

## Breytur sumarhúsalíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönunum sem þróuð voru vegna endurmats sumarhúsa fyrir árið 2020. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna 2hæðireðafleiri. Ef sumarhúsið er 2 hæðir eða fleiri er gildi breytu 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.

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

Breyta	Lýsing
2hæðireðafleiri	Er sumarhúsið 2 hæðir eða fleiri og hvorki kjallari né svefnloft í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
aldurundir40	Aldur sumarhúss upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis er um að ræða byggingu með byggingarárið 1974 verður gildi breytunnar 40 en sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 17. Gildi þessarar breytu er 0-40.
ánrafveitu	Er sumarhúsið tengt rafveitu? Ef rafveita er til staðar er gildi breytu 0 en annars 1.
ánvatnsveitu	Er sumarhúsið tengt vatnsveitu? Ef vatnsveita er til staðar er gildi breytu 0 en annars 1.
háspennulínur(1000max)	Er sumarhúsið staðsett innan við 1000 m frá háspennulínunum (132 kV+). Sé svo er gildi breytu 1000 metrar mínus fjarlægð í metrum frá háspennu en annars 0.
kjallaribílskúrgeymslu- bátaskýliflm	Flatarmál kjallara, bílskúrs, geymslu, bátaskýlis og gróðurhúss í sumarhúsi.
lóðarhlutfall	Lóðastærð deilt með meðallóðarstærð hverfis.
mörghús	Eru fleiri en eitt sumarhús í fasteigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
matsvæðisstudull	Verðmætastudull hverfis. Allar eignir tilheyra ákveðnu hverfi. Hverfin eru misstór en eiga það sameiginlegt að að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
skoðunarstudull	Studull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu til liti til gæða og ástands húss/lóðar.
sumarhúsflm	Flatarmál sumarhúss á hæð.
svefnloft	Flatarmál svefnlofts í sumarhúsi.
vantarveg	Vantar veg heim að sumarhúsinu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

## Matslíkön sumarhúsalíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í töluleg form. Síðan er gildum stungið inn í eftirfarandi líkan í samræmi við gerð viðkomandi eignar.

### Fasteignamat

$$\text{Fasteignamat} = \text{lóðarmat} + \text{húsmat}$$

### Lóðarmat

$$\begin{aligned} \text{Lóðarmat} = & 2.568 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0,651} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \\ & \cdot 0,837^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \cdot 0,700^{\text{vantarveg}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

### Húsmat

$$\begin{aligned} \text{húsmat} = & (15.513 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{53}\right)^{0,965} \cdot 0,888^{2\text{hæðireðafleiri}} + 318 \cdot \left(\frac{\text{svefnloftflm}}{10}\right)^{0,849} \\ & + 113 \cdot \text{kjallaribílskúrgeymslurbátaskýliflm}) \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \\ & \cdot 0,940^{\text{mörghús}} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \cdot 0,837^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$