

Breytur atvinnumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönunum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2020. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna ofar3,4hæðar. Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 en annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.

Tafla 1: Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum
Þjóðskrár Íslands

Breyta	Lýsing
4hæðireðaflleiri	Er byggingin fjórar hæðir eða meira? Sé svo er gildi breytu 1 ef hún er fjórar hæðir, 2 ef hún er fimm hæðir, 3 ef hún er sex hæðir og 4 ef hún er fleiri hæðir.
aldurundir30	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1960 verður gildi breytunnar 30 og sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 17. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir35	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Gildi þessarar breytu er 0–35.
ánlyftuyfir2haed	Er engin lyfta í húsi og rými á 3. hæð eða ofar? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ástand	Ástand matshluta að utan og rýma að innan.
ávöxtun	Viðmiðunarávöxtun er 12,3% fyrir skrifstofueignir, 12,2% fyrir verslunareignir og 10,6% fyrir iðnaðareignir.
bilageymsla	Hlutfall fermetra í bilageymslu á móti fjölda verðmetinna fermetra.
geymsla	Flokkast rýmið sem geymsla? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
gæði	Gæði matshluta að utan og gæði rýma að innan.
heildar m ² verðmæt rými	Heildarflatarmál rýma í fasteigninni sem bera mat. Um er að ræða rými sem flokkuð eru sem skrifstofa, verslun, iðnaður, vörugueymsla, salur eða íbúðarrými.
iðnaður	Flokkast rýmið sem iðnaðarrými? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallari	Flokkast rýmið sem kjallari? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallariekkiverslun	Er rýmið í kjallara og ekki um verslunarrými, ráðstefnurými eða tónleikarými að ræða? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
kjallariverslun	Er rýmið verslun, ráðstefnurými eða tónleikarými í kjallara? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
lodhlf	Nýting lóðar er þrír mínus lóðarstærð deilt með botnflatarmáli. Tekur gildi frá 0 upp í 2.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem leigutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ofar3,4hæðar	Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 annars 0.
ráðstefnurými	Flokkast rýmið sem ráðstefnurými? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
salur	Flokkast rýmið sem salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
stál	Er byggingin stálgrindarhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skrifstofa	Flokkast rýmið sem skrifstofa? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skrifstofayfir3haed	Flokkast rýmið sem skrifstofa og er staðsett á 3. hæð eða ofar? Sé svo er gildi breytu 1 sé rýmið á 4. hæð, 2 sé rýmið á 5. - 9. hæð og 3 ef rými á 10. hæð eða ofar en annars 0.
sýningarsvæði	Flokkast rýmið sem sýningarsvæði? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
timbur	Er byggingin timburhús? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
tónleikarými	Flokkast rýmið sem tónleikarými? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í leiguverði vegna til dæmis staðsetningar í verslunarkjarna.
verslun/salur	Flokkast rýmið sem verslun eða salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
verslungötuhaed	Er rýmið verslun á götuhaed? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægðra verslanna.

Matslíkön atvinnuleigulíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í töluleg form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi leiguverðslíkan í samræmi við gerð viðkomandi eignar. Alls hafa þrjú leigulíkon verið þróuð til þess að meta mánaðarleiguverð á fermetra. Að lokum eru leiguverðin sem fást ásamt gefinni ávöxtunarkröfu notuð til að reikna fasteignamat atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2020.

Fasteignamat

$$\text{Fasteignamat} = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} \cdot \text{stærð}_{\text{rými } i} \cdot 12 \right)}{\text{ávöxtun}_{\text{tegund eignar}}}$$

$$\cdot \text{matssvæðisstuðull}_{\text{tegund eignar}} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}_{\text{tegund eignar}}$$

þar sem i er það rými sem verið er að reikna hverju sinni og n er heildarfjöldi rýma.

Leiguverð

Skrifstofueign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 2.702 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ &\cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{\text{4hæðireðaflæiri}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ &\cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 2.947 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160} \right)^{-0,1096} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \\ &\cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \\ &\cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 1.793 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250} \right)^{-0,0326} \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}} \\ &\cdot 0,996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,734^{\text{kjallari}} \cdot 0,944^{\text{lodhlf}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Ráðstefnu- og tónleikaeign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 2.702 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ &\cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ &\cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot 0,6^{\text{bílageymsla}} \cdot 0,3^{\text{sýningar svæði}} \\ &\cdot 4,0^{\text{ráðstefnurými}} \cdot 4,0^{\text{tónleikarými}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$