Reykjavíkurborg
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 5. desember 2020
R20120036

Borgarráð

Furugerði 7, sala á íbúð 101

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 101 í Furugerði 7 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 48.450.000.

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, 101,8 fermetrar að stærð og fasteignamat næsta árs er krónur 45.400.000.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

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

Við vinnum fyrir þig

VERÐMAT

Furugerði 7,108 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 3-4ja herbergja íbúð á 1. hæð í snyrtilegu fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 101,8 fm, þar 6,2 fm geymsla. Eignin er með fastanr. 203-4233, merkt 01-0101.

Komið er inn í **anddyri**. **Stofa** er rúmgóð með útgengi út á suðursvalir. **Eldhús** er með snyrtilegri ljósi innréttingu, flísar á milli skápa. Ofn, helluborð og vifta. Stæði fyrir uppþvottavél. Borðkrókur við glugga. Innaf eldhúsi er **þvottahús** með innréttingu og skolvask **Hjónaherbergi** er með góðum skápum en fyrir framan herbergið eru einnig skápar á litlum gangi. **Barnaherbergi** er rúmgott með skáp. **Baðherbergi** er flísalagt, stór innrétting og sturtuklefi. **Sjónvarpshol** er fyrir framan barnahergi sem auðvelt er að breyta í herbergi Samstætt parket er á íbúðinni fyrir utan votrými. Í kjallara er **sérgeymsla** íbúðar. Í sameign er vagna- og hjólageymsla. Sameign er snyrtileg.

Byggingarár:	1974
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	203-4233
Flatarmál íbúðar:	101,8 fm
Húsmat:	37.180.000.-
Lóðarmat:	5.920.000.-
Fasteignamat alls:	43.100.000.-
Brunabótamat:	31.300.000.-

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 studdst 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. 48.900.000,-**

Skrifað:fjörutíuogáttamilljónirogníuhundruðþúsund 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
Furugerði 7

HÖFÐI FASTEIGNASALA
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.
Furugerði 7	Fjölbýlishús	101.8 m²	4	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.
203-4233	108 Reykjavík	107812	01	01	01

Eign

Brunabótamat	Fasteignamat	Lóðarmat	Fasteignamat alls	Leigutekjur
31.300.000 kr.	37.180.000 kr.	5.920.000 kr.	43.100.000 kr.	-
Byggingarefni	**Byggingargerð**	**Byggingarár**	**Flatarmál**	**Afhending**
Steypt	Fjölbýlishús	1974	101.8	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	sér	Sameiginlegur	Bæði

Fyrirhugaðar endurbætur	Kvaðir	Gallar

Lýsing

Falleg og vel skipulögð 3-ja herbergja íbúð á 1. hæð til vinstri í snyrtilegu fjölbýlishúsi á eftirsóttum stað. Sér þvottahús er í íbúð. Sér geymsla í kjallara auk hefðbundinnar sameignar. Suð vestur svalir. Íbúðin er í grunnin 4-ra en hefur verið breytt í 3-ja herbergja.

Á stigapalli fyrir framan íbúð eru skápar. Eldhús er parketlagt, t.f. uppþvottavél, granít er á borðum, borðkrókur. Innaf er sér þvottahús. Stofa er parketlögð, útgangur er á svalir. Hjónaherbergi er parketlagt skápur. Á herbergjagangi er skápur. Baðherbergi er flísalagt, sturta er á baði. Sjónvarpshol er fyrir framan barnaherbergi, parket. Stórt parketlagt barnaherbergi var áður tvö, búið að opna á milli.

Í kjallara er sér geymsla, 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
48.000.000 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 nákominn þeim vegna vensla eða vinskapar.

Ásmundur Skeggjason
löggiltur fasteigna-, skipa og fyrirtækjasali
kt. 140771-4659

GANGVERÐ

Furugerði 7, 01-0101

Hvassaleiti, 108 Reykjavík

03. desember 2020

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

FORSENDUR MATS

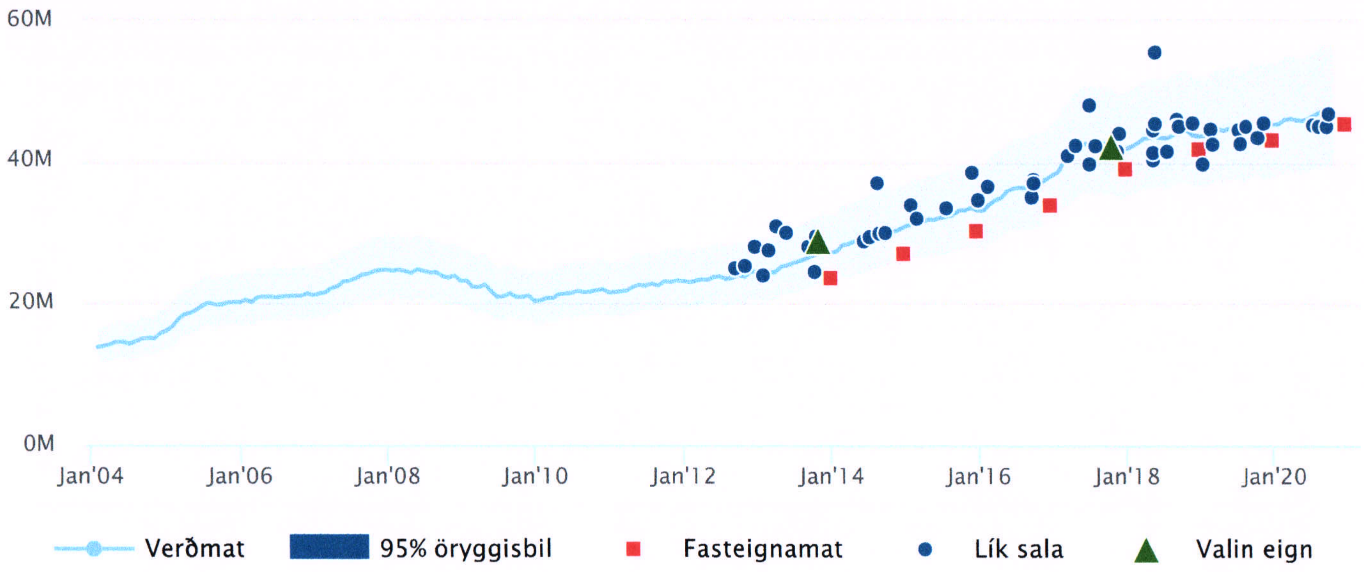
Birt stærð	Herbergi	Klósett	Baðkör	Sturtur	Bygg.stig
101.8 m²	3	1	1	Nei	7

Íbúð	Bílskúr	Geymsla	Háaloft	Kjallari	Lóð	Svalir
95.6 m²	Nei	6.2 m²	Nei	Nei	Nei	9.1 m²

Tegund	Byggt	Efni	Skoðunarstuðull	Lyfta	Bílastæði
Íbúð	1974	Steypa	1	Nei	Nei

Nýjasta verðmat 47.0 Mkr

VERÐMATSÞRÓUN



LÍKAR SÖLUR

Heimilisfang	Stærð	Tegund	Herb.fj.	Byggt	Söludags.	Söluverð	kr/m²
Espigerði 16	93.3 m²	Íbúð	3	1974	08. okt 2020	46.8 Mkr	502þ
Espigerði 20	99.3 m²	Íbúð	3	1974	07. okt 2020	45.0 Mkr	453þ
Furugerði 15	94.1 m²	Íbúð	3	1974	20. ágú 2020	45.0 Mkr	478þ
Furugerði 17	94.9 m²	Íbúð	3	1974	21. júl 2020	45.2 Mkr	476þ
Furugerði 11	93.4 m²	Íbúð	3	1974	22. nóv 2019	45.5 Mkr	487þ
Espigerði 18	92.4 m²	Íbúð	4	1974	28. okt 2019	43.4 Mkr	470þ
Furugerði 17	94.9 m²	Íbúð	3	1974	02. sep 2019	45.0 Mkr	474þ
Espigerði 20	100 m²	Íbúð	3	1974	28. ágú 2019	45.2 Mkr	452þ
Furugerði 7	**101.8 m²**	**Íbúð**	**3**	**1974**	**30. okt 2017**	**42.2 Mkr**	**415þ**
Furugerði 7	**101.8 m²**	**Íbúð**	**3**	**1974**	**05. nóv 2013**	**28.9 Mkr**	**284þ**

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