



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 5. desember 2020
R20120034

Borgarráð

Ferjuvað 13-15, sala á íbúð 107

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 107 í Ferjuvaði 13-15 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 45.450.000.

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 1. hæð, 92,4 fermetrar að stærð og fasteignamat næsta árs er krónur 42.350.000.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Verðmat Remax fasteignasölu dags. 3.12.2020.

Verðmat Höfða fasteignasölu dags. 3.12. 2020.

VERÐMAT

Ferjuvað 13-15,110 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 1. hæð (jarðhæð) í góðu fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 92,4 fm, þar af geymsla 9,2 fm Eignin er með fastanr. 231-0406, merkt 01-0107 og 01B07 stæði í bílageymslu.

Komið er inn í **forstofu** með flísum á gólfi og fataskápum. Aðgengi inn í lokað **þvottahús** með glugga, flísar á gólfi og skolvaskur. Alrými sem telur **stofu** og **eldhús** með ljósri viðarinnréttingu. Ofn, helluborð og háfur. Flísar á gólfi og útgengi út á hellulagða verönd til suðurs. **Hjónaherbergi** er mjög rúmgótt með parketi og stórum skápum. **Barnaherbergi** er rúmgott með parketi og skáp. **Baðherbergi** er flísalagt, viðarinnrétting og sturtuklefi. Í kjallara eru **sérgeymsla** íbúðar. Í sameign er vagna- og hjólageymsla. **Bílastæði** í upphituum bílakjallara. Sameign er snyrtileg.

Byggingarár:	2011
Byggingarefni:	Forsteypt
Fastanúmer:	231-0406
Flatarmál íbúðar:	92,4 fm
Húsmat:	36.460.000.-
Lóðarmat:	3.490.000.-
Fasteignamat alls:	39.950.000.-
Brunabótamat:	38.930.000.-

Umbeið 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 söliverð á nauðungarsölu:

Áætlað söliverð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag: **Kr. 44.900.000,-**

Skrifað:fjörutíuogfjórarmilljónirogníuhundruðþúsund 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

Ferjuvað 13-15



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

Ásmundur Skeggjason, lögilltur fasteignasali
Runólfur Gunnlaugsson, lögilltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali

Fasteign Ferjuvað 13-15	Byggingargerð Fjölbýlishús	Heildarflatarmál 92.4 m ²	Herb. 3	Stofur 1	Sv.h. 2	Baðh. 1
Sölutegund Einkasala	Skoðunardagur -	Skoðunarmaður Ásmundur Skeggjason				
Aðili Reykjavíkurborg	Tengsl Þinglýstur eigandi	Kennitala 530269-7609	Sími -	Farsími -	Hlutfall 100.0%	
Fastanúmer 231-0406	Eignar Sveitarfélag 110 Reykjavík	Landnúmer 206483	Mhl. 01	Nh. 01	Nr. íb. 07	
Eign	Brunabótamat 34.000.000 kr.	Fasteignamat 36.460.000 kr.	Lóðarmat 3.490.000 kr.	Fasteignamat alls 39.950.000 kr.	Leigutekjur -	
	Byggingarefni Forsteypt	Byggingargerð Fjölbýlishús	Byggingarár 2011	Flatarmál 92.4	Afhending Samkomulag	
Stæði í.	Brunabótamat 4.930.000 kr.	Fasteignamat 0 kr.	Byggingarár 2011	Flatarmál 0.0	Byggingarefni -	
Fasteignagjöld (ár) -	Fráveitugjöld (ár) -	Brunatrygging (ár) -	Húsfélagsgjöld (mán) kr.	Framkvæmdagjald (mán) -		
Lóðarréttindi -	Vatns- og frárennslislagnir Upphaflegar		Raflagnir Upphaflegar	Lóð Frágengin lóð		
Upphitun Hitaveita	Gler Tvöfalt gler	Þvottahús sér	Inngangur Sérinngangur	Eignaskipti Bæði		
Fyrirhugaðar endurbætur				Kvaðir	Gallar	

Lýsing

Falleg og vel skipulögð 3-ja herbergja íbúð á 1. hæð í nýlegu fjölbýlishúsi með lyftu, sér bílastæði í bílakjallara, sér geymslu og hellulagðri suður verönd í garði út af stofu.

Komið er inn í flísalagða forstofu, skápur, innaf er flísalagt þvottahús, gluggi. Eldhús er flísalagt, snyrtileg innrétting. Eldhús er í alrými ásamt stofu sem er líka flísalögð, útgangur er á hellulagða verönd. Herbergi er stórt parketlagt, skápur. Baðherbergi er flísalagt, sturta, innrétting, upphengt klósett.

Í kjallara er sér geymsla, sérmerkt bílastæði í bílakjallara 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
46.000.000 kr.

Dagsetning verðmats
3. desember 2020

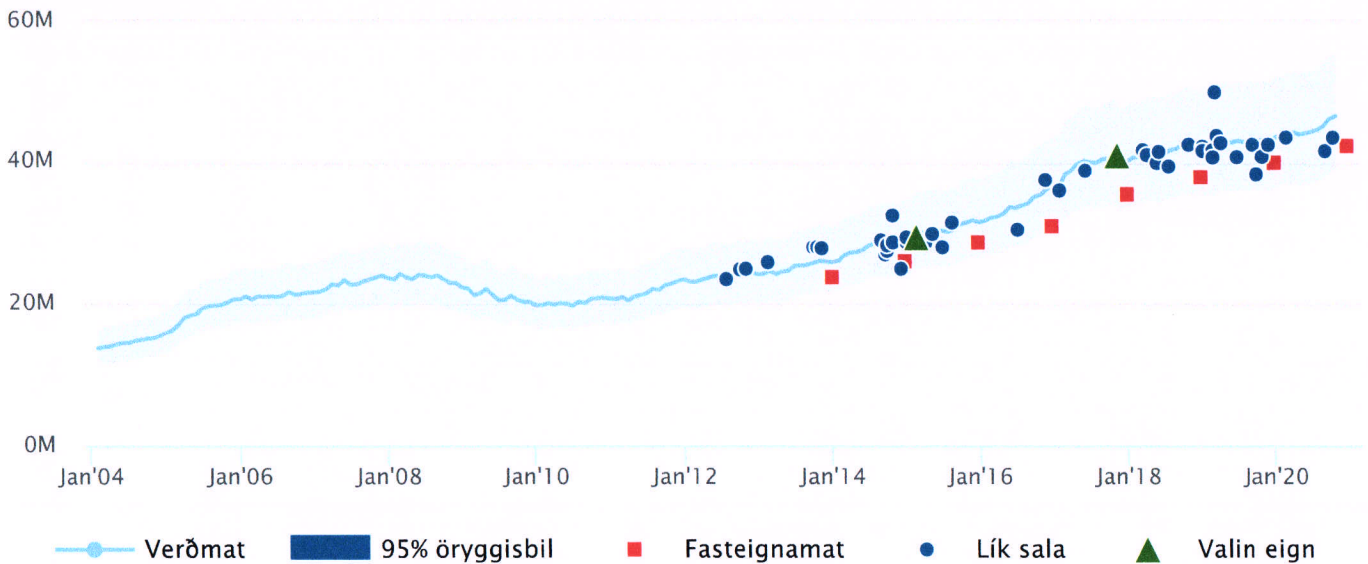
Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Hann hefur fylgt viðurkenndum matsaðferðum. Undirritaður hefur skoðað eignina sjálfa og auk þess stuðst við gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum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

Ásmundur Skeggjason
Lögilltur fasteignasali
og fyrirtækjasali
t. 140771-4659

FORSENDUR MATS

Birt stærð 92.4 m ²	Herbergi 2	Klósett 1	Baðkór Nei	Sturtur 1	Bygg.stig 7
Íbúð 83.2 m ²	Bílskúr Nei	Geymsla 9.2 m ²	Háaloft Nei	Kjallari Nei	Lóð Nei
Tegund Íbúð	Byggt 2011	Efni Forsteypt	Skoðunarstuðull 1	Lyfta Já	Bílastæði 1

Nýjasta verðmat 46.5 Mkr

VERÐMATSPRÓUN

LÍKAR SÖLUR

Heimilisfang	Stærð	Tegund	Herb.fj.	Byggt	Sölu dags.	Söluverð	kr/m ²
Ferjuvað 13-15	99.1 m ²	Íbúð	2	2011	19. okt 2020	43.5 Mkr	439p
Bjallavað 17	87.5 m ²	Íbúð	1	2007	09. sep 2020	41.6 Mkr	475p
Ferjuvað 13-15	90.1 m ²	Íbúð	2	2011	27. feb 2020	43.5 Mkr	483p
Bjallavað 13	95.8 m ²	Íbúð	2	2007	03. des 2019	42.5 Mkr	444p
Helluvað 19	89.2 m ²	Íbúð	1	2007	01. nóv 2019	40.8 Mkr	457p
Bjallavað 13	86.1 m ²	Íbúð	1	2007	08. okt 2019	38.3 Mkr	445p
Helluvað 9	96.7 m ²	Íbúð	2	2007	19. sep 2019	42.5 Mkr	440p
Helluvað 9	96.4 m ²	Íbúð	2	2007	11. sep 2019	42.5 Mkr	441p
Ferjuvað 13-15	92.4 m²	Íbúð	2	2011	16. nóv 2017	41.0 Mkr	444p
Ferjuvað 13-15	92.4 m²	Íbúð	2	2011	27. feb 2015	29.5 Mkr	319p