Reykjavíkurborg

Reykjavík, 2. desember 2021
FAS21120026

Njálsgata 86, sala á íbúð 203

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 02 03 á Njálsgötu 86 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 51.950.000.

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, 72.0 fermetrar að stærð og fasteignamat 2021 er krónur 37.050.000.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Hjálagt:

Verðmat Remax fasteignasölu, dags. 9. desember 2021
Verðmat Höfða fasteignasölu, dags. 9. desember 2021

Verðmat
Njálsgata 86

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.
Njálsgata 86	Fjölbýlishús	72.0 m²	3	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.
200-8425	101 Reykjavík	102495	01	02	03

Eign

Brunabótamat	Fasteignamat	Lóðarmat	Fasteignamat alls	Leigutekjur
24.650.000 kr.	31.540.000 kr.	5.510.000 kr.	37.050.000 kr.	-

Byggingarefni	Byggingargerð	Byggingarár	Flatarmál	Afhending
Steypt	Fjölbýlishús	1944	72.0	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	-	Sameiginlegur	Bæði

Fyrirhugaðar endurbætur	Kvaðir	Gallar

Lýsing
Falleg nýstandsett þriggja herbergja íbúð á 2.hæð í ágætu steinhúsi. Svalir eru á íbúð.

Komið er inn í parketlagða forstofu. Eldhús er með nýrri innréttingu, útgangur á grill svalir. Stofa er parketlögð. Hjónaherbergi er parketlagt, skápur. Parketlagt barnaherbergi. Baðherbergi er dúklagt, upphengt klósett, sturta.

Sér geymsla, sam. þvottahús í kjallara auk hefðbundinnar sameignar.

Allar nánari upplýsingar veitir Ásmundur Skeggjason fasteignasali, as@hofid.is, Gsm 895 3000.

Söluverð	Dagsetning verðmats
52.000.000 kr.	8. desember 2021

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 fasteignasali
kt. 140[illegible]1-4659

VERÐMAT
Njálsgata 86,101 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 2. hæð í fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 72, fm, þar af geymsla 2,7 fm Eignin er með fastanr. 200-8425, merkt 01-0203.

Komið er inn í gang með fatahengi. **Eldhús** með fallegri viðarinnréttingu. Ofn, helluborð og vifta, stæði fyrir uppþvottavél. Útgengi út á svalir. **Stofa** er rúmgóð. **Hjónaherbergi** er mjög rúmgott með rúmgóðum skápum. **Herbergi**, er rúmgott **Baðherbergi** verður flísalagt, innrétting með vaski, baðkar og upphengt salerni. Samstætt parket er á íbúðinni fyrir utan baðherbergi. Í kjallara er **sérgeymsla** íbúðar og sameiginlegt þvottahús. Eignin er í miklum endurbótum þar sem verið er að endurnýja að tréverk, ofna og baðherbergi. Verðmatið miðar við að þeim endurbótum sé lokið. Sameign er snyrtileg.

Byggingarár:	1944
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	200-8425
Flatarmál íbúðar:	72,0 fm
Húsmat:	31.540.000.-
Lóðarmat:	5.510.000.-
Fasteignamat alls:	37.050.000.-
Brunabótamat:	24.650.000.-

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. 51.900.000,-**

Skrifað:fimmtíuogeinmilljónogníuhundruðþúsund 00/100

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags.03.12.2021.

Reykjavík, 09.12.2021.

Gylfi Jens Gylfason hdl.
Kt. 170574-5599

Gylfi Jens Gylfason

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