

Ar 1993, miðvikudaginn 21. apríl var í málinu nr. 1/1993 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

#### U R S K U R D U R:

Málavextir eru þeir að með bréfi dags. 14. janúar 1993 óskar bæjarstjórinn í Hveragerði, Hallgrímur Guðmundsson, eftir því að Yfirfasteignamatsnefnd taki til endurmats fasteignina nr. 24 við Austurmörk í Hveragerði en þar er rekinn skemmtigarður (tívólí).

Nánar segir svo í bréfi bæjarstjóra:

"Í árslok 1990 barst Hveragerðisbæ úrskurður Fasteignamats ríkis um lákkun á fasteignamati að Austurmörk 24, Hveragerði en eignin hafði verið tekin til endurmats vegna kæru eiganda nr. S-1990-142. Lákkunin gilti fyrir árin 1989 og 1990. Í árslok 1992 barst Hveragerðisbæ aftur úrskurður Fasteignamats ríkisins um lákkun á sömu eign vegna kæru eiganda nr. S-1992-199 og gildir úrskurðurinn fyrir árin 1991 og 1992.

Endurmat fasteignar með tveggja ára millibili hlytur að kalla á frekari skýringar, og sérstaklega þegar ekki verður séð að verulegar breytingar hafi orðið á eigninni frá fyrri endurskoðun. Það er því ósk Hveragerðisbæjar að eign þessi verði tekin til endurmats í þeirri von að nálgast megi varanlegt og traust verðgildi eignarinnar."

Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar dags. 28. janúar 1993 var málið sent eiganda, Olafi H. Ragnarssyni, til umsagnar.

Með bréfi dags. 3. mars 1993 sendi eigandi mat Þórólfs Halldórssonar, löggilts fasteignasala, dags. 1. mars 1993. Þar er talið að miðað við ástand byggingarinnar og miðað við ástand á fasteignamarkaði, muni meira fást fyrir eignina með því að selja húseignina til niðurrifs og reyna síðar að afsetja lóðina. Mat á söluverði byggingar til niðurrifs er metið allt að kr. 10.000.000. Í bréfi sínu telur eigandi mat fasteignasalans styðja rök sín fyrir frekari lákkun á fasteignamati húseignar og telur að meta eigi bátalaug á kr. 0.00.

Þriðjudaginn 23. febrúar sl. fór Yfirfasteignamatsnefnd á vettvang og skoðaði fasteignina í fylgd eigandans Olafs H. Ragnarssonar og kærands bæjarstjórans í Hveragerði, Hallgríms Guðmundssonar. Viðstaddur vettvangsgöngu var einnig byggingafulltrúinn í Hveragerði, Guðmundur Baldursson. Gengið var um húsið og það skoðað, en ástandi þess virtist nokkuð ábótavant. Þak er að mestu klætt lituðu búrúplásti, sem fokið er af á nokkrum stöðum. Þakið er borið uppi af límtrjám, sem eru í nokkuð góðu ásikkomulagi þrátt fyrir takmarkað viðhald. Upphitun er nánast engin enda húsið allt mjög óþétt.

Að sögn eiganda er nýtingartími hússins mjög stuttur eða frá miðjum maí fram í byrjun september, þ.e. 3 - 4 mánuðir. Heimsókn erlends fjölleikahúss hefur undanfarin sumur haft mjög neikvæð áhrif á aðsókn og hugmyndir um skemmtigarð í Reykjavík gera framtíðina óvissa. Rekstursyfirlit liggur ekki fyrir, en upplýsingar um reksturinn gefa til kynna ótraustan rekstrargrundvöll.


Samkvæmt úrskurði Fasteignamats ríkisins dags. 8. desember 1992 var fasteignamat Tívolíhússins miðað við 1. desember 1992 ákveðið kr. 23.905 þúsund og tilheyrandi lóðarhluti kr. 5.680 þúsund. Bátalaug var metin á kr. 3.031 þúsund og tilheyrandi lóðarhluti á kr. 205 þúsund.

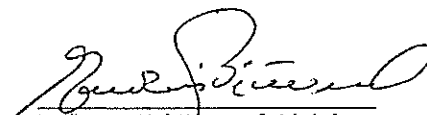
Yfirfasteignamatsnefnd hefur kannað þau gögn sem fyrir liggja og máli skipta við fasteignamat umræddra eigna. Er niðurstaða nefndarinnar sú, að með tilliti til rekstrarlegrar óvissu og möguleikum á nýtingu Tívolíhússins til annarra þarfa sé tilefni til lækkunar á fasteignamati þess í kr. 19.500 þúsund. Fasteignamat bátalaugar miðað við útgefna fasteignaskrá 1. desember 1992 skal vera kr. 300.000.- Fasteignamat lóðarhluta skal vera óbreytt.

#### U R S K U R D A R O R D

Fasteignamat Tívolíhúss að Austurmörk 24 í Hveragerði ákveðst kr. 19.500 þúsund miðað við 1. desember 1992. Fasteignamat bátalaugar skal vera kr. 300 þúsund miðað við sömu dagsetningu. Fasteignamat lóðarhluta Tívolíhúss og bátalaugar skal vera óbreytt.

  
Pétur Stefánsson

  
Guðmundur Magnússon

  
Guðný Björnsdóttir