



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 14. maí 2018

R18040236

D-1059

Borgarráð

Safamýri 5, sala á eign Ás styrktarfélags.

Óskað er eftir að borgarráð staðfesti meðfylgjandi kaup Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149 á eignarhluta Ás-styrktarfélags kt. 640269-0759 í fasteigninni Safamýri 5, eign merkt 01 0101 með fastanúmerið 201-4050. Kaupverð eignarinnar er kr. 177.475.000.- skrifað krónur eitthundraðsjötíuogsjömilljónirfjögurhundruðsjötriuogfimmþúsund 00/100.

Greinargerð: Húsnæðið verður nýtt fyrir skóla- og frístundastarf

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Kaupsamnings- og afsalsdrög.

Verðmat 6.2.2018 frá fasteignasölnunni Bæ og 9.2.2018 frá fasteignasölnunni Ásbyrgi.

Kaupsamningur og afsal

Hér með selur og afsalar, Ás-styrktarfélag kr. 630269-0759, hér eftir nefnt seljandi, Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 570480-0149, fasteignina:

Safamýri 5 merkt 01 0101, með fastanúmerið 201-4050 og landnúmerið 101672, sem er samtals 654 fermetrar að stærð.

Kaupverðið greiðist viku frá undirritun kaupsamnings- og afsals þessa.

Kaupverðið er kr. 177.475.000. skrifað krónur
eithundraðsjötíuogsjömilljónirfjögurhundruðsjötíuogfimmþúsund 00/100

sem er meðaltalsverð úr tveimur verðmötum löggiltra fasteignasala, dags. 6.2.2018, og 9.2.2018 .

Húsnæðið verður nýtt fyrir starfsemi skóla og frístundasviðs.

Afhendingardagur fer fram 1.6.2018.

Lögskil fara ekki fram en seljandi skal vera skuldlaus vegna gjalda af eigninni við kaupsamningsdag.

Eignin selst veðbandalaus.

Seljandi tryggir hjá xxx en kaupandi tryggir hjá VÍS

Hér með lýsi ég afsalshafa/kaupanda réttan og löglegan eiganda framangreindrar eignar.

Kaupandi ber kostnað vegna þinglýsingar og stimplun á kaupsamningi þessum og afsali.

Reykjavík xxx maí 2018

Samþykkur f.h. Reykjavíkurborgar

Vottar að rétttri dagsetningu,

fjarræði og undirritun:

Samþykk fyrir hönd styrktarfélagsins ÁSS

kt.

kt.

Verðmat

Hið metna: **Safamýri 5, REYKJAVÍK**

Tegund fasteignar: kennsluhúsnæði / barnagæsla

Eigendur: **Ás styrktarfélag** kt.630269-0759

Fastanúmer hjá Fasteignamati ríkisins: 201-4050

Fasteignamat eignar: 105.300.000.-

Brunabótamat eignar: 156.950.000.-

Undirritaður, Páll Guðjónsson, löggiltur fasteignasali, hefur að beiðni þinglýstra eigenda að húsnæðinu Safamýri 5, 108 Reykjavík skoðað og metið til verðs húsnæðið merkt 01 0101. Til hliðsjónar í veðmati þessu eru þinglýstir kaupsamningar á svæðinu á undanförunum misserum á sambærilegu húsnæði svo framarlega að þær upplýsingar séu aðgengilegar.

Nánari lýsing:

Um er að ræða **654 fm.** á einni hæð sem í dag er nýtt fyrir sérhæfða barna- og unglingadagvistun. Rúmgóður gangur skiptir rýminu í tvær einingar. Annars vegar í fjögur rúmgóð umönnunarrými með útgengi út á timburverönd ásamt tveimur rúmgóðum salernum með sturtuaðstöðu, ásamt skrifstofuaðstöðu fyrir starfsfólk. Hinsvegar skrifstofu, fundar- og hvíldaraðstöðu, eldhús og mótuneiti starfsmanna ásamt tveimur litlum snyrtingum. Allar innréttingar og aðstaða miðast við gott hjólastólaaðgengi. Í tengibyggingu er sérgeymsla ásamt hjóla- og vagnageymslu. Um er að ræða gott en nokkuð sérhæft húsnæði eins og þar er nýtt í dag en auðvelt er að breyta því fyrir margþætta starfsemi. Staðsetning er mjög góð og næg bílastæði.

Trúnaðaryfirlýsing matsaðila:

Undirritaður hefur verðmetið heildareignina eftir bestu samvisku og þekkingu og hefur engra hagsmuna að gæta varðandi verðmatið.

Með tilliti til staðsetningar og ástands eignarinnar, telur undirritaður að markaðsverð hennar sé um:

Kr. 198.000.000 -

Skrifaðkrónureitthundraðníutíuogáttamilljónir00/100

Reykjavík 6. febrúar 2018



Páll Guðjónsson, lögg. fasteignasali
og leigumiðlari.

VERÐMAT Á EIGNARHLUTA ÁSS STYRKTARFÉLAGS Í FASTEIGNINNI NR. 5 VIÐ SAFAMÝRI Í REYKJAVÍK

Undirritaður, Ingileifur Einarsson löggiltur fasteignasali, framkvæmdi hinn 25.01.2018, verðmat á framangreindri eign skv. beiðni , f.h. Áss og byggir það á skoðun á eigninni.

Eigendur eignarinnar:	eignarhluti:
Ás styrktarfélag kt. 630269-0759	100%

Lýsing á hinni metnu eign:

Um er að ræða steinsteypt hús á einni hæð, sérhæfða byggingu skráð sem barnagæsla.

Eignin er skráð hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands barnagæsla fnr. 201-4050 01 0101. Stærð eignarinnar skv. fasteignaskrá er samt. 654.0 fm. Byggingarár eignarinnar er 1961. Stærð sameiginlegrar leigulóðar er 5.319.0 fm.

Samkvæmt gildandi skráningartöflu er stærð jarðhæðar skráð 654.0 fm og milliloft í austurenda hl. 0102 að stærð 24.2 fm

Brunabótamat eignarinnar í dag er samt. kr. 156.950.000.-

Fasteignamat eignarinnar í dag er samt. kr. 87.750.000.- og lóðar kr. 17.550.000.- eða fasteignamat samt. kr. 105.300.000.-

Skipulag hússins er þannig að upphaflega var matshlutinn ein sjálfstæð bygging, en síðar var skólabygging byggð við vesturenda hússins. Sameiginlegur inngangur er með báðum byggingunum, auk þess að hluti Áss er með sérinngangi og anddyri sem upphaflega var aðalinngangur í húsið. Matshlutinn skiptist m.a. í gang, fjórar leikstofur, 4 snyrtingar tengdum leikstofunum, auk 3ja annarra snyrtinga, fullkomið eldhús og er gengt úr því út á lóð, borðstofu, tvö stór herbergi til þjálfunar, fundarherbergi, geymslu ofl.. Úr hverri leikstofu er gengt úr á stóra timburverönd. Í austurenda hússins er milliloft og þar er geymsla. Stór afgirt sérlóð er með hluta Áss. Allt skipulag hússins miðast við núverandi starfsemi, það er allt bjart og rúmgott. Skipulag hússins býður upp á aðra nýtingarmöguleika.

Ástand hússins að innan er almennt gott og innréttingar eru alla sniðnar að núverandi starfsemi. Á gólfum er linoleumdúkur, baðherbergi eru flísalögð, góð lýsing er í loftum og tölvulagnir í hluta húsnæðisins. Híti er ofnalögn með hitastillum og tvöfalt gler er í gluggum. Ástand hússins að utan er gott og lóð er öll frágengin bæði leiksvæði og bílastæði er malbikað. Timburpallar út af skólastofum eru orðnir í lélegu ástandi og þyrfti að endurnýja þá.

Staðsetning eignarinnar er mjög góð miðsvæðis í borginni í rólegu íbúðahverfi og stutt er í alla þjónustu í næsta nágrenni.

Sölumöguleikar eignarinnar í dag á almennum markaði eru góðir, og þá sérstaklega ef horft er til Reykjavíkurborgar sem er eigandi að hinum hluta hússins.

Forsendur verðmatsins:

Verðmatið tekur mið af ástandi á fasteignamarkaði í dag, ástandi eignarinnar, skipulagi, staðsetningu, þeim greiðsluskilmálum sem eru á sambærilegum eignum á almennum markaði, og gangverði sambærilegra eigna á sama markaðssvæði. Verðmatið byggir á tölulegum upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Matsmaður byggir niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði undanfarna áratugi og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.


Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsir matsmaður því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðina varðar.

Niðurstaða:

Matsverð undirritaðs á hinni metnu eign ásamt tilheyrandi lóðarréttindum í dag eru kr. 157.000.000.- skrifta: eitthundrað og fimmtíu milljónir króna.-

Reykjavík 09.02.2018

Virðingarfyllst,


Ingileifur Einarsson löggiltur fasteignasali