

## Breytur sumarhúsalíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats sumarhúsa fyrir árið 2018. 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.

**1. tafla.** *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 2000 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.  |
| bílskúrgeymslurbátaskýli | Flatarmál bílskúrs, geymslu, bátaskýlis og gróðurhúss.  |
| fjheitrapotta            | Fjöldi heitra potta við sumarhúsið.   |
| golf(m)                  | Kvaðratrót tekin af fjarlægð sumarhúss frá golfvelli í metrum.  |
| háspennulínur(450max)    | Er sumarhúsið staðsett innan við 450 m frá háspennulínunum (132 kV+). Sé svo er gildi breytu 450 metrar mínus fjarlægð í metrum frá háspennu en annars 0.   |
| hverfisstuðull           | 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.                               |
| kjallarisvefnloft        | Flatarmál kjallara og svefnlofts.   |
| lóðarhlutfall            | Lóðastærð deilt með meðallóðarstærð hverfis.  |
| mörghús                  | Eru fleiri en eitt sumarhús í fasteigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.   |
| pallur                   | Flatarmál palls.  |
| skoðunarstuðull          | Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu til liti til gæða og ástands húss/lóðar.  |
| sumarhúsflm              | Flatarmál sumarhúss á hæð.  |
| viðvatn                  | Er sumarhúsið staðsett við vatn? 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 viðeigandi líkan í samræmi við gerð viðkomandi eignar.

### Lóðarmat

$$\begin{aligned} \text{lóðarmat} = & 2.845 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0.272} \cdot 1.712^{\text{viðvatn}} \cdot 0.968^{\text{golf(m)}/100} \cdot 0.902^{\text{ánrafveitu}} \\ & \cdot 0.966^{\text{háspennulínur(450max)}/100} \cdot \text{hverfisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

### Húsmat

$$\begin{aligned} \text{húsmat} = & (17.154 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{60}\right)^{0.976} \cdot 0.986^{2\text{hæðireðafleiri}} + 118 \cdot \text{kjallarisvefnloft} \\ & + 115 \cdot \text{bílskúrgeymslurbátaskýli} + 9.6 \cdot \text{pallur}) \cdot 0.993^{\text{aldurundir40}} \\ & \cdot 0.876^{\text{mörghús}} \cdot 0.968^{\text{golf(m)}/100} \cdot 0.902^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0.966^{\text{háspennulínur(450max)}/100} \\ & \cdot \text{hverfisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} + 500 \cdot \text{fjheitrápotta} \end{aligned}$$