



FASTEIGNASALA EHF ÁRMÚLA 21 • 108 Reykjavík • Sími 533 4040 • Fax 533 4041 • KT.: 701100-3010 • Vsk.: 69287

DAN VALGARÐ S. WIJUM HDL Lögg. Fasteignasali Kf.: 010349-4869

LEIGUMAT

**Laugavegur 107, Reykjavík.
Fastanúmer 201-0330.
Hlemmur.**



Matsmaður:
Dan Valgarð S. Wiium hdl.,
og löggiltur fasteignasali.

Reykjavík, 2. febrúar 2016.



VERÐMAT

Samkvæmt beiðni Óla Arnar Eiríkssonar deildarstjóra hjá Reykjavíkurborg, hefur undirritaður, Dan Valgarð S. Wiium hdl., og löggiltur fasteignasali, skodað og metið til líklegs leiguverðs húseignina **Laugaveg 107, Reykjavík, Hlemmur**. Leigutaka er einungis heimiluð takmörkuð nýting húsnæðisins og er leiguverðmatið miðað við þá nýtingu einvörðungu. Skráður eigandi er; Strætisvagnar Reykjavíkur, kt. 630269-6369 og umráðandi er Reykjavíkurborg - eignasjóður. Skoðun hefur farið fram.

Forsendur matsins. Matsmaður hefur metið eignina til líklegt leiguverðs að teknu tilliti til afmarkaðra nýtingarmöguleika, en leigutaka er einungis heimilt að nýta húsið undir matarmarkað. Leigufjárhæðin er ákvörðuð hæfileg til 3ja ára, en matsmaður gerir ráð fyrir að hún verðið endurákvörðuð til hækkunar að þeim tíma liðnum með tilliti til hvernig tilgreind starfsemi hefur þróast og dafnað.

➤ LÝSING Á EIGNINNI

Húsnæðið er á einni hæð, stálgrind. Húsið er hornhús á horni Hverfisgötu, Laugavegs og Rauðarárstígs. Húsnæðið var byggt undir þjónustu almenningssamgangna. Gert er ráð fyrir í matinu að Reykjavíkurborg muni yfirfara og endurbæta húsið að utan og innan að einhverju marki. Hefur matsmaður fengið upplýsingar og útreikninga frá matsbeiðanda og er áætlaður heildarkostnaður leigusala kr. 76,2 milljónir. Engin bílastæði eru við húsið. Húsið er aðgengilegt og mjög sýnilegt. Nokkrir inngangar eru í húsið. Góð lofthæð er í húsnæðinu og miðjan í húsinu upphækkuð og með góðum gluggum. Einnig eru þakgluggar í húsinu. Í húsinu eru gólfplísar. **Heildarstærð húsnæðisins er 529 fm. Undanskilið leigunni er ca. 50 fm. rými í miðju byggingarinnar fyrir aðstöðu fyrir farþega Strætó og einnig er kvöð um að leigutaki hafi salerni aðgengilegt almenningi.**

Lýsing á svæðinu og nánasta umhverfi.

Húsnæðið, Hlemmur stendur ofarlega við Laugavegin. Á svæðinu hafa verið starfræktar stofnanir, bankar, Tryggingastofnun og lögreglustöðin, auk skrifstofa, einstaka verslana og veitingareksturs. Verslun hefur ekki þótt vænleg á þessum hluta Laugavegarins og þrífist frekar illa. Allmikil breyting hefur orðið á nýtingu fasteigna á svæðinu og hefur fjölgun hótela og gistirýma verið mikil að undanfögnu. Ýmsar stofnanir eru einnig staðsettar á svæðinu við Laugavegin og Rauðarárstíginn. Á Hlemmi hafa verið aðalstöðvar Strætó bs., og umhverfið hefur verið lítt aðlaðandi bæði við húsið og inn í byggingunni hafa margir ógæfumenn haft viðveru sem ekki eru æskilegir þar sem viðskipti og þjónusta er til staðar. Gera má ráð fyrir að það taki nokkurn tíma að breyta ímynd staðarins.

➤ OPINBERAR MATSFJÁRHÆÐIR

Húseignin er stálgrind byggð árið 1978. Stærð hins metna er sem hér greinir, skv. upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands. Lóðin er 1.377,8 m² viðskipta- og þjónustulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Skráning er Hlemmur, sérhæfð bygging.

Fastanúmer	Mhl./ein.	M ²	Lóðarmat	Húsmat	Brunabótamat
201-0330	03 0101	529,0	14.300.000	86.550.000	157.000.000
Samtals	03 0101	529,0	14.300.000	86.550.000	157.000.000

➤ LÍKLEGT LEIGUVERÐ

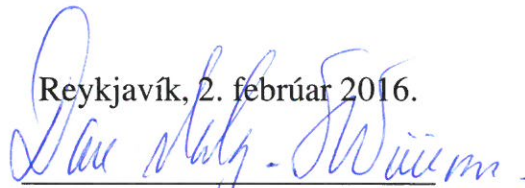
Ofangreindur matsmaður telur líklegt leiguverð eignarinnar á hvern leigðan fermetra, miðað við tíðkanlega skilmála í dag vera eftirfarandi:

Laugavegur 107, Rvk.	M ²	Verð per m ² kr.	Samtals leiguverð kr.
Mhl./ein. 03 0101	479,0	900,-	431.100,-
SAMTALS ALLS	479,0	900,-	431.100,-

➤ RÖKSTUÐNINGUR

Húsið er að mörgu leyti vel staðsett með tilliti til ýmissar þjónustu. Aftur á móti telur matsmaður að alllangan tíma taki að breyta ímynd staðarins en húsið er þekkt fyrir að vera viðverustaður ógæfufólks. Matsmaður telur að sú kvöð sem leigutaki tekur á sig með því að hafa almenningsalerni og að einnig sé aðstaða fyrir farþega sé íþyngjandi og starfseminni ekki til framdráttar. Matsmaður telur að starfsemi sú sem tilgreind er, matarmarkaður, eigi þökkalega möguleika til að dafna og vaxa, en matsmaður telur að það muni taka a.m.k. 1-3 ár að þróa og kynna umrædda starfsemi. Er það því eðlilegt að tekið sé tillit til þess við ákvörðun leigufjárhæðar, en endurskoða grunnleiguverð að tilteknum tíma liðnum. Matsmaður telur að ekki sé ólíklegt að grunnhúsaleigan kynni að verða kr. 1200,- til 1.400,- á hvern leigufermetra að þremur árum liðnum. Almenn breyttist húsaleigan með tilliti til hækkunar á neysluvísitölu. Hefur matsmaður því lákkað húsaleigumatið talsvert frá hinum almenna markaði, en gerir samt ráð fyrir að húsaleigan verði endurskoðuð til hækkunar eftir þrjú ár. Einnig má vekja sérstaka athygli á að starfsemi sú sem fyrirhuguð er í húsinu er liður í þeirri viðleitni Reykjavíkurborgar að glæða nýju og fjölbreyttari lífi í þennan hluta Laugavegarins og er því um einhverskonar tilraunaverkefni að ræða. Áætlaður kostnaður leigutaka við innréttingar og kaup á tækjabúnaði er áætlaður á bilinu 30-35 milljónir. Matsmaður hefur kynnt sér upplýsingar Þjóðskrár Íslands.

Reykjavík, 2. febrúar 2016.



Dan Valgarð S. Wiium hdl.,
og löggiltur fasteignasali.