



FASTEIGNAMAT 2017

OKTÓBER 2016

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun október 2016

Prentun: Pixel ehf

Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands

ISSN 1670-8350 (prentuð útgáfa)

ISSN 1670-8369 (rafræn útgáfa)

Efnisyfirlit

1	Inngangur	7
2	Samantekt á helstu niðurstöðum	8
3	Lagagrundvöllur fasteignamats	10
3.1	Lög um skráningu og mat fasteigna	10
3.2	Aðdragandi lagabreytinga 2009	11
3.3	Endurskoðun matsaðferða	11
4	Fræði	13
4.1	Matsaðferðir	13
4.2	Mat á gæðum fjöldamats	14
5	Markaðsaðferð	15
5.1	Kaupsamningar	15
5.2	Gagnasafn	17
5.3	Líkangerð	21
5.4	Lóðarmat íbúðarhúsnæðis	23
5.5	Skoðunarkerfi til endurskoðunar fasteignamats	24
5.6	Eldri skoðunarupplýsingar	26
5.7	Lokafrágangur fasteignamats	27
6	Tekjuaðferð	29
6.1	Uppsöfnuð skekkja	29
6.2	Gagnasafn tekjumats	31
6.3	Líkangerð tekjumats	34
6.4	Lóðarmat tekjumats	35
6.5	Skoðunarkerfi tekjumats	36
6.6	Lokafrágangur tekjumats	37
7	Aðrar aðferðir	38
7.1	Endurstofnverð	38
7.2	Framreikningur fasteignamats	39
7.3	Frágangur mats	39
7.4	Íbúðarhúsnæði með blandaðri aðferð	39
7.5	Markaðsleiðrétt kostnaðarmat	42
7.6	Sumarbústaðir	44
7.7	Jarðir og annað land	45
7.7.1	Verðflokkamat	45
7.7.2	Búgarðalóðir	48

A	Breytur íbúðarmatslíkans	49
A.1	Yfirlit um breytur eftir líkönum	53
A.2	Nánari skilgreining á völdum breytum	55
B	Matslíkön íbúðarmatslíkans	56
C	Grunnmat íbúðarmatslíkans	58
D	Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans	59
E	Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði	72
F	Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans	75
G	Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats	85
H	Lýsistærðir íbúðarmats	86
I	Breytur atvinnumatslíkans	94
J	Matslíkön atvinnuleigulíkans	96
K	Matssvæði og undirmatssvæði atvinnumatslíkans	98
L	Verðþróun atvinnuhúsnæðis	111
M	Marktækir stuðlar leigulíkans atvinnumats	112
N	Svæðastuðlar	116
O	Atvinnustuðlar	132
P	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat	148
Q	Flokkun sumarbústaðasvæða	150
R	Stuðlar sumarbústaðamats	152
S	Niðurstöður mats	165
T	Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess	169
U	Kort	173

Töfluskrá

1	Matsniðurstöður eftir eignaflokkum	8
---	--	---

2	Verðmætaflokkun rýma	18
3	Flokkun íbúðarhúsnæðis	19
4	Fjöldi kaupsamninga í hverju líkani	21
5	Áhrif matsstigs á húsmat	22
6	Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum	22
7	Lýsistærðir líkana	23
8	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi	25
9	Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn	26
10	Námundun á matstölum	28
11	Flokkun rýma	33
12	Lýsistærðir líkana	35
13	Viðmiðunarávöxtunarkrafa	35
14	Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati	36
15	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats	37
16	Framreiknistuðlar	39
17	Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2017	40
18	Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2017	40
19	Stuðlar fyrir húsmat 2017	41
20	Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2017	41
21	Almennur stuðull 2017	43
22	Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2017	43
23	Stuðlar (λ_2 og λ_{26b}) fyrir lóðarmat	43
24	Notkun lands	46
25	Flokkun lands	47
26	Verð flokka	47
27	Hverfisstuðlar búgarðamats	48
28	Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	49
29	Breytur í líkönum eftir svæðum	53
30	Flokkun á efni útveggja	55
31	Matssvæði: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu	59
32	Matssvæði: Sérbýli á landsbyggðinni	61
33	Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	64
34	Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni	66
35	Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu	69
36	Undirmatssvæði á landsbyggðinni	70
37	Marktækir stuðlar: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu	75
38	Marktækir stuðlar: Sérbýli á landsbyggðinni	77
39	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	79
40	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni	82
41	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbýli	86
42	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli	87
43	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbýli	89

44	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli	91
45	Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	94
46	Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði	98
47	Matssvæði: Verslunarhúsnæði	102
48	Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði	106
49	Undirmatssvæði	109
50	Marktækir stuðlar: Skrifstofur	112
51	Marktækir stuðlar: Verslun	112
52	Marktækir stuðlar: Iðnaður	114
53	Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði	116
54	Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús	132
55	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat	148
56	Stuðlar fyrir sumarbústaðamat	152
57	Niðurstöður endurmats	165

Myndaskrá

1	Matsbreytingar.	9
2	Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.	15
3	Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun selur.	16
4	Hlutfall makaskipta á öllu landinu.	16
5	Hlutfall fasteignamats og kaupverðs eigna í tekjuaðferð.	30
6	Verðþróun sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu.	72
7	Verðþróun sérbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	72
8	Verðþróun sérbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	73
9	Verðþróun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu.	73
10	Verðþróun fjölbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	74
11	Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	74
12	Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis.	111
13	Verðþróun atvinnuhúsnæðis.	111
14	Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri.	173
15	Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat.	174
16	Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi.	175

1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður og aðferðir árlegs endurmats fasteignamats sem gildir fyrir árið 2017. Samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal Þjóðskrá Íslands endurmeta fasteignamat 31. maí ár hvert miðað við gangverð eins og það var í næstliðnum febrúar. Fasteignamat 2017 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2016 og tekur gildi 31. desember 2016.

Breytingar á lögunum tóku gildi árið 2009 og fólu þær m.a. í sér upptöku árlegs endurmats fasteignamats. Frá þeim tíma hafa verið gerðar breytingar á matsaðferðum. Meginaðferð íbúðarmatsins, markaðsaðferð, hefur haldið sér frá endurmatinu 2009. Fyrstu árin voru einungis íbúðarhús á lóðum metin með þessari aðferð en við endurmat fasteignamats fyrir árið 2015 var hún einnig notuð við mat á íbúðarhúsum á jörðum. Í endurmati fasteignamats fyrir árið 2015 var tekjuaðferð tekin upp við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2017 voru ekki gerðar neinar breytingar á aðferðafræði fasteignamats en líkön endurkeyrð út frá nýjustu gögnum. Þó bætist við aðferð í tekjumati fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús í kjölfar dóms Hæstaréttar í máli Hörpu. Einnig er unnið að því að bæta hótélum og gistiheimilum í tekjumat fyrir fasteignamatið 2018.

Niðurstöður endurmats voru kynntar fasteignaeigendum með rafrænum tilkynningaseðli á þjónustu- og upplýsingaveitunni [Ísland.is](http://Island.is) sem Þjóðskrá Íslands rekur. Þar er að finna tilkynningarseðla fasteignamats aftur til ársins 2011 og gefst fasteignaeigendum þar með gott tækifæri að fylgjast með þróun fasteignamats eigna sinna. Fasteignamat 2017 var kynnt fjölmiðlum í júní og birtust einnig auglýsingar í samfélagsmiðlum og útvarpi. Einnig má nálgast upplýsingar um fasteignamat einstakra fasteigna á vef Þjóðskrár Íslands, www.skra.is, með því að slá inn heiti eða fastanúmer eignarinnar. Þá getur fólk haft samband við Þjóðskrá og fengið tilkynningarseðil sendan til sín. Frestur til athugasemda við fasteignamat 2017 var til 1. september 2016.

Sérstök skýrsla um brunabótamat 2016 kemur út samhliða þessari skýrslu og má nálgast hana á vef Þjóðskrár Íslands. Í henni er ítarlega skýrt frá reiknireglum brunabótamats.

2 Samantekt á helstu niðurstöðum

Eins og undanfarin ár er stuðst við gögn margra ára tímabils við gerð fasteignamats til þess að fá sem gleggsta mynd af markaðnum. Við mat á íbúðarhúsnæði er að þessu sinni stuðst við kaupsamninga gerða á tímabilinu frá janúar 2011 til apríl 2016 og er þetta í fyrsta sinn sem matið byggir eingöngu á gögnum frá því eftir hrun. Við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað er stuðst við leigulíkön frá fyrra ári og kaupsamninga gerða á tímabilinu frá 1. mars 2015 til 1. mars 2016. Kaupsamningum árið 2015 fjölgaði um rúm 20% frá árinu áður og er það áframhald á þróun sem hófst árið 2010 þegar kaupsamningum fór að fjölga á ný eftir mikla fækkun á árunum 2008 og 2009. Fjölgun kaupsamninga er gleðiefni, ekki eingöngu fyrir fasteignaeigendur heldur einnig fyrir fasteignamatið, þar sem auðveldara er að skera úr um verðmæti einstakra þátta sem ráða fasteignamatinu.

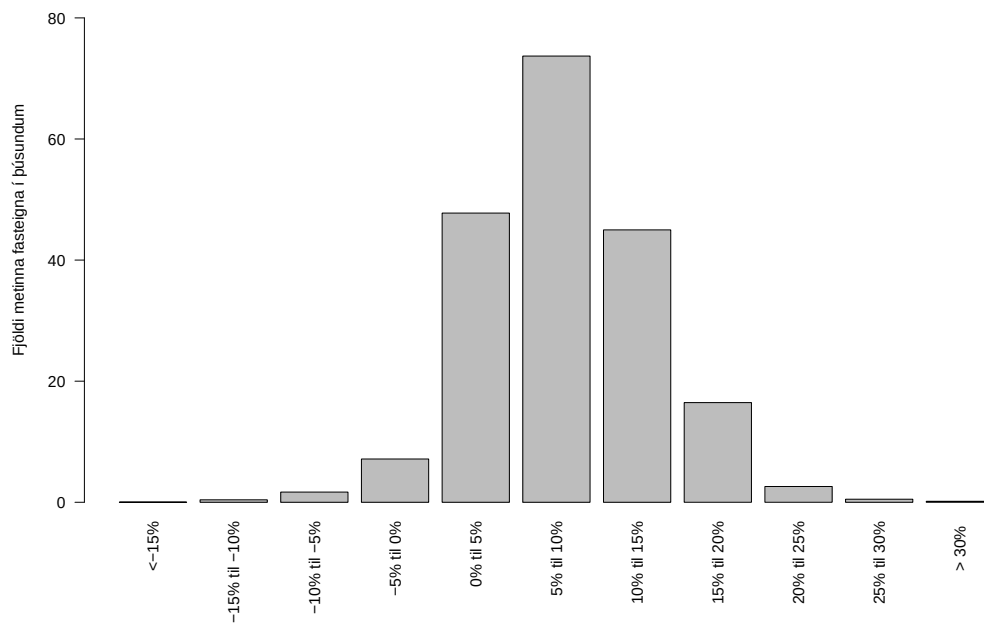
Heildarfasteignamat á landinu sem gildir fyrir árið 2017 er 6.293 milljarðar króna miðað við stöðuna eins og hún var að loknu endurmati 31. maí 2016 en fasteignamat sem gildir fyrir árið 2016 var á sama tíma tæpir 5.838 milljarðar króna. Heildarmat hækkar því um 7,8% milli ára. Niðurstöður um einstaka eignaflokka má finna í 1. töflu.

1. tafla. Matsniðurstöður eftir eignaflokkum	
Flokkun eigna	Fasteignamat 2017
Íbúðareignir	4.234
Frístundabyggð	153
Atvinnueignir	1.111
Stofnanir og samkomustaðir	443
Eignir á jörðum	141
Óbyggðar lóðir og lönd	95
Aðrar eignir	116
Samtals	6.293

Allar tölur eru í milljörðum króna

Í viðauka S má sjá skiptingu fasteignamats eftir flokkun eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðuna 31. maí 2016 að loknu endurmati.

Heildarfasteignamat tekur mismiklum breytingum eftir landshlutum. Mat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 8,8%, á Suðurnesjum hækkar mat um 6,8%, á Vesturlandi hækkar matið um 5,8%, á Vestfjörðum um 6,9%, á Norðvesturlandi um 0,2%, á Norðausturlandi um 5,7%, á Austurlandi um 5,6% og á Suðurlandi um 4,8%.



1. mynd. *Matsbreytingar.*

Heildarbreyting 85% eigna var á bilinu 0% til 15% eins og sjá má á 1. mynd sem er svipað og verið hefur undanfarin ár.

3 Lagagrundvöllur fasteignamats

Við árlegt endurmat fasteignamats fer Þjóðskrá Íslands að lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Þann 1. janúar 2009 gengu í gildi breytingar á lögnum sem leiddu til breytinga á framkvæmd fasteignamats. Þær voru í samræmi við niðurstöður starfshóps sem fjármálaráðuneytið skipaði í október 2006 til að fara yfir tilhögun við fasteignaskráningu og fasteignamat á vegum hins opinbera og leggja mat á hvort ástæða væri til að breyta skipan þeirra mála, sbr. skýrslu dags. 15. nóvember 2007.

Lagabreytingarnar fólu m.a. í sér að árlegur framreikningur fasteignamats var aflagður og í stað hans kom árlegt endurmat. Með framreikningi breyttist fasteignamat um sama hlutfall á öllum eignum eða stórum flokkum eigna á tilteknum svæðum óháð breytingu á markaðsverði einstakra eigna eða tegunda eigna. Endurmat fasteignamats byggist hinsvegar á upplýsingum um eiginleika hverrar eignar og gangverði á fasteignamarkaði samkvæmt kaupsamningum og leigusamningum. Endurmatsaðferðin gefur því jafnan betri fylgni við gangverð en notkun framreiknistuðla og leggur því grundvöll að auknu jafnræði og réttlæti í skattlagningu þar sem fasteignamat er álagningastofn.

3.1 Lög um skráningu og mat fasteigna

Í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er mælt fyrir um í 2. gr. að hverja fasteign skuli meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar er kveðið á um í lögnum. Þá er í 29. gr. kveðið á um að Þjóðskrá Íslands annist mat fasteigna samkvæmt lögnum og að stofnunin skuli leitast við að tryggja samræmingu í matsstörfum og samræmingu upplýsinga sem helst skipta máli við framkvæmd mats. Auk þess segir þar að Þjóðskrá Íslands sé heimil útvegum sérfræðilegrar aðstoðar við mat eigna eftir því sem þörf krefur.

Samkvæmt 27. og 28. gr. laganna skal við ákvörðun fasteignamats leita eftir því að finna gangverð eignar, umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla megir að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Þó er gerð sú undanþága að verðmat bújarða skal miðast við notkun þeirra til búskapar.

Við ákvörðun gangverðs skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, staðsetningu o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga. Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánalegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum og fleiri atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.

Samkvæmt 32. gr. a sömu laga skal stofnunin endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Þjóðskrá Íslands ber að gera sveitarfélögum og fasteignaeigendum grein fyrir niðurstöðum endurmatsins sem tekur gildi næsta 31. desember. Veittur er frestur til athugasemda að lágmarki í einn mánuð og oftast í sex vikur. Frestur til athugasemda var að þessu sinni til 1. september 2016.

Þann hluta laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna sem fjallar um framkvæmd fasteignamats, með breytingum frá 2009, má lesa í viðauka T. Lögin í heild sinni má finna í

3.2 Aðdragandi lagabreytinga 2009

Vegna stefnumótunar um þróun fasteignamats fékk Fasteignamat ríkisins (nú Þjóðskrá Íslands) í samráði við fjármálaráðuneytið þekkt bandarískt ráðgjafafyrirtæki í fasteignamati og fasteignasköttum, Almy, Gloudemans, Jacobs & Denne, til að gera úttekt á starfsemi stofnunarinnar sem laut að framkvæmd fasteignamats. Það var Robert J. Gloudemans sem framkvæmdi úttektina á fyrsta ársfjórðungi 2007 en hann hefur sérhæft sig í tölvuvæddu fjöldamati fasteignamats og er einn af frumkvöðlum þeirrar aðferðar sem víða um lönd er orðin ráðandi við framkvæmd fasteignamats. Hann hefur samið nokkrar bækur sem eru höfuðrit á þessu sviði og er aðalhöfundur helstu staðla sem gilda í Norður-Ameríku um aðferðafræðina og framkvæmd fjöldamats. Þar að auki hefur hann verið ráðgjafi ríkisstjórna fjölmargra ríkja í Bandaríkjunum um fasteignamat og fasteignaskatta og verið ráðgjafi nokkurra ríkisstjórna Evrópuríkja. Það er hægt að lesa úrdrátt úr skýrslu Gloudemans í skýrslunni Fasteignamat 2010 sem Fasteignaskrá Íslands (nú Þjóðskrá Íslands) gaf út árið 2009. Hægt er að finna skýrsluna Fasteignamat 2010 á vef Þjóðskrár Íslands undir [útgáfur og skjöl](#).

Niðurstöður skýrslunnar voru að tiltölulega auðvelt væri að nálgast upplýsingar til að nota við greiningu og gerð matslíkana en þó mættu liggja fyrir meiri markaðsupplýsingar um atvinnuhúsnæði og land. Mat atvinnuhúsnæðis virtist að mati höfundar hafa verið minnst sinnt og helst ætti að meta atvinnuhúsnæði tekjumati. Skoðun höfundar skýrslunnar var að endurmat fasteignamats á Íslandi væri of fátítt og um of væri treyst á framreikning við matsstarfsemi stofnunarinnar og mælti hann með reglubundnu endurmati. Þær þjóðir sem höfðu á þessum tíma tekið upp endurmatsfyrirkomulagið voru Danmörk, Svíþjóð, Holland og mörg ríki í Bandaríkjunum og Kanada. Jafnframt lagði höfundur til að hætt yrði að nota afskrifað endurstofnverð í fasteignamati íbúðarhúsnæðis.

3.3 Endurskoðun matsaðferða

Frá 2009 hefur Þjóðskrá Íslands unnið að endurskoðun allra matsaðferða. Fyrsta stóra skrefið var stigið með endurmati íbúðarhúsnæðis sem hefur verið framkvæmt árlega frá 2009 og er því kynnt í áttunda skipti í þessari skýrslu. Við mat á íbúðarhúsnæði er stuðst við markaðsaðferð en þá eru upplýsingar úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum um eiginleika eigna notaðar til að útbúa líkön sem lýsa verði eigna (sjá nánar í 4. og 5. kafla). Fyrsta endurmatið fór fram á vormánuðum 2009 á miklum óvissutímum. Í því mati var stuðst við ellefu matslíkön, sex fyrir sérþýli og fimm fyrir fjölþýli. Matinu var vel tekið því fljótlega var farið að styðjast við það vítt og breytt um þjóðfélagið. Íbúðarmatið byggði á tíu matslíkönum þar til við endurmat fasteignamats fyrir árið 2013 þegar líkönum var fækkað í fjögur. Grunnur þessarar einföldunar var ný matssvæðaskipting fyrir landsbyggðina og nú er það eingöngu landfræðileg staðsetning sem ræður staðsetningaráhrifum. Hægt er að sjá matssvæðin á kortum í viðauka U. Einnig voru gerðar endurbætur á lóðarmati í endurmatinu fyrir árið 2013 (sjá nánar í kafla 5.4) sem gerði það að verkum að hægt var að endurmeta lóðarmat óbyggðra íbúðarhúsalóða með sömu matsferðum og notaðar eru fyrir byggðar íbúðarhúsalóðir. Fram til ársins 2015 voru einungis

íbúðarhús á lóðum metin með markaðsaðferð en frá 2015 hefur húsmat íbúðarhúsa á jörðum einnig verið metið með þessari aðferð.

Annað stórt skref í endurskoðun matsaðferða var stigið við endurmat fasteignamats fyrir árið 2015 með endurmati verslunar- og skrifstofueigna og eigna fyrir léttan iðnað. Endurmatið náði til tæplega 13.000 eigna um allt land. Fasteignamatið byggir nú á tekjuaðferð sem er alþjóðlega viðurkennd matsaðferð. Þá eru upplýsingar úr nýlegum leigusamningum ásamt upplýsingum um eiginleika eigna notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraverði leigu. Upplýsingar úr leigulíkaninu ásamt ávöxtunarkröfu eru síðan notaðar til að áætla gangverð (sjá nánar í 4. og 6. kafla). Með þessari breytingu var m.a. verið að koma til móts við athugasemdir úttektarinnar frá árinu 2007 þar sem mælt var með því að meta atvinnueignir tekjumati. Atvinnuhúsnæði var að stærstum hluta áður metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati (sjá kafla 7.5). Atvinnuhúsnæði var áður endurmetið árið 2001 en frá þeim tíma til ársins 2015 hafði fasteignamatið verið framreiknað árlega. Þar sem langt var liðið frá seinasta endurmati hafði að mati Þjóðskrár Íslands myndast misræmi í fasteignamati atvinnueigna og fasteignamatið var ekki alltaf lýsandi fyrir gangverð.

Takmark Þjóðskrár Íslands með upptöku nýrra aðferða er alltaf að minnka misræmi í fasteignamati og uppfylla eins vel og kostur er ákvæði laganna um að fasteignamat endurspegli gangverð.

4 Fræði

Fasteignamat sem tekur gildi 31. desember 2016 er ætlað að endurspeglar gangverð á fasteignamarkaði í febrúar 2016 miðað við staðgreiðslu. Þó er gerð sú undanþága að verðmat bújarða skal miðast við notkun þeirra til búskapar. Endurmatið nú nær til allra fasteigna á Íslandi. Notaðar eru mismunandi aðferðir við mat ólíkra eignaflokka.

4.1 Matsaðferðir

Aðferðir til mats á verðmæti fasteigna skiptast í þrjá flokka: Markaðsaðferð, tekjuaðferð og kostnaðaraðferð. Þessar aðferðir má eftir atvikum útfæra í einstökum matsgerðum eða fjöldamati. Fjöldamat felst í því að meta margar fasteignir samtímis með kerfisbundnum hætti þ.e. með því að nota staðlaðar aðferðir og tölfræðipróf. Ef til eru fullkomnar upplýsingar eiga allar aðferðir að gefa sömu matsniðurstöðu. Það ræðst því af aðgengi að upplýsingum hvaða aðferð er líklegust til þess að varpa ljósi á markaðinn.

Markaðsaðferð

Markaðsaðferð byggist á samanburði við sölu sambærilegra fasteigna. Gert er ráð fyrir að hægt sé að segja til um verðmæti fasteignar út frá verðmæti nýseldra, nálægra fasteigna með sömu eiginleika. Safnað er saman upplýsingum um verð ásamt upplýsingum um breytur sem hafa áhrif á verðið. Þar ber helst að nefna staðsetningu, stærð og aldur ásamt öðrum eiginleikum. Til þess að hægt sé að beita markaðsaðferð þurfa margar fasteignir að hafa selst og því hentar þessi aðferð íbúðarhúsnæði á virkum markaði. Fjöldamat íbúðarhúsnæðis sem fjallað er um í 5. kafla byggist á þessari aðferð. Sé markaðsaðferðum beitt við fjöldamat er gert aðhvarfslíkan sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna.

Tekjuaðferð

Tekjuaðferð byggist á upplýsingum um tekjur sem afla má af fasteignum og kostnað vegna fasteignanna. Algengast er að slíkar tekjur séu af leigu. Tekjuaðferð gerir ráð fyrir að kaupverð sé jafnt þeim núvirtu hreinu tekjum sem má hafa af fasteigninni að gefinni tiltekinni ávöxtunarkröfu. Tekjuaðferð á best við um atvinnuhúsnæði eða annað það húsnæði sem algengt er að keypt sé til útleigu. Fjöldamat atvinnuhúsnæðis sem fjallað er um í 6. kafla byggist á þessari aðferð. Til að beita tekjuaðferð við fjöldamat er gert aðhvarfslíkan sem lýsir sambandi leigutekna og skráðra eiginleika fasteigna. Einnig þarf að meta kostnað og ávöxtunarkröfu. Að gefnum þessum stærðum eru hreinar framtíðartekjur núvistar.

Kostnaðaraðferð

Kostnaðaraðferð byggir á útreikningi á byggingarkostnaði þeirrar fasteignar sem á að meta eða annarrar sambærilegrar sem gæti uppfyllt sömu þarfir að teknu tilliti til afskrifta vegna aldurs og úreldingar. Ef byggingarmarkaður er virkur má gera ráð fyrir að söluverð fasteigna sé jafnt byggingarkostnaði að viðbættu lóðarverði. Markaðsleiðrétt kostnaðarmat sem fjallað er um í

7. kafla byggir á þessari aðferð ásamt því að nýta kaupsamninga til þess að meta samband byggingarkostnaðar og markaðsverðs.

4.2 Mat á gæðum fjöldamats

Meta má gæði mats út frá hlutföllum mats og söluverðs. Þrenns konar lýsistærðir eru mest notaðar í þessum tilgangi. Skilgreiningar lýsistærða eru í viðauka G.

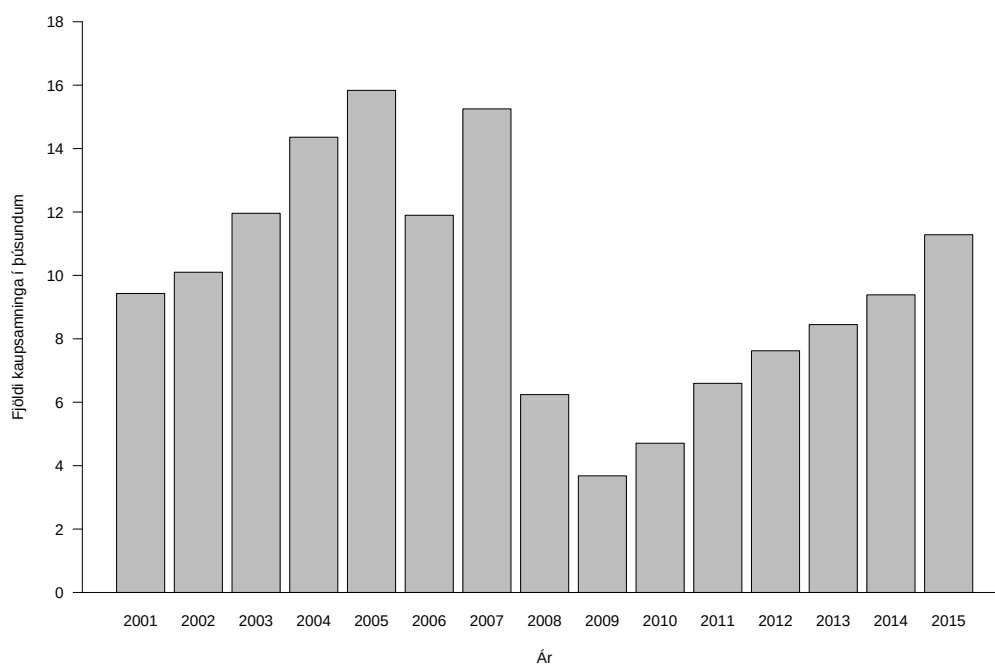
1. *Hlutfall mats og söluverðs* í einstökum eignaflokkum á tilteknum svæðum. Annars vegar er horft til meðaltalshlutfalls mats- og söluverðs fasteigna. Hins vegar er kannað hlutfall heildarmats og heildarsöluverðs. Lög og reglur um fasteignamat á Íslandi miðast við að mat eigna sé jafnt markaðsverði og því eiga þessi hlutföll að vera sem næst einum.
2. *Miðgildisfrávik* (e. *Coefficient of Dispersion, COD*) er mælikvarði á hversu mikill breytileiki er í hlutfalli mats og söluverðs. Miðað er við að í mati einbýlishúsa sé frávikíð 5–15%. Almennt er talið að 5% sé minnsta frávik sem matslíkan geti náð. Frávik upp á 5% sé í raun breytileiki markaðarins og sé ekki háður eiginleikum fasteigna. Á mjög einsleitum svæðum er unnt að ná frávikni niður undir 5% en almennt á að vera unnt að ná frávikni niður fyrir 10%. Á tiltölulega einsleitum svæðum í dreifðari byggðum, eða þar sem markaður er ekki jafn virkur, er talið að fullnægjandi matslíkan skili miðgildisfrávikni sem er minna en 20%. Við mat á atvinnuhúsnæði er miðað við að miðgildisfráviknið sé minna en 20%.
3. *Innbyrðis mismunur* (e. *Price Related Differential, PRD*) mælir hvort verðmætar og verðminni fasteignir séu metnar hlutfallslega jafn hátt miðað við markaðsverð. Ef fullu jafnræði er náð er innbyrðis munur 1,00. Matslíkan er talið fullnægjandi ef mismunur er á bilinu 0,98 til 1,03. Ef innbyrðis mismunur er minni en 0,98 eru verðmætari fasteignir hlutfallslega ofmetnar og matið er sagt vaxandi (e. *progressive*). Ef innbyrðis mismunur er meiri en 1,03 eru verðmeiri eignir hlutfallslega vanmetnar og matið er sagt dvínandi (e. *regressive*).

5 Markaðsaðferð

Um 97% 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 2017 voru útbúin fjögur líkön; sérbýlis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð.

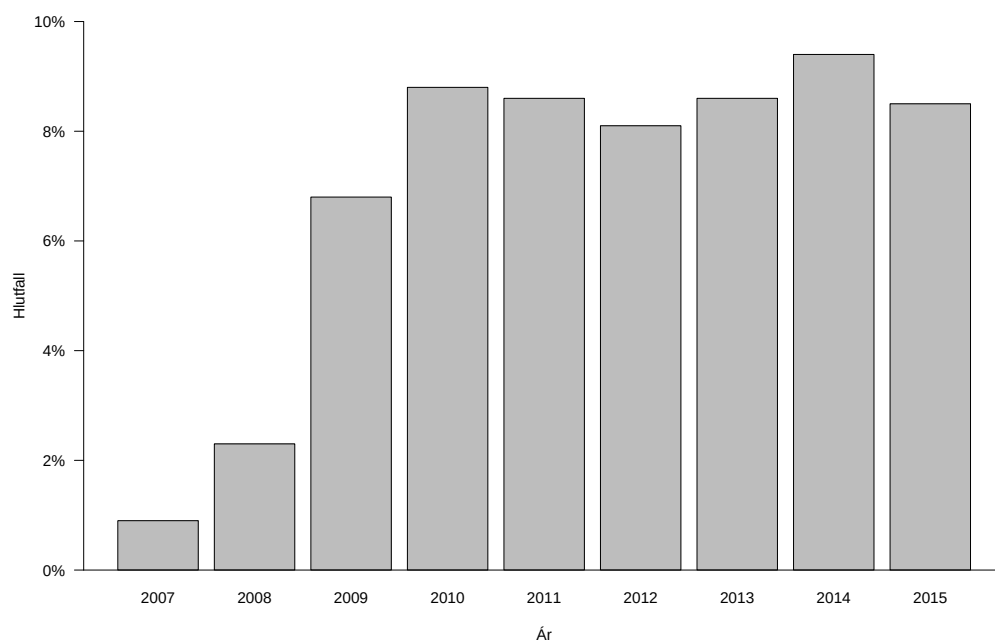
5.1 Kaupsamningar

Frá aldamótum hefur fjöldi kaupsamninga tekið töluverðum breytingum frá ári til árs. Frá árinu 2001 til ársins 2005 fjölgaði kaupsamningum úr 9.430 í 15.836. Einnig var mikil sala á árunum 2006 og 2007 en árið 2008 fækkaði samningum í 6.241. Árið 2009 var botninum náð og eftir það hefur samningum farið fjölgandi og voru þeir orðnir tæplega 11.300 árið 2015. Fyrsta ársfjórðung 2016 var 2.700 kaupsamningum þinglýst sem er um 11% aukning frá sama tíma í fyrra og því má eiga von á að þessi þróun haldi áfram, sjá 2. mynd.



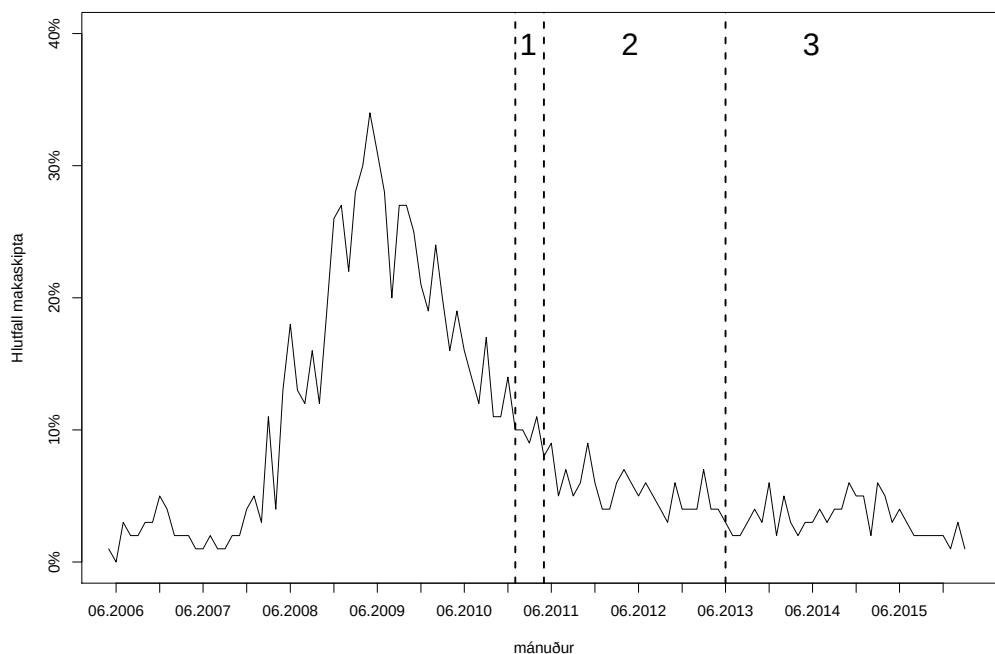
2. mynd. Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.

Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun er seljandi var í kringum 1% árið 2007 en fór svo ört hækkandi og var orðið tæp 9% árið 2010. Enn er hlutfall kaupsamninga þar sem fjármálastofnun er seljandi á þessu reiki en á fyrsta ársfjórðungi þessa árs var hlutfallið 8.7%, sjá 3. mynd.



3. mynd. *Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun selur.*

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði þar sem hluti kaupverðs er greiddur með annarri fasteign (makaskiptasamningum) fór fjölgandi frá ársbyrjun 2008 fram á mitt ár 2009 en hefur síðan þá farið fækkandi, sjá 4. mynd. Yfir 30% kaupsamninga um íbúðarhúsnæði voru makaskiptasamningar þegar mest lét en nú er hlutfall þeirra undir 5%.



4. mynd. *Hlutfall makaskipta á öllu landinu.*

5.2 Gagnasafn

Tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2017 byggðist á gögnum um kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2011 til 1. apríl 2016. Gagnasafnið sem notað var við gerð matslíkana fyrir íbúðarhúsnæði er aðgengilegt á vef Þjóðskrár Íslands www.skra.is. Þar er einnig að finna dálkaskýringar. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu íbúðarhúsnæði sem þó fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

- **Samningur um eina fasteign.** Í samningum um fleiri en eina fasteign er ekki hægt að áætla hversu stór hluti kaupverðs er vegna tiltekinnar eignar og slíkir samningar því ekki teknir með.
- **Samningur um heila fasteign.** Sé fasteign seld að hluta, t.d ef um kaup á 50% af fasteign er að ræða, var samningurinn ekki tekinn með.
- **Samningur á milli óskyldra aðila.** Ef viðskipti voru milli skyldra aðila var samningur ekki tekinn með. Skyldir aðilar eru t.d. félög í eigu sama aðila, hjón eða fólk í sambúð, foreldrar og börn eða barnabörn. Hvort um sé að ræða viðskipti milli skyldra aðila byggir á mati sérfræðinga Þjóðskrár Íslands.

Úr kaupskránni, sem er gagnagrunnur um kaupsamninga, voru teknar eftirfarandi upplýsingar:

- Dagsetning kaupsamnings, dagur/mánuður/ár.
- Kaupverð.
- Staðgreiðsluvirði kaupsamnings (núvirði) sem er leiðrétt kaupverð miðað við verðmæti samningsins í reiðufé. Staðgreiðsluverð er frábrugðið kaupverði ef t.d. kaupandi yfirtekur hagstæð eða óhagstæð lán, greiðir útborgun á löngum tíma eða hluti kaupverðs er greiddur með fasteign eða lausafé.
- Hvort samningur var makaskiptasamningur, það er hvort og hversu stór hluti kaupverðs var greiddur með annarri fasteign.
- Hvort hluti kaupverðs var greiddur með lausafé. Með lausafé er átt við aðra muni en peninga og fasteignir, svo sem bifreiðar.
- Hvort kaupandi/seljandi var fjármálastofnun.

Gerð var sérstök könnun á núvirðingu makaskiptasamninga. Við núvirðingu kaupsamninga er sá hluti kaupverðs sem greiddur er með makaskiptum lækkaður um 10% til að færa hann til staðgreiðsluvirðis. Þetta þýðir að fyrir fasteign sem keypt var fyrir 10 milljónir og greiðslan að fullu önnur fasteign var núvirt kaupverð metið 9 milljónir. Í október 2008 var sérstök athugun gerð á því hvort þessi 10% væru nægjanlega mikil niðurfærsla. Niðurstaðan var sú að fram til þess tíma væri ekki ástæða til að ætla að 10% niðurfærsla vegna makaskipta væri vanmat á áhrifum þeirra á kaupverð. Eftir október 2008 fóru að koma fram vísbendingar um að 10%

leiðréttingin væri ekki nægjanleg. Við endurmatið í ár voru þrjú tímabil skoðuð (4. mynd). Tímabil **1** nær til 1. maí 2011, tímabil **2** nær frá 1. maí 2011 til 1. júní 2013 og tímabil **3** er frá 1. júní 2013. Niðurstaðan var að hæfileg niðurfærsla væri 10% á tímabili **3**, 19% á tímabili **1** og 16% á tímabili **2**. Voru makaskiptasamningar notaðir við endurmatið og færðir til staðgreiðsluvirðis með þessari leiðréttingu.

Skráningarupplýsingum og matsforsendum var safnað úr fasteignaskrá fyrir þær eignir sem kaupsamningar fjalla um. Úr fasteignaskránni voru teknar eftirfarandi upplýsingar:

- Staðsetning eignar. Búið er að hnitsetja nánast allar íbúðareignir á Íslandi og eru hnit þeirra skráð í staðfangaskrá. Hnitin eru notuð til að ákvarða staðsetningu eignar í matssvæði og undirmatssvæði. Matssvæði eru afmörkuð í landupplýsingakerfi Þjóðskrár Íslands út frá mati á markaðsaðstæðum. Á höfuðborgarsvæðinu og einstaka stað á landsbyggðinni eru einnig afmörkuð undirmatssvæði þar sem sérstakir þættir hafa áhrif á verð. Má þar nefna þætti til hækkunar eins og útsýni, legu að sjó og aðra til lækkunar eins og mengun og hávaða vegna umferðar. Afmörkun landsins í matssvæði og undirmatssvæði er sýnd á kortum í viðauka U og nánar má lesa um þau í viðauka D.
- Flatarmál eignar eftir flokkum (allt flatarmál er vergt flatarmál, þ.e. að meðtöldum útveggjum). Rými í íbúðarhúsnæði hafa verið flokkuð á níu vegu (sjá 2. töflu) til að unnt sé að vega mismikið verðmæti þeirra. Flokkar 1 til 7 eiga við íbúðarrými og eru notaðir við útreikning á bæði húsmati og lóðarmati. Flokkar 8 og 9 eru flokkanir á atvinnurýmum og eru notaðir þegar atvinnurými tengjast við íbúðareign. Flokkar 8 og 9 eru eingöngu hafðir með þegar reiknað er lóðarmat en húsmat þessara rýma er áfram reiknað með öðrum aðferðum.

2. tafla. Verðmætaflokkun rýma

Flokkur	Lýsing	Flokkun
1	Lokað íbúðarrými á hæð	Íbúðarflatarmál
2	Lokað íbúðarrými í kjallara	Íbúðarflatarmál
3	Lokað íbúðarrými í risi	Íbúðarflatarmál, salarhæð yfir 1,80 m
4	Lokað bílskúrsrými í séreign	Bílastæði
5	Bílastæðarými	Bílastæði
6	Svalarými	Svalir
7	Geymslurými utan íbúðar – í kjallara/risi, skúrar og annað hrátt rými	Annað
8	Hrátt atvinnurými sem aðeins telst með þegar lóðarmat er reiknað	Atvinnurými
9	Frágengið atvinnurými sem aðeins telst með þegar lóðarmat er reiknað	Atvinnurými

- Flatarmál lóðar og eignarhlutur í lóð.
- Notkunarflokkun. Við flokkun á íbúðarhúsnæði er stuðst við íslenska fitjuskra fyrir flokk 200 (*Mannvirki*) undir staðlinum ÍST120:2012 (*Skráning og flokkun landupplýsinga*). Flokkunin í fitjuskranni er byggð á LBCS flokkunarkefinu (*Land-Based Classification Standard*), sem er amerísk-ættað flokkunarkerfi, en aðlöguð að íslenskum veruleika. Öll mannvirki fá fjögurra stafa kóða sem lýsir notkunarviði þeirra. Kóðar eru lýsandi með þeim hætti að fyrsti stafur lýsir yfirflokki, næsti lýsir fyrsta undirflokki, þriðji stafur lýsir öðrum undirflokki og fjórði stafur lýsir þriðja undirflokki eins nákvæmlega og unnt er. Til dæmis eru íbúðar- og gistihús í floknum 1000 en Þjóðskrá Íslands hefur skráð íbúðarmannvirki í flokkunum 1100 (sérbýlishús), 1200 (fjölbýlishús) og 1300 (sérhæft íbúðarhúsnæði). Þessu til viðbótar hefur Þjóðskrá Íslands búið til undirflokka til að koma til móts við þarfir fasteignamatsins (sjá 3. töflu).

3. tafla. *Flokkun íbúðarhúsnæðis*

Flokkur	Birtur texti	Lýsing
1101	Íbúðarhúsalóð	Óbyggð íbúðarhúsalóð
1111	Einbýlishús	Einbýlishús
1115	Einbýlishús	Einbýlishús á jörð
1116	Einbýlishús	Einbýlishús tengt jörð
1121	Raðhús	Raðhús, þrjú eða fleiri hús tengd saman
1122	Íbúðarhús	Samtengd íbúðarhús
1123	Raðhús	Sérbýlishús með þjónustu
1125	Parhús	Parhús, tvö hús tengd saman
1126	Íbúðareign	Tvíbýlishús, tvær íbúðir í sama húsi með sitt hvort fastanúmerið
1127	Ósamþykkt íbúð	Ósamþykkt íbúð í sérbýli
1200	Íbúðareign	Íbúðareign í fjölbýlishúsi, þ.e. húsi með þremur eða fleiri íbúðum
1210	Fjölbýlishús	Íbúðareign í fjölbýlishúsi þar sem íbúðareignin samanstendur af þremur eða fleiri íbúðum
1223	Íbúðareign	Íbúð í atvinnuhúsnæði
1227	Ósamþykkt íbúð	Ósamþykkt íbúð í fjölbýli
1300	Íbúðareign	Sérhæft íbúðarhúsnæði
1314	Íbúðareign	Þjónustuíbúðir, íbúðir ætlaðar öldrudum með sambyggðri þjónustu
1317	Áfangaheimili	Sérhæft íbúðarhúsnæði

- Fjöldi herbergja (stofur, eldhús, geymslur, þvottahús).
- Ummál eignar.

- Fjöldi hæða í húsi, svo og fjöldi hæða í fasteign og hvaða hæð telst aðalhæð. Dæmi: Íbúð á 4. hæð (aðalhæð) og 5. hæð í 10 hæða blokk.
- Byggingarár.
- Byggingarefni útveggja.
- Upplýsingar um hvort bílskúr, bílskýli eða bílastæði tilheyri eigninni.
- Upplýsingar um fjölda hreinlætistækja (baðker, sturta, salerni).
- Upplýsingar um hvort lyfta sé í húsi.
- Upplýsingar um hve margar íbúðir eru í húsi.
- Upplýsingar um fjölda íbúða á hæð.

Jafnframt voru aðrar breytur búnar til út frá þeim gögnum sem fengust úr fasteignaskránni. Misjafnt er eftir gerð eigna og staðsetningu hvaða breytur eiga við og mælast marktækar í útreikningi fasteignamats. Sjá má í viðauka A lista yfir allar breytur og í viðauka A.1 má sjá hvaða breytur eru notaðar til útreiknings fasteignamats í hverju líkani.

Alls byggðist tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2017 á 35.008 samningum um bæði fjölbýli og sérbýli. Þessi gögn voru síðan „hreinsuð“ með það fyrir augum að halda eftir samningum sem voru nothæfir til líkangerðar. Kaupsamningum var sleppt ef upplýsingar um eignir voru ófullkomnar eða svo frábrugnar öðrum eignum að þær gætu valdið skekkju í líkangerð. Meðal annars var kaupsamningum sleppt þar sem:

- Byggingarár eignar er ekki þekkt.
- Íbúð er meira en 4 hæðir.
- Herbergi eru skráð fleiri en 20.
- Staðsetning er ekki þekkt.
- Fjármálastofnun kaupir.
- Eign hefur breyst frá gerð kaupsamnings.
- Ýmsar aðrar upplýsingar vantar.

Tíu kaupsamningar af hverjum hundrað reyndust ekki nothæfir til líkangerðar. Eftir stóðu þá 31.680 samningur sem skiptast eins og sýnt er í 4. töflu. Kaupsamningar um tvíbýlishús voru bæði notaðir til líkangerðar fyrir sérbýli og fjölbýli á landsbyggðinni en ákveðið var síðan að meta tvíbýlishúsin með sérbýlishúsalíkönunum.

Áður en líkön eru útbúin eru öll gögn tímaleiðrétt, þ.e. söluverð leiðrétt miðað við tíma. Það er gert til þess að geta borið saman eldri og nýrri samninga. Metin er hrein breyting á verði, þ.e.a.s. breyting sem er óháð eiginleikum eigna. Tímaleiðrétting var framkvæmd fyrir mismunandi landshluta, sveitarfélög og jafnvel matssvæði. Tímabilinu 1. janúar 2011 til 1.

4. tafla. Fjöldi kaupsamninga í hverju líkani

Landsvæði	Sérbylí	Fjölbylí
Höfuðborgarsvæðið	5.545	17.825
Landsbyggðin	5.588	3.661

apríl 2016 var skipt í styttri tímabil og áhrif hvers tímabils metin með tölfræðilegum aðferðum og allir samningar þannig færðir á verðlag í febrúar 2016. Hægt er að sjá tímaleiðréttingu í viðauka E.

5.3 Líkangerð

Við endurmat íbúðarhúsnæðis í ár voru gerð fjögur matslíkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka; líkön fyrir sérbylí á höfuðborgarsvæði, sérbylí á landsbyggð, fjölbylí á höfuðborgarsvæði og fjölbylí á landsbyggð. Notast var við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækar breytur höfðu marktæk áhrif á kaupverð. Líkönin byggja á því að tengja saman logra (lógaritma) staðgreiðsluverðs og breytur sem áhrif hafa á staðgreiðsluverðið. Þegar stuðlar lágu fyrir var jöfnum umbreytt þannig að úr urðu margföldunarlíkön sem lýsa staðgreiðsluverði. Niðurstöður tölfræðigreiningar eru sýndar í viðauka F. Með hliðsjón af óvissu var metið eðlilegt að miða við 2% lægra verð en líkanreikningar einir og sér gefa tilefni til. Allar niðurstöður voru skoðaðar sérstaklega út frá nýjustu kaupsamningum og metið hvort ástæða væri til aðgerða. Líkönin fjögur má sjá í viðauka B og skilgreiningu breyta má sjá í viðauka A.

Sem dæmi um líkan má taka sérbylí á landsbyggðinni þar sem formúlan fyrir reiknað fasteignamat í þúsundum króna er

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 29.724 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120} \right)^{0,6685} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}} \right)^{0,6214} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}} \right)^{0,3281} \\ & \cdot 1,1158^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9208^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ádjörð}} \\ & \cdot 0,9232^{\text{raðhús}} \cdot 0,9232^{\text{parhús}} \cdot 0,8166^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,9232^{\text{samtengdíbúðarhús}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,9719^{\text{timburhús}} \cdot 0,9925^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9943^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \cdot 0,9925^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9943^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot 0,9690^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9684^{\text{3hæðir&zyfir}} \\ & \cdot 0,9773^{\text{ódyrsteinn}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0704} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

Hér er því 29.724.000 krónur grunnverð viðmiðunareignar sem er 120 m² einbýli á Sauðárkróki, byggt árið 2016, án bílskúrs, án geymslu, án bílastæðis í bílageymslu, lóð er 800 fermetrar eða meira, eignin er á einni hæð, ekki í kjallara og byggingarefni er steypa. Ef eignin vísar frá framangreindu vísar matið frá grunnverðinu. Ef til dæmis um er að ræða tvíbýlishús er matið

18,34% lægra (24.273.000 krónur) og ef íbúðarflatarmál er 125 en ekki 120 fermetrar hækkar matið um tæplega 3%, í 30.546.000 krónur.

Matsformúlur miða við fullgerðar notaeiningar (matsstig 7). Matsstigið er metið byggingarstig sem metið er af Þjóðskrá Íslands og getur verið frábrugðið byggingarstigi skráðu af byggingarfulltrúa sveitafélaga. Til þess að taka á fasteignamati allra íbúðareigna, óháð matsstigi, var búið til hlutfallslegt mat eftir matsstigum. Fyrst er reiknað fasteignamat miðað við fullbúna eign. Síðan er reiknuð leiðrétting fyrir vegið meðalmatsstig eignarinnar og sú leiðrétting sett á húsmatið. Leiðrétting er sýnd í 5. töflu. Lóðarmat eignar er óháð matsstigi þegar fasteignamat er reiknað samkvæmt þessari aðferð.

5. tafla. Áhrif matsstigs á húsmat

Matsstig	Lýsing	Áhrif	
		Fjölbyli	Sérbyli
0	Úthlutað	0%	0%
1	Byggingar- og framkvæmdarleyfi	0%	0%
2	Undirstöður	0%	0%
3	Burðarvirki reist	0%	0%
4	Fokheld bygging	40%	55%
5	Tilbúið til innréttingar	70%	79%
6	Fullfrágengið án lóðarfrágangs	96%	97%
7	Fullgerð notaeining	100%	100%
8	Tekið í notkun í byggingu	96%	97%
8-	Tekið í notkun, stutt komið	55%	67%
8,1	Tekið í notkun, tilbúið til innréttingar	70%	79%
8,2	Tekið í notkun, frágangur stutt kominn	80%	86%
8,3	Tekið í notkun, frágangur að mestu búinn	90%	93%
9	Í endurbyggingu	40%	55%
-	Annað	0%	0%

Þegar fasteign samanstendur af fleiri en tveimur íbúðum er hver íbúð metin sérstaklega með matsformúlum og heildarmat fasteignarinnar er summa af mati einstakra íbúða margfölduð með leiðréttingarstuðli sem háður er fjölda íbúða (sjá 6. töflu).

6. tafla. Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum

Fjöldi íbúða í fasteign	Leiðréttingarstuðull
3	0,9725
4	0,966
≥ 5	0,96

Í 4. kafla og viðauka G eru skilgreiningar og umfjöllum um lýsistærðir sem nota má til mælinga á gæðum fjöldamats. Í öllum fjórum líkönunum eru miðgildisfrávik (COD) og innbyrðis mismunur (PRD) um eða innan tilskilinna marka (sjá 7. töflu). Í viðauka H eru töflur sem sýna lýsistærðir til mælinga á gæðum íbúðarmats fyrir einstök matssvæði. Séu þessar niðurstöður skoðaðar kemur í ljós að miðgildisfrávikðið er lægst í einsleitum hverfum á höfuðborgarsvæðinu, þar sem það er jafnvel minna en 6%. Á virkari markaðssvæðum er það innan við 15% og á nokkrum matssvæðum, þar sem mikill breytileiki er milli eigna og markaður er lítill, er miðgildisfrávik yfir 20%. Á slíkum matssvæðum er innbyrðis mismunur einnig meiri en æskilegt er, þ.e. hann er stærri en 1,03 sem þýðir að verðmeiri fasteignir eru hlutfallslega vanmetnar.

7. tafla. Lýsistærðir líkana

Líkan	Tegund eigna	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Höfuðborgarsvæðið	sérbýli	0,9987	0,6590	1,4006	1,0129	0,0849
Landsbyggðin	sérbýli	0,9885	0,4845	1,9864	1,0279	0,1375
Höfuðborgarsvæðið	fjölþýli	1,0002	0,7040	1,4457	1,0098	0,0721
Landsbyggðin	fjölþýli	0,9955	0,5992	1,8492	1,0231	0,1218

5.4 Lóðarmat íbúðarhúsnæðis

Fasteignamat er háð hinum ýmsu eiginleikum fasteignar s.s. stærð, staðsetningu, gerð, byggingarefni og aldri. Lóðarmat er reiknað út frá svokölluðu grunnmati fasteignamats en grunnmatið inniheldur einungis þá þætti matsins sem tengjast lóðarstærð, byggingarmagni, gerð og staðsetningu fasteignar. Sem dæmi má taka sérþýli á höfuðborgarsvæðinu þar sem grunnmatið er

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 51.065 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140} \right)^{0,6524} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}} \right)^{0,5036} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}} \right)^{0,3518} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}} \right)^{0,2154} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400} \right)^{0,0596} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktibúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájrð}} \cdot 0,9572^{\text{raðhús}} \cdot 0,9667^{\text{parhús}} \cdot 0,8821^{\text{tvíþýlishús}} \\ & \cdot 1,1625^{\text{einþýlimiðbæ}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

Jöfnur fyrir grunnmat allra líkana má sjá í viðauka C. Lóðarmat er ákveðið hlutfall af grunnmati en hversu stórt hlutfallið er ræðst af staðsetningu fasteignar. Fyrir sérþýli á höfuðborgarsvæðinu er séð til þess að áhrif vegna lóðarstærðar komi fram í lóðarmati en þar er lóðarmatið

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \text{lóðarstærðarþáttur} - 1}{\text{lóðarstærðarþáttur}} \cdot \text{grunnmat}$$

Lóðarstærðarþátturinn í sérbýlislíkani höfuðborgarsvæðisins er $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0596}$ svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0596} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0596}} \cdot \text{grunnmat}.$$

Í öðrum tilvikum er lóðarmatið reiknað sem

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \text{lóðarstuðull svæðis} \cdot \text{grunnmat}.$$

Lóðarstuðla svæða má finna í viðauka D. Lóðarmat verður aldrei lægra en 1% af grunnmati.

Flatarmálsstærðir sem notaðar eru við útreikning á grunnmati eru óháðar matsstigi fasteignar, þ.e. allt skráð flatarmál er notað. Lóðarmat er því einnig óháð matsstigi fasteignar.

Að reikna lóðarmat sem hlutfall af grunnmati var tekið upp í endurmati árið 2012. Áður hafði byggingarefni, hæðafjöldi, fjöldi hreinlætistækja og fleiri þættir áhrif á lóðarmatið. Með tilkomu grunnmatsins hefur lóðarmat verið einfaldað og meira jafnræði næst á milli fasteignaeiganda. Nú er t.d. lóðarmat tveggja jafn stórra einbýlishúsa á jafn stórum lóðum á sama matssvæði hið sama, óháð byggingarlagi húsanna.

Í endurmatinu 2013 varð sú nýbreytni að óbyggðar íbúðarhúsalóðir voru metnar með sömu aðferð og byggðar íbúðarhúsalóðir. Þetta var gert til að samræma mat á óbyggðum íbúðarhúsalóðum og lóðum sem byrjað er að byggja á. Fyrir óbyggðar íbúðarhúsalóðir á höfuðborgarsvæðinu er grunnmatið reiknað sem

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 51.065 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{140}\right)^{0,6524} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0596} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

þar sem $0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}$ er áætlað íbúðarflatarmál út frá skráðu nýtingarhlutfalli. Íbúðarflatarmál er þó að hámarki 500 m^2 og að lágmarki 70 m^2 . Á tilsvareandi hátt er grunnmat óbyggðra íbúðarhúsalóða á landsbyggðinni reiknað sem

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 29.724 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{120}\right)^{0,6685} \cdot \text{lítiðland}^{0,0704} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}. \end{aligned}$$

Ekki voru allar óbyggðar íbúðarhúsalóðir færðar yfir í þessa aðferð því í einhverjum tilfellum vantaði lóðarstærð og/eða nýtingarhlutfall. Eins voru mjög stórar íbúðarhúsalóðir skildar eftir í eldri matsaðferðum.

5.5 Skoðunarkerfi til endurskoðunar fasteignamats

Matsaðferðir íbúðarhúsnæðis byggja á líkönum sem fundin eru með línulegri aðhvarfsgreiningu eins og lýst er í 4. kafla. Þessi líkön byggja, eins og lýst er að framan, á upplýsingum úr fasteignaskrá. Segja má að matslíkönin leggi sjálfkrafa mat á meðalástand og meðalgæði í

hverju matshverfi, að því gefnu að þær eignir sem selst hafa séu dæmigerðar fyrir svæðið. Vegna þessa geta eignir sem víkja verulega frá meðalástandi og meðalgæðum svæðis verið annað hvort of- eða vanmetnar.

Til þess að áhrif ástands og gæða kæmu fram í fasteignamatinu var búið til skoðunarkerfi. Kerfið byggir á skoðun matsmanns og skiptist í þrjá hluta:

- Lóð.
- Mannvirki að utan.
- Mannvirki að innan.

Hver þessara þátta fær síðan gæðaeinkunn og ástandseinkunn. Fæstar lóðir eru þó frábrugðnar öðrum lóðum á sínu matssvæði. Einkunn mannvirkis skiptist í einkunn fyrir mannvirki að innan og mannvirki að utan. Gæða- og ástandseinkunn er síðan gefin fyrir báða hluta. Þjóðskrá Íslands hefur útbúið skoðunarhandbók sem lýsir hvernig húsnaði er flokkað samkvæmt einkunnum í 8. töflu. Kerfið er þannig uppsett að langflest hús lenda í meðalflokki. Hverjum flokki er nánar lýst í skoðunarhandbók, en t.d. er flokki 1– í gæðum utanhúss lýst með „Einföld húsbygging að allri gerð og efnisgæðum, t.d. ef utanhúsklæðning er skarklæðning, rásaður krossviður, ódýr plastklæðning eða allur frágangur einfaldari og lakari en í flokki 1 eða atvinnuhúsnaði er á jarðhæð og íbúðir á hæðum þar fyrir ofan“. Slíkt hús, sem að öðru leyti er í meðallagi, fengi 8% lægra fasteignamat en hús þar sem allar einkunnir eru í meðallagi.

8. tafla. *Einkunnir fyrir skoðunarkerfi*

Lóð									
Gæði/staðsetning					Ástand/frágangur				
–	1	+			–	1	+		
93%	100%	106%			97%	100%	103%		
Mannvirki að utan									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
78%	92%	100%	104%	107%	100%	97%	90%	75%	56%
Mannvirki að innan									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	
88%	93%	100%	105%	109%	100%	98%	94%	85%	

Leiðréttingar vegna ástands margfaldast saman og mynda tvær heildareinkunnir.

1. Skoðunarstuðull húss hefur áhrif á húsmat (sem er skilgreint sem mismunur mats og lóðarmats). Skoðunarstuðull húss samanstendur af einkunnum fyrir mannvirki að utan og mannvirki að innan.
2. Skoðunarstuðull lóðar hefur áhrif á lóðarmat.

Sem dæmi fengi eign, sem fellur í flokk 1+ í gæðum að utan, flokk B í ástandi að utan, flokk B í ástandi að innan og flokk + fyrir gæði/staðsetningar lóðar, en væri að öðru leyti í meðallagi, húseinkunnina $1,04 \cdot 0,97 \cdot 0,98 = 0,9886$ og lóðareinkunnina $1,06 \cdot 1 = 1,06$

Meðalástand matssvæðisins hefur einungis áhrif á húsmatið en ekki lóðarmatið. Þannig að ef matssvæðið í dæminu hér að ofan væri með meðalástand 0,99 þá væri skoðunarstuðull húss = $\frac{0,9886}{0,99} = 0,9986$ en fyrir lóðina væri skoðunarstuðull lóðar = 1,06 þar sem meðalástand matssvæðisins hefur ekki áhrif. Þessi áhrif margfaldast síðan við jöfnur í viðauka B (sjá nánar í kafla 5.7).

5.6 Eldri skoðunarupplýsingar

Á tímabilinu 1997 til 2000 studdist fasteignamat við byggingarkostnaðarmat. Áður en eign var metin var hún skoðuð samkvæmt skilgreindu skoðunarblaði. Á skoðunarblaðinu komu fram ýmsar gæða- og ástandseinkunnir. Skoðunin byggðist á samanburði við vísitöluhús Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins. Meðaleinkunn var gefin ef eignin var í samræmi við vísitöluhúsið en síðan voru skilgreindar tvær einkunnir niður á við (0, -) og þrjár upp (+, 2, 3). Ekki þótti verjandi að nota gamlar ástandseinkunnir, en ákveðið var að kanna hvort gæðaeinkunnirnar væru enn marktækar. Um er að ræða gæði frágangs útveggja (UV), gæði þaks (TH), gæði glugga (GLU), gæði útihurða (UH), gæði frágangs lofta, gólfa og veggja (IFR), gæði innihurða (IH), gæði fastra innréttinga (INR) og gæði hreinlætistækja (HRL). Til að kanna hvort þessar gæðaeinkunnir væru enn verðmætar var á árinu 2010 kannað hvort þessir skoðunarþættir gætu betrubætt þá þegar ákvarðaðar matsformúlur. Það var gert með tölfræðilegri athugun á gögnum fyrir höfuðborgarsvæðið ásamt gögnum fyrir Suður- og Vesturland.

Gæðaeinkunnunum var breytt í talnaeinkunn (sbr. 9. töflu).

9. tafla. <i>Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn</i>						
Gæðaeinkunn	0	-	1	+	2	3
Talnagildi	1/3	2/3	1	4/3	5/3	2

Búið var til tölfræðilíkan, sem tengdi saman logra af hlutfalli milli tímaleiðrétts staðgreiðsluverðs og mats samkvæmt líkani og logra talnagildis gæðaeinkunna, þ.e.

$$\begin{aligned}
 \log(\text{söluverð}) - \log(\text{mat}) = & \beta_0 + \beta_{UV} \cdot \log(UV) + \beta_{TH} \cdot \log(TH) \\
 & + \beta_{GLU} \cdot \log(GLU) + \beta_{UH} \cdot \log(UH) \\
 & + \beta_{IFR} \cdot \log(IFR) + \beta_{IH} \cdot \log(IH) \\
 & + \beta_{INR} \cdot \log(INR) + \beta_{HRL} \cdot \log(HRL)
 \end{aligned}$$

Niðurstöður voru þær að allir stuðlar voru marktækir, nema fastinn (β_0) og gæðaeinkunnir glugga (β_{GLU}) og innihurða (β_{IH}). Því var ákveðið að mynda einföld meðaltöl fyrir ytri skoðunarþætti annars vegar og innri skoðunarþætti hins vegar (aðra en GLU og IH), sem síðar voru lögð til grundvallar við mat. Svipaðar niðurstöður fengust fyrir fjölbýli.

Einkunn fyrir ytri skoðunarþætti er því meðaltal af einkunnum fyrir frágang útveggja, gæði þaks og gæði hurða og fyrir innri skoðunarþætti er einkunnin meðaltal af einkunnum fyrir frágang veggja, gólfa og lofta, gæði innréttinga og gæði hreinlætistækja. Niðurstaða tölfræðigreiningar á þessum einkunnum fyrir árið 2011 leiddi til þess að hvor um sig var hafin í veldi og síðan var niðurstaðan notuð til að leiðrétta mat, þó þannig að aðeins var leiðrétt þar sem áhrif þeirra voru umfram 3%.

Í fasteignamatinu 2017 var gamla gæðaleiðréttingin meðhöndluð eins og hver önnur breyta við gerð líkana og þannig fékkst skoðunarstuðull fyrir eignir með gæðaeinkunn samkvæmt vélmati. Skoðunaráhrif þessi hafa ekki áhrif á lóðarmatið.

5.7 Lokafrágangur fasteignamats

Eins og fram kom í köflum 5.5 og 5.6 eru eldri skoðunarupplýsingar meðhöndlaðar sem breytur í líkanagerð en ekki nýrri skoðunarupplýsingar. Ef fasteign hefur nýja skoðun hafa eldri skoðunaráhrif ekki lengur gildi. Í lokafrágangi á fasteignamati er ný skoðun látin verka á fasteignamat og lóðarmat jafnframt því sem upphæðir eru snyrtar. Skoðunarstuðlarnir sem fást út úr nýju skoðuninni eru annars vegar skoðunarstuðull húss og hins vegar skoðunarstuðull lóðar. Sá fyrri er látinn verka á húsmatið, þ.e. mismun mats og lóðarmats, en sá síðari eingöngu á lóðarmatið. Fasteignamat fasteignar verður

$$\begin{aligned} \text{mat} &= (\text{mat}_{\text{reiknað}} - \text{lóðarmat}_{\text{reiknað}}) \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{húss}} \\ &+ \text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}} \end{aligned}$$

og lóðarmat

$$\text{lóðarmat} = \text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}}$$

þar sem $\text{mat}_{\text{reiknað}}$ er fasteignamat samkvæmt líkönum í kafla 5.3, $\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}}$ er samkvæmt jöfnum í kafla 5.4 og $\text{skoðunarstuðull}_{\text{húss}}$ og $\text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}}$ eru skoðunarstuðlar samkvæmt skoðunarkerfi (sjá kafla 5.5). Ef fasteign hefur ekki verið skoðuð samkvæmt nýju skoðunarkerfi eru skoðunarstuðlarnir báðir 1 og þá er

$$\text{mat} = \text{mat}_{\text{reiknað}}$$

og

$$\text{lóðarmat} = \text{lóðarmat}_{\text{reiknað}}$$

Að lokum eru upphæðirnar sem fást úr mati og lóðarmati námundaðar samkvæmt 10. töflu. Ef fasteign reiknast til dæmis með mat upp á 23.462.789 kr. og lóðarmat upp á 3.283.950 kr. þá námundast matið í 23.450.000 kr. og lóðarmatið í 3.280.000 kr.

10. tafla. *Námundun á matstölum*

Upphæð í kr.	Námundun
0-999.999	Námundað að næsta 1.000
1.000.000 - 1.999.999	Námundað að næsta 5.000
2.000.000 - 9.999.999	Námundað að næstu 10.000
$\geq 10.000.000$	Námundað að næstu 50.000

6 Tekjuaðferð

Stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað er metinn fjöldamati með tekjuaðferð. Þegar þessi skýrsla er rituð nær tekjuaðferðin eingöngu til þessara eignaflokka. Verið er að útfæra tekjuaðferð fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús í kjölfar Hæstaréttardóms um fasteignamat Hörpu og eins er stefnt að því að hótél og gististaðir verði endurmetnir með tekjumati við gerð fasteignamats fyrir árið 2018. Safnað er upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraleiguverði og ávöxtunarkröfu. Fyrir árið 2017 voru notuð sömu leigulíkön og árið 2016 en þó var grunnstuðull þeirra endurskoðaður ásamt því að matssvæðisstuðlar voru endurskoðaðir með hliðsjón af nýlegum kaupsamningum.

6.1 Uppsöfnuð skekkja

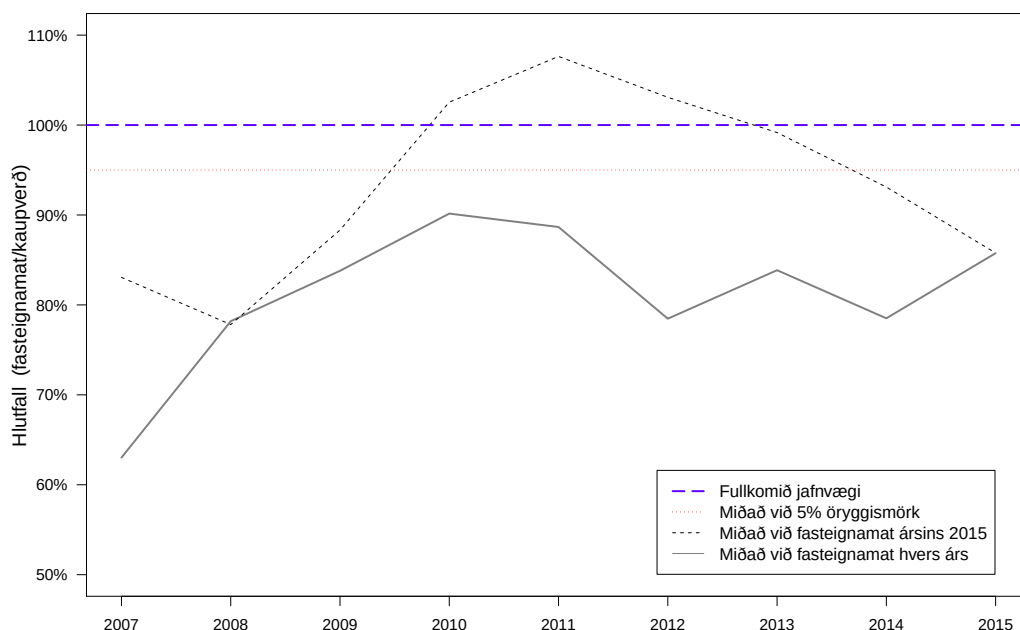
Í endurmati fasteignamats árið 2014 fyrir árið 2015 var tekjumati beitt í fyrsta sinn við endurmat atvinnueigna. Breytingum á matsaðferðum var ætlað að gera tvennt, annars vegar að laga skekkju milli gangverðs og fasteignamats og hins vegar að tryggja jafnræði þannig að samskonar eignir á sama stað hefðu sama fasteignamat. Það hefur lengi verið ljóst að skekkja milli gangverðs og fasteignamats atvinnueigna var til staðar. Þessi skekkja sést vel á 5. mynd. Línuritið sýnir hlutfall fasteignamats og kaupverðs. Annars vegar er um að ræða ársmeðaltal af hlutfalli fasteignamats og kaupverðs þegar kaupsamningur er gerður. Hins vegar er um að ræða ársmeðaltal af hlutfalli fasteignamats 2015 og kaupverðs. Hlutfall nálægt 100% þýðir fullkomið jafnvægi á milli fasteignamats og kaupverðs þ.e. að fasteignamat og kaupverð sé að meðaltali hið sama. Það er eðlilegt að þetta hlutfall sé undir 100% þegar verðlag fer hækkandi þar sem fasteignamat er á verðlagi undangengins árs (fasteignamat ársins 2015 er á verðlagi febrúar 2014 sem dæmi). Fasteignamat er einnig grunnur fasteignagjalda og nýtur eigandinn vafans ef einhver er.

Sé hlutfall fasteignamats og kaupverðs á samningsári skoðað sést að árið 2007 var umtalsverður munur á fasteignamati og kaupverði, fasteignamatið var að meðaltali minna en 65% af kaupverði. Sá munur minnkaði til ársins 2010. Helstu skýringin var lækkandi verðlag og nokkuð stöðugt fasteignamat. Eftir 2010 jókst munurinn aftur og hefur mat verið að meðaltali um 80% af kaupverði seinustu ár.

Sé hlutfall fasteignamats 2015 og kaupverðs skoðað er áhugavert að skoða punktin fyrir árið 2014 því fasteignamatið 2015 er á verðlagi febrúar 2014. Þar sést að matið er u.þ.b. 7% undir kaupverði eða mjög nálægt því að vera í 5% öryggismörkum sem er sú lækkun sem sett var á matið til þess að koma til móts við óvissu nýs fasteignamats. Ástæða þess að matið er aðeins undir 5% öryggismörkum stafar m.a. af því að verðlag hækkaði á árinu og margir samningar því gerðir á herra verðlagi en febrúar 2014.

Ein leið til þess að leiðrétta skekkjuna sem upp var komin hefði verið að hækka markaðsleiðrétt kostnaðarmat um 20% (eins og til dæmis var gert með framreikningi árið 2007). Sú lausn hefði þó aðeins tekið á vandamálinu sem fólst í mun á heildarmati og heildarkaupverði en ekki á vandamálinu sem fólst í innbyrðis skekkju milli eigna.

Innbyrðis skekkja var tilkomin af nokkrum ástæðum. Helsta ástæðan var sú að endurmat



5. mynd. *Hlutfall fasteignamats og kaupverðs eigna í tekjuaðferð.*

Þessara eigna fór síðast fram árið 2001 og frá þeim tíma fram að 2015 var matinu viðhaldið með framreikningi sem oftast hækkaði mat eins á öllu landinu. Slík einföldun getur myndað skekkju milli svæða þar sem þróun er sjaldan í takt alls staðar til langs tíma. Skekkja getur enn fremur verið til staðar innan sveitarfélags, þar sem breytingar á atvinnuháttum eða búsetumynstri mynda staðbundna skekkju. Önnur ástæða fyrir skekkju milli eigna er tengingin við byggingarkostnað. Atvinnuhúsnæði var áður metið með markaðsleiðréttu kostnaðarmati en það leiðréttir fyrir sveiflum á milli byggingarkostnaðar og gangverðs en ekki fyrir staðsetningu, mismunandi verðþróun byggingarefna eða fyrir framþróun í byggingartækni. Tvö hús, hlið við hlið, jafn gömul, annað úr steypu en hitt úr timbri sem þjóna nákvæmlega sama tilgangi geta verið mismunandi metin með markaðsleiðréttu kostnaðarmati ef verðþróun timburs og steypu hefur verið mismunandi. Með tekjuaðferð myndu þessar eignir eingöngu vera mismunandi metnar ef hægt væri, tölfræðilega, að sýna fram á að markaðurinn meti timbur- og steypuhús mismunandi. Markaðsleiðrétt kostnaðarmat hefur frá upphafi haft takmörkuð staðsetningaráhrif. Slíkum áhrifum væri hægt að bæta við, sérstaklega í ljósi þess að Þjóðskrá Íslands hefur nú mun betri landupplýsingar en árið 2001, hins vegar myndi slík endurbót ekki leysa önnur vandamál markaðsleiðréttis kostnaðarmats.

Allar matsaðferðir Þjóðskrár Íslands miða að því að finna gangverð lögum samkvæmt. Til þess að tryggja þetta eru kaupsamningar alltaf hafðir til hliðsjónar í öllum aðferðum. Þess vegna skiptir ekki máli fyrir heildarfasteignamat eigna hvort notað er markaðsmat, tekjumat eða markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Hvaða aðferð verður fyrir valinu ræðst af fyrirliggjandi gögnum. Fyrir skrifstofu- og verslunareignir og eignir fyrir léttan iðnað eru leigu- og kaupsamningar taldir gefa bestu mynd af gangverði og því eru þeir notaðir.

6.2 Gagnasafn tekjumats

Tölfræðivinnsla fyrir tekjumat 2017 byggist á svipuðum gögnum og tekjumat 2016. Unnið var úr upplýsingum um 5.000 leigusamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2004 til 1. mars 2015. Einnig voru skoðaðir um það bil 3.200 kaupsamningar sem gerðir voru frá 1. júlí 2006 til 1. mars 2015 ásamt því að greina sérstaklega hlutfall fasteignamats 2016 og gangverðs kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. mars 2015 til 1. mars 2016. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga sem hafa upplýsingar um verð og uppfylla eftirfarandi kröfur:

Fyrir kaupsamninga

- **Samningur um eina fasteign.** Í samningum um fleiri en eina fasteign er ekki hægt að áætla hversu stór hluti kaupverðs er vegna tiltekinnar eignar og slíkir samningar því ekki teknir með.
- **Samningur um heila fasteign.** Sé fasteign seld að hluta, t.d ef um kaup á 50% af fasteign er að ræða, var samningurinn ekki tekinn með.
- **Samningur á milli óskyldra aðila.** Ef viðskipti voru milli skyldra aðila var samningur ekki tekinn með. Skyldir aðilar eru t.d. félög í eigu sama aðila, hjón eða fólk í sambúð, foreldrar og börn eða barnabörn. Hvort um sé að ræða viðskipti milli skyldra aðila byggir á mati sérfræðinga Þjóðskrár Íslands.

Fyrir leigusamninga

- **Hið leigða rétt rýmistegund.** Leigusamningar um verslunarrými, skrifstofurými, iðnaðarrými, lager-/geymslurými eða stóra sali voru notaðir. Samningar um önnur rými svo sem rými til afnota fyrir farsímabúnað voru undanskildir.

Eftirfarandi upplýsingum um kaupsamninga var safnað úr kaupskrá sem er gagnagrunnur um kaupsamninga.

- Dagsetning kaupsamnings, dagur/mánuður/ár.
- Kaupverð.
- Hvort kaupandi/seljandi var fjármálastofnun.
- Matsstig eignarinnar við sölu (er mögulega annað er það sem skráð er).

Eftirfarandi upplýsingum var safnað úr leigusamningum.

- Upphafsdagur leigu, dagur/mánuður/ár.
- Leiguverð.
- Flatarmál hins leigða.
- Gerð hins leigða rýmis; verslunarrými, skrifstofurými, iðnaðarrými, lager-/geymslurými eða salur.

- Upplýsingar um á hvaða hæð/hæðum hið leigða rými er.
- Hvort leigusali er fjármálastofnun.

Ekki eru til nægir kaupsamningar til þess að hægt sé að nota þá eingöngu eins og gert er fyrir íbúðarhúsnæði. Ástæðurnar fyrir því eru nokkrar. Ekki nema hluta af gerðum kaupsamningum er þinglýst. Sé samningum ekki þinglýst er ekkert vitað um raunverulegt kaupverð og því ekki hægt að nota þá við gerð fasteignamats. Eignaskipti eiga sér einnig stað í auknu mæli með yfirtökum á félögum eða kaupum á hlutabréfum en ekki með kaupum á fasteignum. Við slíkan gjörning verður engin eigendabreyting í fasteignaskrá og því virðast engin viðskipti hafa átt sér stað. Þriðja ástæðan er fjölgun og vöxtur fasteignafélaga sem byggja og kaupa eignir til útleigu. Þessi fjölgun dregur úr sölumarkaði en eykur leigumarkað. Af þessum sökum er ekki hægt að treysta eingöngu á gerða kaupsamninga þar sem þeir endurspeгла ekki nema hluta af markaðinum og eru líklegast ekki lýsandi fyrir allan markaðinn. Leigusamningar eru því notaðir til þess að aðstoða við gerð fasteignamatsins en niðurstaðan er eftir sem áður líklegt gangverð í febrúar næst á undan matsgerð.

Fyrir þær eignir sem til eru kaup- eða leigusamningar um eru jafnframt sóttar skráningarupplýsingar og matsforsendur í fasteignaskrá. Meðal annars eru sóttar upplýsingar um eftirfarandi atriði

- Staðsetning eignar. Búið er að hnitsetja stóran hluta atvinnueigna á Íslandi og eru hnit þeirra skráð í staðfangaskrá. Hnitin eru notuð til að ákvarða staðsetningu eignar í matssvæði og undirmatssvæði. Höfuðborgarsvæðinu var skipt í 31 matssvæði en á landsbyggðinni var stuðst við nánast sömu matssvæði og í íbúðarmati. Undirmatssvæði eru þau svæði þar sem staðbundin verðlagsáhrif er að finna svo sem vegna umferðar, útsýnis eða vegna þess að staðsetningin er sérlega hentug undir ákveðna starfsemi. Flest þeirra undirmatssvæða sem skilgreind hafa verið fyrir tekjumat eru verslunarmiðstöðvar. Skiptingu landsins í matssvæði og undirmatssvæði má sjá í viðauka U og nánar má lesa um þau í viðauka K.
- Flatarmál lóðar.
- Botnflatarmál matshluta.
- Fjöldi hæða í húsi
- Byggingarár/afskriftarár. Afskriftarár er hagrænn aldur húsnæðis en er ekki endilega bundinn við byggingarár. Byggingarár er það ár sem eign er skráð fókheld en afskriftarár er annaðhvort jafnt byggingarári eða það ár sem eignin var endurbyggð. Sem dæmi þá hafa flestar eignir sem eru eldri en 100 ára verið endurnýjaðar mikið og í sumum tilfellum alveg endurbyggðar. Slíkar eignir hafa mismunandi byggingar- og afskriftarár. Aldursáhrif í matslíkönum miða við afskriftarár.
- Byggingarefni útveggja.
- Upplýsingar um hvort lyfta sé í húsi.

- Flatarmál rýma eftir flokkum, hæð o.fl. Rými eigna eru flokkuð út frá skráningu eða skoðun. Þau eru misverðmæt og sum þeirra bera ekki mat en rýmisflokkan má sjá í 11. töflu. Rými sem ekki bera mat eru rými sem eru nauðsynleg fyrir bygginguna en nýtast ekki leigutaka beint, t.d. tæknirými og rými með mjög litla lofthæð. Flokkunin er mjög mikilvæg fyrir matsútreikninga og því skiptir miklu máli að þær skráningarupplýsingar sem berast Þjóðskrá Íslands séu réttar. Þrír nýir flokkar eru skilgreindir að þessu sinni. Ráðstefnusalur er salur sem innréttaður er sérstaklega til ráðstefnuhalds, oft með færanlegum veggjum og mikilli lofthæð, tónleikasalur er í halla með föstum sætum og sviði ásamt mikilli lofthæð og góðum hljómburði og sýningarsvæði er svæði sem notað er undir vörusýningar og mögulega fyrir sölubása eða veggspjaldasýningar. Flokkurinn salur er hugsaður fyrir stórt verslunar-, skrifstofu- eða iðnaðarrými án milliveggja.

11. tafla. Flokkun rýma

Lýsing	Matsáhrif?	Athugasemd
Skrifstofa	já	
Verslun	já	Veitingarekstur er metinn eins og verslun
Iðnaður	já	
Vörugeymsla	já	
Salur	já	Fyrir verslunar-, skrifstofu- og iðnaðarlíkön
Íbúðarrými	já	
Annað	nei	
Bílageymsla, lokað rými	já	Hefur áhrif í sumum líkönum.
Bílageymsla, opið rými	já	Hefur áhrif í sumum líkönum.
Rými undir 1,8 metrum	nei	
Ráðstefnusalur	já	Ráðstefnu- og tónlistarhúsalíkan
Tónleikasalur	já	Ráðstefnu- og tónlistarhúsalíkan
Sýningarsvæði	já	Ráðstefnu- og tónlistarhúsalíkan

- Tegund eignar. Tegund eignar ræðst af flokkun rýma. Séu flestir fermetrar flokkaðir sem skrifstofa eða salur þá er tegundin skrifstofa, ef flestir fermetrar eru flokkaðir sem verslun þá er tegundin verslun, ef flestir fermetrar eru flokkaðir sem ráðstefnu- eða tónleikasalur þá er tegundin ráðstefnu- og tónleikahús en annars iðnaður. Endurflokkun rýma getur því valdið því að eign skipti um tegund.
- Innri og ytri gæði og ástand (sjá nánar kafla 6.5).

Jafnframt voru aðrar breytur búnar til úr þeim gögnum sem fengust úr fasteignaskrá. Í viðauka I má sjá lista yfir allar breytur sem notaðar eru til útreiknings fasteignamats.

Áður en líkön eru útbúin eru öll gögn tímaleiðrétt, þ.e. leigu- og söluverð leiðrétt miðað við tíma. Það er gert til þess að geta borið saman eldri og nýrri samninga. Metin er hrein breyting á verði, þ.e.a.s. breyting sem er óháð eiginleikum eigna. Tímaleiðrétting var framkvæmd fyrir

mismunandi eignategundir en tímaleiðréttingu fyrir leigusamninga um atvinnuhúsnæði má sjá í viðauka L.

6.3 Líkangerð tekjumats

Fasteignamat á grundvelli tekjumats miðar, eins og aðrar matsaðferðir, að því að finna gangverð í febrúarmánuði næst á undan matsgerðinni. Matslíkan fyrir tekjuaðferð er í sinni einföldustu mynd lýst sem sambandi tekna og ákveðinnar ávöxtunarkröfu.

$$\text{fasteignamat} = \frac{\text{tekjur}}{\text{ávöxtun}} = \frac{\text{leiguverð á m}^2 \cdot \text{stærð} \cdot 12}{\text{ávöxtun}}$$

Til þess að finna fasteignamatið þarf því að áætla tekjur og ávöxtunarkröfu þeirra tekna. Tekjur eru áætlaðar með líkönum sem lýsa tekjuöflunarhæfni eigna en ávöxtunarkrafan er fundin með því að bera þessar væntu tekjur saman við gerða kaupsamninga.

Fyrsta skrefið í tekjumati er að meta tekjur sem hafa má af eignum. Með tekjum sem hafa má af eign er átt við tekjur leigusala. Þessar tekjur geta verið margvíslegar, beinar leigutekjur fyrir afnotarétt af rýmum, hlutfall af veltu leigutaka, leigutekjur vegna afnota af útveggjum til auglýsinga, tekjur vegna uppsetningu farsímamastra og svo framvegis. Í tekjulíkönunum sem kynnt eru hér á eftir er horft á beinar leigutekjur vegna afnotaréttar af rýmum. Það er þó ekki ómögulegt að aðrar tekjur af eignum verði teknar með í framtíðinni. Ekki er horft á tekjur eða veltu leigutaka við gerð þessara líkana. Því munu tvær eins eignir á sama stað, önnur með leigutaka sem skilar miklum hagnaði en hin eignin með leigutaka sem skilar engum tekjum, fá sama fasteignamat. Leigutekjur sem miðað er við eru brúttótekjur. Þó er rekstrar- og hússjóðsgjald ekki reiknað með. Notast var við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækar breytur höfðu marktæk áhrif á leiguverð. Útbúin voru þrjú leigulíkon; skrifstofu-, verslunar- og iðnaðarlíkan. Hvaða líkan er notað við útreikninga fasteignamats ræðst af tegund eignar en tekjurnar eru reiknaðar niður á rými og síðan lagðar saman til að finna heildartekjur. Öll leigulíkonin reikna fermetraverð. Sem dæmi þá er líkanið fyrir fermetraverð sérhvers rýmis i í fasteign sem metin er með skrifstofulíkani eftirfarandi:

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.379 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{\text{4hæðireðafleiri}} \\ & \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2hæð}} \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3hæð}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \\ & \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Þetta þýðir að nýtt skrifstofurými á fyrstu eða annarri hæð í þriggja hæða skrifstofueign, byggðri úr steypu, í meðalgæðum og -ástandi reiknast á 2.379 krónur fermetrinn. Sé rýmið í kjallara er það 18,8% ódýrara (stuðullinn við kjallara er 0,812). Hægt er að sjá öll leigulíkon í viðauka J.

Ein breyta er nokkuð frábrugðin öðrum breytum en það er breytan þéttleikastuðull sem finna má í verslunarlíkaninu. Þéttleiki er mæling á hversu mikið af verslunarhúsnæði er staðsett nálægt því verslunarhúsnæði sem verið er að meta og eftir því sem stuðullinn er hærri er

þéttleiki verslana meiri. Hann er einungis notaður ef um er að ræða verslunareign á höfuðborgarsvæðinu og ekki er um að ræða verslunarmiðstöð. Sé þéttleiki undir 1,5 þá er þéttleikastuðullinn settur sem 1 en annars er hann reiknaður með eftirfarandi formúlu:

$$\text{þéttleikastuðull} = 1,15^{\text{þéttleiki} - 1,5}$$

Í 4. kafla og viðauka G eru skilgreiningar og umfjöllun um lýsistærðir sem nota má til mælinga á gæðum fjöldamats. Í öllum leigulíkönum eru miðgildisfrávik um 20% og innbyrðis mismunur á bilinu 1,055 – 1,092 (sjá nánar 12. töflu).

12. tafla. *Lýsistærðir líkana*

Leigulíkan	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Skrifstofulíkan	1,009	0,428	1,756	1,054	0,176
Verslunarlíkan	0,990	0,400	2,475	1,099	0,245
Iðnaðarlíkan	0,998	0,419	2,045	1,064	0,196

Þegar búið er að meta leigutekjur þarf að áætla hversu mikið eigandi er tilbúinn að greiða fyrir þær eða með öðrum orðum hversu stóran hluta af sinni fjárfestingu eigandinn vill fá árlega til baka. Ávöxtunarkrafan sem miðað er við er brúttóávöxtun og þarf að standa straum af verðbólgu, fasteignagjöldum, viðhaldi, áhættu og ávöxtun fjárfestis. Gert var líkan þar sem hlutfalli væntra tekna (samkvæmt leigulíkönunum) og kaupverðs er lýst sem falli af tegund eignar og staðsetningu. Niðurstaðan var hærri ávöxtunarkrafa fyrir verslunar- og skrifstofueignir en fyrir iðnaðareignir. Þó eru mikil staðsetningaráhrif og því er ávöxtunarkrafan breytileg eftir svæðum. Heildarstaðsetningaráhrif leigu og ávöxtunar má sjá í viðauka K.

13. tafla. *Viðmiðunarávöxtunarkrafa*

Eignaflokkur	Ávöxtunarkrafa
Skrifstofueignir	12,3%
Verslunareignir	12,2%
Iðnaðareignir	10,6%

Eins og í öðrum matsaðferðum þá hefur matsstig áhrif á fasteignamat eigna í tekjumati. Í 14. töflu má sjá þessi áhrif eftir tegund eignar. Áhrif af matsstigi eru niður á rými.

6.4 Lóðarmat tekjumats

Grunnmat tekjumats er sá hluti matsins sem er ekki háður eiginleikum bygginga umfram stærð og tegund. Til dæmis er líkanið fyrir grunnmat sérhvers rýmis í skrifstofueign eftirfarandi:

14. tafla. Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati

Matsstig	Skrifstofa	Verslun	Léttur iðnaður
Undir 4	0%	0%	0%
4	35%	35%	50%
5	66%	66%	76%
6	95%	95%	97%
7	100%	100%	100%
8	95%	95%	97%
9	35%	35%	50%

$$\text{leiguverð á m}^2 = 2.379 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}}$$

Lóðarmat er fundið sem hlutfall af grunnmati en hversu stórt hlutfallið er ræðst af staðsetningu. Dýrari svæði hafa hærri lóðarstuðul. Þetta þýðir að á dýrari svæðum ræðst hlutfallslega stærri hluti verðmætis af lóðarmati en á ódýrari svæðum.

$$\text{Lóðarmat} = \text{grunnmat} \cdot \text{lóðarstuðull svæðis}$$

Lóðarmatsstuðla má sjá í viðauka K.

6.5 Skoðunarkerfi tekjumats

Skoðunarkerfi tekjumatsins skiptist í ytri skoðun og innri skoðun. Frá ársbyrjun 2012 og fram að endurmati 2014 var unnið að því að skoða að utan allar eignir sem fara áttu í endurmat með tekjuaðferð. Lagt var mat á tvennt, annars vegar gæði byggingarlags og hins vegar ástand. Gæði taka mið af íburði efna og hönnunar en eru óháð ástandi. Ástand tekur mið af viðhaldspörf. Flestar eignir voru í endurmati 2014 í meðalgæðum og í meðalástandi. Í 15. töflu má sjá einkunnir fyrir mismunandi gæði og ástand. Gæði skiptast í 5 flokka, einn meðalflokk og tvo flokka upp og tvo flokka niður. Ástand skiptist einnig í 5 flokka, einn meðal, einn yfir meðal en 3 undir meðaltali.

Innri skoðun fór ekki fram fyrir endurmatið 2014 og því gat munað talsvert á raunástandi og meðalástandi og á raungæðum og meðalgæðum. Gert var ráð fyrir að allar eignir væru í meðalástandi og meðalgæðum að innan þar til annað kæmi í ljós. Eftir birtingu fasteignmats í júní 2014 fyrir árið 2015 bárust Þjóðskrá Íslands umtalsvert af athugasemdum við fyrirhugað fasteignamat enda miklar breytingar sem víða urðu á mati. Þegar athugasemd berst við fasteignamat eignar fer matsmaður frá stofnuninni og skoðar viðkomandi eign og fer yfir forsendur matsins, svo sem flokkun eignar í rými (skv. 11. töflu), ytra ástand og gæði matshluta, innra ástand og gæði rýma og afskriftarár. Að skoðun lokinni er mat endurreiknað. Frá endurmatinu 2014 þar sem tekjumati var í fyrsta sinn beitt hafa skoðunarypplýsingar verið uppfærðar á fjölda eigna og er það jákvætt því réttari og fyllri gögn auðvelda og bæta líkanagerðina.

15. tafla. Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats

Mannvirki að utan									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
72,3%	85%	100%	110%	121,1%	105%	100%	90%	72,2%	61,4%
Mannvirki að innan verslanir og iðnaður									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
88%	93%	100%	105%	109%	102%	100%	96%	87%	70%
Mannvirki að innan skrifstofur									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
80%	88%	100%	105%	109%	102%	100%	96%	87%	70%

6.6 Lokafrágangur tekjumats

Matsformúlum tekjumats er ætlað að meta líklegt gangverð eigna á öllu landinu. Tölfræðin ein og sér getur tekið á þeim svæðum þar sem mikið er af leigu- og kaupsamningum. Það er hinsvegar erfiðara að segja til um mat eigna á svæðum þar sem engir samningar eru til staðar. Af þeim sökum var farið yfir landið og hlutföll milli matssvæða skoðuð, bæði með hliðsjón af þjónustu á svæðum, ástandi atvinnulífs og einnig hlutfallslegu verðmæti íbúðarhúsnæðis. Farið var í að ákvarða sterkustu svæðin í hverjum landshluta, síðan voru fundin næst sterkustu svæðin og tryggt að þau væru í réttu hlutfalli við þau sterkustu og þannig koll af kolli þar til skynsamlegt hlutfall var til staðar. Með þessu móti fékkst mikill munur á ódýrustu og dýrustu svæðunum. Ódýrustu svæðin hafa matssvæðisstuðul 0,14 en þau dýrustu hafa stuðul 1,65. Þetta er um ellefufaldur munur sem er svipaður og fyrir íbúðarhúsnæði.

Með hliðsjón af því að tekjumati er nú einungis beitt í þriðja sinn og vegna þeirrar óvissu sem fylgir breytingum af þessari stærðargráðu var metið eðlilegt að miða við 5% lægra verð en líkanreikningarnir einir og sér gefa tilefni til. Þetta er sama aðferðarfræði og viðhöfð var við endurmat íbúðarhúsnæðis árið 2009 fyrir árið 2010.

Þegar búið er að reikna mat og lóðarmat eru upphæðirnar snyrtar. Notuð er sama aðferð og fyrir matstölur íbúðarhúsnæðis sem metið er með markaðsaðferð og lýst er í 10. töflu.

7 Aðrar aðferðir

Langstærstur hluti íbúðarhúsnæðis er metinn með markaðsaðferð (sjá 5. kafla) en nokkur hluti með eldri aðferðum. Stór hluti atvinnuhúsnæðis er metinn með tekjuaðferð (sjá 6. kafla) en einnig er nokkur hluti metinn með markaðsleiðréttu kostnaðarmati. Undirstaða eldri aðferða við mat íbúðarhúsnæðis og markaðsleiðréttis kostnaðarmats er afskrifað endurstofnverð en það er jafnframt undirstaða þeirrar kostnaðaraðferðar sem beitt er við mat sumarhúsa.

Stuðst er við fermetraverð fyrir gefna landnotkun þegar land í verðflokkamati er metið og svipað er uppi á teningnum við mat búgarðalóða.

7.1 Endurstofnverð

Endurstofnverð (EST) er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar án opinberra lóða- og tengigjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Með opinberum gjöldum er átt við gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, heimaugargjald rafmagns og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð. Endurstofnverð er reiknað árlega fyrir öll mannvirki sem skráð eru í fasteignaskrá. Útreikningurinn byggir á frumþáttaverði sem er einingarverð fyrir efni, vinnu og vélar. Verði er meðal annars safnað úr verðlistum byggingarefnissala og verðbönkum verkfræðistofa og innihalda verðtöflurnar u.þ.b. 430 mismunandi verð og miðast verðlag þeirra nú við verðlag í janúar 2016. Frumþáttaverð er notað til að mynda byggingarhlutaverð t.d. fyrir sökkla, innveggi, útveggi, þak o.fl. miðað við mismunandi forsendur. Upplýsingar um stærðir og magntölur fasteignar eru fyrst og fremst fengnar úr skráningartöflu mannvirkis sem Þjóðskrá Íslands fær afhenta frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags. Jafnframt skoða matsmenn Þjóðskrár eignina og skrá hjá sér gæði, ástand og magn innréttinga, gólfefna, hreinlætistækja o.fl. Þegar upplýsingar um byggingahlutaverð, magn og gæði liggja fyrir er endurstofnverð fasteignar reiknað. Endurstofnverð sem reiknað er með þessum hætti er sagt vera af kostnaðarmatstegund (K).

Ef um er að ræða fasteign án skráningartöflu (eldri fasteignir eingöngu) þá er endurstofnverð íbúðarhúsnæðis reiknað með vélmati sem byggir á útreiknuðum byggingarkostnaði svokallaðs vísitöluhúss sem getur verið einbýli (E), fjölbýli (F) eða bílskúr (B). Byggingarkostnaður vísitöluhússins er reiknaður á svipaðan hátt og ef um skráningartöfluhús væri að ræða en útkoman er síðan stuðluð miðað við frávik frá vísitöluhúsi.

Enn er talsvert um eldri eignir sem eru án skráningartöflu og eru með handmetið endurstofnverð (H). Þau endurstofnverð er ekki unnt að endurreikna en eru framreiknuð árlega miðað við meðalhækkun reiknaðra endurstofnverða.

Auk þess að endurreikna endurstofnverð árlega er afskrifað endurstofnverð (AEST) reiknað. Þá er endurstofnverðið afskrifað í samræmi við aldur út frá afskriftarári, viðhaldseinkunn og líftíma hinna einstöku byggingarhluta.

Lesið má nánar um endurstofnverð og afskriftir í skýrslu um brunabótamat 2016, útgefinni af Þjóðskrá Íslands.

7.2 Framreikningur fasteignamats

Seinustu ár hefur fasteignamat sem byggir á afskrifuðu endurstofnverði verið framreiknað ár hvert á grundvelli ákvörðunar um framreiknistuðla. Þeir eru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags við kaup og sölu fasteigna frá ári til árs. Framreiknistuðlarnir eru síðan notaðir til að ákvarða nýja matsstuðla, meðal annars við afskrifað endurstofnverð, en þá er jafnframt tekið tillit til meðalbreytingar á endurstofnverði eða afskrifuðu endurstofnverði viðkomandi gjaldflokks og endurstofnverðstegundar. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2017 var meðalbreyting á afskrifuðu endurstofnverði höfð til hliðsjónar fyrir allt mat. Til dæmis er framreiknistuðull sérhæfðs húsnæðis 1,050 (þ.e. hækkun um 5,0%) fyrir árið 2017 en meðalhækkun afskrifaðs endurstofnverðs sérhæfðs húsnæðis í kostnaðarmati er 6,1%. Því er matsstuðull (almennur stuðull) árið 2017 fyrir sérhæft húsnæði í kostnaðarmati

$$\text{almennur stuðull}_{2017} = \text{almennur stuðull}_{2016} \cdot \frac{\text{framreiknistuðull}}{\text{meðalaestbreyting}} = 0,675 \cdot \frac{1,050}{1,061} \approx 0,668.$$

Frá árinu 2001 til ársins 2009 voru framreiknistuðlar ákvarðaðir af yfirfasteignamatsnefnd en á því árabili miðaðist verðlag fasteignamats við nóvember og tók gildi um áramót. Framreiknistuðlar voru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá ári til árs. Þjóðskrá Íslands hefur frá árinu 2009 ákvarðað framreiknistuðla. Við ákvörðun fasteignamats sem gildir árið 2017 var metin breyting verðlags frá febrúar 2015 til febrúar 2016 og miðast framreiknistuðlar fyrir við hækkun samkvæmt 16. töflu.

16. tafla. Framreiknistuðlar	
Gerð og staðsetning	Framreiknistuðull
Sumarhús á höfuðborgarsvæði	1,15
Sumarhús í Hálöndum og Kjarnaskógi	1,3
Sumarhús í Sunnuhlíð	1,2
Önnur sumarhús	1,06
Annað	1,05

7.3 Frágangur mats

Þegar búið er að reikna heildarmat og lóðarmat með þeim matsaðferðum sem lýst er hér á eftir eru upphæðirnar snyrtar. Notuð er sama aðferð og fyrir matstölur íbúðarhúsnæðis sem metið er með markaðsaðferð og lýst er í 10. töflu.

7.4 Íbúðarhúsnæði með blandaðri aðferð

Við mat íbúðarhúsnæðis með blandaðri aðferð er afskrifaður byggingarkostnaður notaður auk annarra eiginleika til að meta verð eigna. Byggir þessi aðferð á endurmati frá árinu 2001 en því er lýst í grein Arnar Ingvarssonar í árbók VFÍ/TFÍ 2002 bls. 259–270. Reiknað er svokallað

höfuðborgarmat sem var í upphafi mat eigna í Reykjavík og skiptist í húsmat og lóðarmat, þ.e.

$$fmat_{rvk} = lmat_{rvk} + húsmat_{rvk}.$$

Lóðarmatið (í þúsundum króna) er reiknað samkvæmt

$$lmat_{rvk} = \lambda_1 \cdot birtflm + \lambda_2 \cdot lóðarprósenta + \lambda_3 \cdot \sqrt{lóðarflm} + \lambda_0,$$

þar sem birtflm er birt flatarmál eignar, lóðarprósenta er hlutfall eignar í lóð (í heilum prósentum) ef um fjöleignarhús er að ræða, lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð (hér að hámarki 2.000 m²) og λ_1 , λ_2 og λ_3 eru stuðlar sem eru háðir tegund eignar (sjá 17. töflu).

17. tafla. *Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2017*

Tegund	λ_1	λ_2	λ_3	λ_0
Sérbyli	12,403	47,199	234,779	0
Fjölbyli	23,618	58,502	0	737
Bílskúr	11,247	42,800	0	0

Lóðarmat reiknast eingöngu fyrir aðalmatseiningu, ef fleiri íbúðir eru tengdar á sömu eign eða bílskúrar eru tengdir íbúð fá þessar einingar ekki lóðarmat. Ef um óbyggða íbúðarhúsalóð er að ræða reiknast birt flatarmál sem $birtflm = lóðarflm \cdot nýtingarhlutfall \cdot 0,75$ og stuðlar lóðarmatsjöfnunnar miðast við sérbyli.

Húsmat (í þúsundum króna) reiknast samkvæmt

$$húsmat_{rvk} = \gamma_1 \cdot AEST \cdot \Gamma(birtflm) + \gamma_2 \cdot birtflm - \gamma_3 \cdot reiknialdur \cdot birtflm + \gamma_0,$$

þar sem AEST er afskrifað endurstofnverð (sjá kafla 7.1 og skýrslu um brunabótamat), birtflm er birt flatarmál eignar og reiknialdur er 0 í Reykjavík, aldur upp að 55 árum annars staðar á höfuðborgarsvæðinu og upp að 100 árum utan höfuðborgarsvæðisins. Stuðullinn γ_1 er háður tegund eignar og því hvernig endurstofnverð eignarinnar er reiknað og má sjá í 18. töflu.

18. tafla. *Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2017*

Tegund	Tegund AEST				
	B	E	F	H	K
Einbýlishús	0,648	0,680	0,675	0,715	0,736
Par-/raðhús	0,731	0,678	0,681	0,715	0,737
Fjölbýlishús	0,631	0,691	0,682	0,723	0,733
Bílskúr/skúr	0,578	0,615	0,589	0,653	0,652

Γ er stærðarleiddrétting og er háð gerð eignar og stærð

$$\Gamma_{\text{sérbyli}} = \begin{cases} 1,09 & \text{ef birtflm} \leq 90 \\ 1 - 0,0015 \cdot (\text{birtflm} - 150) & \text{ef } 90 < \text{birtflm} \leq 150 \\ 1 & \text{ef } 150 < \text{birtflm} \leq 210 \\ 1 - 0,0015 \cdot (\text{birtflm} - 210) & \text{ef } 210 < \text{birtflm} \leq 300 \\ 0,865 & \text{ef birtflm} > 300 \end{cases}$$

$$\Gamma_{\text{fjölbýli}} = \begin{cases} 1,09 & \text{ef birtflm} \leq 30 \\ 1 - 0,0015 \cdot (\text{birtflm} - 90) & \text{ef } 30 < \text{birtflm} \leq 90 \\ 1 & \text{ef } 90 < \text{birtflm} \leq 130 \\ 1 - 0,0015 \cdot (\text{birtflm} - 130) & \text{ef } 130 < \text{birtflm} \leq 220 \\ 0,865 & \text{ef birtflm} > 220 \end{cases}$$

$$\Gamma_{\text{bílskúr}} = 0,85$$

Stuðlarnir γ_2 og γ_3 eru háðir gerð eignar (sjá 19. töflu) og fastinn γ_0 er háður stærð og gerð

19. tafla. *Stuðlar fyrir húsmat 2017*

Tegund	γ_2	γ_3
Sérbyli	55,291	0,388
Fjölbýli	50,226	0,608
Bílskúr	47,834	0,579

eignar (sjá 20. töflu) en fyrir einingu sem er tengd annarri (og er ekki aðaleining) er $\gamma_0 = 0$.

20. tafla. *Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2017*

Flokkur	Flatarmál		Tegund		
	$\geq$	$<$	sérbyli	fjölbýli	bílskúr
1	0	30	774	0	704
2	30	50	774	1773	704
3	50	70	1150	2660	1042
4	70	110	2699	3366	2448
5	110	150	4471	3720	4053
6	150	210	4342	3720	3938
7	210	270	3440	2175	3117
8	270	370	2343	2175	1801
9	370	∞	2343	2175	1473

Fyrir hvert matssvæði sem er byggð innan sveitarfélags eru til svæðastuðlar sem segja til um hlutfall mats á svæði miðað við Reykjavík og leggjast þeir ofan á fasteignamat höfuðborgar (sjá viðauka N). Í örfáum tilvikum eru einnig til hverfisstuðlar sem hafa áhrif á matið (sjá

viðauka P og kort í viðauka U). Fasteignamat reiknast því sem

$$fmat = fmat_{rvk} \cdot matssvæðisstuðull \cdot hverfisstuðull$$

og lóðarmatmatið verður

$$lmat = lmat_{rvk} \cdot matssvæðisstuðull \cdot lóðar \cdot hverfisstuðull^2$$

en húsmatið verður afleidd stærð, sem er mismunur fasteignamats og lóðarmats, þ.e.

$$húsmat = fmat - lmat.$$

Svæðastuðlarnir voru upphaflega ákvarðaðir í endurmatinu 2001 út frá kaupsamningum. Árið 2011 var orðinn verulegur munur á mati íbúðarhúsa í dreifbýli eftir því hvort þau voru metin með hreinni markaðsaðferð eða blandaðri aðferð og voru svæðastuðlarnir því samræmdir svæðastuðlum sem notaðir eru í hreinni markaðsaðferð. Matsstuðlar í 17. - 20. töflu hafa frá árinu 2001 verið framreiknaðir árlega og var miðað við framreiknistuðul 1,05 við endurmat fasteignamats fyrir árið 2017.

7.5 Markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Sá hluti atvinnuhúsnæðis sem ekki er metinn með tekjumati og lítill hluti íbúðarhúsnæðis er ennþá metinn með aðferð sem tekin var upp árið 2001 þegar fasteigna- og brunabótamat flestallra fasteigna á landinu var endurmetið í einni fjöldamatsaðferð. Aðferðin nefnist markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Markmiðið með endurmatinu var að innleiða mat sem endurspegladi betur gangverð fasteigna en fyrra mat. Frá 2001 hefur matið verið framreiknað og við ákvörðun fasteignamats sem gildir fyrir árið 2017 voru matsstuðlar framreiknaðir miðað við 5% hækkun.

Fasteignamat eigna sem metnar eru samkvæmt markaðsleiðréttu kostnaðarmati er summa húsmats og lóðarmats. Húsmatið er reiknað með jöfnunni

$$Húsmat = AEST \cdot almennur stuðull \cdot svæðastuðull \cdot hverfisstuðull$$

þar sem AEST er endurstofnverð húss að teknu tilliti til afskrifta (sjá kafla 7.1 og skýrslu um brunabótamat), almennur stuðull er fasti sem sýnir markaðsverð ákveðinna húsagerða miðað við byggingarkostnað þeirra og má sjá í 21. töflu, svæðastuðull er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum, það er segir til um hlutfall mats á svæði miðað við höfuðborgarsvæðið, og má finna í viðaukum N (íbúðarstuðlar) og O (atvinnustuðlar), hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða og má finna í viðauka P en kort af svæðunum má sjá í viðauka U. Mikilvægt er að benda á að endurstofnverð og afskrifað endurstofnverð eigna er endurskóðað árlega með tilliti til verðlagsbreytinga og hækkar því milli ára ef byggingarkostnaður eykst en lækkar ef byggingarkostnaður minnkar.

Við útreikning lóðarmats þeirra eigna sem metnar eru með markaðsleiðréttu kostnaðarmati er lagt mat á kostnað við gatnagerðar- og tengigjöld og tekið mið af stærð húsnæðis. Einnig er tekið tillit til frágangs bílastæða og lágmarkskostnaðar vegna frágangs lóðarinnar sjálfrar og við lóðarmörk hennar. Jafnframt er margföldunarstuðlum beitt til að ná fram staðsetningaráhrifum og taka þeir mið af verðmæti lóðar eftir svæðum.

21. tafla. *Almennur stuðull 2017*

Tegund	Tegund EST				
	B	E	F	H	K
0 Útihús	0,685	0,707	0,700	0,745	0,724
1 Einbýlishús	0,958	1,003	0,997	1,035	1,086
2 Raðhús	1,081	1,000	1,007	1,035	1,087
3 Fjölbýli	0,848	0,923	0,913	0,949	0,980
4 Bílskúr/skúr	0,851	0,904	0,868	0,942	0,958
6 Verslanir og skrifstofuhús	0,618	0,648	0,638	0,668	0,688
7 Iðnaðarhús	0,587	0,611	0,600	0,639	0,640
8 Vöruheymslur	0,592	0,608	0,605	0,634	0,623
9 Sérhæfðar byggingar	0,645	0,653	0,646	0,684	0,668

22. tafla. *Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2017*

Tegund	λ_1
0 Útihús	2,088416
1 Einbýlishús	3,100705
2 Raðhús	3,100705
3 Fjölbýli	2,811688
4 Bílskúr/skúr	2,811688
6 Verslanir og skrifstofuhús	1,973934
7 Iðnaðarhús	1,838469
8 Vöruheymslur	1,838469
9 Sérhæfðar byggingar	1,973934

23. tafla. *Stuðlar (λ_2 og $\lambda_{2ób}$) fyrir lóðarmat*

Gerð lóðar	λ_2	$\lambda_{2ób}$
10 Íbúðarlóð	8.700	6.300
20 Iðnaðar- og athafnalóð	7.800	6.100
30 Viðskipta- og þjónustulóð	8.700	6.300

Lóðarmat fullbyggðs húsnæðis (íbúðar og atvinnu) er reiknað á eftirfarandi máta (í krónum)

$$\begin{aligned} \text{Lóðarmat} = & (\text{flatarmál eignar} \cdot \lambda_2 + \text{lóðarflatarmál} \cdot \text{lóðarhlutfall} \cdot 1.800 \\ & + 4 \cdot \sqrt{\text{lóðarflatarmál}} \cdot \text{lóðarhlutfall} \cdot 5.000) \cdot \lambda_1 \cdot \text{svæðastuðull lóðar} \\ & \cdot \text{hverfisstuðull}^2 \end{aligned}$$

Þar sem flatarmál eignar er birt flatarmál eða í undantekningartilfellum reiknað flatarmál samkvæmt nýtingarhlutfalli, λ_1 er fasti sem fer eftir gerð húsnæðis (sjá 22. töflu), λ_2 er fasti sem fer eftir gerð lóðar (sjá 23. töflu) og svæðastuðull lóðar og hverfisstuðull lýsa staðsetningaráhrifum, sjá viðauka N (svæðastuðlar íbúðarhúsnæðis), O (svæðastuðlar atvinnuhúsnæðis), P (hverfisstuðlar) og kort í viðauka U. Lóðarflatarmál er að hámarki 9 hektarar.

Ef matsstig húsnæðis er lægra en 7 er fastinn λ_{26b} notaður í stað λ_2 í jöfnunni hér að ofan og lóðarmatið reiknað á eftirfarandi máta

$$\begin{aligned} \text{Lóðarmat}_{\text{bstig} < 7} = & (\text{flatarmál eignar} \cdot \lambda_{26b} + \text{lóðarflatarmál} \cdot \text{lóðarhlutfall} \cdot 1.800 \\ & + 4 \cdot \sqrt{\text{lóðarflatarmál}} \cdot \text{lóðarhlutfall} \cdot 5.000) \cdot \lambda_1 \cdot \text{svæðastuðull lóðar} \\ & \cdot \text{hverfisstuðull}^2 \end{aligned}$$

Ef um óbyggða lóð er að ræða er lóðarmatið

$$\begin{aligned} \text{Lóðarmat}_{\text{lóð óbyggð}} = & (\text{lóðarflatarmál} \cdot \text{nýtingarhlutfall} \cdot 0,75 \cdot \lambda_{26b} \\ & + \text{lóðarflatarmál} \cdot \text{lóðarhlutfall} \cdot 1.800 \\ & + 4 \cdot \sqrt{\text{lóðarflatarmál}} \cdot \text{lóðarhlutfall} \cdot 5.000) \cdot \lambda_1 \cdot \text{svæðastuðull lóðar} \\ & \cdot \text{hverfisstuðull}^2 \end{aligned}$$

7.6 Sumarbústaðir

Sumarbústaðir eru metnir á grundvelli matsaðferðar sem tekin var upp við endurmat sumarbústaða 2005. Við endurmatið var stuðst við kaupsamninga sumarbústaða og sumarbústaðalóða frá árunum 2002 til 2005. Fasteignamat húss (húsmat) byggist á afskrifuðu endurstofnverði ásamt staðsetningaráhrifum. Fasteignamat lóðar (lóðarmat) er fengið með lóðarmatsformúlum sem byggjast á lóðarstærð og staðsetningu. Við ákvörðun fasteignamats sem gildir fyrir árið 2017 voru matsstuðlar framreiknaðir miðað við 15% hækkun sumarhúsa á höfuðborgarsvæðinu, 20% hækkun í Sunnuhlíð (Grenivík), 30% hækkun í Hálöndum og Kjarnaskógi (Akureyri) en 6% hækkun annars staðar.

Matsformúlurnar voru ákvarðaðar með aðhvarfsgreiningu þannig að þær endurspeglar gangverð á hverjum stað. Með upplýsingum um kaupverð annars vegar og upplýsingum um staðsetningu eignar, stofnkostnað og stærð mannvirkis og lands hins vegar er mynduð formúla fyrir gangverðið, þ.e. matsformúlan. Þannig er hin almenna matsformúla fyrir sumarbústaði

(í þúsundum króna)

$$\text{Gangverð} = \text{StSvæði} \cdot (\text{StAest} \cdot \text{AEST} + \text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0.8} + \text{VSTOFN})$$

þar sem StSvæði, StAest og StLflm eru matsstuðlar en AEST er afskrifað endurstofnverð, LóðFlm er flatarmál lóðar og VSTOFN er framreiknaður stofnkostnaður vega og veitna. Afskrifað endurstofnverð við endurmatið 2005 var á kostnaðarverðlagi samkvæmt byggingarvísitölu í október 2004.

Lóðarflatarmál er að lágmarki 0,1 ha og að hámarki 3 ha. Fyrir lóðir sem eru stærri en 3 ha kemur til viðbótarlóðarmat sem er u.þ.b. 80.000 kr. á ha. Sjá stuðulinn StRflm í töflum í viðauka R.

Fasteignamatið er þá reiknað sem summa eftirfarandi þátta

$$\text{Húsmat} = \text{StSvæði} \cdot \text{StAest} \cdot \text{AEST}$$

$$\text{Lóðarmat} = \text{StSvæði} \cdot (\text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0.8} + \text{VSTOFN})$$

$$\text{Viðbótarlóðarmat} = \text{StSvæði} \cdot \text{StRflm} \cdot (\text{Lóðarflatarmál umfram 3 hektara})$$

Fyrir óbyggðar sumarbústaðalóðir er ekki reiknað húsmat en lóðarmat og viðbótarlóðarmat er reiknað eins og áður að viðbættum sérstökum stuðli fyrir auðar lóðir þ.e.

$$\text{Lóðarmat} = \text{StSvæði} \cdot (\text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0.8} + \text{VSTOFN}) \cdot \text{StAud}$$

$$\text{Viðbótarlóðarmat} = \text{StSvæði} \cdot \text{StRflm} \cdot (\text{Lóðarflatarmál umfram 3 hektara}) \cdot \text{StAud}$$

Landinu er skipt í 144 gæðaflokkuð sumarbústaðasvæði. Þau eru flokkuð í 5 gæðaflokka. Jafnframt er skráð fyrir hvert svæði hvers eðlis vegir eða vegslóðar eru (gæði vegagerðar), mögulegar tengingar við rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og skulpveitu og hvort svæðið sé afgirt.

Til viðbótar eru 149 svæði sem fylgja áfram gömlu hreppamörkunum og eru ekki flokkuð á neinn hátt.

Flokkun sumarbústaðasvæða er lýst í viðauka Q og í viðauka R má sjá flokk og matsstuðla fyrir einstök svæði.

7.7 Jarðir og annað land

Fasteignamat jarða byggist að mestu á eldri matsaðferðum. Ekki er um kerfisbundna aðferð að ræða, heldur hafa einstakar eignir verið metnar sérstaklega. Í endurmatinu fyrir árið 2015 var stigið fyrsta skrefið í endurmati eigna á jörðum. Þá var húsmat flestra íbúðarhúsa á jörðum reiknað með sömu jöfnum og íbúðarhús á lóðum. Árið 2005 var land í Mosfellsbæ endurmetið með nýrri aðferð, verðflokkamati, sem á næstu árum er ætlað að verða grundvöllur fyrir endurmati jarða á landinu öllu. Við endurmatið nú hækkaði lóðarmat jarða og fasteignamat annars lands um 5%. Sama gildir um hlunnindi og ræktun.

7.7.1 Verðflokkamat

Verðflokkamat á rætur að rekja til ársins 2005 þegar heildstætt endurmat á landmati átti sér stað í Mosfellsbæ. Endurmatið náði til alls lands og lóða í sveitarfélaginu sem ekki var

deiliskipulagt sem íbúðar-, atvinnu- eða sumarhúsalóðir, jafnt innan sem utan þéttbýlismarka. Til endurmatsins komu því fasteignir þar sem landnotkun er skilgreind eins og sjá má í 24. töflu. Um leið og land er deiliskipulagt sem byggingarland er það metið með öðrum aðferðum, samanber 5. kafla og kafla 7.5 - 7.6.

24. tafla. Notkun lands	
Kóði	Notkunarlýsing
1–9	Jarðir
40	Opið svæði
50	Ræktunarland
70	Óútvísað land
80	Annað land
85	Óbyggt land
90	Óbyggð lóð

Í samstarfi við sveitarfélagið fór fram stærðarskráning og afmörkun á öllu landi og lóðum sem matið átti að taka til ásamt því að gengið var á vettvang og upplýsingum og gögnum um land safnað. Allt land í Mosfellsbæ var flokkað eftir mati á verðmætum og byggðist það mat á upplýsingum úr aðalskipulagi sveitarfélagsins, sérþekkingu matsmanna auk upplýsinga frá staðkunnugum um hvaða sjónarmið helst hefðu áhrif á verðmæti landsins. Notaðir voru níu flokkar, númeraðir frá 100 til 900, þar sem land í flokki 900 er dýrast en í flokki 100 er það ódýrast. Gróflega má skipta flokkunum í þrjá meginflokka. Í flokkum 900 og 800 er land sem skilgreint er sem byggingarland í aðalskipulagi, í flokkum 700, 600, 500 og 400 er land sem metið er sem mögulegt byggingarland en ekki er búið að skilgreina sem slíkt í aðalskipulagi og í flokkum 300, 200 og 100 er heiðaland og annað land þar sem ekki má búast við fastri búsetu. Nánari lýsingu má sjá í 25. töflu en flokkun lands er ekki alltaf einhlýtt og því er lýsing flokkanna eingöngu til viðmiðunar. Land getur verið búið kostum sem að öllu jöfnu ættu að gera það verðmætt, svo sem vegna staðsetningar og samgangna, en annmarkar geta verið á svo sem vegna vatnsverndar sem draga úr verðmæti.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Verðlagning flokkanna tók mið af þessu en við ákvörðun verðs var meðal annars tekið mið af kaupsamningum í Mosfellsbæ og nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur en einnig kostnaði við að gera land byggingarhæft. Frá árinu 2005 hefur verð flokkanna verið framreiknað árlega en verðlag í hverjum flokki miðað við verðlag í febrúar 2016 má sjá í 26. töflu.

Fasteignamat lands í verðflokkaðum er reiknað með jöfnunni

$$\text{mat} = 88.642 + \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i},$$

25. tafla. *Flokkun lands*

Flokkur	Lýsing
900	Svæði þar sem gert er ráð fyrir þéttbýli samkvæmt aðalskipulagi. Svæðið liggur nálægt núverandi þéttbýliskjarna, miðbæ, stofnbrautum og þjónustu. Svæðið telst ákjósanlegt sem næsta úthlutunarsvæði lóða.
800	Svæði þar sem gert er ráð fyrir þéttri byggð samkvæmt aðalskipulagi. Svæðið liggur fjær núverandi þéttbýliskjarna en svæði í flokki 900.
700	Land þar sem gera má ráð fyrir þéttri byggð en hún þó ekki skilgreind í aðalskipulagi. Ákjósanlegt byggingarland nærri þéttbýli.
600	Land sem er ákjósanlegt til fastrar búsetu og búast má við þéttingu byggðar en ólíklegt að þar myndist hefðbundinn þéttbýliskjarni.
500	Svæði sem meðal annars er metið ákjósanlegt fyrir sumarhúsabyggð eða þar sem búast má við dreifðri byggð. Oftast aðgengi að almenningsveitum.
400	Land sem hentar til útivistar, ræktunar eða beitar. Mögulegt aðgengi að almenningsveitum.
300	Land sem hentar til útivistar eða beitar en ekki er eftirsótt til fastrar búsetu.
200	Heiðaland, fjærsvæði vatnsverndar, náttúruminjasvæði og leirur. Lítt byggjanlegt land.
100	Heiðaland ofan við 200 m hæð yfir sjávarmáli og svæði sem lítið má nýta, svo sem grannsvæði vatnsverndar.
0	Þjóðlenda.

26. tafla. *Verð flokka*

Flokkur	Verð kr./ha.	Stutt lýsing
900	15.491.030	} <i>Byggingarland samkvæmt aðalskipulagi</i>
800	7.745.510	
700	3.988.940	
600	1.595.570	} <i>Mögulegt byggingarland</i>
500	797.780	
400	398.910	
300	239.340	} <i>Annað land og heiðaland</i>
200	79.780	
100	15.960	
0	5.630	} <i>Þjóðlenda</i>

þar sem $stærð_{flokkiur\ i}$ er flatarmál tiltekinnar eignar sem tilheyrir verðflokki i .

Fyrir land sem er stærra en 500 ha er fasteignamatið reiknað með jöfnunni

$$mat = 88.642 + \left(\frac{500}{stærð\ lands} \right)^{0,3} \cdot \sum_{i=0}^{900} verð_{flokkiur\ i} \cdot stærð_{flokkiur\ i}.$$

Unnin hefur verið flokkun á landi í Reykjanesbæ með svipaða flokka og gerðir voru fyrir Mosfellsbæ. Það hefur einungis verið notað á nokkrar auðar lóðir enn sem komið er og hefur í þeim tilvikum verið stuðst við sömu lýsingar og verð og í Mosfellsbæ. Stefnt er að því að útfæra þessa landmatsaðferð víðar um land. Fyrsta skrefið í þá átt var stigið með tilkomu verðflokks 0 fyrir þjóðlendur en verð fyrir þann flokk er hugsað sem lágmarksverð lands.

7.7.2 Búgarðalóðir

Búgarðalóðir eru tiltölulega stórar lóðir utan þéttbýlis þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði auk bygginga sem tengjast frístundabúskap svo sem hesthús, skemmur og gróðurhús. Þar er heimiluð ýmis atvinnustarfsemi tengd landbúnaði án þess að um sé að ræða hefðbundinn búskap með framleiðslurétti. Um er að ræða nokkurs konar frístundabúskap með takmörkuðum fjölda húsdýra. Lóðarmat búgarðalóða byggist á aðferð frá árinu 2008. Fundið var tölfræðilegt samband milli leyfilegs byggingarmagns, lóðarstærðar og staðgreiðsluvirði lóða sem seldust á Árborgarsvæðinu.

Lóðarmatið (í þúsundum króna) er reiknað með jöfnunni

$$lmat = (0,444 \cdot lóðarflm + 3,987 \cdot byggingarréttarflm) \cdot 3,101 \\ \cdot svæðastuðull\ lóðar \cdot hverfisstuðull$$

þar sem lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð, byggingarréttarflm er stærð samþykktar byggingarflatarmáls þ.e. byggingarréttarflm = lóðarflm · nýtingarhlutfall, svæðastuðull lóðar er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum og finna má í viðauka N og hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða og má sjá í 27. töflu. Hverfisstuðullinn var í fyrsta sinn notaður við endurmat fasteignamats fyrir árið 2016 er búgarðasvæðum var skipt í hverfi, hverfin skoðuð og hverfisstuðull ákveðinn í samræmi við legu, nýtingarmöguleika og náttúrufegurð hverfis. Hverfaskiptingu má sjá á korti í viðauka U.

27. tafla. *Hverfisstuðlar búgarðamats*

Hverfi	Stuðull
8001 Tjarnabyggð	0,5
8002 Byggðarhorn	0,7
8003 Skálatjörn	1
8004 Búgarðar fyrir utan Stokkseyri	0,7

A Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim fjórum matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2017. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna 2íbúðiráhæð. Ef tvær íbúðir eru 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.

28. tafla. *Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands*

Breyta	Lýsing
2íbúðiráhæð	Eru tvær íbúðir á hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæð&ánlyftu	Er eignin á 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
aldurundir30	Aldur eignar 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 2000 verður gildi breytunnar 16. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir40Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir70Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir85Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–85.
ájörð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
bílskúrflm	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4, sjá 2. töflu um verðflokkun rýma í kafla 5.2.
efstahæð	Er eignin staðsett á efstu hæð húss? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einbýlimiðbæ	Er eignin einbýli í miðbæ Reykjavíkur, nánar tiltekið í mats- hverfi 11 eða 25? 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. Flokkað samkvæmt 3. töflu í kafla 5.2.
einíbúðáhæð	Er ein íbúð skráð á hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
fjbílastæða	Fjöldi stæða í bílageymslu.
fjbílastæða2	Breyta reiknuð út frá fjölda bílastæða í bílageymslu. Gildi breytu er 0 ef engin bílastæði í bílageymslu, 1 ef eitt bílastæði, 1,5 ef tvö bílastæði, 1,75 ef þrjú og svo framvegis.
fjhreinltækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnum 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.
geymsla	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis. Verðflokkur 7, sjá 2. töflu um verðflokkun rýma í kafla 5.2.
hæðyfir3	Er hæð eignarinnar fyrir ofan 3. hæð í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 ef eignin er á 4. hæð, 2 ef hún er á 5. hæð og svo framvegis.
íbflm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3, sjá 2. töflu um verð- flokkun rýma í kafla 5.2.
kjallarihlíf	Hlutfall íbúðarflatarmáls í kjallara.
lítiðland	Sé lóð minni eða jafnstór viðmiðunarstuðli fyrir tegund eignar þá er deilt í lóðastærð með viðmiðunarstuðli. Viðmiðunarstuð- ull fyrir einbýlishús er 800 fermetrar, fyrir parhús 600 fermetr- ar, fyrir raðhús 500 fermetrar og fyrir tvíbýlishús eða ósam- þykkt íbúðarhús 300 fermetrar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
lóðflmál	Flatarmál lóðar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
margarhæðir	Er eignin á tveimur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla stað- setningaráhrif. Sjá töflur í viðauka D og kort í viðauka U þar sem sýnt er hvar þessi svæði eru og hvaða stuðlar eiga við hverju sinni.

Breyta	Lýsing
ofan3hæðar	Er eignin fyrir ofan 3. hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ofan3hæðar&ánlyftu	Er eignin fyrir ofan 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ódýrsteinn	Er notað ódýrara steinefni í byggingu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Sjá 30. töflu í viðauka A.2.
ósamþykktíbúð	Er eignin skráð sem ósamþykkt íbúð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Flokkað samkvæmt 3. töflu í kafla 5.2.
parhús	Er eignin hluti af tveimur húsum tengdum saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Flokkað samkvæmt 3. töflu í kafla 5.2.
raðhús	Er eignin hluti af raðhúsi þar sem fleiri en tvö hús eru tengd saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Flokkað samkvæmt 3. töflu í kafla 5.2.
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. Flokkað samkvæmt 3. töflu í kafla 5.2.
skoðunarstuðull _{eldri}	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti til gæða og ástands í samanburði við meðaltal þessara þátta á matssvæði/undirmatssvæði. Á aðeins við eldri skoðun (sjá kafla 5.5).
svalirflm	Flatarmál svala.
timburhús	Er timbur, stál eða steypa í útveggjum? Gildi breytu er samkvæmt 30. töflu í viðauka A.2.
tveggjahæða	Er eignin á tveimur hæðum? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
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. Flokkað samkvæmt 3. töflu í kafla 5.2.
ummálshlf	Hlutfall ummáls og íbúðarflatarmáls og er breytan einungis notuð fyrir einbýlishús. Reiknað sem meðalummál deilt með fjórum sinnum kvaðratrót flatarmáls hæðar. Þetta er einskonar gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri stuðul en einföld, nærri ferningslaga hús lægri stuðul.
undir6íbæftir1980	Eru færri en 6 íbúðir í húsinu og það byggt eftir 1980? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
undir6íb fyrir1980	Eru færri en 6 íbúðir í húsinu og það byggt fyrir 1980? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði vegna til dæmis góðs útsýnis eða mikillar umferðar. Sjá töflur í viðauka D og kort í viðauka U þar sem sýnt er hvar þessi svæði eru og hvaða stuðlar eiga við hverju sinni
yfir2hreintæki	Eru fleiri en tvö hreinlætistæki í eigninni? Ef svo er þá er gildi breytu 1 ef þau eru þrjú, 2 ef þau eru fjögur, 3 ef þau eru fimm eða fleiri. Ef þau eru aðeins tvö eða færri þá er gildi breytu 0. Sturtuklefar, baðkör og salerni flokkast til hreinlætistækja.
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

A.1 Yfirlit um breytur eftir líkönum

Taflan hér fyrir neðan sýnir hvaða breytur koma fyrir í hvaða líkönum. Þessi tafla samsvarar líkönum í viðauka B um matsformúlur.

29. tafla. *Breytur í líkönum eftir svæðum*

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
2íbúðiráhæð	x			
3hæð&ánlyftu			x	
3hæðir&yfir		x	x	x
aldurundir30	x	x		
aldurundir40Suðurnes			x	
aldurundir40SuðogVest			x	
aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf			x	
aldurundir40Norðaust			x	
aldurundir70Suðurnes				x
aldurundir70SuðogVest				x
aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf				x
aldurundir85Norðaust				x
ájörð	x	x	x	x
bílskúrflm	x	x	x	x
efstahæð	x		x	
einbýlimiðbæ		x		
einbýlitengdjörð				x
einíbúðáhæð	x			
fjbílastæða	x	x		x
fjbílastæða2			x	
fjhreinltækja100		x		
geymsla	x	x	x	x
hæðyfir3	x			
íbflm	x	x	x	x
kjallarihlíf	x	x	x	x
lítiðland				x

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
lódflmál		x		
margarhæðir	x			
matssvæðisstuðull	x	x	x	x
ofan3hæðar			x	
ofan3hæðar&ánlyftu	x		x	
ódyrsteinn	x	x	x	x
ósamþykktíbúð	x	x	x	x
parhús		x		x
raðhús		x		x
risflm	x	x		
samtengdíbúðarhús				x
skoðunarstuðull eldri	x	x	x	x
svalirflm	x		x	
timburhús	x	x	x	x
tveggjahæða		x	x	x
tvíbýlishús		x		x
ummálshlf		x		
undir6íbæftir1980	x			
undir6íbfyrir1980	x			
undirmatssvæðisstuðull	x	x	x	x
yfir2hreintæki	x			
þjónustuíbúð	x		x	

A.2 Nánari skilgreining á völdum breytum

Tvær breytur (timburhús og ódýrsteinn) eru búnar til út frá skráningu á byggingarefni húss. Taflan hér fyrir neðan skýrir hvernig þessar breytur eru skilgreindar. Sé til dæmis byggingarefni húss skráð múrsteinn (3) fær breytan ódýrsteinn gildið 1 en breytan timburhús tekur gildið 0. Steypa er sjálfgefin breyta.

30. tafla. *Flokkun á efni útveggja*

Flokkur	Gerð	Timburhús	Ódýrsteinn
1	Steypa		
2	Holsteinn		1
3	Múrsteinn		1
4	Forsteypt		
5	Timbur	1	
6	Stál	1	
7	Steypa og timbur	0,5	
8	Steypt og hlaðið		1
9	Steypa og málmur	1	
10	Annað		

B Matslíkön íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölur með þeim hætti sem lýst er í viðauka A. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2017. Allar gefa þau heildarmat fullbúins húsnæðis. Lóðarmat og lækkað fasteignamat vegna matsstigs reiknast sem hlutfall af þessu mati samanber kafla 5.3 og 5.4.

Sérbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 51.065 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140} \right)^{0,6524} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}} \right)^{0,5036} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}} \right)^{0,3518} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}} \right)^{0,2154} \cdot \text{ummálshlf}^{0,1814} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400} \right)^{0,0596} \\ & \cdot 0,9047^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktífbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9572^{\text{radhús}} \\ & \cdot 0,9667^{\text{parhús}} \cdot 0,8821^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1625^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot 0,9874^{\text{tveggjahæða}} \\ & \cdot 0,9639^{\text{3hæðir\&yfir}} \cdot 0,9929^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9285^{\text{ódýrsteinn}} \cdot 0,9410^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 1,0104^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 1,0278^{\text{fjbílastæða}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 29.724 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120} \right)^{0,6685} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}} \right)^{0,6214} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}} \right)^{0,3281} \\ & \cdot 1,1158^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9208^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\ & \cdot 0,9232^{\text{radhús}} \cdot 0,9232^{\text{parhús}} \cdot 0,8166^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,9232^{\text{samtengdíbúðarhús}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktífbúð}} \cdot 0,9719^{\text{timburhús}} \cdot 0,9925^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9943^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \cdot 0,9925^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9943^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot 0,9690^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9684^{\text{3hæðir\&yfir}} \\ & \cdot 0,9773^{\text{ódýrsteinn}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0704} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

Fjölþýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 31.509 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{85}\right)^{0,7110} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4232} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,2098} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4643} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1955} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbflm}}\right)^{0,1516} \\ & \cdot 0,9096^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktífbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9835^{\text{margarhæðir}} \\ & \cdot 0,9913^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9546^{\text{ódýrsteinn}} \cdot 0,9878^{\text{timburhús}} \cdot 1,0129^{2\text{íbúðiráhæð}} \\ & \cdot 1,0211^{\text{yfir2hreinltæki}} \cdot 1,0329^{\text{eínbúðáhæð}} \cdot 1,0358^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0608^{\text{þjónustuífbúð}} \\ & \cdot 0,9696^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 1,0248^{\text{undir6íbeftir1980}} \cdot 1,0069^{\text{efstahæð}} \cdot 1,0124^{\text{hæðyfir3}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 19.094 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{85}\right)^{0,7932} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,5372} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,3519} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1211} \cdot 1,1336^{\text{fjbílastæða2}} \cdot 0,9241^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\ & \cdot 1,2208^{\text{þjónustuífbúð}} \cdot 0,9610^{3\text{hæð\&ánlyftu}} \cdot 0,8525^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \\ & \cdot 0,9570^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9007^{3\text{hæðir\&yfir}} \cdot 1,1132^{\text{ofan3hæðar}} \cdot 0,9106^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 0,9647^{\text{ódýrsteinn}} \cdot 0,9888^{\text{aldurundir40Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9898^{\text{aldurundir40SuðogVest}} \cdot 0,9889^{\text{aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9925^{\text{aldurundir40Norðaust}} \cdot 1,0126^{\text{efstahæð}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktífbúð}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

C Grunnmat íbúðarmatslíkans

Grunnmat er sá hluti fasteignamats sem notaður er til grundvallar lóðarmati. Jöfnurnar hér að neðan gefa grunnmat fasteignar í þúsundum króna.

Sérbýli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 51.065 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6524} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,5036} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3518} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2154} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0596} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájrð}} \cdot 0,9572^{\text{raðhús}} \cdot 0,9667^{\text{parhús}} \cdot 0,8821^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot 1,1625^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 29.724 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,6685} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,6214} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3281} \\ & \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájrð}} \cdot 0,9232^{\text{raðhús}} \cdot 0,9232^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,8166^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,9232^{\text{samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot \text{lítiðland}^{0,0704} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Fjölbýli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 31.509 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7110} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4232} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2098} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4643} \cdot \left(1 + \frac{\text{risfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1955} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájrð}} \cdot 1,0608^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 19.094 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7932} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,5372} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3519} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1211} \cdot 0,8200^{\text{ájrð}} \cdot 1,2208^{\text{þjónustuíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

D Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans

Landupplýsingadeild Þjóðskrár Íslands og sveitarfélög hafa lagt mikla vinnu í að hnitsetja allar eignir á landinu og nú er svo komið að allar íbúðareignir eru hnitsettar. Við endurmat fasteignamats er hnitagrunnur Þjóðskrár Íslands og landupplýsingaforrit notuð til að mynda matssvæði. Matssvæði utan höfuðborgarsvæðisins eru að jafnaði tvennskónar, annars vegar eru þéttbýliskjarnar og hins vegar stærri dreifbýlissvæði. Þremur þéttbýlissvæðum, auk höfuðborgarsvæðisins, er skipt í smærri einningar. Hornafirði og Ísafirði er skipt í tvennt og Akureyri í fimm hluta. Á höfuðborgarsvæðinu og einstaka svæðum utan þess eru jafnframt mynduð undirmatssvæði. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Gjarnan er um að ræða umferðarálag (til lækkunar) eða sjávarlóðir (til hækkunar). Þessi svæði eru þó ekki nægjanlega stór til þess að mynda matssvæði. Matssvæði og undirmatssvæði eru hin sömu fyrir fjölbýli og sérbýli og má sjá á kortum í viðauka U. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2017 voru tvö ný matssvæði mynduð; matsvæði 560 í Garðabæ og matssvæði 840 í Mosfellsbæ. Einnig voru nokkur ný undirmatssvæði mynduð. Önnur matssvæði og undirmatssvæði héldust nánast óbreytt á milli ára.

31. tafla. *Matssvæði: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,3314	0,1921
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,4484	0,1964
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,5817	0,1964
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,7579	0,2374
70	Melar: Að sjó	1,3343	0,1836
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,4542	0,1966
75	Skerjafjörður	1,4156	0,1887
80	Hlíðar	1,2665	0,1730
85	Kringlan	1,1732	0,1642
90	Holt/Tún	1,2490	0,1625
91	Háaleiti/Skeifa	1,2299	0,1658
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,0985	0,1547
110	Bryggjuhverfi	1,0326	0,1450
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0326	0,1519
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1430
140	Grafarvogur: Staðir	1,0000	0,1450
150	Seljahverfi	0,9397	0,1400
160	Hólar, Berg	0,8869	0,1324
161	Fell	0,8374	0,1305
170	Neðra-Breiðholt	0,9120	0,1382
180	Grafarholt	1,0000	0,1450

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
181	Úlfarsárdalur	0,8412	0,1181
200	Árbær	1,0000	0,1523
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,0743	0,1537
220	Selás	1,0000	0,1566
270	Norðlingaholt	1,0000	0,1378
280	Fossvogur	1,2330	0,1766
281	Réttarholt	1,1531	0,1517
282	Blesugróf	1,0000	0,1450
283	Hvassaleiti	1,1665	0,1591
284	Bústaðahverfi	1,1493	0,1477
290	Kjalarnes	0,6844	0,1040
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0469	0,1450
320	Kópavogur: Austurbær	1,0285	0,1450
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,0521	0,1534
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0330	0,1578
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,0000	0,1450
351	Kópavogur: Kórar	0,9711	0,1292
400	Seltjarnarnes	1,1713	0,1835
500	Garðabær	1,0724	0,1644
510	Garðabær: Sjóland	1,0724	0,1523
511	Garðabær: Akrahverfi	1,1884	0,1531
520	Garðabær: Ásar	1,0951	0,1597
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1523
540	Garðabær: Arnarnes	1,1993	0,1633
550	Garðabær: Urriðaholt	1,0000	0,1500
560	Garðabær: Flatir	1,1426	0,1644
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1450
600	Hafnarfjörður	0,9750	0,1450
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,8866	0,1304
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,7982	0,1147
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9333	0,1352
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,0000	0,1423
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,0311	0,1567
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,7000	0,1090
680	Hafnarfjörður: Börð	0,8939	0,1353
700	Garðabær: Álftanes	0,8815	0,1260
800	Mosfellsbær	0,9647	0,1356
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9154	0,1309
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8000	0,1160

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,1088
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,0000	0,1356
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1088
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1090

32. tafla. *Matssvæði: Sérbýli á landsbyggðinni*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	0,8985	0.1220
2015	Reykjanes dreifbýli	0,5350	0.0960
2020	Sandgerði	0,7871	0.1120
2030	Garður	0,7938	0.1120
2040	Njarðvík	1,0381	0.1210
2050	Keflavík	1,1727	0.1240
2060	Grindavík	0,9682	0.1200
2080	Flugvallarsvæði	0,8100	0.0840
2090	Hafnir	0,5550	0.0890
3000	Akranes	1,1191	0.1110
3010	Hvanneyri	0,8311	0.1270
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,8100	0.1300
3020	Borgarnes	0,9298	0.1040
3030	Borgarbyggð	0,6900	0.1130
3040	Búðardalur	0,5733	0.0940
3045	Dalabyggð	0,5200	0.0810
3050	Skorradalshreppur	0,9298	0.1240
3070	Snæfellsnes: Suður	0,6500	0.1070
3080	Snæfellsnes: Norður	0,6400	0.1130
3090	Rif	0,6950	0.1060
3100	Ólafsvík	0,7075	0.1000
3110	Grundarfjörður	0,8670	0.1160
3120	Stykkishólmur	1,0000	0.1160
3130	Bifröst	0,8000	0.0950
3140	Hellissandur	0,6903	0.1060
3145	Norðurárdalur	0,7172	0.0740
3300	Kjós	0,8100	0.1170
4010	Reykhólahreppur	0,4400	0.0630
4020	Patreksfjörður	0,5554	0.0480

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4030	Tálknafjörður	0,3970	0.0550
4040	Bíldudalur	0,4892	0.0450
4050	Flatey á Breiðafirði	0,3700	0.0520
4055	Vesturbyggð	0,4000	0.0610
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,8600	0.0610
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,7860	0.0890
4120	Hnífsdalur	0,4987	0.0540
4130	Súðavík	0,4987	0.0740
4140	Bolungarvík	0,5529	0.0560
4150	Suðureyri	0,4000	0.0420
4160	Flateyri	0,3700	0.0460
4170	Þingeyri	0,4000	0.0500
4185	Ísafjarðarsýsla	0,4000	0.0530
4210	Hólmavík	0,6400	0.0590
4225	Strandir	0,4000	0.0530
4300	Hornstrandir	0,3504	0.0730
5010	Hvammstangi	0,5663	0.0690
5020	Blönduós	0,5924	0.0720
5030	Skagatrönd	0,4892	0.0620
5040	Borðeyri	0,4600	0.0680
5045	Húnavatnssýsla	0,5419	0.0680
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0.0800
5120	Hofsós	0,4502	0.0540
5135	Skagafjörður	0,6215	0.0730
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7276	0.0750
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,3184	0.1300
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,4031	0.0950
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,3317	0.1190
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,2138	0.1250
6050	Hrísey	0,5678	0.0710
6060	Grímsey	0,4000	0.0760
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,6521	0.0820
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,2999	0.1250
6110	Siglufjörður	0,7047	0.0610
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7276	0.0820
6120	Grenivík	0,7674	0.0940
6130	Ólafsfjörður	0,5472	0.0730
6140	Dalvík	0,8470	0.0920
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,1685	0.1260

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6160	Hrafnagilshverfi	1,0000	0.1260
6165	Akureyri nærsveit	1,1972	0.1220
6170	Svalbarðseyri	0,8719	0.1050
6210	Húsavík	0,7797	0.0950
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6649	0.0950
6220	Þórshöfn	0,4462	0.0700
6225	Norðausturland dreifbýli	0,3400	0.0670
6230	Flatey á Skjálfanda	0,3700	0.0640
6240	Kópasker	0,3400	0.0800
6245	Öxarfjörður	0,4000	0.0890
6250	Raufarhöfn	0,1559	0.0620
7010	Bakkafjörður	0,3000	0.0670
7020	Vopnafjörður	0,5819	0.0590
7030	Bakkagerði	0,4462	0.0510
7035	Fljótsdalssvæði	0,5946	0.0670
7100	Fellabær	0,9365	0.0850
7110	Egilsstaðir	1,0000	0.0850
7115	Austfirðir	0,5946	0.0660
7120	Seyðisfjörður	0,5642	0.0610
7130	Neskaupstaður	0,8786	0.0760
7140	Eskifjörður	0,7683	0.0760
7150	Reyðarfjörður	0,8570	0.0820
7160	Fáskrúðsfjörður	0,7469	0.0570
7170	Stöðvarfjörður	0,3990	0.0580
7180	Breiðdalsvík	0,3126	0.0570
7190	Djúpivogur	0,5197	0.0560
7210	Höfn	1,0000	0.0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,5197	0.0640
8010	Selfoss	1,0000	0.1200
8015	Ölfushreppur	0,6930	0.1200
8020	Hveragerði	0,9677	0.1170
8030	Þorlákshöfn	0,7942	0.1040
8050	Laugarvatn	0,8397	0.1170
8055	Árnessvæði	0,7200	0.1160
8060	Reykholt	0,8397	0.1120
8070	Flúðir	0,8397	0.1080
8110	Eyrarbakki	0,8180	0.0980
8120	Stokkseyri	0,7916	0.1070
8150	Vík	0,8395	0.0880

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
8155	Skaftáarsvæði	0,7300	0.1010
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,8395	0.1010
8170	Hvolsvöllur	0,8776	0.1130
8175	Rangársvæði	0,6330	0.1040
8180	Hella	0,7686	0.1060
8200	Vestmannaeyjar	1,0480	0.1080

33. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,3566	0,1258
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,3954	0,1316
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,4471	0,1316
31	Miðbær: Suður-Pingholt	1,6025	0,1466
70	Melar: Að sjó	1,4225	0,1388
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,3213	0,1294
75	Skerjafjörður	1,3043	0,1250
80	Hlíðar	1,2976	0,1232
85	Kringlan	1,3444	0,1262
90	Holt/Tún	1,2387	0,1237
91	Háaleiti/Skeifa	1,1307	0,1166
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,1963	0,1188
110	Bryggjuhverfi	1,0200	0,1029
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0436	0,1061
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1000
140	Grafarvogur: Staðir	1,0318	0,1064
150	Seljahverfi	1,1106	0,1126
160	Hólar, Berg	0,9853	0,1000
161	Fell	0,9212	0,0957
170	Neðra-Breiðholt	0,9761	0,1000
180	Grafarholt	0,9466	0,0956
181	Úlfarsárdalur	0,9701	0,0850
200	Árbær	1,0000	0,1046
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,1362	0,1087
220	Selás	1,0826	0,1087
270	Norðlingaholt	0,9642	0,0890
280	Fossvogur	1,2959	0,1280

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
281	Réttarholt	1,2343	0,1180
282	Blesugróf	1,2343	0,1150
283	Hvassaleiti	1,2095	0,1208
284	Bústaðahverfi	1,1490	0,1150
290	Kjalarnes	0,6800	0,0750
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0713	0,1099
320	Kópavogur: Austurbær	1,0850	0,1088
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,1100	0,1094
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0272	0,1009
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	0,9819	0,0990
351	Kópavogur: Kórar	0,9452	0,0939
400	Seltjarnarnes	1,2629	0,1235
500	Garðabær	1,2070	0,1167
510	Garðabær: Sjóland	1,1177	0,1126
511	Garðabær: Akrahverfi	1,1207	0,1000
520	Garðabær: Ásar	1,1180	0,1088
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1000
540	Garðabær: Arnarnes	1,1333	0,1133
550	Garðabær: Urriðaholt	1,0601	0,1000
560	Garðabær: Flatir	1,2070	0,1167
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1000
600	Hafnarfjörður	0,9805	0,1026
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,8921	0,0965
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,8574	0,0909
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9645	0,1000
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,0000	0,1056
660	Hafnarfjörður: Flensborg	0,9118	0,1114
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,7000	0,0750
680	Hafnarfjörður: Börð	0,9596	0,1000
700	Garðabær: Álftanes	0,9253	0,0917
800	Mosfellsbær	1,0000	0,1014
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9330	0,0929
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8500	0,0850
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,0750
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,0398	0,1014
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1000
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7000	0,0750

34. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	1,0000	0.0660
2015	Reykjanes dreifbýli	0,6000	0.0600
2020	Sandgerði	0,7706	0.0580
2030	Garður	0,7706	0.0570
2040	Njarðvík	1,0509	0.0640
2050	Keflavík	1,1118	0.0650
2060	Grindavík	1,0000	0.0670
2080	Flugvallarsvæði	0,8839	0.0570
2090	Hafnir	0,6326	0.0759
3000	Akranes	1,0709	0.0660
3010	Hvanneyri	0,8550	0.0610
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,8781	0.0640
3020	Borgarnes	0,9496	0.0590
3030	Borgarbyggð	0,7600	0.0760
3040	Búðardalur	0,6870	0.0530
3045	Dalabyggð	0,5060	0.0506
3050	Skorradalshreppur	1,0000	0.0610
3070	Snæfellsnes: Suður	0,7653	0.0765
3080	Snæfellsnes: Norður	0,6500	0.0755
3090	Rif	0,8400	0.0560
3100	Ólafsvík	0,9500	0.0610
3110	Grundarfjörður	1,0000	0.0600
3120	Stykkishólmur	1,1213	0.0600
3130	Bifröst	0,9200	0.0600
3140	Hellissandur	0,8600	0.0560
3145	Norðurárdalur	0,7600	0.0760
3300	Kjós	0,9100	0.0910
4010	Reykhólahreppur	0,3800	0.0600
4020	Patreksfjörður	0,4943	0.0500
4030	Tálknafjörður	0,4531	0.0570
4040	Bíldudalur	0,3600	0.0530
4050	Flatey á Breiðafirði	0,4286	0.0429
4055	Vesturbyggð	0,4200	0.0420
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,7649	0.0690
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,6382	0.0690
4120	Hnífsdalur	0,7400	0.0690
4130	Súðavík	0,4900	0.0570

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4140	Bolungarvík	0,5542	0.0540
4150	Suðureyri	0,3710	0.0580
4160	Flateyri	0,3710	0.0570
4170	Þingeyri	0,3710	0.0580
4185	Ísafjarðarsýsla	0,4400	0.0520
4210	Hólmavík	0,7006	0.0733
4225	Strandir	0,4300	0.0540
4300	Hornstrandir	0,5000	0.0580
5010	Hvammstangi	0,6333	0.0650
5020	Blönduós	0,6333	0.0640
5030	Skagatrönd	0,3500	0.0570
5040	Borðeyri	0,5000	0.0638
5045	Húnavatnssýsla	0,6379	0.0638
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0.0760
5120	Hofsós	0,8000	0.0740
5135	Skagafjörður	0,3950	0.0580
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7967	0.0797
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,3406	0.0840
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,2515	0.0830
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,3049	0.0860
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,1885	0.0870
6050	Hrísey	0,4800	0.0600
6060	Grímsey	0,3498	0.0650
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,7000	0.0650
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,3099	0.0870
6110	Siglufjörður	0,6214	0.0590
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7673	0.0650
6120	Grenivík	0,7064	0.0706
6130	Ólafsfjörður	0,3713	0.0570
6140	Dalvík	0,7086	0.0730
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,1217	0.0820
6160	Hrafnagilshverfi	1,1762	0.0750
6165	Akureyri nærsveit	1,1217	0.0810
6170	Svalbarðseyri	0,8000	0.0890
6210	Húsavík	0,7723	0.0750
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6833	0.0683
6220	Þórshöfn	0,4356	0.0550
6225	Norðausturland dreifbýli	0,4000	0.0550
6230	Flatey á Skjálfanda	0,5889	0.0650

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6240	Kópasker	0,3800	0.0600
6245	Öxarfjörður	0,4000	0.0400
6250	Raufarhöfn	0,2500	0.0430
7010	Bakkafjörður	0,3125	0.0313
7020	Vopnafjörður	0,5446	0.0580
7030	Bakkagerði	0,3600	0.0360
7035	Fljótsdalssvæði	0,9300	0.0650
7100	Fellabær	1,1343	0.0830
7110	Egilsstaðir	1,0000	0.0830
7115	Austfirðir	0,9074	0.0631
7120	Seyðisfjörður	0,5639	0.0570
7130	Neskaupstaður	0,8265	0.0730
7140	Eskifjörður	0,7731	0.0730
7150	Reyðarfjörður	0,9032	0.0780
7160	Fáskrúðsfjörður	0,7000	0.0670
7170	Stöðvarfjörður	0,3900	0.0390
7180	Breiðdalsvík	0,5200	0.0650
7190	Djúpivogur	0,7754	0.0650
7210	Höfn	1,0543	0.0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,7000	0.0590
8010	Selfoss	1,0730	0.0620
8015	Ölfushreppur	0,9300	0.0610
8020	Hveragerði	1,0000	0.0590
8030	Þorlákshöfn	0,9214	0.0640
8050	Laugarvatn	0,8780	0.0590
8055	Árnessvæði	0,9080	0.0530
8060	Reykholt	0,8180	0.0590
8070	Flúðir	0,8800	0.0590
8110	Eyrarbakki	0,7300	0.0620
8120	Stokkseyri	0,6750	0.0540
8150	Vík	0,9000	0.0520
8155	Skaftárvæði	0,7870	0.0520
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,9000	0.0520
8170	Hvolsvöllur	0,9150	0.0590
8175	Rangárvæði	0,7630	0.0520
8180	Hella	0,9600	0.0590
8200	Vestmannaeyjar	1,1933	0.0600

35. tafla. *Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu*

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
1	Kleppsvegur	1,0000	0,9113
2	Miklabraut	0,8506	0,8832
3	Hringbraut	0,9323	0,9154
4	Hverfisgata	0,7410	0,8516
6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,3436	1,1573
7	Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	1,0000	1,1462
8	Sjávargrund	1,0000	0,8622
9	Einimelur	1,3436	1,0000
10	Skildinganes	1,3436	1,1573
11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,3436	1,1573
12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,0000	1,0000
13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,0000	1,1097
14	Seljahverfi, norðurhluti	1,0000	1,0727
15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,1253	1,0806
16	Laugarás	1,2135	1,0999
17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,0000	0,9338
18	Norðurbakki	1,0000	1,0558
20	Norðaustan Hlemms	1,0000	0,9500
21	Vesturberg	0,9442	0,9689
22	Seljahverfi, austur	0,9045	0,8625
23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,0000	1,0438
24	Stranda-, Teiga-, Tinda-, Tungu- og Stíflusel	1,0000	0,8680
25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	0,7608	0,9106
26	Laugavegur	1,0000	1,0386
27	Skólavörðustígur	1,0000	1,1138
28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	1,0000	1,0234
31	Fossvogsdalur	1,3032	1,0000
32	Arnarnes - sjávarsíða	1,2323	1,0000
33	Kópavogur við Fossvog	1,2323	1,0000
34	Suðurströnd Kársness	1,2323	1,0000
35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,8575	0,9066
36	Suðurhlíðar við Kringlumýrarbraut/Bústaðaveg	0,8575	0,9255
37	Grundarhús/Vallarhús	0,9465	1,0630
38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,0000	1,0000
39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,8643	1,0000
40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,8643	0,9088
41	Ellidavatn	1,3324	1,1000

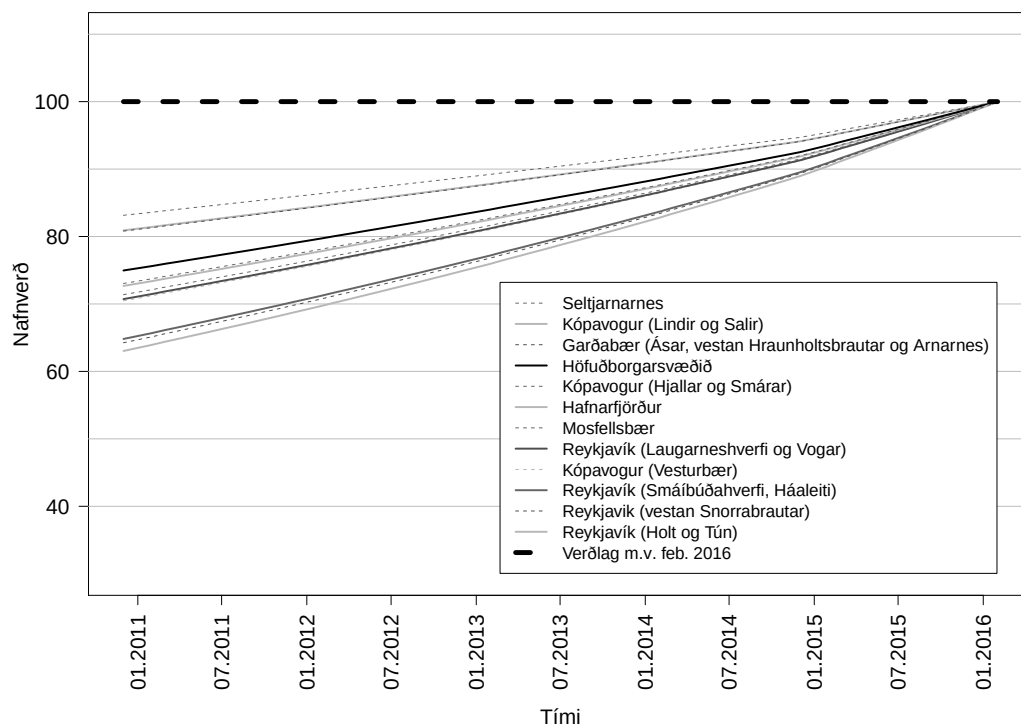
Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
42	Örvasalir/Öldusalir	1,0000	1,0000
43	Þrúðsalir/Þrymsalir	1,0000	1,0000
44	Lundur	1,0000	1,1243
45	Hrólfsskálamelur	1,0000	1,0377
46	Mánatún/Sóltún	1,0000	1,0000
47	Mýragata 26	1,0000	1,0000
48	Safamýri	1,0000	1,1549
49	Sjáland - sjávarsíða	1,0000	1,1523
50	Suðurhlíð 38	1,0000	1,2297
51	101 - Skuggahverfi - sjávarsíða	1,0000	1,3166
52	101 - Skuggahverfi	1,0000	1,0586
53	Arnarnes - að vegi	1,1000	1,0000
54	Frostaskjól/Sörlaskjól - sjávarsíða	1,1174	0,9451
55	Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,1781	1,0000
56	Stekkjarhvammur	0,9221	1,0000
57	Þorragata	1,0000	1,2466
58	Tryggvagata 18	1,0000	1,3166
59	Garðatorg	1,0000	1,0000
60	Naustavör	1,0000	1,0631
61	Nesbali	1,0948	1,0000
62	Engihjalli	1,0000	0,8476
63	Nýbýlavegur	0,9059	1,0000
64	Ólafsgæisli - Golfvöllur	1,2083	1,0000
65	Hagakotslækur	1,1881	1,0000
101	Hrafnista - Hlein	1,0000	1,0000
102	Hjallasel	1,0000	1,0000
103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,1452	1,0000
104	Kópavogstún	1,0000	1,1093
105	Skipalón	1,0000	1,0000

36. tafla. *Undirmatssvæði á landsbyggðinni*

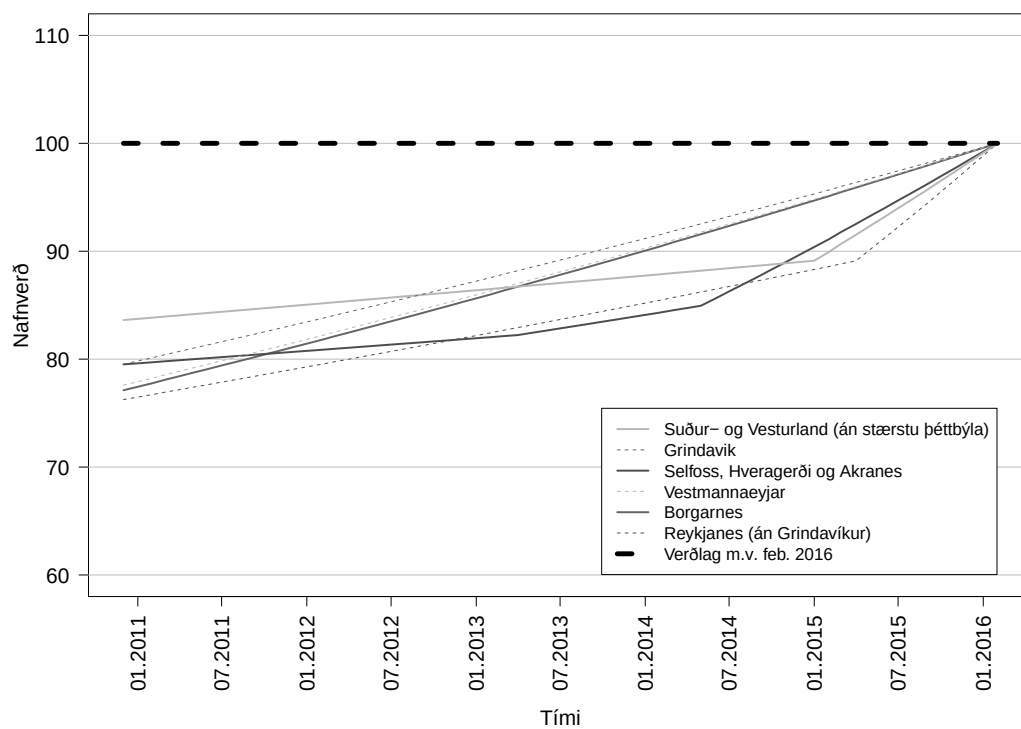
Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
301	Innnes	1.0358	1.0000
302	Melahverfi	1.0000	1.0000
501	Varmahlíð - Sauðárkrókur	1.2228	1.0000
507	Hólar í Hjaltadal	0.7390	1.0000

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
601	Sómatún/Sporatún	1.0000	1.0000

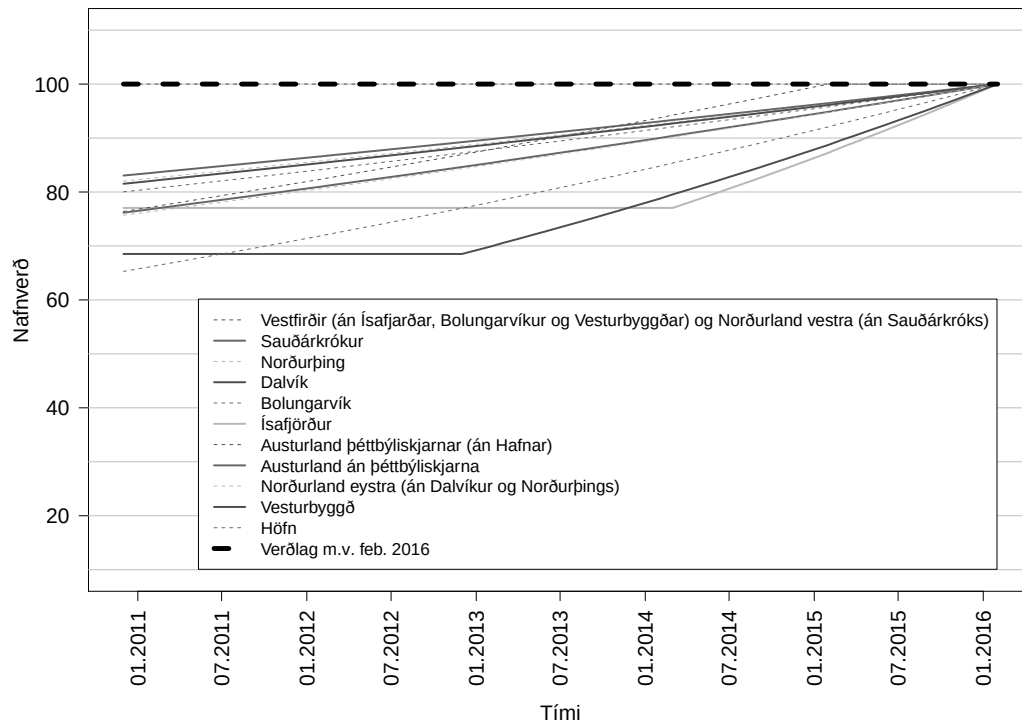
E Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði



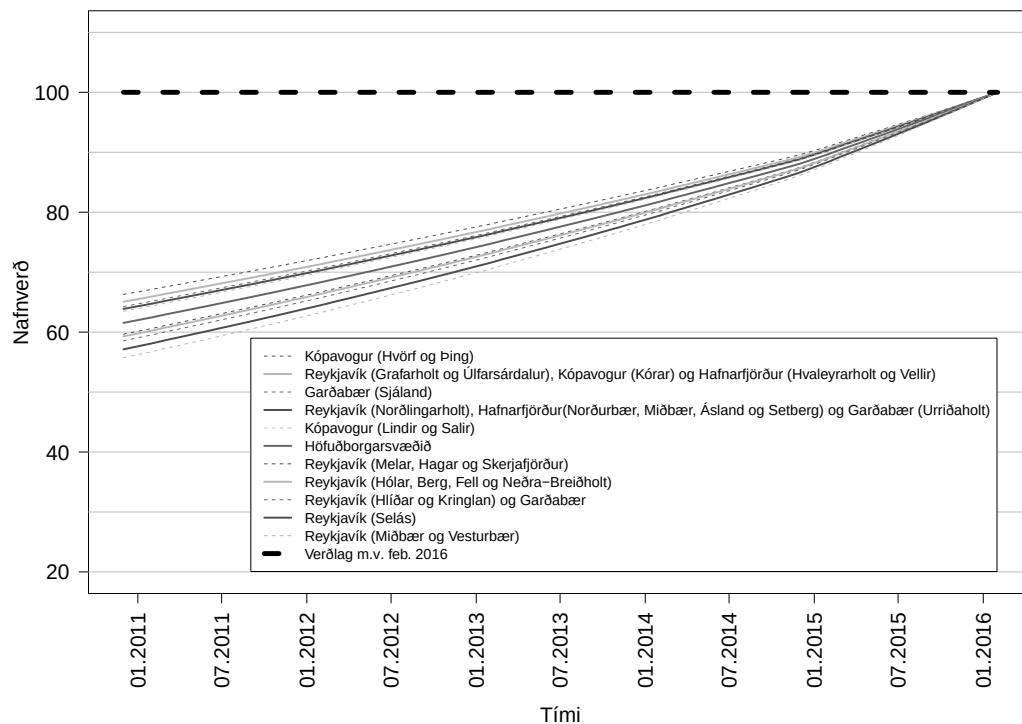
6. mynd. Verðþróun sérþýlis á höfuðborgarsvæðinu.



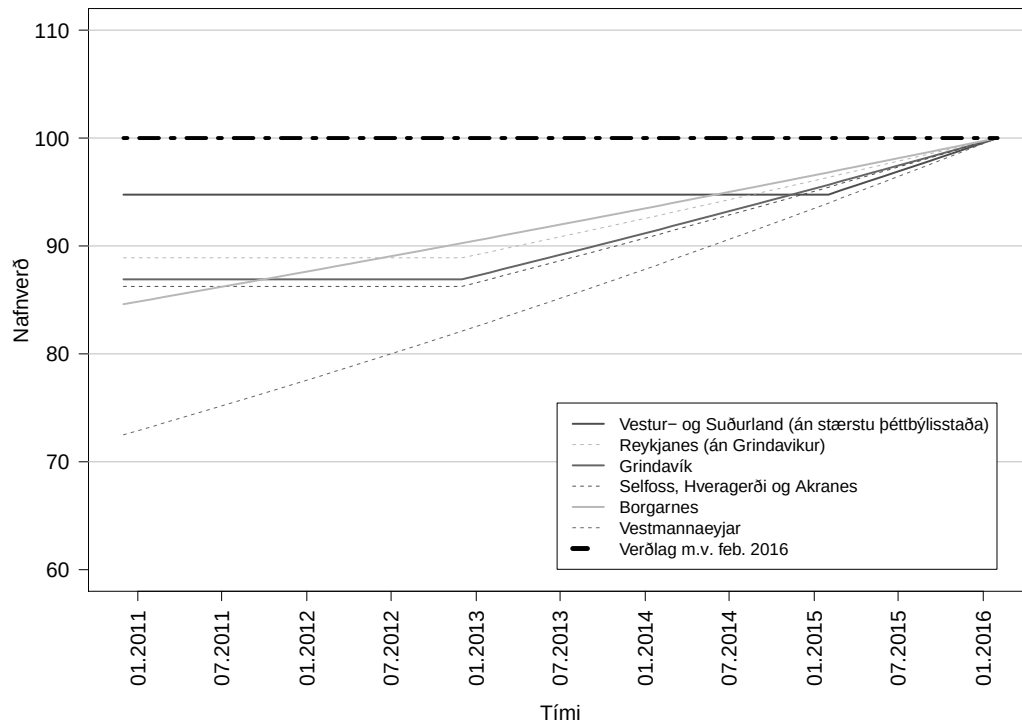
7. mynd. Verðþróun sérþýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.



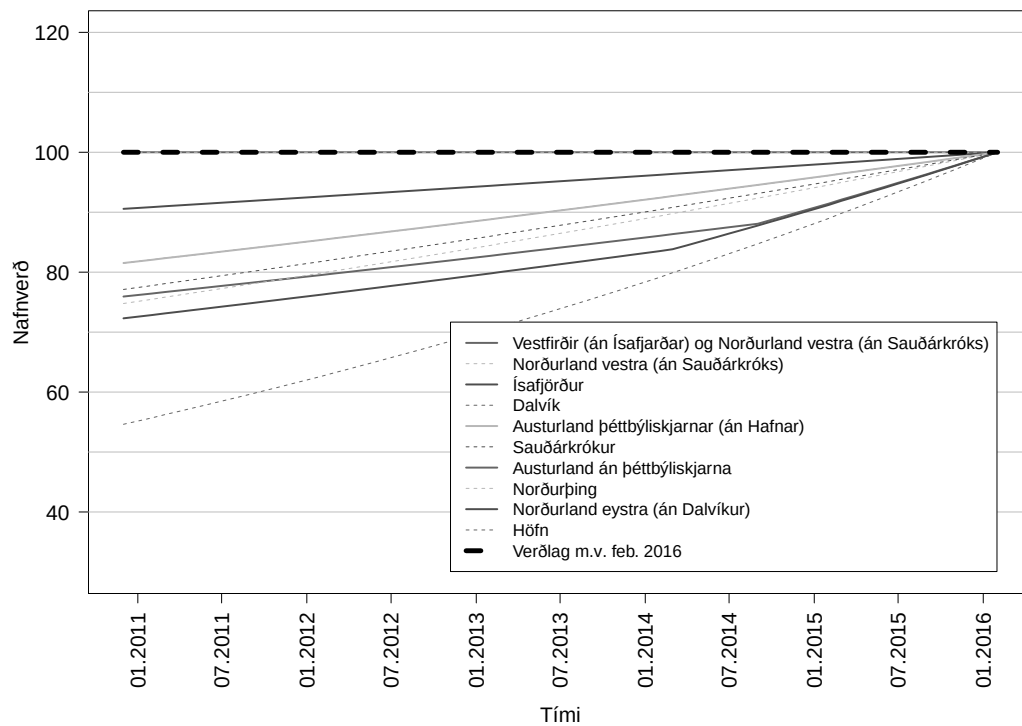
8. mynd. Verðþróun sérþýlis á Vestfirðum, Norður- og Austurlandi.



9. mynd. Verðþróun fjölþýlis á höfuðborgarsvæðinu.



10. mynd. Verðþróun fjölbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.



11. mynd. Verðþróun fjölbýlis á Vestfirðum, Norður- og Austurlandi.

F Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans

37. tafla. Marktækir stuðlar: Sérbygli á höfuðborgarsvæðinu

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,637	0,045	168,652	0,000
ln(íbfm)	0,652	0,008	77,671	0,000
kjallarihlíf	-0,100	0,007	-13,683	0,000
ln(1+risfm/íbfm)	0,215	0,054	4,009	0,000
raðhús	-0,044	0,006	-7,217	0,000
parhús	-0,034	0,007	-4,799	0,000
tvíbýlishús	-0,125	0,007	-19,085	0,000
einbýli miðbæ	0,151	0,024	6,167	0,000
tveggjahæða	-0,013	0,004	-2,938	0,003
3hæðir&yfir	-0,037	0,008	-4,890	0,000
aldurundir30	-0,007	0,000	-22,079	0,000
ódýrsteinn	-0,074	0,009	-8,380	0,000
timburhús	-0,061	0,006	-10,482	0,000
ln(ummálshlutfall)	0,181	0,024	7,486	0,000
fjrhreintækja100	0,010	0,003	3,686	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbfm)	0,504	0,020	25,800	0,000
fjbílastæða	0,027	0,012	2,233	0,026
ln(1+geymsla/íbfm)	0,352	0,019	18,855	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,138	0,020	7,080	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,130	0,026	5,044	0,000
ln(lóðflmál)	0,060	0,005	11,264	0,000
hverfi_11	0,286	0,023	12,340	0,000
hverfi_20	0,370	0,013	27,715	0,000
hverfi_25	0,459	0,020	22,681	0,000
hverfi_31	0,564	0,027	21,133	0,000
hverfi_70	0,288	0,024	12,144	0,000
hverfi_72	0,374	0,015	25,748	0,000
hverfi_75	0,348	0,016	21,510	0,000
hverfi_80	0,236	0,019	12,313	0,000
hverfi_85	0,160	0,026	6,224	0,000
hverfi_90	0,222	0,014	16,137	0,000
hverfi_91	0,207	0,030	6,845	0,000
hverfi_100	0,094	0,009	10,185	0,000
hverfi_110_120	0,032	0,009	3,633	0,000
hverfi_150	-0,062	0,010	-6,413	0,000
hverfi_160	-0,120	0,015	-7,788	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_161	-0,177	0,022	-7,912	0,000
hverfi_170	-0,092	0,018	-5,152	0,000
hverfi_181	-0,173	0,028	-6,214	0,000
hverfi_210	0,072	0,017	4,134	0,000
hverfi_280	0,209	0,013	16,657	0,000
hverfi_281	0,142	0,011	12,757	0,000
hverfi_283	0,154	0,020	7,775	0,000
hverfi_284	0,139	0,012	11,509	0,000
hverfi_290	-0,379	0,025	-15,035	0,000
hverfi_300	0,046	0,009	4,886	0,000
hverfi_320	0,028	0,009	3,215	0,001
hverfi_330	0,051	0,010	5,087	0,000
hverfi_340	0,032	0,010	3,184	0,001
hverfi_351	-0,029	0,019	-1,534	0,125
hverfi_400	0,158	0,010	15,826	0,000
hverfi_500	0,070	0,008	8,540	0,000
hverfi_511	0,173	0,019	9,117	0,000
hverfi_520	0,091	0,014	6,441	0,000
hverfi_540	0,182	0,021	8,692	0,000
hverfi_560	0,133	0,019	7,004	0,000
hverfi_600	-0,025	0,008	-3,217	0,001
hverfi_620	-0,120	0,019	-6,452	0,000
hverfi_630	-0,225	0,014	-16,504	0,000
hverfi_640	-0,069	0,015	-4,745	0,000
hverfi_660	0,031	0,018	1,665	0,096
hverfi_680	-0,112	0,020	-5,686	0,000
hverfi_700	-0,126	0,010	-12,046	0,000
hverfi_800	-0,036	0,011	-3,329	0,001
hverfi_810	-0,088	0,012	-7,176	0,000
hverfi_820	-0,223	0,023	-9,797	0,000
gata_3	-0,070	0,047	-1,482	0,138
gata_4_25	-0,300	0,065	-4,617	0,000
gata_6_9_10_11	0,295	0,030	9,799	0,000
gata_15	0,118	0,021	5,656	0,000
gata_16	0,193	0,022	8,763	0,000
gata_21	-0,057	0,026	-2,190	0,029
gata_22	-0,100	0,023	-4,381	0,000
gata_31	0,265	0,028	9,598	0,000
gata_32_33_34	0,209	0,029	7,225	0,000
gata_35_36	-0,154	0,037	-4,177	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_37	-0,055	0,038	-1,441	0,150
gata_39_40	-0,146	0,046	-3,186	0,001
gata_41	0,287	0,111	2,577	0,010
gata_54	0,111	0,060	1,851	0,064
gata_55	0,164	0,029	5,666	0,000
gata_56	-0,081	0,025	-3,224	0,001
gata_61	0,091	0,031	2,925	0,003
gata_63	-0,099	0,030	-3,247	0,001
gata_64	0,189	0,040	4,752	0,000
gata_65	0,172	0,041	4,185	0,000
gata_103	0,136	0,034	4,038	0,000

38. tafla. *Marktækir stuðlar: Sérbygli á landsbyggðinni*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,122	0,060	118,376	0,000
ln(íbflm)	0,668	0,012	57,107	0,000
kjallarihlíf	-0,082	0,016	-5,143	0,000
raðhús/parhús	-0,080	0,007	-11,300	0,000
tvíbýlishús	-0,203	0,009	-23,147	0,000
tveggjahæða	-0,031	0,007	-4,340	0,000
3hæðir&yfir	-0,032	0,016	-2,069	0,039
aldurundir70Suðurnes	-0,008	0,000	-23,722	0,000
aldurundir70SuðogVest	-0,006	0,000	-23,954	0,000
aldurundir85Norðaust	-0,006	0,000	-16,690	0,000
aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf	-0,008	0,000	-26,291	0,000
ódýrsteinn	-0,023	0,010	-2,316	0,021
timburhús	-0,029	0,007	-4,240	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,621	0,021	29,289	0,000
fjbílastæða	0,110	0,037	2,989	0,003
ln(1+geymsla/íbflm)	0,328	0,028	11,865	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,275	0,029	9,487	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,078	0,036	2,161	0,031
ln(lítið land)	0,070	0,011	6,524	0,000
hverfi_2010	-0,107	0,026	-4,177	0,000
hverfi_2020_2080	-0,239	0,022	-10,799	0,000
hverfi_2030	-0,231	0,025	-9,166	0,000
hverfi_2040	0,037	0,016	2,388	0,017
hverfi_2050	0,159	0,018	8,716	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_2060	-0,032	0,019	-1,702	0,089
hverfi_2015_2090	-0,389	0,059	-6,566	0,000
hverfi_3000	0,112	0,013	8,749	0,000
hverfi_3010	-0,185	0,080	-2,310	0,021
hverfi_3015_3300	-0,121	0,045	-2,669	0,008
hverfi_3020_3050	-0,073	0,023	-3,167	0,002
hverfi_3030_3035_3145	-0,332	0,073	-4,530	0,000
hverfi_3040_3045	-0,556	0,057	-9,706	0,000
hverfi_3090_3140	-0,389	0,050	-7,746	0,000
hverfi_3100	-0,265	0,034	-7,704	0,000
hverfi_3110	-0,094	0,032	-2,954	0,003
hverfi_4010_4055_4185_4225	-1,644	0,090	-18,323	0,000
hverfi_4020	-0,588	0,028	-21,261	0,000
hverfi_4030	-0,924	0,050	-18,383	0,000
hverfi_4040	-0,715	0,047	-15,076	0,000
hverfi_4100	-0,092	0,024	-3,830	0,000
hverfi_4110	-0,139	0,035	-3,935	0,000
hverfi_4120_4130	-0,696	0,047	-14,898	0,000
hverfi_4140	-0,593	0,025	-23,628	0,000
hverfi_4150	-0,856	0,064	-13,343	0,000
hverfi_4160	-0,831	0,057	-14,461	0,000
hverfi_4170	-0,735	0,064	-11,537	0,000
hverfi_4210	-0,527	0,040	-13,228	0,000
hverfi_5010	-0,569	0,040	-14,208	0,000
hverfi_5020	-0,524	0,030	-17,577	0,000
hverfi_5030	-0,725	0,064	-11,331	0,000
hverfi_5045	-0,613	0,080	-7,614	0,000
hverfi_5120	-0,798	0,081	-9,889	0,000
hverfi_5135	-0,476	0,068	-6,973	0,000
hverfi_6000_6115	-0,318	0,049	-6,478	0,000
hverfi_6010	0,276	0,020	13,800	0,000
hverfi_6020	0,339	0,027	12,746	0,000
hverfi_6030	0,286	0,019	15,043	0,000
hverfi_6040	0,194	0,019	10,381	0,000
hverfi_6050	-0,566	0,069	-8,147	0,000
hverfi_6070	-0,428	0,044	-9,766	0,000
hverfi_6080	0,262	0,021	12,357	0,000
hverfi_6110	-0,350	0,031	-11,207	0,000
hverfi_6120	-0,265	0,064	-4,124	0,000
hverfi_6130	-0,603	0,029	-20,495	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_6140	-0,166	0,027	-6,215	0,000
hverfi_6150	0,156	0,073	2,118	0,034
hverfi_6165	0,180	0,049	3,684	0,000
hverfi_6170	-0,137	0,056	-2,458	0,014
hverfi_6210	-0,249	0,027	-9,298	0,000
hverfi_6215	-0,408	0,040	-10,087	0,000
hverfi_622*_6240_7030_7080	-0,807	0,033	-24,679	0,000
hverfi_6250	-1,859	0,075	-24,745	0,000
hverfi_7010	-1,120	0,090	-12,445	0,000
hverfi_7020	-0,541	0,041	-13,244	0,000
hverfi_7035_7115	-0,520	0,054	-9,546	0,000
hverfi_7100	-0,066	0,041	-1,619	0,106
hverfi_7120	-0,572	0,036	-15,957	0,000
hverfi_7130	-0,129	0,025	-5,162	0,000
hverfi_7140	-0,264	0,027	-9,754	0,000
hverfi_7150	-0,154	0,024	-6,493	0,000
hverfi_7160	-0,292	0,033	-8,925	0,000
hverfi_7170	-0,919	0,073	-12,523	0,000
hverfi_7180	-1,163	0,080	-14,475	0,000
hverfi_7190_7220	-0,654	0,036	-18,194	0,000
hverfi_8020	-0,033	0,014	-2,346	0,019
hverfi_8030	-0,230	0,022	-10,496	0,000
hverfi_8050_8060_8070	-0,175	0,038	-4,616	0,000
hverfi_8015_8055	-0,200	0,032	-6,227	0,000
hverfi_8110	-0,221	0,032	-7,017	0,000
hverfi_8120	-0,234	0,029	-8,045	0,000
hverfi_8150_8155_8160	-0,175	0,030	-5,758	0,000
hverfi_8170	-0,131	0,026	-4,965	0,000
hverfi_8175	-0,373	0,050	-7,446	0,000
hverfi_8180	-0,263	0,028	-9,253	0,000
hverfi_8200	0,047	0,014	3,245	0,001
gata_501	0,201	0,095	2,109	0,035
gata_507	-0,303	0,105	-2,892	0,004

39. tafla. Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,219	0,014	502,386	0,000
ln(ibflm)	0,711	0,003	234,647	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
kjallarihlíf	-0,095	0,003	-27,798	0,000
$\ln(1+\text{risflm}/\text{íbfm})$	0,195	0,023	8,467	0,000
$\ln(1+\text{bílskúrflm}/\text{íbfm})$	0,423	0,010	41,029	0,000
$\ln(1+\text{fjbílastæða}*20/\text{íbfm})$	0,152	0,011	13,751	0,000
$\ln(1+\text{geymsla}/\text{íbfm})$	0,464	0,013	35,327	0,000
$\ln(1+\text{svalirflm}/\text{íbfm})$	0,210	0,013	16,459	0,000
$\ln(\text{gæðaeinkunn inni})$	0,085	0,013	6,745	0,000
þjónustuíbúð	0,059	0,005	11,673	0,000
margarhæðir	-0,017	0,003	-4,924	0,000
ódyrsteinn	-0,047	0,016	-2,924	0,003
timburhús	-0,012	0,005	-2,252	0,024
yfir2hreinltæki	0,021	0,002	13,823	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,031	0,004	-8,085	0,000
undir6íbfyrir1980	0,035	0,004	9,791	0,000
undir6íbæftir1980	0,024	0,004	6,751	0,000
efstahæð	0,007	0,002	3,811	0,000
hæðyfir3	0,012	0,001	16,373	0,000
einíbúðáhhæð	0,032	0,004	8,653	0,000
2íbúðiráhhæð	0,013	0,002	6,068	0,000
aldurundir30	-0,009	0,000	-62,192	0,000
hverfi_11	0,305	0,007	41,313	0,000
hverfi_20	0,333	0,005	70,807	0,000
hverfi_25	0,370	0,006	60,351	0,000
hverfi_31	0,472	0,015	31,939	0,000
hverfi_70	0,352	0,006	55,973	0,000
hverfi_72	0,279	0,005	61,420	0,000
hverfi_75	0,266	0,022	12,302	0,000
hverfi_80	0,261	0,005	50,132	0,000
hverfi_85	0,296	0,008	35,332	0,000
hverfi_90	0,214	0,004	50,579	0,000
hverfi_91	0,123	0,008	15,642	0,000
hverfi_100	0,179	0,004	43,243	0,000
hverfi_110	0,020	0,010	1,985	0,047
hverfi_120	0,043	0,006	7,064	0,000
hverfi_140	0,031	0,014	2,165	0,030
hverfi_150	0,105	0,010	10,760	0,000
hverfi_160	-0,015	0,005	-2,891	0,004
hverfi_161	-0,082	0,006	-13,369	0,000
hverfi_170	-0,024	0,006	-4,094	0,000
hverfi_180	-0,055	0,005	-10,030	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_181	-0,030	0,011	-2,805	0,005
hverfi_210	0,128	0,012	10,810	0,000
hverfi_220	0,079	0,007	11,555	0,000
hverfi_270	-0,036	0,007	-5,192	0,000
hverfi_280	0,259	0,006	40,496	0,000
hverfi_281_282	0,211	0,010	20,678	0,000
hverfi_283	0,190	0,007	25,929	0,000
hverfi_284	0,119	0,017	6,880	0,000
hverfi_300	0,069	0,008	8,176	0,000
hverfi_320	0,082	0,005	16,838	0,000
hverfi_330	0,104	0,005	19,989	0,000
hverfi_340	0,027	0,005	5,510	0,000
hverfi_350	-0,018	0,006	-3,164	0,002
hverfi_351	-0,056	0,005	-10,867	0,000
hverfi_400	0,233	0,006	37,045	0,000
hverfi_500	0,188	0,007	27,697	0,000
hverfi_510	0,111	0,007	17,028	0,000
hverfi_511	0,114	0,009	13,174	0,000
hverfi_520	0,112	0,013	8,736	0,000
hverfi_550	0,058	0,028	2,061	0,039
hverfi_600	-0,020	0,005	-4,309	0,000
hverfi_620	-0,114	0,009	-12,196	0,000
hverfi_630	-0,154	0,005	-28,378	0,000
hverfi_640	-0,036	0,007	-5,445	0,000
hverfi_660	-0,092	0,035	-2,610	0,009
hverfi_680	-0,041	0,007	-6,269	0,000
hverfi_700	-0,078	0,012	-6,550	0,000
hverfi_810	-0,069	0,009	-7,970	0,000
hverfi_840	0,039	0,008	4,975	0,000
gata_1	-0,093	0,008	-12,363	0,000
gata_2	-0,124	0,016	-7,818	0,000
gata_3	-0,088	0,010	-8,947	0,000
gata_4	-0,161	0,015	-10,368	0,000
gata_6_10_11	0,146	0,021	6,959	0,000
gata_7	0,136	0,031	4,473	0,000
gata_8	-0,148	0,034	-4,401	0,000
gata_13	0,104	0,012	8,974	0,000
gata_14	0,070	0,039	1,788	0,074
gata_15	0,078	0,014	5,515	0,000
gata_16	0,095	0,022	4,414	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_17	-0,069	0,008	-8,655	0,000
gata_18	0,054	0,008	6,626	0,000
gata_20	-0,051	0,012	-4,420	0,000
gata_21	-0,032	0,010	-3,019	0,003
gata_22	-0,148	0,012	-12,406	0,000
gata_23	0,043	0,013	3,291	0,001
gata_24	-0,142	0,014	-9,917	0,000
gata_25	-0,094	0,010	-8,922	0,000
gata_26	0,038	0,014	2,772	0,006
gata_27	0,108	0,021	5,219	0,000
gata_28	0,023	0,011	2,178	0,029
gata_35	-0,098	0,035	-2,767	0,006
gata_37	0,061	0,023	2,625	0,009
gata_40	-0,096	0,026	-3,682	0,000
gata_44	0,117	0,010	12,304	0,000
gata_45	0,037	0,020	1,843	0,065
gata_48	0,144	0,017	8,504	0,000
gata_49	0,142	0,011	12,448	0,000
gata_50	0,207	0,026	7,944	0,000
gata_51_58	0,275	0,016	17,284	0,000
gata_52	0,057	0,012	4,853	0,000
gata_54	-0,057	0,030	-1,889	0,059
gata_57	0,220	0,042	5,308	0,000
gata_60	0,061	0,016	3,884	0,000
gata_62	-0,165	0,010	-17,297	0,000
gata_104	0,104	0,013	7,896	0,000

40. tafla. Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	6,354	0,056	112,672	0,000
ln(íbflm)	0,793	0,012	65,893	0,000
kjallarihlíf	-0,079	0,015	-5,224	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,537	0,029	18,564	0,000
ln(1+geymsla/íbflm)	0,352	0,038	9,180	0,000
ln(1+svalirflm/íbflm)	0,121	0,052	2,343	0,019
fjbílastæða2	0,125	0,016	7,904	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,202	0,040	5,011	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,131	0,042	3,088	0,002

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
þjónustuþbúð	0,200	0,027	7,337	0,000
tveggjahæða	-0,044	0,010	-4,254	0,000
3hæðir&yfir	-0,105	0,032	-3,271	0,001
ódyrsteinn	-0,036	0,018	-1,955	0,051
timburhús	-0,094	0,018	-5,314	0,000
3hæð&ánlyftu	-0,040	0,010	-4,045	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,160	0,023	-6,794	0,000
ofan3hæðar	0,107	0,015	7,229	0,000
efstahæð	0,013	0,006	1,932	0,053
aldurundir40Suðurnes	-0,011	0,000	-24,640	0,000
aldurundir40SuðogVest	-0,010	0,000	-23,397	0,000
aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf	-0,011	0,001	-19,271	0,000
aldurundir40Norðaust	-0,007	0,001	-11,961	0,000
hverfi_2020_2030	-0,261	0,038	-6,826	0,000
hverfi_2040	0,050	0,017	2,909	0,004
hverfi_2050	0,106	0,018	5,839	0,000
hverfi_3000_3015	0,076	0,019	3,972	0,000
hverfi_3010_3020_303*_3145	-0,052	0,025	-2,052	0,040
hverfi_3100	-0,228	0,073	-3,113	0,002
hverfi_3120	0,115	0,059	1,936	0,053
hverfi_4020	-0,705	0,036	-19,649	0,000
hverfi_4030_4040	-0,792	0,057	-13,832	0,000
hverfi_4100	-0,268	0,024	-11,014	0,000
hverfi_4110_4130	-0,449	0,052	-8,697	0,000
hverfi_4140	-0,590	0,046	-12,706	0,000
hverfi_4150_4160_4170_4185	-0,991	0,055	-18,168	0,000
hverfi_4210	-0,356	0,113	-3,161	0,002
hverfi_5010_5020	-0,457	0,061	-7,519	0,000
hverfi_5030	-1,142	0,158	-7,225	0,000
hverfi_6010	0,293	0,019	15,698	0,000
hverfi_6020	0,224	0,029	7,850	0,000
hverfi_6030	0,266	0,026	10,150	0,000
hverfi_6040	0,173	0,025	6,810	0,000
hverfi_6080	0,270	0,022	12,157	0,000
hverfi_6110	-0,476	0,038	-12,514	0,000
hverfi_6130	-0,991	0,049	-20,344	0,000
hverfi_6140	-0,344	0,041	-8,501	0,000
hverfi_6150_6165	0,115	0,073	1,569	0,117
hverfi_6160	0,162	0,092	1,761	0,078
hverfi_6170	-0,601	0,095	-6,356	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_6210	-0,258	0,033	-7,880	0,000
hverfi_7020	-0,608	0,058	-10,482	0,000
hverfi_7035_7115_7210_7220	0,053	0,026	2,041	0,041
hverfi_7100	0,126	0,066	1,914	0,056
hverfi_7120	-0,573	0,054	-10,588	0,000
hverfi_7130	-0,191	0,027	-6,981	0,000
hverfi_7140	-0,257	0,049	-5,223	0,000
hverfi_7150	-0,102	0,039	-2,620	0,009
hverfi_7160_7170_7180	-0,442	0,061	-7,238	0,000
hverfi_8010	0,070	0,021	3,336	0,001
hverfi_8030	-0,082	0,044	-1,847	0,065
hverfi_8110	-0,239	0,093	-2,576	0,010
hverfi_8200	0,177	0,022	8,066	0,000

G Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats

Helstu lýsistærðir til að meta gæði fasteignamats eru:

- Matshlutföll.
- Miðgildisfrávik.
- Innbyrðis mismunur.

Táknum söluverð eignar i með s_i og matsverð með m_i .

Matshlutföll

Meðalstuðull er skilgreindur sem meðaltal hlutfalla mats- og söluverðs, þ.e.

$$\overline{m/s} = \frac{1}{n} \sum \frac{m_i}{s_i}$$

Heildarstuðull (summustuðull) er skilgreindur sem heildarmatsverð seldra eigna á móti heildarsöluverði, þ.e.

$$M/S = \frac{\sum m_i}{\sum s_i}$$

Miðgildisfrávik

Miðgildisfrávik (e. Coefficient of dispersion, COD) er notað til að mæla breytileika frávika. Miðgildisfrávik er skilgreint með

$$COD = \frac{\frac{1}{n} \sum \left| \frac{m_i}{s_i} - \widetilde{m/s} \right|}{\widetilde{m/s}}$$

þar sem $\widetilde{m/s}$ táknar miðgildi hlutfalls mats- og söluverðs.

Innbyrðis mismunur

Innbyrðis mismunur (e. Price Related Differential, PRD) er skilgreindur sem hlutfall meðalstuðuls og heildarstuðuls, þ.e.

$$PRD = \frac{\overline{m/s}}{M/S}$$

H Lýsistærðir íbúðarmats

41. tafla. Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérþýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	34	0,9903	0,6750	1,3894	1,0207	0,1183
20	129	0,9864	0,6681	1,3537	1,0474	0,1194
25	54	1,0067	0,7940	1,3362	1,0383	0,1074
31	19	1,0180	0,6590	1,2973	1,0666	0,1548
70	28	1,0176	0,6817	1,2363	1,0413	0,1028
72	76	0,9993	0,7123	1,2096	1,0090	0,0777
75	55	1,0083	0,7590	1,3898	1,0254	0,1102
80	49	1,0086	0,7117	1,3256	1,0287	0,1085
85	20	0,9739	0,8547	1,2042	1,0070	0,0763
90	91	0,9996	0,6801	1,3666	1,0250	0,1040
91	14	0,9691	0,8764	1,2376	1,0161	0,0968
100	316	0,9996	0,6686	1,3930	1,0181	0,0972
110	4	0,9420	0,9179	1,0552	1,0036	0,0490
120	226	1,0060	0,7358	1,3256	1,0100	0,0752
130	172	1,0078	0,8147	1,2618	1,0051	0,0620
140	34	0,9787	0,8444	1,2044	1,0043	0,0642
150	238	1,0023	0,7314	1,3411	1,0045	0,0791
160	86	0,9910	0,8149	1,3700	0,9981	0,0712
161	27	0,9854	0,7965	1,2742	1,0115	0,0941
170	43	0,9909	0,8588	1,3067	1,0046	0,0777
180	71	1,0229	0,7928	1,1775	1,0127	0,0701
181	17	0,9827	0,7675	1,3342	1,0103	0,1112
200	55	1,0123	0,8452	1,1905	1,0077	0,0633
210	46	0,9809	0,8305	1,2759	1,0071	0,0753
220	104	0,9992	0,7597	1,2796	1,0030	0,0766
270	64	1,0032	0,8020	1,2903	1,0134	0,0683
280	127	1,0023	0,6845	1,3831	1,0129	0,0891
281	144	0,9993	0,7285	1,3931	1,0057	0,0929
282	5	0,9779	0,8853	1,2293	1,0219	0,0904
283	35	0,9847	0,8625	1,2896	1,0144	0,0932
284	130	1,0035	0,8107	1,2498	1,0079	0,0696
290	20	0,9773	0,8291	1,3933	1,0006	0,0872
300	223	0,9978	0,7284	1,4006	1,0130	0,0919
320	328	0,9996	0,7599	1,3918	1,0071	0,0897
330	150	0,9921	0,7260	1,3303	1,0109	0,0636

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
340	145	0,9954	0,7697	1,2647	1,0057	0,0656
350	83	0,9881	0,6698	1,2092	1,0108	0,0771
351	37	1,0016	0,7805	1,2964	1,0100	0,0740
400	176	1,0055	0,6750	1,3045	1,0196	0,0933
500	296	0,9943	0,7323	1,3503	1,0198	0,0964
511	38	1,0697	0,7178	1,2243	1,0535	0,1183
520	69	0,9884	0,7406	1,3374	1,0128	0,0893
530	25	0,9674	0,8124	1,1698	0,9996	0,0676
540	32	0,9609	0,6936	1,3816	1,0395	0,1457
560	47	0,9934	0,7870	1,3085	1,0175	0,1053
600	467	1,0013	0,7096	1,3915	1,0067	0,0861
620	37	1,0001	0,8439	1,2235	1,0013	0,0737
630	79	0,9814	0,8211	1,3066	1,0071	0,0753
640	65	1,0187	0,7823	1,2104	1,0180	0,0857
650	139	1,0073	0,7643	1,2105	1,0030	0,0668
660	43	0,9831	0,7177	1,2674	1,0194	0,1082
680	35	1,0105	0,8125	1,2295	1,0109	0,0974
700	134	0,9918	0,8128	1,2380	1,0018	0,0618
800	137	0,9981	0,8181	1,3693	1,0031	0,0778
810	90	0,9940	0,7920	1,3597	0,9986	0,0740
820	25	1,0079	0,8784	1,2133	1,0048	0,0595
840	112	1,0026	0,8028	1,2279	1,0133	0,0636

42. tafla. *Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli*

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	193	0,9928	0,7767	1,4257	1,0121	0,0818
20	1018	1,0011	0,7090	1,4294	1,0241	0,1009
25	338	1,0016	0,7040	1,4298	1,0263	0,0900
31	42	1,0185	0,7482	1,4167	1,0164	0,0962
70	347	0,9959	0,7242	1,3523	1,0274	0,0902
72	797	0,9993	0,7527	1,4018	1,0098	0,0739
75	26	0,9983	0,7934	1,2485	1,0105	0,1061
80	583	0,9972	0,7339	1,4394	1,0105	0,0754
85	159	1,0054	0,7706	1,2843	1,0087	0,0754
90	1100	0,9977	0,7244	1,4207	1,0122	0,0816
91	349	0,9978	0,7647	1,4000	1,0006	0,0766

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
100	1375	0,9976	0,7247	1,4450	1,0120	0,0807
110	102	1,0103	0,7613	1,3463	1,0041	0,0643
120	314	0,9999	0,7966	1,2685	1,0007	0,0663
130	810	1,0014	0,7946	1,2453	1,0025	0,0579
140	43	0,9918	0,8532	1,1518	1,0115	0,0561
150	357	1,0002	0,7774	1,3170	1,0065	0,0748
160	576	0,9978	0,7468	1,4135	1,0065	0,0779
161	316	0,9950	0,7631	1,3128	1,0048	0,0743
170	340	0,9919	0,8083	1,3270	1,0047	0,0656
180	415	0,9981	0,8286	1,2864	1,0046	0,0530
181	84	1,0074	0,8427	1,2834	1,0088	0,0570
200	368	1,0125	0,7371	1,4108	1,0059	0,0760
210	69	0,9888	0,7946	1,2238	1,0041	0,0661
220	224	1,0012	0,7701	1,3030	1,0075	0,0729
270	226	1,0015	0,8625	1,2785	1,0050	0,0469
280	270	0,9951	0,7807	1,3847	1,0118	0,0725
281	111	0,9948	0,7432	1,2982	1,0104	0,0841
283	190	1,0097	0,7845	1,2369	1,0088	0,0717
284	30	0,9843	0,8440	1,1661	1,0150	0,0681
300	276	1,0039	0,7541	1,3924	1,0160	0,0693
320	863	1,0018	0,7318	1,4457	1,0082	0,0744
330	436	1,0030	0,7428	1,2613	1,0017	0,0589
340	656	1,0015	0,8045	1,2762	1,0050	0,0549
350	370	0,9948	0,7918	1,3647	1,0081	0,0626
351	534	0,9965	0,7809	1,2693	1,0036	0,0585
400	294	0,9974	0,7379	1,4383	1,0195	0,0845
500	232	1,0071	0,7322	1,2811	1,0146	0,0668
510	359	1,0036	0,7181	1,3380	1,0134	0,0730
511	139	0,9990	0,7649	1,2000	1,0050	0,0548
520	57	1,0070	0,8254	1,1440	1,0046	0,0475
550	11	1,0017	0,9455	1,0436	1,0033	0,0193
600	839	1,0039	0,7294	1,4037	1,0082	0,0769
620	108	1,0022	0,7750	1,2265	1,0046	0,0739
630	455	1,0043	0,8183	1,3570	1,0045	0,0563
640	252	1,0013	0,8231	1,2194	1,0046	0,0495
650	111	1,0183	0,8445	1,2526	1,0063	0,0612
660	7	0,9797	0,8444	1,2259	1,0362	0,1188
680	244	1,0000	0,7716	1,4169	1,0056	0,0556
700	66	0,9945	0,8594	1,2196	1,0064	0,0571

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
800	34	1,0296	0,8858	1,1936	1,0022	0,0568
810	133	0,9925	0,8521	1,1956	1,0004	0,0427
840	177	0,9999	0,8303	1,2416	1,0028	0,0564

43. tafla. *Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbygli*

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	62	0,9576	0,6135	1,8971	1,0301	0,1927
2015	2	0,9245	0,9119	0,9370	1,0033	0,0136
2020	98	0,9844	0,6341	1,9864	1,0608	0,1811
2030	64	1,0185	0,7158	1,8512	1,0199	0,1388
2040	284	0,9807	0,6082	1,6981	1,0183	0,1400
2050	491	0,9831	0,5772	1,8648	1,0367	0,1490
2060	177	0,9858	0,5861	1,6937	1,0136	0,1137
2080	4	0,7773	0,7113	0,7823	1,0015	0,0260
2090	8	1,1091	0,6241	1,2675	1,0343	0,1379
3000	331	0,9787	0,6841	1,8911	1,0259	0,1283
3010	5	1,0318	0,7917	1,1473	1,0047	0,1023
3015	14	0,9897	0,8808	1,3838	1,0079	0,1235
3020	67	1,0193	0,7278	1,7430	1,0145	0,1235
3030	6	1,0121	0,6588	1,3846	1,0834	0,1494
3040	9	0,8881	0,8032	1,4964	1,0618	0,2519
3045	1	0,8298	0,8298	0,8298	1,0000	0,0000
3050	2	0,9999	0,8990	1,1007	0,9923	0,1009
3090	2	1,3163	0,8159	1,8168	1,3357	0,3802
3100	29	0,9934	0,7314	1,4298	1,0182	0,1290
3110	33	1,0093	0,7666	1,6052	1,0146	0,1089
3120	88	0,9721	0,6402	1,5675	1,0069	0,1316
3140	11	0,9782	0,6818	1,4981	1,0531	0,1282
3300	2	0,8196	0,7750	0,8642	1,0114	0,0544
4010	2	0,8732	0,4845	1,2619	1,4170	0,4451
4020	48	0,9360	0,5602	1,8315	1,1166	0,2227
4030	13	1,0247	0,7764	1,4473	1,0450	0,1778
4040	15	0,9217	0,6251	1,6718	1,1644	0,3145
4055	1	1,1722	1,1722	1,1722	1,0000	0,0000
4100	75	0,9684	0,6581	1,9406	1,0580	0,1815
4110	27	0,9930	0,8434	1,4049	1,0163	0,0882

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
4120	10	0,8662	0,5772	1,4361	1,0253	0,2147
4130	5	1,3825	1,1264	1,6722	1,0224	0,0947
4140	59	1,0135	0,6605	1,6041	1,0696	0,1663
4150	8	0,9724	0,7344	1,7054	1,1260	0,1947
4160	10	1,0399	0,6271	1,5642	1,0915	0,2321
4170	8	0,9277	0,7271	1,4624	1,0126	0,2414
4210	21	1,0326	0,7396	1,3085	1,0140	0,1228
4225	1	1,3964	1,3964	1,3964	1,0000	0,0000
5010	21	0,9708	0,7440	1,8939	1,0755	0,1839
5020	39	0,9496	0,7315	1,7639	1,0580	0,1691
5030	8	0,9667	0,7261	1,5117	1,1121	0,2137
5045	5	1,0243	0,8107	1,2178	1,0460	0,1012
5110	141	0,9793	0,6834	1,7283	1,0286	0,1345
5120	5	0,9494	0,5810	1,8549	1,1031	0,4030
5135	19	0,9580	0,6170	1,8335	1,0675	0,2160
6010	99	0,9839	0,8729	1,3615	1,0055	0,0593
6020	223	0,9879	0,5458	1,7498	1,0390	0,1460
6030	347	1,0015	0,6880	1,5371	1,0124	0,0956
6040	243	0,9952	0,7050	1,6132	1,0115	0,0829
6050	7	1,0705	0,6927	1,1942	1,0621	0,1394
6070	19	1,0870	0,5321	1,4623	1,0387	0,1899
6080	91	1,0050	0,8492	1,2506	1,0082	0,0568
6110	60	0,9456	0,6214	1,9456	1,1000	0,2390
6115	16	0,9655	0,7559	1,5002	1,0719	0,1753
6120	8	0,9614	0,8254	1,4118	1,0179	0,1235
6130	55	0,9857	0,6595	1,8047	1,0962	0,2015
6140	64	1,0106	0,7179	1,5020	1,0375	0,1047
6150	6	1,0340	0,8622	1,1035	1,0182	0,0712
6160	11	1,0132	0,8365	1,1812	1,0104	0,0873
6165	14	1,0445	0,7649	1,2302	1,0303	0,1337
6170	11	0,9955	0,9435	1,0723	1,0029	0,0355
6210	83	0,9988	0,5915	1,6851	1,0303	0,1732
6215	22	1,0062	0,7014	1,2750	1,0174	0,1270
6220	22	0,9840	0,5516	1,8537	1,1945	0,3252
6225	2	0,9469	0,7268	1,1671	1,1028	0,2325
6240	4	1,3051	1,2650	1,5625	1,0064	0,0681
6250	6	1,0429	0,6907	1,2383	1,0536	0,1681
7010	4	0,9869	0,9288	1,1133	1,0037	0,0712
7020	20	0,9667	0,6924	1,6849	1,0387	0,1675

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
7030	6	0,7249	0,6066	1,1285	1,0261	0,1671
7035	6	0,8589	0,6061	1,4039	1,0939	0,2630
7100	20	1,0180	0,6307	1,4350	1,0122	0,0884
7110	136	0,9945	0,7418	1,6490	1,0154	0,1129
7115	5	1,1738	0,7818	1,6671	1,1414	0,2691
7120	27	1,0051	0,5367	1,5017	1,0468	0,1705
7130	59	0,9484	0,6987	1,8023	1,0525	0,1697
7140	50	0,9965	0,6543	1,9057	1,0391	0,1587
7150	62	1,0037	0,7379	1,4731	1,0242	0,1223
7160	33	0,9965	0,6711	1,7818	1,0408	0,1597
7170	6	0,9309	0,7376	1,6764	1,1023	0,3076
7180	5	1,0104	0,7093	1,4255	1,0206	0,2106
7190	18	1,0101	0,6921	1,4773	1,0326	0,1576
7210	85	1,0120	0,6480	1,9025	1,0429	0,1477
7220	8	1,0169	0,6618	1,5544	1,0819	0,2497
8010	452	0,9831	0,6455	1,8839	1,0204	0,1097
8015	5	0,8881	0,8245	1,0040	1,0139	0,0725
8020	219	0,9801	0,7414	1,5433	1,0106	0,1179
8030	74	0,9614	0,6866	1,9265	1,0321	0,1644
8050	2	1,0295	1,0289	1,0301	1,0002	0,0006
8055	28	1,0045	0,5922	1,8664	1,0528	0,2198
8060	9	1,0085	0,5966	1,3644	1,0107	0,1786
8070	12	1,0019	0,7384	1,3800	1,0219	0,1246
8110	35	0,9685	0,6083	1,5660	1,0642	0,2106
8120	41	0,9761	0,6934	1,5471	1,0459	0,1557
8150	29	0,9904	0,5284	1,7201	1,0066	0,1488
8155	1	1,6807	1,6807	1,6807	1,0000	0,0000
8160	7	0,9337	0,8015	1,3335	1,0282	0,1523
8170	50	0,9955	0,7137	1,4191	1,0063	0,0980
8175	13	0,9582	0,7183	1,6401	1,0756	0,2092
8180	42	0,9575	0,5479	1,8433	1,0353	0,1820
8200	275	0,9976	0,6405	1,7559	1,0200	0,1334

44. tafla. Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	11	0,9415	0,7752	1,5314	1,0289	0,1651

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2020	16	1,0361	0,6401	1,5503	1,0303	0,1757
2030	5	0,8737	0,6670	1,0139	1,0219	0,0856
2040	299	0,9888	0,6546	1,6633	1,0214	0,1251
2050	469	1,0015	0,6185	1,7758	1,0348	0,1375
2060	47	0,9765	0,6029	1,7022	1,0379	0,1654
3000	397	0,9784	0,6587	1,8492	1,0249	0,1259
3010	1	1,2246	1,2246	1,2246	1,0000	0,0000
3015	3	1,2579	1,1437	1,5815	1,0201	0,1160
3020	71	0,9787	0,7102	1,7268	1,0340	0,1586
3100	5	0,9957	0,6876	1,3733	0,9699	0,1742
3110	10	0,9916	0,7536	1,2040	1,0003	0,0943
3120	8	1,0149	0,8661	1,2811	1,0198	0,0897
4020	23	0,9603	0,6769	1,7528	1,0857	0,2315
4030	7	1,0527	0,7455	1,3337	1,0229	0,1477
4040	1	0,6413	0,6413	0,6413	1,0000	0,0000
4100	75	1,0047	0,6193	1,6094	1,0426	0,1523
4110	10	0,9774	0,7146	1,3920	1,0928	0,2015
4140	13	0,9394	0,8031	1,4432	1,0283	0,1588
4150	2	1,0847	1,0005	1,1689	1,0017	0,0777
4160	5	0,9327	0,6800	1,7589	1,1519	0,2464
4170	2	0,9075	0,8220	0,9930	1,0173	0,0942
4210	2	0,9995	0,9763	1,0228	1,0005	0,0233
5010	3	1,1973	0,9503	1,2765	1,0063	0,0908
5020	4	0,8456	0,7131	1,3486	1,0353	0,2142
5030	1	0,9992	0,9992	0,9992	1,0000	0,0000
5110	69	0,9987	0,7019	1,5409	1,0316	0,1430
5135	3	1,2210	1,2165	1,5298	0,9820	0,0855
6010	220	0,9950	0,8384	1,2799	1,0058	0,0446
6020	272	0,9982	0,6352	1,7307	1,0283	0,1464
6030	343	0,9959	0,7410	1,5483	1,0197	0,1010
6040	330	1,0007	0,7036	1,5874	1,0137	0,0999
6080	125	0,9946	0,8332	1,3673	1,0068	0,0602
6110	37	0,9694	0,6538	1,4602	1,0656	0,2121
6130	15	1,0517	0,6901	1,4994	1,0627	0,1652
6140	23	0,9488	0,7439	1,5011	1,0289	0,1462
6150	4	1,0242	0,9912	1,0982	1,0064	0,0381
6160	3	1,0305	0,9107	1,0649	1,0043	0,0499
6165	1	0,8735	0,8735	0,8735	1,0000	0,0000
6170	3	0,8051	0,7521	1,6462	1,1947	0,3702

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
6210	56	0,9935	0,5992	1,4930	1,0394	0,1486
7020	8	1,0684	0,6122	1,2267	1,0594	0,1606
7100	6	1,0870	0,6902	1,1148	1,0449	0,0843
7110	100	1,0103	0,7321	1,4258	1,0116	0,1145
7120	9	1,0019	0,7667	1,1798	1,0200	0,0900
7130	46	1,0037	0,6845	1,5917	1,0473	0,1550
7140	11	0,9957	0,7748	1,3525	1,0379	0,1592
7150	18	0,9942	0,8153	1,3073	1,0180	0,0888
7160	7	1,0370	0,7533	1,2081	1,0532	0,1247
7210	48	0,9885	0,7099	1,7587	1,0237	0,1382
8010	158	1,0182	0,6371	1,5917	1,0053	0,1094
8020	12	0,9996	0,7408	1,1291	0,9823	0,0871
8030	15	0,9680	0,8042	1,2908	1,0250	0,1518
8110	3	0,9642	0,8873	1,1684	1,0202	0,0972
8150	1	1,1045	1,1045	1,1045	1,0000	0,0000
8170	2	0,9648	0,9087	1,0209	1,0094	0,0582
8180	5	0,9708	0,9084	1,1676	1,0024	0,0914
8200	218	0,9968	0,7056	1,4868	1,0260	0,1190

I Breytur atvinnumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2017. 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.

45. tafla. 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 en sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 16. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir35	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Gildi þessarar breytu er 0–35.
ánlyftuyfir2hæð	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, vörugueymsla, salur eða íbúðarrými. Sjá nánar í kafla 6.2.
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 að ræða? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallariverslun	Er rýmið verslun í kjallara? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
lóðhlíf	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.
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.
skrifstofayfir3hæð	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 er á 10. hæð eða ofar en annars 0.
timbur	Er byggingin timburhús? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
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.
verslungötu	Er rýmið verslun á götu? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægðra verslanna.

J 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 leigulíkön verið þróuð til þess að meta mánaðarleiguverð á fermetra. Að lokum er leiguverðið sem fæst ásamt gefinni ávöxtunarkröfu notuð til að reikna fasteignamat atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2017.

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

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.379 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{4\text{hæðireðafleiri}} \\ & \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2hæð}} \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3hæð}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \\ & \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.595 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160} \right)^{-0,1096} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \\ & \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \\ & \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 1.579 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250} \right)^{-0,0326} \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \\ & \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,734^{\text{kjallari}} \cdot 0,944^{\text{lóðhlíf}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Grunnmat

Grunnmat er viðmiðunarverð fyrir lóðarmat. Grunnmatið tryggir að breytur háðar byggingum svo sem aldur og ástand hafi ekki áhrif á lóðarmat.

Skrifstofueign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 2.379 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}}$$

Verslunareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 2.595 \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}}$$

Iðnaðareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 1.579 \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}}$$

K Matssvæði og undirmatssvæði atvinnumatslíkans

Landupplýsingadeild Þjóðskrár Íslands og sveitarfélög hafa lagt mikla vinnu í að hnitsetja allar eignir á landinu og nú er svo komið að allar íbúðareignir og stór hluti atvinnueigna eru hnitsettar. Við endurmat fasteignamats er hnitagrunnur Þjóðskrár Íslands og landupplýsingaforrit notuð til að mynda matssvæði. Matssvæði utan höfuðborgarsvæðisins eru að jafnaði tvennskónar, annars vegar eru þéttbýliskjarnar og hins vegar stærri dreifbýlissvæði. Á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri voru jafnframt mynduð undirmatssvæði. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Fyrir atvinnueignir er aðallega um að ræða verslunarkjarna. Matssvæði og undirmatssvæði má sjá á kortum í viðauka U. Við endurmat fasteignamats atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2017 voru matssvæði og undirmatssvæði nánast óbreytt milli ára.

46. tafla. Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7400	0,1310
2	Miðbær	1,3605	0,1884
3	Reykjavík megnið	0,9200	0,1476
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,2000	0,1735
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,9000	0,1458
6	Skeifan	0,8800	0,1439
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,9000	0,1458
8	Úthverfi	0,8200	0,1384
9	Hálsar	0,7803	0,1347
10	Höfðar	0,7012	0,1274
11	Grafarholt/Korputorg	0,7893	0,1356
12	Reykjavíkurbhöfn	1,1000	0,1643
13	Kringlan	0,9200	0,1476
14	Mosfellsbær	0,7420	0,1312
15	Esjumelar	0,8750	0,1435
21	Kópavogur: Hvörf	0,6550	0,1231
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,7040	0,1277
23	Kópavogur	0,6970	0,1270
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	0,7860	0,1353
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,5660	0,1149
26	Kópavogur: Kársnes	0,6940	0,1267
27	Smáralind	0,7800	0,1347
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	0,5508	0,1135
32	Garðabær	0,7260	0,1297
33	Garðabær: Lyngás	0,7010	0,1274

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,7410	0,1311
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,4701	0,1060
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,8750	0,1435
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,8750	0,1435
45	Hafnarfjörður	0,7044	0,1277
51	Álftanes	0,8750	0,1435
290	Kjalarnes	0,5100	0,1097
2010	Vogar	0,3541	0,0953
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3328	0,0933
2020	Sandgerði	0,4137	0,1008
2030	Garður	0,4137	0,1008
2040	Njarðvík	0,5460	0,1131
2050	Keflavík	0,5460	0,1131
2060	Grindavík	0,4995	0,1088
2080	Ásbrú	0,3894	0,0986
2090	Hafnir	0,3328	0,0933
2100	Leifsstöð	0,3894	0,0986
3000	Akranes	0,4767	0,1066
3002	Grundartangi	0,4758	0,1066
3010	Hvanneyri	0,4077	0,1003
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2856	0,0890
3020	Borgarnes	0,4485	0,1040
3030	Borgarbyggð	0,2856	0,0890
3035	Andakílshreppur	0,2856	0,0890
3040	Búðardalur	0,2375	0,0845
3045	Dalabyggð	0,1901	0,0801
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2856	0,0890
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2856	0,0890
3090	Rif	0,3802	0,0977
3100	Ólafsvík	0,3802	0,0977
3110	Grundarfjörður	0,4467	0,1039
3120	Stykkishólmur	0,4467	0,1039
3130	Bifröst	0,4467	0,1039
3140	Hellissandur	0,3802	0,0977
3145	Norðurárdalur	0,2856	0,0890
3300	Kjós	0,2856	0,0890
4010	Reykhólahreppur	0,1941	0,0805
4020	Patreksfjörður	0,1941	0,0805
4030	Tálknafjörður	0,1941	0,0805

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4040	Bíldudalur	0,1941	0,0805
4050	Flatey á Breiðafirði	0,1901	0,0801
4055	Vesturbyggð	0,1716	0,0784
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3805	0,0978
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3805	0,0978
4120	Hnífsdalur	0,2851	0,0889
4130	Súðavík	0,2851	0,0889
4140	Bolungarvík	0,2851	0,0889
4150	Suðureyri	0,1941	0,0805
4160	Flateyri	0,1941	0,0805
4170	Þingeyri	0,1941	0,0805
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1716	0,0784
4210	Hólmavík	0,1941	0,0805
4225	Strandir	0,1716	0,0784
5010	Hvammstangi	0,3422	0,0942
5020	Blönduós	0,3422	0,0942
5030	Skagatrönd	0,2851	0,0889
5045	Húnavatnssýsla	0,2378	0,0846
5110	Sauðárkrókur	0,4277	0,1021
5120	Hofsós	0,2851	0,0889
5130	Varmahlíð	0,2378	0,0846
5135	Skagafjörður	0,2378	0,0846
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,4757	0,1066
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,6933	0,1267
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,6933	0,1267
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,6933	0,1267
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,6933	0,1267
6050	Hrísey	0,2375	0,0845
6060	Grímsey	0,2375	0,0845
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2375	0,0845
6110	Siglufjörður	0,3098	0,0912
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2375	0,0845
6120	Grenivík	0,3098	0,0912
6130	Ólafsfjörður	0,2854	0,0890
6140	Dalvík	0,3806	0,0978
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,6660	0,1242
6160	Hrafnagilshverfi	0,4757	0,1066
6165	Akureyri nærsveit	0,4757	0,1066
6170	Svalbarðseyri	0,3806	0,0978

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6210	Húsavík	0,3806	0,0978
6215	Suður-Pingeyjarsýsla	0,3098	0,0912
6220	Þórshöfn	0,2662	0,0872
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1711	0,0784
6240	Kópasker	0,2662	0,0872
6245	Öxarfjörður	0,2662	0,0872
6250	Raufarhöfn	0,2375	0,0845
7010	Bakkafjörður	0,2661	0,0872
7020	Vopnafjörður	0,2661	0,0872
7030	Bakkagerði	0,2661	0,0872
7035	Fljótsdalssvæði	0,1898	0,0801
7100	Fellabær	0,5132	0,1100
7110	Egilsstaðir	0,5132	0,1100
7115	Austfirðir	0,1898	0,0801
7120	Seyðisfjörður	0,3328	0,0933
7130	Neskaupstaður	0,3796	0,0977
7140	Eskifjörður	0,3796	0,0977
7150	Reyðarfjörður	0,3805	0,0978
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3328	0,0933
7170	Stöðvarfjörður	0,2851	0,0889
7180	Breiðdalsvík	0,2851	0,0889
7190	Djúpivogur	0,2851	0,0889
7210	Höfn	0,3600	0,0959
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3363	0,0937
8010	Selfoss	0,7200	0,1291
8015	Ölfushreppur	0,5200	0,1107
8020	Hveragerði	0,6106	0,1190
8030	Þorlákshöfn	0,6106	0,1190
8050	Laugarvatn	0,4507	0,1042
8055	Árnessvæði	0,3550	0,0954
8060	Reykholt	0,4507	0,1042
8070	Flúðir	0,4507	0,1042
8110	Eyrarbakki	0,5706	0,1153
8120	Stokkseyri	0,5706	0,1153
8150	Vík	0,2468	0,0854
8155	Skaftárvæði	0,3550	0,0954
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2468	0,0854
8170	Hvolsvöllur	0,4507	0,1042
8175	Rangárvæði	0,3550	0,0954

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
8180	Hella	0,4507	0,1042
8200	Vestmannaeyjar	0,3800	0,0977

47. tafla. *Matssvæði: Verslunarhúsnæði*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7530	0,1422
2	Miðbær	1,5252	0,1700
3	Reykjavík megnið	0,9160	0,1574
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,0200	0,1687
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,8660	0,1527
6	Skeifan	0,9200	0,1577
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,9500	0,1605
8	Úthverfi	0,6366	0,1313
9	Hálsar	0,8000	0,1466
10	Höfðar	0,7001	0,1373
11	Grafarholt/Korputorg	0,8000	0,1466
12	Reykjavíkurhöfn	1,0168	0,1667
13	Kringlan	2,7500	0,1600
14	Mosfellsbær	0,6500	0,1326
15	Esjumelar	0,9160	0,1574
21	Kópavogur: Hvörf	0,6500	0,1326
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,6790	0,1353
23	Kópavogur	0,6500	0,1326
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	0,7501	0,1419
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,6500	0,1326
26	Kópavogur: Kársnes	0,6500	0,1326
27	Smáralind	2,1579	0,1500
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	0,5488	0,1232
32	Garðabær	0,6100	0,1289
33	Garðabær: Lyngás	0,6110	0,1290
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,6490	0,1325
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,7040	0,1376
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,7560	0,1425
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,6990	0,1372
45	Hafnarfjörður	0,6980	0,1371
51	Álftanes	0,5200	0,1205
290	Kjalarnes	0,4025	0,1095

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	0,3265	0,1025
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3068	0,1006
2020	Sandgerði	0,3816	0,1076
2030	Garður	0,3816	0,1076
2040	Njarðvík	0,5083	0,1194
2050	Keflavík	0,4930	0,1180
2060	Grindavík	0,4605	0,1149
2080	Ásbrú	0,3592	0,1055
2090	Hafnir	0,3068	0,1006
2100	Leifsstöð	0,3592	0,1055
3000	Akranes	0,4644	0,1153
3002	Grundartangi	0,4644	0,1153
3010	Hvanneyri	0,3765	0,1071
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2629	0,0965
3020	Borgarnes	0,4141	0,1106
3030	Borgarbyggð	0,2629	0,0965
3035	Andakílshreppur	0,2629	0,0965
3040	Búðardalur	0,2193	0,0925
3045	Dalabyggð	0,1752	0,0884
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2629	0,0965
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2629	0,0965
3090	Rif	0,3510	0,1047
3100	Ólafsvík	0,3510	0,1047
3110	Grundarfjörður	0,4121	0,1104
3120	Stykkishólmur	0,4121	0,1104
3130	Bifröst	0,4121	0,1104
3140	Hellissandur	0,3510	0,1047
3145	Norðurárdalur	0,2629	0,0965
3300	Kjós	0,2629	0,0965
4010	Reykhólahreppur	0,1790	0,0887
4020	Patreksfjörður	0,1790	0,0887
4030	Táknafjörður	0,1790	0,0887
4040	Bíldudalur	0,1790	0,0887
4050	Flatey á Breiðafirði	0,1752	0,0884
4055	Vesturbyggð	0,1576	0,0867
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3512	0,1048
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3512	0,1048
4120	Hnífsdalur	0,2629	0,0965
4130	Súðavík	0,2629	0,0965

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4140	Bolungarvík	0,2629	0,0965
4150	Suðureyri	0,1790	0,0887
4160	Flateyri	0,1790	0,0887
4170	Þingeyri	0,1790	0,0887
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1576	0,0867
4210	Hólmavík	0,1790	0,0887
4225	Strandir	0,1576	0,0867
5010	Hvammstangi	0,3155	0,1014
5020	Blönduós	0,3155	0,1014
5030	Skagaströnd	0,2629	0,0965
5045	Húnavatnssýsla	0,2192	0,0925
5110	Sauðárkrókur	0,3948	0,1088
5120	Hofsós	0,2629	0,0965
5130	Varmahlíð	0,2192	0,0925
5135	Skagafjörður	0,2192	0,0925
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,4385	0,1129
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,7288	0,1399
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,7429	0,1412
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,7288	0,1399
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,7288	0,1399
6050	Hrísey	0,2193	0,0925
6060	Grímsey	0,2193	0,0925
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2193	0,0925
6110	Siglufjörður	0,2856	0,0987
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2193	0,0925
6120	Grenivík	0,2856	0,0987
6130	Ólafsfjörður	0,2629	0,0965
6140	Dalvík	0,3507	0,1047
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,6141	0,1292
6160	Hrafnagilshverfi	0,4385	0,1129
6165	Akureyri nærsveit	0,4385	0,1129
6170	Svalbarðseyri	0,3507	0,1047
6210	Húsavík	0,3507	0,1047
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,2856	0,0987
6220	Þórshöfn	0,2454	0,0949
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1580	0,0868
6240	Kópasker	0,2454	0,0949
6245	Öxarfjörður	0,2454	0,0949
6250	Raufarhöfn	0,2193	0,0925

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7010	Bakkafjörður	0,2458	0,0950
7020	Vopnafjörður	0,2458	0,0950
7030	Bakkagerði	0,2458	0,0950
7035	Fljótsdalssvæði	0,1757	0,0884
7100	Fellabær	0,4737	0,1162
7110	Egilsstaðir	0,5396	0,1223
7115	Austfirðir	0,1756	0,0884
7120	Seyðisfjörður	0,3070	0,1007
7130	Neskaupstaður	0,3501	0,1047
7140	Eskifjörður	0,3501	0,1047
7150	Reyðarfjörður	0,3507	0,1047
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3070	0,1007
7170	Stöðvarfjörður	0,2632	0,0966
7180	Breiðdalsvík	0,2632	0,0966
7190	Djúpivogur	0,2632	0,0966
7210	Höfn	0,3105	0,1010
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3105	0,1010
8010	Selfoss	0,6227	0,1300
8015	Ölfushreppur	0,4796	0,1167
8020	Hveragerði	0,5630	0,1245
8030	Þorlákshöfn	0,5630	0,1245
8050	Laugarvatn	0,4156	0,1108
8055	Árnessvæði	0,3271	0,1025
8060	Reykholt	0,4156	0,1108
8070	Flúðir	0,4156	0,1108
8110	Eyrarbakki	0,5262	0,1211
8120	Stokkseyri	0,5262	0,1211
8150	Vík	0,2273	0,0932
8155	Skaftárvæði	0,3271	0,1025
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2273	0,0932
8170	Hvolsvöllur	0,4155	0,1108
8175	Rangárvæði	0,3271	0,1025
8180	Hella	0,4155	0,1108
8200	Vestmannaeyjar	0,3459	0,1043

48. tafla. Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,9000	0,1321
2	Miðbær	1,6549	0,1800
3	Reykjavík megnið	0,9300	0,1348
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3000	0,1678
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	1,0200	0,1428
6	Skeifan	1,1600	0,1553
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,1280	0,1524
8	Úthverfi	0,7800	0,1214
9	Hálsar	0,8800	0,1303
10	Höfðar	0,8300	0,1258
11	Grafarholt/Korputorg	0,8300	0,1258
12	Reykjavíkurbhöfn	1,3684	0,1739
13	Kringlan	0,9000	0,1321
14	Mosfellsbær	0,6632	0,1109
15	Esjumelar	0,6167	0,1068
21	Kópavogur: Hvörf	0,8300	0,1258
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,8300	0,1258
23	Kópavogur	0,8300	0,1258
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	1,0000	0,1410
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,8500	0,1276
26	Kópavogur: Kársnes	0,9000	0,1321
27	Smáralind	1,0500	0,1455
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	1,0000	0,1410
32	Garðabær	1,0000	0,1410
33	Garðabær: Lyngás	0,8300	0,1258
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,8700	0,1294
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,6401	0,1089
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,9200	0,1339
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,7600	0,1196
45	Hafnarfjörður	0,6300	0,1080
51	Álftanes	0,9474	0,1363
290	Kjalarnes	0,5874	0,1041
2010	Vogar	0,3431	0,0823
2015	Reykjanes dreifbýli	0,2947	0,0780
2020	Sandgerði	0,3684	0,0846
2030	Garður	0,3805	0,0857
2040	Njarðvík	0,4229	0,0895

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2050	Keflavík	0,4700	0,0937
2060	Grindavík	0,4605	0,0928
2080	Ásbrú	0,3150	0,0798
2090	Hafnir	0,2947	0,0780
2100	Leifsstöð	0,7368	0,1175
3000	Akranes	0,4435	0,0913
3002	Grundartangi	0,6908	0,1134
3010	Hvanneyri	0,3592	0,0838
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2487	0,0739
3020	Borgarnes	0,4145	0,0887
3030	Borgarbyggð	0,2487	0,0739
3035	Andakílshreppur	0,2487	0,0739
3040	Búðardalur	0,2026	0,0698
3045	Dalabyggð	0,1566	0,0657
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2487	0,0739
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2487	0,0739
3090	Rif	0,3300	0,0812
3100	Ólafsvík	0,3300	0,0812
3110	Grundarfjörður	0,4053	0,0879
3120	Stykkishólmur	0,4053	0,0879
3130	Bifröst	0,4329	0,0903
3140	Hellissandur	0,3300	0,0812
3145	Norðurárdalur	0,2763	0,0764
3300	Kjós	0,2270	0,0720
4010	Reykhólahreppur	0,1640	0,0663
4020	Patreksfjörður	0,1640	0,0663
4030	Tálknafjörður	0,1640	0,0663
4040	Bíldudalur	0,1640	0,0663
4050	Flatey á Breiðafirði	0,1842	0,0681
4055	Vesturbyggð	0,1450	0,0646
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3270	0,0809
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3270	0,0809
4120	Hnífsdalur	0,2450	0,0736
4130	Súðavík	0,2450	0,0736
4140	Bolungarvík	0,2450	0,0736
4150	Suðureyri	0,1640	0,0663
4160	Flateyri	0,1640	0,0663
4170	Þingeyri	0,1640	0,0663
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1450	0,0646

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4210	Hólmavík	0,1640	0,0663
4225	Strandir	0,1450	0,0646
5010	Hvammstangi	0,3000	0,0785
5020	Blönduós	0,3000	0,0785
5030	Skagatrönd	0,2450	0,0736
5045	Húnavatnssýsla	0,2000	0,0695
5110	Sauðárkrókur	0,4000	0,0874
5120	Hofsós	0,2450	0,0736
5130	Varmahlíð	0,2000	0,0695
5135	Skagafjörður	0,2000	0,0695
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,4000	0,0874
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,6400	0,1088
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,6400	0,1088
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,6400	0,1088
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,7300	0,1169
6050	Hrísey	0,2000	0,0695
6060	Grímsey	0,2000	0,0695
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2000	0,0695
6110	Siglufjörður	0,2700	0,0758
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2000	0,0695
6120	Grenivík	0,2700	0,0758
6130	Ólafsfjörður	0,2450	0,0736
6140	Dalvík	0,3270	0,0809
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,5900	0,1044
6160	Hrafnagilshverfi	0,4000	0,0874
6165	Akureyri nærsveit	0,4000	0,0874
6170	Svalbarðseyri	0,3270	0,0809
6210	Húsavík	0,3270	0,0809
6215	Suður-Pingeyjarsýsla	0,2630	0,0752
6220	Þórshöfn	0,2270	0,0720
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1370	0,0639
6240	Kópasker	0,2270	0,0720
6245	Öxarfjörður	0,2270	0,0720
6250	Raufarhöfn	0,2000	0,0695
7010	Bakkafjörður	0,2270	0,0720
7020	Vopnafjörður	0,2270	0,0720
7030	Bakkagerði	0,2270	0,0720
7035	Fljótsdalssvæði	0,1640	0,0663
7100	Fellabær	0,4750	0,0941

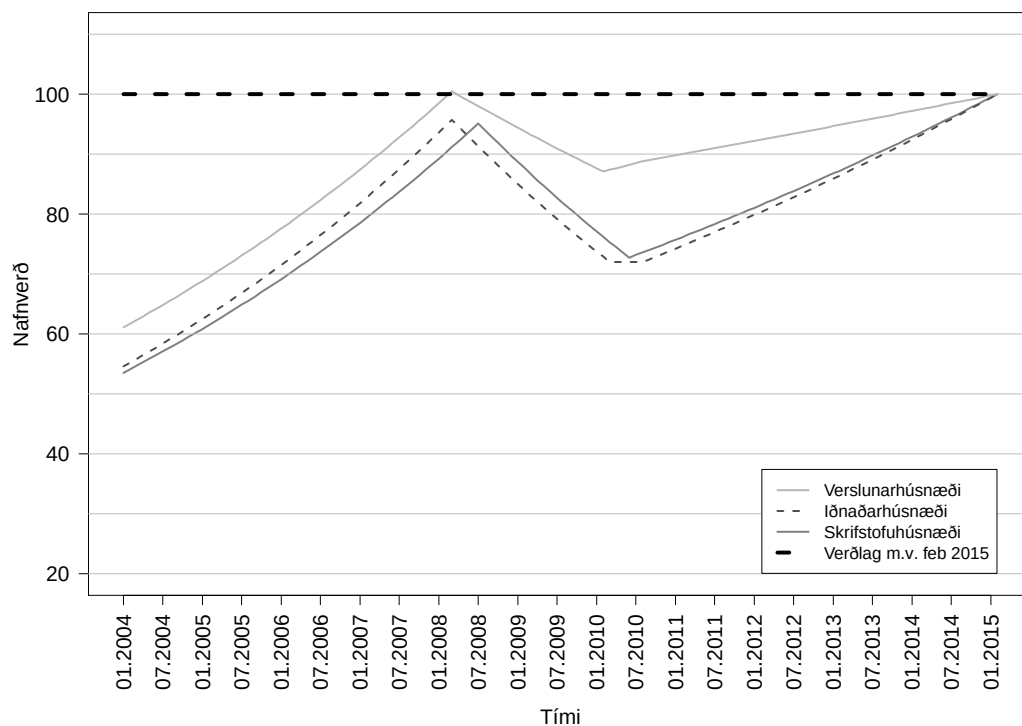
Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7110	Egilsstaðir	0,4750	0,0941
7115	Austfirðir	0,1550	0,0655
7120	Seyðisfjörður	0,2900	0,0776
7130	Neskaupstaður	0,3360	0,0817
7140	Eskifjörður	0,3360	0,0817
7150	Reyðarfjörður	0,3450	0,0825
7160	Fáskrúðsfjörður	0,2900	0,0776
7170	Stöðvarfjörður	0,2450	0,0736
7180	Breiðdalsvík	0,2450	0,0736
7190	Djúpivogur	0,2450	0,0736
7210	Höfn	0,3000	0,0785
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3260	0,0808
8010	Selfoss	0,4800	0,0946
8015	Ölfushreppur	0,4200	0,0892
8020	Hveragerði	0,4800	0,0946
8030	Þorlákshöfn	0,4600	0,0928
8050	Laugarvatn	0,3868	0,0862
8055	Árnessvæði	0,3039	0,0788
8060	Reykholt	0,3868	0,0862
8070	Flúðir	0,3868	0,0862
8110	Eyrarbakki	0,4300	0,0901
8120	Stokkseyri	0,4300	0,0901
8150	Vík	0,3039	0,0788
8155	Skaftárvæði	0,3039	0,0788
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,3039	0,0788
8170	Hvolsvöllur	0,4053	0,0879
8175	Rangárvæði	0,3039	0,0788
8180	Hella	0,4053	0,0879
8200	Vestmannaeyjar	0,4203	0,0892

49. tafla. Undirmatssvæði

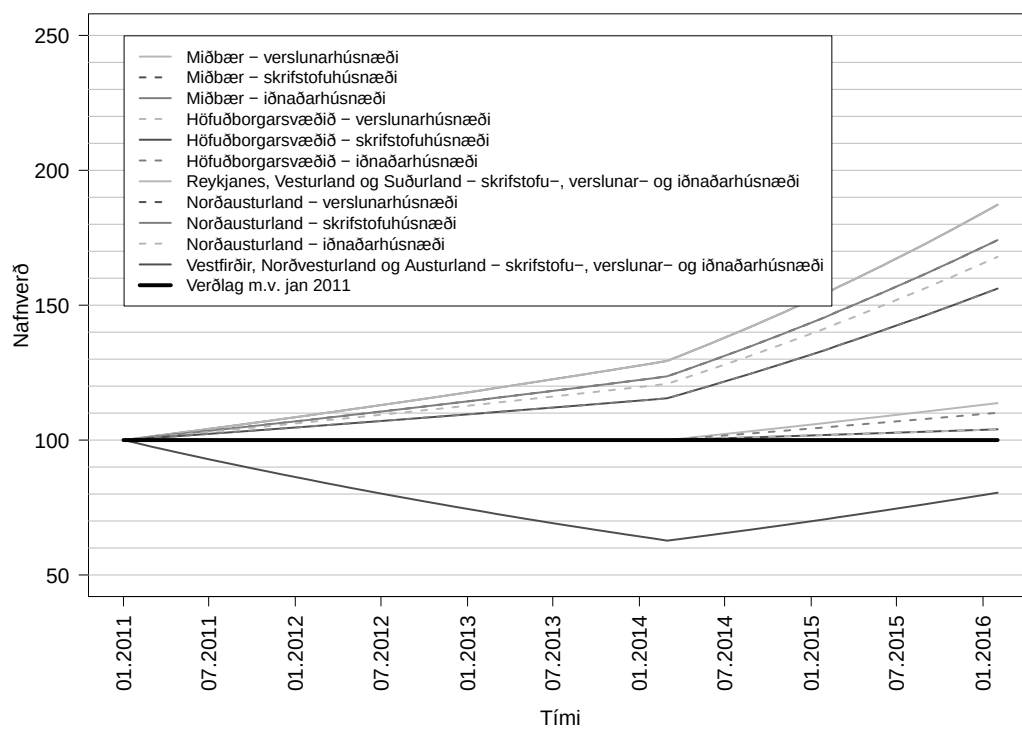
Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar		
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður
1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,00	1,170	1,000
2	Garðabær: Litlatún	1,00	2,007	1,129
3	Garðabær: Garðatorg	1,00	1,000	1,000
4	Kópavogur: Smáralind	1,00	2,877	1,000
5	Kópavogur: Smáratorg	1,00	1,000	1,000

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar		
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður
6	Kópavogur: Lindir	1,00	1,379	1,129
7	Reykjavík: Mjódd	1,00	1,646	1,129
9	Reykjavík: Hólagarður	1,00	1,000	1,000
10	Reykjavík: Kirkjustétt	1,00	1,000	1,000
11	Reykjavík: Korputorg	1,00	1,000	1,000
12	Reykjavík: Spöngin	1,00	1,389	1,129
13	Reykjavík: Hverafold	1,00	1,000	1,000
14	Reykjavík: Holtagarðar	1,00	1,000	1,000
15	Reykjavík: Glæsibær	1,00	1,250	1,265
16	Reykjavík: Miðbær	1,00	1,250	1,000
17	Reykjavík: Austurver	1,00	1,250	1,000
18	Reykjavík: Grímsbær	1,00	1,000	1,000
19	Reykjavík: Kringlan	NA	NA	NA
20	Reykjavík: Suðurver	1,00	1,000	1,000
21	Reykjavík: Nóatún	1,00	1,000	1,000
22	Seltjarnarnes: Eiðistorg	1,00	1,000	1,000
23	Reykjavík: Grensásvegur	1,00	0,900	0,800
24	Garðabær: Kaup­tún	1,00	1,290	1,290
25	Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,25	1,000	1,000

L Verðþróun atvinnuhúsnæðis



12. mynd. Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis.



13. mynd. Verðþróun atvinnuhúsnæðis.

M Marktækir stuðlar leigulíkans atvinnumats

50. tafla. *Marktækir stuðlar: Skrifstofur*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,623	0,037	207,441	0,000
iðnaður	-0,140	0,045	-3,114	0,002
geymslur	-0,274	0,053	-5,125	0,000
aldurundir30	-0,006	0,001	-5,324	0,000
kjallariekkiverslun	-0,210	0,057	-3,658	0,000
kjallariverslun	-0,719	0,140	-5,140	0,000
skrifstofayfir3haed	0,028	0,013	2,259	0,024
4hæðireðafleiri	0,017	0,007	2,354	0,019
verslungötuhæð	0,057	0,024	2,376	0,018
ánlyftuyfir2haed	-0,104	0,032	-3,249	0,001
ln(bílageymsla/flm)	0,292	0,096	3,023	0,003
timbur	-0,111	0,057	-1,929	0,054
matssv_1	-0,331	0,080	-4,141	0,000
matssv_2	0,201	0,028	7,132	0,000
matssv_4	0,058	0,027	2,138	0,033
matssv_8_11	-0,088	0,041	-2,151	0,032
matssv_9	-0,142	0,044	-3,253	0,001
matssv_10	-0,088	0,042	-2,090	0,037
matssv_21_23_26	-0,177	0,073	-2,436	0,015
matssv_31	-0,178	0,086	-2,074	0,038
matssv_32_33	-0,174	0,080	-2,160	0,031
matssv_41	-0,204	0,070	-2,931	0,003
matssv_2020_2030_2080	-0,485	0,120	-4,051	0,000
matssv_2040_2050	-0,402	0,062	-6,521	0,000
matssv_3000	-0,323	0,067	-4,834	0,000
matssv_3010_3020	-0,241	0,078	-3,097	0,002
matssv_6020_6030_6040	-0,096	0,038	-2,507	0,012

51. tafla. *Marktækir stuðlar: Verslun*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,685	0,049	158,415	0,000
ln(heildarm2/160)	-0,110	0,010	-11,035	0,000
skrifstofa	-0,137	0,031	-4,407	0,000
iðnaður	-0,341	0,046	-7,432	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
geymsla	-0,596	0,060	-9,999	0,000
salur	-0,143	0,146	-0,981	0,327
aldurundir30	-0,007	0,001	-4,577	0,000
kjallari	-0,055	0,042	-1,287	0,198
stál	0,054	0,037	1,437	0,151
ofar3,4hæðar	-0,300	0,033	-9,179	0,000
þéttleiki	0,134	0,046	2,923	0,004
matssv_2	0,223	0,049	4,575	0,000
matssv_3	-0,088	0,048	-1,850	0,065
matssv_4	0,095	0,089	1,061	0,289
matssv_8	-0,364	0,057	-6,414	0,000
matssv_9	-0,121	0,047	-2,588	0,010
matssv_11	-0,333	0,066	-5,079	0,000
matssv_21	-0,270	0,086	-3,140	0,002
matssv_23	-0,295	0,062	-4,764	0,000
matssv_24	-0,159	0,044	-3,587	0,000
matssv_25	-0,128	0,089	-1,444	0,149
matssv_32_33	-0,374	0,081	-4,619	0,000
matssv_41	-0,188	0,061	-3,077	0,002
matssv_42	-0,234	0,121	-1,939	0,053
matssv_43	-0,159	0,090	-1,773	0,076
matssv_44_45	-0,238	0,092	-2,582	0,010
matssv_2040	-0,412	0,082	-5,038	0,000
matssv_2050	-0,251	0,077	-3,252	0,001
matssv_2060	-0,649	0,179	-3,634	0,000
matssv_3000	-0,348	0,060	-5,750	0,000
matssv_3020_3040	-0,407	0,114	-3,563	0,000
matssv_3120	-0,418	0,142	-2,941	0,003
matssv_5020	-0,590	0,096	-6,137	0,000
matssv_5110	-0,253	0,140	-1,813	0,070
matssv_6010_til_6040	-0,049	0,049	-1,001	0,317
matssv_6110_6120	-1,083	0,155	-6,983	0,000
matssv_6210_6215	-0,526	0,100	-5,258	0,000
matssv_6220	-0,721	0,156	-4,629	0,000
matssv_7110	-0,356	0,100	-3,566	0,000
matssv_7130_7150	-0,237	0,081	-2,935	0,003
matssv_7210	-0,587	0,119	-4,917	0,000
matssv_8010	-0,318	0,058	-5,450	0,000
matssv_8020	-0,519	0,085	-6,075	0,000
matssv_8030_8110_8120	-0,591	0,139	-4,253	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
matssv_8150_8160	-1,186	0,139	-8,516	0,000
matssv_8170_8180	-0,612	0,118	-5,173	0,000
matssv_8200	-0,219	0,154	-1,414	0,157
undirmatssv_2	0,697	0,147	4,726	0,000
undirmatssv_4	0,834	0,068	12,170	0,000
undirmatssv_5	0,165	0,112	1,473	0,141
undirmatssv_6	0,322	0,116	2,783	0,005
undirmatssv_7	0,499	0,146	3,424	0,001
undirmatssv_12	0,328	0,079	4,152	0,000
undirmatssv_15	0,336	0,074	4,564	0,000
undirmatssv_19	0,848	0,056	15,045	0,000

52. tafla. *Marktækir stuðlar: Iðnaður*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,285	0,033	221,053	0,000
ln(heildarm2/250)	-0,033	0,008	-4,248	0,000
skrifstofa	0,035	0,029	1,195	0,233
verslun/salur	0,208	0,026	7,966	0,000
aldurundir35	-0,004	0,001	-3,651	0,000
kjallari	-0,309	0,054	-5,764	0,000
lodhlf	-0,057	0,020	-2,801	0,005
matssv_2	0,112	0,063	1,787	0,074
matssv_6	0,229	0,080	2,850	0,004
matssv_7	0,120	0,053	2,261	0,024
matssv_12	-0,503	0,057	-8,793	0,000
matssv_14	-0,151	0,084	-1,791	0,074
matssv_15	-0,612	0,101	-6,066	0,000
matssv_25	-0,061	0,042	-1,452	0,147
matssv_26	-0,202	0,063	-3,180	0,002
matssv_32_33	-0,109	0,076	-1,442	0,150
matssv_42	-0,285	0,031	-9,065	0,000
matssv_44	-0,263	0,048	-5,473	0,000
matssv_45	-0,479	0,060	-8,027	0,000
matssv_2020_2030_2080	-0,652	0,080	-8,167	0,000
matssv_2040	-0,232	0,063	-3,682	0,000
matssv_2050	-0,354	0,071	-4,966	0,000
matssv_2060	-0,156	0,098	-1,587	0,113
matssv_3000	-0,347	0,076	-4,586	0,000
matssv_3020	-0,266	0,099	-2,682	0,007

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
matssv_4020	-0,646	0,131	-4,935	0,000
matssv_4100	-0,555	0,093	-5,959	0,000
matssv_5010_5020	-0,931	0,084	-11,152	0,000
matssv_5110	-0,651	0,107	-6,103	0,000
matssv_6020_6030	-0,102	0,074	-1,383	0,167
matssv_6040_6150	-0,310	0,038	-8,124	0,000
matssv_6110	-0,724	0,117	-6,164	0,000

N Svæðastuðlar

53. tafla. *Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði*

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
0000	01	Reykjavík	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,5443	0,7560
	03	Kjalarneshreppur	0,4952	0,6692	0,4952	0,6692	0,4952	0,6692	0,4952	0,6692	0,1143	0,3465
	04	Kjalarneshreppur	0,4491	0,6415	0,4491	0,6415	0,4491	0,6415	0,4491	0,6415	0,1201	0,3638
	05	Reykjavík	0,6751	0,7501	0,6751	0,7501	0,7501	0,7501	0,6751	0,7501	0,2039	0,4741
	06	Reykjavík	0,5737	0,7450	0,5737	0,7450	0,5737	0,7450	0,5737	0,7450	0,2039	0,4741
1000	01	Kópavogur	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,5443	0,7560
1100	01	Seltjarnarnes	1,2321	1,1515	1,2321	1,1515	1,2321	1,1515	1,1515	1,1515	0,5443	0,7560
1300	01	Garðabær	0,9957	0,9957	0,9957	0,9957	1,0455	0,9957	0,9957	0,9957	0,5443	0,7560
	02	Garðabær	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,5443	0,7560
	03	Álftanes	0,7307	0,8119	0,7307	0,8119	0,8119	0,8119	0,7307	0,8119	0,1941	0,4515
	04	Álftanes	0,5191	0,7415	0,5191	0,7415	0,5191	0,7415	0,5191	0,7415	0,2039	0,4741
1400	01	Hafnarfjörður	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,5443	0,7560
	02	Straumsvík	0,7650	0,8500	0,7650	0,8500	0,7650	0,8500	0,7650	0,8500	0,2894	0,5788
1604	01	Mosfellsbær	0,7678	0,8531	0,7678	0,8531	0,8531	0,8531	0,7678	0,8531	0,2147	0,4993
	02	Mosfellsbær	0,5622	0,7302	0,5622	0,7302	0,5622	0,7302	0,5622	0,7302	0,2039	0,4741
1606	01	Kjósarhreppur	0,2705	0,5410	0,2705	0,5410	0,2705	0,5410	0,2705	0,5410	0,1201	0,3638
	02	Kjósarhreppur	0,2046	0,5116	0,2046	0,5116	0,2046	0,5116	0,2046	0,5116	0,1201	0,3638
2000	02	Hafnahreppur	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1413	0,3925
	03	Hafnahreppur	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1413	0,3925
	04	Keflavík	0,4290	0,6810	0,4290	0,6810	0,4290	0,6810	0,4290	0,6810	0,3419	0,6106
	05	Njarðvík	0,3606	0,6327	0,3606	0,6327	0,3986	0,6327	0,3606	0,6327	0,3419	0,6106

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	06	Flugvallarsvæði	0,3057	0,5094	0,3057	0,5094	0,3057	0,5094	0,3057	0,5094	0,0981	0,3271
	08	Ásbrú	0,2792	0,5119	0,2792	0,5119	0,2792	0,5119	0,2792	0,5119	0,1361	0,3780
	09	Flugvallarsvæði 2	0,3057	0,5094	0,3057	0,5094	0,3057	0,5094	0,3057	0,5094	0,0981	0,3271
2300	01	Grindavík	0,3171	0,5872	0,3171	0,5872	0,2877	0,5872	0,2936	0,5872	0,3532	0,6090
	02	Svartsengi	0,5285	0,5872	0,5285	0,5872	0,5285	0,5872	0,5285	0,5872	0,2625	0,5250
2503	01	Sandgerði	0,2508	0,5119	0,2508	0,5119	0,2508	0,5119	0,2508	0,5119	0,1429	0,3969
	02	Sandgerði	0,2259	0,4806	0,2259	0,4806	0,2259	0,4806	0,2259	0,4806	0,1429	0,3969
	03	Flugstöðvarsvæði	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,0992	0,3308
	04	Flugvallarsvæði 2	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,1030	0,3435
2504	01	Garður	0,2810	0,5108	0,2554	0,5108	0,2810	0,5108	0,2554	0,5108	0,1429	0,3969
	02	Flugvallarsvæði 2	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,1030	0,3435
2506	01	Vogar	0,3523	0,5872	0,3523	0,5872	0,3523	0,5872	0,3523	0,5872	0,1361	0,3780
	02	Vogar	0,1609	0,4023	0,1609	0,4023	0,1609	0,4023	0,1609	0,4023	0,1429	0,3969
3000	01	Akranes	0,3198	0,6664	0,3198	0,6664	0,3416	0,6664	0,3543	0,6664	0,0935	0,3115
3506	01	Skorradalshreppur	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,0992	0,3308
	02	Skorradalshreppur	0,1842	0,4978	0,1842	0,4978	0,1842	0,4978	0,1842	0,4978	0,0992	0,3308
3511	01	Hvalfjarðarstrandarhr.	0,2134	0,5080	0,2134	0,5080	0,2134	0,5080	0,2134	0,5080	0,1030	0,3435
	02	Hvalfjarðarstrandarhr.	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1030	0,3435
	03	Grundartangi	0,4811	0,5346	0,4811	0,5346	0,4811	0,5346	0,4811	0,5346	0,1030	0,3435
	04	Skilmannahreppur	0,2134	0,5080	0,2134	0,5080	0,2134	0,5080	0,2134	0,5080	0,1030	0,3435
	05	Skilmannahreppur	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1030	0,3435
	06	Grundartangi	0,4811	0,5346	0,4811	0,5346	0,4811	0,5346	0,4811	0,5346	0,1082	0,3606
	07	Innri-Akraneshreppur	0,2100	0,5000	0,2100	0,5000	0,2100	0,5000	0,2100	0,5000	0,1030	0,3435
	08	Innri-Akraneshreppur	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1030	0,3435

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
3609	09	Leirár- og Melahreppur	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1030	0,3435
	10	Leirár- og Melahreppur	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1747	0,4720	0,1030	0,3435
	01	Andakílshreppur	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,0992	0,3308
	02	Andakílshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	06	Lundarreykjadalshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	07	Reykholtaldalshreppur	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,0992	0,3308
	08	Reykholtaldalshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	09	Hálsahreppur	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,0992	0,3308
	10	Hálsahreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	11	Hvítársíðuhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	12	Hvítársíðuhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	13	Þverárhliðarhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	14	Þverárhliðarhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	15	Norðurárdalshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	16	Norðurárdalshreppur	0,2144	0,5104	0,2144	0,5104	0,2144	0,5104	0,2144	0,5104	0,0992	0,3308
	17	Stafholtstungnahreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	18	Stafholtstungnahreppur	0,1899	0,4523	0,1899	0,4523	0,1899	0,4523	0,1899	0,4523	0,0992	0,3308
	19	Borgarhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	20	Borgarhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	21	Borgarnes	0,3333	0,5621	0,3333	0,5621	0,3462	0,5621	0,3333	0,5621	0,0992	0,3308
	22	Borgarnes	0,3486	0,5811	0,3486	0,5811	0,3835	0,5811	0,3486	0,5811	0,0992	0,3308
	23	Álftaneshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	24	Álftaneshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	25	Hraunhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	26	Hraunhreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	27	Kolbeinsstaðahreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	28	Kolbeinsstaðahreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	29	Andakílshreppur	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,2124	0,5057	0,0992	0,3308
3709	01	Grundarfjörður	0,3500	0,6126	0,3500	0,6126	0,3500	0,6126	0,3500	0,6126	0,0947	0,3157
	02	Eyrarsveit	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,0947	0,3157
3710	01	Helgafellssveit	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,0947	0,3157
	02	Helgafellssveit	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,0947	0,3157
3711	01	Stykkishólmur	0,2545	0,5919	0,2545	0,5919	0,2545	0,5919	0,2545	0,5919	0,0947	0,3157
	02	Stykkishólmur	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,0947	0,3157
3713	01	Eyjahreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	03	Miklaholtshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
	04	Miklaholtshreppur	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,1632	0,4411	0,0992	0,3308
3714	01	Staðarsveit	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,0947	0,3157
	02	Staðarsveit	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,0947	0,3157
	03	Breiðuvíkurbhreppur	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,0947	0,3157
	04	Breiðuvíkurbhreppur	0,1878	0,4470	0,1878	0,4470	0,1878	0,4470	0,1878	0,4470	0,0947	0,3157
	05	Neshreppur	0,1792	0,4267	0,1792	0,4267	0,1792	0,4267	0,1792	0,4267	0,0947	0,3157
	06	Neshreppur	0,2032	0,4839	0,2032	0,4839	0,2032	0,4839	0,2032	0,4839	0,0947	0,3157
	07	Ólafsvík	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,1185	0,3950	0,0947	0,3157
	08	Ólafsvík	0,2101	0,5003	0,2101	0,5003	0,2101	0,5003	0,2101	0,5003	0,0947	0,3157
3811	01	Haukadalshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	03	Laxárdalshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	04	Laxárdalshreppur	0,1404	0,3343	0,1404	0,3343	0,1404	0,3343	0,1404	0,3343	0,0929	0,3097

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
4100	05	Hvammshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	06	Hvammshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	07	Fellsstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	08	Fellsstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	09	Skarðshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	10	Skarðshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	11	Suðurdalahreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	12	Suðurdalahreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	13	Skógarstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	14	Skógarstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	16	Saurbæjarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097	
	01	Bolungarvík	0,0799	0,2414	0,0799	0,2414	0,0797	0,2414	0,0799	0,2414	0,1845	0,4100	
	02	Bolungarvík	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,1845	0,4100	
	4200	01	Ísafjörður	0,2368	0,4598	0,2368	0,4598	0,2759	0,4598	0,2368	0,4598	0,1845	0,4100
		02	Ísafjörður	0,1458	0,3037	0,1458	0,3037	0,1458	0,3037	0,1458	0,3037	0,1845	0,4100
		03	Hnífsdalur	0,1576	0,3060	0,1576	0,3060	0,1836	0,3060	0,1576	0,3060	0,1845	0,4100
07		Þingeyrarhreppur	0,0642	0,2140	0,0642	0,2140	0,0642	0,2140	0,0642	0,2140	0,0820	0,2733	
08		Þingeyrarhreppur	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0820	0,2733	
10		Mýrahreppur	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0820	0,2733	
12		Mosvallahreppur	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0479	0,1914	0,0933	0,2916	
13		Flateyrarhreppur	0,0719	0,2396	0,0719	0,2396	0,0719	0,2396	0,0719	0,2396	0,0820	0,2733	
14	Flateyrarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0482	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733		
15	Suðureyrarhreppur	0,0487	0,2062	0,0487	0,2062	0,0474	0,2062	0,0474	0,2062	0,0820	0,2733		
16	Suðureyrarhreppur	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0820	0,2733		

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	21	Snæfjallahreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
	22	Grunnavíkurhreppur	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0569	0,2278
	23	Sléttuhreppur	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0569	0,2278
4502	01	Reykhólahreppur	0,0652	0,2173	0,0652	0,2173	0,0652	0,2173	0,0652	0,2173	0,0820	0,2733
	02	Reykhólahreppur	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0820	0,2733
	03	Flatey	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0720	0,2399	0,0820	0,2733
4604	01	Tálknafjarðarhreppur	0,0737	0,2104	0,0737	0,2104	0,0737	0,2104	0,0737	0,2104	0,0820	0,2733
	02	Tálknafjarðarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
4607	01	Barðastrandarhreppur	0,0455	0,1821	0,0455	0,1821	0,0455	0,1821	0,0455	0,1821	0,0820	0,2733
	02	Barðastrandarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
	03	Rauðasandshreppur	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0820	0,2733
	04	Rauðasandshreppur	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0820	0,2733
	06	Patrekshreppur	0,0730	0,2178	0,0730	0,2178	0,0545	0,2178	0,0730	0,2178	0,0820	0,2733
	07	Bíldudalshreppur	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0820	0,2733
	08	Bíldudalshreppur	0,0439	0,1755	0,0439	0,1755	0,0439	0,1755	0,0439	0,1755	0,0820	0,2733
4803	01	Súðavíkurhreppur	0,0891	0,2971	0,0891	0,2971	0,0891	0,2971	0,0891	0,2971	0,0820	0,2733
	02	Súðavíkurhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
	03	Ögurhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0569	0,2278
	04	Reykjarfjarðarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0569	0,2278
4901	01	Árneshreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0569	0,2278
	02	Árneshreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0569	0,2278
4902	01	Kaldrananeshreppur	0,0454	0,1816	0,0454	0,1816	0,0454	0,1816	0,0454	0,1816	0,0569	0,2278
	02	Kaldrananeshreppur	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0362	0,1810	0,0569	0,2278
4911	01	Hólmavíkurhreppur	0,0852	0,2839	0,0852	0,2839	0,0852	0,2839	0,0852	0,2839	0,0992	0,3007

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5200	02	Hólmavíkurhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0992	0,3007
	03	Nauteyrarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0569	0,2278
	06	Kirkjubólshreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0569	0,2278
	07	Fellshreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
	09	Óspakseyrarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
	01	Sauðárkrókur	0,2652	0,5305	0,2652	0,5305	0,2652	0,5305	0,2652	0,5305	0,3243	0,5896
	02	Sauðárkrókur	0,2515	0,5030	0,2515	0,5030	0,2515	0,5030	0,2515	0,5030	0,3243	0,5896
	04	Skefilsstaðahreppur	0,0583	0,2916	0,0583	0,2916	0,0583	0,2916	0,0583	0,2916	0,1338	0,3716
	06	Skarðshreppur	0,1094	0,3647	0,1094	0,3647	0,1094	0,3647	0,1094	0,3647	0,1338	0,3716
	08	Staðahreppur	0,1094	0,3647	0,1094	0,3647	0,1094	0,3647	0,1094	0,3647	0,1338	0,3716
	09	Seyluhreppur	0,1061	0,3538	0,1061	0,3538	0,1061	0,3538	0,1061	0,3538	0,1338	0,3716
	10	Seyluhreppur	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,1338	0,3716
	11	Lýtingsstaðahreppur	0,0759	0,3035	0,0759	0,3035	0,0759	0,3035	0,0759	0,3035	0,1338	0,3716
	12	Lýtingsstaðahreppur	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,1338	0,3716
	16	Rípurhreppur	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,1338	0,3716
	18	Viðvíkurhreppur	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,1338	0,3716
	19	Hólahreppur	0,0672	0,2687	0,0672	0,2687	0,0672	0,2687	0,0672	0,2687	0,1338	0,3716
	20	Hólahreppur	0,0583	0,2916	0,0583	0,2916	0,0583	0,2916	0,0583	0,2916	0,1338	0,3716
	21	Hofshreppur	0,0705	0,2350	0,0705	0,2350	0,0705	0,2350	0,0705	0,2350	0,1338	0,3716
	22	Hofshreppur	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,1338	0,3716
	23	Skeiðsfossvirkjun	0,0780	0,3122	0,0780	0,3122	0,0780	0,3122	0,0780	0,3122	0,1405	0,3902
	24	Fljótahreppur	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,0771	0,3084	0,1338	0,3716
5508	02	Staðahreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	04	Fremri-Torfustaðahr.	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	05	Ytri-Torfustaðahreppur	0,0917	0,3056	0,0917	0,3056	0,0917	0,3056	0,0917	0,3056	0,1124	0,3407
	06	Ytri-Torfustaðahreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	07	Hvammstangahreppur	0,1264	0,3453	0,1264	0,3453	0,1105	0,3453	0,1264	0,3453	0,1124	0,3407
	08	Hvammstangahreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	10	Kirkjuhvammshreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	12	Þverárhreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	14	Þorkelshólshreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	15	Bæjarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0933	0,2916
	16	Bæjarhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0933	0,2916
5604	01	Blönduós	0,1093	0,3373	0,1093	0,3373	0,1012	0,3373	0,1093	0,3373	0,1167	0,3538
	02	Blönduós	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,1124	0,3407
	04	Engihlíðarhreppur	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,1124	0,3407
5609	01	Skagaströnd	0,0890	0,2827	0,0890	0,2827	0,0848	0,2827	0,0890	0,2827	0,1124	0,3407
	02	Skagaströnd	0,0579	0,2897	0,0579	0,2897	0,0579	0,2897	0,0579	0,2897	0,1124	0,3407
5611	02	Vindhælishreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	04	Skagahreppur	0,0579	0,2897	0,0579	0,2897	0,0579	0,2897	0,0579	0,2897	0,1124	0,3407
5612	02	Áshreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	04	Sveinsstaðahreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	05	Torfalækjarhreppur	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,1124	0,3407
	06	Torfalækjarhreppur	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,0962	0,3206	0,1124	0,3407
	07	Laxárvatnsvirkjun	0,0974	0,3245	0,0974	0,3245	0,0974	0,3245	0,0974	0,3245	0,1180	0,3577
	10	Blönduvirkjun	0,0775	0,3101	0,3101	0,3101	0,3101	0,3101	0,3101	0,3101	0,9567	0,9567
	11	Svínavatnshreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407
	13	Bólstaðarhlíðarhreppur	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,0766	0,3063	0,1124	0,3407

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5706	01	Akrahreppur	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,1338	0,3716
	02	Akrahreppur	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,1338	0,3716
	01	Akureyri	0,5448	0,7895	0,5448	0,7895	0,5842	0,7895	0,5448	0,7895	0,4088	0,6489
	02	Akureyri	0,1292	0,3401	0,1292	0,3401	0,1292	0,3401	0,1292	0,3401	0,4292	0,6813
	03	Hrísey	0,0712	0,2917	0,0712	0,2917	0,0712	0,2917	0,0712	0,2917	0,1402	0,3893
	05	Grímsey	0,0507	0,2029	0,0507	0,2029	0,0507	0,2029	0,0507	0,2029	0,1338	0,3716
	06	Grímsey	0,0515	0,2062	0,0515	0,2062	0,0515	0,2062	0,0515	0,2062	0,1338	0,3716
	01	Húsavík	0,2192	0,5208	0,2192	0,5208	0,2708	0,5208	0,2192	0,5208	0,3003	0,5460
	03	Reykjahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	04	Reykjahreppur	0,0838	0,2794	0,0838	0,2794	0,0838	0,2794	0,0838	0,2794	0,1286	0,3573
	08	Kelduneshreppur	0,0812	0,2708	0,0812	0,2708	0,0812	0,2708	0,0812	0,2708	0,0954	0,2891
	09	Öxarfjarðarhreppur	0,0561	0,1871	0,0561	0,1871	0,0561	0,1871	0,0561	0,1871	0,0954	0,2891
	10	Öxarfjarðarhreppur	0,0711	0,2844	0,0711	0,2844	0,0711	0,2844	0,0711	0,2844	0,0954	0,2891
	11	Fjallahreppur	0,0386	0,1930	0,0386	0,1930	0,0386	0,1930	0,0386	0,1930	0,0954	0,2891
	13	Raufarhafnarhreppur	0,0293	0,1173	0,0293	0,1173	0,0293	0,1173	0,0293	0,1173	0,0954	0,2891
	01	Siglufjörður	0,1040	0,3031	0,1040	0,3031	0,0815	0,3031	0,0815	0,3031	0,2193	0,4665
	02	Siglufjörður	0,0519	0,2594	0,0519	0,2594	0,0519	0,2594	0,0519	0,2594	0,2193	0,4665
	03	Ólafsfjörður	0,1389	0,3473	0,1389	0,3473	0,1389	0,3473	0,1389	0,3473	0,2813	0,5516
	04	Ólafsfjörður	0,0902	0,3007	0,0902	0,3007	0,0902	0,3007	0,0902	0,3007	0,2813	0,5516
	01	Dalvík	0,2279	0,4748	0,2279	0,4748	0,2849	0,4748	0,2279	0,4748	0,3032	0,5615
6400	02	Dalvík	0,1221	0,3487	0,1221	0,3487	0,1221	0,3487	0,1221	0,3487	0,3154	0,5840
	04	Svarfaðardalshreppur	0,0849	0,3396	0,0849	0,3396	0,0849	0,3396	0,0849	0,3396	0,1402	0,3893
	05	Árskógshreppur	0,1272	0,3475	0,1272	0,3475	0,1251	0,3475	0,1272	0,3475	0,1348	0,3744
	06	Árskógshreppur	0,0992	0,3307	0,0992	0,3307	0,0992	0,3307	0,0992	0,3307	0,1402	0,3893

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
6513	01	Hrafnagil	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,1402	0,3893
	02	Eyjafjarðarsveit	0,1793	0,4384	0,1793	0,4384	0,1534	0,4384	0,1793	0,4384	0,1402	0,3893
	03	Eyjafjarðarsveit	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,1402	0,3893
	02	Skriðuhreppur	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1402	0,3893
	04	Öxnadalshreppur	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1402	0,3893
	05	Glæsibæjarhreppur	0,2644	0,5876	0,2644	0,5876	0,2644	0,5876	0,2644	0,5876	0,1402	0,3893
	06	Glæsibæjarhreppur	0,1383	0,3458	0,1383	0,3458	0,1383	0,3458	0,1383	0,3458	0,1402	0,3893
	07	Arnarneshreppur	0,1170	0,3343	0,1170	0,3343	0,1170	0,3343	0,1170	0,3343	0,1402	0,3893
	08	Arnarneshreppur	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1402	0,3893
	01	Svalbarðseyri	0,2728	0,5957	0,2728	0,5957	0,2681	0,5957	0,2728	0,5957	0,1402	0,3893
	02	Svalbarðsstrandarhreppur	0,1709	0,4069	0,1709	0,4069	0,1709	0,4069	0,1709	0,4069	0,1402	0,3893
	03	Svalbarðsströnd	0,2728	0,5957	0,2728	0,5957	0,2681	0,5957	0,2728	0,5957	0,1402	0,3893
	01	Grýtubakkahreppur	0,1596	0,3801	0,1596	0,3801	0,1596	0,3801	0,1596	0,3801	0,1348	0,3744
	02	Grýtubakkahreppur	0,1444	0,4127	0,1444	0,4127	0,1444	0,4127	0,1444	0,4127	0,1348	0,3744
	01	Skútustaðahreppur	0,1159	0,3310	0,1159	0,3310	0,1159	0,3310	0,1159	0,3310	0,1286	0,3573
	02	Skútustaðahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	03	Kröfluvirkjun	0,0974	0,3247	0,0974	0,3247	0,0974	0,3247	0,0974	0,3247	0,1286	0,3573
	02	Tjörneshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	02	Hálshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
6602	04	Ljósavatnshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	06	Bárðdælahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	08	Reykdælahreppur	0,1100	0,3666	0,1100	0,3666	0,1100	0,3666	0,1100	0,3666	0,1286	0,3573
	10	Aðaldælahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	11	Laxárvirkjun	0,0984	0,3279	0,0984	0,3279	0,0984	0,3279	0,0984	0,3279	0,1351	0,3752

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	20	Flatey	0,0567	0,2837	0,0567	0,2837	0,0567	0,2837	0,0567	0,2837	0,0385	0,1927
6706	02	Svalbarðshreppur	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0954	0,2891
6709	01	Þórshafnarhreppur	0,0656	0,2186	0,0656	0,2186	0,0656	0,2186	0,0656	0,2186	0,0954	0,2891
	02	Þórshafnarhreppur	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0954	0,2891
	03	Sauðaneshreppur	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0954	0,2891
	07	Skeggjastaðahreppur	0,0387	0,1549	0,0387	0,1549	0,0387	0,1549	0,0387	0,1549	0,0788	0,2628
	08	Skeggjastaðahreppur	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0510	0,2041	0,0788	0,2628
7000	01	Seyðisfjörður	0,1249	0,3244	0,1249	0,3244	0,1405	0,3244	0,1249	0,3244	0,2019	0,4205
	02	Seyðisfjörður	0,0788	0,3153	0,0788	0,3153	0,0788	0,3153	0,0788	0,3153	0,0788	0,2628
	03	Seyðisfjörður virkjanir	0,1415	0,3677	0,1415	0,3677	0,1592	0,3677	0,1415	0,3677	0,2120	0,4416
7300	01	Neskaupstaður	0,2240	0,5407	0,2240	0,5407	0,2240	0,5407	0,2080	0,5407	0,2482	0,4773
	03	Eskifjörður	0,2240	0,5407	0,2240	0,5407	0,2240	0,5407	0,2080	0,5407	0,2027	0,4314
	04	Eskifjörður	0,1156	0,3757	0,1156	0,3757	0,1156	0,3757	0,1156	0,3757	0,1050	0,3180
	05	Reyðarfjörður	0,2240	0,5407	0,2240	0,5407	0,2240	0,5407	0,2080	0,5407	0,1000	0,3029
	06	Reyðarfjarðarhreppur	0,0641	0,2498	0,0641	0,2498	0,0641	0,2498	0,0641	0,2498	0,1050	0,3180
	07	Norðfjarðarhreppur	0,0641	0,2498	0,0641	0,2498	0,0641	0,2498	0,0641	0,2498	0,1050	0,3180
	08	Mjóafjarðarhreppur	0,0444	0,2222	0,0444	0,2222	0,0444	0,2222	0,0444	0,2222	0,1091	0,3308
	09	Fáskrúðsfjarðarhreppur	0,0444	0,2220	0,0444	0,2220	0,0444	0,2220	0,0444	0,2220	0,1050	0,3180
	10	Búðahreppur	0,1135	0,3782	0,1135	0,3782	0,1135	0,3782	0,1135	0,3782	0,1050	0,3180
	11	Búðahreppur	0,0569	0,2843	0,0569	0,2843	0,0569	0,2843	0,0569	0,2843	0,1050	0,3180
	12	Stöðvarhreppur	0,0748	0,2492	0,0748	0,2492	0,0748	0,2492	0,0748	0,2492	0,1050	0,3180
	13	Stöðvarhreppur	0,0737	0,2457	0,0737	0,2457	0,0737	0,2457	0,0737	0,2457	0,1050	0,3180
	14	Fjarðaál	0,1063	0,2566	0,1063	0,2566	0,1063	0,2566	0,0987	0,2566	0,1050	0,3180
7502	01	Vopnafjarðarhreppur	0,0931	0,2601	0,0931	0,2601	0,0780	0,2601	0,0931	0,2601	0,0820	0,2733

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	02	Vopnafjarðarhreppur	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0820	0,2733
7505	02	Fljótsdalshreppur	0,0586	0,2931	0,0586	0,2931	0,0586	0,2931	0,0586	0,2931	0,0945	0,3150
	03	Fljótsdalsvirkjun	0,0593	0,2967	0,0593	0,2967	0,0593	0,2967	0,0593	0,2967	0,0992	0,3308
7509	01	Borgarfjarðarhreppur	0,0507	0,2028	0,0507	0,2028	0,0507	0,2028	0,0507	0,2028	0,0820	0,2733
	02	Borgarfjarðarhreppur	0,0392	0,1959	0,0392	0,1959	0,0392	0,1959	0,0392	0,1959	0,0820	0,2733
	03	Loðmundarfjarðarhreppur	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0820	0,2733
7613	01	Breiðdalshreppur	0,0646	0,2152	0,0646	0,2152	0,0646	0,2152	0,0646	0,2152	0,1050	0,3180
	02	Breiðdalshreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
7617	01	Beruneshreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
	02	Beruneshreppur	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,1050	0,3180
	03	Búlandshreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
	04	Búlandshreppur	0,0705	0,2171	0,0705	0,2171	0,0651	0,2171	0,0705	0,2171	0,1050	0,3180
	05	Geithellnahreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
7620	02	Jökulsárhlíð	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0945	0,3150
	04	Jökuldalur	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0945	0,3150
	06	Hróarstunga	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0945	0,3150
	07	Fellabær	0,2685	0,5370	0,2685	0,5370	0,2685	0,5370	0,2685	0,5370	0,0900	0,3000
	08	Fell	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0945	0,3150
	09	Lagarfossvirkjun	0,0592	0,2958	0,0592	0,2958	0,0592	0,2958	0,0592	0,2958	0,0954	0,3180
	10	Hjaltastaðarþinghá	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0909	0,3029
	12	Eiðarþinghá	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,1099	0,3332
	13	Egilsstaðir	0,3066	0,5677	0,3066	0,5677	0,3293	0,5677	0,3066	0,5677	0,1047	0,3173
	14	Egilsstaðir	0,2487	0,4974	0,2487	0,4974	0,2487	0,4974	0,2487	0,4974	0,1099	0,3332
	16	Vellir	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,1099	0,3332

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
8509	01	Skaftárhreppur	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1124	0,3407
	02	Skaftárhreppur	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,1124	0,3407
	90	Þjóðlenda	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,1124	0,3407
	01	Ásahreppur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	02	Ásahreppur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	03	Sigölduvirkjun	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,1389	0,3859
	04	Hrauneyjafossvirkjun	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,1389	0,3859
	05	Vatnsfellsvirkjun	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	1,0408	1,0408
	90	Þjóðlenda	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,1456	0,4043
	01	Hvolsvöllur	0,2550	0,5426	0,2550	0,5426	0,2170	0,5426	0,2550	0,5426	0,1456	0,4043
	02	Hvolsvöllur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	03	Fljótshlíð	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	04	Fljótshlíð	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	05	Vestur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	06	Vestur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	07	Austur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	08	Austur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	09	Vestur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	10	Vestur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	11	Austur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	12	Austur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	90	Þjóðlenda	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,1456	0,4043
8614	01	Hella	0,2543	0,5410	0,2543	0,5410	0,2164	0,5410	0,2543	0,5410	0,1456	0,4043
	02	Rangárvellir	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	03	Pykkvibær	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	04	Pykkvibær	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	05	Landsveit	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	06	Landsveit	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	07	Holt	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	08	Holt	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	90	Þjóðlenda	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
8710	01	Hrunamannahreppur	0,1781	0,5089	0,1781	0,5089	0,1781	0,5089	0,1781	0,5089	0,1832	0,4580
	02	Hrunamannahreppur	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
8716	01	Hveragerði	0,3650	0,6636	0,3650	0,6636	0,3981	0,6636	0,3650	0,6636	0,1745	0,4362
8717	01	Þorlákshöfn	0,3259	0,6517	0,3259	0,6517	0,3669	0,6517	0,3259	0,6517	0,1832	0,4580
	02	Ölfushreppur	0,2915	0,6072	0,2915	0,6072	0,2915	0,6072	0,2915	0,6072	0,1832	0,4580
	03	Hellisheiðarvirkjun	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1749	0,4371
8719	01	Grímsnes	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1832	0,4580
	02	Grímsnes	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1832	0,4580
	03	Grafningur	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1666	0,4502	0,1832	0,4580
	04	Grafningur	0,1296	0,4182	0,1296	0,4182	0,1296	0,4182	0,1296	0,4182	0,1832	0,4580
	05	Ljósafoss	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1749	0,4371
	06	Írafoss	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1749	0,4371
	07	Steingrímsstöð	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1749	0,4371
	08	Nesjavellir	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1659	0,4485	0,1749	0,4371
8720	01	Skeið	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	02	Skeið	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	03	Gnúpverjasvæði	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	04	Gnúpverjasvæði	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	05	Búrfellsvirkjun	0,1548	0,4423	0,1548	0,4423	0,1548	0,4423	0,1548	0,4423	0,1749	0,4371
	06	Sultartangavirkjun	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	1,0408	1,0408
8721	01	Biskupstungur	0,2041	0,5102	0,2041	0,5102	0,1786	0,5102	0,2041	0,5102	0,1832	0,4580
	02	Biskupstungur	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	03	Laugardalur	0,2041	0,5102	0,2041	0,5102	0,1786	0,5102	0,2041	0,5102	0,1832	0,4580
	04	Laugardalur	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	05	Þingvellir	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	06	Þingvellir	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
8722	01	Hraungerði	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	02	Hraungerði	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	03	Gaulverjabær	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	04	Gaulverjabær	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	05	Villingaholt	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	06	Villingaholt	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580

O Atvinnustuðlar

54. tafla. Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
132	0000	01	Reykjavík	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		03	Kjalarneshreppur	0,5041	0,7100	0,5041	0,7100	0,5041	0,5041	0,7100
		04	Kjalarneshreppur	0,4225	0,6500	0,4225	0,6500	0,4225	0,4225	0,6500
		05	Reykjavík	0,8100	0,9000	0,8100	0,9000	0,8100	0,8100	0,9000
		06	Reykjavík	0,5625	0,7500	0,5625	0,7500	0,5625	0,5625	0,7500
	1000	01	Kópavogur	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	1100	01	Seltjarnarnes	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
	1300	01	Garðabær	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
		02	Garðabær	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
		03	Álftanes	0,7116	0,7906	0,7116	0,7906	0,7116	0,7116	0,7906
		04	Álftanes	0,6347	0,7467	0,6347	0,7467	0,6347	0,6347	0,7467
	1400	01	Hafnarfjörður	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
		02	Straumsvík	1,0694	1,1144	1,0694	1,1144	1,0694	1,0694	1,1144
	1604	01	Mosfellsbær	0,7868	0,8742	0,7868	0,8742	0,7868	0,7868	0,8742
		02	Mosfellsbær	0,4941	0,6589	0,4941	0,6589	0,4941	0,4941	0,6589
	1606	01	Kjósarhreppur	0,2389	0,4344	0,2565	0,4664	0,2565	0,4664	0,4344
		02	Kjósarhreppur	0,2389	0,4344	0,2565	0,4664	0,2565	0,4664	0,4344
	2000	02	Hafnahreppur	0,2523	0,4760	0,2709	0,5111	0,2709	0,2523	0,4760
		03	Hafnahreppur	0,2523	0,4760	0,2709	0,5111	0,2709	0,2523	0,4760
		04	Keflavík	0,3387	0,5645	0,3637	0,6061	0,3637	0,3387	0,5645
		05	Njarðvík	0,3387	0,5645	0,3637	0,6061	0,3637	0,3387	0,5645

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	06	Flugvallarsvæði	0,2846	0,5175	0,3056	0,5556	0,3056	0,5556	0,2846	0,5175
	08	Ásbrú	0,2846	0,5175	0,3056	0,5556	0,3056	0,5556	0,2846	0,5175
	09	Flugvallarsvæði 2	0,2846	0,5175	0,3056	0,5556	0,3056	0,5556	0,2846	0,5175
2300	01	Grindavík	0,3057	0,5181	0,3282	0,5563	0,3282	0,5563	0,3057	0,5181
	02	Svartsengi	0,6345	0,7464	0,6812	0,8014	0,6812	0,8014	0,6345	0,7464
2503	01	Sandgerði	0,2866	0,5027	0,3077	0,5398	0,3077	0,5398	0,2866	0,5027
	02	Sandgerði	0,2478	0,4675	0,2660	0,5019	0,2660	0,5019	0,2478	0,4675
	03	Flugstöðvarsvæði	0,8820	0,8820	0,9470	0,9470	0,9470	0,9470	0,8820	0,8820
	04	Flugvallarsvæði 2	0,2989	0,5434	0,3209	0,5834	0,3209	0,5834	0,2989	0,5434
2504	01	Garður	0,2595	0,4897	0,2787	0,5258	0,2787	0,5258	0,2595	0,4897
	02	Flugvallarsvæði 2	0,2989	0,5434	0,3209	0,5834	0,3209	0,5834	0,2989	0,5434
2506	01	Vogar	0,2541	0,4620	0,2728	0,4960	0,2728	0,4960	0,2541	0,4620
	02	Vogar	0,2360	0,4452	0,2533	0,4780	0,2533	0,4780	0,2360	0,4452
3000	01	Akranes	0,4044	0,6222	0,4342	0,6681	0,4342	0,6681	0,4044	0,6222
3506	01	Skorradalshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	02	Skorradalshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
3511	01	Hvalfjarðarstrandarhr.	0,2152	0,4219	0,2310	0,4530	0,2310	0,4530	0,2152	0,4219
	02	Hvalfjarðarstrandarhr.	0,1391	0,3392	0,1493	0,3642	0,1493	0,3642	0,1391	0,3392
	03	Grundartangi	0,8273	0,7951	0,8883	0,8537	0,8883	0,8537	0,8273	0,7951
	04	Skilmannahreppur	0,4409	0,6040	0,4734	0,6485	0,4734	0,6485	0,4409	0,6040
	05	Skilmannahreppur	0,1391	0,3392	0,1493	0,3642	0,1493	0,3642	0,1391	0,3392
	06	Grundartangi	0,8687	0,8687	0,9327	0,9327	0,9327	0,9327	0,8687	0,8687
	07	Innri-Akraneshreppur	0,2152	0,4219	0,2310	0,4530	0,2310	0,4530	0,2152	0,4219
	08	Innri-Akraneshreppur	0,1391	0,3392	0,1493	0,3642	0,1493	0,3642	0,1391	0,3392

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
3609	09	Leirár- og Melahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	10	Leirár- og Melahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	01	Andakílshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	02	Andakílshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	06	Lundarreykjadalshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	07	Reykholtsdalshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	08	Reykholtsdalshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	09	Hálsahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	10	Hálsahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	11	Hvítársíðahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	12	Hvítársíðahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	13	Þverárhlíðahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	14	Þverárhlíðahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	15	Norðurárdalshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	16	Norðurárdalshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	17	Stafholtstungnahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	18	Stafholtstungnahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	19	Borgarhreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	20	Borgarhreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	21	Borgarnes	0,3718	0,5720	0,3992	0,6141	0,3992	0,6141	0,3718	0,5720
	22	Borgarnes	0,4165	0,6407	0,4471	0,6879	0,4471	0,6879	0,4165	0,6407
	23	Álftaneshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	24	Álftaneshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	25	Hraunhreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	26	Hraunhreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	27	Kolbeinsstaðahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	28	Kolbeinsstaðahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	29	Andakílshreppur	0,4805	0,6160	0,8479	0,8479	0,8479	0,8479	0,7897	0,7897
3709	01	Grundarfjörður	0,2983	0,4475	0,3203	0,4805	0,3203	0,4805	0,2983	0,4475
	02	Eyrarsveit	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
3710	01	Helgafellssveit	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	02	Helgafellssveit	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
3711	01	Stykkishólmur	0,2134	0,4184	0,2291	0,4492	0,2291	0,4492	0,2134	0,4184
	02	Stykkishólmur	0,1316	0,3210	0,1413	0,3447	0,1413	0,3447	0,1316	0,3210
3713	01	Eyjahreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	03	Miklaholtshreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	04	Miklaholtshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
3714	01	Staðarsveit	0,1316	0,3210	0,1413	0,3447	0,1413	0,3447	0,1316	0,3210
	02	Staðarsveit	0,2037	0,3993	0,2187	0,4288	0,2187	0,4288	0,2037	0,3993
	03	Breiðuvíkurbhreppur	0,1316	0,3210	0,1413	0,3447	0,1413	0,3447	0,1316	0,3210
	04	Breiðuvíkurbhreppur	0,2037	0,3993	0,2187	0,4288	0,2187	0,4288	0,2037	0,3993
	05	Neshreppur	0,1316	0,3210	0,1413	0,3447	0,1413	0,3447	0,1316	0,3210
	06	Neshreppur	0,2134	0,4184	0,2291	0,4492	0,2291	0,4492	0,2134	0,4184
	07	Ólafsvík	0,1316	0,3210	0,1413	0,3447	0,1413	0,3447	0,1316	0,3210
	08	Ólafsvík	0,2134	0,4184	0,2291	0,4492	0,2291	0,4492	0,2134	0,4184
3811	01	Haukadalshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	03	Laxárdalshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	04	Laxárdalshreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	05	Hvammshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	06	Hvammshreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	07	Fellsstrandarhreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	08	Fellsstrandarhreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	09	Skarðshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	10	Skarðshreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	11	Suðurdalahreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	12	Suðurdalahreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	13	Skógarstrandarhreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	14	Skógarstrandarhreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	16	Saurbæjarhreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
4100	01	Bolungarvík	0,1508	0,3017	0,1620	0,3239	0,1620	0,3239	0,1508	0,3017
	02	Bolungarvík	0,1584	0,3168	0,1701	0,3401	0,1701	0,3401	0,1584	0,3168
4200	01	Ísafjörður	0,2286	0,3628	0,2454	0,3896	0,2454	0,3896	0,2286	0,3628
	02	Ísafjörður	0,2515	0,3991	0,2700	0,4285	0,2700	0,4285	0,2515	0,3991
	03	Hnífsdalur	0,2286	0,3628	0,2454	0,3896	0,2454	0,3896	0,2286	0,3628
	07	Þingeyrarhreppur	0,1166	0,2592	0,1252	0,2783	0,1252	0,2783	0,1166	0,2592
	08	Þingeyrarhreppur	0,1014	0,2534	0,2468	0,2857	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	10	Mýrahreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	12	Mosvallahreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
	13	Flateyrarhreppur	0,1166	0,2592	0,1252	0,2783	0,1252	0,2783	0,1166	0,2592
	14	Flateyrarhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	15	Suðureyrarhreppur	0,0922	0,2304	0,0989	0,2474	0,0989	0,2474	0,0922	0,2304
	16	Suðureyrarhreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	21	Snæfjallahreppur	0,0570	0,1901	0,0612	0,2041	0,0612	0,2041	0,0570	0,1901
	22	Grunnavíkurhreppur	0,0396	0,1584	0,0425	0,1701	0,0425	0,1701	0,0396	0,1584
	23	Sléttuhreppur	0,0396	0,1584	0,0425	0,1701	0,0425	0,1701	0,0396	0,1584
4502	01	Reykhólahreppur	0,0922	0,2304	0,0989	0,2474	0,0989	0,2474	0,0922	0,2304
	02	Reykhólahreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
	03	Flatey	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
4604	01	Tálknafjarðarhreppur	0,1166	0,2592	0,1252	0,2783	0,1252	0,2783	0,1166	0,2592
	02	Tálknafjarðarhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
4607	01	Barðastrandarhreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
	02	Barðastrandarhreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
	03	Rauðasandshreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
	04	Rauðasandshreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
	06	Patrekshreppur	0,0922	0,2304	0,0989	0,2474	0,0989	0,2474	0,0922	0,2304
	07	Bíldudalshreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	08	Bíldudalshreppur	0,0922	0,2304	0,0989	0,2474	0,0989	0,2474	0,0922	0,2304
4803	01	Súðavíkurhreppur	0,1440	0,2880	0,1546	0,3092	0,1546	0,3092	0,1440	0,2880
	02	Súðavíkurhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	03	Ögurhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	04	Reykjarfjarðarhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
4901	01	Árneshreppur	0,0570	0,1901	0,0612	0,2041	0,0612	0,2041	0,0570	0,1901
	02	Árneshreppur	0,0570	0,1901	0,0612	0,2041	0,0612	0,2041	0,0570	0,1901
4902	01	Kaldrananeshreppur	0,1065	0,2477	0,1143	0,2659	0,1143	0,2659	0,1065	0,2477
	02	Kaldrananeshreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
4911	01	Hólmavíkurhreppur	0,1508	0,3017	0,1620	0,3239	0,1620	0,3239	0,1508	0,3017

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5200	02	Hólmavíkurhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	03	Nauteyrarhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	06	Kirkjubólshreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	07	Fellshreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	09	Óspakseyrarhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	01	Sauðárkrókur	0,3133	0,5136	0,3364	0,5514	0,3364	0,5514	0,3133	0,5136
	02	Sauðárkrókur	0,2939	0,4817	0,3155	0,5172	0,3155	0,5172	0,2939	0,4817
	04	Skefilsstaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	06	Skarðshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	08	Staðarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	09	Seyluhreppur	0,1745	0,3712	0,1873	0,3985	0,1873	0,3985	0,1745	0,3712
	10	Seyluhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	11	Lýtingsstaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	12	Lýtingsstaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	16	Rípurhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	18	Viðvíkurhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	19	Hólahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	20	Hólahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	21	Hofshreppur	0,1745	0,3712	0,1873	0,3985	0,1873	0,3985	0,1745	0,3712
	22	Hofshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5508	23	Skeiðsfossvirkjun	0,1605	0,3649	0,1724	0,3917	0,1724	0,3917	1,2281	1,2281
	24	Fljótahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	02	Staðarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Fremri-Torfustaðahr.	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	05	Ytri-Torfustaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	06	Ytri-Torfustaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	07	Hvammstangahreppur	0,1745	0,3712	0,1873	0,3985	0,1873	0,3985	0,1745	0,3712
	08	Hvammstangahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	10	Kirkjuhvammshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	12	Þverárhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	14	Þorkelshólshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	15	Bæjarhreppur	0,1584	0,3168	0,1701	0,3401	0,1701	0,3401	0,1584	0,3168
	16	Bæjarhreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
5604	01	Blönduós	0,2218	0,4186	0,2382	0,4494	0,2382	0,4494	0,2218	0,4186
	02	Blönduós	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Engihlíðarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5609	01	Skagatrönd	0,2218	0,4186	0,2382	0,4494	0,2382	0,4494	0,2218	0,4186
	02	Skagatrönd	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5611	02	Vindhælishreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Skagahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5612	02	Áshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Sveinsstaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	05	Torfalækjarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	06	Torfalækjarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	07	Laxárvatnsvirkjun	0,1605	0,3649	0,1724	0,3917	0,1724	0,3917	1,2281	1,2281
	10	Blönduvirkjun	0,8292	0,8292	0,8903	0,8903	0,8903	0,8903	1,2281	1,2281
	11	Svínavatnshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	13	Bólstaðarhlíðarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5706	01	Akrahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	02	Akrahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
6000	01	Akureyri	0,4936	0,6581	0,5300	0,7066	0,5300	0,7066	0,4936	0,6581
	02	Akureyri	0,3771	0,5628	0,4049	0,6043	0,4049	0,6043	0,3771	0,5628
	03	Hrísey	0,1815	0,3782	0,1949	0,4061	0,1949	0,4061	0,1815	0,3782
	05	Grímsey	0,1477	0,3077	0,1586	0,3304	0,1586	0,3304	0,1477	0,3077
	06	Grímsey	0,1477	0,3077	0,1586	0,3304	0,1586	0,3304	0,1477	0,3077
	08	Grímsey	0,1477	0,3077	0,1586	0,3304	0,1586	0,3304	0,1477	0,3077
6100	01	Húsavík	0,2544	0,4171	0,2732	0,4478	0,2732	0,4478	0,2544	0,4171
	03	Reykjahreppur	0,1129	0,2753	0,1212	0,2956	0,1212	0,2956	0,1129	0,2753
	04	Reykjahreppur	0,1129	0,2753	0,1212	0,2956	0,1212	0,2956	0,1129	0,2753
	08	Kelduneshreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
	09	Öxarfjarðarhreppur	0,1416	0,3013	0,1520	0,3235	0,1520	0,3235	0,1416	0,3013
	10	Öxarfjarðarhreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
	11	Fjallahreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
	13	Raufarhafnarhreppur	0,1407	0,2930	0,1510	0,3146	0,1510	0,3146	0,1407	0,2930
6250	01	Siglufjörður	0,1825	0,3319	0,1960	0,3563	0,1960	0,3563	0,1825	0,3319
	02	Siglufjörður	0,1715	0,3236	0,1841	0,3474	0,1841	0,3474	0,1715	0,3236
	03	Ólafsfjörður	0,2083	0,3654	0,2236	0,3923	0,2236	0,3923	0,2083	0,3654
	04	Ólafsfjörður	0,2083	0,3654	0,2236	0,3923	0,2236	0,3923	0,2083	0,3654
6400	01	Dalvík	0,2708	0,4513	0,2907	0,4845	0,2907	0,4845	0,2708	0,4513
	02	Dalvík	0,2708	0,4513	0,2907	0,4845	0,2907	0,4845	0,2708	0,4513
	04	Svarfaðardalshreppur	0,1733	0,3610	0,1861	0,3876	0,1861	0,3876	0,1733	0,3610
	05	Árskógshreppur	0,1733	0,3610	0,1861	0,3876	0,1861	0,3876	0,1733	0,3610
	06	Árskógshreppur	0,1733	0,3610	0,1861	0,3876	0,1861	0,3876	0,1733	0,3610
	06	Árskógshreppur	0,1733	0,3610	0,1861	0,3876	0,1861	0,3876	0,1733	0,3610

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	20	Flatey	0,0316	0,1579	0,0339	0,1696	0,0339	0,1696	0,0316	0,1579
6706	02	Svalbardshreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
6709	01	Þórshafnarhreppur	0,2208	0,3873	0,2370	0,4158	0,2370	0,4158	0,2208	0,3873
	02	Þórshafnarhreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
	03	Sauðaneshreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
	07	Skeggjastaðahreppur	0,1241	0,2820	0,1332	0,3028	0,1332	0,3028	0,1241	0,2820
	08	Skeggjastaðahreppur	0,1185	0,2891	0,1273	0,3104	0,1273	0,3104	0,1185	0,2891
7000	01	Seyðisfjörður	0,2094	0,3877	0,2248	0,4163	0,2248	0,4163	0,2094	0,3877
	02	Seyðisfjörður	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	03	Seyðisfjörður virkjanir	0,2198	0,4071	0,2360	0,4371	0,2360	0,4371	1,2281	1,2281
7300	01	Neskaupstaður	0,2540	0,4456	0,2727	0,4784	0,2727	0,4784	0,2540	0,4456
	03	Eskifjörður	0,2196	0,4143	0,2358	0,4449	0,2358	0,4449	0,2196	0,4143
	04	Eskifjörður	0,1415	0,3452	0,1520	0,3706	0,1520	0,3706	0,1415	0,3452
	05	Reyðarfjörður	0,2280	0,4222	0,2448	0,4533	0,2448	0,4533	0,2280	0,4222
	06	Reyðarfjarðarhreppur	0,1415	0,3452	0,1520	0,3706	0,1520	0,3706	0,1415	0,3452
	07	Norðfjarðarhreppur	0,1415	0,3452	0,1520	0,3706	0,1520	0,3706	0,1415	0,3452
	08	Mjóafjarðarhreppur	0,1207	0,2944	0,1296	0,3160	0,1296	0,3160	0,1207	0,2944
	09	Fáskrúðsfjarðarhreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	10	Búðahreppur	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
	11	Búðahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	12	Stöðvarhreppur	0,1751	0,3806	0,1880	0,4086	0,1880	0,4086	0,1751	0,3806
	13	Stöðvarhreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	14	Fjarðaál	1,2281	1,2281	1,3186	1,3186	1,3186	1,3186	1,2281	1,2281
7502	01	Vopnafjarðarhreppur	0,1253	0,2847	0,1345	0,3057	0,1345	0,3057	0,1253	0,2847

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	02	Vopnafjarðarhreppur	0,1197	0,2919	0,1285	0,3134	0,1285	0,3134	0,1197	0,2919
7505	02	Fljótsdalshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	03	Fljótsdalsvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281
7509	01	Borgarfjarðarhreppur	0,1149	0,2872	0,1233	0,3083	0,1233	0,3083	0,1149	0,2872
	02	Borgarfjarðarhreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	03	Loðmundarfjarðarhreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
7613	01	Breiðdalshreppur	0,1501	0,3194	0,1612	0,3429	0,1612	0,3429	0,1501	0,3194
	02	Breiðdalshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
7617	01	Beruneshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	02	Beruneshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	03	Búlandshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	04	Búlandshreppur	0,2055	0,3737	0,2207	0,4013	0,2207	0,4013	0,2055	0,3737
	05	Geithellnahreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
7620	02	Jökulsárhlið	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	04	Jökuldalur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	06	Hróarstunga	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	07	Fellabær	0,1719	0,4094	0,1846	0,4395	0,1846	0,4395	0,1719	0,4094
	08	Fell	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	09	Lagarfossvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281
	10	Hjaltastaðarþinghá	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	12	Eiðaþinghá	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	13	Egilsstaðir	0,2738	0,5166	0,2940	0,5546	0,2940	0,5546	0,2738	0,5166
	14	Egilsstaðir	0,2218	0,4186	0,2382	0,4494	0,2382	0,4494	0,2218	0,4186
	16	Vellir	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
7708	17	Grímsárvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281
	18	Skriðdalur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	02	Lón	0,1197	0,2919	0,1285	0,3134	0,1285	0,3134	0,1197	0,2919
	03	Nes	0,1197	0,2919	0,1285	0,3134	0,1285	0,3134	0,1197	0,2919
	04	Nes	0,1088	0,2653	0,1168	0,2849	0,1168	0,2849	0,1088	0,2653
	05	Höfn	0,1088	0,2653	0,1168	0,2849	0,1168	0,2849	0,1088	0,2653
	06	Höfn	0,2281	0,3932	0,2449	0,4222	0,2449	0,4222	0,2281	0,3932
	07	Mýrar	0,1197	0,2919	0,1285	0,3134	0,1285	0,3134	0,1197	0,2919
	09	Smyrlabjargavirkjun	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	1,2281	1,2281
	10	Suðursveit	0,1197	0,2919	0,1285	0,3134	0,1285	0,3134	0,1197	0,2919
	12	Öræfi	0,1197	0,2919	0,1285	0,3134	0,1285	0,3134	0,1197	0,2919
	90	Þjóðlenda	0,1088	0,2653	0,1168	0,2849	0,1168	0,2849	0,1088	0,2653
8000	01	Vestmannaeyjar	0,2488	0,4365	0,2671	0,4687	0,2671	0,4687	0,2488	0,4365
	02	Vestmannaeyjar	0,2058	0,3611	0,2210	0,3877	0,2210	0,3877	0,2058	0,3611
8200	01	Selfoss	0,5149	0,7356	0,5528	0,7898	0,5528	0,7898	0,5149	0,7356
	02	Selfoss	0,3235	0,5054	0,3473	0,5427	0,3473	0,5427	0,3235	0,5054
	03	Sandvík	0,2088	0,5526	0,2242	0,5934	0,2242	0,5934	0,2088	0,5526
	04	Sandvík	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	05	Eyrbakki	0,2853	0,4835	0,3063	0,5192	0,3063	0,5192	0,2853	0,4835
	06	Eyrbakki	0,1820	0,3791	0,1954	0,4070	0,1954	0,4070	0,1820	0,3791
	07	Stokkseyri	0,2853	0,4835	0,3063	0,5192	0,3063	0,5192	0,2853	0,4835
	08	Stokkseyri	0,2303	0,4265	0,2473	0,4579	0,2473	0,4579	0,2303	0,4265
8508	01	Mýrdalshreppur	0,2051	0,3729	0,2202	0,4003	0,2202	0,4003	0,2051	0,3729
	02	Mýrdalshreppur	0,1640	0,3417	0,1761	0,3669	0,1761	0,3669	0,1640	0,3417

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
8509	90	Þjóðlenda	0,1640	0,3417	0,1761	0,3669	0,1761	0,3669	0,1640	0,3417
	01	Skaftárhreppur	0,2825	0,4485	0,3033	0,4815	0,3033	0,4815	0,2825	0,4485
	02	Skaftárhreppur	0,1640	0,3417	0,1761	0,3669	0,1761	0,3669	0,1640	0,3417
8610	90	Þjóðlenda	0,1640	0,3417	0,1761	0,3669	0,1761	0,3669	0,1640	0,3417
	01	Ásahreppur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Ásahreppur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	03	Sigölduvirkjun	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
	04	Hrauneyjafossvirkjun	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
8613	05	Vatnsfellsvirkjun	0,8292	0,8292	0,8903	0,8903	0,8903	0,8903	0,9055	0,9055
	90	Þjóðlenda	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	01	Hvolsvöllur	0,2432	0,4677	0,2611	0,5022	0,2611	0,5022	0,2432	0,4677
	02	Hvolsvöllur	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1662	0,3778
	03	Fljótshlíð	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	04	Fljótshlíð	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	05	Vestur-Landeyjar	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	06	Vestur-Landeyjar	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	07	Austur-Landeyjar	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	08	Austur-Landeyjar	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	09	Vestur-Eyjafjöll	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	10	Vestur-Eyjafjöll	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	11	Austur-Eyjafjöll	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	12	Austur-Eyjafjöll	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	90	Þjóðlenda	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
8614	01	Hella	0,2322	0,4465	0,2493	0,4794	0,2493	0,4794	0,2322	0,4465

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	02	Rangárvellir	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	03	Þykkvibær	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	04	Þykkvibær	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	05	Landsveit	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	06	Landsveit	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	07	Holt	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	08	Holt	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	90	Þjóðlenda	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
8710	01	Hrunamannahreppur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Hrunamannahreppur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
8716	01	Hveragerði	0,3643	0,5519	0,3911	0,5926	0,3911	0,5926	0,3643	0,5519
8717	01	Þorlákshöfn	0,3253	0,5163	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3253	0,5163
	02	Ölfushreppur	0,2566	0,4502	0,2755	0,4833	0,2755	0,4833	0,2566	0,4502
	03	Hellisheiðarvirkjun	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
8719	01	Grímsnes	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Grímsnes	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	03	Grafningur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	04	Grafningur	0,1820	0,3791	0,1954	0,4070	0,1954	0,4070	0,1820	0,3791
	05	Ljósafoss	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
	06	Írafoss	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
	07	Steingrímsstöð	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
	08	Nesjavellir	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
8720	01	Skeið	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Skeið	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	03	Gnúpverjasvæði	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	04	Gnúpverjasvæði	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	05	Búrfellsvirkjun	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
	06	Sultartangavirkjun	0,8292	0,8292	0,8903	0,8903	0,8903	0,8903	0,9055	0,9055
8721	01	Biskupstungur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Biskupstungur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	03	Laugardalur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	04	Laugardalur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	05	Þingvellir	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	06	Þingvellir	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
8722	01	Hraungerði	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Hraungerði	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	03	Gaulverjabær	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	04	Gaulverjabær	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	05	Villingaholt	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	06	Villingaholt	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975

P Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

55. tafla. *Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat*

Hverfi	Heiti	Gjaldflokkur									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miðbær (stgr. 1140*,1141*,116*)	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
2	Miðbær (stgr. 1170*)		1,0500	1,0500	1,0500	1,0500					
3	Miðbær (stgr. 11740*)		1,0500	1,0500	1,0500	1,0500					
4	Miðbær (stgr. 11743*)		1,0500	1,0500	1,0500	1,0500					
5	Miðbær (stgr. 118*,119*)	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
6	Borgartún (stgr. 1121)	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
7	Laugarneshverfi, Garðar	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
8	Melar, Hagar (stgr. 15*)	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
9	Flugvöllur/Háskóli Íslands	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
10	Skerjafjörður	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
11	Hlíðar	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
12	Hlíðar við Miklubraut	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100
13	Kringlan	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0000	1,0500	1,0500	1,0500
14	Gerði		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806					
15	Fossvogur	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
16	Blesugróf/Bleikargróf		0,9700	0,9700	0,9700	0,9700					
17	Grafarvogur: Borgir		0,9700	0,9700	0,9700	0,9700					
18	Grafarvogur: Rimar		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806					
19	Grafarvogur: Berjarimi		0,9700	0,9700	0,9700	0,9700					
20	Grafarvogur: Rimar		0,9500	0,9500	0,9700	0,9500					
21	Grafarvogur: Húsahverfi		0,9700	0,9700		0,9700					

Hverfi	Heiti	Gjaldflokkur									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
22	Grafarvogur: Foldahverfi (vestur)		0,9700	0,9700		0,9700					
23	Grafarvogur: Foldahverfi (austur)		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806					
24	Árbær (stgr. 433*-436*)	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
25	Breiðholt: Bakkar (stgr. 460*)		0,9800	0,9800		0,9800					
26	Breiðholt: Bakkar (stgr. 463*)	0,9316	0,9316	0,9316	0,8900	0,8900	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
27	Breiðholt: Hólar (stgr. 464*)	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
28	Breiðholt: Vestur-/Austurberg	0,9500	0,9500	0,9500	0,9330	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
29	Breiðholt: Berg (stgr. 467*)	0,9500	0,9330	0,9330	0,9500	0,9330	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
30	Breiðholt: Fell (stgr. 468*)	0,9215	0,9215	0,9215	0,9050	0,9215	0,9215	0,9215	0,9215	0,9215	0,9215
31	Seljahverfi: Vestan Seljabrautar	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
32	Seljahverfi: Austan Seljabrautar	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
33	Seljahverfi: Skógar	0,9316	0,9149	0,9149	0,8900	0,8900	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
34	Seljahverfi: Sel	0,9316	0,9149	0,9149	0,8900	0,8900	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
35	Seljahverfi: Sel sunnan Jaðarsels	0,9050	0,9050	0,9050	0,9050	0,9050	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
36	Grafarholt: Brunnar		0,9800	0,9800	0,9554	0,9554					
44	Hólmsheiði (stgr. 58*)	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
4200	Hnífsdalur	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
4201	Ísafjörður	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
4803	Súðavík	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Q Flokkun sumarbústaðasvæða

1. FLOKKUR

- 1.1. Mjög vel uppbyggð svæði og vel staðsett á landinu. Uppbygging heildarsvæða til fyrirmyndar og vegir innan svæða góðir. Öll þjónusta til fyrirmyndar. Eftirsótt sumarbústaðasvæði.
- 1.2. Slitlag á vegum að svæðum og stutt í alla þjónustu svo sem verslanir, sundlaug, golfvöll og aðra afþreyingu.
- 1.3. Fjarlægð frá markaðssvæði um 50 km.
- 1.4. Umhverfi gróið og vel við haldið t.d. gróið kjarri vaxið land jafnvel skógi vaxið. Gott útsýni, víðsýnt og skjólsælt svæði.
- 1.5. Hátt leigugjald á leigulóðum og há stofngjöld. Söluverð hátt á eignarlóðum.
- 1.6. Fasteignaverð sumarbústaða að meðaltali hæst.

2. FLOKKUR

- 2.1. Vel uppbyggð svæði. Svæði vel skipulögð og myndarleg uppbygging þjónustu og vega á svæðum.
- 2.2. Slitlag á vegum að svæðum og nokkur þjónusta í nágrenninu.
- 2.3. Fjarlægð frá markaðssvæði 50–75 km.
- 2.4. Umhverfi gróið jafnvel kjarri vaxið hraunlendi og í góðri umhirðu.
- 2.5. Meðal leigugjald á leigulóðum og stofngjöld í hærri kantinum. Frekar hátt söluverð á eignarlóðum.
- 2.6. Fasteignaverð sumarbústaða hátt.

3. FLOKKUR

- 3.1. Lóðir á skipulögðum svæðum þar sem leigutaki leggur til land og hluta uppbyggingar á þjónustu. Vegir eru lélegir innan svæða og uppbygging svæða gerð af vanefnum. Svæði hafa fátt með sér.
- 3.2. Malarvegir að svæðum og lítil þjónusta í næsta nágrenni við svæði.
- 3.3. Fjarlægð frá markaðssvæði 75–100 km.
- 3.4. Umhverfið er heiðaland og gróið hraun.
- 3.5. Leigugjald í lægri kantinum svo og stofngjöld. Meðal söluverð á eignarlóðum.
- 3.6. Fasteignaverð sumarbústaða í meðallagi hátt.

4. FLOKKUR

- 4.1. Lóðir á skipulögðum svæðum þar sem landeigandi leggur til skipulagt svæði en leigutakar sjá um aðra þætti svo sem vegi. Vegaslóðar í stað vega innan svæðis. Öll þjónusta er í lágmarki.

- 4.2. Malarvegir að svæðum.
- 4.3. Fjarlægð frá markaðssvæði 100–150 km.
- 4.4. Umhverfið er heiðaland og/eða mýrlendi.
- 4.5. Áætlað lágt leigugjald svo og stofngjöld. Frekar lágt söluverð á eignarlóðum.
- 4.6. Fasteignaverð sumarbústaða undir meðallagi.

5. FLOKKUR

- 5.1. Sumarbústaðabyggð þar sem engin þjónusta er á svæðum eða í nágrenni og skipulag svæða er lélegt. Lélegir eða engir vegir á svæðinu.
- 5.2. Slæmir malarvegir að svæðum.
- 5.3. Fjarlægð frá markaðssvæði meiri en 150 km.
- 5.4. Umhverfi slakt, ógrónir melar og hraun.
- 5.5. Áætlað mjög lágt leigugjald og ekkert stofngjald.
- 5.6. Fasteignaverð sumarbústaða lægst.

6. FLOKKUR

- 6.1. Stakar lóðir af jörðum sem eru utan skipulagðra svæða. Landeigandi leggur oftast aðeins til land en leigutaki og/eða kaupandi sér um annað.

R Stuðlar sumarbústaðamats

56. tafla. Stuðlar fyrir sumarbústaðamat

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
							H	I	K					
1	Bjarneyjarsandur	3	0,913	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	736
2	Eyri	3	0,913	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	0,404	0,010	0,8	1348
3	Glammastaðir	3	0,922	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	374
5	Kambshóll	2	1,120	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	736
6	Litli-Botn	3	0,913	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,5	330
7	Stóri-Botn	3	0,913	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,5	330
8	Svarfhóll 1	2	1,120	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	736
9	Þórisstaðir	5	0,859	0,575	0,607	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,404	0,010	0,5	298
13	Ytri-Skeljabrekka	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,881	0,009	0,6	640
14	Dagverðarnes	1	1,154	0,616	0,650	0,642	0,642	0,642	0,716	0,642	1,348	0,010	0,8	1723
15	Fitjar	4	1,054	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	464
16	Hagi	5	1,022	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,5	210
17	Hvammur	1	1,154	0,624	0,659	0,651	0,650	0,650	0,726	0,650	2,696	0,010	1,1	1723
18	Fagrihvammur 2	2	1,120	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	1,0	489
19	Indriðastaðir	2	1,120	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	736
20	Stóra-Drageyri	3	1,086	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	545
21	Vatnsendi	1	1,154	0,640	0,676	0,668	0,667	0,667	0,745	0,667	1,348	0,010	0,8	1379
22	Hálsar	2	0,941	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	736
23	Sturlureykir 1	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,503	0,009	0,6	640
24	Húsafell/Niðrusk.	1	0,970	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,5	2067
25	Stóri-Ás	2	0,941	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	640

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			K	M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
							H	I							
26	Signýjarstaðir	5	0,859	0,506	0,534	0,528	0,527	0,527	0,588	0,527	0,629	0,009	0,5	294	
27	Bjarnastaðir	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	456	
28	Fljótstunga	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,252	0,009	0,5	1141	
29	Kolsstaðir	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	456	
30	Arnbjargarlækur	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	111	
31	Helgavatn	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	617	
32	Höll	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	88	
33	Örnólfsdalur	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	640	
34	Svartagil	2	0,941	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,8	1600	
36	Hreðavatn	2	1,120	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	617	
37	Brekka	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	111	
38	Sveinatunga Gestsst.	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,5	140	
40	Arnarholt	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	456	
41	Borgir	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,4	456	
42	Einifell	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	0	
43	Grafarkot	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	433	
44	Jafnaskarð	1	1,154	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	326	
45	Munaðarnes	2	0,941	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	617	
46	Ánabrekka/Laufás 19	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	349	
47	Beigaldi	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,755	0,009	0,6	176	
48	Eskiholt 2	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,5	913	
49	Galtarholt 1	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,5	1006	
50	Galtarholt 3	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,6	697	
51	Heyholt	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,8	697	

Svæði		Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
52	Jarðlangsstaðir	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	349
53	Litla-Gröf	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	293
54	Stangarholt	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,315	0,009	0,8	88
55	Stóra-Fjall	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,629	0,009	0,8	867
56	Svignaskarð	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	687
57	Valbjarnarvellir 1	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	326
58	Ferjubakki 1 Trana	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,6	74
59	Grenjar	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,755	0,009	0,5	488
60	Grímsstaðir	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	456
61	Syðri-Hraundalur	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,881	0,009	0,8	433
62	Urriðaá	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,6	433
63	Flesjustaðir	4	0,885	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	196
64	Syðri-Rauðamelur	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	70
65	Miðhús	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,755	0,009	0,5	176
66	Arnarstapaland	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,8	755
67	Gröf 136279	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,755	0,009	0,5	221
68	Saurar	3	0,913	0,490	0,518	0,512	0,511	0,511	0,571	0,511	0,315	0,009	0,5	1141
69	Bíldhóll	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,755	0,009	0,5	176
71	Broddaneshreppur	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
72	Miklaholtshreppur	6	1,000	0,460	0,485	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,252	0,009	0,5	359
73	Ólafsvík	6	1,000	0,460	0,485	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,288	0,009	1,0	359
74	Dalabyggð	6	1,000	0,421	0,445	0,440	0,439	0,439	0,490	0,439	0,216	0,009	1,0	359
75	Hólmavíkurhreppur	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
76	Reykhólahreppur	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
							H	I	K					
77	Súðavíkurhreppur	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
78	Vesturbyggð	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
79	Kalastaðir	2	0,941	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,5	736
80	Hvalfjarðarströnd	6	1,000	0,575	0,607	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,308	0,010	1,0	385
81	Skilmannahreppur	6	1,000	0,575	0,607	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,308	0,010	1,0	385
82	Innri-Akraneshreppur	6	1,000	0,575	0,607	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,308	0,010	1,0	385
83	Leirár- og Melahr.	6	1,000	0,575	0,607	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,308	0,010	1,0	385
84	Andakílshreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
85	Skorradalshreppur	6	1,000	0,575	0,607	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,462	0,010	1,0	578
86	Lundarreykjadalshr.	6	1,000	0,498	0,526	0,520	0,519	0,519	0,579	0,519	0,252	0,009	1,0	359
87	Reykholtsdalshreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
88	Hálshreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,431	0,009	1,0	539
89	Hvítársíðuhreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
90	Þverárhlíðarhreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
91	Norðurárdalshreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
92	Stafholtstungnahr.	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
93	Borgarhreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,431	0,009	1,0	539
94	Borgarnes	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,503	0,009	1,0	359
95	Álftaneshreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
96	Hraunhreppur	6	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0	359
97	Kolbeinsstaðahreppur	6	1,000	0,498	0,526	0,520	0,519	0,519	0,579	0,519	0,288	0,009	1,0	359
98	Staðarsveit	6	1,000	0,460	0,485	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,252	0,009	1,0	359
99	Breiðuvíkurhreppur	6	1,000	0,460	0,485	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,252	0,009	1,0	359
100	Neshreppur	6	1,000	0,460	0,485	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,252	0,009	1,0	359

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
							H	I	K					
101	Eyrarsveit	6	1,000	0,498	0,526	0,520	0,519	0,519	0,579	0,519	0,288	0,009	1,0	359
103	Stykkishólmur	6	1,000	0,498	0,526	0,520	0,519	0,519	0,579	0,519	0,503	0,009	1,0	719
104	Saurbæjarhreppur	6	1,000	0,421	0,445	0,440	0,439	0,439	0,490	0,439	0,216	0,009	1,0	359
105	Ísafjörður	6	1,000	0,509	0,538	0,532	0,531	0,531	0,593	0,531	0,683	0,009	1,0	683
106	Flatey	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
107	Tálknafjarðarhreppur	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
108	Þing-, Flat-, Suðureyri	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
109	Bolungarvík	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,150	0,009	1,0	341
110	Snæfjallahreppur	6	1,000	0,248	0,262	0,259	0,259	0,259	0,289	0,259	0,150	0,009	1,0	341
111	Árneshreppur	6	1,000	0,248	0,262	0,259	0,259	0,259	0,289	0,259	0,150	0,009	1,0	341
112	Kaldrananeshreppur	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
113	Bæjarhreppur	6	1,000	0,386	0,407	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,205	0,009	1,0	341
114	Kárastaðasvæði	2	1,082	0,698	0,737	0,729	0,728	0,728	0,812	0,728	1,444	0,010	0,8	886
115	Miðfellssvæði	4	1,018	0,698	0,737	0,729	0,728	0,728	0,812	0,728	0,645	0,010	0,8	495
116	Laugardalur	2	1,082	0,698	0,737	0,729	0,728	0,728	0,812	0,728	1,444	0,010	0,8	855
117	Geysissvæði	1	0,970	0,699	0,737	0,729	0,728	0,728	0,813	0,728	1,516	0,010	0,8	1187
118	Reykholtssvæði	2	0,941	0,698	0,737	0,729	0,728	0,728	0,812	0,728	1,444	0,010	0,8	843
119	Skeiða-/Gnúpverjahn.	3	0,913	0,582	0,615	0,608	0,607	0,607	0,678	0,607	0,944	0,010	0,8	659
120	Nesjavallasvæði	3	0,913	0,744	0,785	0,776	0,775	0,775	0,865	0,775	0,986	0,010	0,8	780
121	Úlfjótsvatnssvæði	2	1,082	0,730	0,770	0,762	0,761	0,761	0,849	0,761	1,510	0,010	0,8	535
122	Mosfellssvæði	3	0,913	0,744	0,785	0,776	0,775	0,775	0,865	0,775	0,986	0,010	0,8	465
123	Borgarsvæði	3	0,913	0,744	0,785	0,776	0,775	0,775	0,865	0,775	0,986	0,010	0,8	695
124	Kersvæði	2	0,941	0,730	0,770	0,762	0,761	0,761	0,849	0,761	1,510	0,010	0,8	1269
125	Þrastaskógur	1	1,115	0,730	0,771	0,762	0,761	0,761	0,850	0,761	1,585	0,010	0,8	1959

Svæði	Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			K	M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
						H	I							
126	Ölfus	3	0,913	0,582	0,615	0,608	0,607	0,607	0,678	0,607	0,944	0,010	0,8	595
127	Hveragerði	6	1,000	0,537	0,567	0,560	0,560	0,560	0,625	0,560	0,647	0,010	0,8	385
128	Hrunamannahreppur	2	0,941	0,698	0,737	0,729	0,728	0,728	0,812	0,728	1,444	0,010	0,8	862
129	Villingaholtshreppur	4	0,885	0,571	0,603	0,596	0,596	0,596	0,665	0,596	0,645	0,010	0,8	569
130	Hraungerðishreppur	4	0,885	0,571	0,603	0,596	0,596	0,596	0,665	0,596	0,645	0,010	0,8	438
131	Gaulverjabæjarhr.	5	0,859	0,615	0,649	0,642	0,641	0,641	0,716	0,641	0,876	0,010	0,8	410
132	Rangárþing ytra	6	1,000	0,375	0,396	0,391	0,391	0,391	0,437	0,391	0,578	0,010	0,8	385
133	Rangárþing eystra	5	0,859	0,429	0,453	0,448	0,448	0,448	0,500	0,448	0,876	0,010	0,8	315
134	Ásahreppur	4	0,885	0,399	0,421	0,416	0,416	0,416	0,464	0,416	0,645	0,010	0,8	456
135	Skaftárhreppur	4	0,885	0,406	0,429	0,424	0,423	0,423	0,473	0,423	0,602	0,009	0,8	266
136	Mýrdalshreppur	6	1,000	0,382	0,403	0,398	0,398	0,398	0,444	0,398	0,475	0,009	0,8	359
137	Sveitarfél. Árborg	6	1,000	0,503	0,531	0,525	0,524	0,524	0,586	0,524	0,679	0,010	0,8	385
138	Vestmannaeyjar	6	1,000	0,454	0,479	0,473	0,473	0,473	0,528	0,473	0,619	0,009	0,8	359
139	Stafafell	2	0,972	0,406	0,429	0,424	0,423	0,423	0,473	0,423	1,195	0,009	0,5	478
140	Eyjólfsst./Úlfsst.	1	0,940	0,426	0,449	0,444	0,444	0,444	0,495	0,444	1,195	0,009	0,5	594
141	Núpar	3	0,831	0,468	0,494	0,488	0,488	0,488	0,544	0,488	1,281	0,009	0,5	465
142	Lundur	3	0,831	0,481	0,507	0,501	0,501	0,501	0,559	0,501	1,315	0,009	0,5	477
143	Veigastaðir	2	0,884	0,484	0,511	0,505	0,504	0,504	0,563	0,504	1,409	0,010	0,5	511
144	Víðimelur	2	0,884	0,402	0,424	0,419	0,419	0,419	0,468	0,419	1,195	0,009	0,5	652
145	Hvoll	4	0,781	0,387	0,409	0,404	0,404	0,404	0,451	0,404	1,195	0,009	0,5	434
146	Siglufjörður	6	1,000	0,416	0,439	0,434	0,433	0,433	0,484	0,433	0,376	0,009	0,5	341
147	Sauðárkrókur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,399	0,009	0,5	341
148	Staðarhreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
149	Fremri-Torfustaðahr.	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	StAest					StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
						F	H	I	K	M				
150	Ytri-Torfustaðahr.	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,393	0,009	0,5	341
151	Hvammstangahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
152	Kirkjuhvammshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
153	Þverárhreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,381	0,009	0,5	341
154	Þorkelshólshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,385	0,009	0,5	341
155	Áshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,382	0,009	0,5	341
156	Sveinsstaðahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,374	0,009	0,5	341
157	Torfalækjarhreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
158	Blönduós	6	1,000	0,427	0,451	0,446	0,445	0,445	0,497	0,445	0,494	0,009	0,5	341
159	Svínavatnshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,382	0,009	0,5	341
160	Bólstaðarhlíðarhr.	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
161	Engihlíðarhreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,391	0,009	0,5	341
162	Vindhælishreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,378	0,009	0,5	341
163	Skagaströnd	6	1,000	0,400	0,423	0,418	0,417	0,417	0,466	0,417	0,494	0,009	0,5	341
164	Skagahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
165	Skefilsstaðahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,365	0,009	0,5	341
166	Skarðshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,399	0,009	0,5	341
167	Staðarhreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,363	0,009	0,5	341
168	Seyluhreppur	6	1,000	0,355	0,375	0,371	0,370	0,370	0,413	0,370	0,400	0,009	0,5	341
169	Lýtingsstaðahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,378	0,009	0,5	341
170	Akrahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,410	0,009	0,5	341
171	Rípurhreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,403	0,009	0,5	341
172	Viðvíkurhreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
173	Hólahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,386	0,009	0,5	341

Svæði		Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
174	Hofshreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341
175	Hofsóshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,399	0,009	0,5	341
176	Fellshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,399	0,009	0,5	341
177	Fljótahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,415	0,009	0,5	341
178	Akureyri	6	1,000	0,524	0,553	0,547	0,546	0,546	0,610	0,546	0,574	0,009	0,5	341
179	Húsavík	6	1,000	0,461	0,487	0,482	0,481	0,481	0,537	0,481	0,557	0,009	0,5	341
180	Ólafsfjörður	6	1,000	0,431	0,455	0,450	0,449	0,449	0,501	0,449	0,475	0,009	0,5	341
181	Dalvíkurhreppur	6	1,000	0,453	0,479	0,473	0,473	0,473	0,528	0,473	0,520	0,009	0,5	341
182	Grímseyjarhreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,454	0,009	0,5	341
183	Svarfaðardalshreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,415	0,009	0,5	341
184	Hríseyjarhreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,638	0,009	0,5	341
185	Árskógshreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,419	0,009	0,5	341
186	Arnarneshreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,475	0,009	0,5	341
187	Skriðuhreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,415	0,009	0,5	341
188	Öxnadalshreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,454	0,009	0,5	341
189	Glæsibæjarhreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,468	0,009	0,5	341
190	Eyjafjarðarsveit	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,422	0,009	0,5	341
191	Svalbarðsstrandarhr.	6	1,000	0,388	0,410	0,405	0,405	0,405	0,452	0,405	0,391	0,009	0,5	366
192	Grýtubakkahreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,368	0,009	0,5	341
194	Ljósavatnshreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,398	0,009	0,5	341
195	Bárðdælahreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,389	0,009	0,5	341
196	Skútustaðahreppur	6	1,000	0,400	0,423	0,418	0,417	0,417	0,466	0,417	0,490	0,009	0,5	341
197	Reykdalehreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,390	0,009	0,5	341
198	Aðaldælahreppur	6	1,000	0,388	0,410	0,405	0,405	0,405	0,452	0,405	0,449	0,009	0,5	366

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
							H	I	K					
199	Reykjahreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,413	0,009	0,5	341
200	Tjörneshreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,430	0,009	0,5	341
201	Kelduneshreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,430	0,009	0,5	341
202	Öxarfjarðarhreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,460	0,009	0,5	341
203	Fjallahreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,369	0,009	0,5	341
204	Presthólahreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,430	0,009	0,5	341
205	Svalbarðshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,433	0,009	0,5	341
206	Raufarhafnarhreppur	6	1,000	0,362	0,383	0,378	0,378	0,378	0,422	0,378	0,430	0,009	0,5	341
207	Þórshafnarhreppur	6	1,000	0,431	0,455	0,450	0,449	0,449	0,501	0,449	0,526	0,009	0,5	341
208	Sauðaneshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,421	0,009	0,5	341
209	Skreggjastaðahreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,421	0,009	0,5	341
210	Vopnafjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,426	0,009	0,5	341
211	Hlíðarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341
212	Fljótsdalshreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,425	0,009	0,5	341
213	Fellahreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,434	0,009	0,5	341
214	Hjaltastaðahreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,425	0,009	0,5	341
215	Borgarfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,387	0,009	0,5	341
216	Skriðdalshreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,421	0,009	0,5	341
217	Vallahreppur	6	1,000	0,348	0,367	0,363	0,363	0,363	0,405	0,363	0,447	0,009	0,5	341
218	Egilsstaðir	6	1,000	0,400	0,423	0,418	0,417	0,417	0,466	0,417	0,507	0,009	0,5	341
219	Eiðahreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,398	0,009	0,5	341
220	Mjóafjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,361	0,009	0,5	341
221	Norðfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,430	0,009	0,5	341
222	Eskifjörður	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341

Svæði		Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
223	Stöðvarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,425	0,009	0,5	341
224	Breiðdalshreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,408	0,009	0,5	341
225	Beruneshreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341
226	Búlandshreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,417	0,009	0,5	341
228	Nesjahreppur	6	1,000	0,378	0,399	0,394	0,394	0,394	0,440	0,394	0,477	0,009	0,5	341
229	Mýrarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341
230	Borgarhafnarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,427	0,009	0,5	341
232	Tunguhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341
233	Jökuldalshreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341
234	Fáskrúðsfjarðarhr.	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,426	0,009	0,5	341
235	Búðahreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,426	0,009	0,5	341
236	Seyðisfjörður	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,426	0,009	0,5	341
237	Seyðisfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,426	0,009	0,5	341
238	Reyðarfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,426	0,009	0,5	341
239	Neskaupstaður	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,430	0,009	0,5	341
240	Geithellnahreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,009	0,5	341
241	Hafnarhreppur	6	1,000	0,378	0,399	0,394	0,394	0,394	0,440	0,394	0,477	0,009	0,5	341
242	Helgustaðahreppur	6	1,000	0,310	0,327	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,426	0,009	0,5	341
243	Reykjavík	6	1,000	0,653	0,689	0,681	0,680	0,680	0,760	0,680	1,404	0,010	0,8	585
244	Kjalarnes	6	1,000	0,653	0,689	0,681	0,680	0,680	0,760	0,680	0,940	0,010	0,8	501
245	Kópavogur	6	1,000	0,653	0,689	0,681	0,680	0,680	0,760	0,680	1,345	0,010	0,8	558
246	Hafnarfjörður	6	1,000	0,653	0,689	0,681	0,680	0,680	0,760	0,680	1,345	0,010	0,8	558
247	Sléttuhlíð	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	510
248	Þúfa	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
							H	I	K					
249	Blönduholt	4	0,885	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	405
250	Eyjar II	2	1,082	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	748
251	Eilífsdalur	4	0,885	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	405
252	Eyri	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585
253	Fossá	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	184
254	Fremri Háls	2	0,941	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585
255	Háls	2	0,941	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	531
256	Grjóteyri	2	1,082	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	748
257	Hvammsvík	2	1,082	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	961
258	Kiðafell	2	0,941	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585
259	Meðalfell Flekkudalur	2	1,082	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	748
260	Meðalfell Hlíð	2	1,082	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	748
261	Meðalfell Vegur	2	1,082	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	748
262	Morastaðir	4	0,885	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	405
263	Möðruvellir	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	531
264	Kjósahreppur	6	1,000	0,570	0,602	0,595	0,594	0,594	0,663	0,594	0,684	0,010	0,8	418
265	Miðdalur Hamrabr.	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	531
266	Miðdalur II	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585
267	Miðdalur Sel	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585
268	Ellidakot	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585
269	Geitháls	5	0,859	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	460
270	Helgafell	4	0,885	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585
271	Lynghóll	4	0,885	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	460
272	Óskot	4	1,018	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	184

Svæði	Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest		H	I	K	M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
273	Úlfarsfell	4	1,018	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	585	
274	Laxnes	3	0,913	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	798	
275	Þormóðsdalur	3	1,050	0,606	0,639	0,632	0,631	0,631	0,705	0,631	1,045	0,010	0,8	531	
276	Mosfellsbær	6	1,000	0,653	0,689	0,681	0,680	0,680	0,760	0,680	0,981	0,010	0,8	522	
277	Hafnir	6	1,000	0,480	0,507	0,501	0,501	0,501	0,559	0,501	0,583	0,009	0,8	366	
278	Grindavík	6	1,000	0,535	0,565	0,558	0,558	0,558	0,622	0,558	0,591	0,009	0,8	366	
279	Sandgerði	6	1,000	0,480	0,507	0,501	0,501	0,501	0,559	0,501	0,565	0,009	0,8	366	
280	Þóróddsstaðir	5	0,859	0,530	0,560	0,553	0,553	0,553	0,617	0,553	0,915	0,009	0,8	699	
281	Breiðagerði	3	0,913	0,530	0,560	0,553	0,553	0,553	0,617	0,553	0,915	0,009	0,8	465	
282	Hvassahraun	4	0,885	0,530	0,560	0,553	0,553	0,553	0,617	0,553	0,915	0,009	0,8	512	
283	Vatnsleysa	6	1,000	0,480	0,507	0,501	0,501	0,501	0,559	0,501	0,607	0,009	0,8	366	
301	Hálshreppur	6	1,000	0,388	0,410	0,405	0,405	0,405	0,452	0,405	0,385	0,009	0,5	366	
302	Bæjarhreppur	6	1,000	0,348	0,367	0,363	0,363	0,363	0,405	0,363	0,451	0,009	0,5	341	
303	Hofshreppur	6	1,000	0,333	0,351	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,396	0,009	0,5	341	
304	Höfn/Ölver	4	1,054	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,5	489	
305	Höfn/Hafnarskógur	3	1,086	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,8	1040	
308	Bjarkarás	4	0,885	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,5	19	
309	Höfn/Hafnarsel	3	0,913	0,665	0,702	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,348	0,010	0,5	235	
310	Skíðsholt	5	0,859	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,2	0	
312	Hraunholt	5	1,022	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	0	
313	BSRB-Svæði	3	0,913	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,5	935	
314	Galtarholt II	5	1,022	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,2	0	
315	Reynifell	6	1,000	0,375	0,396	0,391	0,391	0,391	0,437	0,391	0,578	0,010	0,8	385	
316	Fossatún	4	1,022	0,621	0,655	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,258	0,009	0,2	0	

Svæði		Fl.	StSvæði	B	E	F	StAest			K	M	StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
							H	I							
318	Brekubæjarland	4	1,000	0,460	0,485	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,252	0,009	1,0		359
319	Birkihlíð	4	1,000	0,536	0,566	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,288	0,009	1,0		359
320	Ásabyggð	1	0,941	0,698	0,737	0,729	0,728	0,728	0,812	0,728	1,444	0,010	0,8		1030
321	Hálönd	1	1,000	0,643	0,678	0,671	0,670	0,670	0,748	0,670	0,704	0,010	0,5		419
322	Kjarnaskógur	1	1,000	0,643	0,678	0,671	0,670	0,670	0,748	0,670	0,704	0,010	0,5		419
323	Sunnuhlíð	1	1,000	0,410	0,433	0,428	0,428	0,428	0,477	0,428	0,417	0,010	0,5		387

S Niðurstöður mats

57. tafla. Niðurstöður endurmats

	Sveitarfélag	Íbúðar-	Frístunda-	Atvinnu-	Stofnanir og	Eignir á	Óbyggðar lóðir	Aðrar	Samtals
		eignir	byggð	eignir	samkomustaðir	jörðum	og lönd	eignir	
165	Reykjavík	1.904.090	1.217	543.851	241.962	2.159	15.913	24.086	2.733.278
	Kópavogur	520.011	760	93.789	35.036	361	4.985	4.048	658.990
	Seltjarnarnes	87.493		3.331	3.556		732	100	95.212
	Garðabær	272.821	5	34.000	11.280	2.443	6.314	631	327.494
	Hafnarfjörður	359.147	514	83.214	27.133	83	13.931	3.505	487.527
	Mosfellsbær	133.678	2.667	11.616	8.327	2.480	7.446	4.785	170.999
	Kjósarhreppur	1.773	5.850	20	51	1.509	440	62	9.705
	Reykjanesbær	142.978	9	31.714	10.205	5	6.898	2.596	194.405
	Grindavík	24.621	1.385	9.511	1.945	51	1.507	767	39.787
	Sandgerði	10.574	118	22.028	1.014	267	1.033	2.580	37.614
	Garður	10.890		1.929	823	31	873	35	14.581
	Vogar	9.291	377	816	684	254	816	890	13.128
	Akranes	64.629		10.425	5.448	6	1.507	733	82.748
	Skorradalshreppur	590	8.780	36	20	372	551	43	10.392
	Hvalfjarðarsveit	5.050	6.195	21.064	497	2.775	1.005	176	36.762
	Borgarbyggð	27.214	15.584	5.910	4.149	10.574	2.730	2.247	68.408
	Grundarfjarðarbær	6.438	173	1.944	827	478	181	80	10.121
	Helgafellssveit	356	134	24	20	435	65	30	1.064
	Stykkishólmur	11.484	257	2.209	1.324	63	137	89	15.563
	Eyja- og Miklaholtshreppur	276	229	180	48	1.219	43	206	2.201
	Snæfellsbær	10.330	1.138	3.815	1.066	1.361	350	171	18.231

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	2.251	770	696	670	4.176	112	95	8.770
Bolungarvík	4.467	104	1.187	511	106	66	144	6.585
Ísafjarðarbær	19.877	674	5.208	3.041	1.233	284	513	30.830
Reykholahreppur	744	498	157	188	1.115	73	88	2.863
Tálknafjarðarhreppur	893	59	293	161	115	18	38	1.577
Vesturbyggð	4.555	323	993	485	835	67	82	7.340
Súðavíkurhreppur	822	431	326	204	495	39	26	2.343
Árneshreppur	86	86	72	33	326	3		606
Kaldrananeshreppur	374	81	132	68	233	14	4	906
Strandabyggð	2.210	225	433	297	952	29	172	4.318
Skagafjörður	26.470	1.145	6.719	4.868	8.214	352	933	48.701
Húnaþing vestra	4.831	549	1.563	867	5.360	94	403	13.667
Blönduós	4.829	117	1.684	1.423	525	53	153	8.784
Skagaströnd	2.063	7	729	482	36	34	41	3.392
Skagabyggð	103	38	10	27	869			1.047
Húnavatnshreppur	368	286	57	386	4.006	28	6.830	11.961
Akrahreppur	477	99	5	52	1.302	11	9	1.955
Akureyri	204.184	1.528	40.835	26.466	280	592	1.992	275.877
Norðurþing	17.600	591	4.030	2.736	2.324	285	277	27.843
Fjallabyggð	13.017	352	3.134	1.733	365	143	199	18.943
Dalvíkurbyggð	12.192	440	2.510	1.855	2.107	142	408	19.654
Eyjafjarðarsveit	7.178	498	340	709	4.639	371	266	14.001
Hörgársveit	3.151	351	832	350	3.058	105	306	8.153
Svalbarðsstrandarhreppur	4.007	799	497	198	1.004	212	54	6.771

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	2.352	258	355	245	882	21	30	4.143
Skútustaðahreppur	2.123	327	897	403	1.202	1.435	1.482	7.869
Tjörneshreppur	183		19	13	369		11	595
Pingeyjarsveit	3.614	2.125	458	1.027	6.111	591	1.384	15.310
Svalbarðshreppur	89	55	9	32	524	1	19	729
Langesbyggð	1.901	9	1.060	477	414	24	36	3.921
Seyðisfjörður	3.541	28	1.764	775	91	58	358	6.615
Fjarðabyggð	31.157	106	95.251	4.746	999	491	405	133.155
Vopnafjarðarhreppur	3.094	141	889	367	1.943	144	73	6.651
Fljótsdalshreppur	152	17	29	98	472	29	7.448	8.245
Borgarfjarðarhreppur	497	62	193	65	296	4	10	1.127
Breiðdalshreppur	569	52	298	194	609	19	33	1.774
Djúpavogshreppur	1.835	34	746	300	850	13	67	3.845
Fljótsdalshérað	28.164	1.272	7.380	3.648	4.179	1.397	952	46.992
Hornafjörður	14.800	523	3.977	1.311	2.491	202	252	23.556
Vestmannaeyjar	40.468	132	8.792	3.366	103	288	332	53.481
Sveitarfélagið Árborg	77.640	191	16.430	9.962	1.628	4.932	1.126	111.909
Mýrdalshreppur	3.435	281	1.199	250	1.694	107	45	7.011
Skaftárhreppur	1.951	814	887	375	3.044	1.486	232	8.789
Ásahreppur	1.066	127	39	23	1.698	120	14.415	17.488
Rangárþing eystra	9.869	2.275	2.671	1.693	7.873	580	457	25.418
Rangárþing ytra	8.880	3.987	2.664	1.610	6.447	1.900	650	26.138
Hrunamannahreppur	4.849	5.558	1.234	712	3.389	1.068	484	17.294
Hveragerði	23.290	39	3.427	3.005	111	588	718	31.178

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	13.493	1.142	3.870	1.833	4.758	2.155	8.813	36.064
Grímsnes-og Grafningshreppur	3.596	46.905	759	658	2.776	3.581	6.076	64.351
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2.270	1.956	251	403	4.410	792	8.462	18.544
Bláskógabyggð	6.844	28.768	1.169	1.494	5.989	2.257	346	46.867
Flóahreppur	1.954	664	221	580	4.727	390	325	8.861
Alls	4.234.159	153.291	1.110.806	442.890	140.680	95.257	115.934	6.293.017

Allar tölur eru í milljónum króna

T [Lög nr. 6/2001](#) um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess

■**26. gr.** Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:

1. Vegir, götur og torg í eign ríkisins eða sveitarfélaga, sem ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landsvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósastólpum, götuvatnum, umferðarskiltum, vegvísum, gjaldmælum og biðskýlum.
2. Hvers konar svæði í eign ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar í þágu almennings og til umferðar eða dvalar án endurgjalds.
3. Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á.
4. Vatnsveitur, þar á meðal brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólpveitur, þar á meðal skólpleiðslur og hreinsibrunnar.
5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs, samkvæmt [hafnalögum nr. 23/1994](#), eða ríkis og sveitarfélaga. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur slík mannvirki, þótt í eign framangreindra aðila sé.
6. Flugbrautir flugvalla í eign opinberra aðila ásamt brautarljósum og öðrum búnaði flugbrauta, svo sem aðflugs- og landingartækjum, og enn fremur þau landsvæði umhverfis flugbrautir, sem eru ónýtanleg vegna flugumferðar.
7. Lönd, er í samræmi við gildandi reglur hafa verið ákveðin greftrunarstaðir manna, ásamt mannvirkjum, sem eru í beinum tengslum við það markmið.
8. Fjarskiptavirki í eign opinberra aðila, en meta skal þó eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir fjarskiptavirki, svo og lóðir eða lönd, sem fjarskiptavirki eða hús yfir þau standa á.
9. Vitar.
10. Ráðherra getur í reglugerð undanþegið ákveðnar fasteignir eða tegundir fasteigna fasteignamati.

■**27. gr.** [Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Taki matsgerð gildi á tímabilinu 1. mars til 30. desember skal miða við febrúarmánuð þar næst á undan matsgerð, sbr. 32. gr. a.]

□ Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fáanlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.]¹⁾

□ Bújarðir skulu metnar miðað við notkun þeirra til búskapar á meðan þær eru nýttar þannig.

□ Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um mat fasteigna.

¹⁾ *L. 83/2008, 15. gr.*

■ **28. gr.** Við ákvörðun matsverðs skv. 27. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, svo sem stærð, gerð, búnað, stað o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga.

□ Huglægu, órökstuddu mati skal ekki beitt nema engra annarra kosta sé völ um ákvörðun matsverðs.

□ Ákvæði skulu sett í reglugerð um aðferð við útreikning staðgreiðsluvirðis miðað við mismunandi greiðslukjör við kaup og sölu.

■ **29. gr.** [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ annast mat fasteigna samkvæmt lögum þessum.

□ [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ skal leitast við að tryggja samræmingu í matsstörfum og samræmingu upplýsinga sem máli skipta við framkvæmd mats. Þá er [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ heimil útvegum sérfræðilegrar aðstoðar við mat eigna eftir því sem þörf krefur.

□ [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ er heimilt að fengnu samþykki ráðherra að ráða trúnaðarmenn í einstökum kjördæmum, er annist mat og/eða skoðun fasteigna. Ef til kemur skal í reglugerð setja nánari ákvæði um ráðningu og starfssvið trúnaðarmanna.

¹⁾ *L. 77/2010, 5. gr.*

■ **30. gr.** [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ skal hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 19. gr., skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ nema sérstakar ástæður hamli.

□ [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ er heimilt að höfðu samráði við hlutaðeigandi stjórnvöld að meta ásláttarmati eignir sem eru þess eðlis að venjulegt mat er erfitt og/eða þjónar ekki opinberum hagsmunum.

□ [Nýtt matsverð skal þegar skrá í [fasteignaskrá]²⁾ og gildir það með þeim almennu breytingum sem á því geta orðið eða þar til því er hrundið með nýju mati.]³⁾

¹⁾ *L. 77/2010, 5. gr.* ²⁾ *L. 83/2008, 21. gr.* ³⁾ *L. 139/2004, 3. gr.*

■ **31. gr.** Aðili, sem verulega hagsmuni getur átt í matsverði eignar og sættir sig ekki við skráð mat skv. 29. og 30. gr., getur krafist nýs úrskurðar [Þjóðskrár Íslands]¹⁾ um matið. Krafa um endurmat skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum.

□ [[Þjóðskrá Íslands]¹⁾ getur að eigin frumkvæði endurmetið einstakar eignir í því skyni að tryggja samræmt mat hliðstæðra eigna.

□ [Ákvæði 13., 14. og 18. gr. stjórnsýslulaga gilda ekki við meðferð mála samkvæmt þessari grein og 30. gr. laga þessara. Eiganda skal tilkynnt um nýtt eða breytt fasteignamat. Sætti eigandi sig ekki við ákvörðun fasteignamats getur hann gert skriflega og rökstudda kröfu um endurupptöku málsins innan eins mánaðar frá tilkynningu ákvörðunar.]²⁾³⁾

□ Nýtt matsverð skal þegar skráð í [fasteignaskrá]⁴⁾ og gildir með þeim almennu breytingum

sem á því geta orðið, sbr. 32. gr., þar til því er hrundið með nýju mati eða yfirmati.

□ Ráðherra getur með reglugerð ákveðið að sá sem krefst endurmats beri kostnað af því mati ef krafan er bersýnilega tilefnislaus.

¹⁾L. 77/2010, 5. gr. ²⁾L. 83/2008, 16. gr. ³⁾L. 61/2001, 1. gr. ⁴⁾L. 83/2008, 21. gr.

■ **32. gr.** [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ er heimilt, sé þess krafist af hálfu [ráðuneytisins]²⁾ eða sveitarfélags, að taka til endurmats einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum, með gildistöku frá þeim tíma sem [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ ákveður, ef [hún telur]³⁾ matsverð ekki í samræmi við gangverð eins og til er ætlast samkvæmt lögum þessum. [Málsmeðferð samkvæmt þessari grein og endurmat einstakra eigna skal fara eftir 31. gr. laganna.]⁴⁾

¹⁾L. 77/2010, 5. gr. ²⁾L. 162/2010, 166. gr. ³⁾L. 83/2008, 20. gr. ⁴⁾L. 61/2001, 2. gr.

■ **[32. gr. a.]** [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ skal endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Skal það verð talið fasteignamatsverð frá og með 31. desember þess árs til jafnlengdar næsta árs nema sérstök matsgerð komi til. Frestur eiganda til athugasemda skal vera mánuður frá tilkynningu ákvörðunar. Matsgerðir framkvæmdar á tímabilinu júní til desember skulu taka bæði til skráðs matsverðs og fyrirhugaðs matsverðs.

□ [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ ber eigi síðar en í júnímánuði ár hvert að gera hverju sveitarfélagi og hverjum eiganda grein fyrir niðurstöðum endurmats skv. 1. mgr. sem tekur gildi í viðkomandi sveitarfélagi næsta 31. desember.]²⁾

¹⁾L. 77/2010, 5. gr. ²⁾L. 83/2008, 17. gr.

■ **33. gr.** Yfirmat fasteigna annast yfirfasteignamatsnefnd fyrir landið allt.

□ Nefndina skipar [ráðherra]¹⁾ þremur mönnum og þremur til vara úr hópi tíu manna, sem Hæstiréttur tilnefnir. Skipunartími nefndarinnar skal vera frá 15. maí til jafnlengdar að þremur árum liðnum.

□ Kostnaður við yfirmat greiðist úr ríkissjóði. Yfirfasteignamatsnefnd getur þó gert eiganda fasteignar að greiða kostnað vegna tilefnislausrar kæru til nefndarinnar.

¹⁾L. 77/2010, 5. gr.

■ **34. gr.** Hagsmunaaðilar ... ¹⁾ geta kært niðurstöðu endurmats ... ¹⁾ til yfirfasteignamatsnefndar. Kæra skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum. Um meðferð máls fyrir nefndinni, framlagningu gagna eða mállutning fer eftir ákvörðun nefndarinnar.

□ Nefndin skal úrskurða slíkt mál innan þriggja mánaða frá kæru nema sérstök heimild fyrir frestun sé veitt af hálfu ráðuneytisins. Niðurstaða kærumáls skal þegar tilkynnt aðila þess og nýtt matsverð þegar skráð í [fasteignaskrá].²⁾

□ Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður.

¹⁾L. 83/2008, 18. gr. ²⁾L. 83/2008, 21. gr.

■ **35. gr. ...** ¹⁾

¹⁾L. 83/2008, 19. gr.

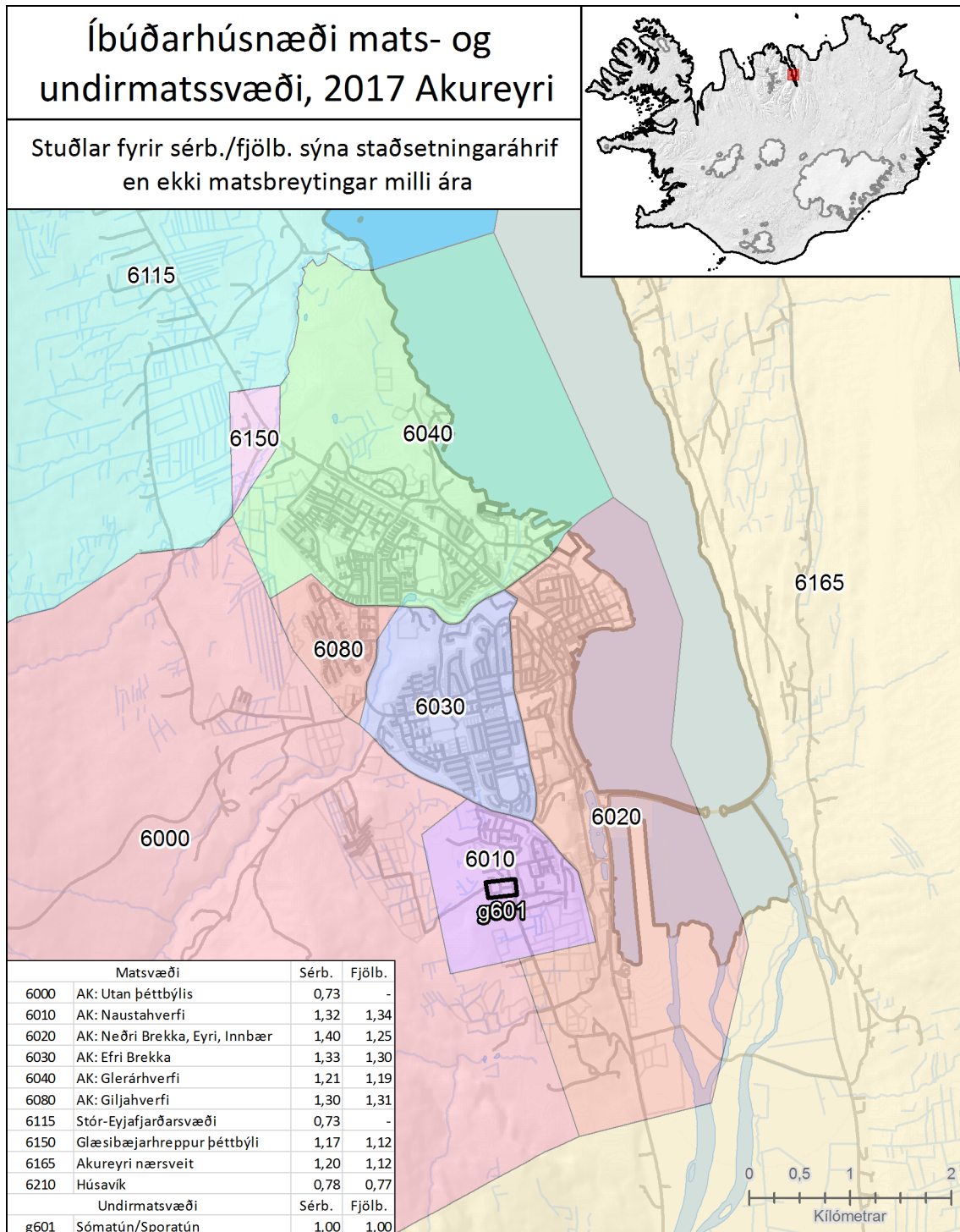
■ **36. gr.** Ráðherra getur með reglugerð¹⁾ sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara. Áður en slík reglugerð er sett skal um hana leitað umsagnar Sambands íslenskra sveitarfélaga.

¹⁾Rg. 406/1978 sbr. 95/1986 og 458/1998 (um fasteignaskráningu og fasteignamat).

■ **37. gr.** [Brot gegn ákvæðum laga þessara varða sektum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum.]¹⁾

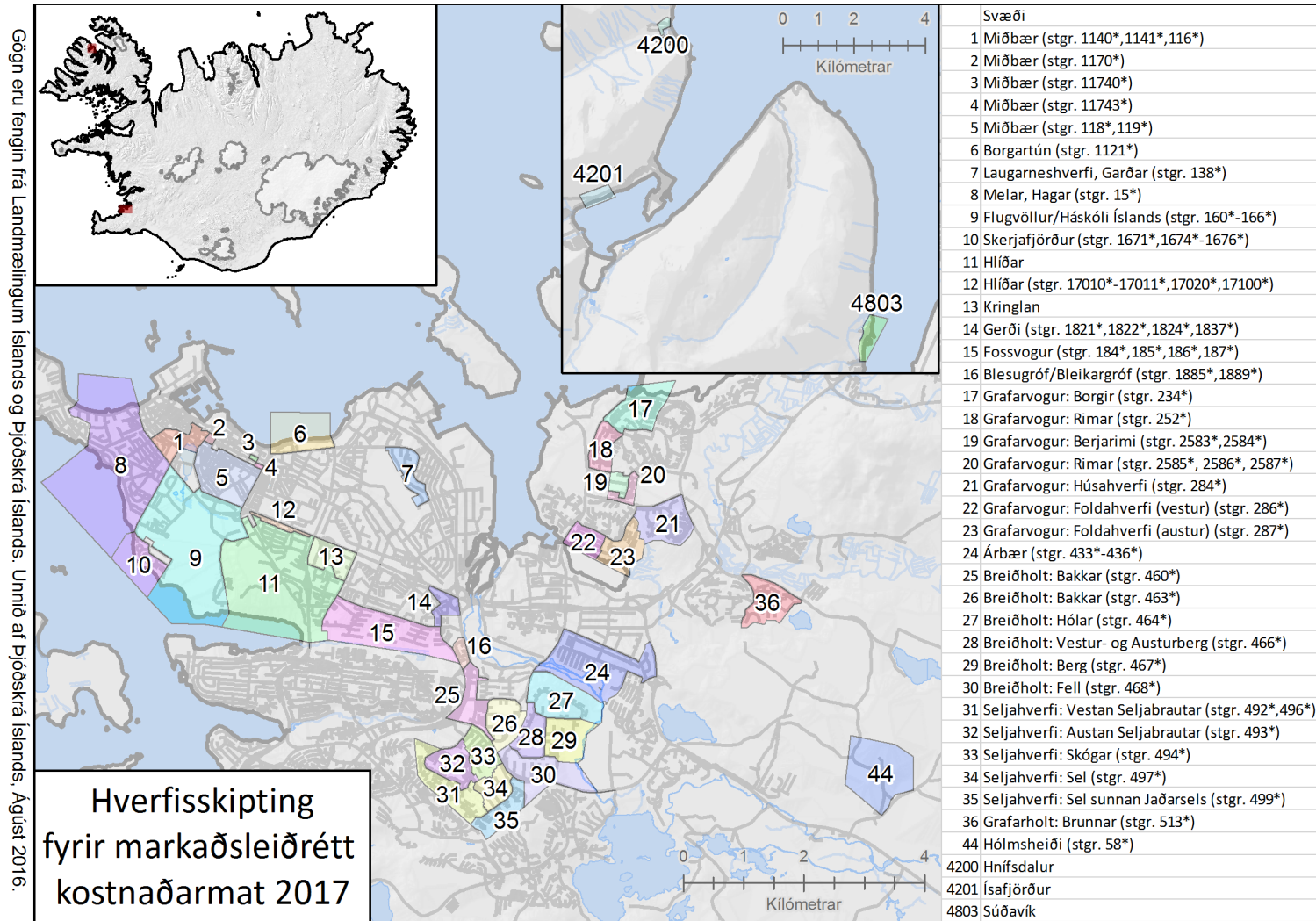
¹⁾ *L. 88/2008, 234. gr.*

U Kort

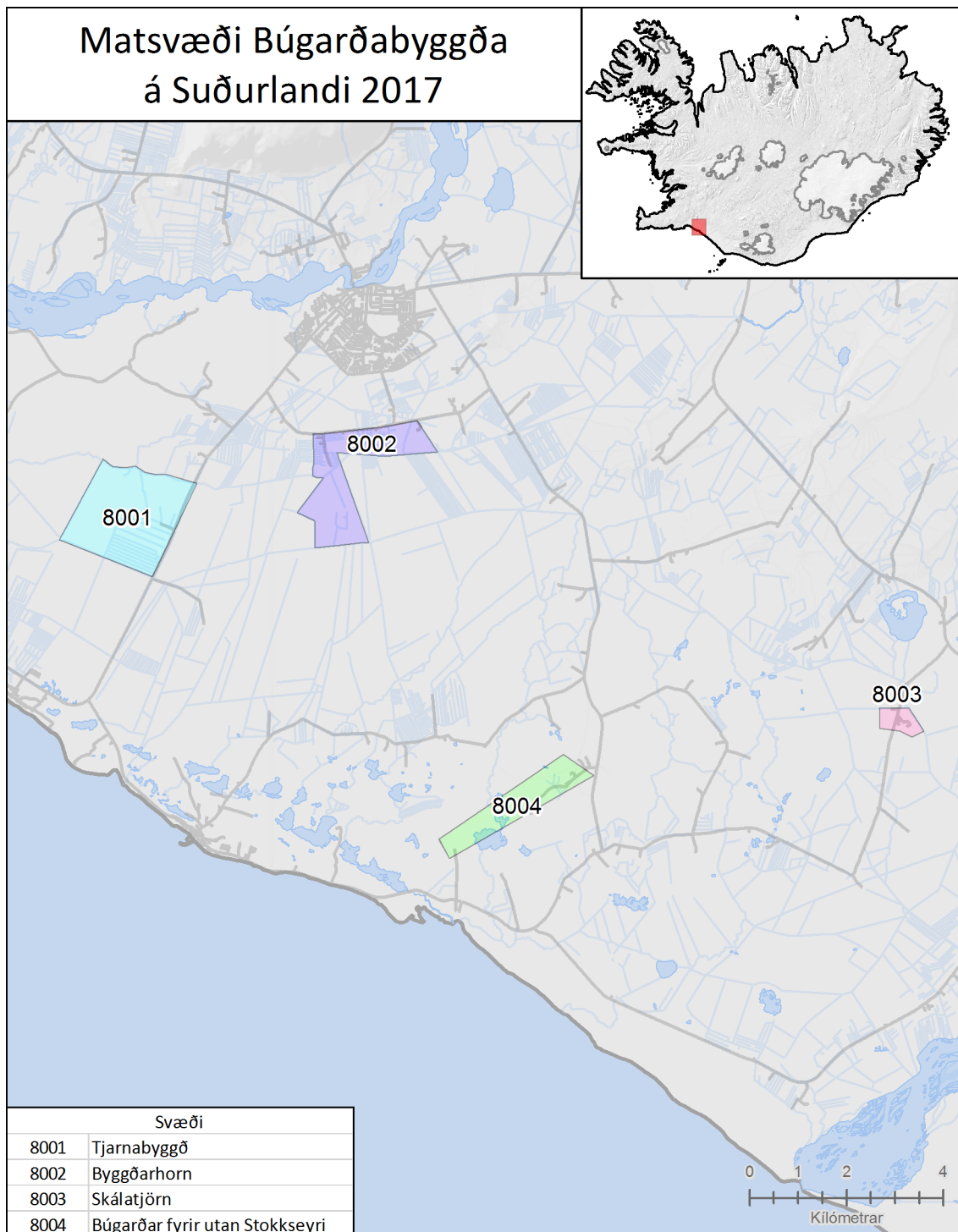


Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, Ágúst 2016.

14. mynd. Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri.

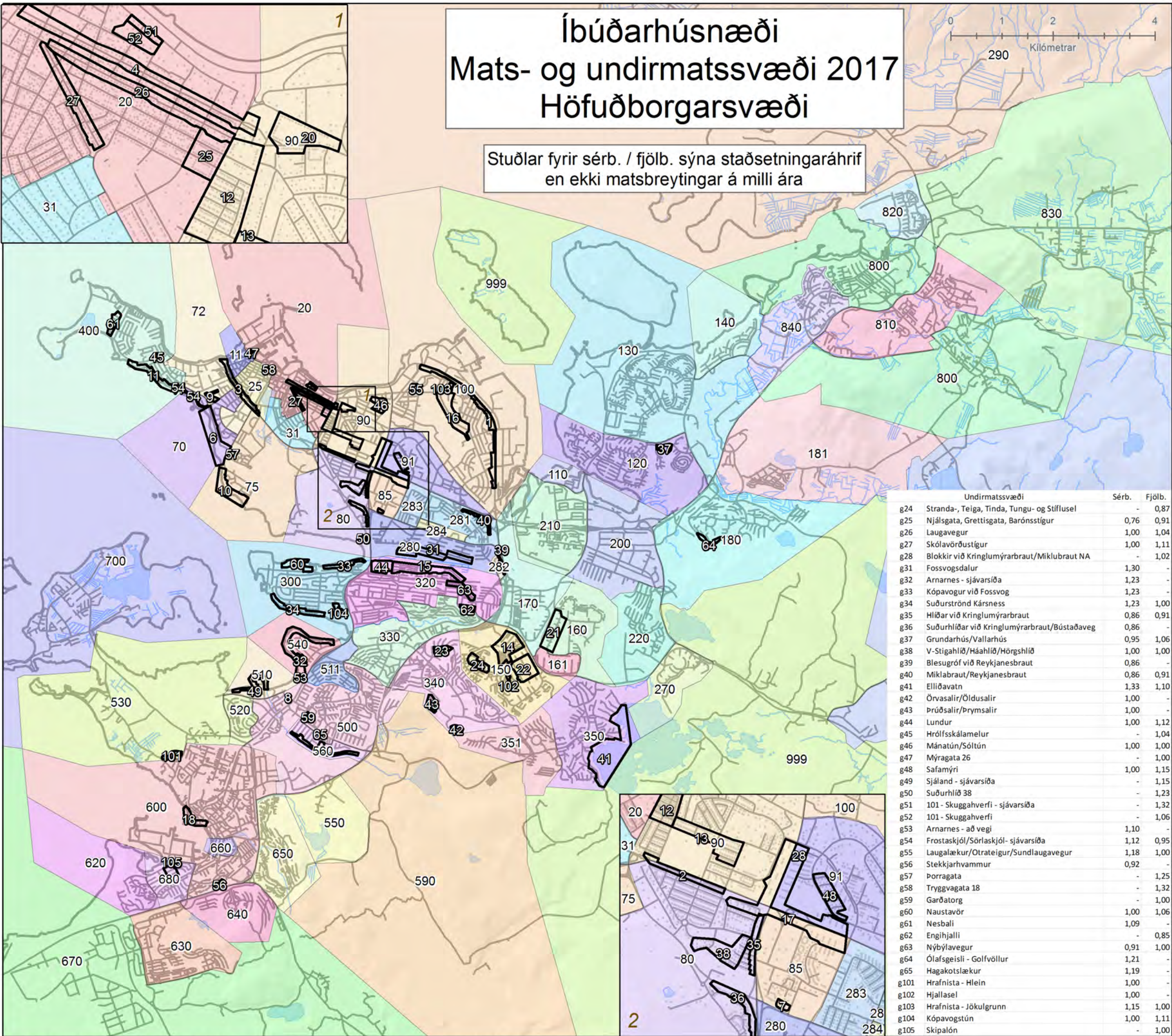


15. mynd. Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat.

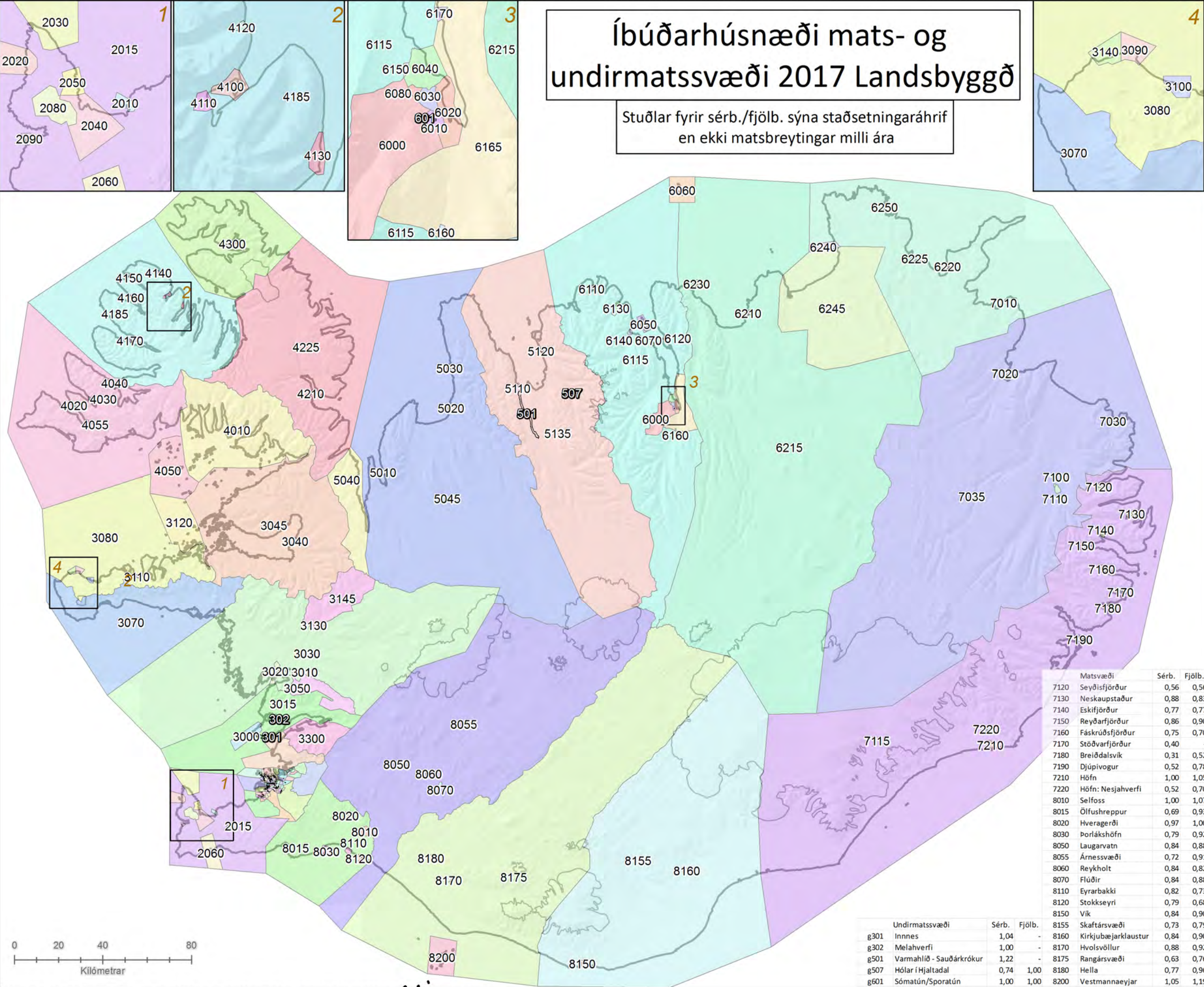


Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, Ágúst 2016.

16. mynd. Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi.



Matsvæði		Sérb.	Fjöl.
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,33	1,36
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,45	1,40
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,58	1,45
31	Miðbær: Suður-Pingholt	1,76	1,60
70	Melar: Að sjó	1,33	1,42
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,45	1,32
75	Skerjafjörður	1,42	1,30
80	Hlíðar	1,27	1,30
85	Kringlan	1,17	1,34
90	Holt/Tún	1,25	1,24
91	Háaleiti/Skeifa	1,23	1,13
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,10	1,20
110	Bryggjuhverfi	1,03	1,02
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,03	1,04
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Vikur, Borgir	1,00	1,00
140	Grafarvogur: Staðir	1,00	1,03
150	Seljahverfi	0,94	1,11
160	Hólar, Berg	0,89	0,99
161	Fell	0,84	0,92
170	Neðra-Breiðholt	0,91	0,98
180	Grafarholt	1,00	0,95
181	Úlfarsárdalur	0,84	0,97
200	Árbær	1,00	1,00
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,07	1,14
220	Selás	1,00	1,08
270	Norðlingaholt	1,00	0,96
280	Fossvogur	1,23	1,30
281	Réttarholt	1,15	1,23
282	Blesugróf	1,00	-
283	Hvassaleiti	1,17	1,21
284	Bústaðahverfi	1,15	1,15
290	Kjalarnes	0,68	0,68
300	Kópavogur: Vesturbær	1,05	1,07
320	Kópavogur: Austurbær	1,03	1,09
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,05	1,11
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,03	1,03
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,00	0,98
351	Kópavogur: Kórar	0,97	0,95
400	Seltjarnarnes	1,17	1,26
500	Garðabær	1,07	1,21
510	Garðabær: Sjáland	1,07	1,12
511	Garðabær: Akrahverfi	1,19	1,12
520	Garðabær: Ásar	1,10	1,12
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,00	-
540	Garðabær: Arnarnes	1,20	-
550	Garðabær: Urriðaholt	1,00	1,06
560	Garðabær: Flátr	1,14	-
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,95	-
600	Hafnarfjörður	0,98	0,98
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,89	0,89
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,80	0,86
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,93	0,96
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,00	1,00
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,03	0,91
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	-	-
680	Hafnarfjörður: Böð	0,89	0,96
700	Garðabær: Álfanes	0,88	0,93
800	Mosfellsbær	0,96	1,00
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,92	0,93
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,80	-
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,75	-
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,00	1,04
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,70	-
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,70	-
Undirmatssvæði		Sérb.	Fjöl.
g24	Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	-	0,87
g25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	0,76	0,91
g26	Laugavegur	1,00	1,04
g27	Skólavörðustígur	1,00	1,11
g28	Blokkir við Kringlumýrabraut/Miklubraut NA	-	1,02
g31	Fossvogsdalur	1,30	-
g32	Arnarnes - sjávarsíða	1,23	-
g33	Kópavogur við Fossvog	1,23	-
g34	Suðurströnd Kársness	1,23	1,00
g35	Hlíðar við Kringlumýrabraut	0,86	0,91
g36	Suðurlíðar við Kringlumýrabraut/Bústaðaveg	0,86	-
g37	Grundarhús/Vallarhús	0,95	1,06
g38	V-Stígahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,00	1,00
g39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,86	-
g40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,86	0,91
g41	Ellidavatn	1,33	1,10
g42	Örvasalir/Öldusalir	1,00	-
g43	Prúðsalir/Þrymsalir	1,00	-
g44	Lundur	1,00	1,12
g45	Hrólfsskámelur	-	1,04
g46	Mánatún/Sóltún	1,00	1,00
g47	Mýragata 26	-	1,00
g48	Safamýri	1,00	1,15
g49	Sjáland - sjávarsíða	-	1,15
g50	Suðurlíð 38	-	1,23
g51	101 - Skuggahverfi - sjávarsíða	-	1,32
g52	101 - Skuggahverfi	-	1,06
g53	Arnarnes - að vegi	1,10	-
g54	Frostaskjól/Sórlaskjól - sjávarsíða	1,12	0,95
g55	Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,18	1,00
g56	Stekkjarmammur	0,92	-
g57	Þoragata	-	1,25
g58	Tryggvagata 18	-	1,32
g59	Garðatorg	-	1,00
g60	Naustavör	1,00	1,06
g61	Nesbali	1,09	-
g62	Engihjalli	-	0,85
g63	Nýbýlavegur	0,91	1,00
g64	Ólafsgesli - Golfvöllur	1,21	-
g65	Hagakotslækur	1,19	-
g101	Hrafnista - Hlein	1,00	-
g102	Hjallasel	1,00	-
g103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,15	1,00
g104	Kópavogstún	1,00	1,11
g105	Skipalón	-	1,00
Undirmatssvæði		Sérb.	Fjöl.
g1	Kleppsvogur	1,00	0,91
g2	Miklabraut	0,85	0,88
g3	Hringbraut	0,93	0,92
g4	Hverfisgata	0,74	0,85
g6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,34	1,16
g7	Breiðablik (Efstaleti 10-14)	-	1,15
g8	Sjávargrund	-	0,86
g9	Einimelur	1,34	-
g10	Skildinganes	1,34	-
g11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,34	1,16
g12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,00	1,00
g13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,00	1,11
g14	Seljahverfi, norðurhluti	1,00	1,07
g15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,13	1,08
g16	Laugarás	1,21	1,10
g17	Blokkir við Kringlumýrabraut/Miklubraut SV	-	0,93
g18	Norðurbakki	-	1,06
g20	Norðaustan Hlemms	1,00	0,95
g21	Vesturberg	0,94	0,97
g22	Seljahverfi, austur	0,90	0,86
g23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	-	1,04

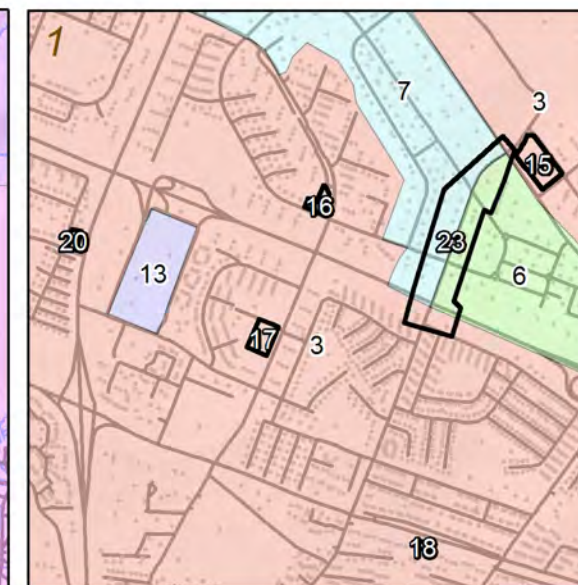


Matsvæði	Sérb.	Fjölb.
2010 Vogar	0,90	1,00
2015 Reykjanes dreifbýli	0,54	-
2020 Sandgerði	0,79	0,77
2030 Garður	0,79	0,77
2040 Njarðvík	1,04	1,05
2050 Keflavík	1,17	1,11
2060 Grindavík	0,97	1,00
2080 Flugvallarsvæði	0,81	0,88
2090 Hafnir	0,56	-
3000 Akranes	1,12	1,07
3010 Hvanneyri	0,83	0,86
3015 Hvalfjarðarsvæði	0,81	0,88
3020 Borgarnes	0,93	0,95
3030 Borgarbyggð	0,69	-
3040 Búðardalur	0,57	0,69
3045 Dalabyggð	0,52	-
3050 Skorradalshreppur	0,93	-
3070 Snæfellsnes: Suður	0,65	-
3080 Snæfellsnes: Norður	0,64	0,65
3090 Ríf	0,70	0,84
3100 Ólafsvík	0,71	0,95
3110 Grundarfjörður	0,87	1,00
3120 Stykkishólmur	1,00	1,12
3130 Bifröst	0,80	0,92
3140 Hellissandur	0,69	0,86
3145 Norðurárdalur	0,72	-
3300 Kjós	0,81	-
4010 Reykhólahreppur	0,44	0,38
4020 Patreksfjörður	0,56	0,49
4030 Tálknafjörður	0,40	0,45
4040 Bíldudalur	0,49	0,36
4050 Flatey á Breiðafirði	0,37	-
4055 Vesturbyggð	0,40	-
4100 Ísafjörður: Eldri byggð	0,86	0,76
4110 Ísafjörður: Nýrri byggð	0,79	0,64
4120 Hnífsdalur	0,50	0,74
4130 Súðavík	0,50	0,49
4140 Bolungarvík	0,55	0,55
4150 Suðureyri	0,40	0,37
4160 Flateyri	0,37	0,37
4170 Þingeyri	0,40	0,37
4185 Ísafjarðarsýsla	0,40	0,44
4210 Hólmavík	0,64	-
4225 Strandir	0,40	0,43
4300 Hornstrandir	0,35	-
5010 Hvammstangi	0,57	0,63
5020 Blönduós	0,59	0,63
5030 Skagastönd	0,49	0,35
5040 Borðeyri	0,46	-
5045 Húnavatnssýsla	0,54	-
5110 Sauðárkrókur	1,00	1,00
5120 Hofsó	0,45	0,80
5135 Skagafjörður	0,62	0,40
6000 AK: Utan þéttbýlis	0,73	-
6010 AK: Naustahverfi	1,32	1,34
6020 AK: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,40	1,25
6030 AK: Efri Brekka	1,33	1,30
6040 AK: Glerárhverfi	1,21	1,19
6050 Hrisey	0,57	0,48
6060 Grimsey	0,40	-
6070 Árskógssandur/Hauganes	0,65	0,70
6080 Akureyri: Giljahverfi	1,30	1,31
6110 Siglufjörður	0,70	0,62
6115 Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,73	-
6120 Grenivík	0,77	-
6130 Ólafsfjörður	0,55	0,37
6140 Dalvík	0,85	0,71
6150 Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,17	1,12
6160 Hrafnagilshverfi	1,00	1,18
6165 Akureyri nærsveit	1,20	1,12
6170 Svalbarðseyri	0,87	0,80
6210 Húsavík	0,78	0,77
6215 Suður-Þingeyjarsýsla	0,66	-
6220 Þórshöfn	0,45	0,44
6225 Norðausturland dreifbýli	0,34	-
6230 Flatey á Skjálfanda	0,37	-
6240 Kópasker	0,34	0,38
6245 Öxarfjörður	0,40	-
6250 Raufarhöfn	0,16	0,25
7010 Bakkafjörður	0,30	-
7020 Vopnafjörður	0,58	0,54
7030 Bakkagerði	0,45	-
7035 Fljótaldalssvæði	0,59	0,93
7100 Fellabær	0,94	1,13
7110 Egilsstaðir	1,00	1,00
7115 Austfirðir	0,59	-

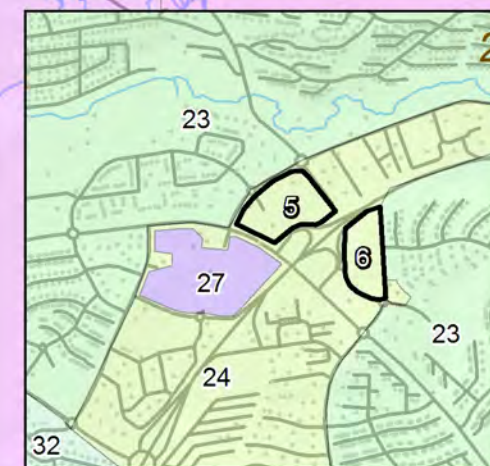
Atvinnuhúsnæði mats- og undirmatssvæði 2017 Höfuðborgarsvæði

Stuðlar fyrir skrifts. / versl. / iðnað sýna
staðsetningaráhrif en ekki matsbreytingar milli ára

0 1 2 4
Kilómetrar



Matsvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað
1 Seltjarnarnes	0,74	0,75	0,90
2 Miðbær	1,36	1,53	1,65
3 Reykjavík megnið	0,92	0,92	0,93
4 Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,20	1,02	1,30
5 Garðar/Vogar/Örfirisey	0,90	0,87	1,02
6 Skeifan	0,88	0,92	1,16
7 Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,90	0,95	1,13
8 Úthverfi	0,82	0,64	0,78
9 Hálsar	0,78	0,80	0,88
10 Höfðar	0,70	0,70	0,83
11 Grafarholt/Korputorg	0,79	0,80	0,83
12 Reykjavíkurhöfn	1,10	1,02	1,37
13 Kringlan	0,92	2,75	0,90
14 Mosfellsbær	0,74	0,65	0,66
15 Esjumelar	-	-	0,62
21 Kópavogur: Hvörf	0,66	0,65	0,83
22 Kópavogur: Hamraborg/Dalbrekka	0,70	0,68	0,83
23 Kópavogur	0,70	0,65	0,83
24 Kópavogur: Smárar/Dalsvegur/Lindir	0,79	0,75	1,00
25 Kópavogur: Smiðju/Skemmuvogur	0,57	0,65	0,85
26 Kópavogur: Kársnes	0,69	0,65	0,90
27 Smáralind	0,78	2,16	-
31 Garðabær: Kauptún/Hraun	0,55	0,55	1,00
32 Garðabær	0,73	0,61	1,00
33 Garðabær: Lyngás	0,70	0,61	0,83
41 Hafnarfjörður: Hraun	0,74	0,65	0,87
42 Hafnarfjörður: Vellir	0,47	0,70	0,64
43 Hafnarfjörður: Miðbær	0,88	0,76	0,92
44 Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,88	0,70	0,76
45 Hafnarfjörður	0,70	0,70	0,63
51 Garðabær: Álfanes	-	0,52	-
290 Kjalarnes	0,51	0,40	0,59
Undirmatssvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað
g1 Hafnarfjörður: Fjörður	1,00	1,17	-
g2 Garðabær: Litlatún	-	2,01	-
g3 Garðabær: Garðatorg	1,00	1,00	1,00
g5 Kópavogur: Smáratorg	1,00	1,00	-
g6 Kópavogur: Lindir	-	1,38	-
g7 Reykjavík: Mjódd	1,00	1,65	1,13
g9 Reykjavík: Hólagarður	-	1,00	-
g10 Reykjavík: Kirkjustétt	1,00	1,00	-
g11 Reykjavík: Korputorg	-	1,00	-
g12 Reykjavík: Spöngin	1,00	1,39	-
g13 Reykjavík: Hverafold	1,00	1,00	1,00
g14 Reykjavík: Holtagarðar	-	-	1,00
g15 Reykjavík: Glæsibær	1,00	1,25	1,27
g16 Reykjavík: Miðbær	1,00	1,25	1,00
g17 Reykjavík: Austurveg	1,00	1,25	-
g18 Reykjavík: Grímsbær	1,00	1,00	-
g20 Reykjavík: Suðurveg	-	1,00	-
g21 Reykjavík: Nóatún	1,00	-	-
g22 Seltjarnarnes: Eiðistorg	1,00	1,00	1,00
g23 Reykjavík: Grensásvegur	1,00	0,90	0,80
g24 Garðabær: Kauptún	-	1,29	-
g25 Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,25	1,00	1,00





ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

Borgartúni 21
105 Reykjavík

Hafnarstræti 107
600 Akureyri

Sími: 515 5300
Fax: 515 5420

Netfang: skra@skra.is
www.skra.is