

Leigumat atvinnuhúsnæðis
Laugavegur 107 - Hlemmur, Reykjavík
Endurmat



Verðmat þetta var unnið af
starfsmönnum
Jöfurs í janúar 2016 fyrir
Reykjavíkurborg



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um Fasteignasöluna Jöfur

Jöfur sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði hvort heldur til sölu eða leigu.

Hjá Jöfri starfa eftirtaldir aðilar:

Helgi Bjarnason, viðskiptafræðingur, MBA, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1022 / 663-2411, helgi@jofur.is

Ólafur Jóhannsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, olafur@jofur.is

Helgi Már Karlsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1024 / 897-7086, hmk@jofur.is

Magnús Kristinsson, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, magnus@jofur.is

Sigurður J. Sigurðsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1026 / 863-3460, sjs@jofur.is

Bergsveinn Ólafsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Inngangur

Að beiðni Óla Arnar Eiríkssonar hjá Reykjavíkurborg hefur Jöfur endurleiguverðmetið fasteignina Laugaveg 107, þekktá sem Hlemm, í Reykjavík.

Skoðun á eigninni var framkvæmd þann 8. september 2015 af Helga Bjarnasyni löggiltum fasteignasala og leigumiðlarar.

Skoðun á gögnum um skil á eigninni til væntanlegs leigjanda var framkvæmd í fjórðu viku 2016.

Verðmat þetta skal skoðast sem viðauki við verðmat Jöfurs ehf. á sömu eign dagsett 18.9.2015 og vísast til þess með lýsingu á eigninni og umræðu um leiguverð á svæðinu.

Umræða um forsendur leigusamnings

Í forsendum er gert ráð fyrir að 50 fermetra rými í miðju byggingarinnar verði undanskilið leigu þar sem það er hugsað sem aðstaða fyrir farþega strætó. Þetta rými er ekki afmarkað á efnislegan hátt í húsnæðinu og því geta farþegar strætó nýtt mun stærri gólfplöt en er tilgreindur í leigunni, svo og sæti veitingastaða.

Sérnotarými leigjanda er því mun minna en heildarrýmið að frádregnum 50 fm, auk þess sem leigjandi hefur takmarkaðan rétt til að stjórna umferð fólks sem ekki er viðskiptavinir leigjanda.

Kvöð er einnig á leigjanda að hafa salerni aðgengileg almenningi, á sinn kostnað, og rýrir það þá leigu sem hægt er að krefjast af leigjanda vegna þeirrar sameignar.

Fjárfesting leigusala í innréttingum, umfram það að gera húsnæðið klárt til endurinnréttingar, eru bæði almenns eðlis og sértækar fyrir fyrirhugaða starfssemi eftir fyrirliggjandi hönnun. Leiguverð hækkar umfram grunnleiguverð vegna þeirrar fjárfestingar. Vegna þess hve mikil sú fjárfesting er og að leigjandinn er með virðisaukaskattsskylda starfssemi, er eðlilegt að stofnað verði til leiðréttingarkvaðar vegna innskatts vegna þeirra framkvæmda og að leigu verði innheimt að viðbættum virðisaukaskatti.



Fyrirvarar

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til leigumeðferðar hjá Jöfur og nær fyrst og fremst til hugsanlegs leiguverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til leigumeðferðar.

Við rökstuðning matsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og útleiguhorfa á hinni metnu eign.

Gert er ráð fyrir að áætlað grunnleiguverð muni fylgja vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og að leigjandi muni leggja fram tryggingu í formi bankaábyrgðar fyrir réttum efndum leigusamnings að upphæð sem nemur þriggja til sex mánaða grunnleigufjárhæð.

Leiga greiðist frá þeim tíma sem húsnæði er afhent til leigjanda.

Áætlað leiguverð:

Það er mat okkar að heildargrunnleiguverð fyrir húsnæðið m.v. gefnar forsendur sé að markaðsverði um kr. 1.250.000 auk virðisaukaskatts.

Verði húsnæðinu betur skipt upp þannig að notendur biðskýlis strætó flæði ekki inn á svæði sem myndi afmarkast af línu frá horni anddyra/skyndibitastaða 1 og 7 inn að horni skyndibitastaða 3 og 4, sem gefur leigjanda m.a. fulla stjórn á sætum veitingastaðar, en að öðru leiti m.v. gefnar forsendur er það mat okkar að áætlað heildargrunnleiguverð á húsnæðinu sé að markaðsverði um kr. 1.600.000 auk virðisaukaskatts.

Reykjavík, 29.1.2016.

Helgi Bjarnason

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.