Reykjavíkurborg
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 5. desember 2020
R20120035

Borgarráð

Kristnibraut 27, sala á íbúð 302

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 302 í Kristnibraut 27 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 3. hæð, 92,2 fermetrar að stærð og fasteignamat næsta árs er krónur 38.250.000.

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

Kristnibraut 27,113 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 3. hæð í góðu fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 92,2 fm, þar af geymsla 10,1 fm. Eignin er með fastanr. 225-5115, merkt 02-0302.

Komið er inn í **anddyri** með skáp. **Eldhús** er með fallegri viðarinnréttingu. Ofn, gashelluborð og háfur. Stæði fyrir uppþvottavél Borðkrókur. Samstæðar flísar eru á anddyri og eldhúsi. **Stofa** er rúmgóð með útgengi út á flísalagðar suðursvalir. **Hjónaherbergi og barnaherbergi** eru rúmgóð með góðum skápum. Samstætt parket er á stofu og herbergjum. **Baðherbergi** er flísalagt í hólf og gólf, góð innrétting og baðkar með sturtuhaus. **Þvottahús** innan íbúðar er með flísum á gólfi, vinnuborði og vaski. Í kjallara er **sérgeymsla** íbúðar. Í sameign er vagna- og hjólageymsla. Sameign er snyrtileg.

Byggingarár:	2001
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	225-5115
Flatarmál íbúðar:	92,2 fm
Húsmat:	32.220.000.-
Lóðarmat:	3.680.000.-
Fasteignamat alls:	35.900.000.-
Brunabótamat:	31.200.000.-

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. 41.500.000,-**

Skrifað:fjörutíuogeinmilljónogfimmhundruðþúsund 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
Kristnibraut 27

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.
Kristnibraut 27	Fjölbýlishús	92.2 m²	3	1	2	1

Sölutegund	Skoðunardagur	Skoðunarmaður
Einkasala	-	Ásmundur Skeggjason

Aðili	Tengsl	Kennitala	Sími	Farsími	Hlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	Þinglýstur eigandi	570480-0149	-	-	100.0%

Fastanúmer Eignar	Sveitarfélag	Landnúmer	Mhl.	Nh.	Nr. íb.
225-5115	113 Reykjavík	187820	02	03	02

Eign

Brunabótamat	Fasteignamat	Lóðarmat	Fasteignamat alls	Leigutekjur
31.200.000 kr.	32.220.000 kr.	3.680.000 kr.	35.900.000 kr.	-
Byggingarefni	Byggingargerð	Byggingarár	Flatarmál	Afhending
Steypt	Fjölbýlishús	2001	92.2	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 í íbúð	Sameiginlegur	Bæði

Fyrirhugaðar endurbætur	Kvaðir	Gallar

Lýsing

Falleg og vel skipulögð 3-ja herbergja íbúð á 3. hæð í fallegu og snyrtilegu fjölbýlishúsi sem steinað er að utan, sér þvottahús í íbúð, sér geymsla er í kjallara og rúmgóðar flísalagðar svalir eru út af stofu.

Komið er inn í flísalagða forstofu, skápur. Eldhús er flísalagt, falleg innrétting með innbyggðum ísskáp, t.f. uppþvottavél. Gaseldavél, háfur. Stofa er parketlögð, útgangur er á flísalagðar svalir. Sér þvottahús er í íbúð, flísar eru á gólfi, skolvaskur. Tvö parketlögð herbergi, skápar eru í herbergjum. Baðherbergi er flísalagt, baðkar með sturtuaðstöðu, innrétting er við vask.

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
44.900.000 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

Kristnibraut 27, 02-0302

Grafarholt, 113 Reykjavík

03. desember 2020

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

FORSENDUR MATS

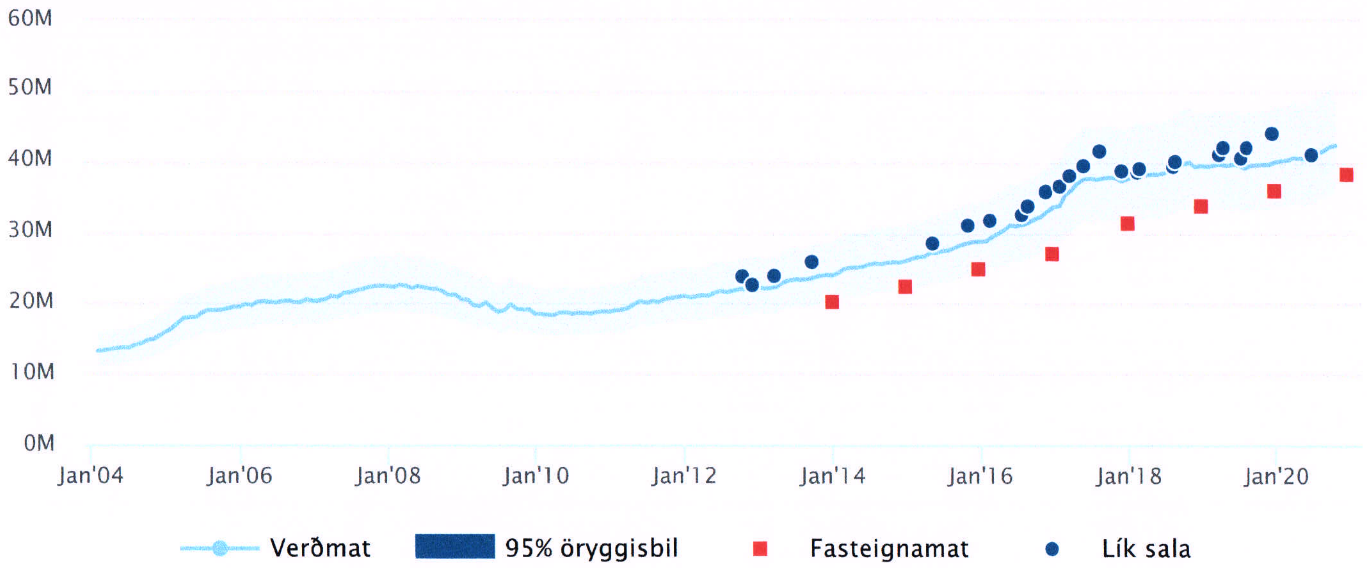
Birt stærð	Herbergi	Klósett	Baðkör	Sturtur	Bygg.stig
92.2 m²	Ekki vitað	1	1	Nei	8

Íbúð	Bílskúr	Geymsla	Háaloft	Kjallari	Lóð	Svalir
82.1 m²	Nei	10.1 m²	Nei	Nei	Nei	8.1 m²

Tegund	Byggt	Efni	Skoðunarstuðull	Lyfta	Bílastæði
Íbúð	2001	Steypa	1	Nei	Nei

Nýjasta verðmat 42.3 Mkr

VERÐMATSÞRÓUN



LÍKAR SÖLUR

Heimilisfang	Stærð	Tegund	Herb.fj.	Byggt	Söludags.	Söluverð	kr/m²
Kristnibraut 27	99.3 m²	Íbúð	2	2001	07. júl 2020	41.0 Mkr	413þ
Kristnibraut 35	94.2 m²	Íbúð	2	2000	20. des 2019	44.0 Mkr	467þ
Kristnibraut 55	98.6 m²	Íbúð	2	2004	14. ágú 2019	42.0 Mkr	426þ
Kristnibraut 35	93.5 m²	Íbúð	2	2000	15. júl 2019	40.5 Mkr	433þ
Maríubaugur 135	96.4 m²	Íbúð	2	2002	25. apr 2019	42.0 Mkr	436þ
Kristnibraut 33	93.6 m²	Íbúð	2	2000	02. apr 2019	41.0 Mkr	438þ
Kristnibraut 51	96 m²	Íbúð	2	2003	30. ágú 2018	40.0 Mkr	417þ
Kristnibraut 37	90.1 m²	Íbúð	2	2002	20. ágú 2018	39.3 Mkr	436þ
Kristnibraut 35	93.5 m²	Íbúð	2	2000	02. mar 2018	39.0 Mkr	417þ
Kristnibraut 33	95.2 m²	Íbúð	2	2000	23. feb 2018	38.5 Mkr	404þ

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