

Ár 2003, föstudaginn 27. júní, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 28/2002 kveðinn upp svohljóðandi

## ÚRSKURÐUR

Með bréfi 10. júní 2002 kærir Höskuldur H. Ólafsson, f.h. Eimskipafélags Íslands hf., ákvarðanir Fasteignamats ríkisins dags. 28.05.2002 um fasteignamat lóða Eimskips í Sundahöfn, Reykjavík.

Í bréfi kæranda segir:

„Eimskip hefur nýlega borist í hendur niðurstaða endurmats Fasteignamats ríkisins dags. 28.05.2002 á kæru félagsins á fasteignamati lóða og húsa í Sundahöfn sbr. bréf GNI/96-01 dags. 12.09.2001. Ekki eru gerðar athugasemdir við niðurstöðu FMR á kærum vegna mats á húsum en við getum ekki sætt okkur við niðurstöður endurmats á lóðum.

FMR kemst að þeirri niðurstöðu að mat lóða Eimskips í Sundahöfn standi óbreytt. Þetta er óviðunandi niðurstaða að mati Eimskips og kærum við því hér með þetta endurmat til yfirfasteignamatsnefndar.

Við sjáum ekki að neitt hafi breyst í umhverfinu sem leiðir til þess að ekki sé lengur gott samræmi á milli lóðamats og endurstofnverðs lóða eins og var niðurstaðan í endurmati FMR fyrir þessar lóðir og aðrar lóðir á hafnarsvæðinu í Sundahöfn árið 1998. Ennfremur er rétt að taka fram að lóðir eins og þær sem Eimskip er með á hafnarsvæðum ganga almennt ekki kaupum og sölum, notkun er skilyrt og takmörkuð við ákveðna starfsemi og markaðsverð því óþekkt. Það er því eðlilegt að mati Eimskips að fyrst og fremst sé tekið mið af endurstofnverði við mat á þessum lóðum.”

Í hinu tilvitnaða bréfi Eimskips til Fasteignamats ríkisins dags. 12.09.2001 segir m.a.:

„Eimskip hefur nú til umráða ríflega 22 ha athafnasvæðis fyrir flutningamiðstöð sína í Sundahöfn. Lóðir á þessu svæði voru síðast endurmetnar í lok árs 1998 og var mat þá á bilinu 6.300-6.900 kr/m<sup>2</sup> miðað við verðlag 1.12.1997. Endurstofnverð var á þeim tíma metið 5.500-6.400 kr/m<sup>2</sup> og mat lóða því í góðu samræmi við það.

Frá þessum tíma hefur fasteignamat hækkað um 45%, en á sama tíma hefur vísitala byggingarkostnaðar hækkað um 9% til 1.12.2000 sem svarar til 5.990-6.970 kr/m<sup>2</sup> endurstofnverðs. Meðalmatsverð skv. fasteignamati á lóðum Eimskips í Sundahöfn er nú 9.393 kr/m<sup>2</sup> sem er 35-60% yfir endurstofnverði. Hækkun á fasteignamati lóða Eimskips í Sundahöfn á síðustu árum er þannig 33% umfram hækkun á byggingarvísitölu sem getur ekki talist eðlilegt.

Hafnarlóðir ganga almennt ekki kaupum og sölum og gangverð þeirra er því ekki þekkt. Við slíkar aðstæður ber að ákveða matsverð eftir bestu fánægri vitneskju um kostnað við mannvirkjagerð, nýtingarmöguleikum lóðar o.fl. atriða. Ekki verður annað séð en Fasteignamat ríkisins hafi haft þessi atriði að leiðarljósi við endurskoðun á fasteignamati lóða á hafnarsvæðum 1998 og því eðlilegt að mat lóða á hafnarsvæðum verði endurskoðað nú þannig að það verði aftur í samræmi við kostnað við gerð lóða.

Eimskip gerir því athugasemdir við mat á öllum lóðum sem fyrirtækið hefur yfir að ráða í Sundahöfn. Um er að ræða eftirfarandi lóðir:

Lóð	Staðgr.	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Fast.mat 15.9.2001 þkr.	Mat 15.9.2001 kr/m <sup>2</sup>	Mat 1.12.1997 kr/m <sup>2</sup>
Korngarðar 2	1.331.401	6.420	58.493	9.111	6.300
Sundabakki 2	1.332.001	35.684	325.091	9.110	6.300
Sundabakki 4	1.332.401	24.179	220.281	9.110	6.300
Sundabakki 6	1.338.401	13.928	126.889	9.110	6.300
Sundabakki 8	1.338.501	20.181	183.856	9.110	6.300
Sægarðar 3	1.331.401	19.903	181.325	9.110	6.300
Sægarðar 5	1.334.601	18.229	166.073	9.110	6.300
Sægarðar 7	1.334.201	11.193	101.973	9.110	6.300
Kleppsakki 2	1.334.101	72.512	723.526	9.978	6.900

Eimskip vill einnig koma því á framfæri við Fasteignamat ríkisins að staðhættir eru þannig á hluta lóðanna við Sundabakka 2-8 og Sægarða 3 að hraunflái/bergskering tekur upp hæðarmun á milli Vatnagarða og umræddra lóða og skerðir þar með nýtingu þeirra.”

Erindi þetta var sent Fasteignamati ríkisins til umsagnar með bréfi 19. júní 2002 og til Reykjavíkurborgar með bréfi sama dag.

Í svarbréfi borgarlögmans frá 9. júlí 2002 segir:

„Skrifstofa borgarlögmans hefur yfirfarið fyrirbyggjandi kærugögn en athygli er vakin á því að rökstuðning Fasteignamats ríkisins fyrir ákvörðun sinni er ekki að finna meðal kærugagna. Þá bendir Reykjavíkurborg á að ekki verður séð af kærugögnum að lóðarmatshluti fasteignamats umræddra lóða hafi hækkað við sjálft endurmatið sem fram fór árið 2001 og taka átti gildi þann 15. september það ár.

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 og skal við matið miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Í þessu sambandi er hins vegar rétt að vekja athygli á því að samkvæmt upplýsingum Reykjavíkurborgar hefur Eimskipafélag Íslands verið lóðarhafi umræddra lóða allt frá úthlutun þeirra. Umræddar lóðir hafa því væntanlega ekki gengið kaupum og sölum. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við fyrirbyggjandi kærugögn.”

Bréf borgarlögmans var sent Eimskip til kynningar með bréfi 21. ágúst 2002. Í svarbréfi Höskuldar Ólafssonar f.h. Eimskips frá 26. ágúst 2002 segir m.a.:

„Eimskip hefur ekki undir höndum rökstuðning Fasteignamats ríkisins fyrir ákvörðun sinni vegna kæru okkar, enda fylgdi hann ekki með nýjum matsseðlum sem bást frá FMR í lok maí s.l. Það er rétt hjá borgarlögmanni að fasteignamat lóða Eimskips í Sundahöfn var ekki að hækka í endurmatinu, enda var ekki verið að kæra hækkun á matinu heldur matið sjálft.

Við tókum undir það sem fram kemur í umsögn borgarlögmans um að markaðsverð þessara lóða er óþekkt og því ber við mat á þeim fyrst og fremst að horfa á endurstofnverð að okkar mati.”

Umsögn Fasteignamats ríkisins um kæru Eimskips er dagsett 22. janúar 2003. Þar segir m.a. um fasteignamat lóðar:

„Lóðarmat lóða Eimskipafélags Íslands var endurmetið með endurmati hafnarlóða í eigu Reykjavíkurborgar árið 1998 og 1999. Endurskoðað var m.a. svæðið frá Laugarnestanga og fram eftir, þar með taldar lóðir Eimskips og Samskipa. Lóðarmatið var ákveðið á grundvelli endurstofnsverðs á fermeter sem er margfaldað með stærð lóðar. Endurstofnverð á fermeter var fundið samkvæmt kostnaði við öflun lóðar og standsetningu hennar svo og nýtingarmöguleika lóða. Við endurmatið 2001 var lóðarmatinu ekki breytt þar sem nýlegt endurmat lóðanna hafði farið fram með séraðferðarfræði með tilliti til eðlis lóðanna og þeirri aðferðarfræði haldið óbreyttri á þeim lóðum. Lóðarmat lóðanna hefur hins vegar hækkað frá árinu 1998 og stafar sú hækkun af framreikningi fasteignamats frá 1. desember 1999 um 18% og frá 1. desember 2000 um 14% skv. ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar, sbr. auglýsingar 784/1999 og 853/2000. Samkvæmt þeim ákvörðunum nær hækkunin til allra atvinnuhúsaloða og því voru ekki að mati Fasteignamats ríkisins forsendur til að lækka lóðarmat þeirra eigna sem hér um ræðir og matið látið standa óbreytt. Bent er á að ekki verður annað ráðið af kærubréfinu en að eigandi hafi verið sáttur við endurmat lóðanna árið 1998 og þau atriði sem Fasteignamat ríkisins miðaði við í endurskoðun á fasteignamati þeirra.

Í athugasemdabréfi Eimskipafélags Íslands frá 12. september 2001 er bent á að staðhættir eru þannig á hluta lóðanna við Sundabakka 2-8 og Sægarð 3 að hraunflái tekur upp hæðarmun á milli Vatnagarða og umræddra lóða og skerðir þar með nýtingu þeirra. Af því tilefni er tekið fram að lóðarmat byggir á fermetraverði [og] hefur [því] ekki verið tekið sérstaklega tillit til þessa fláa heldur litið til heildarstærðar lóðarinnar.”

Umsögn Fasteignamats ríkisins var send Eimskip til kynningar með bréfi 23. janúar 2003. Í svarbréfi Guðmundar Nikulássonar, f.h. Eimskips, frá 31. janúar 2003 segir m.a.:

„Félagið sér sig knúð til að gera athugasemd við niðurstöðu greinargerðarinnar.

Meginregla eldri og yngri laga um skráningu og mat fasteigna, nú lög 6/2001, er sú að matið skuli taka mið af ætluðu staðgreiðslugangverði viðkomandi eignar í kaupum og sölu. Eins og rakið er í tilvitnaðri greinargerð, þá eru aðilar hins vegar sammála um sérstöðu lóða Eimskipafélagsins við Sundahöfn í Reykjavík. Vegna þessarar sérstöðu eru aðilar sammála um að við mat þeirra skuli ekki taka mið af markaðsverði og hefur lóðarmatið verið ákveðið á grundvelli endurstofnsverðs á fermeter sem er margfaldað með stærð lóðar. Endurstofnverð á fermeter var fundið samkvæmt kostnaði við öflun lóðar og standsetningu hennar svo og nýtingarmöguleika lóðar.

Þrátt fyrir að FMR og lóðarhafi séu sammála um sérstöðu umræddra lóða, kemst FMR að þeirri niðurstöðu í greinargerð sinni að við framreiknings mats þessara lóða skuli nota almenna framreikningsstuðla sem fundnir eru með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu.”

Með hliðsjón af þeim fjölda erinda sem Yfirfasteignamatnefnd hafa borist vegna hins almenna endurmats fasteigna- og brunabótamats á árinu 2001 óskaði nefndin eftir framhaldsfresti við fjármálaráðuneytið til að úrskurða í þeim málum sem bárust eftir 10. apríl 2002 og síðar viðbótarfrest í máli þessu með vísan til 34. gr. laga nr. 6/2001. Umbeðinn frestur var veittur af hálfu ráðuneytisins til 30. júní 2003 með bréfi dags. 26. mars 2003.

Yfirfasteignamatnefnd gekk á vettvang hinn 7. mars 2003 og skoðaði umrædda eign. Á vettvang mættu nefndarmennirnir Pétur Stefánsson, Guðmundur Magnússon, Andrés Svanbjörnsson og Agnar Gústafsson ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Af hálfu Eimskips mættu Höskuldur Ólafsson framkvæmdastjóri rekstrarsviðs og Guðmundur Nikulásson forstöðumaður rekstrardeildar vöruhafna.

Fulltrúar Eimskips áréttuðu að lóðir Eimskips í Sundahöfn hefðu verið metnar á árinu 1998 með gildistöku frá 1. desember 1997 en það mat hafi einkum byggst á endurstofnverði. Frá þeim tíma hafi orðið mikil hækkun á mati lóðanna vegna hins almenna framreiknings fasteignamats, en mikið misræmi hafi skapast á þessu tímabili milli gangverðs fasteigna og vísitölu byggingarkostnaðar. Afleiðing sé sú að mat lóðanna í dag er orðið verulega hærra en meint endurstofnverð þeirra, sem þó væri eðlilegur grundvöllur að mati lóðanna, enda notkun þeirra sérhæfð og gangverð liggur í raun ekki fyrir. Þá lögðu fulltrúar Eimskips fram eftirfarandi gögn:

1. Yfirlitsteikning merkt Reykjavíkurhöfn 1:2500 Sundahöfn – Vatnagarðar, ásamt leiðréttum lóðarstærðum í samræmi við gildandi lóðarsamning, gert af verkfræðistofunni Hnit í ágúst 2002.
2. Yfirlit um afstöðu lóðanna m.v. upphaflega strandlengju og síðari tíma uppfyllingu.
3. Mat Eimskip á endurstofnverði lóða sinna í Sundahöfn og samanburð við fasteignamat.
4. Yfirlit um lóðarstærðir og ónýtanlegan fláa.
5. Samanburður á þróun fasteignamats og byggingarvísitölu frá 1997 til 2002.

Farið var um svæðið og lóðirnar skoðaðar í fylgd Guðmundar Nikulássonar.

### Lýsing lóða

Lóðir þær sem um ræðir eru:

Korngarðar 2	Skráð stærð 6.420 m <sup>2</sup> skrifstofulóð. („Leiðrétt” stærð 6.330 m <sup>2</sup> sbr. uppdráttur ágúst 2002.) Þar er aðalskrifstofa Eimskips í Sundahöfn staðsett. Lóðin er á fyllingu að hluta og liggur mjög vel við aðkomuleiðum inn á svæðið. Lóðin er öll frágengin með malbiki og bílastæðum ásamt hluta af heildargirðingu athafnasvæðisins.
Sundabakki 2	Skráð stærð 35.681 m <sup>2</sup> . („Leiðrétt” stærð 46.203 m <sup>2</sup> sbr. uppdráttur ágúst 2002.) Lóðin er næst viðlegukanti við Sundabakka og nýtur þeirrar staðsetningar. Þar er staðsett nýtt vöruhótel Eimskips ásamt kæligeymslu sem á að hverfa og hluta Sundaskála 2 sem enn stendur.
Sundabakki 4	Skráð stærð 24.179 m <sup>2</sup> . („Leiðrétt” stærð 13.527 m <sup>2</sup> sbr. uppdráttur í ágúst 2002.) Lóðin er aðliggjandi viðlegusvæði Sundabakka og vel staðsett á svæðinu. Þar eru leifar af Sundaskála 2 ásamt tveim skúrum, vöruafgreiðslu og starfsmannaaðstöðu.
Sundabakki 6	Skráð stærð 13.928 m <sup>2</sup> . Lóðin er í kverk milli Sundabakka og Kleppsbakka. Þar er Sundaskáli 4 staðsettur.
Sundabakki 8	Skráð stærð 20.181 m <sup>2</sup> . Lóðin er nokkuð frá viðlegubakka. Nýtt aðallega fyrir gámaeftirlit. Þar eru tvö lítil timburhús.
Sægarðar 3	Skráð stærð 19.903 m <sup>2</sup> . Lóðin er nokkuð afsíðis. Þar er Sundasmiðja (verkstæðishús) og tvö bárujárnsklædd hús, járnsmiðja og gámaverkstæði. Þar er m.a. útilager Orkuveitu Reykjavíkur.
Sægarðar 5	Skráð stærð 18.229 m <sup>2</sup> . Lóðin er nokkuð frá viðlegubakka. Þar er aðalhliðið við Klepps-skaft og timburhús með afgreiðslu og starfsmannaaðstöðu.
Sægarðar 7	Skráð stærð 11.193 m <sup>2</sup> . Lóðin er nokkuð frá viðlegubakka. Þar er frystigeymsla Eimskips staðsett.
Kleppsbakki 2	Skráð stærð 72.512 m <sup>2</sup> . Lóðin er samsíða og næst viðlegu við Kleppsbakka. Þetta er stærsta lóðin á svæðinu og aðal gámavöllur Eimskips. Þar er og lítil spennistöð og tvö lítil timburhús.

Lóðirnar allar eru mikið til á föstu landi en nokkrar á fyllingu að hluta. Lóðirnar eru allar frágengnar með 5 cm. malbiki ef frá er talinn flái að Vatnagörðum, samtals um 6.858 m<sup>2</sup> skv. upplýsingum fulltrúa Eimskips. Girðing er um allt svæðið.

Skoðuð var jafnframt, að gefnu tilefni, lóð Flytjanda við Klettagarða nr. 15-17. Sú lóð er einungis frágengin að hluta.

Nefndarmenn óskuðu eftir upplýsingum um flutningsmagn Eimskips um Sundahöfn á árabílinu 1997-2002. Rætt var um nýtingu lóðanna og töldu fulltrúar Eimskips að heildarnýtingarhlutfall á svæðinu vera nálægt 0,1. Að öðru leyti vísuðu þeir til bréfa og framlagðra gagna.

Hinn 14. mars 2003 ritaði Yfirfasteignamatnefnd borgarlögmanni bréf og kynnti honum framlögð gögn frá áðurnefndri vettvangsgöngu nefndarinnar hinn 7. mars og óskaði jafnframt eftir upplýsingum um gatnagerðargjöld og önnur hugsanleg stofngjöld af lóðum í eigu Reykjavíkurhafnar.

Í bréfi borgarlögmanns frá 2. júní 2003 segir m.a.:

„Samkvæmt upplýsingum Reykjavíkurhafnar greiðir lóðarhafi við úthlutun lóðar innan Reykjavíkurhafnar kr. 4.300/m<sup>2</sup> í svokölluð lóðargjöld. Þetta gjald innifelur kostnað hafnarinnar af allri landgerð og gatnagerð viðkomandi lóðar en lóðir afhendast lóðarhafa í byggingarhæfu ástandi og hafa þá holræsalagnir verið lagðar inn á viðkomandi lóð. Af þessu má sjá að lóðargjöld standa undir kostnaði við að gera lóð byggingarhæfa svo og kostnaði við gerð gatna, götulýsinga og annarra þeirra þátta sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi og þannig er greiðsla lóðargjalda sambærileg við greiðslur gatnagerðargjalda samkvæmt lögum um gatnagerðargjald nr. 17/1996. Um greiðslufyrirkomulag lóðargjalda gilda reglur sem settar hafa verið af hafnarstjórn en samkvæmt þeim greiðast lóðargjöld fyrir farmstöðvar með þeim hætti að 20% gjaldanna greiðast við úthlutun lóðar en eftirstöðvar á næstu 5 árum. Gjaldið er vaxtalaust en tekur breytingum í samræmi við breytingar á byggingavísitölu.

Þá innheimtir Reykjavíkurhöfn lóðarleigu af úthlutuðum lóðum. Samkvæmt samþykkt hafnarstjórnar Reykjavíkurhafnar, dags. 9. apríl 2001, nemur lóðarleiga farmstöðva 2,15% af lóðarmati viðkomandi lóðar og hefur haldist óbreytt. Til hliðsjónar skal á það bent að almenn lóðarleiga fyrir lóðir innan hafnarsvæðisins er 2,5% af fasteignamati viðkomandi lóðar og er því lóðarleiga farmstöðvarlóða lægri en almennra lóða á hafnarsvæðinu.”

Í bréfinu bendir Reykjavíkurborg ennfremur á:

„að þrátt fyrir að umræddar lóðir gangi að jafnaði ekki kaupum og sölum og þeim sé úthlutað til reksturs farmstöðva verður að líta til ýmissa annarra atriða við lóðamat umræddra lóða. Þannig hljóta atriði eins og staðsetning, nálægð við hafnarmannvirki og tenging við stofnbrautir að hafa áhrif á verðmæti lóðanna.”

Hið kærða fasteignamat lóða Eimskips í Sundahöfn, dags. 28.5.2002, er sem hér segir miðað við verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001:

Lóð	Skráð stærð m <sup>2</sup>	Fasteignamat lóðar (þús.kr.)
Korngarðar 2	6.420	58.493
Sundabakki 2	35.681	325.091
Sundabakki 4	24.179	220.281
Sundabakki 6	13.928	126.889
Sundabakki 8	20.181	183.857
Sægarðar 3	19.903	181.325
Sægarðar 5	18.229	166.073
Sægarðar 7	11.193	101.973
Kleppsbakki 2	72.512	723.526

### Niðurstaða

Í lögum nr.6/2001 um fasteignamat og fasteignaskráningu segir í 3. gr.:

„Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.”

Í 27. gr. sömu laga segir:

„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 fánlegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúruvegur og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar”

og í 28. gr.:

„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.”

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.

Í reglugerð um fasteignamat og fasteignaskráningu nr. 406/1978 segir í 8. gr.:

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

og í 3. mgr. sömu greinar:

„Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því....”

Í 6. mgr. 8. gr. er og sérstaklega fjallað um mat lóða, 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 hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmála 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 fylgja sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð”.

Í 9. gr. reglugerðarinnar er síðan fjallað um hvernig heildarfasteignamat eigna sundurliðast á einstaka þætti.

9. gr. hljóðar:

- „1. Heildarmatsverð 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.”

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

Umræddar fasteignir Eimskip hafa þó nokkra sérstöðu, einkanlega ef frá er talin skrifstofuaðstaðan að Korngörðum 2. Ber þar hvort tveggja til, að sambærilegar eignir ganga ógjarnan kaupum og solum, og hitt að lóðarverðið er mjög afgerandi þáttur í heildarverðmæti eignanna. Þykir af þeim sökum ekki óeðlilegt að fjalla um lóðarmatið sérstaklega, jafnframt því sem heildarverðmætið er haft í huga.

Eins og fram hefur komið er um athafnasvæði að ræða við Sundahöfn og Vatnagarða með níu sérgreindum lóðum, þar af þremur meðfram hafnarbakkanum. Eimskip leigði á því tímabili sem kæran tekur til lóðirnar af Reykjavíkurhöfn skv. lóðasamningum dags. 29. desember 1993. Nýr samningur var gerður 20. desember 2002 þar sem heildarstærð lóða farmstöðvar verður 222.006 m<sup>2</sup>, en leigustærð lóða 215.218 m<sup>2</sup>. Samningurinn tekur einnig til forgangsréttar leigutaka til afnota af Sundabakka og Kleppsbakka. Lóðarleigan miðast við fasteignamat þeirra. Lóðirnar eru háðar ákveðnum skilmálum og kvöðum. Í skilmálum er m.a. tekið fram að nýting lóða skuli vera farmstöð fyrir HF. Eimskipafélag Íslands og að ekki sé reiknuð lóðarleiga af ónýtanlegum hluta lóða í bergfláa milli Sundabakka 2-8 og Sægarða 3 upp að Vatnagörðum. Kvaðir eru m.a. um frágang á lóðunum næst Vatnagörðum og um mælahús Vatnsveitu Reykjavíkur og spennistöð Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

Nýtingarhlutfall er hæst á lóðinni Korngarðar 2, þar sem skrifstofuhúsnæði er, og lóðinni Sundabakki 2, þar sem Sundaskáli stóð. Nýtingarhlutfall á öðrum lóðum er hins vegar tiltölulega lágt.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur við ákvörðun á fasteignamati lóðanna einkum haft til viðmiðunar kostnað við öflun og uppbyggingu þeirra, nýtingarmöguleika þeirra og matsverð viðskipta- og iðnaðarlóða í nágrenni Sundahafnar – Vatnagarða og annarra hafnarsvæða á höfuðborgarsvæðinu. Við ákvörðun á mati lóðanna hefur verið tekið tillit til nýtingar þeirra, afstöðu þeirra til hafnarbakka auk þess landrýmis sem skilgreint er sem ónýtanlegt.

Með hliðsjón af öllu framansögðu þykir fasteignamat lóða Eimskips í Sundahöfn hæfilega ákvarðað sem hér segir miðað við þá stærð lóða er hinu kærða mati lá til grundvallar og verðlag fasteigna í nóvember 2001:

Nafn lóðar	Staðgreinir	Stærð m <sup>2</sup>	Fasteignamat lóðar þús. kr.
Korngarðar 2	1.331.401	6.420	56.496
Sundabakki 2	1.332.001	35.681	285.448
Sundabakki 4	1.332.401	24.179	193.432
Sundabakki 6	1.338.401	13.928	107.942
Sundabakki 8	1.338.501	20.181	141.267
Sægarðar 3	1.331.401	19.903	129.370
Sægarðar 5	1.334.601	18.229	127.603
Sægarðar 7	1.334.201	11.193	78.351
Kleppsbakki 2	1.334.101	72.512	616.352

Athygli er vakin á því að stærðir nokkurra lóða breyttust með nýjum lóðarleigusamningi 20. desember 2002 og þarf að taka tillit til þessa í skráningu og mati lóðanna.

### ÚRSKURÐARORÐ

Fasteignamat hinna kærðu lóða HF. Eimskipafélags Íslands við Sundahöfn í Reykjavík telst hæfilega ákvarðað eins og að framan greinir, miðað við þáverandi stærðir lóða og verðlag fasteigna í nóvembermánuði 2001.

---

Guðmundur Magnússon

---

Agnar Gústafsson

---

Andrés Svabjörnsson