11 An Clár Náisiúnta um Athluacháil Maoine

11.1 Is í an Oifig Luachála (an Oifig) atá freagrach as luacháil a dhéanamh ar mhaoin tráchtála agus tionscail sa Stát chun go bhféadfadh na húdaráis áitiúla rátaí tráchtála a ghearradh. Cuireann an Oifig seirbhís luachála maoine ar fáil freisin do ranna rialtais agus do ghníomhaireachtaí Stáit. Is é an Coimisinéir Luachála (an Coimisinéir) atá freagrach as obair na hOifige.

11.2 Bíonn luachálacha na hOifige á ndéanamh de réir na gcaighdeán agus na nósanna imeachta atá leagtha amach sna hAchtanna Luachála, 2001 go 2015. Déantar luach maoine a chinneadh trína 'glanluach bliantúil' a mheas trí thagairt d'aicme na maoine agus don úsáid a bhaintear aisti, don áit ina bhfuil sí, don chineál struchtúir agus do shonraí trádála nuair is cuí.[1]

11.3 Na príomh-mhodhanna a bhíonn in úsáid ag an Oifig chun an glanluach bliantúil a mheas, tá siad leagtha amach i bhFíor 11.1.[2] An modh comparáideach is coitianta a bhíonn in úsáid.

Fíor 11.1 Modhanna caighdeánacha a úsáidtear chun glanluach bliantúil maoine a mheas

Modh luachála	Cur Síos
Modh comparáideach	Déantar an luacháil trí chomparáid dhíreach leis na meánluachanna cíosa de mhaoine comhchosúla i limistéar an údaráis áitiúil chéanna.
Modh conraitheora	Déantar an luacháil de réir céatadáin den chomhiomlán de chostas dhímheasta an athsholáthair don mhaoin agus de luach an láithreáin.
Modh fáltas agus caiteachais	Déantar an luacháil trí thagairt d'fháltais agus do chaiteachas de ghnóthas amháin nó níos mó a bhíonn ag feidhmiú ar an maoin.

Foinse: An Oifig Luachála

11.4 Déanann na húdaráis áitiúla billí na rátaí tráchtála a ríomh trí ráta bliantúil ar an luacháil (ARV) arna chinneadh go háitiúil a chur i bhfeidhm ar na luachálacha arna gcinneadh ag an Oifig.

11.5 Chun luacháil na maoine tráchtála ar fad a thabhairt chun dáta agus chun dliteanais rátaí a athdháileadh bunaithe ar dhálaí margaidh reatha, rinneadh foráil do chlár náisiúnta athluachála san Acht Luachála, 2001. I limistéir údaráis áitiúil nach bhfuil athluacháil déanta orthu go fóill, tá na luachálacha in úsáid bunaithe ar luachanna maoine lena léirítear na dálaí margaidh in 1988.

11.6 Sínítear ordú athluachála chun athluacháil ar limistéar údaráis áitiúil a thosú. Foilsítear liosta luachála nua nuair a bhíonn athluacháil déanta ar gach maoin. Tiocfaidh an liosta i bhfeidhm chun críocha rátaí tráchtála ón 1 Eanáir den bhliain tar éis a fhoilsithe más rud é go bhfoilsítear an liosta sula reáchtálann an t-údarás áitiúil a chruinniú buiséid bliantúil. Bíonn cruinnithe buiséid na n-údarás áitiúil ar siúl i rith tréimhse atá leagtha amach ag an Aire Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil. Tá sé ordaithe ag an Aire gur idir an 1 Samhain agus an 30 Samhain a bheidh an tréimhse sin do 2016 agus 2017. Tá príomhchéimeanna an phróisis athluachála leagtha amach in Iarscríbhinn 11A.

1. An sainmhíniú atá ar an nglanluach bliantúil ná an cíos bliantúil lena bhfuiltear ag súil ó mhaoin ina n-íocann an tionónta na costais chothabhála.

2. Tá sé sonraithe ag an Oifig Luachála go bhfuil na modhanna luachála sin bunaithe ar an dea-chleachtas idirnáisiúnta agus tacaíonn an Binse Luachála agus na Cúirteanna leo.

11.7 Ní thagann méadú ar an ioncam d'údaráis áitiúla mar thoradh ar an bpróiseas athluachála ach, ina ionad sin, déantar an íocaíocht a athdháileadh — tar éis na hathluachála, bíonn ar íocóirí rátaí áirithe rátaí tráchtála níos lú a íoc, agus bíonn ar íocóirí eile rátaí níos mó a íoc. An aidhm fhoriomlán atá ann ná an t-ualach rátaí a dháileadh ar bhealach níos cothromasaí agus níos aonfhoirmí trí thagairt do dhálaí reatha an mhargaidh maoine.

11.8 Anuas ar an obair ar an gclár athluachála, is féidir leis an Oifig athbhreithniú a dhéanamh ar luach maoine ar leith ar liosta luachála. Féadfaidh áititheoir maoine, geallsealbhóir sa mhaoin, nó an t-údarás áitiúil iarratas a dhéanamh go ndéanfaí luacháil na maoine a athbhreithniú. Ní dhéantar athbhreithniú ach amháin má tá athrú ábhartha tagtha ar chúinsí ó rinneadh an luacháil deiridh ar an maoin. Bíonn feidhm leis an luacháil leasaithe chun críocha rátaí sa bhliain tar éis an athbhreithnithe.

11.9 Déanann an Oifig luacháil ar mhaoine nua freisin. Bíonn feidhm láithreach chun críocha rátála leis an luacháil ar mhaoine nua.

11.10 Sna blianta idir 2012 agus 2016, rinneadh athbhreithniú ar luachálacha le haghaidh 23,345 mhaoin ar leith a bhí ann cheana féin, agus rinneadh luacháil ar 5,603 mhaoin nua.

Dul chun cinn go dtí seo ar an gClár Náisiúnta um Athluacháil

11.11 Amhail Márta 2017, bhí thart ar 180,000 maoin ar liostaí luachála. Amhail Meán Fómhair 2017, bhí athluacháil curtha i gcrích do 15 údarás áitiúla agus is ionann é sin agus 43% de gach maoin inrátáilte (78,000). Tá sé beartaithe go gcuirfí i gcrích an athluacháil ar mhaoin sna 16 údarás áitiúla eile — ina bhfuil breis is leath den mhaoin ar fad sa Stát — sna cúig bliana atá amach romhainn (féach Fíor 11.2).

11.12 Le Contae Bhaile Átha Cliath Theas a bhain an chéad athluacháil a rinneadh faoin Acht Luachála, 2001. Cuireadh tús leis an athluacháil i mí na Samhna 2005 agus cuireadh i gcrích í i mí na Nollag 2007. Tá sé sonraithe san Acht go bhféadfaidh tréimhse nach lú ná cúig bliana agus nach mó ná deich mbliana dul thart sula ndéantar luacháil ar gach maoin a nuashonrú. Dá réir sin, cuireadh an dara hathluacháil ar Chomhairle Contae Bhaile Átha Cliath Theas i gcrích i Meán Fómhair 2017. Beidh sé riachtanach athluachálacha eile do limistéir na n-údarás áitiúil eile a dhéanamh sna blianta amach romhainn.

11.13 Tá foráil do chuir chuige nua i leith na hathluachála san Acht Luachála (Leasú), 2015. Ina theannta sin, tá forail ann freisin d'athruithe ar an bpróiseas achomhairc maidir le hathluacháil.

Fíor 11.2 Stádas an chláir um athluacháil, de réir an údaráis áitiúil, Meán Fómhair 2017

Údarás Áitiúil	**Líon na maoine inrátáilte[a]**	**Stádas na hathluachála**	**An bhliain a cuireadh/chuirfear an athluacháil i gcrích**
Comhairle Contae Cheatharlach	2,375	🟢	2017
Comhairle Contae an Chabháin	3,200	🔴	2019
Comhairle Contae an Chláir	4,843	🔴	2021
Comhairle Cathrach Chorcaí	8,065	🔴	2021
Comhairle Contae Chorcaí	20,669	🔴	2021
Comhairle Contae Dhún na nGall	6,923	🔴	2021
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	20,439	🟢	2013
Comhairle Contae Dhún Laoghaire-Ráth an Dúin	5,194	🟢	2010
Comhairle Contae Fhine Gall	6,142	🟢	2009
Comhairle Cathrach na Gaillimhe	4,234	🔴	2021
Comhairle Contae na Gaillimhe	6,531	🔴	2021
Comhairle Contae Chiarraí	7,213	🔴	2021
Comhairle Contae Chill Dara	5,812	🟢	2017
Comhairle Contae Chill Chainnigh	4,035	🟢	2017
Comhairle Contae Laoise	2,409	🔴	2018
Comhairle Contae Liatroma	1,519	🟢	2017
Comhairle Contae agus Cathrach Luimnigh	6,617	🟢	2014
Comhairle Contae an Longfoirt	1,703	🟢	2017
Comhairle Contae Lú	5,485	🔴	2019
Comhairle Contae Mhaigh Eo	6,507	🔴	2021
Comhairle Contae na Mí	4,903	🔴	2019
Comhairle Contae Mhuineacháin	2,962	🔴	2019
Comhairle Contae Uíbh Fhailí	3,444	🟢	2017
Comhairle Contae Ros Comáin	3,292	🟢	2017
Comhairle Contae Shligigh	2,955	🟢	2017
Comhairle Contae Átha Cliath Theas	6,937	🟢	2007 agus 2017
Comhairle Contae Thiobraid Árann	7,514	🔴	2019
Comhairle Contae agus Cathrach Phort Láirge	3,949	🟢	2013
Comhairle Contae na hIarmhí	3,559	🟢	2017
Comhairle Contae Loch Garman	5,504	🔴	2019
Comhairle Contae Chill Mhantáin	5,493	🔴	2019
Gach maoin	**180,427[b]**		**2021**

Foinse: An Oifig Luachála

Eochair: 🟢 Athluacháil curtha i gcrích 🔴 Níl tús curtha leis an athluacháil go fóill

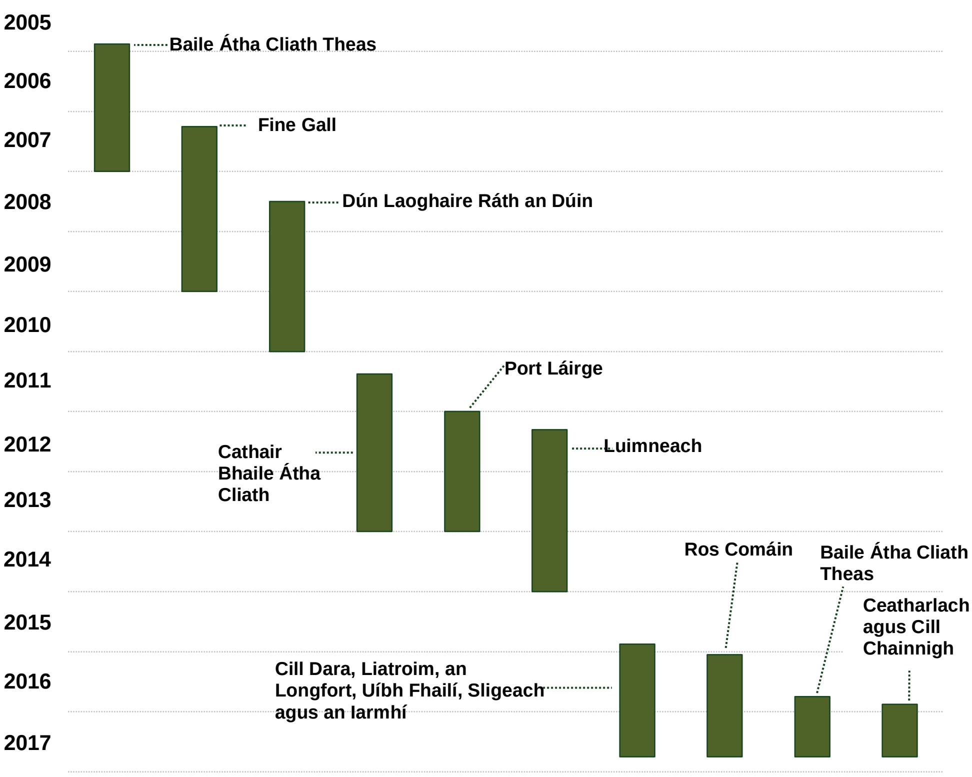
Nótaí:
a Maoine inrátáilte amhail an 28 Márta 2017. Tagann athrú ar líon na maoine in údarás áitiúil ar bith mar thoradh ar athruithe san úsáid, maoine a chónascadh nó a fhoroinnt, srl.

b Dar leis an Oifig Luachála, thart ar 160,000 maoin a bheidh ann nuair a bheidh an clár athluachála curtha i gcrích.

11.14 Cuireadh moill ar thús a chur leis an gclár náisiúnta um athluacháil mar gheall ar ghníomh tionsclaíoch a lean ar aghaidh go dtí 2004 agus mar gheall ar leibhéal ard aistrithe foirne idir 2004 agus 2006. Chuaigh roinnt fostaithe ar leibhéal sinsearach ar scor ón Oifig idir 2007 agus 2010, agus tháinig moill eile chun cinn dá réir sin. Tá sé sonraithe ag an gCoimisinéir gur tháinig dálaí an-neamhfhabhrach chun cinn le hathluachálacha a dhéanamh mar thoradh ar luaineacht an mhargaidh maoine tráchtála sa tréimhse idir 2008 agus 2011.

11.15 Tá amlíne leagtha amach i bhFíor 11.3 de na hathluachálacha a cuireadh i gcrích ó cuireadh an clár ar bun.

Fíor 11.3 Amlíne na n-athluachálacha a cuireadh i gcrích



Foinse: Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste

11.16 Dhá bhliain go leith an mheán-tréimhse a ghlac an Oifig chun athluacháil a dhéanamh ar údarás rátála roimh 2015. Tá difríocht idir é sin agus 22 mhí ar an meán le haghaidh athluachálacha a chuir an Oifig i gcrích tar éis 2015.[1] 12 mhí an tréimhse a ghlac sé chun na hathluachálacha, ar cuireadh amach ar conradh iad, a dhéanamh i gCeatharlach agus i gCill Chainnigh.

11.17 Ní léirítear an líon maoine atá le hathluacháil leis an tréimhse atá caite d'athluachálacha ar leith. Mar shampla, rinneadh athluacháil ar an 6,142 mhaoin inrátáilte i gComhairle Contae Fhine Gall laistigh de 33 mhí ach níor thóg sé ach 31 mhí chun an athluacháil a dhéanamh i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath a bhfuil a thrí oiread maoine ann (20,439).

11.18 Tá sé sonraithe ag an gCoimisinéir go mbíonn an méid ama a bhíonn de dhíth chun athluacháil a dhéanamh ag brath go príomha ar nósanna imeachta reachtúla agus amlínte a bhaineann leo. Na forálacha ábhartha den reachtaíocht luachála agus rátála a chinneann iad sin. Braitheann sé go mór freisin ar an líon foirne atá ar fáil.

Seirbhísí luachála seachtracha

11.19 I Meán Fómhair 2016, rinne an Oifig conradh le CBRE, luachálaithe príobháideacha, chun athluacháil a dhéanamh ar gach maoin tráchtála i gCeatharlach agus i gCill Chainnigh, liostaí luachála a ullmhú don dá chontae, agus achomhairc ar bith a bhainistiú a ndéanfaí iad tar éis fhoilsiú na liostaí. Is é €2.4 milliún luach an chonartha bunaithe ar 5,052 mhaoin.[2] Foilsíodh na liostaí luachála i Meán Fómhair 2017.

11.20 Is ar bhord cláir, atá curtha ar bun ag an Oifig, atá an fhreagracht fhoriomlán as seachadadh gach athluachála atá beartaithe lena cur i gcrích in 2017, lena n-áirítear an obair arna déanamh ag CBRE. Tá sé sonraithe ag an gCoimisinéir go ndéantar iniúchadh ar na sonraí a fhaightear ó CBRE agus tá bainisteoir, a bhfuil a lán taithí aige, freagrach as gach cumarsáid laethúil le CBRE. Ina theannta sin, agus amhail gach athluacháil a dhéantar, déanann bord athbhreithnithe ar leith maoirseacht ar thionscadal CBRE.

Luacháil áititheoir-chuidithe

11.21 Tá pleanáil ar siúl chun cur chuige maidir le 'luacháil áititheoir-chuidithe' a thástáil in údarás rátála Chontae Laoise. Faoin modheolaíocht sin, is iad na háititheoirí féin a dhéanfaidh an measúnú ar luach a maoine de réir treoirlínte agus rialachán a bheidh leagtha amach ag an Oifig. Tá sé beartaithe ag an gCoimisinéir an t-ordú luachála a shíniú chun tús a chur le measúnú á dhéanamh ag áititheoirí in údarás rátála Chontae Laoise i Samhain 2017 agus an liosta luachála nua a fhoilsiú i Meán Fómhair 2018.

11.22 Níor ullmhaíodh cás gnó maidir le húsáid seirbhísí luachála seachtracha ná an 'luacháil áititheoir-chuidithe' atá beartaithe. Thug an Coimisinéir le fios nár baineadh úsáid as ceachtar den dá chur chuige nua sa dlínse seo ná i ndlínsí in aice láimhe roimhe seo. Ar an ábhar sin, ní raibh fáil ar shamplaí ábhartha iontaofa a bhféadfaí cás gnó a bhunú orthu. Dá bhrí sin, socraíodh gur cheart tabhairt faoi threoirthionscadail chuí. Tá sé beartaithe athbhreithniú neamhspleách a choimisiúnú ar na seirbhísí luachála seachtracha nuair a bheidh siad curtha i gcrích. Tá sé beartaithe ag an Oifig freisin athbhreithniú a dhéanamh ar thorthaí an treoirthionscadail maidir le 'luacháil áititheoir-chuidithe'. Is ar na hathbhreithnithe a bhunófar aon chás gnó amach anseo ina bhféachfar ar athluachálacha eile a dhéanamh leis na modhanna sin.

1 Ní chuimsítear leis sin an dara hathluacháil ar Chomhairle Contae Bhaile Átha Cliath Theas a cuireadh i gcrích i dtréimhse 14 mhí.

2 CBL san áireamh.

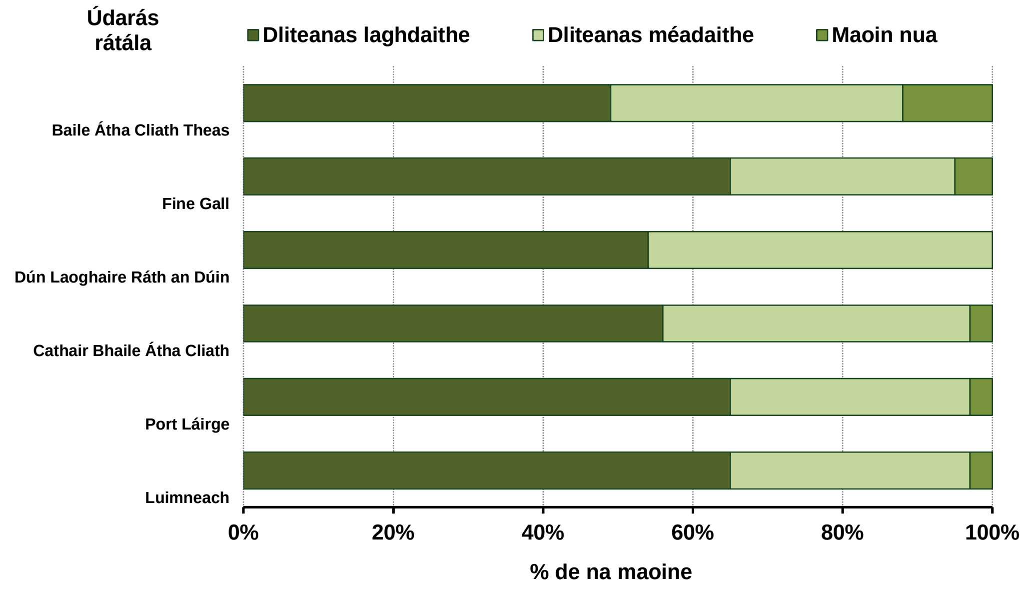
Teicnící luachála staitistiúla

11.23 Cuimsítear le teicnící luachála staitistiúla sonraí ón margadh ginearálta nó sonraí comhiomlánaithe a úsáid (lena n-áirítear teicnící staitistiúla agus ríomhchuidithe) chun an luacháil a chinneadh i gcás ina meastar gur cuí é sin a dhéanamh. Éascaítear leis sin an t-aistriú i dtreo cur chuige bunaithe ar mhaoine éagsúla seachas an próiseas a bhí i bhfeidhm roimh na hathruithe reachtaíochta in 2015 faoina ndearnadh athluacháil maoin ar mhaoin. Thug an Coimisinéir le fios go mbaineann an Oifig leas as roinnt teicnící staitistiúla chun leibhéil choiteanna luachála óna hanailís ar mhargaí a chur i bhfeidhm i gcás maoine ar leith agus catagóirí maoine.

Torthaí na n-athluachálacha atá curtha i gcrích

11.24 Roimh Mheán Fómhair 2017, bhí an próiseas athluachála curtha i gcrích i sé cinn de na húdaráis rátála. Tá athdháileadh na rátaí tar éis na n-athluachálacha sin leagtha amach i bhFíor 11.4. Ar an iomlán, is mó an líon íocóirí rátaí ar tháinig laghdú ar na rátaí atá le híoc acu mar thoradh ar an athluacháil ná an líon íocóirí rátaí ar tháinig méadú ar na rátaí.

Fíor 11.4 Athdháileadh na rátaí tar éis na hathluachála

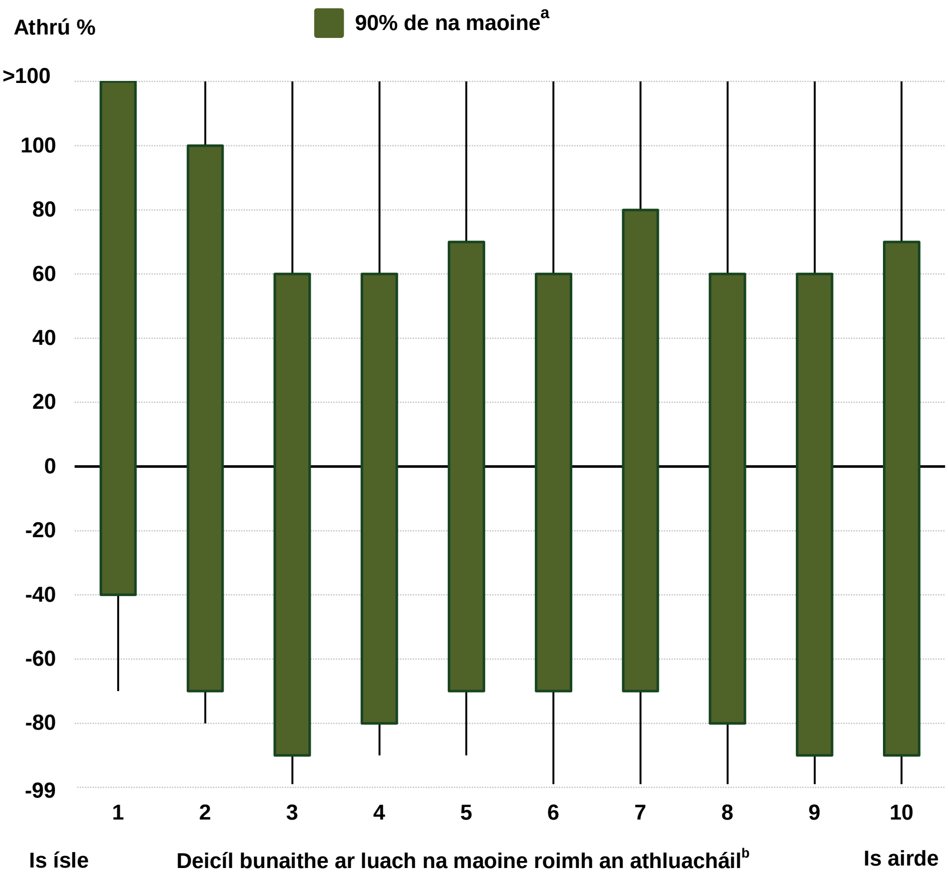


Foinse: An Oifig Luachála

11.25 Mar chuid den iniúchadh sin, rinneadh anailís mhionsonraithe ar thionchar na hathluachála i Luimneach bunaithe ar luach na maoine roimh an athluacháil (féach Fíor 11.5).

11.26 Na maoine ag a raibh na luachanna ab ísle roimh an athluacháil, ba leo sin a bhain an méadú comhréireach ab airde go ginearálta ar na rátaí iníoctha, ach níl iontu sin ach cuid bheag de na rátaí foriomlána. Tháinig méadú ar an ráta iníoctha le haghaidh 61% díobh sin i gcomparáid le 28% ar an meán de mhaoine sna deicílí eile.

Fíor 11.5 Athruithe ar na rátaí iníoctha, Luimneach



Foinse: Anailís arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste

Nótaí: a Ní chuimsítear leis an anailís maoine nua ar a ndearnadh luacháil den chéad uair i rith na hathluachála.

b Baineann gach deicíl le 10% den liostú maoine roimh an athluacháil. Tá na maoine is ísle luach le fáil i ndeicíl 1, agus tá na maoine is airde luach le fáil i ndeicíl 10.

11.27 Féadfaidh an athluacháil dul i gcion go mór ar an ráta iníoctha le haghaidh maoine ar leith. Mar shampla, i gcás maoin ar leith i Luimneach, tháinig méadú €474,000 ar an ráta bliantúil iníoctha go €490,000. I gcás maoin eile, tháinig laghdú €558,000 ar an ráta bliantúil iníoctha go €2.4 milliún.

11.28 Tá sé sonraithe ag an gCoimisinéir go mbíonn anailís á déanamh ag an Oifig ar thorthaí athluachálacha amhail ráta an mhéadaithe/laghdaithe sna rátaí atá iníoctha de réir ceantair agus de réir aicme gnó. Tosaíocht don Oifig is ea clár chun cur le feasacht na n-íocóirí rátaí maidir le torthaí athluachálacha. Tá córais faisnéise geografaí á bhforbairt ag an Oifig chun an toradh a chur i láthair, mar shampla teasléaráidí déine ina léirítear leibhéil luachála in áiteanna ar leith. Tá sé beartaithe ag an Oifig freisin féachaint ar na tacair sonraí cúlra a chur ar fáil trí thairseach sonraí oscailte.

Achomhairc

11.29 Is féidir achomharc a dhéanamh in aghaidh athluachála nó athbhreithnithe, agus is féidir le háititheoir maoine, údarás rátála nó geallsealbhóir achomharc a dhéanamh. Roimh an Acht Luachála (Leasú), 2015, ba ghá achomharc a dhéanamh chun na hOifige ar an gcéad dul síos, agus d'fhéadtaí achomharc a dhéanamh chun an Bhinse Luachála ina dhiaidh sin.[1] Más rud é nach bhfuil an t-achomharcóir sásta le cinneadh an Bhinse, is féidir achomharc a dhéanamh chun na hArd-Chúirte nó chun na Cúirte Achomhairc maidir le pointe dlí. Faoi Acht 2015, déantar achomhairc go díreach chun an Bhinse laistigh de 28 lá tar éis fhoilsiú an liosta luachála i gcás athluachálacha, nó tar éis eisiúint deimhnithe luachála i gcás athbhreithnithe.[2]

11.30 Roimhe sin, bhí ceanglas sa reachtaíocht go ndéanfaí cinneadh i leith an achomhairc laistigh de shé mhí. Faoin reachtaíocht nua, is gá don Bhinse Luachála iarracht a dhéanamh cinneadh a ghlacadh laistigh de shé mhí. Tá an líon achomharc chun na hOifige sna cúig bliana seo a chuaigh thart leagtha amach i bhFíor 11.6.

Fíor 11.6 Achomhairc chun na hOifige Luachála, 2012 go 2016

	Cásanna athluachála			Cásanna athbhreithnithe		
Bliain	Achomhairc a fuarthas	Próiseáilte	Idir lámha ag deireadh na bliana	Achomhairc a fuarthas	Próiseáilte	Idir lámha ag deireadh na bliana
2012	—	—	—	90	349	154
2013	—	—	—	118	96	176
2014	2,810[a]	2,810	—	218	266	128
2015	301	301	—	145	82	191
2016 [b]					128	63

Foinse: An Oifig Luachála

Nótaí: a Rinneadh líon mór achomharc in aghaidh athluachála in 2014 mar gheall ar an athluacháil do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath agus do Chomhairle Cathrach agus Contae Phort Láirge a cuireadh i gcrích ag deireadh 2013.

b Ní bhfuair an Oifig Luachála achomharc ar bith in 2016 toisc gur cuireadh deireadh leis an modh achomhairc sin.

11.31 Rinneadh 3,682 achomharc chun na hOifige idir 2012 agus 2014. Déileáladh leis na cásanna achomhairc in aghaidh athluachála sa bhliain ina bhfuarthas iad. Ag deireadh 2016, bhí 63 chás ar láimh ag an Oifig a bhain le hobair athbhreithnithe. Is sine na cásanna sin ar fad ná aon bhliain amháin, agus tá an sprioc-am reachtúil sé mhí sáraithe acu ar fad.

11.32 Tá an líon achomharc chun an Bhinse Luachála sna cúig bliana seo a chuaigh thart leagtha amach i bhFíor 11.7.

11.33 Fuair an Binse Luachála 1,469 n-achomharc idir 2012 agus 2016. Bhí díreach os cionn an cúigiú cuid díobh sin (312) ar láimh ag deireadh 2016. I measc an 312 chás atá ar láimh, tá 239 gcás le héisteacht go fóill, éisteadh 71 chás díobh agus táthar ag fanacht ar chinneadh, agus tá dhá chás os comhair na gcúirteanna. D'fhéadfaí go dtiocfadh méadú mór ar líon na n-achomharc chun an Bhinse ó 2017 ar aghaidh mar thoradh ar dheireadh a chur leis an gcéad achomharc chun na hOifige.

1 Comhlacht neamhspleách is ea an Binse Luachála a cuireadh ar bun chun réiteach a aimsiú ar luachálacha a bhfuil easaontas ann fúthu idir an Oifig Luachála agus lucht íoctha rátaí nó údaráis áitiúla.

2 Roimh Acht 2015 a chur i bhfeidhm, d'fhéadtaí achomharc a thaisceadh suas le 40 lá tar éis fhoilsiú liosta luachála nó eisiúint deimhnithe luachála.

Fíor 11.7 Achomhairc chun an Bhinse Luachála, 2012 go 2016

	Cásanna athluachála			Cásanna athbhreithnithe			Iomlán
Bliain	Achomhairc a fuarthas	Próiseáilte	Idir lámha ag deireadh na bliana	Achomhairc a fuarthas	Próiseáilte	Idir lámha ag deireadh na bliana	Idir lámha ag deireadh na bliana
2012	—	273	13	74	96	66	79
2013	—	13	—	11	70	7	7
2014	1,001[a]	13	988	62	29	40	1,028
2015	68	623	433	113	31	122	555
2016	—	290	143	140	93	169	312

Foinse: An Oifig Luachála

Nóta: a Rinneadh líon mór achomharc in aghaidh athluachála in 2014 mar gheall ar an athluacháil do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath agus do Chomhairle Cathrach agus Contae Phort Láirge a cuireadh i gcrích ag deireadh 2013.

Ráta agus toradh na n-achomharc in aghaidh athluachála

11.34 Ba é 12% an meánráta achomhairc chun na hOifige i gcás maoine a athluacháladh go dtí deireadh 2014. I bhFíor 11.8, léirítear an ráta achomhairc le haghaidh gach limistéir údaráis áitiúil agus torthaí na n-achomharc sin.

Fíor 11.8 Achomhairc ar athluachálacha de réir an údaráis áitiúil[a]

Limistéar údaráis áitiúil	Líon na maoine	Líon na gcéad achomhair c[b]	Ráta achomhair c	Toradh an achomhairc		Líon na n-achomharc chun an Bhinse
				Seasadh leis an luacháil	Athraíodh an luacháil	
Baile Átha Cliath Theas	6,937	804	12%	480	324	228
Fine Gall	6,142	883	14%	457	426	100
Dún Laoghaire Ráth an Dúin	5,194	1,160	22%	588	572	303
Cathair Bhaile Átha Cliath	20,439	2,581	13%	1,256	1,325	927
Port Láirge	3,949	229	6%	48	181	74
Luimneach	6,617	301	5%	94	207	68
Iomlán	**49,278**	**5,958**	**12%**	**2,923**	**3,035**	**1,700**

Foinse: An Oifig Luachála

Nótaí: a Ní thagann achomhairc chun cinn go dtí go gcuirtear an athluacháil i gcrích agus go bhfoilsítear an liosta athluachála nua.

b An chéad achomharc chun na hOifige Luachála.

11.35 Tá an ráta achomhairc sna hathluachálacha níos déanaí (Port Láirge agus Luimneach) i bhfad níos lú ná sna hathluachálacha níos luaithe. Mar sin féin, is mó an céatadán achomharc ina ndearnadh an luacháil a leasú.

11.36 Ar an iomlán, rinneadh 29% de na cásanna céad achomhairc a achomharc ina dhiaidh sin chun an Bhinse Luachála. Tá torthaí na gcásanna sin leagtha amach i bhFíor 11.9.

Fíor 11.9 Toradh na n-achomharc athluachála chun an Bhinse Luachála

Limistéar údaráis áitiúil	Achomhairc a fuarthas	Toradh an achomhairc		Níor leanadh ar aghaidh leis	Achomhairc ar láimh
		Seasadh leis an luacháil	Athraíodh an luacháil		
Baile Átha Cliath Theas	228	16	27	185	—
Fine Gall	100	9	25	66	—
Dún Laoghaire Ráth an Dúin	303	12	118	173	—
Cathair Bhaile Átha Cliath	927	16	43	750	118
Port Láirge	74	10	13	46	5
Luimneach	68	5	5	38	20
Iomlán	**1,700**	**68**	**231**	**1,258**	**143**

Foinse: An Oifig Luachála

11.37 Bhí 143 achomharc a bhain leis an gclár athluachála ar láimh ag an mBinse Luachála ag deireadh 2016. Astu sin, bhain 86% le hathluachálacha a cuireadh i gcrích i Nollaig 2013. Bhí an ceanglas i bhfeidhm maidir le cinneadh a ghlacadh laistigh de shé mhí nuair a fuarthas na hachomhairc.

11.38 Ní dheachthas ar aghaidh le beagnach trí cheathrú de na hachomhairc a fuair an Binse Luachála. Athraíodh an luacháil in 77% (231 chás) de na hachomhairc ar phróiseáil an Binse Luachála iad.

11.39 Tá sé sonraithe ag an gCoimisinéir go ndéanann bainisteoir achomharc monatóireacht ar thoradh na n-achomharc agus is é a scaipeann cinntí an Bhinse ar bhonn leanúnach. Úsáidtear é sin mar bhonn eolais le haghaidh gníomhartha amach anseo, lena n-áirítear cibé acu an bhfuil nó nach bhfuil gá le hoiliúint agus forbairt scileanna ar leith amach anseo.

Costas an chláir athluachála

11.40 Níl córas costála ag an Oifig lenar féidir na costais atá inchurtha i leith an chláir athluachála nó costas na hathluachála le haghaidh gach ceann de na húdaráis áitiúla atá curtha i gcrích go dtí seo a shainaithint go cruinn. Bunaithe ar na costais iarbhír atá inchurtha i leith an chláir do na blianta idir 2001 agus 2010 agus ar chionroinnt chostais iomlána na hOifige ó 2011, measadh go raibh costas thart ar €41 mhilliún san iomlán ar obair ar an gclár athluachála a rinneadh go hinmheánach go dtí deireadh 2016.

11.41 Is é €2.4 milliún (.i. thart ar €475 in aghaidh na maoine) costas an chonartha le CBRE le haghaidh athluacháil 5,052 mhaoin i gCeatharlach agus i gCill Chainnigh.[1] Agus costais inmheánacha mheasta na hOifige de €250,000 a bhaineann leis an gconradh á gcur san áireamh, táthar ag súil go mbeidh costas iomlán €525 in aghaidh na maoine, nó mar sin de, ar gach maoin a athluacháil. Go dtí seo, íocadh €1.4 milliún faoin gconradh.[2]

1. D'fhéadfaí go dtiocfadh athrú pro rata air sin de réir an lín maoine.

2. Amhail an 13 Meitheamh 2017.

Conclúidí agus moltaí

11.42 Is tionscadal mór é an clár náisiúnta um athluacháil lena mbaineann athluacháil ar thart ar 180,000 maoin. Tá an dul chun cinn mall ar an gclár. Sna cúig bliana déag ó rinneadh foráil do chlár san Acht Luachála, 2001, níl athluacháil déanta ach ar 43% de mhaoine inrátáilte. Tá tús le cur go fóill le breis is leath de na hathluachálacha maoine. Ag éirí as ceanglas atá i bhfeidhm nach bhféadfaidh tréimhse nach mó ná deich mbliana dul thart idir dáta liosta luachála agus liosta luachála ar bith ina dhiaidh sin, beidh sé riachtanach athluachálacha breise a dhéanamh sna blianta amach romhainn ar mhaoine i limistéir údaráis áitiúil a bhfuil an luacháil curtha i gcrích cheana féin. Tá athluacháil amháin den sórt sin curtha i gcrích cheana féin.

11.43 Tá feabhas tagtha ar an am a ghlacann sé athluachálacha a chur i gcrích ó 2015 — laghdú ocht mí ar an meán.

11.44 D'fhéadfadh athrú mór teacht ar an mbille rátaí do mhaoin ar leith — tháinig méadú €474,000 ar an mbille rátaí bliantúla i gcás maoine amháin faoi údarás rátála Luimnigh mar thoradh ar an athluacháil, agus tháinig laghdú €558,000 ar an ráta i gcás maoin eile.

11.45 Seachas an athluacháil ar conradh i gCeatharlach agus i gCill Chainnigh, ní fios costais na n-athluachálacha. Mar gheall ar an réimse cur chuige i leith na hathluachála atá ar fáil don Oifig anois, tá faisnéis chruinn ar chostais maidir le gach cur chuige ag éirí níos tábhachtaí anois le go bhféadfaí anailísí cáis gnó a dhéanamh ar na buntáistí a bhaineann le gach cur chuige díobh.

Moladh 11.1

Ba cheart don Oifig athbhreithniú a dhéanamh ar a cur chuige maidir le taifeadadh na gcostas a bhaineann leis an gclár athluachála lena chinntiú go mbeadh fáil ar chostálacha cruinne de ghnéithe éagsúla na hathluachála agus de chuir chuige ina leith sin. Úsáidfear an fhaisnéis sin chun cinneadh a dhéanamh maidir leis an gcur chuige is éifeachtaí chun athluacháil a dhéanamh ar mhaoin, agus na roghanna éagsúla ar fad atá ar fáil don Oifig á gcur san áireamh.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaithe. Aithníonn an Oifig Luachála go bhfuil easnaimh ina gcórais oibriúcháin TFC, rud a fhágann nach bhfuil ar chumas na hOifige faoi láthair costais chruinne a thabhairt i leith athluachálacha ar leith. Sainaithníodh na heasnaimh sin in athbhreithniú ar phróisis a rinne sainchomhairleoirí seachtracha in 2015. Maidir leis an gcóras TFC reatha atá in úsáid ag an Oifig Luachála chun obair athluachála agus athbhreithnithe a dhéanamh, níl an fheidhmiúlacht chuí ag an gcóras maidir le costáil na hoibre bunaithe ar ghníomhaíocht, bainistíocht cáis mhionsonraithe bunaithe ar chostais, ná costais chéimeanna éagsúla na hoibre. Is tosaíocht don Oifig é sin, agus aithnítear é sin sa Phlean Straitéiseach, 2017-2019. Tá moladh sainiúil chun aghaidh a thabhairt ar na heasnaimh ina ghné thábhachtach de straitéis TFC nua de chuid na heagraíochta, agus cuirfear an straitéis sin i gcrích go luath.

11.46 Cuireadh an athluacháil ar na húdaráis áitiúla i bPort Láirge agus i Luimneach i Nollaig 2013 agus Nollaig 2014 faoi seach. Bíodh is go raibh ráta íseal achomhairc ann, ba shuntasach an leibhéal coigeartaithe ar luachálacha tar éis an chéad achomhairc sa dá limistéar i gcomparáid leis na limistéir a ndearnadh athluacháil orthu roimhe sin. I gcúinsí den sórt sin, tá sé tábhachtach go bhforbródh an Oifig tuiscint ar na cúiseanna atá leis an leibhéal ard cásanna achomhairc as ar tháinig athrú ar an luacháil.

11.47 Is ann do mhoill mhór maidir le déileáil le hachomhairc ar cuireadh ar aghaidh chuig an mBinse Luachála iad roimhe sin tar éis achomhairc chun na hOifige. D'fhéadfadh méadú mór teacht ar an leibhéal achomharc chun an Bhinse mar thoradh ar an athrú ar an bpróiseas achomhairc de bharr na reachtaíochta nua.

Moladh 11.2

Ba cheart athbhreithniú a dhéanamh ar an bpróiseas achomhairc laistigh den Bhinse Achomhairc chun na cúiseanna leis an moill chun déileáil le hachomhairc a shainaithint agus aghaidh a thabhairt ar na cúiseanna sin.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaithe. Tá athbhreithniú déanta ag an mBinse le déanaí ar a chuid oibríochtaí, agus tá roinnt forbairtí agus tionscnamh ar siúl chun aghaidh a thabhairt ar mhoilleanna chun déileáil le hachomhairc. Tá córas fógartha tugtha isteach trína dtugtar fógra don Bhinse maidir le cásanna atá réidh le dul ar aghaidh ionas gur féidir dátaí éisteachta a shannadh agus chun deis a thabhairt don Chathaoirleach treoracha a thabhairt d'ionadaithe na bpáirtithe dul ar aghaidh leis an achomharc.

Tá sé beartaithe ag an mBinse, nuair is féidir, dhá éisteacht a reáchtáil sa lá chun déileáil leis an méadú measta ar an líon achomharc a thiocfaidh chun cinn tar éis athluacháil deich gcontae i Meán Fómhair 2017 mar is chun an Bhinse a dhéanfar gach achomharc anois ar an gcéad dul síos. Sannadh ceathrar ball foirne cléireachais don Bhinse go sealadach ó Lúnasa 2017 chun cabhrú le riar na cásoibre. Tá sé beartaithe feachtas earcaíochta a dhéanamh níos déanaí i mbliana leis na folúntais ar an mBinse a líonadh chun go mbeidh an líon iomlán ceadaithe de 28 gcomhalta ann.

Tá próiseas ar líne chun iarratas a dhéanamh ar achomharc agus córas chun táillí achomhairc a íoc ar líne á dtabhairt isteach, agus táthar ag súil go gcuirfear dlús faoi na próisis phróiseála mar thoradh orthu sin.

Tá foráil san Acht Luachála (Leasú), 2015, go bhféadfadh aon chomhalta amháin den Bhinse achomhairc a chinneadh bunaithe ar dhoiciméid i scríbhinn, rud a fhágann nach gá éisteacht a reáchtáil i ngach cás. Dá bhrí sin, ba cheart go bhféadfaí déileáil le hachomhairc níos tapúla. Tá sé beartaithe ag an mBinse achomhairc a shainaithint a mbeadh sé oiriúnach déileáil leo ar an gcaoi sin. Tá dréacht-rialacha á n-ullmhú ag an mBinse freisin chun cleachtas agus nósanna imeachta an Bhinse a rialú ionas gur féidir achomhairc a thosú agus a éisteacht laistigh den tréimhse reachtúil.

Cabhróidh na bearta thuasluaite go mór le dul i ngleic leis an moill ar achomhairc a chinneadh, agus beidh próiseas achomhairc níos éifeachtaí agus níos tráthúla ann mar thoradh orthu sin. Ag deireadh mhí an Mheithimh 2017, bhí laghdú 50% tagtha ar an líon achomharc ar láimh agus meastar go ndéileálfar leis na hachomhairc eile faoi dheireadh na bliana seo.

Iarscríbhinn 11A

Fíor 11A.1 Achoimre ar an bPróiseas Athluachála d'Údarás Áitiúil

Téann an Coimisinéir i gcomhairle leis an Aire Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil agus leis an údarás áitiúil ábhartha

↓

Síníonn an Coimisinéir ordú luachála ina sonraítear an dáta luachála, an dáta foilsithe agus an dáta feidhme[a]

↓

Ceapann an Coimisinéir bainisteoir luachála chun liosta luachála a thiomsú agus an athluacháil a dhéanamh

↓

Eisítear deimhniú luachála beartaithe le haghaidh gach maoine

↓

Tá de cheart ag áititheoir na maoine aighneacht a dhéanamh laistigh de thréimhse 40 lá.

Déantar breithniú ar aighneachtaí agus is gá na deimhnithe deiridh a eisiúint tráth nach déanaí ná seacht lá roimh dháta foilsithe an liosta.

↓

Foilsiú an liosta luachála

↓

Is féidir achomhairc in aghaidh na luachála foilsithe a dhéanamh chun an Bhinse Luachála laistigh de 28 lá

Foinse: An Oifig Luachála

Nóta: a Is é an dáta luachála an dáta ar a bhfuil an luacháil bunaithe, is é an dáta foilsithe an dáta a fhoilseofar an liosta go poiblí, agus is é an dáta feidhme an dáta a thiocfaidh an liosta luachála i bhfeidhm.