Reykjavíkurborg
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 5. desember 2020
R20120038

Borgarráð

Naustabryggja 33, sala á íbúð 106

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 106 í Naustabryggju 33 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 42.250.000.

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, 68,9 fermetrar að stærð og fasteignamat næsta árs er krónur 34.400.000.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

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

RE/MAX

Við vinnum fyrir þig

VERÐMAT

Naustabryggja 33,110 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 2ja herbergja íbúð á 1. hæð í nýlegu fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 68,9 fm, þar af geymsla 7,9 fm Eignin er með fastanr. 235-3986, merkt 05-0106 og 06B92 stæði í bílageymslu.

Alrými sem telur **stofu** og **eldhús** með vandaðri innréttingu og eyju með ofni, helluborði og upphengdum háf. Innbyggður ísskápur og uppþvottavél. Útgengi út á hellulagða verönd til suðurs. **Hjónaherbergi** er mjög rúmgótt og með stórum skápum. **Baðherbergi** er með flísum á gólfi, vandaðri innréttingu og sturtuklefa. Stæði og tengi fyrir þvottavél. Samstætt parket er á íbúðinni fyrir utan baðherbergi. Í kjallara eru **sérgeymsla** íbúðar. Í sameign er vagna- og hjólageymsla. **Bílastæði** í upphituðum bílakjallara. Sameign er snyrtileg.

Byggingarár:	2016
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	235-3986
Flatarmál íbúðar:	68,9 fm
Húsmat:	32.180.000.-
Lóðarmat:	3.470.000.-
Fasteignamat alls:	35.650.000.-
Brunabótamat:	28.810.000.-

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. 42.000.000,-**

Skrifað:fjörutíuogtværmilljónir 00/100

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags.01.12.2020.

Reykjavík, 03.12.2020.

Gylfi Jens Gylfason hdl.
Kt. 170874-5599

Gylfi Jens Gylfason

Löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali
Lögmaður
gylfi@remax.is

Verðmat
Naustabryggja 33

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.
Naustabryggja 33	Fjölbýlishús	68.9 m²	2	1	1	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.
235-3986	110 Reykjavík	186176	05	01	06

	Brunabótamat	Fasteignamat	Lóðarmat	Fasteignamat alls	Leigutekjur
Eign	25.700.000 kr.	32.180.000 kr.	3.470.000 kr.	35.650.000 kr.	-
	Byggingarefni	Byggingargerð	Byggingarár	Flatarmál	Afhending
	Steypt	Fjölbýlishús	2016	68.9	Samkomulag
	Brunabótamat	Fasteignamat	Byggingarár	Flatarmál	Byggingarefni
Stæði í.	3.110.000 kr.	0 kr.	2016	0.0	-

Fasteignagjöld (ár)	Fráveitugjöld (ár)	Brunatrygging (ár)	Húsfélagsgjöld (mán)	Framkvæmdagjald (mán)
-	-	-	kr.	-

Lóðarréttindi	Vatns- og frárennslislagnir	Raflagnir	Lóð
-	Upphaflegar	Upphaflegar	Hellulagður

Upphitun	Gler	Þvottahús	Inngangur	Eignaskipti
Hitaveita	Tvöfalt gler	t.f. á baði	Sameiginlegur	Bæði

Fyrirhugaðar endurbætur	Kvaðir	Gallar

Lýsing

Falleg og vel skipulögð 2-ja herbergja íbúð á 1. hæð í klæddu fjölbýlishúsi með lyftu, sér bílastæði í bílakjallara, sér geymslu og hellulagðri suður verönd í garði út af stofu.

Komið er inn í parketlagða forstofu, skápur. Eldhús er parketlagt, falleg innrétting með innbyggðum ísskáp, uppþvottavél. Eyja með helluborði og háf fyrir ofan. Eldhús er í alrými ásamt stofu sem er líka parketlögð, útgangur er á hellulagða verönd í suður garði. Herbergi er stórt parketlagt, skápur. Baðherbergi er flísalagt, sturta, innrétting, upphengt klósett, tengi er fyrir þvottavél.

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	Dagsetning verðmats
42.500.000 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.

Naustabryggja 33, 05-0106

Bryggjuhverfi, 110 Reykjavík

03. desember 2020

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

FORSENDUR MATS

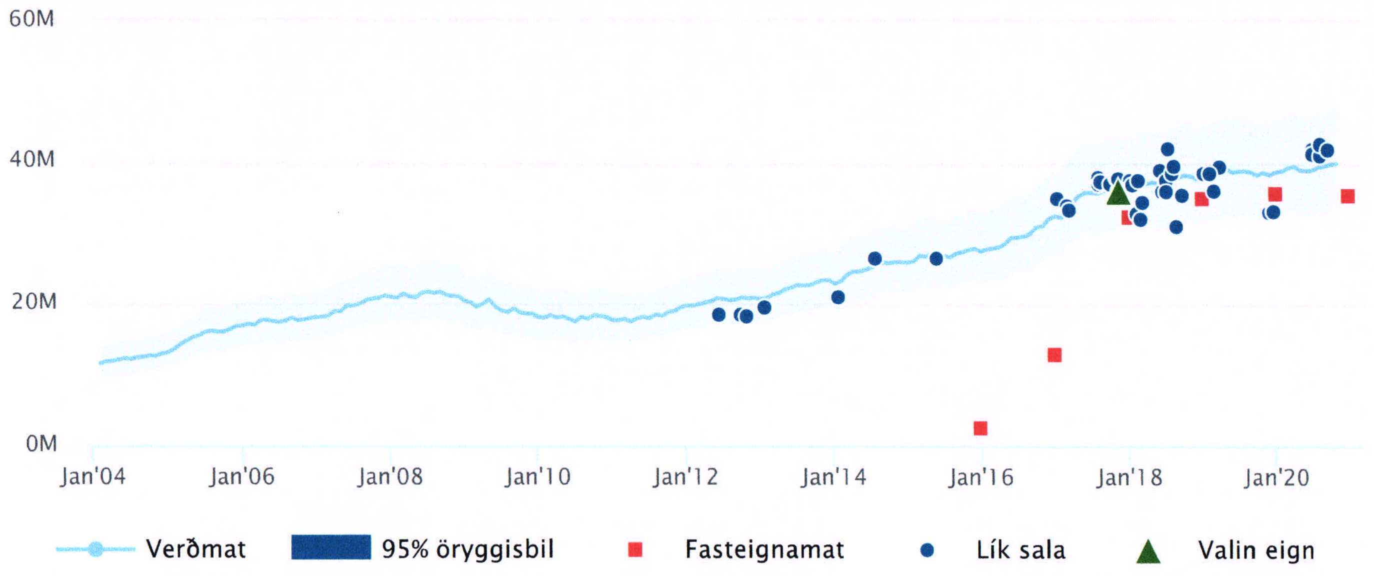
Birt stærð	Herbergi	Klósett	Baðkör	Sturtur	Bygg.stig
68.9 m²	1	1	Nei	1	7

Íbúð	Bílskúr	Geymsla	Háaloft	Kjallari	Lóð	Svalir
61 m²	Nei	7.9 m²	Nei	Nei	Nei	Nei

Tegund	Byggt	Efni	Skoðunarstuðull	Lyfta	Bílastæði
Íbúð	2016	Steypa	1	Já	1

Nýjasta verðmat 40.0 Mkr

VERÐMATSÞRÓUN



LÍKAR SÖLUR

Heimilisfang	Stærð	Tegund	Herb.fj.	Byggt	Söludags.	Söluverð	kr/m²
Naustabryggja 17	70.9 m²	Íbúð	1	2017	24. sep 2020	41.9 Mkr	590þ
Naustabryggja 17	69.8 m²	Íbúð	1	2017	19. ágú 2020	42.6 Mkr	610þ
Naustabryggja 17	67.2 m²	Íbúð	1	2017	17. ágú 2020	41.0 Mkr	610þ
Naustabryggja 17	72.2 m²	Íbúð	1	2017	10. júl 2020	41.2 Mkr	571þ
Naustabryggja 17	69.9 m²	Íbúð	1	2017	09. júl 2020	41.9 Mkr	599þ
Naustabryggja 54-56	64.5 m²	Íbúð	1	2000	19. des 2019	33.1 Mkr	513þ
Naustabryggja 54-56	64.8 m²	Íbúð	1	2000	06. des 2019	33.0 Mkr	509þ
Tangabryggja 15	64 m²	Íbúð	1	2019	03. apr 2019	39.4 Mkr	616þ
Tangabryggja 15	68.2 m²	Íbúð	0	2019	04. mar 2019	38.9 Mkr	570þ
Naustabryggja 31-33	**68.9 m²**	**Íbúð**	**1**	**2016**	**15. nóv 2017**	**36.0 Mkr**	**522þ**

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