

**Samantekt: Verðmat fasteigna**

**Nemandi: Kristján Guðbjartsson**

**Sérsvið: Fjármál**

**Dagsetning: Maí 2008**

Í ritgerðinni er farið yfir helstu aðferðir sem nýttar eru til að verðmeta fasteignir og þá er helst horft til fasteigna sem eru í útleigu. Til þess að fá betri skilning á því hvernig verðmæti fasteigna byggist upp er í fyrst köflunum farið yfir hefðbundin verðmatslíkön sem nýtt eru til að verðmeta fyrirtæki. Þetta eru sjóðsstreymislíkön, kennitölugreining og kostnaðarverðsaðferðin. Farið er yfir hvernig líkönin virka, hvernig þau eru byggð upp og þau grundvallaratriði sem þau byggja á. Þegar búið er að fara vel yfir hvernig fyrirtæki eru verðmetin þá er farið almennt yfir hvernig fasteignir eru verðmetnar og hvernig arðsemi fasteignafjárfestinga er mæld. Því næst er farið yfir hverja og eina aðferð fræðilega og hún síðan notuð til að verðmeta fasteign í hverfinu 108 Reykjavík. Öllum aðferðunum er beitt til að verðmeta sömu eignina svo hægt sé að sjá muninn á þeim. Í lokin er svo farið yfir verðmat á fasteign sem er í langtímaleigu til ríkisins.

Algengasta aðferðin við verðmat fasteigna á Íslandi er að nota kennitölur, verð á fermetra eða leigumánuði. Ætlunin með ritgerðinni er að kynna fleiri verðmatsaðferðir og leggja mat á hvert gildi leigumargfaldarans eigi að vera. Ætlunin er einnig að skoða hvort fermetraverð atvinnuhúsnaðis sé orðið of hátt miðað við ástandið eins og það er í Þjóðfélaginu nú um stundir.

Niðurstaðan er sú að hið almenna gildi leigumargfaldarans liggja á bilinu 115-129 eins og staðan er í dag, þótt hann eigi líklega að vera nær 115. Hærri margfaldari en þetta fyrir almennar eignir er ekki réttlætanlegur nema búist sé við hækkun leiguverðs í framtíðinni. Hvað viðkemur spurningunni um fermetraverðið þá er erfiðara að svara því þar sem leiguverð ræður því og það er erfiðara að alhæfa um það. Að því gefnu að meðalleiguverð á fermetra í 108 Reykjavík sé kr. 1.700 þá gæti fermetraverð legið á bilinu 195-215 þ.kr. sem er um 10% lægar en miðgildi ásetts verðs. Leigumargfaldari á bilinu 160-180 fyrir samning við ríkið er of hátt en útreiknað gildi hans í þessari ritgerð liggur á bilinu 145-163. Það sem hefur gerst á undanförunum tveimur til þremur árunum er að fasteignagjöld hafa hækkað mikið og eru þau langstærsti einstaki kostnaðarliðurinn við rekstur fasteigna. Vextir hafa hækkað og áhættumat fjármagnseigenda hefur breyst.