

Ár 1998, föstudaginn 22. maí, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 4/1998, kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dags. 30. janúar 1998, kærir Lárus L. Blöndal hdl. fyrir hönd Guðmundar Birgissonar, kt. 010761-2049, Núpum III, Ölfushreppi og Íslandsbleikju ehf., kt. 691297-2889, úrskurð Fasteignamats ríkisins, umdæmisskrifstofunni á Suðurlandi um endurmat á fasteignum að Núpum V, Ölfushreppi.

Í bréfi kæranda segir m.a.:

“ Samkvæmt meðfylgjandi afsali frá Rekstrarfélaginu hf., kt. 670248-2069, sem er dótturfyrirtæki Landsbanka Íslands er söluverð eignanna kr. 25.000.000,-. Innifalið í kaupverðinu er margskonar lausafé sem þarf til reksturs fiskeldisstöðvar, þ.á.m. stór varmaskiptir sem er staðsettur í gámi fyrir utan stöðina. Er því ljóst að markaðsverð þessara fasteigna er töluvert undir kaupverðinu, kr. 25.000.000,- sérstaklega þegar það er haft í huga að kaupverðið er greitt á tuttugu árum með mjög hagstæðum vöxtum. Mat Fasteignamats ríkisins á Suðurlandi á umræddum fasteignum er kr. 44.419.000,- samkvæmt úrskurði þess og er umbj. mínum því nauðsynlegt að kæra þennan úrskurð til lækkunar.

Rétt er að hafa í huga að umræddar fasteignir eru sérstaklega hannaðar og byggðar til að hýsa fiskeldisstarfsemi. Til að gera mannvirkin hæf til annarra nota þyrfti að byrja á því að brjóta upp gólf þeirra, þar sem fiskeldisker eru steypit niður, hreinsa síðan allan búnað innan úr þeim og endursteypa gólfín með hliðsjón af nýjum notkunarmöguleikum. Er ljóst að þessi framkvæmd myndi kosta tugi milljóna króna sem er mjög há fjárhæð þegar haft er í huga að verðmestu húsin skv. matinu eru óeinangraðar skemmur. Verður því að meta húsin út frá þeirri notkun sem þau bjóða uppá í dag. Sé það gert hlýtur verðmatið að taka mið af markaðnum sem er fyrir fiskeldismannvirki. Alþekkt er staða fiskeldis á Íslandi þar sem eldisstöðvar sem ekki hafa þurft að bera neinn kostnað af fjárfestingu í mannvirkjum hafa ekki borið sig. Verður að miða mat á þessum mannvirkjum við þann veruleika.

Rétt er að taka fram að Guðmundur neytti forkaupsréttar að þessum mannvirkjum til að verja hagsmuni sína sem eiganda þess lands sem þau standa á en ekki vegna þess að hann teldi fasteignirnar sem slíkar þess virði sem kaupverðið hljóðar upp á.”

Föstudaginn 27. mars 1998 var gengið á vettvang að Núpum V. Af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar mættu Agnar Gústafsson, Andrés Svanbjörnsson og Guðmundur Magnússon, ásamt Friðþjófi Sigurðssyni, starfsmanni nefndarinnar. Eigandi Núpa III og Íslandsbleikju ehf., Guðmundur Birgisson var á staðnum svo og Sigurður Jónsson, byggingarfulltrúi Ölfushrepps. Voru fasteignir skoðaðar undir leiðsögn eiganda.

Eigandi lagði áherslu á það í vettvangsgöngunni að hann hefði keypt eignirnar af opinberri stofnun á verði sem væri lægra en fasteignamatsverð og að hann teldi kaupsamninginn marktækan. Auk þess væri verulegur hluti kaupverðs lausafé, sbr. afsal. Tryggingamat væri til á lausafénu sem staðfesti þetta. Þá lægi fiskeldi í láginni um nær allt land um þessar mundir og því ekki mikil eftirspurn eftir fiskeldisstöðvum. Rekstur stöðvarinnar væri lítill eins og er. Sala afurða (bleikju) hæfist eftir 1 - 2 ár og nýting stöðvarinnar kæmist þá í um 30%.

Þær fasteignir sem hér um ræðir og hið kærða fasteignamat þeirra er sem hér segir:

	Fasteignamat í þús. kr.
1. Matshl. 01 0101	
Klakhús	1.746
Lóðarmat	49
2. Matshl. 02 0101	
Frumeldishús	8.458
Lóðarmat	257
3. Matshl. 03 0101	
Aðaleldishús	21.198
Lóðarmat	715
4. Matshl. 04 0101	
Rafstöðvarhús	284
Lóðarmat	8
5. Matshl. 05 0101	
Kyndihús)	292
Lóðarmat	10
6. Matshl. 06 0101	
Fiskeldsiker	670
Lóðarmat	70
Samtals	<u>33.757</u>

Fasteignamat er því skv. bréfi Fasteignamats ríkisins dags. 7. nóv. 1997 samtals kr. 33.757.000,-. Álagningarstofninn er hins vegar samtals kr. 44.419.000,-.

Við ákvörðun matsverðs í máli þessu er einkum stuðst við 17. gr. laga nr.94/1976 um skráningu og mat fasteigna. Þar segir m.a.:

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

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri 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.”

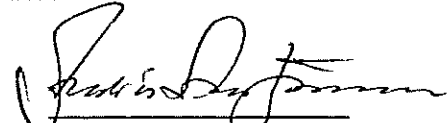
Með tilliti til söluverðs fiskeldisstöðva á undanförunum árum, rekstrarmöguleika þeirra, eins og nú horfir við, svo og með hliðsjón af afsali Rekstrarfélagsins h.f. til Íslandsbleikju ehf., dags. 30. desember 1997, þykir rétt að lækka hlutfallslega fasteignamat allra mannvirkja Íslandsbleikju ehf. að Núpum V, Ölfushreppi, þannig að það verði í heild kr. 20.000.000,-. Lóðarmat standi óbreytt. Matsverð miðast við 1. desember 1996.

Úrskurðarorð:

Fasteignamat allra mannvirkja Íslandsbleikju ehf., Núpum V, Ölfushreppi, lækki hlutfallslega þannig að það verði í heild kr. 20.000.000,-. Lóðarmat standi óbreytt. Matsverð miðast við 1. desember 1996.


Guðmundur Magnússon


Agnar Gústafsson


Andrés Svanbjörnsson