



Borgarráð

Þingholtsstræti 25 og 25B - heimild til sölu

Óskað er eftir að hefja söluferli á Þingholtsstræti 25 og byggingarrétt á Þingholtsstræti 25B, Reykjavík.

Greinargerð: Þingholtsstræti 25, Farsóttarhúsið, hefur nú staðið autt um nokkurt skeið þar sem unnið hefur verið að deiliskipulagsbreytingu, sem tryggir að ekki verði hægt að reka húsið sem gistihús. Nú sér fyrir endann á því ferli en auglýstur tími til athugasemda á deiliskipulagi fyrir Grundarstígsreit rennur út 28.12.2016.

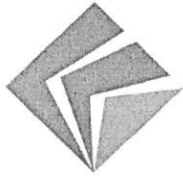
Fyrir liggur verðmat frá Eignamiðlun (220 millj.) og Borg fasteignasölu (215 millj.) miðað við samþykkt á fyrirliggjandi auglýstri tillögu deiliskipulags.

Gert er ráð fyrir að eignin verði auglýst með áberandi hætti og hagstæðasta tilboði tekið, sem einnig gerir ráð fyrir byggingarrétti á baklóðinni nr. 25B sem seldur verður samhliða.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat Eignamiðlunar dags. 21.11.2016 og Borg fasteignasölu dags. 17.11.2016.



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)Þingholtsstræti 25
ReykjavíkFastanúmer 200-6639 Landnúmer 101954
Notkun Gistiheimili Greinitala 0000 01 1183302

Fasteignamat 56.150.000	Brunabótamat 73.500.000	Bygg.efni St+timbur
Húsmat 42.400.000	Tryggingafélag Sjónvá-Alm.	
Lóðarmat 13.750.000	Flatarmál 563,0 m ²	Fasteignamat næsta árs: 58.800.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
530269-7609	Reykjavíkurborg	100,0000%	vantar	vantar
570480-0149	Reykjavíkurborg - eignasjóður	Umráðandi	31/12/2003	31/12/2003

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Gistiheimili	1884	7	563,0 m ²	7	56.150.000	73.500.000	85.806.000
	Skattflokkur C	Efni útveggja	St+timbur	Húsmat	Lóðarhlutammat			
				42.400.000	13.750.000			
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	H-Fl.
01 0101	Gistiheimili		1644,0	563,0	563,0	0,0	0,0	

Lóð

Landnr 101954 Viðskipta / þjón.lóð **Stærð** 680,0 m² **Heildarlóðarmat** 13.750.000
Eigendur: 530269-7609 Reykjavíkurborg 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 655,3
 Stærð mathluta 01 er 563,0m² og
 1644,0m³
 Dagsetning yfirlits: 21/11/2016

[Veðbandayfirlit](#) [Eigendasaga](#) [Breytingasaga](#) [Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
 Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Notandi: borg-utd

Verðmat.

Efni: Þingholtsstræti 25, 101 Reykjavík, fastanr 200-6639 matshluti 01-01-01.

Þinglýstir eigendur: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609

Forsendur matsins eru eftirfarandi:

- Opinberar tölulegar upplýsingar um eignina
- Raunverð í dag, þ.e. matið tekur mið af markaðsaðstæðum. Með raunverði er átt við áætlað söliverð, en ekki ásett verð við sölumeðferð.
- Samanburður við sölur sambærilegra eigna að svo miklu leyti sem því verður við komið.
- Við verðmatið er tekið tillit til þeirra þátta sem hafa hvað mest áhrif á verðmyndun s.s. stærð og gerð, ástand, staðsetning og markaðsaðstæður.

Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignamati ríkisins:

Fastanúmer:	200-6639	Stærð:	563 fm
Húsgerð:	Gistiheimili	Byggingarefni:	Timbur/Steinn
Fasteignamat:	56.150.000,-	Brunabótamat:	73.500.000,-
Byggingarár:	1884	Lóðarréttindi:	Eignalóð

Lýsing eignar:

UM er að ræða reisulegt og sögufrækt hús sem hýsti líklega fyrsta spítala landsins. Húsið skiptist í kallara, tvær hæðir og ris. Alls eru 6 gistiými, tvennar snyrtingar, mótuneyti og skrifstofur, alls 12 herbergi í heidina. Í kjallara eru ýmis geymslurými og þvottahús. Ris er nánast fokhelt í dag. Tvennar svalir eru á húsinu. Mikil lofthæð á tveimur miðhæðum eða um 3 metrar. Skv. deiliskipulags uppdrætti þá er húsið skilgreint sem íbúðarhús sem má skipta í allt að fjórar íbúðir. Engin gististarfsemi leyfð. Heimilt er að dýpka svalir, gera nýjar svalir, verönd og sérafnotrétt. Enn fremur heimlit að gera nýja innganga á bakhlið húss og nýjan kvist. Húsið stækkar þá úr 563 fm í 628 fm. Lóðin skiptist í tvo hluta, og er heimillt að byggja á lóðinni þingholtsræti 25B nýbyggingu/hús á tveimur hæum með risi og kjallara, annaðhvort einbýlishús eða atvinnustarfsemi, ekki þó gististarfsemi. Nýgginging má vera 186 fm. Lóðin verður minnkuð frá því sem hún er í dag skv. þjóðskrá ú 680 fm niður í 376 fm. Vakin er athygli á því að húsið er friðað og er skilyrði að umsögn Mlnjastofnunar skulil fylgja öllum byggingarleyfisumsóknum. Mat þetta miðast við að þetta deiliskipulag taki gildi.

Niðurstaða:

Sögfrægt og reisulegt hús á afar eftirsóttum stað í miðbæ Reykjavíkur.

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð framangreindrar eignar í núverandi ástandi og standsetningu vera kr. 215.000.000,-, skrifað tvöhundruðogfimmtánmilljónir 00/100

Söliverðið miðast við hefðbundin greiðslukjör á fasteignamarkaði í dag, eðlilegt skekkjumat, frjálsa og óþvingaða sölu og að eðlilegur tími sé ætlaður til sölunnar. Matið er ekki ábyrgðaryfirlýsing um söliverð á nauðungaruppboði.

Verðmat þetta hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmatið var unnið með markaðsaðferð og beitt samanburði eins og hægt er.

Reykjavík 17. nóvember 2017

Úlfar Þór Davíðsson

Kt. 218273-4339

Löggjafir fasteigna,
fyrirtækja og skipasali

Úlfar Þór Davíðsson

Lögg. Fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali.

Verðmat

Þingholtsstræti 25

101 Reykjavík
Farsóttarhúsið



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.	ib	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál (ib geymslu bísk.)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg. ár
2006639	01	01	01		73.500.000	42.400.000	13.750.000	56.150.000	563,0	Forskallað	einbýli	1884

Undirritaður hefur að beiðni eiganda verðmetið húseignina Þingholtsstræti 25 í Reykjavík. Eignin var skoðuð 17. nóvember 2016. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 563 fm að heildarflatarmáli. Húsið stendur á 680 fm lóð. Brunabótamat eignarinnar er kr. 73.500.000,-. Fasteignamat er kr. 56.150.000,-. Fastanúmer er 2006639 og matshluti 01.01.01. Skráður eigandi er Reykjavíkurborg kt. 530269-7609. Húsið er byggt árið 1884 úr timbri á hlöðnum kjallara.

Á lóðinni stendur veglegt timburhús reist af Sjúkrahúsfélagi Reykjavíkur á árunum 1882-1884. Inngangar með stigahúsum eru bæði í suður og norðurhluta hússins. Húsið er klætt með bárujárni og timbri. Ástand er almennt frekar slæmt og er húsið niðurniðslu. Um er að ræða kjallara, tvær hæðir og ris.

Í kjallara eru mestmegnis geymsluherbergi og svo leifar af eldhúsi.

Á fyrstu hæð eru 5-6 herbergi, eldhús, baðherbergi og snyrting.

Á annarri hæð eru 5 herbergi, salerni, þvottahús og geymslur.

Á rishæð eru 3 herbergi og geymslur.

Á tillögu að deiluskipulagi, dagsett 25. okt. 2016, verður húsið skilgreint íbúðarhús/fjölbýli og heimilað er að skipta húsinu upp í allt að fjórar íbúðir samtals 628 fm. Lóð verður minnkuð og verður eftir breytingu 280 fm. Óheimilt verður að reka gististarfsemi í húsinu.

Byggingarreitur (96 fm). Á lóðinni er einnig gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja hús á tveimur hæðum með risi og kjallara samtals 186 fm. Íbúðarhús og / eða hreinleg atvinnustarfsemi, þó engin gististarfsemi. Ekki mega vera fleiri íbúðir í húsinu en ein. Þetta verður Þingholtsstræti 25b

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 220.000.000,- skrifað krónur tvö hundruð og tuttugu milljónir oo/1oo.

Reykjavík 21. nóvember 2016

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölnnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.


Kjartan Halgeirsson
Löggiltur fasteignasali
Kl. 03 070 3769