

Leigumat

Laugavegur 107

Hlemmur
Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.	Íb.	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatalarmál (íb. geymslu bílsk.)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg árið
2010330	03	01	01	01	156.900.000	88.800.000	14.700.000	103.500.000	529,0	stál	atvh.	1978

Undirritaðir hafa að beiðni Óla Arnars Eiríkssonar hjá Reykjavíkurborg áætlað líklegt leiguverð á atvinnuhúsnæði að Laugavegi 107 í Reykjavík, öðru nafni Hlemmi. Eignin var skoðuð 17. desember 2015. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 529 fm að heildarflatarmáli. Brunabótamat eignarinnar er kr. 157.100.000,-. Fasteignamat er kr. 100.850.000,- en fasteignamat næsta árs er 103.500.000,-. Fastanúmer er 201-0330 og matshluti 03.01.01. Skráður eigandi er Strætisvagnar Reykjavíkur kt. 630269-6369 og skráður umráðandi er Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149. Húsið er stálgrindarhús byggt árið 1978. Um er að ræða sérhæfða byggingu fyrir strætisvagnamiðstöð, sem er nú m.a. með bíðsal, farniðasölu, söluturni, ljósmyndabjónustu, hraðbanka, snyrtingum og kaffistofu. Gólf er lagt gólflisum og er óvenju mikil lofthæð. Stórir þakgluggar eru á húsinu og eru tveir inngangar þ.e. einn á vesturhlíð hússins og einn á norðurhlíð. Eignin virðist vera í góðu ástandi og er lóðin skráð 1.377,8 fm og í eigu Reykjavíkurborgar.

Við áætlun leiguverðs er litið til staðsetningar og auglýsingargildis hússins en nafn þess Hlemmur er mjög þekkt. Áætlað leiguverð er án virðisaukaskatts.

Gert er ráð fyrir við áætlun leiguverðs að leigugreiðslur verði bundnar vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Áætlun leiguverðs miðast við núverandi ástand auk framkvæmda leigusala vegna breytinga og hönnunar samtals áætlað u.þ.b. kr. 76,2 millj. og áætlaðs fjárfestingakostnaðar leigutaka í innréttingum, loftræstibúnaði, kælum, öðrum tækjum, merkingum og húsgögnum samtals kr. 30 - 35 millj. Áætlun leiguverðs miðast við að leigutaki greiði ekki leigu fyrstu tvo mánuðina sem er áætlaður framkvæmdatími við innréttingar. Kvöð verður á leigutaka að nýta húsið einungis undir matartengda verslun og þjónustu en ekki minjagripaverslanir, fataverslanir eða fyrir annan sambærilegan rekstur. Einnig verði kvöð á leigutaka að hafa salerni aðgengileg almenningi og 50 fm rými í miðju byggingarinnar verði undanskilið leigu og er hugsað sem aðstaða fyrir farþega Strætó.

Áætlað leiguverð er kr. 1.601,- m.v. leigða fermetra (479 fm) eða samtals u.þ.b. kr. 767.000,-

Niðurstaða:

Áætlað leiguverð á mán.er kr. **767.000,-** skrifað krónur sjö hundruð og sextíu og sjö þúsund oo/1oo.

Áætlað leiguverð byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til leigumeðferðar hjá Eignamiðlun í Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs leiguverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til að finna leigjanda. Frávik á áætlun leiguverðs getur verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning á áætlun leiguverðs er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Reykjavík 19. febrúar 2016

Kjartan Halldórsson löggiltur fasteignasali

Geir Sigurðsson löggiltur fasteignasali