

Ár 2003, þriðjudaginn 30. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 17/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR :

Með bréfi 20. mars 2003, kærir Ragnar Páll Einarsson, kt. 220438-4819, fasteignamat húseignarinnar Blesugróf 13, Reykjavík, fastanúmer 203-8328.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

„15. ágúst 2001 fékk eigandi tilkynningu um endurmat:

Eldra fasteignamatið var 9.738.000. Endurmatið 17.305.000.

11. sept. 2001 sendi húseigandi athugasemd og ósk um endurmat og lækkun á fasteignamati húseignarinnar.

2. janúar 2003 fékk eigandi niðurstöðu endurmats vegna athugasemda .

Fyrri endurmatið: 17.305.000 var þá hækkað í 17.364.000.

Markaðsverð húseignarinnar árið 2002 var í raun: 13.000.000 staðgr.

Röksemdir: Í sept. 2001 var húseignin skráð til sölu hjá Fasteignamiðstöðinni Skipholti 50 B. Ásett verð var 15.500.000. 25. mars 2002 kom loks bindandi kautilboð upp á: 13.500.000. Ljósrit af kautilboði þessu fylgir þessari athugasemd.

Húseigandi tók ekki tilboði þessu, vegna þess að húseign á landsbyggðinni, sem hann hugðist kaupa, var þá seld öðrum.

Undirritaður óskar eftir því að fasteignamat húseignarinnar, mannvirkis og lóðar, endurspegli markaðsverðið reiknað til staðgreiðslu sem er því sem næst: 13.000.000.

Brunabótamat má hins vegar vera óbreytt: 15.824.000.

Húseignin Blesugróf 13 er múrhúðað timburhús byggt 1954 hæð og ris stærð 196,2 m². Húsið er eitt af fáum húsum sem eftir standa frá gamla tímanum, áður en hverfið var skipulagt og stendur þar af leiðandi ekki rétt á lóðinni. Lóðarsamningur er við Reykjavíkurborg en byggingarnefndarteikning ósamþykkt. Einfalt gler er í flestum gluggum, allar innréttingar eru gamlar ásamt gólfefnum. Sama er að segja um raflagnir og aðrar leiðslur. Rishæðin er að mestu óinnréttuð, en notuð að hluta sem vinnuáðstaða listmálara.”

Í athugasemd kæranda við endurmat brunabótamats og/eða fasteignamats, dags. 11. sept. 2001, segir svo í röksemdum:

„Húseignin Blesugróf 13 er múrhúðað timburhús og er ósamþykkt. Byggingarár er óljóst, sennilega frá árinu 1940 og síðan viðbyggt. Á hæðinni er íbúð, gamlar innréttingar og gömul gólfefni. Ekkert parket, engar flísar. Í flestum gluggum er einfalt gler. Rishæðin er óinnréttuð en er notuð að huta sem vinnustofa listamanns.

Hækkun á fasteignamati lóðar úr 962.000,- í 4.513.000,- eða um nær 500% er mér gjörsamlega óskiljanleg og óska ég eftir að þessi hækkun verði felld niður.

Að lokum óska ég eftir matsmanni frá stofnuninni til þess að endurmeta eignina.”

Erindi kæranda var sent Reykjavíkurborg og Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfum, dags. 10. apríl 2003.

Í svarbréfi borgarlögmans Reykjavíkurborgar, dags. 3. júní 2003, segir m. a.:

„Skrifstofa borgarlögmans hefur yfirfarið fyrirbyggjandi kærugögn en krafist er endurskoðunar á ákvörðun Fasteignamats ríkisins á fasteignamati eignarinnar. Reykjavíkurborg bendir á að samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð. Í 28. gr. laganna segir að við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skuli eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv. og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga. Ekki verður séð að í kærinni sé sýnt fram á að beita eigi öðrum viðmiðunum við mat á fasteignamati eignarinnar en fjallað er um í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við kærana.”

Í svarbréfi Fasteignamats ríkisins til Yfirfasteignamatsnefndar, dags. 5. nóvember 2003, segir m.a:

„Fasteignamati ríkisins hefur borist bréf yfirfasteignamatsnefndar, dags. 10. apríl sl., þar sem óskað er eftir umsögn og gögnum af tilefni kæru Ragnars Páls Einarssonar, kt. 220438-4819, vegna ákvörðunar Fasteignamats ríkisins frá 2. janúar sl., um endurmat fasteignarinnar 01 0101 Blesugróf 13, Reykjavík með fastanr. 203-8328.

Þar kemur fram að fasteignamat íbúðar sé ákveðið 12.947.000 kr. Fasteignamat lóðar sé 4.417.000 kr. og fasteignamat því samtals 17.364.000 kr. Brunabótamat íbúðar er samkvæmt ákvörðuninni 15.824.000 kr.

Í kærubréfi til nefndarinnar, dags. 20. mars 2003, krefst kærandi lækkunar á fasteignamati. Telur hann matið vera of hátt, um sé að ræða múrhúðað timburhús, byggt 1954. Húsið sé af gamla tímanum og hafi verið byggt áður en hverfið var skipulagt og að það standi þ.a.l. ekki rétt á lóðinni, teikningar séu ósamþykktar, einfalt gler í flestum gluggum, innréttingar, gólfefni, raflagnir og aðrar leiðslur séu gamlar. Auk þess er tekið fram að rishæðin sé að mestu óinnréttuð. Kærandi gerir ekki athugasemdir við endurmatið á brunabótamati eignarinnar.

Málsmeðferð, krafa og rökstuðningur aðila.

Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats fasteignamats og brunabótamats sem taka ætti gildi 15. september s.á. Ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við þá niðurstöðu gat hann komið athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins, 15. september 2001. Athugasemd leiddi til frestunar gildistökkunnar uns tekin hafði verið afstaða til athugasemdarinnar og gildi þá áfram gamla matið á eigninni þar til farið hafði verið yfir athugasemdina og ný gögn í málinu og ákvörðun tekin um niðurstöðu endurmatsins.

Eigandi gerði athugasemd við fasteignamat fasteignarinnar með bréfi dags. 11. september 2001. Óskaði kærandi eftir því að fasteignamatið yrði lækkað. Jafnframt óskaði hann eftir því að hækkun á fasteignamati lóðarinnar yrði felld niður. Eins óskaði kærandi eftir því að brunabótamat eignarinnar yrði hækkað. Að lokum óskaði kærandi eftir matsmanni frá Fasteignamati ríkisins til þess að endurmeta eignina.

Með bréfi Fasteignamats ríkisins til kæranda, dags. 4. desember 2001, var staðfest móttaka athugasemdarinnar og athygli vakin á því að endurmatið tæki ekki gildi 15. september heldur skyldi þágildandi mat gilda þar til búið væri að taka afstöðu til athugasemdarinnar.

Þann 17. desember 2002 var húseignin skoðuð af matsmanni stofnunarinnar. Eiganda var tilkynnt ákvörðun Fasteignamats ríkisins um niðurstöðu endurmatsins 2001 með bréfi dags. 2. janúar 2003.

Eigandi kærði ofangreinda ákvörðun fasteignamats með bréfi til yfirfasteignamatsnefndar dags. 20. mars 2003, en tók fram að ákvörðun um brunabótamat mætti vera óbreytt.

Kærandi heldur því fram að markaðsvirði húseignarinnar sé í raun 13.000.000 kr. miðað við staðgreiðslu og leggur því til stuðnings fram kauptilboð er gert var í eignina þann 25. mars 2002 að upphæð kr. 13.500.000 kr. Af umræddum kaupum varð þó ekki vegna ástæðna sem óþarft er að rekja hér. Þó má geta þess að ásett verð eignarinnar, sbr. ljósrít af auglýsingu er birtist í fasteignablaði Morgunblaðsins, þann 9. október 2001 var 15.500.000 kr. Helstu röksemdir kæranda fyrir lækkun fasteignamats eignarinnar eru þar að húsið sé gamalt múrhúðað timburhús, reist 1954. Þrátt fyrir gildandi lóðarleigusamning við Reykjavíkurborg, séu teikningar ósamþykktar og húsið standi ekki rétt á lóðinni miðað við gildandi skipulag hverfisins. Einfalt gler sé í flestum gluggum, allar innréttingar séu gamlar ásamt gólfefnum. Raflagnir og aðrar leiðslur séu einnig gamlar. Rishæð hússins sé að mestu óinnréttuð. Af þessum sökum sé fasteignamat eignarinnar of hátt.

Í 28. gr. laga nr. 6/2001 er mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga. Endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir svo sem um gerð þeirra, byggingarkostnað, aldur og legu og finna með tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Fasteignamat

Fasteignamat eignar skiptist í tvennt; fasteignamat húss og fasteignamat lóðar. Samanlögð eiga þessi mót að endurspegla gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Til að finna gangverð safnar stofnunin saman kaupsamningum og vinnur úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, sbr. 23. gr. framangreindra laga. Fasteignamat miðast því ekki við gangverð einstakra eigna.

Lóðarmat.

Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978 mælir m.a. nánar fyrir um hvernig mati einstakra þátta fasteignar skuli hagað. Í 9. gr. er kveðið á um að heildarmatsverð fasteignar skuli skipta niður í matsverð lands eða lóðar, mannvirkja, ræktunar ef um landbúnaðarland er um að ræða og hlunninda. Jafnframt er tekið þar fram að þess skuli gætt að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til fram í mismunandi land- eða lóðarverði. Í 6. mgr. 8. gr. er síðan mælt fyrir um hvernig mati lóða skuli hagað:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi, sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunar yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar sem það hefur haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

Við ákvörðun hlutdeildar lóðarmatsins í heildarfasteignamati var tvennt haft í huga: Hver er hlutdeild lóðarkostnaðar í byggingarkostnaði og hvert mundi vera líklegt söluverð lóðarréttindanna ef húsið hyrfi af lóðinni. Gögn Rannsóknarstofnunar byggingariðnarins og Hagstofunnar voru höfð til hliðsjónar, en samkvæmt þeim er hlutdeild lóðarkostnaðar um 20% fyrir einbýlishús og um 10% fyrir 10 íbúða fjölbýli.

Eins og fyrr sagði er í 28. gr. laga nr. 6/2001 mælt fyrir um að við ákvörðun matsverðs fasteignar skuli eftir föngum finna tölfraðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir og er sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

Endurskoðun fasteignamatsins í júní 2001 var framkvæmd með því að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir og finna með tölfraðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra.

Þessar tölfraðilegu athuganir sýndu að sennilegt gangverð sérbýlis má ákvarða með upplýsingum um staðsetningu eignar, byggingarkostnað og aldur hússins, birt flatarmál, lóðarprósentu og lóðarstærð. Fasteignamat, þ.e. húsmat + lóðarmat, er þess vegna reiknað út frá þessum stærðum. Lóðarmat sérbýliseigna er háð staðsetningu, birtu flatarmáli, lóðarprósentu og lóðarstærð.

Lóðarmat sérbýlis í Reykjavík eftir framreikning 2001 og 2002 er reiknað á eftirfarandi hátt í krónum:

$[4160 \times \text{BirtFlm} + 15831 \times \text{LóðarPrósenta} + 78747 \times \text{kvaðratrót}(\text{LóðarFlm})] \times \text{Lóðarsvæðisstuðull1}$.
Lóðarsvæðisstuðullinn fyrir það svæði sem hér um ræðir er 0,9409.

Húsmat.

Vísað er til þess sem áður hefur verið rakið að skv. 28. gr. laga nr. 6/2001 skal við ákvörðun matsverðs finna tölfraðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir o.s.v.frv. Húsmat er fundið á þann hátt að fyrst er heildarfasteignamatsverð ákveðið og lóðarmat dregið frá því.

Staðsetningaráhrifum er náð með margföldunarstuðlum. Þeir sýna hlutfallslega lækkun eða hækkun mats á viðkomandi svæði miðað við höfuðborgarsvæðið í heild. Hér er um tvenns konar stuðla að ræða; svæðastuðla sem virka á fasteignamat og lóðasvæðastuðla sem virka á lóðarmat.”

Greinargerð Fasteignamats ríkisins 5. nóvember 2003 var send kæranda til kynningar með bréfi 12. nóvember 2003. Ekki bárust athugasemdir frá kæranda.

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda, sem borist höfðu Yfirfasteignamatsnefnd, þegar bréf kæranda barst, óskaði nefndin, í bréfi til fjármálaráðuneytisins, eftir framhaldsfresti til að úrskurða í þeim málum sem fyrir lágu, með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 31. desember 2003.

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang 12. desember 2003 og skoðaði húsið í fylgd kæranda Ragnars Páls Einarssonar, sem er eigandi hússins. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson, ásamt ritara nefndarinnar, Friðbjófi Sigurðssyni.

Lýsing fasteignar.

Samkvæmt upplýsingum Fasteignamats ríkisins er húsið Blesugróf 13 byggt árið 1954. Húsið er einbýlishús, ein hæð með háu risi. Húsið er talið 196,2 m².

Íbúðin á 1. hæð skiptist í stóra stofu, borðstofu, vinnuherbergi, hjónaherbergi, eldhús, litla snyrtingu, forstofu, geymslu og niðurgrafið þvottahús.

Veggir og loft á hæðinni eru ýmist plötuklædd eða forskölluð. Hurðir eru málaðar spjaldahurðir, gluggar ýmist með einföldu eða mixuðu gleri.

Í svefnherbergi er dúkur á gólfi og málaður skápur. Í vinnuherbergi og í stofu eru teppi á gólfum. Í eldhúsi er dúkur á gólfi og all góð innrétting og flísar milli skápa. Í snyrtingu er teppi á gólfi og vaskur og salerni. Þvottahúsið er niðurgrafið, forskallað og málað. Mun það upphaflega hafa verið kyndiklefi. Þar er sturtuaðstaða. Geymsla er inn af forstofu. Þar er timburstigi upp í risið.

Í risi er uppganga, vinnustofa málara og eitt herbergi. Að öðru leyti er risið óinnréttað geymslurými.

Vinnustofan er plötuklædd og máluð og gólf málað. Stór þakgluggi er í vinnustofunni og ofn undir súð. Vinnustofan er einangruð að mestu. Herbergið er einangrað, plötuklætt og málað. Aðrir hlutar rissins eru óeinangraðir. Raflögn hússins hefur lítið verið endurnýjuð. Ofnar á hæðinni eru pottofnar með retúrlökum, en tveir stálofnar eru í risi.

Húsið að Blesugróf 13 er timburhús, forskallað á bárujárn. Húsið er augljóslega byggt í mörgum áföngum og var, að sögn eiganda, í upphafi timburskúr, sem síðan hefur verið skeytt við. Húsið er því barn síns tíma, en er í þokkalegu ástandi.

Lóðin er vel gróin og há tré í garði. Húsið stendur ekki í byggingareit og inngangur í húsið er frá Stjörnugróf, enda þótt það teljist vera við Blesugróf.

Niðurstaða.

Með bréfi fjármálaráðuneytisins, dags. 2. nóvember 2000, fól ráðuneytið, skv. heimild í 32. gr. laga nr. 6/2001, Fasteignamati ríkisins að „endurmeta íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, sumarbústaði, lóðir og útihús um allt land”. Skyldi endurmatið fara fram eigi síðar en á 1. ársfjórðungi 2001. Talið var að fasteignamat eigna víða um land endurspeglaði ekki nægilega vel gangverð þeirra eins og kveðið er á um í lögum um skráningu og mat fasteigna.

Talið var, að fasteignamat eldri eigna væri of lágt miðað við gangverð þeirra, m.a. vegna þess að hlutdeild lóðar í heildarmati fasteignar væri oft mjög vanmetin. Gat það bæði stafað af verðhækkun lóðar vegna staðsetningar og vegna hækkunar á ýmsum gjöldum, t.d. gatnagerðargjöldum og tengigjöldum. Endurmatið hafði því oft í för með sér hækkun á fasteignamati eldri eigna, sérstaklega hækkun á fasteignamati lóða.

Niðurstaða hins kærða endurmats var sú, eins og að framan greinir, að húsmat var ákveðið kr. 12.947 þús. kr. og lóðarmat 4.417 þús. kr., samtals 17.364 þús. kr. Niðurstaðan miðast við verðlag fasteigna í nóvember 2002.

Í 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segir svo:

„Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.”

Í 28. gr. sömu laga segir:

„Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s. frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.”

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/178 segir í 1. tl. 8. gr:

„Mat fasteignar í heild skal miða við gangverð umreiknað til staðgreiðslu sem líklegt er að hún hafi í kaupum og sölum...”

Í 9. gr. sömu reglugerðar segir:

„1. Heildarmat fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirfarandi þætti:

1. Matsverð lands eða lóðar.
2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
3. Matsverð hlunninda.
4. Matsverð mannvirkja.

2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.”

Markmið fasteignamats er samkvæmt framansögðu að meta gangverð fasteignarinnar í heild, jafnframt því sem mat á einstökum þáttum hennar, lóð, mannvirkjum o.s.frv., verður að uppfylla ákvæði laganna og viðkomandi reglugerðar.

Af framansögðu er ljóst, að einstakir þættir matsins, í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat, eru innbyrðis tengdir og mynda samanlagt heildarmat eignarinnar. Af því leiðir, að ekki er unnt að fjalla um einn þáttinn án þess að fjalla um mat eignarinnar í heild og skiptingu einstakra þátta innbyrðis.

Nánari ákvæði um lóðarmat er að finna í 6. tl. 8. gr. sömu reglugerðar, en þar segir:

„Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi, sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu, svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunum yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar, sem það hefur í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota, sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.”

Fasteignamat miðast við markaðsverð, en upplýsingar um það eru yfirleitt bæði um hús og lóð í senn. Við framkvæmd fasteignamats er eðlilegast að komast að raun um það fyrst, hvert sé gangverð eignarinnar í heild og skipta síðan heildarverðinu niður á þá þætti sem tilgreindir eru í lögunum, þ.e. í þessu tilfelli húsmat og lóðarmat. Sé heildarfjárhæð fasteignamats eignarinnar rétt, þ.e. sýni rétt gangverð eignarinnar í heild, umreiknað til staðgreiðslu, hefur breyting til lækkunar á einum þætti fasteignamats í för með sér samsvarandi hækkun á einhverjum öðrum þætti fasteignamatsins.

Upphaflega var íbúðahverfið í Blesugróf byggt áður en landið var skipulagt af Reykjavíkurborg. Voru þarna reistir skúrar og sumarbústaðir án leyfis byggingaryfirvalda. Síðan voru mörg þessara

húsa tekin til íbúðar allt árið. Þegar hverfið var síðan skipulagt sem íbúðarhúsa hverfi voru flest þessara húsa rifin og ný hús byggð skv. skipulaginu. Blesugróf 13 er eitt fárra upphaflegra húsa í hverfinu. Hefur húsið fengið að standa á lóðinni, enda þótt það sé ekki staðsett á byggingarreit lóðarinnar og aðkoma að húsinu sé ekki í samræmi við skipulag. Stingur húsið nokkuð í stúf við nærliggjandi hús, byggð skv. skipulagi. Húsið er í þokkalegu ástandi en uppfyllir þó ekki þær kröfur sem nú eru gerðar til íbúðarhúsa. Þá ber að geta þess, að ris hússins er að miklu leyti óinnréttað. Allt hefur þetta að áliti Yfirfasteignamatsnefndar áhrif til lækkunar á gangverði eignarinnar.

Lóðarverð í þéttbýli myndast einkum af landverði á viðkomandi stað og kostnaði við að gera lóðir byggingarhæfar. Á höfuðborgarsvæðinu myndast lóðarverð bæði af landverðinu, sem hefur mjög hækkað á síðari árum, svo og af gatnagerðargjöldum, sem einnig hafa farið hækkandi og ýmsum gjöldum sem sveitarfélögin innheimta af bygggjendum, svo sem heimæðagjöld hitaveitu og vatnsveitu, gjöld fyrir tengingu fráveitu o.fl. Þá ber og að nefna ræktun lóða, sem er kostnaðarsöm. Hefur allt þetta orsakað miklar hækkanir á verði lóða.

Með hliðsjón af því, sem hér hefur verið rakið er það niðurstaða Yfirfasteignamatsnefndar, að heildarmat fasteignarinnar Blesugrófar nr. 13, Reykjavík, skuli vera 14.617.000 krónur, miðað við verðlag fasteigna í nóvember 2002 og gildir frá 31. desember 2002.

Það er álit Yfirfasteignamatsnefndar, að lóðarmatið skuli vera óbreytt, 4.417.000 krónur, þannig að húsmatið verður því 10.200.000 krónur.

ÚRSKURÐARORÐ:

Fasteignamat hinnar kærðu eignar, Blesugrófar 13, Reykjavík, fastanúmer 203-8328, telst hæfilega ákvarðað sem hér segir, miðað við verðlag fasteigna í nóvember 2002 og gildir frá 31. desember 2002:

Húsmat	kr. 10.200.000
Lóðarmat óbreytt	<u>kr. 4.417.000</u>
Fasteignamat samtals	<u>kr. 14.617.000</u>

Pétur Stefánsson

Andrés Svanbjörnsson

Agnar Gústafsson