



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 5. desember 2020
R20120039

Borgarráð

Naustabryggja 33, sala á íbúð 206

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 206 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 2. hæð, 71,8 fermetrar að stærð og fasteignamat næsta árs er krónur 36.500.000.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Verðmat Remax fasteignasölu dags. 3.12.2020.

Verðmat Höfða fasteignasölu dags. 3.12. 2020.

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 2. hæð í nýlegu fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 71,8 fm, þar af geymsla 10,8 fm Eignin er með fastanr. 235-3994, merkt 05-0206 og 06B93 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 svalir 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:	235-3994
Flatarmál íbúðar:	71,8 fm
Húsmat:	33.180.000.-
Lóðarmat:	3.570.000.-
Fasteignamat alls:	36.750.000.-
Brunabótamat:	30.260.000.-

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. 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. 170574-5599

Gylfi Jens Gylfason

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

Verðmat

Naustabryggja 33



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

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

Fasteign Naustabryggja 33	Byggingargerð Fjölbýlishús	Heildarflatarmál 71.8 m ²	Herb. 2	Stofur 1	Sv.h. 1	Baðh. 1
Söluategund Einkasala	Skoðunardagur -	Skoðunarmaður Ásmundur Skeggjason				
Aðili Reykjavíkurborg	Tengsl Þinglýstur eigandi	Kennitala 530269-7609	Sími -	Farsími -	Hlutfall 100.0%	
Fastanúmer Eignar 235-3994	Sveitarfélag 110 Reykjavík	Landnúmer 186176	Mhl. 05	Nh. 02	Nr. íb. 06	
Eign	Brunabótamat 27.150.000 kr.	Fasteignamat 33.180.000 kr.	Lóðarmat 3.570.000 kr.	Fasteignamat alls 36.750.000 kr.	Leigutekjur -	
	Byggingarefni Steypt	Byggingargerð Fjölbýlishús	Byggingarár 2016	Flatarmál 71.8	Afhending Samkomulag	
Stæði í.	Brunabótamat 3.110.000 kr.	Fasteignamat 0 kr.	Byggingarár 2016	Flatarmál 0.0	Byggingarefni -	
Fasteignagjöld (ár) -	Fráveitugjöld (ár) -	Brunatrygging (ár) -	Húsfélagsgjöld (mán) kr.	Frankvæmdagjald (mán) -		
Lóðarréttindi -	Vatns- og frárennslislagnir Upphaflegar	Raflagnir Upphaflegar	Lóð Frágengin lóð			
Upphitun Hitaveita	Gler Tvöfalt gler	Pvottahús t.f. á baði	Inngangur Sameiginlegur	Eignaskipti Bæði		
Fyrirhugaðar endurbætur				Kvaðir	Gallar	

Lýsing

Falleg og vel skipulögð 2-ja herbergja íbúð á 2. hæð í klæddu fjölbýlishúsi með lyftu, sér bílastæði í bílakjallara, sér geymslu og suður svölum.

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 suður svalir. 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
42.500.000 kr.

Dagsetning verðmats
3. desember 2020

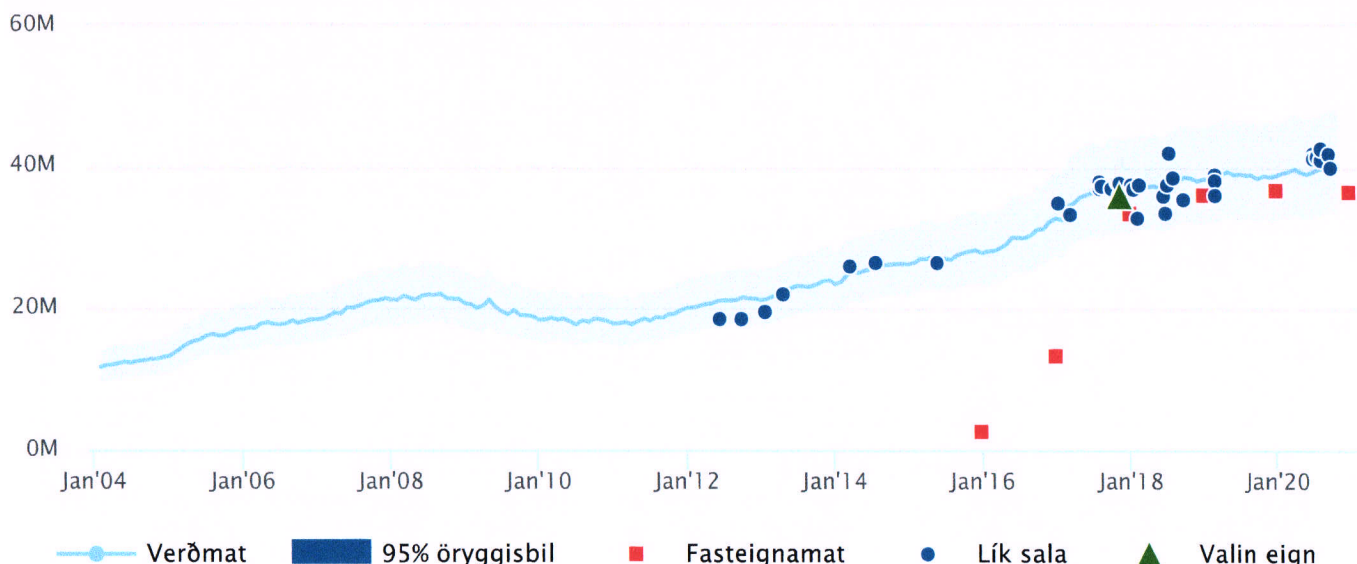
Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Hann hefur fylgt viðurkenndum matsaðferðum. Undirritaður hefur skoðað eignina sjálfa og auk þess stuðst við gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum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

Ásmundur Skeggjason
lögilltur fasteignasali
og fyrirtækjasali
Kt. 140771-4659

FORSENDUR MATS

Birt stærð 71.8 m ²	Herbergi 1	Klósett 1	Baðkór Nei	Sturtur 1	Bygg.stig 7
Íbúð 61 m ²	Bílskúr Nei	Geymsla 10.8 m ²	Háaloft Nei	Kjallari Nei	Lóð Nei
Tegund Íbúð	Byggt 2016	Efni Steypa	Skoðunarstuðull 1	Lyfta Já	Bílastæði 1

Nýjasta verðmat 40.3 Mkr

VERÐMATSPRÓUN

LÍKAR SÖLUR

Heimilisfang	Stærð	Tegund	Herb.fj.	Byggt	Söludags.	Söluverð	kr/m ²
Básbryggja 7	75.5 m ²	Íbúð	2	2000	06. okt 2020	39.9 Mkr	528þ
Naustabryggja 17	70.9 m ²	Íbúð	1	2017	24. sep 2020	41.9 Mkr	590þ
Naustabryggja 17	69.8 m ²	Íbúð	1	2017	19. ágú 2020	42.6 Mkr	610þ
Naustabryggja 17	67.2 m ²	Íbúð	1	2017	17. ágú 2020	41.0 Mkr	610þ
Naustabryggja 41	75.3 m ²	Íbúð	2	2004	21. júl 2020	41.5 Mkr	551þ
Naustabryggja 17	72.2 m ²	Íbúð	1	2017	10. júl 2020	41.2 Mkr	571þ
Naustabryggja 17	69.9 m ²	Íbúð	1	2017	09. júl 2020	41.9 Mkr	599þ
Naustabryggja 55	74.5 m ²	Íbúð	1	2000	07. mar 2019	38.1 Mkr	511þ
Tangabryggja 15	68.2 m ²	Íbúð	0	2019	04. mar 2019	38.9 Mkr	570þ
Naustabryggja 31-33	71.8 m²	Íbúð	1	2016	15. nóv 2017	36.0 Mkr	501þ