

Ár 2001, miðvikudaginn 3. október var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 8/2001 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi 27. júní 2001 kærir hreppsnefnd Rangárvallahrepps úrskurð Fasteignamats ríkisins dags. 18. maí 2001 varðandi fasteignamat sumarbústaðalóðarinnar Reynifells nr. 4, Rangárvallahreppi, nr. 8607-01 4100-0040, landnr. 164792. Í bréfi kæranda segir m.a.:

“Markaðsvirði frístundalóða á Suðurlandi hefur farið hækkandi undanfarin ár og á fasteignamat þeirra að endurspegla þá þróun. Viðkomandi land, sem hér um ræðir, er vel gróið og hefur verið eftirsótt sem frístunda- og útivistarsvæði. Ekkert hefur komið fram um að verðgildi þessa lands hafi minnkað á undanförunum misserum.

Hreppsnefnd Rangárvallahrepps gerir þá kröfu með framangreindum rökum, að mat viðkomandi frístundalóðar verði fært til fyrra horfs eins og var fyrir úrskurð Fasteignamats ríkisins á Selfossi frá 18. maí 2001.”

Málið var sent eiganda umræddrar lóðar, Guðjóni Tómassyni, til umsagnar með bréfi dags. 19. júlí 2001. Í svarbréfi eiganda dags. 11. ágúst 2001 segir:

“Ég tel að eftirspurn eftir lóðum í landi Reynifells hafi verið lítil síðustu 3-5 ár og lóðarverð farið lækkandi. Máli minnu til stuðnings hefur Magnús Leopoldsson, fasteignasali hjá Fasteignamiðstöðinni Skippholti 50 b, verið með til sölu tvær lóðir, nr. 2 og 14 í landi Reynifells á árunum 2000 til 2001. Óskað var eftir tilboðum í lóðirnar, en engin bárust. Seinna selur Kristinn Ólafsson hrl. Austurstræti 10 b lóðirnar á kr. 100.000,- hvora. Stærð þessara lóða er um 1 hektari.”

Yfirfasteignamatsnefnd gekk á vettvang föstudaginn 28. september 2001. Þar mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Agnar Gústafsson og Andrés Svanbjörnsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu Rangárvallahrepps mættu Guðmundur Ingi Gunnlaugsson, sveitarstjóri, og Óli Már Aronsson, oddviti. Ekki var mætt af hálfu eiganda.

Umrætt land er í raun þrjár samliggjandi byggingarreitir merktir nr. 4A, 4B og 4C á framlögðum skipulagsupprætti. Skráð heildarstærð er 36.054 m². Landið er austan við Eystri-Rangá en í VNV af Þríhymingi. Fjarlægð frá Suðurlandsvegi, Þjóðvegi 1, er um 20 km. í átt að Keldum. Landið er smáöldótt og vel gróið grasi og gulvíði. Engar byggingar eru á umræddu landi, en nokkrir sumarbústaðir í grennd. Lóðarhafar annast sjálfir vatnslagnir og útvegum vatns. Ekkert rafmagn er á svæðinu, né heitt vatn svo vitað sé

Hið kærða mat er að fjárhæð kr. 959 þús., eða u.þ.b. kr. 266 þús. pr. ha.

Í lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 segir í 27. gr.:

“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.


Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fáanlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.”

Yfirfasteignamatsnefnd hefur aflað sér upplýsinga um nýlegar sölur og matsgerðir lóða og lendna á Suðurlandi. Hin umrædda lóð, og land þar í kring, er allsérstætt bæði varðandi gróður og yfirbragð allt. Fjarlægð frá alfaraleið og skortur á þjónustu svo sem rafmagni, vatni og heilsársvegi setur svæðinu hinsvegar skorður sem frístunda- byggð.

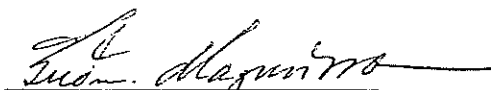
Það er skoðun Yfirfasteignamatsnefndar með hliðsjón af þeim upplýsingum um gang- verð lóða og lendna, sem nefndin hefur aflað sér úr grenndinni, og eðliskosta umræddrar lóðar, að ekki sé ástæða til hækkunar á hinu kærða mati.

ÚRSKURÐARORÐ

Hinn kærði úrskurður skal vera óbreyttur.



Pétur Stefánsson, formaður



Guðmundur Magnússon



Agnar Gústafsson