



Gnoðarvogur 32, sala á íbúð 102

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 0102 í Gnoðarvogi 32 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 40,950,000.

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 1. hæð, 64,3 fermetrar að stærð og fasteignamat 2021 er krónur 33,450,000.

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

Gnoðarvogur 32



Suðurlandsbraut 52
Bláa húsin við Faxalen
Kl. 590392-2869
Sími 533 6050
www.hofdi.is

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

Fasteign Gnoðarvogur 32	Byggingargerð Fjölbýlishús	Heildarflatarmál 64.3 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 202-2438	Sveitarfélag 104 Reykjavík	Landnúmer 105395	Mhl. 01	Nh. 01	Nr. íb. 02	
Eign	Brunabótamat 22.100.000 kr.	Fasteignamat 28.890.000 kr.	Lóðarmat 4.560.000 kr.	Fasteignamat alls 33.450.000 kr.	Leigutekjur -	
	Byggingarefni Steypt	Byggingargerð Fjölbýlishús	Byggingarár 1958	Flatarmál 64.3	Afhending Samkomulag	
	Brunabótamat	Fasteignamat	Byggingarár	Flatarmál	Byggingarefni	
Fasteignagjöld (ár) -	Fráveitugjöld (ár) -	Brunatrygging (ár) -	Húsfélagsgjöld (mán) kr.	Framkvæmdagjald (mán) -		
Lóðarréttindi -	Vatns- og frárennslislagnir Upphaflegar		Raflagnir Upphaflegar	Lóð Frágengin lóð		
Upphitun Hitaveita	Gler Tvöfalt gler	Þvottahús -	Inngangur -	Eignaskipti Bæði		
Fyrirhugaðar endurbætur				Kvaðir	Gallar	

Lýsing

Falleg 2ja herbergja íbúð á 1.hæð. Húsið var skoðað að utan, og leigjandi sendi myndaseríu innan úr íbúð sem liggja til grundvallar matinu. Covid ástand gerði það að verkum að þessi leið var farin,.

Komið er inn í forstofu, parket. Eldhús er með snyrtilegri innréttingu, parket er á gólfi. Stofa er parketlögð, útgangur er á svalir. Herbergi er með góðum skápum. Baðherbergi er flísalagt, sturtua.

Sér geymsla ásamt sam. hjóla og vagnageymslu, sam. þvottaherbergi ásamt hefðbundinni sameign.

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

Söluverð
42.000.000 kr.

Dagsetning verðmats
9. 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
lögg. fasteign- og skipasali
Sími 149 771-4459

VERÐMAT

Gnoðarvogur 32,104 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 fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 64,3 fm, þar af geymsla 4,9 fm Eignin er með fastanr. 202-2438, merkt 01-0102.

Komið er inn í anddyri. Eldhús með hvítri innréttingu. Ofn og helluborð, flísar á milli skápa og borðkrókur. Stofa er rúmgóð með útgengi út á svalir. Svefnherbergi er með góðum skápum. Baðherbergi er með flísam á gólfi og hluta veggja, innrétting með vaski, og sturtuklefi. Samstætt parket er í íbúðinni fyrir utan baðherbergi. Í kjallara er sérgeymsla íbúðar. Sameiginleg vagna- og hjólageymsla og sameiginlegt þvottahús er í kjallara. Það athugast að matsmaður hafði ekki aðgang að eigninni til þess að framkvæma sjónskoðun. Stuðst var við myndbönd og ljósmyndir af eigninni.

Byggingarár:	1958
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	202-2438
Flatarmál íbúðar:	64,3 fm
Húsmat:	28.890.000.-
Lóðarmat:	4.560.000.-
Fasteignamat alls:	33.450.000.-
Brunabótamat:	23.800.000.-

Umbeðið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágú 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. 39.900.000,-**

Skrifað: þrjátíuognumilljóni rogníuhundruðþúsund 00/100

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 7.12.2021.

Reykjavík, 09.12.2021.

Gylfi Jens Gylfason hdl.
Kt. 470874-5299

Gylfi Jens Gylfason

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