

HÚS

Fasteignamat orku

Kynning fyrir orkufund 2024

HÍIS

Áform ríkisstjórnarinnar

- Lagðar verða til breytingar á lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 og lögum um skráningu, merki og mat fasteigna nr. 6/2001 sem fela í sér að undanþága rafveitna frá fasteignamati verði felld niður og að bætt verði við nýjum gjaldflokki fasteignaskatts vegna sérstakra fasteigna sem teljast hluti virkjana. Mögulega verða lagðar til laga- og reglugerðabreytingar um hvernig ákvarða skuli fasteignamat orkumannvirkja

HMS

Fasteignir og sveitarfélög

- Fasteign er afmarkaður hluti lands og það sem er varanlega við það skeytt
- Sveitarfélög hafa ákveðin staðarmörk sem ráðast af útmerkjum þeirra fasteigna, þ.m.t. þjóðlendna, sem innan þeirra liggja (1. mgr. 4. gr. Sveitarstjórnarlaga nr. 35/2011)

Lög um skráningu, merki og mat fasteigna (6/2001)

- Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð ... (27. gr.)
- Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á. (3. tl. 26. gr.)

HÍIS

Eignamatsaðferðir

- Beint markaðsmat – fyrir þurfa að liggja upplýsingar um söluverð
- Tekjuvirðing – upplýsingar um tekjur og ávöxtunarkröfu
- Kostnaðarmat – Endurstofnverð lagt til grundvallar og leiðrétt fyrir markaðsaðstæðum
- Fræðilega eiga allar þrjár aðferðir að gefa sömu niðurstöðu

HÍIS

Eignamatsaðferðir

- Beint markaðsmat – fyrir þurfa að liggja upplýsingar um söluverð
- Tekjuvirðing – upplýsingar um tekjur og ávöxtunarkröfu
- Kostnaðarmat – Endurstofnverð lagt til grundvallar og leiðrétt fyrir markaðsaðstæðum
- Fræðilega eiga allar þrjár aðferðir að gefa sömu niðurstöðu

Álitaefni við mat orkuinnviða (1/2)

- Andlag mats virkjun/virkjanakerfi
 - Verðmæti virkjunar/virkjanakerfis getur dreifst á margar fasteignir í mörgum sveitarfélögum
- Verðmæti getur tilheyrt fasteign sem ekki er í eigu orkufyrirtækis, sbr. vatnsréttindi
- Á að meta virkjanir miðað við rauntekjur eða markaðsverð orku (almenn regla)?

Álitaefni við mat orkuinnviða (2/2)

- Hvernig á að skipta verðmæti milli eigna/eininga virkjunar?
 - Stofnkostnaður
 - Áhrif á tekjuöflunarhæfi
 - Umhverfisáhrif – neikvæð áhrif á vermæti annarra eigna

Vanda þarf til verka

- Eitt stærsta endurmatsverkefni sem tekist hefur verið á við síðustu áratugi
 - Safna þarf grunngögnum (einungis hluti mannvirkja skráður)
 - Sérhæfður eignaflokkur
 - Mörg óvenjuleg álitamál
- Fyrri stór endurmatsverkefni
 - Íbúðarhúsnæði 2009, í undirbúning frá 2007
 - Atvinnuhúsnæði 2014, í undirbúningi frá 2009
- Vinna við endurmat orkuinnviða hófst í september 2024

HUIS