 (útreiknað)			3.350.600 kr.
Álögð vatns- og fráveitugjöld skv. verðskrá 2019 (útreiknað)			586.950 kr.

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2238886

Álfabakki 12, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Fasteignastofa Reykjavíkurborg	480190-1069	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021

68.400.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022

-

NOTKUNAREINING - SAMKOMUSTAÐUR

Notkunareininganúmer

N2238886

Staðfang

Álfabakki 12

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
55.200.000 kr.	13.200.000 kr.	150.050.000 kr.	91.424.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Samkomustaður	311,1 m ²	VÍS	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Fasteignastofa Reykjavíkurborg	480190-1069	100%	31.03.2005	01.09.2005
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	01.06.2005	01.06.2005

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010202	Samkomustaður	1988	311,1 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	68.400.000 kr.	150.050.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 X	sameign allra		38,4	154,8	0	0	0	

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0202	Samkomustaður		311,1	1088,9	311,1	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L111722

Gerð

Lóð

Notkun

Viðskipta og þjón.lóð

Stærð

8417,0 m²

Lóðarmat

849.597.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Engir skráðir umráðendur

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 767

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.

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2238890

Álfabakki 12, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	A+	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021

118.450.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022

-

NOTKUNAREINING - SKRIFSTOFA

Notkunareininganúmer

N2238890

Staðfang

Álfabakki 12

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
95.550.000 kr.	22.900.000 kr.	259.900.000 kr.	158.352.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Skrifstofa	538,8 m ²	VÍS	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	07.11.1987	07.11.1987
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	31.12.2003	31.12.2003

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010301	Skrifstofa	1988	538,8 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	118.450.000 kr.	259.900.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 X	sameign allra		66,4	267,8	0	0	0	

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0301	Skrifstofa		538,8	1885,8	538,8	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L111722

Gerð

Lóð

Notkun

Viðskipta og þjón.lóð

Stærð

8417,0 m²

Lóðarmat

849.597.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Engir skráðir umráðendur

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 767

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.