

1 Íbúðamat

Um 97,9% af öllu íbúðarhúsnæði er metið með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2021 voru útbúin fjögur líkön fyrir íbúðarhúsnæði; sérbýlis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð.

1.1 Matslíkön íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölulegt form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna.

1.1.1 Sérbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 83.208 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{157}\right)^{0,576} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,485} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,324} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,050} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallariflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,121} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{636}\right)^{0,058} \\ & \cdot \text{ummálshlf}^{0,056} \cdot 0,820^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,960^{\text{raðhús}} \cdot 0,967^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,870^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,994^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,968^{\text{þrjárhæðir\&yfir}} \cdot 1,042^{\text{tvaeribudir}} \\ & \cdot 0,995^{\text{aldurindir41}} \cdot 1,008^{\text{fjrhreinltækja100}} \cdot 0,954^{\text{ekkesteypt}} \cdot 1,026^{\text{fjbílastæða}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 47.428 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{126}\right)^{0,649} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,598} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,300} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallariflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,113} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{741}\right)^{0,047} \cdot 1,082^{\text{fjbílastæða}} \\ & \cdot 0,954^{\text{raðhús/þjónustusérbýli}} \cdot 0,958^{\text{parhús/samtengd íbúðarhús}} \cdot 0,873^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,820^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,994^{\text{aldurindir80}} \\ & \cdot 0,977^{\text{ekkesteypt}} \cdot 0,961^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,942^{\text{þrjárhæðir\&yfir}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \\ & + \text{stórlóð} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\ & \cdot \exp(3,638(\log(\text{landstærð}-1.500))^{0,350}) \end{aligned}$$

1.1.2 Fjölbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 43.839 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{88}\right)^{0,671} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,395} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,142} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,430} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,050} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallarifm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,149} \\ & \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,078} \\ & \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíþúð}} \cdot 0,820^{\text{ájrð}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir46}} \\ & \cdot 1,014^{\text{fjhréintækja100}} \cdot 1,052^{\text{eíníþúðáhæð}} \cdot 1,030^{\text{bjónustuíþúð}} \\ & \cdot 1,020^{\text{efstahæð}} \cdot 0,998^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,004^{\text{hæðmeðlyftu}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 25.076 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{84}\right)^{0,737} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,492} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,323} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjalliraffm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,124} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,732} \\ & \cdot 0,820^{\text{ájrð}} \cdot 1,028^{\text{bjónustuíþúð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíþúð}} \\ & \cdot 1,017^{\text{ekkisteinsteypt}} \cdot 1,004^{\text{fjhréintækja100}} \cdot 0,994^{\text{aldurundir79}} \\ & \cdot 0,940^{\text{brjárhæðir&cyfir}} \cdot 0,990^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,017^{\text{hæðmeðlyftu}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

1.2 Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim fjórum matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2021. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna einíbúðáhæð. Ef ein íbúð er á hæðinni þá tekur sú breyta gildið 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er. Íbúðarhúsnæði á jörð er ekki sjálfstæð fasteign en húsmat reiknast eins og fyrir annað íbúðarhúsnæði en lóðarstærðaráhrif eru engin.

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

Breyta	Lýsing
aldurundir41	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1973 verður gildi breytunnar 40 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 20. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir79	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1924 verður gildi breytunnar 78 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 20. Gildi þessarar breytu er 0–78.
ájörð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
bílskúrflm	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4.
efstahæð	Er eignin staðsett á efstu hæð húss? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einbýlitengdjörð	Er einbýlið staðsett á lóð tengdri landbúnaði? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einíbúðáhæð	Er ein íbúð skráð á hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ekkisteinsteypt	Er húsnæðið úr öðru en steinsteypu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
fjbílastæða	Fjöldi stæða í húsi eða í bílageymslu.
fjhreinlækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnnum 100. Þetta er mat á fjölda hreinlætistækja á hverja 100 fermetra af íbúðarflatarmáli. Ef til dæmis 3 hreinlætistæki eru í 60 fermetra íbúð verður gildi breytunnar 5.
hæðánlyftu	Vantar lyftu á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
hæðmeðlyftu	Er lyfta á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
geymslflm	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis.
íbflm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3.

Breyta	Lýsing
kjallaríflm	Flatarmál kjallara í íbúð.
lóðflmál	Flatarmál lóðar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matssvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ósamþykktíbúð	Er eignin skráð sem ósamþykkt íbúð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
parhús	Er eignin hluti af tveimur húsum tengdum saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
raðhús	Er eignin hluti af raðhúsi þar sem fleiri en tvö hús eru tengd saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
risflm	Flatarmál í risi þar sem salarhæð er undir 180 cm og húsið hefur skráningartöflu, annars er gildi breytu 0.
samtengdíbúðarhús	Er eignin samtengd öðrum húsum við götuna, en hefur þó ekki verið hönnuð sem raðhús eða parhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti til gæða og ástands í samanburði við meðaltal þessara þátta á matssvæði/undirmatssvæði.
stórlóð	Er lóðin stærri en 1500 fermetrar? Sé svo er gildi breytu 1 en ef lóðin er jafnt og eða minni en 1500 fermetrar þá er gildi breytu 0.
svalirflm	Flatarmál svala.
tvíbýlishús	Er eignin önnur af tveimur íbúðum í sama húsi, hvor með sitt fastanúmerið og hvor á sinni hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tværhæðir	Er eignin á tveimur hæðum? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tværíbúðir	Eru tvær íbúðir í eigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ummálshlf	Hlutfall ummáls og íbúðarflatarmáls og er breytan einungis notuð fyrir einbýlishús. Reiknað sem meðalummál deilt með fjórum sinnum kvaðratrót flatarmáls hæðar. Þetta er einkonar gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri stuðul en einföld, nærri ferningslaga hús lægri stuðul.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði til dæmis vegna góðs útsýnis eða mikillar umferðar.

Breyta	Lýsing
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
þjárhæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

2 Sumarhúsamat

Öll sumarhús á sumarhúsalóðum eru metin með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika sumarhúsa og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats sumarhúsa fyrir árið 2021 var útbúið eitt líkan fyrir sumarhús.

2.1 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

$$\begin{aligned} \text{Lóðarmat} = & 3.000 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0,651} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \\ & \cdot 0,824^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \cdot 0,700^{\text{vantarveg}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Húsmat

$$\begin{aligned} \text{húsmat} = & (18.562 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{54}\right)^{0,946} \cdot 0,886^{2\text{hæðireðafleiri}} + 420 \cdot \left(\frac{\text{svfnloftflm}}{10}\right)^{0,858} \\ & + 148 \cdot \text{kjallaribílskúrgeymslurbátaskýliflm}) \cdot 0,994^{\text{aldurundir40}} \\ & \cdot 0,970^{\text{mörghús}} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \cdot 0,824^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

2.2 Breytur sumarhúsalíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönunum sem þróuð voru vegna endurmats sumarhúsa fyrir árið 2021. 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 2: Breytur fyrir sumarhúsamat 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 39 en sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 17. Gildi þessarar breytu er 0-39.
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.
kjallaribílskúrgeymslur- 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.
matsvæðisstuðull	Verðmætastuðull 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.
skoðunarstuðull	Stuðull 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.

3 Tekjumat fyrir atvinnueignir

Stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað er metinn með fjöldamati með tekjuaðferð. Tekjumatsaðferðin er einnig til fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús. Matið byggir á upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og voru tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraleiguverði og ávöxtunarkröfu. Fyrir árið 2021 voru notuð sömu leigulíkön og árið 2020 en þó var grunnstuðull þeirra endurskoðaður ásamt því að matssvæðisstuðlar voru endurskoðaðir með hliðsjón af nýlegum kaupsamningum.

Þó aðferðin taki bæði tillit til leigusamninga og kaupsamninga við útreikning á fasteignamati þá eru kaupsamningar samt sem áður ráðandi þáttur við endanlegan útreikning á fasteignamati.

3.1 Matslíkön tekjumatslíkans

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 leigulíkön 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 2021.

3.1.1 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.

3.1.2 Leiguverð

Skrifstofueign

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

Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.947 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160} \right)^{-0,111} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \\ & \cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \\ & \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 1.793 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250} \right)^{-0,045} \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}} \\ & \cdot 0,996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,734^{\text{kjallari}} \cdot 0,944^{\text{lodhlf}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Ráðstefnu- og tónleikaeign

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

3.2 Breytur tekjumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2021. 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 3: Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands

Breyta	Lýsing
4hæðireðafleiri	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.
bílageymsla	Hlutfall fermetra í bílageymslu 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, vörugeymsla, 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 nálægra verslanna.