

## Mat á markaðsverði eignanna við Árskóga 5-7 í Reykjavík

Undirritaður hefur skoðað og metið til markaðsverðs framangreinda eign að beiðni Búseta húsnæðissamvinnufélag kt. 561184-0709.

### Lýsing á hinni metnu eign:

Byggingarnar við Árskóga 5-7 eru fjögurra hæða fjölbýlishús með lyftu. Alls eru 65 íbúðir í húsinu. Íbúðirnar skiptast í stúdíóíbúðir, 2ja og 3ja herbergja íbúðir. Stúdíóíbúðirnar eru 24, tveggjaherbergja íbúðir eru 10 og þriggjaherbergja Allar íbúðirnar eru með sérinnangi af svalagangi sem er klæddur með gleri að hluta. Allar íbúðirnar sem eru á 1. hæð í húsinu eru með sérafnotareit. Allar íbúðir á 3ju hæð eru með sérmerk bílastæði í sameiginlegum hálfopnum bílakjallara. Húsið er eingangrað að utanverðu og klætt. Þak hússins er einhallandi. Opín sorpgerði eru staðsett á lóðinni fyrir framan húsið. Í húsinu Árskógum 7 er samkomusalur fyrir viðburði og hjólaviðgerðarrými sem Árskógar 5 deila líka. Sameiginlegt bílastæði Árskóga 5 og 7 eru á lóðinni og þar af eru tvö rafhleðslustæði. Hluta af íbúðunum fylgja sérmerkt bílastæði í sameiginlegum hálfopnum bílakjallara. Sérgeymslur íbúa, inntaksrými, þvottahús, geymsla sem og hjóla- og vagnageymsla eru í kjallara hússins. Á jarðhæð er lítil vagnageymsla. Skjólgóður og vistlegur garður er við húsið og eru helstu gönguleiðir umhverfis það með snjóbræðslu. Húsið er mjög vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu, skammt frá stofnbraut, fjölbreytt þjónusta og almenningssamgöngum.

Að innan eru allar íbúðir með eikarharðparketi á gólfum nema í anddyri og á baðherbergi þar eru grábrúna flísar. Innihurðir eru hvítar. Lokað ofnakerfi. Sjónvarps- og símatengi. Vélrænt útsog. Eldhúsinnréttingar eru ljósgrá, spanhelluborð, gufugleypir og gert er ráð fyrir uppþvottavél. Anddyri með skáp. Stofa tengist eldhúsi. Úr stofu er útgengt út á svalir eða hellulagða verönd. Hjónaherbergi eru með fataskáp. Barnaherbergi eru ekki með skáp. Baðherbergi með sturtu með glerhurðum, ljósar flísar á veggjum, veggghengt salerni, handklæðaofn, hvít innrétting, gert er ráð fyrir þvottavél og þurrkara.

### Forsendur matsins:

Íbúð	Fastanúmer	Heiti	Herb	Svalir/ Verönd	Birt flatarmál
<b>1. hæð</b>					
101	235-9672	Árskógar 5	3		94,2
102	250-8590	Árskógar 5	1		43,2
103	250-8591	Árskógar 5	3		91,5
104	250-8592	Árskógar 5	1		50
105	250-8593	Árskógar 5	2		70,4
106	250-8594	Árskógar 5	3		93,6
107	250-8595	Árskógar 5	1		42,9
108	250-8596	Árskógar 5	3		95,7
109	250-8597	Árskógar 7	3		94
110	250-8598	Árskógar 7	1		43,2
111	250-8599	Árskógar 7	3		92
113	250-8601	Árskógar 7	2		69,3
114	250-8602	Árskógar 7	1		42,9
115	250-8603	Árskógar 7	1		41,9
116	250-8604	Árskógar 7	3		92

<b>2. hæð</b>					
201	250-8607	Árskógar 5	3		97
202	250-8608	Árskógar 5	1		42,2
203	250-8609	Árskógar 5	3		91,9
204	250-8610	Árskógar 5	2		69,5
205	250-8611	Árskógar 5	2		69,7
206	250-8612	Árskógar 5	3		91,4
207	250-8613	Árskógar 5	1		42,1
208	250-8614	Árskógar 5	3		95,2
209	250-8615	Árskógar 7	3		93,5
210	250-8616	Árskógar 7	1		42,6
211	250-8617	Árskógar 7	3		91,9
214	250-8620	Árskógar 7	1		42,5
215	250-8621	Árskógar 7	1		42,8
216	250-8622	Árskógar 7	3		95,1
217	250-8623	Árskógar 7	1		42,3
218	250-8624	Árskógar 7	3		95,7
<b>3. hæð</b>					
301	250-8625	Árskógar 5	3		95,1
302	250-8626	Árskógar 5	1		42,9
303	250-8627	Árskógar 5	3		93
304	250-8628	Árskógar 5	2		69,3
305	250-8629	Árskógar 5	2		68,8
306	250-8630	Árskógar 5	3		93,3
307	250-8631	Árskógar 5	1		43
308	250-8632	Árskógar 5	3		95,5
309	250-8633	Árskógar 7	3		96,2
310	250-8634	Árskógar 7	1		42
311	250-8635	Árskógar 7	3		93
314	250-8638	Árskógar 7	1		42,1
315	250-8639	Árskógar 7	1		42,9
316	250-8640	Árskógar 7	3		91,3
317	250-8641	Árskógar 7	1		42,9
318	250-8642	Árskógar 7	3		93,4
<b>4. hæð</b>					
401	250-8643	Árskógar 5	3		96,8
402	250-8644	Árskógar 5	1		42,2
403	250-8645	Árskógar 5	3		93,8
404	250-8646	Árskógar 5	2		67,8
405	250-8647	Árskógar 5	2		67,7
406	250-8648	Árskógar 5	3		92,7
407	250-8649	Árskógar 5	1		42,3
408	250-8650	Árskógar 5	3		94,9

409	250-8651	Árskógar 7	3		93,5
410	250-8652	Árskógar 7	1		42,2
411	250-8653	Árskógar 7	3		92,4
412	250-8654	Árskógar 7	2		67,6
413	250-8655	Árskógar 7	2		68,6
414	250-8656	Árskógar 7	1		42,2
415	250-8657	Árskógar 7	1		41,6
416	250-8658	Árskógar 7	3		92,3
417	250-8659	Árskógar 7	1		42,3
418	250-8660	Árskógar 7	3		94,4

Heildarfermetrafjöldi 1 herbergja íbúða er 1027,2 fm

Heildarfermetrafjöldi 2ja herbergja íbúða er 688,7 fm

Heildarfermetrafjöldi 3ja herbergja íbúða er 2906,3 fm

Heildarfermetrafjöldi íbúðanna er 4622,2 fm

Umbeðið mat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði við sölu á sambærilegu húsnæði á sama markaðssvæði.

**Niðurstaðan:**

*Áætlað markaðsverð hinnar metnu eignar ásamt lóðarréttindum þann 31. ágúst 2021 er kr. 3.665.000.000,-skrifaðkrónurþrjúþúsundsexhundruðsextiuogfimmilljónir00/100-.*

*Miðast er við fermetraverð stúdíóíbúða á 941.500kr. að meðaltali, fermetraverð 2ja herbergja á 797.000 kr. að meðaltali og fermetraverð 3ja herbergja íbúðanna á 745.500 kr. að meðaltali.*

Undirritaður hefur skoðað og metið framangreinda eign til markaðsverðs og stuðst við gögn og upplýsingar sem hann sjálfur hefur aflað. Framangreinda eign hefur hann metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

Reykjavík, 31. ágúst 2021

Guðbjörg G. Sveinbjörnsdóttir

löggitur fasteignasali

Kt. 230276-5609

Guðbjörg G. Sveinbjörnsdóttir löggitur fasteignasali

## Viðauki við mat á markaðsverði eignanna við Árskóga 5-7 í Reykjavík

Undirritaður hefur skoðað og metið til markaðsverðs framangreinda eign að beiðni Búseta húsnæðissamvinnufélag kt. 561184-0709. Viðauki þessi er við verðmat unnið af undirrituðum fasteignasala og dagsett þann 31. ágúst 2021. Samkvæmt forsendum er virði neðangreindra 37 íbúða 2,13 milljarðar

<i>Heimilisfang</i>	<i>Fastanúmer</i>	<i>Bygg.ár</i>	<i>Birt stærð (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Fasteignamat 2021</i>	<i>Þar af lóðarm:</i>
Árskógar 5	250-8595	2021	42,9	28.350.000	2.960.000
Árskógar 5	250-8596	2021	95,7	48.000.000	5.150.000
Árskógar 5	250-8607	2021	97	48.950.000	5.230.000
Árskógar 5	250-8608	2021	42,2	28.950.000	3.010.000
Árskógar 5	250-8609	2021	91,9	47.650.000	5.080.000
Árskógar 5	250-8610	2021	69,5	39.150.000	4.200.000
Árskógar 5	250-8611	2021	69,7	39.200.000	4.200.000
Árskógar 5	250-8612	2021	91,4	47.500.000	5.070.000
Árskógar 5	250-8613	2021	42,1	28.900.000	3.000.000
Árskógar 5	250-8614	2021	95,2	48.600.000	5.190.000
Árskógar 5	250-8625	2021	95,1	48.750.000	5.190.000
Árskógar 5	250-8626	2021	42,9	29.250.000	3.030.000
Árskógar 5	250-8627	2021	93	48.050.000	5.110.000
Árskógar 5	250-8628	2021	69,3	39.250.000	4.190.000
Árskógar 5	250-8629	2021	68,8	39.100.000	4.180.000
Árskógar 5	250-8630	2021	93,3	48.150.000	5.120.000
Árskógar 5	250-8631	2021	43	29.300.000	3.030.000
Árskógar 5	250-8632	2021	95,5	48.850.000	5.200.000
Árskógar 5	250-8643	2021	96,8	50.300.000	5.230.000
Árskógar 5	250-8644	2021	42,2	29.750.000	3.010.000
Árskógar 5	250-8645	2021	93,8	49.400.000	5.130.000
Árskógar 5	250-8646	2021	67,8	39.800.000	4.150.000
Árskógar 5	250-8647	2021	67,7	39.800.000	4.150.000
Árskógar 5	250-8648	2021	92,7	49.150.000	5.100.000
Árskógar 5	250-8649	2021	42,3	29.800.000	3.010.000
Árskógar 5	250-8650	2021	94,9	49.900.000	5.180.000
Árskógar 7	250-8597	2021	94	48.200.000	5.170.000
Árskógar 7	250-8598	2021	43,2	29.200.000	3.040.000
Árskógar 7	250-8599	2021	92	46.950.000	5.030.000
Árskógar 7	250-8590	2021	49,1	30.950.000	3.270.000
Árskógar 7	250-8601	2021	69,3	38.400.000	4.130.000
Árskógar 7	250-8602	2021	42,9	28.350.000	2.960.000
Árskógar 7	250-8603	2021	41,9	28.050.000	2.930.000
Árskógar 7	250-8604	2021	92	46.950.000	5.030.000
Árskógar 7	250-8615	2021	93,5	48.200.000	5.150.000

Árskógar 7	250-8616	2021	42,6	29.050.000	3.020.000
Árskógar 7	250-8617	2021	91,9	47.650.000	5.080.000

Reykjavík, 13. september 2021  
Guðbjörg G. Sveinbjörnsdóttir  
löggiltur fasteignasali  
Kt. 230276-5609

---

Guðbjörg G. Sveinbjörnsdóttir löggiltur fasteignasali