



FASTEIGNAMAT 2019

NÓVEMBER 2018

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun nóvember 2018

Prentun: Prentsmiðjan Leturprent ehf

Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands

ISSN 1670-8350 (prentuð útgáfa)

ISSN 1670-8369 (rafræn útgáfa)

Efnisyfirlit

1	Inngangur	8
2	Samantekt á helstu niðurstöðum	10
3	Lagagrundvöllur fasteignamats	12
3.1	Lög um skráningu og mat fasteigna	12
3.2	Aðdragandi lagabreytinga 2009	13
3.3	Endurskoðun matsaðferða	13
4	Fræði	15
4.1	Matsaðferðir	15
4.2	Mat á gæðum fjöldamats	16
5	Markaðsaðferð	17
5.1	Gagnasöfn	17
5.2	Líkangerð íbúðarhúsnæðis	24
5.3	Lóðarmat íbúðarhúsnæðis	25
5.4	Skoðunarkerfi íbúðarhúsamats	28
5.4.1	Eldri skoðunarupplýsingar	28
5.5	Líkangerð sumarhúsamats	30
5.6	Skoðunarkerfi sumarhúsamats	31
5.7	Lokafrágangur markaðsaðferðar	32
5.8	Mælingar á gæðum fasteignamats 2019	33
6	Tekjuaðferð	35
6.1	Aðdragandi tekjuaðferðar	35
6.2	Gagnasafn tekjumats	37
6.3	Líkangerð tekjumats	40
6.4	Lóðarmat tekjumats	41
6.5	Skoðunarkerfi tekjumats	42
6.6	Lokafrágangur tekjuaðferðar	43
7	Aðrar aðferðir	45
7.1	Endurstofnverð	45
7.2	Framreikningur fasteignamats	46
7.3	Íbúðarhúsnæði með blandaðri aðferð	46
7.4	Markaðsleiðrétt kostnaðarmat	48
7.5	Jarðir og annað land	51
7.5.1	Verðflokkamat	51
7.5.2	Búgarðalóðir	53
7.6	Lokafrágangur annarra aðferða	54

A	Matslíkön íbúðarmatslíkans	55
A.1	Fasteignamat	55
A.2	Grunnmat	57
A.3	Lóðarmat	58
B	Breytur íbúðarmatslíkans	59
B.1	Skilgreining á breytum íbúðarmatslíkans	59
B.2	Yfirlit um breytur eftir líkönum	63
B.3	Nánari skilgreining á breytum fyrir útveggi	65
C	Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans	66
D	Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði	79
E	Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans	82
F	Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats	93
G	Lýsistærðir íbúðarmats	94
H	Sumarhúsalíkan	102
I	Breytur sumarhúsalíkans	103
J	Matssvæði sumarhúsalíkans	104
K	Matslíkön atvinnuleigulíkans	107
K.1	Fasteignamat	107
K.2	Grunnmat	108
K.3	Lóðarmat	108
L	Breytur atvinnumatslíkans	109
M	Matssvæði og undirmatssvæði atvinnumatslíkans	111
N	Marktækir stuðlar atvinnuleigulíkans	128
O	Svæðastuðlar	132
P	Atvinnustuðlar	148
Q	Framreiknistuðlar	164
R	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat	167
S	Niðurstöður mats	169

T	Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum,	
	V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess	173

U	Kort	177
----------	-------------	------------

Töfluskrá

1	Matsniðurstöður eftir eignaflokkum	10
2	Verðmætaflokkun rýma í íbúðarhúsnæði	21
3	Verðmætaflokkun rýma í sumarhúsum	21
4	Flokkun íbúðarhúsnæðis	23
5	Fjöldi kaupsamninga í hverju íbúðarhúsnæðislíkani	24
6	Áhrif matsstigs á húsmat í íbúðamati	26
7	Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum	26
8	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis	29
9	Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn	29
10	Áhrif matsstigs á mat rýmis í sumarhúsamati	31
11	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi sumarhúsa	32
12	Námundun á matstölum	33
13	Lýsistærðir líkana íbúðarhúsnæðis	34
14	Lýsistærðir líkans sumarhúsa	34
15	Flokkun rýma	39
16	Lýsistærðir líkana	41
17	Viðmiðunarávöxtunarkrafa	42
18	Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati	42
19	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats	43
20	Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2019	47
21	Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2018	47
22	Stuðlar fyrir húsmat 2019	48
23	Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2019	48
24	Almennur stuðull 2019	49
25	Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2018	50
26	Stuðlar (λ_2 og λ_{26b}) fyrir lóðarmat	50
27	Notkun lands	51
28	Flokkun lands	52
29	Verð flokka	53
30	Hverfisstuðlar búgarðamats	54
31	Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	59
32	Breytur í líkönum eftir svæðum	63
33	Flokkun á efni útveggja	65
34	Matssvæði: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu	66
35	Matssvæði: Sérbýli á landsbyggðinni	68

36	Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	71
37	Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni	73
38	Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu	76
39	Undirmatssvæði á landsbyggðinni	78
40	Marktækir stuðlar: Sérbyli á höfuðborgarsvæðinu	82
41	Marktækir stuðlar: Sérbyli á landsbyggðinni	84
42	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	87
43	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni	90
44	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbyli	94
45	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli	95
46	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbyli	97
47	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli	100
48	Breytur fyrir mat sumarhúsa sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands .	103
49	Matssvæði: Sumarhús	104
50	Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	109
51	Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði	111
52	Matssvæði: Verslunarhúsnæði	115
53	Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði	119
54	Matssvæði: Ráðstefnu- og tónlistarhús	122
55	Undirmatssvæði atvinnuhúsnæðis	126
56	Marktækir stuðlar: Skrifstofur	128
57	Marktækir stuðlar: Verslun	128
58	Marktækir stuðlar: Iðnaður	130
59	Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði	132
60	Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús	148
61	Framreiknistuðlar	164
62	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat	167
63	Niðurstöður endurmats	169

Myndaskrá

1	Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.	9
2	Matsbreytingar.	11
3	Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun selur.	18
4	Hlutfall kaupsamninga um sumarhús þar sem fjármálastofnun selur.	19
5	Hlutfall makaskipta á öllu landinu.	19
6	Hlutfall fasteignamats og kaupverðs eigna í tekjuaðferð.	36
7	Verðþróun sérbylis á höfuðborgarsvæðinu.	79
8	Verðþróun sérbylis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	79
9	Verðþróun sérbylis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	80
10	Verðþróun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu.	80
11	Verðþróun fjölbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	81

12	Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	81
13	Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri.	177
14	Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat árið 2019.	178
15	Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi árið 2019.	179

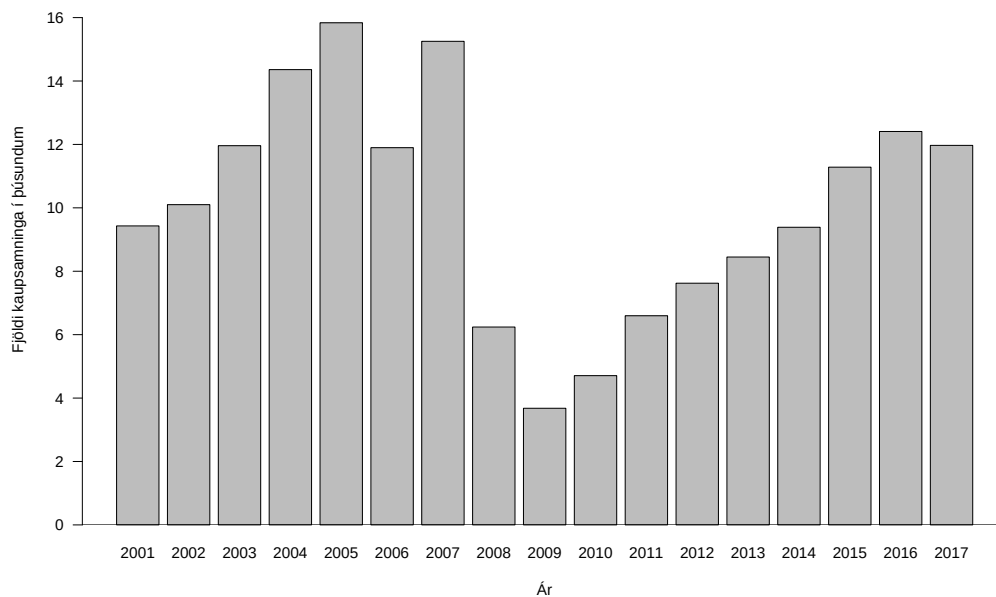
1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður og aðferðir árlegs endurmats fasteignamats sem gildir fyrir árið 2019. 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 2019 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2018 og tekur gildi 31. desember 2018.

Árið 2009 tóku gildi breytingar á lögum um mat fasteigna sem fólu í sér upptöku árlegs endurmats fasteignamats. Frá þeim tíma hafa verið gerðar endurbætur 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. Árið 2017 var kynnt ný matsaðferð fyrir sumarhús, markaðsaðferð sem er sama aðferð og notuð er fyrir íbúðarhúsnæði. Vegna nýrrar aðferðarfræði urðu miklar breytingar á fasteignamati sumarhúsa milli ára. Helsta skýringin er að nýja matsaðferðin tekur betur á fjölbreytileika sumarhúsa og því var hægt að nálgast gangverð betur en hægt var með eldri aðferð. Í þessari skýrslu eru sumarhús endurmetin í annað sinn með nýrri aðferð og því eru mun minni breytingar á fasteignamati þeirra í ár.

Niðurstöður endurmats voru kynntar fasteignaeigendum með rafrænum tilkynningaseðli á þjónustu- og upplýsingaveitunni Island.is sem Þjóðskrá Íslands rekur. Þar er að finna tilkynningarseðla fasteignamats aftur til ársins 2011 og gefst fasteignaeigendum þar með gott tækifæri til að fylgjast með þróun fasteignamats eigna sinna. Fasteignamat 2019 var kynnt hagsmunaaðilum og fjölmiðlum í júní og birtust einnig auglýsingar á samfélagsmiðlum og í útvarpi. Hægt er að nálgast upplýsingar um fasteignamat einstakra fasteigna á vef Þjóðskrár Íslands, www.skra.is, með því að slá inn heiti eða fasteignanúmer eignarinnar. Þá getur fólk haft samband við Þjóðskrá Íslands og fengið tilkynningarseðil sendan til sín. Frestur til athugasemda við fasteignamat 2019 er til 30. desember 2018. Skila má athugasemdum rafrænt á vef Þjóðskrár Íslands. Sumarhúsaeygendur geta jafnframt sent rafrænt inn eigin skoðun á sumarhúsi sínu ásamt myndum og flýtir það fyrir afgreiðslu athugasemda.

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 11.970 árið 2017. Þetta er smá fækkun frá árinu áður, og því mögulegt að markaðurinn hafi náð jafnvægi um sinn, sjá 1. mynd.



Mynd 1: Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.

Til þess að gefa gleggri mynd af ástandinu á fasteignamarkaðnum hefur Þjóðskrá Íslands birt verðsjá verdsja.skra.is. Þar er hægt er að velja upplýsingar um kaupverð íbúðarhúsnæðis, leiguverð íbúðarhúsnæðis og kaupverð sumarhúsa sem geta nýst þegar eigendur vilja athuga hvort nýtt fasteignamat sé að endurspegla gangvirði. Verðupplýsingar má greina niður á matssvæði og eiginleika eigna svo sem stærð og aldur og því er auðveldara en áður að glöggva sig á verðmæti eigna.

Sérstök skýrsla um brunabótamat 2018 kemur út samhliða þessari skýrslu. Í henni er ítarlega skýrt frá reiknireglum brunabótamats.

2 Samantekt á helstu niðurstöðum

Eins og undanfarin ár er stuðst við gögn margra ára við gerð fasteignamats til þess að fá sem gleggsta mynd af markaðnum. Við mat á íbúðarhúsnæði er að þessu sinni stuðst við kaupsamninga gerða frá janúar 2012 til mars 2018. Við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað er stuðst við leigulíkön frá fyrra ári og kaupsamninga gerða frá 1. mars 2017 til 1. mars 2018. Kaupsamningum árið 2017 fækkaði um rúm 3,5% frá árinu áður og er það í fyrsta sinn síðan 2010 að kaupsamningum fækkar milli ára. Það er þó enn mikið til af kaupsamningum þannig að hægt er að mæla verðmætisáhrif einstakra þátta á matið.

Heildarfasteignamat á landinu sem gildir fyrir 2019 er 8.364 milljarðar króna miðað við stöðuna eins og hún var að loknu endurmati 31. maí 2018 en fasteignamat sem gildir fyrir 2018 var á sama tíma tæpir 7.414 milljarðar króna. Heildarmat hækkar því um 12,8% milli ára. Niðurstöður um einstaka eignaflokka má finna í 1. töflu.

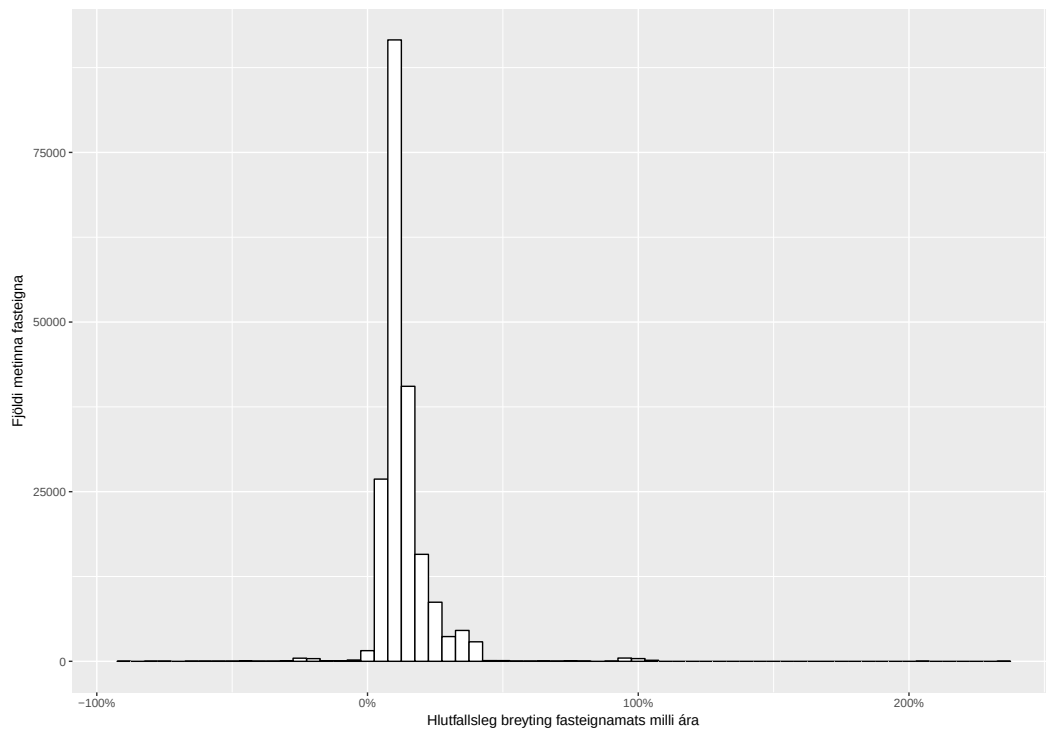
Tafla 1: Matsniðurstöður eftir eignaflokkum

Flokkun eigna	Fasteignamat 2019
Íbúðareignir	5.727
Frístundabyggð	239
Atvinnueignir	1.453
Stofnanir og samkomustaðir	516
Eignir á jörðum	170
Óbyggðar lóðir og lönd	118
Aðrar eignir	141
Samtals	8.364

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 2018 að loknu endurmati.

Heildarfasteignamat tekur mismiklum breytingum eftir landshlutum. Mat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 11,6%, á Suðurnesjum hækkar mat um 28,3%, á Vesturlandi hækkar matið um 14,3%, á Vestfjörðum um 12,1%, á Norðvesturlandi um 11%, á Norðausturlandi um 15%, á Austurlandi um 9,5% og á Suðurlandi um 13,7%.



Mynd 2: Matsbreytingar.

Heildarbreyting 92% eigna var á bilinu 0% til 25% eins og sjá má á 2. mynd. Mjög margar eignir hækka um meira en 15% sem skýrist af mikilli hækkun íbúðarhúsnæðis úti á landi. Hækkun á Suðurnesjum er sérstaklega mikil í 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 fasteignagjalda.

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 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 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 er að þessu sinni til 30. desember 2018.

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.

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 tíunda 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 sérbýli og fimm fyrir fjölbýli. Matinu var vel tekið því fljótlega var farið að styðjast við það vítt og breytt um þjóðfélagið. Tveimur árum síðar var líkönunum fækkað um eitt og byggði íbúðarmatið 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 5.3) 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

lódum 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. Farið var að reikna fasteignamatið með 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, sem fundin er með kaupsamningum, 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 7.4). Atvinnuhúsnæði var 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.

Þriðja skrefið í endurskoðun allra matsaðferða var kynnt í fyrra en það var endurskoðun matsaðferða fyrir sumarhús. Sú matsaðferð er markaðsaðferð eins og matsaðferð fyrir íbúðarhúsnæði (sjá nánar í 4. og 5. kafla). Nýja matsaðferðin byggir á upplýsingum úr kaupsamningum um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá. Um er að ræða breytingu frá fyrri matsaðferð frá árinu 2005 þar sem fasteignamat byggði á endurstofnverði eignar ásamt staðsetningaráhrifum. Á þeim tíma voru landupplýsingar ekki jafn góðar og þær eru í dag og því spila þær stærra hlutverk nú en þær gerðu í síðustu matsaðferð sem leiðir til meiri nákvæmni í mati. Þar sem rúmur áratugur var liðinn frá síðasta endurmati sumarhúsa hafði endurmatið talsverðar breytingar í för með sér. Matið í ár er byggt á sömu aðferðarfræði og því eru breytingar milli ára mun minni.

Markmið 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 2018 er ætlað að endurspeglar gangverð á fasteignamarkaði í febrúar 2018 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 tryggir best jafnræði og 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 og sumarhúsum á virkum markaði. Fjöldamat íbúðarhúsnæðis og sumarhúsa 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 núvartar.

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 F.

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. 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 fráviki niður undir 5% en almennt á að vera unnt að ná fráviki niður fyrir 10%. Á tiltölulega einsleitum svæðum í dreifðari byggðum, eða þar sem markaður er ekki jafn virkur, er talið að fullnægjandi matslíkan skili miðgildisfráviki sem er minna en 20%. Miðað er við að í mati íbúðarhúsa sé frávikið 5–15%, í mati sumarhúsa sé frávikið 5–25% og við mat á atvinnuhúsnæði er miðað við að miðgildisfrávikið 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 97,5% af öllu íbúðarhúsnæði og öll sumarhús á sumarhúsalóðum eru metin 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 2019 voru útbúin fjögur líkön fyrir íbúðarhúsnæði; sérbýlis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð og eitt líkan fyrir sumarhús.

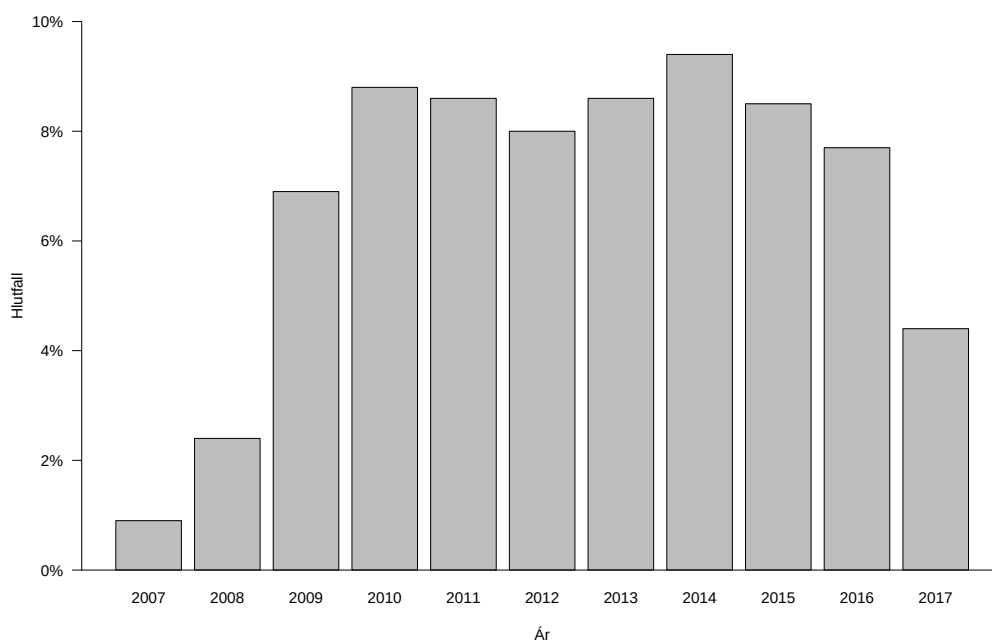
5.1 Gagnasöfn

Tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2019 byggðist á gögnum um kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2012 til 31. mars 2018 og er gagnasafnið aðgengilegt á vef Þjóðskrár Íslands. Tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat sumarhúsa byggðist á gögnum um kaupsamninga um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir sem gerðir voru á tímabilinu 1. janúar 2010 til 31. febrúar 2018. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu íbúðarhúsnæði og sumarhúsum sem þó fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

- **Samningur um eina fasteign.** Í samningum um fleiri en eina fasteign er almennt ekki hægt að áætla hversu stór hluti kaupverðs er vegna tiltekinnar eignar og voru því slíkir samningar ekki teknir með. Gildir bara um íbúðarhúsnæði.
- **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.
- 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 kaupandi/seljandi var fjármálastofnun.
- Hvort samningur var makaskiptasamningur, það er hvort og hversu stór hluti kaupverðs var greiddur með annarri fasteign. Makaskipti skipta aðallega máli fyrir íbúðarhúsnæði.



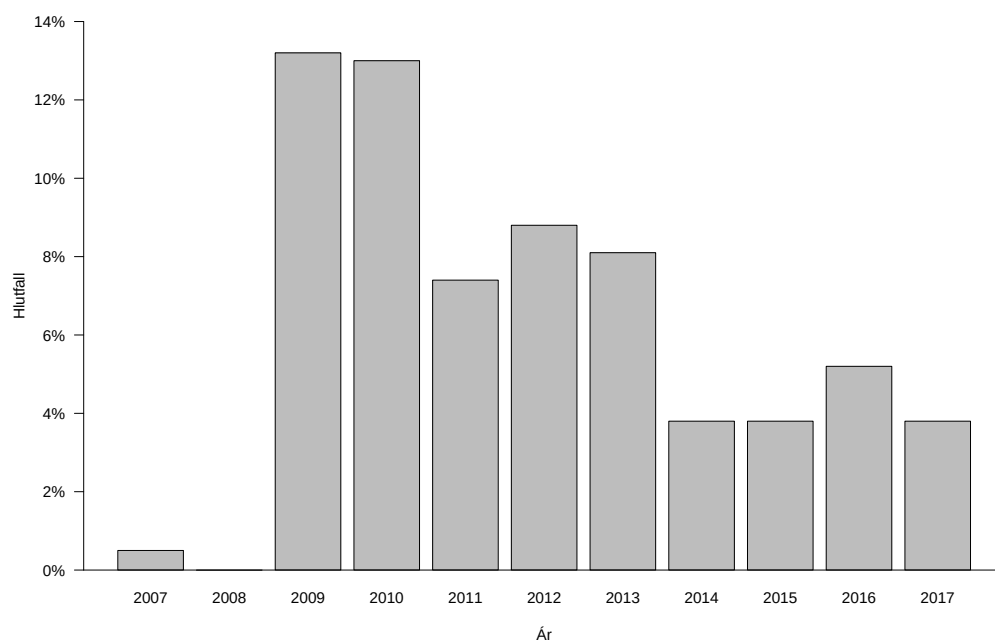
Mynd 3: Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun selur.

- Hvort hluti kaupverðs var greiddur með lausafé. Með lausafé er átt við aðra muni en peninga og fasteignir, svo sem bifreiðar.
- Matsstig eignarinnar við sölu. (er mögulega annað er það sem skráð er)
- Hvað er verið að selja. Sumarhús á leigulóð, sumarhús á eignarlóð eða eingöngu lóð.
- Hvort innbú sé með í kaupum. Gildir einungis um sumarhús.

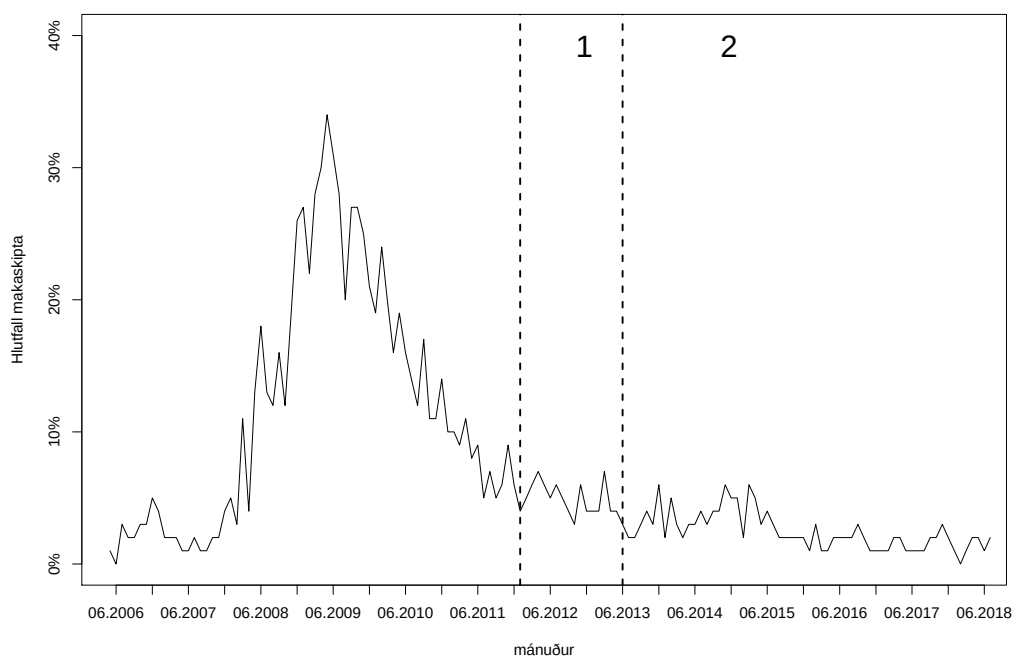
Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun er seljandi var í kringum 1% árið 2007 en fór svo ört hækkandi og var orðið tæp 9% 2010. Til og með 2016 var hlutfall kaupsamninga þar sem fjármálastofnun er seljandi enn á þessu reiki eða tæp 8%, sjá 3. mynd. Þetta hlutfall er nú að lækka en 2017 var hlutfallið komið niður í 4,5%. Þegar kaupsamningar um sumarhús eru skoðaðir þá sést að hlutfall þeirra þar sem fjármálastofnun er seljandi var vel undir 1% 2007 og 2008 en fór upp í 13,2% 2009 en hefur stöðugt farið lækkandi síðan þá og var orðið 4% 2017, sjá 4. mynd.

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 farið fækkandi, sjá 5. mynd. Yfir 30% kaupsamninga um íbúðarhúsnæði voru makaskiptasamningar þegar mest lét en 2017 var hlutfallið komið niður í 2%.

Gerð var sérstök könnun á núvirðingu makaskiptasamninga fyrir íbúðarhúsnæði. 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 er núvirt kaupverð metið 9 milljónir. Í október 2008 var sérstök athugun gerð á því hvort þessi 10% væru nægjanlega mikil niðurfærsla.



Mynd 4: Hlutfall kaupsamninga um sumarhús þar sem fjármálastofnun selur.



Mynd 5: Hlutfall makaskipta á öllu landinu.

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 tvö tímabil skoðuð, sjá (5. mynd). Tímabil 1 nær frá 1. janúar 2012 til 31. maí 2013 og tímabil 2 er frá 1. júní 2013. Niðurstaðan var að hæfileg niðurfærsla væri 16% á tímabili 1, og 10% á tímabili 2. Voru makaskiptasamningar notaðir við endurmatið og færðir til staðgreiðsluvirðis með þessari leiðréttingu. Ekki var sérstaklega tekið tillit til áhrifa makaskipta við gerð sumarhúsamats.

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 og stóran hluta sumarhúsaeigna á landinu. Hnit þeirra eru 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. Fyrir sumarhúsin voru einnig reiknaðar fjarlægðir í næstu sundlaug ásamt fjarlægð í háspennulínu. Afmörkun landsins í matssvæði og undirmatssvæði er sýnd á kortum í viðauka U og nánar má lesa um þau í viðauka C (íbúðareignir) og viðauka J (sumarhús).
- Flatarmál eignar eftir flokkum (allt flatarmál er vergt flatarmál, þ.e. að meðtöldum útveggjum). Rými í íbúðarhúsnæði og sumarhúsum hafa hvor um sig verið flokkuð á níu vegu til að unnt sé að meta mismunandi verðmæti þeirra. Flokkar fyrir íbúðarhúsnæði eru í 2. töflu. Flokkar 1 til 7 eiga við íbúðarrými og eru notaðir við útreikning á bæði húsmati og lóðarmati eins og sést í köflum 5.2 og 5.3. 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. Flokkar fyrir sumarhús eru í 3. töflu. Flokkar 1 til 8 bera mat og má sjá mismunandi áhrif þeirra í matslíkani í kafla 5.5. Rými í flokki 0 (Annað) ber ekki mat.
- Flatarmál lóðar og eignarhlutur í lóð.
- Fjöldi hæða í húsi. Fyrir íbúðareignir voru einnig teknar upplýsingar um fjölda hæða í fasteign og hvaða hæð telst aðalhæð. Dæmi: Íbúð á 4. hæð (aðalhæð) og 5. hæð í 10 hæða blokk.
- Byggingarár/afskriftarár. Afskriftarár er hagrænn aldur húsnæðis sem er ekki endilega sá sami og 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

Tafla 2: Verðmætaflokkun rýma í íbúðarhúsnæði

Flokkur	Lýsing	Flokkun
0	Ber ekki mat	Annað
1	Lokað íbúðarrými á hæð	Íbúðarflatarmál
2	Lokað íbúðarrými í kjallara	Íbúðarflatarmál
3	Lokað íbúðarrými í risi	Íbúðarflatarmál, salar-hæð 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

Tafla 3: Verðmætaflokkun rýma í sumarhúsum

Flokkur	Lýsing	Breyta í líkani
1	Sumarhúsrými á hæð	Sumarhúsflm
2	Sumarhúsrými í kjallara	Kjallarisvefnloft
3	Sumarhúsrými í risi	Kjallarisvefnloft
4	Bílskúrsrými	Bílskúrgeymslurbátaskýli
5	Bátaskýli	Bílskúrgeymslurbátaskýli
6	Pallur	Pallur
7	Geymslurými	Bílskúrgeymslurbátaskýli
8	Gróðurhús	Bílskúrgeymslurbátaskýli
9	Annað	Ber ekki mat

tilfellum alveg endurbyggðar. Slíkar eignir hafa mismunandi byggingar- og afskriftarár. Aldursáhrif í matslíkönum miða við afskriftarár.

- Byggingarefni útveggja.

Einnig voru eftirfarandi upplýsingar um íbúðareignir teknar úr kaupskránni:

- Notkunarflokkun. Við flokkun á íbúðarhúsnæði er stuðst við íslenska fitjuskra fyrir flokk 200 (*Mannvirki*) undir staðlinum ÍST 120:2012 (*Skráning og flokkun landupplýsinga*). Flokkunin í fitjuskránni er byggð á LBCS flokkunarkerfinu (*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 yfirflokk, næsti lýsir fyrsta undirflokk, þriðji stafur lýsir öðrum undirflokk og fjórði stafur lýsir þriðja undirflokk eins nákvæmlega og unnt er. Til dæmis eru íbúðar- og gistihús í flokknum 1000 en Þjóðskrá Íslands hefur skráð íbúðarmannvirki í flokknum 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 4. töflu).
- Fjöldi herbergja. (stofur, eldhús, geymslur, þvottahús)
- Ummál eignar.
- 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 B.1 lista yfir allar breytur íbúðarmatslíkans og í viðauka B.2 má sjá hvaða breytur eru notaðar til útreiknings fasteignamats í hverju líkani. Í viðauka I má sjá lista yfir allar breytur sumarhúsálíkans.

Alls byggðist tölfraeðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2018 á 49.782 samningum um bæði fjölbýli og sérbýli og tölfraeðivinnsla fyrir fasteignamat sumarhúsa 2018 á 1.676 samningum. 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.

Tafla 4: 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 fasteignanúmerið
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

- 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.

Níu kaupsamningar af hverjum hundrað reyndust ekki nothæfir til líkangerðar fyrir íbúðarhúsnæði og fimm kaupsamningar af hverjum hundrað fyrir sumarhúsin. Eftir stóðu þá 47.568 samningur um íbúðarhúsnæði sem skiptast eins og sýnt er í 5. töflu og 1.412 kaupsamningar um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir. Kaupsamningar um tvíbýlishús voru bæði notaðir til líkangerðar fyrir sérbýli og fjölbýli á landsbyggðinni og eru því tvítaldir í töflunni en ákveðið var síðan að meta tvíbýlishúsin með sérbýlishúsalíkönun.

Tafla 5: Fjöldi kaupsamninga í hverju íbúðarhúsnæðislíkani

Landsvæði	Sérbyli	Fjölbyli
Höfuðborgarsvæðið	7.683	24.874
Landsbyggðin	8.818	6.193

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 fyrir íbúðarhúsnæði var framkvæmd fyrir mismunandi landshluta, sveitarfélög og jafnvel matssvæði. Tímabilinu 1. janúar 2012 til 1. apríl 2018 var skipt í styttri tímabil og áhrif hvers tímabils metin með tölfræðilegum aðferðum og allir samningar þannig færðir á verðlag í febrúar 2018. Tímaleiðrétting fyrir sumarhús var framkvæmd fyrir allt landið í einu og var tímabilinu 1. janúar 2010 til 1. mars 2018 skipt niður í styttri tímabil. Hægt er að sjá tímaleiðréttingu í viðaukum D og ??.

5.2 Líkangerð íbúðarhúsnæðis

Við endurmat íbúðarhúsnæðis í ár voru gerð fjögur matslíkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka; líkön fyrir sérbyli á höfuðborgarsvæði, sérbyli á landsbyggð, fjölbyli á höfuðborgarsvæði og fjölbyli 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 E. Með hliðsjón af óvissu var metið edlilegt 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 A og skilgreiningu breyta má sjá í viðauka B.1.

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

$$\begin{aligned}
\text{mat}_{\text{reiknað}} = & 39.387 \cdot \left(\frac{\text{íbfllm}}{120}\right)^{0,6518} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfllm}}\right)^{0,5959} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfllm}}\right)^{0,3614} \\
& \cdot 1,0711^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9110^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\
& \cdot 0,9299^{\text{raðhús}} \cdot 0,9299^{\text{parhús}} \cdot 0,8179^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,8820^{\text{samtengdibúðarhús}} \\
& \cdot 0,8000^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,9717^{\text{timburhús}} \cdot 0,9929^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \\
& \cdot 0,9944^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \cdot 0,9927^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \\
& \cdot 0,9945^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot 0,9695^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9576^{\text{3hæðir&yfir}} \\
& \cdot 0,9714^{\text{ódyrsteinn}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0608} \cdot \text{ummálshlf}^{0,0543} \cdot 1,0063^{\text{fjhreintækja100}} \\
& \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}
\end{aligned}$$

Hér er því 39.387.000 krónur grunnverð viðmiðunareignar sem er 120 m² einbýli á Sauðárkróki, byggt árið 2018, 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 vîkur frá framangreindu vîkur matið frá grunnverðinu. Ef til dæmis um er að ræða tvíbýlishús er matið 18,2% lægra (32.215.000 krónur) og ef íbúðarflatarmál er 125 en ekki 120 fermetrar hækkar matið um 2,7%, í 40.449.000 krónur.

Matsformúlor 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 6. töflu. Lóðarmat eignar er óháð matsstigi þegar fasteignamat er reiknað samkvæmt þessari aðferð.

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 7. töflu).

5.3 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 sérbýli á höfuðborgarsvæðinu þar sem grunnmatið er

$$\begin{aligned}
\text{grunnmat} = & 68.077 \cdot \left(\frac{\text{íbfllm}}{140}\right)^{0,6262} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfllm}}\right)^{0,4741} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfllm}}\right)^{0,3600} \\
& \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfllm}}\right)^{0,1872} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\
& \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9555^{\text{raðhús}} \cdot 0,9666^{\text{parhús}} \cdot 0,8757^{\text{tvíbýlishús}} \\
& \cdot 1,1504^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}
\end{aligned}$$

Tafla 6: Áhrif matsstigs á húsmat í íbúðamati

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%

Tafla 7: Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum

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

Jöfnur fyrir grunnmat allra líkana má sjá í viðauka A.2. Lóðarmat er ákveðið hlutfall af grunnmati en hversu stórt hlutfallið er ræðst af staðsetningu fasteignar. Fyrir sérbylí á höfuðborgarsvæðinu er séð til þess að áhrif vegna lóðarstærðar komi fram í lóðarmati en þar er lóðarmatið

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

Lóðarstærðarpátturinn í sérbylislíkani höfuðborgarsvæðisins er $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485}$ svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485}} \cdot \text{grunnmat}.$$

Í öðrum tilvikum er lóðarmatið reiknað sem

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

Lóðarstuðla svæða má finna í viðauka C. Lóðarmat verður aldrei lægra en 1% af grunnmati né heldur verður það hærra en heildarfasteignamat.

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 fasteigna-eiganda. 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

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 68.077 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{140}\right)^{0,6262} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 39.387 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{120}\right)^{0,6518} \cdot \text{lítiðland}^{0,0608} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}. \end{aligned}$$

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

5.4 Skoðunarkerfi íbúðarhúsamats

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 húsnæði 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 atvinnuhúsnæði 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.

Leiðréttingar vegna ástands og gæði 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 $1,06 \cdot 1 = 1,06$ Þessi áhrif margfaldast síðan við jöfnur í viðauka A (sjá nánar í kafla 5.7).

5.4.1 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

Tafla 8: Einkunnir fyrir skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis

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%	

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).

Tafla 9: Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn

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 2019 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. Eignir geta ekki haft bæði nýja og gamla skoðun, sú nýrri gildir þá alltaf.

5.5 Líkangerð sumarhúsamats

Líkt og fyrir aðrar gerðir eigna skal fasteignamat sumarhúsa lýsa væntu gangverði eigna í febrúarmánuði næst á undan matsgerðinni. Eftir að gagnasafnið var tímaleiðrétt var aðhvarfsgreiningu beitt og útbúið líkan sem lýsir gangverði sumarhúss sem falli af eiginleikum eignarinnar svo sem stærð, staðsetningu og gerð. Með hliðsjón af því að um var að ræða endurmat sem fól í sér miklar matsbreytingar var metið eðlilegt að miða við 5% lægra mat en líkanreikningarnir gáfu til kynna.

Fasteignamat sumarhúsa er summa lóðarmats og húsmats þar sem hvor þáttur fyrir sig er reiknaður í þúsundum króna á eftirfarandi hátt:

$$\begin{aligned} \text{lóðarmat} &= 3.337 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0.272} \cdot 1,802^{\text{viðvatn}} \cdot 0,968^{\text{sund(m)}/100} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \\ &\quad \cdot 0,914^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \cdot 0,7^{\text{vantarveg}} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \\ \text{húsmat} &= (18.966 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{60}\right)^{0.993} \cdot 0,871^{2\text{hæðireðafleiri}} + 244 \cdot \text{kjallarisvefnloft} \\ &\quad + 203 \cdot \text{bílskúrgeymslurbátaskýli} + 11 \cdot \text{pallur}) \cdot 0,994^{\text{aldurundir40}} \\ &\quad \cdot 0,914^{\text{mörghús}} \cdot 0,968^{\text{sund(m)}/100} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,914^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} + 1375 \cdot \text{fjheitrappotta} \end{aligned}$$

Hér er 3,3 milljónir grunnverð lóðar af meðalstærð í Hraunborgum, Grímsnesi (sem notað var sem viðmiðunarsvæði) og 19,0 milljónir viðmiðunarverð 60 m² nýbyggingar á einni hæð á sama svæði, nálægt sundlaug en fjarri háspennulínu. Ef eignin vikir frá framangreindu vikir matið frá grunnverðinu. Ef 20 m² bílskúr fylgir eigninni þá bætast 4,0 milljónir við matið, ef eignin er ekki tengd rafveitu þá lækkar matið um tæp 10% og ef heitur pottur fylgir

eigninni þá hækkar matið um 1.375.000 krónur. Lesa má nánar um skilgreiningar á breytum sumarhúsamatsins í viðauka I.

Ef fasteignin samanstendur af mörgum matseiningum í sama flokki er húsmat reiknað fyrir hverja matseiningu fyrir sig og síðan er húsmatið lagt saman að lokum. Til dæmis ef fasteign samanstendur af 3 sumarhúsum þá er húsmat reiknað fyrir hvert hús fyrir sig en síðan lagt saman til að fá heildarhúsmat, en eins og sést í jöfnunni hér að framan þá lækkar matið um 8,6% ef fleiri en eitt hús er í fasteigninni, breytan mörghús hefur þá gildið 1 fyrir öll húsin.

Matslíkönin miða við fullgerðar notaeiningar (matsstig 7) en ef rými eru á öðrum matsstigum fá þau leiðréttingu vegna matsstigs. Í 10. töflu má sjá þessi áhrif en þau hafa eingöngu áhrif á húsmat eignar, ekki lóðarmat.

Tafla 10: Áhrif matsstigs á mat rýmis í sumarhúsamati

Matsstig	Lýsing	Áhrif
Undir 4	Bygging ekki fokheld	0%
4	Fokheld bygging	55%
5	Tilbúið til innréttingar	79%
6	Fullfrágengið án lóðarfrágangs	97%
7	Fullgerð notaeining	100%
8	Tekið í notkun í byggingu	97%
9	Í endurbyggingu	55%

5.6 Skoðunarkerfi sumarhúsamats

Til þess að áhrif ástands og gæða komi 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 sumarhús eru flokkuð samkvæmt einkunnum í 11. töflu. Kerfið er þannig uppsett að langflest hús lenda í meðalflokki.

Leiðréttingar vegna ástands og gæða margfaldast saman og mynda tvær heildareinkunnir.

1. Skoðunarstuðull húss hefur áhrif á húsmat. Skoðunarstuðull húss samanstendur af einkunnum fyrir mannvirki að utan og mannvirki að innan.
2. Skoðunarstuðull lóðar hefur áhrif á lóðarmat.

Tafla 11: Einkunnir fyrir skoðunarkerfi sumarhúsa

Lóð									
Gæði/staðsetning					Ástand/frágangur				
2–	1–	1	1+		–	1	+		
70%	80%	100%	120%		85%	100%	115%		
Mannvirki að utan									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
78%	92%	100%	104%	115%	100%	97%	90%	75%	40%
Mannvirki að innan									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	
88%	93%	100%	105%	115%	100%	95%	80%	60%	

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 $1,04 \cdot 0,97 \cdot 0,95 = 0,9584$ og lóðareinkunnina $1,20 \cdot 1 = 1,20$. Við endurmat fasteignamats sumarhúsa fyrir árið 2019 var gert ráð fyrir að ástand mannvirkja væri A og gæði 1 bæði að innan og utan sem og að gæði lóðar væru 1.

5.7 Lokafrágangur markaðsaðferðar

Eins og fram kom í köflum 5.4 og 5.4.1 eru eldri skoðunarupplýsingar meðhöndlaðar sem breytur í líkanagerð en ekki nýrri skoðunarupplýsingar. Ef fasteign hefur nýja skoðun hafa eldri skoðunaráhrif ekki lengur gildi. Engar eldri skoðanir hafa áhrif í sumarhúsamatinu. Í lokafrágangi á fasteignamati er ný skoðun látin verka á fasteignamat og lóðarmat jafnframt því sem upphæðir eru snyrtar (sjá 12. töflu). 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 í íbúðamati verður

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

og fasteignamat fasteignar í sumarhúsamati verður

$$\begin{aligned} \text{fasteignamat} &= \text{húsmat}_{\text{reiknað}} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{húss}} \\ &+ \text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}} \end{aligned}$$

Tafla 12: 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

og lóðarmat

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

Þar sem $\text{mat}_{\text{reiknað}}$ er mat samkvæmt líkönum í kafla 5.2, $\text{húsmat}_{\text{reiknað}}$ er húsmat samkvæmt líkani í kafla 5.5, $\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}}$ er samkvæmt jöfnum í kafla 5.3 og 5.5 og $\text{skoðunarstuðull}_{\text{húss}}$ og $\text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}}$ eru skoðunarstuðlar samkvæmt skoðunarkerfi (sjá kafla 5.4 og kafla 5.6). Ef fasteign hefur ekki verið skoðuð samkvæmt nýju skoðunarkerfi eru skoðunarstuðlarnir báðir 1.

Að lokum eru upphæðirnar sem fást úr mati og lóðarmati námundaðar samkvæmt 12. 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.

5.8 Mælingar á gæðum fasteignamats 2019

Í kafla 4. og viðauka F eru skilgreiningar og umfjöllum um lýsistærðir sem nota má til mælinga á gæðum fjöldamats. Í öllum fjórum líkönunum fyrir íbúðarhúsnæði eru miðgildisfrávik (COD) og innbyrðis mismunur (PRD) um eða innan tilskilinna marka (sjá 13. töflu). Í viðauka G eru töflur sem sýna lýsistærðir til mælinga á gæðum íbúðarmats fyrir einstök matssvæði. Séu þessar niðurstöður skoðaðar kemur í ljós að miðgildisfrávik 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.

Lýsistærðir sumarhúsamats má sjá í 14. töflu. Í flestum landshlutum þar sem einhver fjöldi er af samningum er miðgildisfrávik innan tilskilinna marka þ.e. undir 25%. Hins vegar er mikill margbreytileiki í gögnunum eins og sést í tiltölulega háum innbyrðis mismun.

Tafla 13: Lýsistærðir líkana íbúðarhúsnæðis

Líkan	Tegund eigna	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Höfuðborgarsvæðið	sérbýli	0,9974	0,6783	1,4404	1,0117	0,0812
Landsbyggðin	sérbýli	0,9850	0,5096	2,0508	1,0289	0,1397
Höfuðborgarsvæðið	fjölbýli	0,9996	0,6370	1,4815	1,0096	0,0706
Landsbyggðin	fjölbýli	0,9916	0,5380	2,2058	1,0264	0,1281

Tafla 14: Lýsistærðir líkans sumarhúsa

Landshluti	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Höfuðborgarsvæðið	sérbýli	0,9974	0,6783	1,4404	1,0117	0,0812
Landsbyggðin	sérbýli	0,9850	0,5096	2,0508	1,0289	0,1397
Höfuðborgarsvæðið	fjölbýli	0,9996	0,6370	1,4815	1,0096	0,0706
Landsbyggðin	fjölbýli	0,9916	0,5380	2,2058	1,0264	0,1281

6 Tekjuaðferð

Stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað er metinn með fjöldamati með tekjuaðferð. Tekjumatsaðferðin er einnig til fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús. Matið byggir á upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og voru tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraleiguverði og ávöxtunarkröfu. Fyrir árið 2019 voru notuð sömu leigulíkön og árið 2018 en þó var grunnstuðull þeirra endurskoðaður ásamt því að matssvæðisstuðlar voru endurskoðaðir með hliðsjón af nýlegum kaupsamningum.

6.1 Aðdragandi tekjuaðferðar

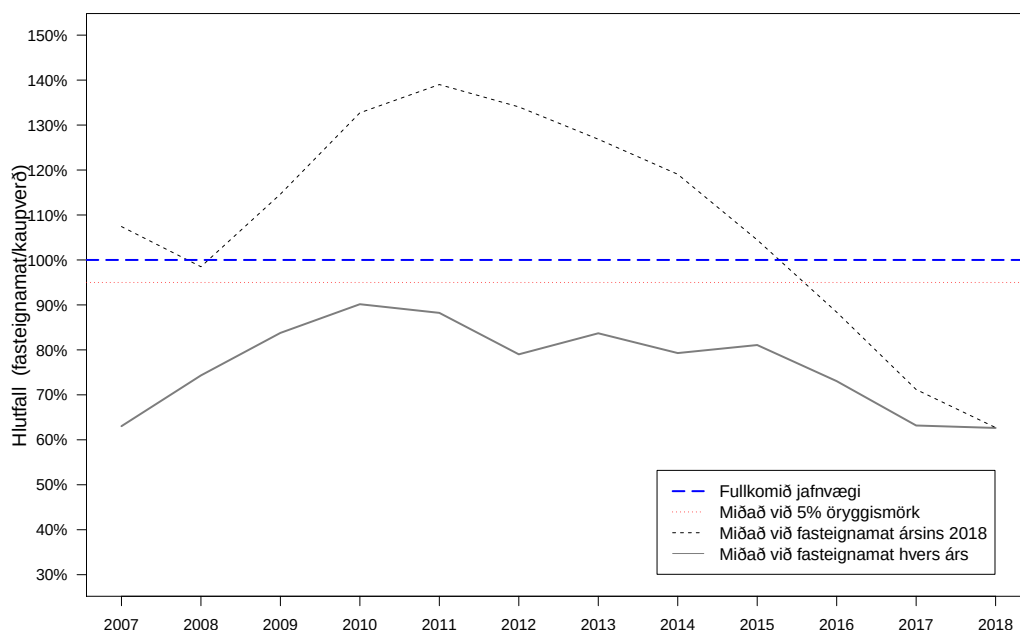
Í endurmati fasteignamats árið 2014 fyrir árið 2015 var tekjumati beitt í fyrsta sinn við endurmat atvinnueigna. Breytingum á matsaðferðum var ætlað að gera tvennt, annars vegar að laga skekkju milli gangverðs og fasteignamats og hins vegar að tryggja jafnræði þannig að samskonar eignir á sama stað hefðu sama fasteignamat. Það hefur lengi verið ljóst að skekkja milli gangverðs og fasteignamats atvinnueigna var til staðar. Þessi skekkja sést vel á 6. 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 álagningarstofn 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. Helsta 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 hærri 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 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



Mynd 6: Hlutfall fasteignamats og kaupverðs eigna í tekjuaðferð.

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 2019 byggist á svipuðum gögnum og undanfarin ár. 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 4.800 kaupsamningar sem gerðir voru frá 1. júlí 2006 til 1. mars 2018 ásamt því að greina sérstaklega hlutfall fasteignamats 2018 og gangverðs kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. mars 2016 til 1. mars 2018. 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

- **Er 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.
- Kaupverð.
- Hvort kaupandi/seljandi var fjármálastofnun.
- Matsstig eignarinnar við sölu. (er mögulega annað en það sem skráð er)

Eftirfarandi upplýsingum var safnað úr leigusamningum:

- Upphafsdagur leigu.
- 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 og sumarhús. 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- og/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 nánast allan 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 M.
- Flatarmál lóðar.
- Botnflatarmál matshluta.
- Fjöldi hæða í húsi.
- Byggingarár/afskriftarár. Afskriftarár er hagrænn aldur húsnæðis sem er ekki endilega sá sami og byggingarár. Byggingarár er það ár sem eign er skráð fokheld 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 15. 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.

Tafla 15: 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. Matsmaður Þjóðskrár Íslands getur breytt tegund eignar ef hann telur ástæðu til.
- 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 L 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.

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:

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.623 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{\text{4hæðireðaflæiri}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ & \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Þetta þýðir að nýtt skrifstofurými á fyrstu eða annarri hæð í þriggja hæða skrifstofueign, byggðri úr steypu, í meðalgæðum og -ástandi reiknast á 2.623 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 K.

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 F eru skilgreiningar og umfjöllun um lýsistærðir sem nota má til mælinga á gæðum fjöldamats. Í öllum leigulíkönunum eru miðgildisfrávik um 20% og innbyrðis mismunur á bilinu 1,054 – 1,099 (sjá nánar 16. töflu).

Tafla 16: 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 til baka árlega. 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.

$$\text{ávöxtun} = \frac{\text{tekjur}}{\text{kaupverð}}$$

Niðurstaðan var hærri ávöxtunarkrafa fyrir verslunar- og skrifstofueignir en fyrir iðnaðareignir. Þó eru mikil staðsetningaráhrif og því er ávöxtunarkrafan breytileg eftir svæðum. Ávöxtunarkrafa er á bilinu 8% til 25% lægst miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu en hæðst úti á landi. Til þess að einfalda útreikninga eru áhrif hennar og áhrif staðsetningar á leiguverð sett saman í eina tölu sem síðan má nota með viðmiðunarákvöxtunarkröfu. Heildarstaðsetningaráhrif leigu og ávöxtunar má sjá í viðauka M. Af gefnu tilefni er ágætt að taka fram að ávöxtunarkrafa er ekki óbreytanleg milli ára en breytingin sést eingöngu í heildarstaðsetningaráhrifunum ekki í viðmiðunarávöxtunarkröfunni. Breyting á leiguverði leiðir því ekki sjálfkrafa til breytinga á fasteignamati. Til þess að fasteignamat breytist þarf söluverð að breytast.

Eins og í öðrum matsaðferðum þá hefur matsstig áhrif á fasteignamat eigna í tekjumati. Í 18. 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:

Tafla 17: Viðmiðunarávöxtunarkrafa

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

Tafla 18: Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati

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

$$\text{leiguverð á m}^2 = 2.623 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}}$$

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 M.

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 19. 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

Tafla 19: 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%

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. 15. 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 líkangerðina.

6.6 Lokafrágangur tekjuaðferðar

Matsformúlum tekjumats er ætlað að meta líklegt gangverð tekjumatseigna 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 0,15 en þau dýrustu hafa stuðul 2,75.

Enn er notað leiguverð sem er 5% lægra en líkanreikningarnir einir og sér gefa tilefni til. Þetta er sama lækking og verið hefur undanfarin ár.

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 12. 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.

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 2018. 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 Íslands eignina og skrá hjá sér gæði, ástand og magn innréttinga, gólfefna, hreinlætistækja o.fl. Þegar upplýsingar um byggingarhlutaverð, 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 skráningartöfluhaus 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 2018, 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 2019 var meðalbreyting á afskrifuðu endurstofnverði höfð til hliðsjónar fyrir allt mat. Til dæmis er framreiknistuðull sérhæfðs húsnæðis 1,080 (þ.e. hækkun um 8,0%) fyrir árið 2019 en meðalhækkun afskrifaðs endurstofnverðs sérhæfðs húsnæðis í kostnaðarmati er 7,77%. Því er matsstuðull (almennur stuðull) 2019 fyrir sérhæft húsnæði í kostnaðarmati

$$\text{almennur stuðull}_{2019} = \text{almennur stuðull}_{2018} \cdot \frac{\text{framreiknistuðull}}{\text{meðalaestbreyting}} = 0,668 \cdot \frac{1,0800}{1,0777} \approx 0,669.$$

Frá 2001 til 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 2009 ákvarðað framreiknistuðla. Við ákvörðun fasteignamats sem gildir árið 2019 var metin breyting verðlags frá febrúar 2016 til febrúar 2018. Almennt eru framreiknistuðlarnir 1,080 fyrir 2019 en þó eru þeir frábrugðnir á ákveðnum svæðum fyrir tiltekna gjaldflokka eins og sjá má í viðauka Q.

7.3 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.

$$f_{\text{mat}_{\text{rvk}}} = l_{\text{mat}_{\text{rvk}}} + h_{\text{úsmat}_{\text{rvk}}}.$$

Lóðarmatið (í þúsundum króna) er reiknað samkvæmt

$$l_{\text{mat}_{\text{rvk}}} = \lambda_1 \cdot \text{birtflm} + \lambda_2 \cdot \text{lóðarprósenta} + \lambda_3 \cdot \sqrt{\text{lóðarflm}} + \lambda_0,$$

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 20. töflu).

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 íbúðarhúsálóð er að ræða reiknast birt flatarmál sem $\text{birtflm} = \text{lóðarflm} \cdot \text{nýtingarhlutfall} \cdot 0,75$ og stuðlar lóðarmatsjöfnunnar miðast við sérbýli.

Tafla 20: Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2019

Tegund	λ_1	λ_2	λ_3	λ_0
Sérbyli	14,065	53,524	266,240	0
Fjölbýli	26,783	66,342	0	836
Bílskúr	12,754	48,535	0	0

Húsmat (í þúsundum króna) reiknast samkvæmt

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

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 21. töflu.

Tafla 21: Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2018

Tegund	Tegund AEST				
	B	E	F	H	K
Einbýlishús	0,630	0,673	0,668	0,711	0,747
Par-/raðhús	0,709	0,672	0,674	0,711	0,752
Fjölbýlishús	0,610	0,684	0,677	0,720	0,739
Bílskúr/skúr	0,560	0,608	0,580	0,650	0,644

Γ er stærðarleiddréttning 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 22. töflu) og fastinn γ_0 er háður stærð og gerð eignar (sjá 23. töflu) en fyrir einingu sem er tengd annarri (og er ekki aðaleining) er $\gamma_0 = 0$.

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

Tafla 22: Stuðlar fyrir húsmat 2019

Tegund	γ_2	γ_3
Sérbyli	62,700	0,440
Fjölbýli	56,957	0,689
Bílskúr	54,244	0,657

Tafla 23: Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2019

Flokkur	Flatarmál		Tegund		
	$\geq$	$<$	sérbyli	fjölbýli	bílskúr
1	0	30	878	0	798
2	30	50	878	2011	798
3	50	70	1305	3016	1182
4	70	110	3061	3817	2776
5	110	150	5071	4218	4596
6	150	210	4924	4218	4466
7	210	270	3901	2467	3535
8	270	370	2657	2467	2042
9	370	710	2657	2467	1671

(sjá viðauka O). Í örfáum tilvikum eru einnig til hverfisstuðlar sem hafa áhrif á matið (sjá viðauka R og kort í viðauka U). Fasteignamat reiknast því sem

$$\text{fmat} = \text{fmat}_{\text{rvk}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{hverfisstuðull}$$

og lóðarmatmatið verður

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

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

$$\text{húsmat} = \text{fmat} - \text{lmat}.$$

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 20. - 23. töflu hafa frá 2001 verið framreiknaðir árlega og var miðað við framreiknistuðul 1,08 við endurmat fasteignamats fyrir 2019.

7.4 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 fjöldamatsaðgerð. 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 2019 voru matsstuðlar almennt framreiknaðir miðað við 8% hækkun. Markaðsleiðrétt kostnaðarmat hentar fyrir eignir sem ekki eru byggðar til útleigu eða undir sérhæfða starfsemi.

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

$$\text{Húsmat} = \text{AEST} \cdot \text{almennur stuðull} \cdot \text{svæðastuðull} \cdot \text{hverfisstuðull}$$

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 24. töflu, svæðastuðull er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum, það er segir til um hlutfall mats á svæði miðað við höfuðborgarsvæðið, og má finna í viðaukum O (íbúðarstuðlar) og P (atvinnustuðlar), hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða og má finna í viðauka R en kort af svæðunum má sjá í viðauka U.

Mikilvægt er að benda á að endurstofnverð og afskrifað endurstofnverð eigna er endurskoðað árlega með tilliti til verðlagsbreytinga og hækkar því milli ára ef byggingarkostnaður eykst en lækkar ef byggingarkostnaður minnkar.

Tafla 24: Almennur stuðull 2019

Tegund	Tegund EST				
	B	E	F	H	K
0 Útihús	0,663	0,694	0,685	0,741	0,734
1 Einbýlishús	0,930	0,993	0,987	1,030	1,102
2 Raðhús	1,047	0,991	0,997	1,030	1,108
3 Fjölbýli	0,819	0,915	0,907	0,945	0,988
4 Bílskúr/skúr	0,825	0,893	0,854	0,938	0,947
6 Verslanir og skrifstofuhús	0,603	0,642	0,630	0,665	0,693
7 Iðnaðarhús	0,571	0,604	0,591	0,636	0,647
8 Vörugeymslur	0,572	0,600	0,595	0,631	0,642
9 Sérhæfðar byggingar	0,628	0,646	0,638	0,680	0,679

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.

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

Tafla 25: Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2018

Tegund	λ_1
0 Útihús	2,368264
1 Einbýlishús	3,516199
2 Raðhús	3,516199
3 Fjölbýli	3,188454
4 Bílskúr/skúr	2,822835
6 Verslanir og skrifstofuhús	2,238441
7 Iðnaðarhús	2,084823
8 Vörugeymslur	2,084823
9 Sérhæfðar byggingar	2,238441

Tafla 26: Stuðlar (λ_2 og λ_{26b}) fyrir lóðarmat

Gerð lóðar	λ_2	λ_{26b}
10 Íbúðarlóð	8.700	6.300
20 Iðnaðar- og athafnalóð	7.800	6.100
30 Viðskipta- og þjónustulóð	8.700	6.300

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

Þar sem flatarmál eignar er birt flatarmál eða í undantekningartilfellum reiknað flatarmál samkvæmt nýtingarhlutfalli, λ_1 er fasti sem fer eftir gerð húsnæðis (sjá 25. töflu), λ_2 er fasti sem fer eftir gerð lóðar (sjá 26. töflu) og svæðastuðull lóðar og hverfisstuðull lýsa staðsetningaráhrifum, sjá viðauka O (svæðastuðlar íbúðarhúsnæðis), P (svæðastuðlar atvinnuhúsnæðis), R (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

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

7.5 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 8%. Sama gildir um hlunnindi og ræktun.

7.5.1 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 27. töflu. Um leið og land er deiliskipulagt sem byggingarland er það metið með öðrum aðferðum, samanber 5. kafla og kafla 7.4.

Tafla 27: Notkun lands	
Kóði	Notkunarlýsing
1–9	Jarðir
40	Opið svæði
50	Ræktunarland
70	Óútvísað land
80	Aannað 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

óðýrast. 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 28. 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.

Tafla 28: 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 almenningssveitum.
400	Land sem hentar til útivistar, ræktunar eða beitar. Mögulegt aðgengi að almenningssveitum.
300	Land sem hentar til útivistar eða beitar en ekki er eftirsótt til fastrar búsetu.
200	Heiðaland, fjærsvæði vatnsverndar, náttúruuminjasvæði 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.

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 nágrannasveitarfélögum 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 2018 má sjá í 29. töflu.

Fasteignamat lands í verðflokkamati og er 500 ha eða minna er reiknað með jöfnunni

Tafla 29: Verð flokka

Flokkur	Verð kr./ha.	Stutt lýsing
900	17.729.480	} Byggingarland samkvæmt aðalskipulagi
800	8.864.740	
700	4.565.350	
600	1.826.130	} Mögulegt byggingarland
500	913.060	
400	456.560	
300	273.930	
200	91.310	} Annað land og heiðaland
100	18.270	
0	6.440	} Þjóðlenda

$$\text{mat} = 101.451 + \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i},$$

þar sem $\text{stærð}_{\text{flokkur } i}$ er flatarmál tiltekinnar eignar sem tilheyrir verðflokki i .

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

$$\text{mat} = 101.451 + \left(\frac{500}{\text{stærð lands}} \right)^{0,3} \cdot \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i}.$$

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.

7.5.2 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

$$\begin{aligned} \text{lmat} &= (0,444 \cdot \text{lóðarflm} + 3,987 \cdot \text{byggingarréttarflm}) \cdot 3,516 \\ &\quad \cdot \text{svæðastuðull lóðar} \cdot \text{hverfisstuðull} \end{aligned}$$

þar sem lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð, byggingarréttarflm er stærð samþykktar byggingarflatarmáls þ.e. $\text{byggingarréttarflm} = \text{lóðarflm} \cdot \text{nýtingarhlutfall}$, svæðastuðull lóðar er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum og finna má í viðauka O og hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða og má sjá í 30. 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.

Tafla 30: Hverfisstuðlar búgarðamats

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

7.6 Lokafrágangur annarra aðferða

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 húsnæðis sem metið er með markaðsaðferð og lýst er í 12. töflu.

A Matslíkön íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölulegt form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2019. Allar gefa þau heildarmat fullbúins húsnæðis. Lóðarmat og lækkað fasteignamat vegna matsstigs reiknast sem hlutfall af þessu mati samanber kafla 5.2 og 5.3.

A.1 Fasteignamat

Sérbyli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 68.077 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6262} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4741} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3600} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1872} \cdot \text{ummálshlf}^{0,1106} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485} \\ & \cdot 0,9114^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbfúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9555^{\text{radhús}} \\ & \cdot 0,9666^{\text{parhús}} \cdot 0,8757^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1504^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot 0,9861^{\text{tveggjahæða}} \\ & \cdot 0,9577^{\text{3hæðir\&yfir}} \cdot 0,9930^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9462^{\text{ódyrsteinn}} \cdot 0,9553^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 1,0082^{\text{fjhreinltækja100}} \cdot 1,0197^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,7740^{\text{radhúsakrar}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 39.387 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,6518} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,5959} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3614} \\ & \cdot 1,0711^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9110^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\ & \cdot 0,9299^{\text{radhús}} \cdot 0,9299^{\text{parhús}} \cdot 0,8179^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,8820^{\text{samtengdíbúðarhús}} \\ & \cdot 0,8000^{\text{ósamþykktíbfúð}} \cdot 0,9717^{\text{timburhús}} \cdot 0,9929^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9944^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \cdot 0,9927^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9945^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot 0,9695^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9576^{\text{3hæðir\&yfir}} \\ & \cdot 0,9714^{\text{ódyrsteinn}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0608} \cdot \text{ummálshlf}^{0,0543} \cdot 1,0063^{\text{fjhreinltækja100}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Fjölþýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 40.487 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{85}\right)^{0,6667} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4027} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,2067} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4285} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1367} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbflm}}\right)^{0,1292} \\ & \cdot 0,9149^{\text{kjallarihlfi}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíþúð}} \cdot 0,8200^{\text{ábjörð}} \cdot 0,9901^{\text{margarhæðir}} \\ & \cdot 0,9924^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9722^{\text{ódyrsteinn}} \cdot 1,0130^{2\text{íþúðiráhæð}} \cdot 1,0211^{\text{yfir2hreintæki}} \\ & \cdot 1,0377^{\text{eíníþúðáhæð}} \cdot 1,0289^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0516^{\text{þjónustuíþúð}} \cdot 0,9925^{\text{atvinnaáhæð}} \\ & \cdot 0,9704^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 1,0209^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0056^{\text{efstahæð}} \cdot 1,0147^{\text{hæðyfir3}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 22.930 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{85}\right)^{0,7525} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4244} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,3213} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,0747} \cdot 1,1291^{\text{fjbílastæða2}} \cdot 0,8988^{\text{kjallarihlfi}} \cdot 0,8200^{\text{ábjörð}} \\ & \cdot 1,3548^{\text{þjónustuíþúð}} \cdot 0,9683^{3\text{hæð\&ánlyftu}} \cdot 0,8692^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \\ & \cdot 0,9799^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,8849^{3\text{hæðir\&yfir}} \cdot 1,0886^{\text{ofan3hæðar}} \cdot 0,9074^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 0,9471^{\text{ódyrsteinn}} \cdot 0,9887^{\text{aldurundir40Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9898^{\text{aldurundir40SuðogVest}} \cdot 0,9901^{\text{aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9920^{\text{aldurundir40Norðaust}} \cdot 1,0083^{\text{efstahæð}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíþúð}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

A.2 Grunnmat

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

Sérbýli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 68.077 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6262} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4741} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3600} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1872} \cdot \left(\frac{\text{lóðfmál}}{400}\right)^{0,0485} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9555^{\text{raðhús}} \cdot 0,9666^{\text{parhús}} \cdot 0,8757^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot 1,1504^{\text{eimbýlimiðbæ}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 39.387 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,6518} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,5959} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3614} \\ & \cdot 0,8200^{\text{eimbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9299^{\text{raðhús}} \cdot 0,9299^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,8179^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,8820^{\text{samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,8000^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot \text{lítiðland}^{0,0608} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Fjölbýli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 40.487 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,6667} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4027} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2067} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4285} \cdot \left(1 + \frac{\text{risfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1367} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 1,0516^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} = & 22.930 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7525} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4244} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3213} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,0747} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 1,3548^{\text{þjónustuíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

A.3 Lóðarmat

Lóðarmat er ákveðið hlutfall af grunnmati en hversu stórt hlutfallið er ræðst af staðsetningu fasteignar. Fyrir sérbylí 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 sérbylislíkani höfuðborgarsvæðisins er $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485}$ svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0485}} \cdot \text{grunnmat}.$$

Í öðrum tilvikum er lóðarmatið reiknað sem

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

Lóðarstuðla svæða má finna í viðauka C. Lóðarmat verður aldrei lægra en 1% af grunnmati né heldur verður það hærra en heildarfasteignamat.

Jöfnur fyrir grunnmat allra líkana má sjá í viðauka A.3.

B Breytur íbúðarmatslíkans

B.1 Skilgreining á breytum íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim fjórum matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2019. 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.

Tafla 31: 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 17. 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.
atvinnaáhhæð	Er önnur fasteign sem er ekki íbúð á sömu hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
ájörð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
bílskúrflm	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4, sjá 2. töflu um verðflokkun rýma í kafla 5.1.
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 4. töflu í kafla 5.1.
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 hreinlætistækki 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 5.1.
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.
íbfilm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3, sjá 2. töflu um verð- flokkun rýma í kafla 5.1.
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.

Breyta	Lýsing
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 staðsetningaráhrif. Sjá töflur í viðauka C og kort í viðauka U þar sem sýnt er hvar þessi svæði eru og hvaða stuðlar eiga við hverju sinni.
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 33. töflu í viðauka B.3.
ósamþykktíbúð	Er eignin skráð sem ósamþykkt íbúð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Flokkað samkvæmt 4. töflu í kafla 5.1.
parhús	Er eignin hluti af tveimur húsum tengdum saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Flokkað samkvæmt 4. töflu í kafla 5.1.
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 4. töflu í kafla 5.1.
raðhúsakrar	Er eignin raðhús í Akrahverfi í Garðabæ nánar tiltekið matsvæði 520. Ef svo er er gildi breytu 1 annars 0.
risflm	Flatarmál í risi þar sem salarhæð er undir 180 cm og húsið hefur skráningartöflu, annars er gildi breytu 0.
samtengdíbúðarhús	Er eignin samtengd öðrum húsum við götuna, en hefur þó ekki verið hönnuð sem raðhús eða parhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Flokkað samkvæmt 4. töflu í kafla 5.1.
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 5.4).
svalirflm	Flatarmál svala.
timburhús	Er timbur, stál eða steypa í útveggjum? Gildi breytu er samkvæmt 33. töflu í viðauka B.3.
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 4. töflu í kafla 5.1.

Breyta	Lýsing
ummálshlf	Hlutfall ummáls og íbúðarflatarmáls og er breytan einungis notuð fyrir einbýlishús. Reiknað sem meðalummal deilt með fjórum sinnum kvaðratrót flatarmáls hæðar. Þetta er einskonar gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummal 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.
undir6íbæfyrir1980	Eru færri en 6 íbúðir í húsinu og það byggt fyrir 1980? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
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 C og kort í viðauka U þar sem sýnt er hvar þessi svæði eru og hvaða stuðlar eiga við hverju sinni
yfir2hreintækir	Eru fleiri en tvö hreinlætistækir 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, baðkór og salerni flokkast til hreinlætistækja.
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

B.2 Yfirlit um breytur eftir líkönum

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

Tafla 32: 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
atvinnaáhæð	x			
ájrð	x	x	x	x
bílskúrflm	x	x	x	x
efstahæð	x		x	
einbýlimiðbæ		x		
einbýlitengdjörð				x
einíbúðáhæð	x			
fjbílastæða	x	x		x
fjbílastæða2			x	
fjhreintækja100		x		x
geymsla	x	x	x	x
hæðyf3	x			
íbflm	x	x	x	x
kjallarihlíf	x	x	x	x

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
lítiðland				x
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
raðhúsakrar		x		
risflm	x	x		
samtengdíbúðarhús				x
skoðunarstuðull eldri	x	x	x	x
svalirflm	x		x	
timburhús		x	x	x
tveggjahæða		x	x	x
tvíbýlishús		x		x
ummálshlf		x		x
undir6íbæftir1980	x			
undir6íbfyrir1980	x			
undirmatssvæðisstuðull	x	x	x	x
yfir2hreintæki	x			
þjónustuíbúð	x		x	

B.3 Nánari skilgreining á breytum fyrir útveggi

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.

Tafla 33: 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		

C 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 hnitsettastar. 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 sérbyli og má sjá á kortum í viðauka U. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2019 var matssvæði 850 í Mosfellsbæ myndað og matsvæði 6160 á Norðurlandi stækkað. Einnig voru tvö ný undirmatssvæði mynduð; undirmatssvæði 106 í Hafnarfirði og undirmatssvæði 107 í Grafarvogi. Undirmatssvæði 601 á Akureyri var fjarlægð. Önnur matssvæði og undirmatssvæði héldust óbreytt á milli ára.

Tafla 34: Matssvæði: Sérbyli á höfuðborgarsvæðinu

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,3934	0,1921
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,4305	0,1964
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,5428	0,1964
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,7007	0,2374
70	Melar: Að sjó	1,3951	0,1836
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,4598	0,1966
75	Skerjafjörður	1,4001	0,1887
80	Hlíðar	1,2266	0,1730
85	Kringlan	1,1304	0,1642
90	Holt/Tún	1,2745	0,1625
91	Háaleiti/Skeifa	1,1989	0,1658
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,1522	0,1547
110	Bryggjuhverfi	1,0441	0,1450
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0441	0,1519
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1430
140	Grafarvogur: Staðir	1,0347	0,1450
150	Seljahverfi	0,9877	0,1400
160	Hólar, Berg	0,9451	0,1324
161	Fell	0,8979	0,1305
170	Neðra-Breiðholt	1,0000	0,1382

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
180	Grafarholt	1,0000	0,1450
181	Úlfarsárdalur	0,8807	0,1181
200	Árbær	1,0000	0,1523
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,0638	0,1537
220	Selás	1,0000	0,1566
270	Norðlingaholt	1,0000	0,1378
280	Fossvogur	1,2335	0,1766
281	Réttarholt	1,1419	0,1517
282	Blesugróf	1,0867	0,1450
283	Hvassaleiti	1,1694	0,1591
284	Bústaðahverfi	1,1556	0,1477
290	Kjalarnes	0,7190	0,1040
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0665	0,1450
320	Kópavogur: Austurbær	1,0550	0,1450
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,0774	0,1534
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0375	0,1578
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,0000	0,1450
351	Kópavogur: Kórar	1,0000	0,1292
400	Seltjarnarnes	1,2293	0,1835
500	Garðabær	1,0491	0,1644
510	Garðabær: Sjóland	1,0491	0,1523
511	Garðabær: Akrahverfi	1,4165	0,1531
520	Garðabær: Ásar	1,1330	0,1597
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1523
540	Garðabær: Arnarnes	1,1640	0,1633
550	Garðabær: Urriðaholt	1,0000	0,1500
560	Garðabær: Flatir	1,1911	0,1644
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1450
600	Hafnarfjörður	1,0000	0,1450
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,9302	0,1304
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,8403	0,1147
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9602	0,1352
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,0262	0,1423
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,0000	0,1567
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,5200	0,1090
680	Hafnarfjörður: Börð	0,9295	0,1353
700	Garðabær: Álftanes	0,9408	0,1260
800	Mosfellsbær	1,0000	0,1356
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9358	0,1309

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8272	0,1160
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,1088
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,0308	0,1356
850	Mosfellsbær: Helgafell	0,8981	0,1309
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1088
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1090

Tafla 35: Matssvæði: Sérbýli á landsbyggðinni

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	1,0686	0,1220
2015	Reykjanes dreifbýli	0,6090	0,0960
2020	Sandgerði	0,9059	0,1120
2030	Garður	0,8954	0,1120
2040	Njarðvík	1,2159	0,1210
2050	Keflavík	1,3602	0,1240
2060	Grindavík	1,0000	0,1200
2080	Flugvallarsvæði	0,9059	0,0840
2090	Hafnir	0,6400	0,0890
3000	Akranes	1,1899	0,1110
3010	Hvanneyri	0,7630	0,1270
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,7950	0,1300
3020	Borgarnes	0,8522	0,1040
3030	Borgarbyggð	0,6310	0,1130
3040	Búðardalur	0,5260	0,0940
3045	Dalabyggð	0,4780	0,0810
3050	Skorradalshreppur	0,8522	0,1240
3070	Snæfellsnes: Suður	0,5750	0,1070
3080	Snæfellsnes: Norður	0,5700	0,1130
3090	Rif	0,6596	0,1060
3100	Ólafsvík	0,6596	0,1000
3110	Grundarfjörður	0,8188	0,1160
3120	Stykkishólmur	0,9477	0,1160
3130	Bifröst	0,7100	0,0950
3140	Hellissandur	0,6596	0,1060
3145	Norðurárdalur	0,6644	0,0740
3300	Kjós	0,8780	0,1170

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4010	Reykholahreppur	0,3998	0,0630
4020	Patreksfjörður	0,5396	0,0480
4030	Tálknafjörður	0,4181	0,0550
4040	Bíldudalur	0,4810	0,0450
4050	Flatey á Breiðafirði	0,3700	0,0520
4055	Vesturbyggð	0,3998	0,0610
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,7818	0,0610
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,7565	0,0890
4120	Hnífsdalur	0,4232	0,0540
4130	Súðavík	0,4232	0,0740
4140	Bolungarvík	0,4577	0,0560
4150	Suðureyri	0,4023	0,0420
4160	Flateyri	0,3639	0,0460
4170	Þingeyri	0,4260	0,0500
4185	Ísafjarðarsýsla	0,3998	0,0530
4210	Hólmavík	0,5400	0,0590
4225	Strandir	0,3998	0,0530
4300	Hornstrandir	0,3504	0,0730
5010	Hvammstangi	0,6137	0,0690
5020	Blönduós	0,5769	0,0720
5030	Skagatrönd	0,4664	0,0620
5040	Borðeyri	0,3998	0,0680
5045	Húnavatnssýsla	0,4664	0,0680
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0,0800
5120	Hofsós	0,4396	0,0540
5135	Skagafjörður	0,6816	0,0730
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7539	0,0750
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,2972	0,1300
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,3600	0,0950
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,2955	0,1190
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,1817	0,1250
6050	Hrísey	0,4627	0,0710
6060	Grímsey	0,4000	0,0760
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,5707	0,0820
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,2908	0,1250
6110	Siglufjörður	0,7085	0,0610
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7539	0,0820
6120	Grenivík	0,6738	0,0940
6130	Ólafsfjörður	0,5619	0,0730

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6140	Dalvík	0,7702	0,0920
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,0000	0,1260
6160	Hrafnagilshverfi	1,0000	0,1260
6165	Akureyri nærsveit	1,1210	0,1220
6170	Svalbarðseyri	0,8104	0,1050
6210	Húsavík	1,0456	0,0950
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6491	0,0950
6220	Þórshöfn	0,4053	0,0700
6225	Norðausturland dreifbýli	0,3100	0,0670
6230	Flatey á Skjálfanda	0,3250	0,0640
6240	Kópasker	0,3360	0,0800
6245	Öxarfjörður	0,3700	0,0890
6250	Raufarhöfn	0,1570	0,0620
7010	Bakkafjörður	0,2554	0,0670
7020	Vopnafjörður	0,5625	0,0590
7030	Bakkagerði	0,4700	0,0510
7035	Fljótsdalssvæði	0,5406	0,0670
7100	Fellabær	0,8386	0,0850
7110	Egilsstaðir	0,9003	0,0850
7115	Austfirðir	0,5406	0,0660
7120	Seyðisfjörður	0,5237	0,0610
7130	Neskaupstaður	0,8207	0,0760
7140	Eskifjörður	0,7173	0,0760
7150	Reyðarfjörður	0,7841	0,0820
7160	Fáskrúðsfjörður	0,6540	0,0570
7170	Stöðvarfjörður	0,3616	0,0580
7180	Breiðdalsvík	0,2940	0,0570
7190	Djúpivogur	0,4970	0,0560
7210	Höfn	0,9419	0,0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,4970	0,0640
8010	Selfoss	1,0685	0,1200
8015	Ölfushreppur	0,7906	0,1200
8020	Hveragerði	1,0643	0,1170
8030	Þorlákshöfn	0,7408	0,1040
8050	Laugarvatn	0,8115	0,1170
8055	Árnessvæði	0,7906	0,1160
8060	Reykholt	0,8115	0,1120
8070	Flúðir	0,8115	0,1080
8110	Eyrarbakki	0,7953	0,0980

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
8120	Stokkseyri	0,7740	0,1070
8150	Vík	0,7973	0,0880
8155	Skaftáarsvæði	0,7130	0,1010
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,7973	0,1010
8170	Hvolsvöllur	0,8463	0,1130
8175	Rangársvæði	0,6034	0,1040
8180	Hella	0,7275	0,1060
8200	Vestmannaeyjar	0,8762	0,1080

Tafla 36: Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,2612	0,1258
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,2969	0,1316
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,3480	0,1316
31	Miðbær: Suður-Pingholt	1,4781	0,1466
70	Melar: Að sjó	1,3352	0,1388
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,2451	0,1294
75	Skerjafjörður	1,1966	0,1250
80	Hlíðar	1,2224	0,1232
85	Kringlan	1,2326	0,1262
90	Holt/Tún	1,2153	0,1237
91	Háaleiti/Skeifa	1,0938	0,1166
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,1419	0,1188
110	Bryggjuhverfi	1,0000	0,1029
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0312	0,1061
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1000
140	Grafarvogur: Staðir	1,0000	0,1064
150	Seljahverfi	1,0885	0,1126
160	Hólar, Berg	0,9826	0,1000
161	Fell	0,9228	0,0957
170	Neðra-Breiðholt	0,9827	0,1000
180	Grafarholt	0,9227	0,0956
181	Úlfarsárdalur	0,9407	0,0850
200	Árbær	0,9795	0,1046
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,1071	0,1087
220	Selás	1,0695	0,1087

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
270	Norðlingaholt	0,9319	0,0890
280	Fossvogur	1,2024	0,1280
281	Réttarholt	1,1665	0,1180
282	Blesugróf	1,1665	0,1150
283	Hvassaleiti	1,1324	0,1208
284	Bústaðahverfi	1,0717	0,1150
290	Kjalarnes	0,6910	0,0750
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0576	0,1099
320	Kópavogur: Austurbær	1,0633	0,1088
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,0751	0,1094
340	Kópavogur: Lindir, Salir	0,9914	0,1009
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	0,9522	0,0990
351	Kópavogur: Kórar	0,8954	0,0939
400	Seltjarnarnes	1,2070	0,1235
500	Garðabær	1,0777	0,1167
510	Garðabær: Sjóland	1,0554	0,1126
511	Garðabær: Akrahverfi	1,0423	0,1000
520	Garðabær: Ásar	1,0682	0,1088
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1000
540	Garðabær: Arnarnes	1,1333	0,1133
550	Garðabær: Urriðaholt	0,9661	0,1000
560	Garðabær: Flatir	1,2070	0,1167
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1000
600	Hafnarfjörður	0,9652	0,1026
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,9182	0,0965
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,8865	0,0909
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9611	0,1000
650	Hafnarfjörður: Setberg	0,9813	0,1056
660	Hafnarfjörður: Flensborg	0,9129	0,1114
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,5200	0,0750
680	Hafnarfjörður: Börð	0,9563	0,1000
700	Garðabær: Álftanes	0,9501	0,0917
800	Mosfellsbær	0,9068	0,1014
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,8984	0,0929
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8500	0,0850
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,0750
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	0,9876	0,1014
850	Mosfellsbær: Helgafell	0,8748	0,0929
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,6750	0,1000

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7000	0,0750

Tafla 37: Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	1,3673	0,0660
2015	Reykjanes dreifbýli	0,6000	0,0600
2020	Sandgerði	1,0785	0,0580
2030	Garður	1,0785	0,0570
2040	Njarðvík	1,4964	0,0640
2050	Keflavík	1,6110	0,0650
2060	Grindavík	1,1713	0,0670
2080	Flugvallarsvæði	1,4964	0,0570
2090	Hafnir	0,6326	0,0759
3000	Akranes	1,4116	0,0660
3010	Hvanneyri	1,0040	0,0610
3015	Hvalfjarðarsvæði	1,0650	0,0640
3020	Borgarnes	1,0849	0,0590
3030	Borgarbyggð	0,8370	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	0,7296	0,0560
3100	Ólafsvík	0,7296	0,0610
3110	Grundarfjörður	1,0000	0,0600
3120	Stykkishólmur	1,1784	0,0600
3130	Bifröst	0,9200	0,0600
3140	Hellissandur	0,8600	0,0560
3145	Norðurárdalur	1,0849	0,0760
3300	Kjós	0,9100	0,0910
4010	Reykhólahreppur	0,3800	0,0600
4020	Patreksfjörður	0,5810	0,0500
4030	Tálknafjörður	0,4078	0,0570
4040	Bíldudalur	0,4078	0,0530
4050	Flatey á Breiðafirði	0,4286	0,0429

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4055	Vesturbyggð	0,4200	0,0420
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,8093	0,0690
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,6579	0,0690
4120	Hnífsdalur	0,6370	0,0690
4130	Súðavík	0,5370	0,0570
4140	Bolungarvík	0,5003	0,0540
4150	Suðureyri	0,3900	0,0580
4160	Flateyri	0,3900	0,0570
4170	Þingeyri	0,3900	0,0580
4185	Ísafjarðarsýsla	0,3900	0,0520
4210	Hólmavík	0,7006	0,0733
4225	Strandir	0,4300	0,0540
4300	Hornstrandir	0,5000	0,0580
5010	Hvammstangi	0,6586	0,0650
5020	Blönduós	0,6586	0,0640
5030	Skagatrönd	0,3517	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	0,5230	0,0580
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7967	0,0797
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,5120	0,0840
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,4730	0,0830
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,5088	0,0860
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,3875	0,0870
6050	Hrísey	0,4800	0,0600
6060	Grímsey	0,3498	0,0650
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,7000	0,0650
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,4824	0,0870
6110	Siglufjörður	0,7023	0,0590
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,8555	0,0650
6120	Grenivík	0,7064	0,0706
6130	Ólafsfjörður	0,4460	0,0570
6140	Dalvík	0,6651	0,0730
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,2168	0,0820
6160	Hrafnagilshverfi	1,3613	0,0750
6165	Akureyri nærsveit	1,2168	0,0810
6170	Svalbarðseyri	0,7472	0,0890

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6210	Húsavík	1,1926	0,0750
6215	Suður-Pingeyjarsýsla	0,6833	0,0683
6220	Þórshöfn	0,4455	0,0550
6225	Norðausturland dreifbýli	0,4000	0,0550
6230	Flatey á Skjálfanda	0,5889	0,0650
6240	Kópasker	0,3450	0,0600
6245	Öxarfjörður	0,4000	0,0400
6250	Raufarhöfn	0,2760	0,0430
7010	Bakkafjörður	0,3125	0,0313
7020	Vopnafjörður	0,6194	0,0580
7030	Bakkagerði	0,3600	0,0360
7035	Fljótsdalssvæði	0,9300	0,0650
7100	Fellabær	1,0000	0,0830
7110	Egilsstaðir	0,9628	0,0830
7115	Austfirðir	0,9074	0,0631
7120	Seyðisfjörður	0,6093	0,0570
7130	Neskaupstaður	0,8023	0,0730
7140	Eskifjörður	0,7734	0,0730
7150	Reyðarfjörður	0,8742	0,0780
7160	Fáskrúðsfjörður	0,6731	0,0670
7170	Stöðvarfjörður	0,6731	0,0390
7180	Breiðdalsvík	0,4410	0,0650
7190	Djúpivogur	0,7754	0,0650
7210	Höfn	1,1740	0,0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,7000	0,0590
8010	Selfoss	1,3705	0,0620
8015	Ölfushreppur	1,0300	0,0610
8020	Hveragerði	1,3703	0,0590
8030	Þorlákshöfn	0,9199	0,0640
8050	Laugarvatn	0,9200	0,0590
8055	Árnessvæði	0,9700	0,0530
8060	Reykholt	0,8180	0,0590
8070	Flúðir	0,8800	0,0590
8110	Eyrarbakki	0,8669	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	1,0000	0,0590

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
8175	Rangársvæði	0,7630	0,0520
8180	Hella	1,0000	0,0590
8200	Vestmannaeyjar	1,1112	0,0600

Tafla 38: Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu

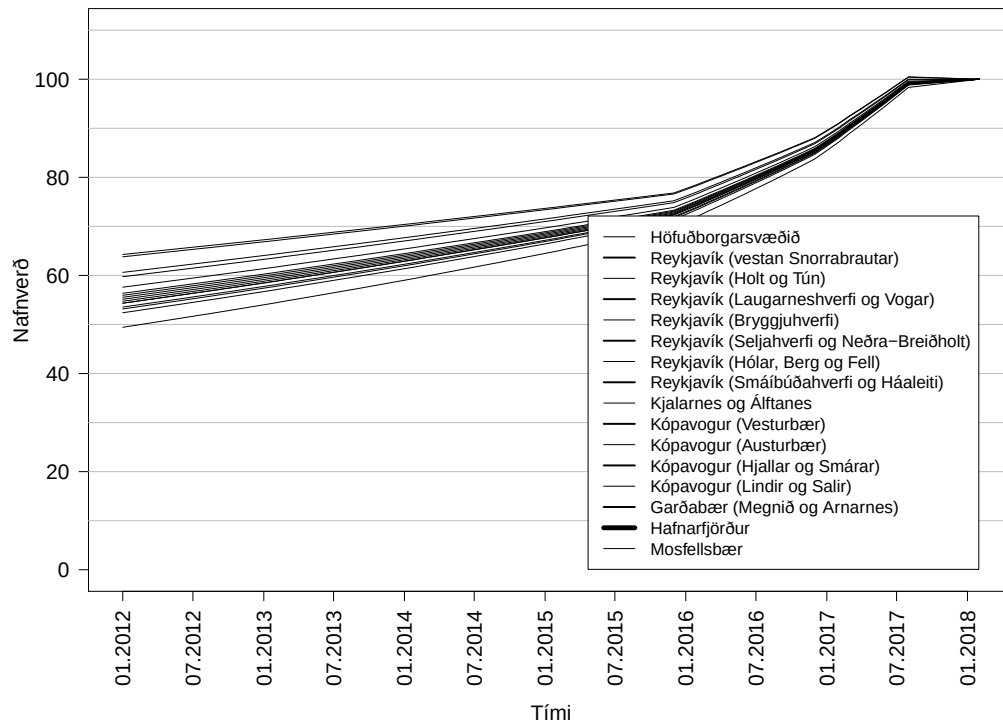
Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
1	Kleppsvegur	1,0000	0,9140
2	Miklabraut	0,8506	0,8804
3	Hringbraut	0,8930	0,9260
4	Hverfisgata	1,0000	0,8888
6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,3878	1,1801
7	Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	1,0000	1,1660
8	Sjávargrund	1,0000	0,9007
9	Einimelur	1,3878	1,0000
10	Skildinganes	1,3138	1,1801
11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,3138	1,1801
12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,0373	0,9800
13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,0373	1,0868
14	Seljahverfi, norðurhluti	1,0000	1,0842
15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,1082	1,0881
16	Laugarás	1,1686	1,1143
17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,0000	0,9334
18	Norðurbakki	1,0000	1,0771
20	Norðaustan Hlemms	1,0373	0,9639
21	Vesturberg	0,9515	0,9659
22	Seljahverfi, austur	0,9394	0,8770
23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,0000	1,0370
24	Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	1,0000	0,9040
25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	1,0000	0,9208
26	Laugavegur	1,0000	1,0648
27	Skólavörðustígur	1,0000	1,1563
28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	1,0000	1,0316
31	Fossvogsdalur	1,3216	1,0000
32	Arnarnes - sjávarsíða	1,2317	1,0000
33	Kópavogur við Fossvog	1,2317	1,0000
34	Suðurströnd Kársness	1,2317	1,0000

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,9206	0,9245
36	Suðurhlíðar við Kringlumýrarbraut/Bústaðaveg	0,9206	0,9255
37	Grundarhús/Vallarhús	0,9471	1,0408
38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,1084	1,1026
39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,8567	1,0000
40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,8567	0,9245
41	Ellidavatn	1,3589	1,1000
42	Örvasalir/Öldusalir	0,9004	1,0000
43	Þrúðsalir/Þrymsalir	0,9004	1,0000
44	Lundur	1,0000	1,1748
45	Hrólfsskálamelur	1,0000	1,0694
46	Mánatún/Sóltún	1,0000	1,0000
47	Mýragata 26	1,0000	1,0567
48	Safamýri	1,0000	1,1514
49	Sjáland - sjávarsíða	1,0000	1,1487
50	Suðurhlíð 38	1,0000	1,2693
51	101 - Skuggahverfi - sjávarsíða	1,0000	1,4001
52	101 - Skuggahverfi	1,0000	1,1108
53	Arnarnes - að vegi	1,1000	1,0000
54	Frotaskjól/Sörlaskjól- sjávarsíða	1,0869	0,9476
55	Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,1587	1,0000
56	Stekkjarhvammur	0,9429	1,0000
57	Þorragata	1,0000	1,2573
58	Tryggvagata 18	1,0000	1,4001
59	Garðatorg	1,0000	1,1079
60	Naustavör	1,0000	1,0881
61	Nesbali	1,0448	1,0000
62	Engihjalli	1,0000	0,8460
63	Nýbýlavegur	0,8961	1,0000
64	Ólafsgesli - Golfvöllur	1,1754	1,0000
65	Hagakotslækur	1,1629	1,0000
101	Hrafnista - Hlein	1,0590	1,0000
102	Hjallasel	1,0673	1,0000
103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,1142	1,0000
104	Kópavogstún	1,0000	1,1097
105	Skipalón	1,0000	1,0000
106	Herjólfsgrata	1,0000	1,2107
107	Veghús	0,9362	0,9319

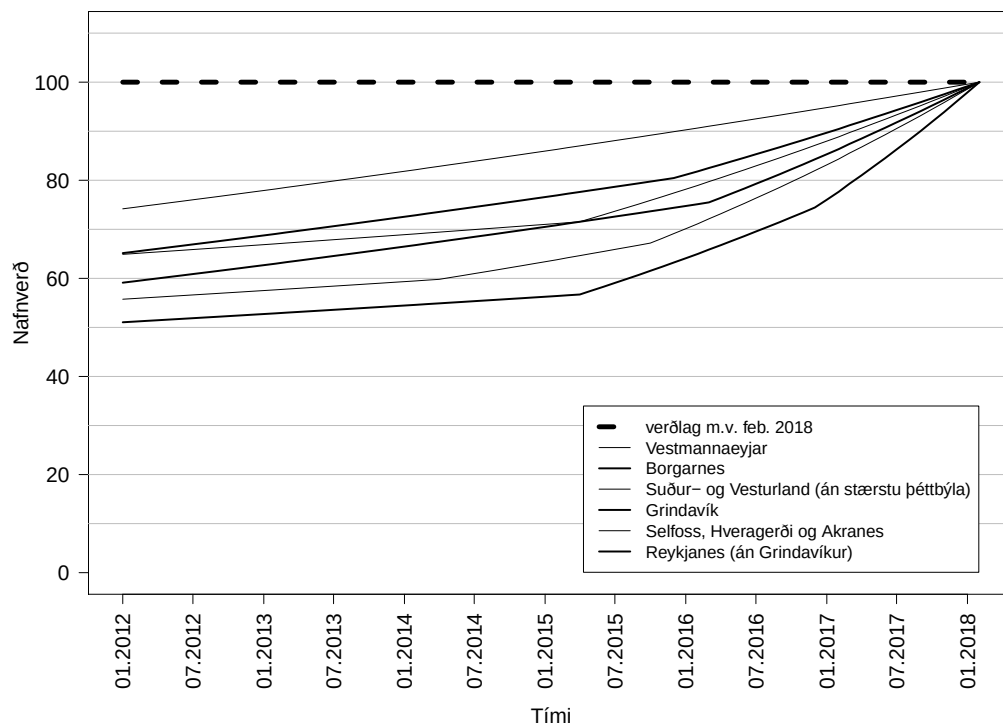
Tafla 39: Undirmatssvæði á landsbyggðinni

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
301	Innnes	1,0000	0,5992
302	Melahverfi	1,0000	1,0000
501	Varmahlíð - Sauðárkrókur	1,0601	0,8530
507	Hólar í Hjaltadal	0,6879	1,0000
601	NA	1,0000	1,0000

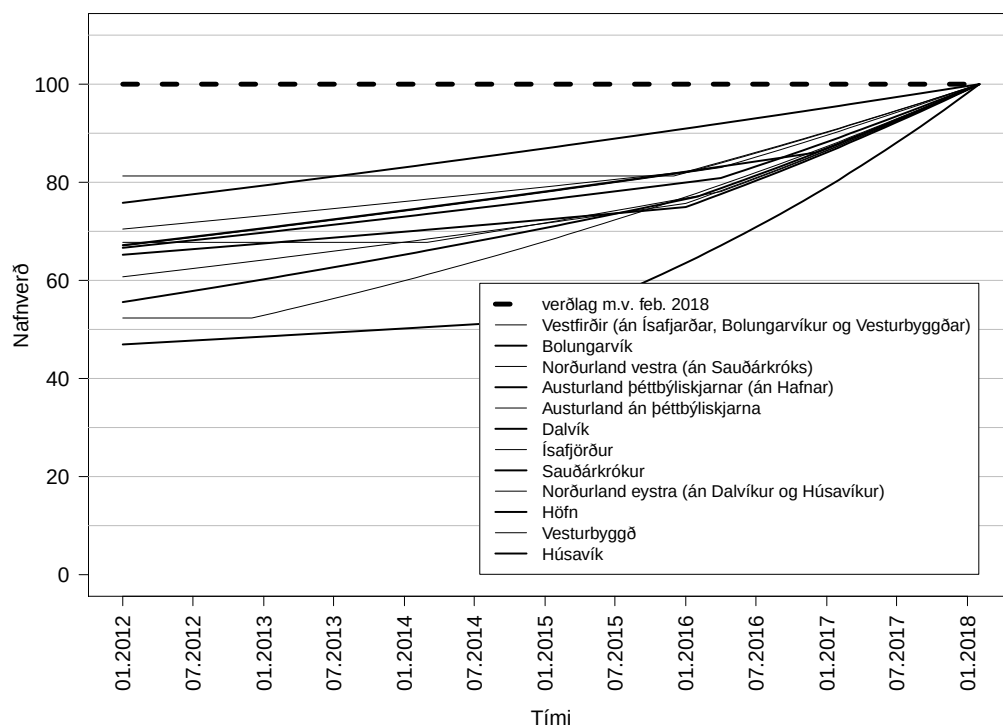
D Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði



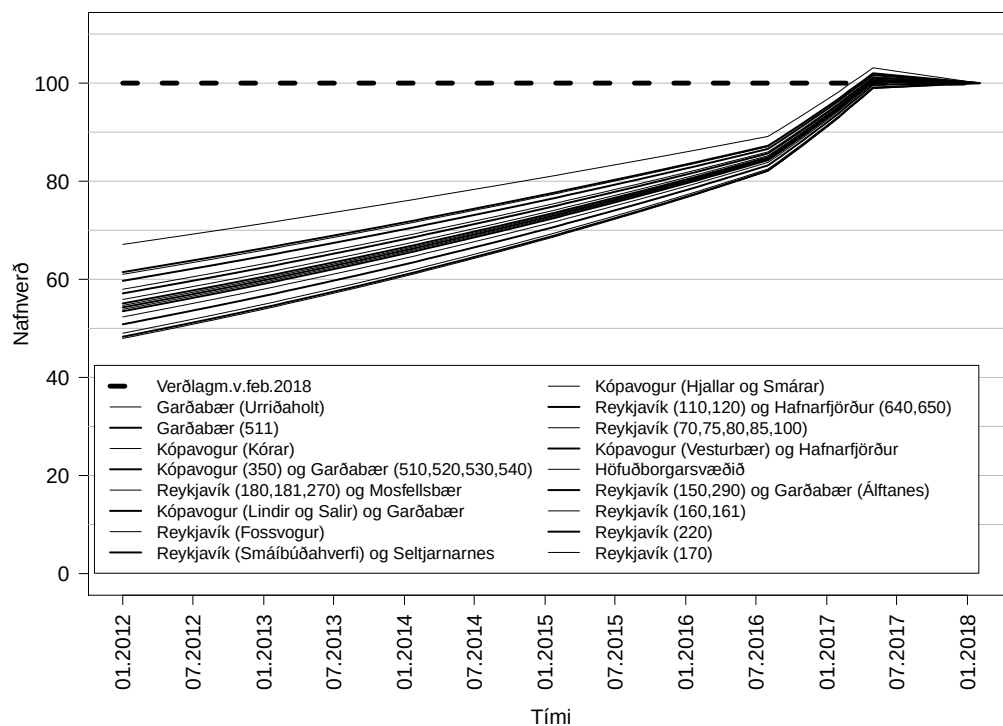
Mynd 7: Verðþróun sérþýlis á höfuðborgarsvæðinu.



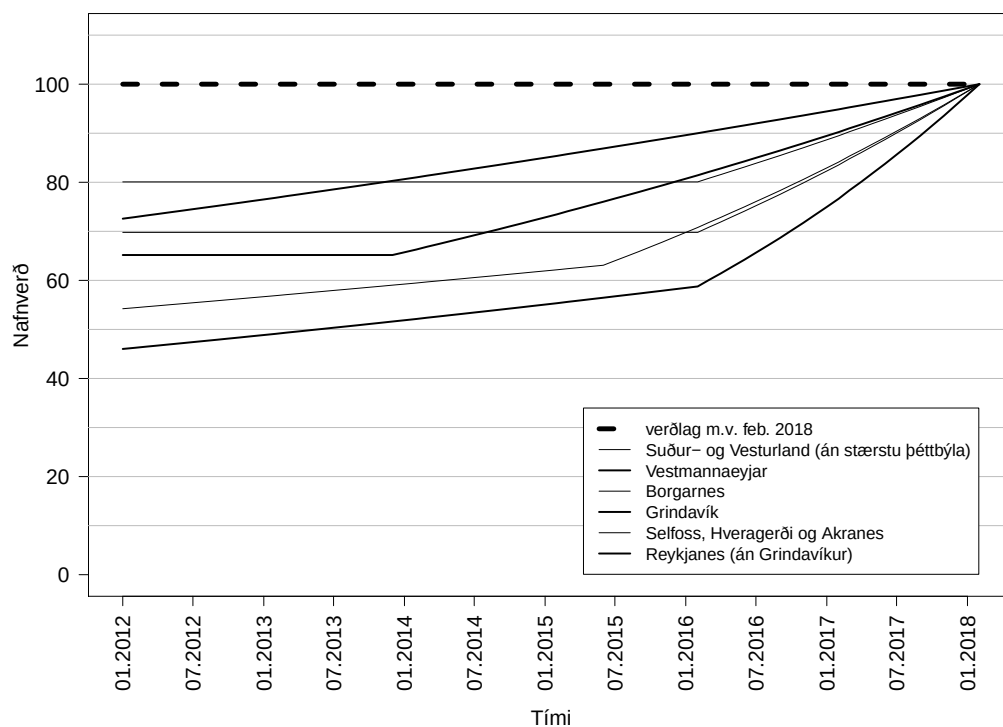
Mynd 8: Verðþróun sérþýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.



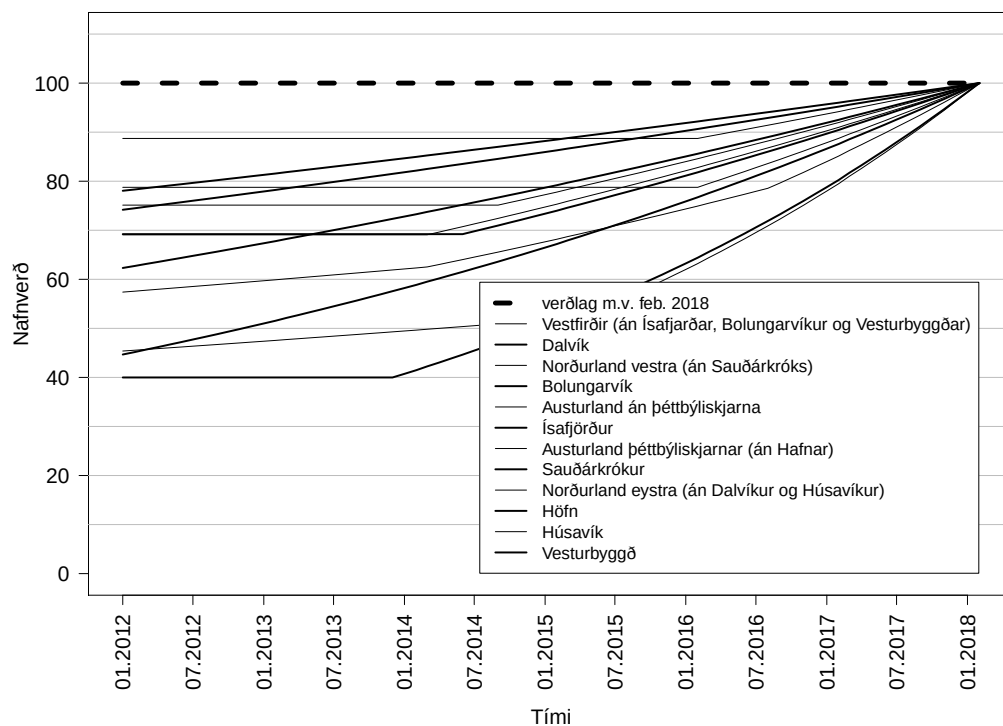
Mynd 9: Verðþróun sérþýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.



Mynd 10: Verðþróun fjölþýlis á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 11: Verðþróun fjölbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.



Mynd 12: Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.

E Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans

Tafla 40: Marktækir stuðlar: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	0,9990	0,037	217,509	0,000
ln(íbfilm)	0,6262	0,007	92,180	0,000
kjallarihlíf	-0,0928	0,006	-15,940	0,000
ln(1 ris/íbfilm)	0,1872	0,045	4,156	0,000
raðhús	-0,0455	0,005	-9,307	0,000
ist_1125	-0,0340	0,006	-5,935	0,000
tvíbýlishús	-0,1328	0,005	-24,482	0,000
tveggjahæða	-0,0140	0,004	-3,959	0,000
3hæðir	-0,0432	0,006	-7,109	0,000
aldurundir30	-0,0070	0,000	-30,866	0,000
ódyrsteinn	-0,0553	0,007	-7,616	0,000
timburhús	-0,0457	0,005	-9,752	0,000
ln(ummálshlutfall)	0,1106	0,019	5,736	0,000
fjrhreintækja100	0,0081	0,002	3,569	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbfilm)	0,4741	0,016	29,899	0,000
fjbílastæða	0,0195	0,010	1,903	0,057
ln(1+geymsla/íbfilm)	0,3600	0,015	23,943	0,000
ln_sameignm2	0,2126	0,044	4,799	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,1272	0,016	7,977	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,0964	0,022	4,473	0,000
ln(lóðflmál)	0,0485	0,004	11,641	0,000
einbýli miðbæ	0,1401	0,020	6,861	0,000
raðhús Akrar	-0,2562	0,032	-8,072	0,000
hverfi_11	0,3318	0,017	19,943	0,000
hverfi_20	0,3580	0,010	35,427	0,000
hverfi_25	0,4336	0,014	30,103	0,000
hverfi_31	0,5310	0,025	21,294	0,000
hverfi_70	0,3330	0,018	18,067	0,000
hverfi_72	0,3783	0,012	32,378	0,000
hverfi_75	0,3366	0,013	25,124	0,000
hverfi_80	0,2043	0,017	12,029	0,000
hverfi_85	0,1226	0,020	6,280	0,000
hverfi_90	0,2426	0,011	22,782	0,000
hverfi_91	0,1814	0,026	6,965	0,000
hverfi_100	0,1417	0,007	21,723	0,000
hverfi_110_120	0,0432	0,007	6,164	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_140	0,0341	0,015	2,253	0,024
hverfi_150	-0,0124	0,007	-1,756	0,079
hverfi_160	-0,0564	0,012	-4,745	0,000
hverfi_161	-0,1077	0,017	-6,203	0,000
hverfi_181	-0,1270	0,019	-6,719	0,000
hverfi_210	0,0618	0,014	4,389	0,000
hverfi_280	0,2099	0,010	20,107	0,000
hverfi_281	0,1327	0,009	15,242	0,000
hverfi_282	0,0831	0,035	2,372	0,018
hverfi_283	0,1565	0,016	9,639	0,000
hverfi_284	0,1446	0,009	16,157	0,000
hverfi_290	-0,3108	0,018	-16,968	0,000
hverfi_300	0,0644	0,007	9,430	0,000
hverfi_320	0,0535	0,006	8,400	0,000
hverfi_330	0,0746	0,008	9,477	0,000
hverfi_340	0,0368	0,009	4,043	0,000
hverfi_400	0,2064	0,008	26,283	0,000
hverfi_500	0,0479	0,006	7,860	0,000
hverfi_511	0,3482	0,024	14,598	0,000
hverfi_520	0,1248	0,011	10,940	0,000
hverfi_540	0,1519	0,016	9,517	0,000
hverfi_560	0,1749	0,017	10,009	0,000
hverfi_620	-0,0724	0,014	-5,157	0,000
hverfi_630	-0,1740	0,011	-16,555	0,000
hverfi_640	-0,0406	0,011	-3,589	0,000
hverfi_650	0,0258	0,008	3,223	0,001
hverfi_680	-0,0731	0,014	-5,340	0,000
hverfi_700	-0,0610	0,009	-7,160	0,000
hverfi_810	-0,0664	0,010	-6,544	0,000
hverfi_820	-0,1897	0,017	-11,269	0,000
hverfi_840	0,0303	0,009	3,224	0,001
hverfi_850	-0,1075	0,024	-4,415	0,000
gata_3	-0,1131	0,030	-3,739	0,000
gata_6_9	0,3277	0,037	8,834	0,000
gata_10_11	0,2729	0,038	7,099	0,000
gata_12_13_20	0,0367	0,024	1,505	0,132
gata_15	0,1028	0,016	6,517	0,000
gata_16	0,1558	0,019	8,288	0,000
gata_21	-0,0497	0,021	-2,343	0,019
gata_22	-0,0625	0,019	-3,268	0,001

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_31	0,2788	0,027	10,495	0,000
gata_32_33_34	0,2084	0,025	8,256	0,000
gata_35_36	-0,0827	0,034	-2,441	0,015
gata_37	-0,0543	0,032	-1,712	0,087
gata_38	0,1029	0,044	2,354	0,019
gata_39_40	-0,1546	0,037	-4,189	0,000
gata_41	0,3066	0,076	4,050	0,000
gata_42_43	-0,1049	0,035	-3,001	0,003
gata_54	0,0833	0,056	1,484	0,138
gata_55	0,1473	0,028	5,206	0,000
gata_56	-0,0588	0,020	-2,949	0,003
gata_61	0,0438	0,026	1,717	0,086
gata_63	-0,1097	0,028	-3,909	0,000
gata_64	0,1616	0,034	4,748	0,000
gata_65	0,1509	0,033	4,547	0,000
gata_101	0,0573	0,022	2,628	0,009
gata_102	0,0652	0,033	1,950	0,051
gata_103	0,1081	0,029	3,776	0,000
gata_107	-0,0659	0,028	-2,333	0,020

Tafla 41: Marktækir stuðlar: Sérbyli á landsbyggðinni

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,481	0,058	129,858	0,000
ln(íbfm)	0,652	0,010	62,781	0,000
kjallarihlíf	-0,093	0,013	-7,274	0,000
ist_1121_1125	-0,073	0,006	-11,228	0,000
ist_1122	-0,126	0,056	-2,246	0,025
tvíbýlishús	-0,201	0,008	-26,281	0,000
tveggjahæða	-0,031	0,006	-5,259	0,000
3hæðir	-0,043	0,012	-3,503	0,000
aldurundir70Suðurnes	-0,007	0,000	-31,913	0,000
aldurundir70SuðogVest	-0,006	0,000	-28,237	0,000
aldurundir85Norðaust	-0,006	0,000	-19,762	0,000
aldurundir70Vestf,Norðvest	-0,007	0,000	-27,548	0,000
ódýrsteinn	-0,029	0,008	-3,705	0,000
timburhús	-0,029	0,005	-5,259	0,000
ln(ummálshlutfall)	0,054	0,028	1,942	0,052
bathfix_100sqm	0,006	0,004	1,682	0,093

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,596	0,017	35,321	0,000
fjbílastæða	0,069	0,026	2,651	0,008
ln(1+geymsla/íbflm)	0,361	0,022	16,349	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,229	0,024	9,521	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,121	0,030	4,041	0,000
ln(lítið land)	0,061	0,009	7,074	0,000
N2010	0,066	0,018	3,665	0,000
N2015_2090	-0,314	0,041	-7,708	0,000
N2020_2080	-0,099	0,016	-6,373	0,000
N2030	-0,110	0,017	-6,341	0,000
N2040	0,195	0,012	15,976	0,000
N2050	0,308	0,012	25,475	0,000
N3000	0,174	0,015	11,449	0,000
N3010	-0,210	0,051	-4,080	0,000
N3015_3300	-0,179	0,036	-5,051	0,000
N3020_3050	-0,160	0,020	-7,920	0,000
N3030_3035_3145	-0,409	0,056	-7,335	0,000
N3040_3045	-0,581	0,054	-10,766	0,000
N3090_3100_3140	-0,416	0,024	-17,265	0,000
N3110	-0,200	0,030	-6,705	0,000
N3120	-0,054	0,021	-2,601	0,009
N4010_4055_4185_4225_5040	-0,917	0,069	-13,243	0,000
N4020	-0,617	0,025	-25,064	0,000
N4030	-0,872	0,040	-21,841	0,000
N4040	-0,630	0,042	-14,902	0,000
N4100	-0,246	0,022	-11,137	0,000
N4110	-0,279	0,032	-8,803	0,000
N4120_4130	-0,860	0,034	-25,325	0,000
N4140	-0,782	0,025	-31,008	0,000
N4150	-0,910	0,050	-18,223	0,000
N4160	-1,011	0,043	-23,410	0,000
N4170	-0,739	0,061	-12,040	0,000
N4210	-0,616	0,037	-16,747	0,000
N5010	-0,488	0,035	-14,130	0,000
N5020	-0,550	0,024	-23,335	0,000
N5030_5045	-0,763	0,041	-18,659	0,000
N5120	-0,822	0,070	-11,816	0,000
N5135	-0,383	0,069	-5,539	0,000
N6000_6115	-0,282	0,038	-7,422	0,000
N6010	0,260	0,018	14,328	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
N6020	0,307	0,023	13,239	0,000
N6030	0,259	0,017	14,868	0,000
N6040	0,167	0,017	9,554	0,000
N6050	-0,771	0,070	-10,986	0,000
N6070	-0,561	0,037	-15,037	0,000
N6080	0,255	0,020	12,952	0,000
N6110	-0,345	0,027	-12,910	0,000
N6120	-0,395	0,045	-8,841	0,000
N6130	-0,576	0,027	-21,745	0,000
N6140	-0,261	0,022	-11,841	0,000
N6165	0,114	0,043	2,647	0,008
N6170	-0,210	0,049	-4,319	0,000
N6210	0,045	0,022	2,007	0,045
N6215	-0,432	0,037	-11,587	0,000
N6220_6625_6240	-0,903	0,034	-26,851	0,000
N6250	-1,498	0,047	-31,981	0,000
N7010	-1,365	0,105	-12,979	0,000
N7020	-0,575	0,033	-17,377	0,000
N7030_7080	-0,546	0,062	-8,880	0,000
N7035_7115	-0,615	0,053	-11,578	0,000
N7100	-0,176	0,038	-4,619	0,000
N7110	-0,105	0,016	-6,446	0,000
N7120	-0,647	0,031	-21,193	0,000
N7130	-0,198	0,024	-8,384	0,000
N7140	-0,332	0,025	-13,548	0,000
N7150	-0,243	0,021	-11,764	0,000
N7160	-0,425	0,033	-12,981	0,000
N7170	-1,017	0,058	-17,456	0,000
N7180	-1,126	0,082	-13,796	0,000
N7190_7220	-0,699	0,033	-21,129	0,000
N7210	-0,060	0,020	-3,049	0,002
N8010	0,066	0,013	5,055	0,000
N8020	0,062	0,015	4,198	0,000
N8030	-0,300	0,019	-15,985	0,000
N8050_8060_8070	-0,209	0,030	-7,007	0,000
N8015_8055	-0,235	0,026	-8,984	0,000
N8110	-0,229	0,027	-8,551	0,000
N8120	-0,256	0,024	-10,698	0,000
N8150_8155_8160	-0,227	0,027	-8,283	0,000
N8170	-0,167	0,024	-7,079	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
N8175	-0,505	0,040	12,495	0,000
N8180	-0,318	0,022	14,559	0,000
N8200	-0,132	0,017	-7,765	0,000
GATA_501	0,058	0,087	0,668	0,504
GATA_507	-0,374	0,097	-3,866	0,000

Tafla 42: Marktækir stuðlar: Fjölbyli á höfuðborgarsvæðinu

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,6670	0,012	637,137	0,000
ln(íbfm)	0,6667	0,003	263,822	0,000
kjallarihlíf	-0,0889	0,003	-30,630	0,000
ln(1 ris/íbfm)	0,1367	0,019	7,326	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbfm)	0,4027	0,009	45,057	0,000
ln(1+fjbílastæða*20/íbfm)	0,1292	0,009	14,488	0,000
ln(1+geymsla/íbfm)	0,4285	0,011	39,231	0,000
ln(1+svalirflm/íbfm)	0,2067	0,010	20,219	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,0681	0,011	6,374	0,000
þjónustuíbúð	0,0503	0,005	10,583	0,000
margarhæðir	-0,0099	0,003	-3,449	0,001
ódýrsteinn	-0,0282	0,014	-1,943	0,052
yfir2hreintæki	0,0209	0,001	16,499	0,000
no_lyfta4	-0,0301	0,003	-9,436	0,000
pre1980_1_2_3_4_5	0,0285	0,003	9,401	0,000
yb1980plus_1_2_3_4_5	0,0207	0,003	6,688	0,000
efstahæð	0,0056	0,002	3,707	0,000
hæðyfir3	0,0146	0,001	22,802	0,000
einíbúðáhhæð	0,0370	0,003	11,719	0,000
2íbúðiráhhæð	0,0129	0,002	7,319	0,000
atvinnaáhhæð	-0,0075	0,005	-1,467	0,142
aldurundir30	-0,0076	0,000	-65,458	0,000
hverfi_11	0,2321	0,006	36,239	0,000
hverfi_20	0,2600	0,004	60,007	0,000
hverfi_25	0,2986	0,006	53,770	0,000
hverfi_31	0,3908	0,012	31,706	0,000
hverfi_70	0,2891	0,006	50,947	0,000
hverfi_72	0,2192	0,004	53,866	0,000
hverfi_75	0,1795	0,020	9,046	0,000
hverfi_80	0,2008	0,005	42,775	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_85	0,2091	0,008	27,611	0,000
hverfi_90	0,1950	0,004	49,189	0,000
hverfi_91	0,0896	0,007	13,288	0,000
hverfi_100	0,1327	0,004	34,525	0,000
hverfi_120	0,0307	0,006	5,027	0,000
hverfi_150	0,0848	0,009	9,710	0,000
hverfi_160	-0,0175	0,005	-3,820	0,000
hverfi_161	-0,0803	0,005	15,405	0,000
hverfi_170	-0,0175	0,005	-3,488	0,000
hverfi_180	-0,0804	0,005	17,081	0,000
hverfi_181	-0,0611	0,008	-7,998	0,000
hverfi_200	-0,0207	0,005	-4,147	0,000
hverfi_210	0,1017	0,011	9,224	0,000
hverfi_220	0,0672	0,006	11,235	0,000
hverfi_270	-0,0705	0,006	11,800	0,000
hverfi_280	0,1843	0,006	32,873	0,000
hverfi_281_282	0,1540	0,009	17,324	0,000
hverfi_283	0,1244	0,007	18,417	0,000
hverfi_284	0,0693	0,015	4,727	0,000
hverfi_290	-0,2429	0,041	-5,889	0,000
hverfi_300	0,0560	0,007	7,920	0,000
hverfi_320	0,0614	0,004	14,415	0,000
hverfi_330	0,0724	0,005	15,635	0,000
hverfi_340	-0,0086	0,004	-2,033	0,042
hverfi_350	-0,0490	0,005	-9,733	0,000
hverfi_351	-0,1105	0,004	25,512	0,000
hverfi_400	0,1881	0,006	32,385	0,000
hverfi_500	0,0748	0,006	13,385	0,000
hverfi_510	0,0540	0,006	8,679	0,000
hverfi_511	0,0415	0,008	5,208	0,000
hverfi_520	0,0660	0,011	6,051	0,000
hverfi_550	-0,0345	0,007	-4,832	0,000
hverfi_600	-0,0355	0,004	-8,756	0,000
hverfi_620	-0,0853	0,008	11,000	0,000
hverfi_630	-0,1205	0,004	27,116	0,000
hverfi_640	-0,0397	0,006	-6,927	0,000
hverfi_650	-0,0189	0,008	-2,408	0,016
hverfi_660	-0,0911	0,033	-2,785	0,005
hverfi_680	-0,0447	0,005	-8,284	0,000
hverfi_700	-0,0512	0,009	-5,421	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_800	-0,0978	0,015	-6,620	0,000
hverfi_810	-0,1071	0,009	-12,564	0,000
hverfi_840	-0,0125	0,007	-1,867	0,062
hverfi_850	-0,1338	0,008	-16,672	0,000
gata_1	-0,0900	0,006	-14,150	0,000
gata_2	-0,1273	0,012	-10,286	0,000
gata_3	-0,0769	0,008	-10,225	0,000
gata_4	-0,1179	0,012	-9,482	0,000
gata_6_10_11	0,1656	0,019	8,721	0,000
gata_7	0,1536	0,023	6,721	0,000
gata_8	-0,1046	0,023	-4,511	0,000
gata_12	-0,0202	0,007	-2,713	0,007
gata_13	0,0832	0,011	7,785	0,000
gata_14	0,0808	0,030	2,662	0,008
gata_15	0,0844	0,012	7,327	0,000
gata_16	0,1082	0,019	5,587	0,000
gata_17	-0,0689	0,007	-10,289	0,000
gata_18	0,0743	0,007	10,863	0,000
gata_20	-0,0368	0,009	-3,943	0,000
gata_21	-0,0347	0,009	-3,980	0,000
gata_22	-0,1312	0,010	-12,864	0,000
gata_23	0,0363	0,012	3,053	0,002
gata_24	-0,1009	0,012	-8,741	0,000
gata_25	-0,0825	0,009	-9,077	0,000
gata_26	0,0628	0,013	4,975	0,000
gata_27	0,1452	0,018	7,916	0,000
gata_28	0,0311	0,009	3,503	0,000
gata_35_40	-0,0785	0,018	-4,268	0,000
gata_37	0,0400	0,022	1,829	0,067
gata_38	0,0977	0,053	1,834	0,067
gata_44	0,1611	0,008	20,865	0,000
gata_45	0,0671	0,014	4,938	0,000
gata_47	0,0552	0,012	4,532	0,000
gata_48	0,1410	0,015	9,624	0,000
gata_49	0,1387	0,009	14,909	0,000
gata_50	0,2385	0,026	9,203	0,000
gata_51_58	0,3366	0,012	27,284	0,000
gata_52	0,1051	0,010	10,166	0,000
gata_54	-0,0539	0,028	-1,913	0,056
gata_57	0,2290	0,032	7,185	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_59	0,1025	0,011	9,551	0,000
gata_60	0,0845	0,013	6,690	0,000
gata_62	-0,1672	0,008	-21,408	0,000
gata_104	0,1041	0,010	10,680	0,000
gata_106	0,1912	0,015	12,518	0,000
gata_107	-0,0706	0,011	-6,603	0,000

Tafla 43: Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	6,7172	0,047	142,272	0,000
ln(íbflm)	0,7525	0,009	79,614	0,000
kjallarihlíf	-0,1067	0,013	-8,484	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,4244	0,024	17,878	0,000
ln(1+geymsla/íbflm)	0,3213	0,031	10,476	0,000
ln_svalm2_1126	0,3111	0,094	3,298	0,001
ln_svalm2_1200_1223	0,0747	0,042	1,794	0,073
fjbílastæða	0,1214	0,013	9,587	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,2076	0,034	6,164	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,0906	0,037	2,435	0,015
tvíbýlishús	0,0260	0,008	3,254	0,001
ist_1314	0,3040	0,024	12,428	0,000
tveggjahæða	-0,0200	0,008	-2,473	0,013
Storeys_3plus	-0,1220	0,025	-4,966	0,000
ódyrsteinn	-0,0540	0,015	-3,720	0,000
timburhús	-0,0970	0,014	-7,055	0,000
no_lyfta3	-0,0320	0,008	-4,069	0,000
no_lyfta4	-0,1400	0,020	-7,161	0,000
haednr_4plus	0,0850	0,013	6,646	0,000
efstahæð	0,0080	0,005	1,545	0,122
land_under250_1126	-0,0980	0,011	-8,955	0,000
age40_2	-0,0110	0,000	-28,859	0,000
age40_3_8	-0,0100	0,000	-28,008	0,000
age40_4_5_7	-0,0100	0,001	-17,452	0,000
age40_6	-0,0080	0,001	-15,338	0,000
N2010	0,3130	0,041	7,658	0,000
N2020_2030	0,0760	0,033	2,291	0,022
N2040	0,4030	0,023	17,169	0,000
N2050	0,4770	0,025	18,881	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
N2060	0,1580	0,029	5,445	0,000
N2080	0,4780	0,036	13,415	0,000
N3000_3015	0,3450	0,022	15,773	0,000
N3010_3020_3030_3035_3145	0,0810	0,025	3,204	0,001
N3100_3090	-0,3150	0,044	-7,118	0,000
N3120	0,1640	0,053	3,093	0,002
N4020	-0,4470	0,032	-13,878	0,000
N4030_4040	-0,8970	0,058	-15,426	0,000
N4100_4120	-0,2120	0,021	-10,175	0,000
N4110_4130	-0,4190	0,041	-10,110	0,000
N4140	-0,6930	0,040	-17,439	0,000
N4150_4160_4170_4185	-0,9420	0,048	-19,784	0,000
N5010_5020	-0,4180	0,044	-9,390	0,000
N5030	1,0450	0,099	-10,585	0,000
N5135	-0,2080	0,077	-2,708	0,007
N6010	0,4130	0,023	18,190	0,000
N6020	0,3870	0,029	13,375	0,000
N6030	0,4110	0,028	14,822	0,000
N6040	0,3270	0,027	12,018	0,000
N6080	0,3940	0,026	15,433	0,000
N6110	-0,3530	0,036	-9,830	0,000
N6115	-0,1560	0,090	-1,740	0,082
N6130	-0,8070	0,044	-18,252	0,000
N6140	-0,4080	0,035	-11,546	0,000
N6150_6165	0,1960	0,064	3,082	0,002
N6160	0,3080	0,087	3,553	0,000
N6210	0,1760	0,032	5,566	0,000
N6220_6250	-0,8090	0,101	-7,976	0,000
N7020	-0,4790	0,071	-6,769	0,000
N7110	-0,0380	0,020	-1,871	0,061
N7120	-0,4950	0,049	-10,119	0,000
N7130	-0,2200	0,025	-8,896	0,000
N7140	-0,2570	0,040	-6,350	0,000
N7150	-0,1340	0,036	-3,758	0,000
N7160_7170_7180	-0,3960	0,048	-8,332	0,000
N7210	0,1600	0,025	6,485	0,000
N8010	0,3150	0,023	13,923	0,000
N8020	0,3150	0,036	8,802	0,000
N8030	-0,0830	0,034	-2,478	0,013
N8110	-0,1430	0,060	-2,381	0,017

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
N8200	0,1050	0,024	4,462	0,000
GATA_301	-0,5120	0,098	-5,226	0,000

F 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.

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

G Lýsistærðir íbúðarmats

Tafla 44: Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	59	0,9942	0,7141	1,4141	1,0157	0,1118
20	151	0,9957	0,6808	1,3627	1,0511	0,1240
25	74	1,0391	0,7115	1,3994	1,0583	0,1214
31	19	1,0538	0,7426	1,2571	1,0448	0,1194
70	41	1,0173	0,6916	1,2816	1,0424	0,1074
72	95	0,9899	0,7230	1,2616	1,0085	0,0762
75	69	0,9816	0,7019	1,4092	1,0155	0,1043
80	61	0,9959	0,7300	1,3237	1,0185	0,0991
85	31	0,9929	0,8620	1,1691	1,0042	0,0696
90	142	0,9985	0,7175	1,2966	1,0224	0,0894
91	17	0,9947	0,8675	1,2129	1,0109	0,0915
100	426	0,9911	0,6953	1,4072	1,0199	0,0929
110	9	0,9702	0,9031	1,0678	1,0016	0,0444
120	298	1,0081	0,7097	1,3420	1,0081	0,0766
130	226	0,9915	0,7674	1,2515	1,0046	0,0589
140	52	1,0003	0,7754	1,1574	1,0083	0,0527
150	348	1,0021	0,7396	1,3668	1,0030	0,0684
160	122	0,9982	0,8269	1,2377	1,0007	0,0615
161	41	0,9954	0,8185	1,2279	1,0064	0,0661
170	61	1,0104	0,7535	1,2675	1,0055	0,0746
180	97	1,0070	0,7840	1,2030	1,0079	0,0590
181	34	0,9754	0,8223	1,3453	1,0101	0,0905
200	75	1,0124	0,8457	1,2265	1,0070	0,0644
210	61	0,9850	0,8369	1,3680	1,0063	0,0752
220	133	0,9984	0,7851	1,3788	1,0030	0,0681
270	106	1,0066	0,8045	1,2849	1,0057	0,0585
280	146	1,0063	0,6887	1,3479	1,0128	0,0884
281	179	0,9901	0,7768	1,4404	1,0048	0,0908
282	11	1,0145	0,8600	1,1537	1,0038	0,0681
283	45	1,0070	0,8341	1,2883	1,0130	0,0888
284	181	1,0060	0,8299	1,2739	1,0073	0,0653
290	35	0,9975	0,8279	1,2553	1,0064	0,0519
300	316	0,9907	0,7031	1,3794	1,0124	0,0949
320	434	0,9969	0,7540	1,3851	1,0068	0,0841
330	210	0,9980	0,7103	1,3230	1,0084	0,0642

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
340	168	0,9949	0,7577	1,3331	1,0061	0,0706
350	105	1,0005	0,7122	1,2338	1,0133	0,0761
351	62	1,0110	0,7308	1,3038	1,0135	0,0699
400	232	0,9973	0,6783	1,3582	1,0205	0,0929
500	396	0,9878	0,7156	1,3591	1,0163	0,0928
511	46	0,9863	0,7856	1,2986	1,0198	0,0863
520	96	0,9873	0,7271	1,3338	1,0110	0,0795
530	42	1,0001	0,8081	1,2570	1,0068	0,0652
540	49	1,0005	0,6787	1,3382	1,0412	0,1274
560	53	0,9988	0,7251	1,3144	1,0218	0,1057
600	722	0,9963	0,7030	1,3683	1,0073	0,0858
620	60	0,9967	0,8059	1,2216	0,9974	0,0698
630	126	0,9888	0,8170	1,3226	1,0070	0,0738
640	100	1,0072	0,7629	1,2627	1,0124	0,0855
650	199	0,9927	0,7577	1,3790	1,0030	0,0665
660	55	0,9590	0,6812	1,2300	1,0174	0,0968
680	64	0,9764	0,8278	1,2606	1,0142	0,0906
700	184	0,9951	0,7682	1,2388	1,0044	0,0653
800	191	1,0002	0,7990	1,3217	1,0034	0,0760
810	119	0,9950	0,7587	1,3169	1,0010	0,0725
820	43	0,9738	0,7854	1,3717	1,0112	0,0855
840	146	1,0063	0,7959	1,2036	1,0134	0,0594
850	20	0,9824	0,8923	1,3590	1,0024	0,0531

Tafla 45: Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	264	0,9938	0,7700	1,3373	1,0102	0,0756
20	1357	1,0026	0,6370	1,4445	1,0265	0,0997
25	422	1,0011	0,6695	1,4356	1,0254	0,0949
31	60	1,0197	0,7466	1,3944	1,0141	0,0967
70	433	0,9977	0,7049	1,4294	1,0310	0,0939
72	1119	0,9980	0,7335	1,4032	1,0100	0,0721
75	36	1,0069	0,8095	1,2264	1,0157	0,0957
80	758	0,9954	0,7206	1,4410	1,0109	0,0728
85	204	1,0028	0,7389	1,2838	1,0075	0,0760
90	1452	0,9997	0,7096	1,4815	1,0116	0,0804

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
91	483	0,9965	0,7446	1,3719	0,9994	0,0725
100	1772	0,9971	0,6813	1,4446	1,0118	0,0771
110	183	1,0051	0,7695	1,3222	1,0008	0,0594
120	405	1,0043	0,7837	1,2348	1,0017	0,0593
130	1159	0,9984	0,7895	1,2555	1,0022	0,0541
140	54	0,9875	0,8573	1,2061	1,0058	0,0524
150	529	1,0052	0,7110	1,3194	1,0049	0,0752
160	782	0,9995	0,7157	1,3936	1,0066	0,0752
161	477	0,9978	0,7367	1,3556	1,0026	0,0677
170	529	0,9909	0,8001	1,3498	1,0045	0,0615
180	551	0,9941	0,8448	1,3281	1,0042	0,0531
181	174	0,9999	0,8453	1,2105	1,0062	0,0494
200	499	1,0110	0,7768	1,3619	1,0047	0,0719
210	77	0,9916	0,8594	1,2148	1,0042	0,0633
220	309	0,9951	0,7798	1,2671	1,0040	0,0640
270	303	1,0008	0,8629	1,2914	1,0048	0,0442
280	360	0,9905	0,7537	1,3840	1,0113	0,0781
281	144	0,9903	0,7256	1,3611	1,0103	0,0884
283	226	1,0044	0,7335	1,2285	1,0064	0,0722
284	41	1,0044	0,8426	1,1975	1,0187	0,0746
290	5	0,9971	0,9621	1,0603	1,0006	0,0301
300	469	1,0054	0,7027	1,3591	1,0181	0,0708
320	1256	0,9969	0,7086	1,4445	1,0083	0,0738
330	573	1,0035	0,7801	1,2660	1,0011	0,0571
340	836	0,9988	0,8122	1,2802	1,0040	0,0522
350	472	1,0003	0,8046	1,2849	1,0083	0,0596
351	774	1,0025	0,7809	1,3792	1,0042	0,0583
400	378	0,9940	0,7465	1,4403	1,0174	0,0768
500	456	1,0072	0,6744	1,2834	1,0156	0,0816
510	427	1,0051	0,7052	1,3303	1,0161	0,0805
511	156	1,0012	0,7779	1,3048	1,0049	0,0525
520	77	1,0029	0,8310	1,1744	1,0062	0,0490
550	207	1,0029	0,8405	1,2937	1,0049	0,0482
600	1250	1,0082	0,7110	1,4384	1,0084	0,0769
620	159	0,9979	0,8149	1,2619	1,0046	0,0722
630	703	1,0025	0,8085	1,3639	1,0040	0,0610
640	330	0,9963	0,8167	1,2012	1,0045	0,0496
650	155	1,0040	0,7958	1,2871	1,0042	0,0669
660	8	0,9408	0,8560	1,3015	1,0333	0,1352

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
680	374	0,9961	0,8182	1,4207	1,0079	0,0553
700	103	0,9925	0,8587	1,2531	1,0050	0,0535
800	40	1,0116	0,7969	1,1783	0,9983	0,0639
810	130	1,0015	0,8413	1,2094	1,0026	0,0488
840	220	0,9954	0,8302	1,2665	1,0038	0,0564
850	154	1,0064	0,8278	1,2720	1,0043	0,0504

Tafla 46: Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbylí

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	133	0,9672	0,6586	1,9365	1,0241	0,1604
2015	2	0,8841	0,8594	0,9088	1,0067	0,0279
2020	209	0,9637	0,5615	2,0180	1,0649	0,2063
2030	149	0,9981	0,6327	1,7888	1,0284	0,1478
2040	478	0,9799	0,6158	1,8817	1,0164	0,1369
2050	856	0,9770	0,5624	2,0115	1,0376	0,1555
2060	292	0,9908	0,5548	1,7972	1,0190	0,1171
2080	5	0,8016	0,7231	0,8336	1,0026	0,0305
2090	19	1,0587	0,5989	1,8643	1,0527	0,1810
3000	521	0,9766	0,5879	1,8912	1,0267	0,1300
3010	13	0,9842	0,7997	1,2614	1,0106	0,1015
3015	26	1,0321	0,5493	1,6325	1,0390	0,1551
3020	127	1,0132	0,7198	1,7459	1,0167	0,1248
3030	11	0,9129	0,6421	1,9358	1,1180	0,2692
3040	12	0,9107	0,7964	1,5387	1,0341	0,2036
3050	3	1,0759	0,8986	1,0881	0,9947	0,0587
3090	2	1,4414	1,0285	1,8544	1,1686	0,2865
3100	59	0,9550	0,5943	1,9618	1,0708	0,1912
3110	44	0,9741	0,7614	1,5107	1,0132	0,1189
3120	122	1,0047	0,5961	1,4200	1,0140	0,1264
3140	22	1,0256	0,6895	1,5905	1,0505	0,1512
3300	3	0,8227	0,7702	0,8688	1,0092	0,0400
4010	3	0,8275	0,7231	1,0788	1,0109	0,1433
4020	69	0,9816	0,5646	1,8687	1,1013	0,2117
4030	22	0,9096	0,6563	1,6496	1,0579	0,2054
4040	20	0,9287	0,5511	1,8046	1,1860	0,3364
4100	102	0,9766	0,6466	1,8160	1,0635	0,1822

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
4110	36	0,9525	0,8093	1,7383	1,0315	0,1198
4120	19	0,8530	0,5394	1,6676	1,0668	0,2105
4130	12	1,2497	0,9444	1,6602	1,0416	0,1442
4140	64	0,9961	0,6274	1,9244	1,0618	0,1841
4150	14	0,9506	0,7962	1,2654	1,0367	0,1215
4160	19	1,0053	0,5333	1,5897	1,0736	0,1720
4170	9	0,9437	0,6025	1,7342	1,0432	0,2578
4185	2	1,4966	1,1170	1,8763	0,8950	0,2537
4210	26	1,0314	0,5783	1,5647	1,0366	0,1420
4225	2	0,8675	0,7513	0,9837	1,0173	0,1340
5010	30	0,9839	0,6173	1,3609	1,0345	0,1592
5020	72	0,9899	0,7597	1,7615	1,0351	0,1191
5030	16	1,0591	0,6444	1,5625	1,0905	0,1850
5045	5	0,8960	0,7188	1,1690	1,0539	0,1230
5110	199	0,9752	0,6957	1,8470	1,0306	0,1361
5120	7	0,8572	0,6636	2,0508	1,1056	0,3564
5135	25	0,9623	0,6466	1,4164	1,0418	0,1526
6000	2	0,8395	0,7706	0,9084	0,9825	0,0821
6010	150	0,9847	0,8139	1,7065	1,0084	0,0637
6020	308	0,9825	0,5527	1,7740	1,0409	0,1452
6030	478	0,9964	0,7035	1,6830	1,0144	0,0932
6040	345	0,9893	0,7357	1,5940	1,0089	0,0903
6050	7	1,0221	0,8389	1,1705	1,0091	0,0889
6070	28	1,0407	0,5096	1,8668	1,0724	0,2156
6080	125	1,0031	0,8452	1,2855	1,0089	0,0630
6110	95	0,9743	0,5297	1,9081	1,0764	0,2099
6115	27	0,9938	0,6504	1,5376	1,0368	0,1565
6120	18	1,0003	0,6908	1,3872	1,0454	0,1728
6130	74	0,9553	0,6247	1,9022	1,1015	0,2232
6140	125	1,0066	0,6302	1,6992	1,0348	0,1182
6150	7	0,9112	0,7571	1,0369	1,0092	0,0679
6160	15	0,9910	0,8546	1,1919	1,0070	0,0830
6165	19	1,0181	0,7716	1,5549	1,0095	0,1163
6170	15	0,9930	0,8992	1,1430	0,9978	0,0580
6210	147	0,9801	0,6112	1,9567	1,0311	0,1698
6215	27	1,0180	0,7185	1,3708	1,0220	0,1222
6220	27	0,8993	0,5241	2,0026	1,1302	0,2479
6225	2	0,8813	0,6845	1,0781	1,0983	0,2233
6240	6	1,3017	1,1167	1,5991	1,0292	0,1249

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
6250	17	1,0185	0,5595	1,8302	1,0614	0,3082
7010	3	0,8514	0,7616	1,5422	1,0723	0,3057
7020	33	0,9788	0,6489	1,5606	1,0463	0,1644
7030	9	0,9825	0,6860	1,6629	1,0615	0,1721
7035	7	0,9427	0,6137	1,4320	1,0973	0,2533
7100	24	1,0086	0,6358	1,4049	1,0105	0,1053
7110	182	1,0013	0,7308	1,4458	1,0108	0,1001
7115	5	1,1065	0,7212	1,6135	1,1585	0,2650
7120	41	1,0262	0,5335	1,6036	1,0325	0,1619
7130	76	0,9505	0,6832	1,8198	1,0602	0,1751
7140	68	0,9791	0,6520	1,9457	1,0363	0,1524
7150	97	1,0024	0,7450	1,5829	1,0272	0,1275
7160	35	0,9464	0,5949	1,9438	1,0788	0,2262
7170	10	0,9364	0,7196	1,6684	1,0764	0,2422
7180	5	0,9583	0,8002	1,3773	0,9966	0,1772
7190	23	0,9931	0,7381	1,8274	1,0473	0,2089
7210	121	0,9974	0,5473	1,9096	1,0440	0,1595
7220	10	0,8614	0,6582	1,4192	1,0514	0,2017
8010	783	0,9851	0,5841	1,9376	1,0183	0,1050
8015	11	0,8572	0,6689	1,1468	1,0347	0,1138
8020	356	0,9770	0,6597	1,6136	1,0099	0,1157
8030	157	0,9606	0,5919	1,9792	1,0484	0,1825
8050	6	1,0713	0,8438	1,1493	1,0003	0,0529
8055	49	1,0583	0,5491	1,8549	1,0776	0,2113
8060	17	1,0349	0,6142	1,3656	1,0207	0,1426
8070	20	0,9701	0,7576	1,3641	1,0254	0,1240
8110	61	0,9932	0,6472	1,6806	1,0487	0,1840
8120	80	1,0040	0,5453	1,8742	1,0348	0,1578
8150	42	0,9697	0,5563	1,7392	1,0143	0,1551
8155	1	1,6922	1,6922	1,6922	1,0000	0,0000
8160	13	1,0075	0,8035	1,3477	1,0403	0,1585
8170	78	0,9904	0,7012	1,6156	1,0158	0,1086
8175	22	1,0140	0,6454	1,8258	1,1161	0,2622
8180	95	0,9880	0,5468	1,8607	1,0297	0,1513
8200	332	0,9857	0,6576	2,0290	1,0241	0,1386

Tafla 47: Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	25	0,9589	0,7572	1,5693	1,0250	0,1308
2020	47	1,0576	0,5941	2,0155	1,0866	0,2639
2030	14	0,9101	0,7286	1,0132	1,0102	0,0882
2040	557	0,9938	0,6285	1,9972	1,0191	0,1150
2050	899	0,9732	0,5869	1,8635	1,0401	0,1570
2060	88	1,0000	0,5655	1,8709	1,0258	0,1517
2080	48	1,0046	0,8914	1,0529	1,0008	0,0297
3000	655	0,9761	0,5561	1,9361	1,0303	0,1366
3010	2	1,3749	1,3702	1,3797	1,0008	0,0035
3015	3	0,9737	0,8478	1,2113	1,0213	0,1244
3020	120	0,9644	0,6912	1,7554	1,0474	0,1651
3030	1	0,9442	0,9442	0,9442	1,0000	0,0000
3090	1	0,7144	0,7144	0,7144	1,0000	0,0000
3100	18	1,0247	0,6134	1,4953	1,0642	0,2137
3110	21	1,0033	0,8073	1,5974	1,0169	0,1124
3120	12	0,9875	0,8353	1,3137	1,0181	0,0844
4020	35	0,9916	0,6796	1,8062	1,0619	0,1958
4030	6	1,0238	0,7300	1,1392	1,0199	0,0904
4040	3	1,0575	0,9446	1,1763	1,0017	0,0730
4100	149	0,9790	0,5564	2,0120	1,0769	0,2123
4110	18	0,9647	0,6779	1,3720	1,0936	0,1865
4120	2	1,0639	0,9512	1,1766	1,0034	0,1060
4130	1	2,2058	2,2058	2,2058	1,0000	0,0000
4140	21	0,9481	0,5456	2,0344	1,2016	0,2697
4150	4	1,0308	0,5380	1,1845	1,1774	0,1977
4160	8	0,9375	0,6248	1,9577	1,1897	0,3652
4170	2	0,8604	0,7939	0,9269	1,0131	0,0773
5010	5	0,9614	0,5476	1,2103	1,0869	0,2220
5020	11	0,9017	0,7170	1,6951	1,0795	0,3302
5030	3	1,0719	0,7205	1,2948	1,0843	0,1786
5110	100	0,9436	0,7043	1,5735	1,0306	0,1479
5135	5	0,9687	0,9294	1,2053	0,9900	0,0678
6010	398	0,9961	0,7819	1,2550	1,0063	0,0490
6020	414	0,9908	0,5935	1,7104	1,0268	0,1446
6030	498	0,9930	0,7376	1,5774	1,0142	0,0954
6040	497	0,9947	0,7324	1,5629	1,0119	0,0965
6080	175	0,9937	0,8287	1,3235	1,0065	0,0583

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
6110	59	0,9888	0,6399	2,0242	1,0551	0,2036
6115	4	1,0319	0,8474	1,1088	1,0044	0,0738
6130	24	1,0572	0,6095	1,6025	1,0628	0,1813
6140	51	1,0033	0,5415	1,7370	1,0546	0,1581
6150	6	1,0314	0,9093	1,0889	0,9911	0,0563
6160	4	0,9959	0,9234	1,0953	1,0045	0,0712
6165	2	0,9752	0,8250	1,1254	1,0072	0,1540
6170	3	1,1866	0,6910	1,2115	1,0524	0,1462
6210	105	0,9947	0,6059	1,5203	1,0333	0,1265
6220	2	0,9541	0,6281	1,2802	1,1523	0,3418
6250	1	1,2437	1,2437	1,2437	1,0000	0,0000
7020	6	1,0086	0,6851	1,3396	1,0489	0,1606
7100	10	1,0186	0,6846	1,4487	1,0724	0,1692
7110	149	0,9962	0,7116	1,4499	1,0152	0,1187
7120	13	1,0311	0,5796	1,2930	1,0303	0,1341
7130	74	0,9722	0,6856	2,1024	1,0690	0,2085
7140	20	1,0194	0,7485	1,2756	1,0284	0,1240
7150	27	0,9921	0,7651	1,3280	1,0349	0,1133
7160	14	1,0425	0,6091	1,4758	1,0675	0,2012
7210	70	0,9969	0,7592	1,8491	1,0260	0,1256
8010	297	1,0111	0,6256	1,6305	1,0102	0,1063
8020	33	1,0182	0,6049	1,2998	0,9965	0,1183
8030	41	1,0148	0,6619	1,4142	1,0346	0,1518
8110	9	1,0332	0,6185	1,4723	1,0594	0,1808
8150	3	0,9070	0,7546	1,1353	1,0506	0,1399
8155	1	1,0019	1,0019	1,0019	1,0000	0,0000
8170	5	0,9643	0,9101	1,0464	1,0007	0,0515
8180	10	1,0496	0,9278	1,3255	1,0252	0,0829
8200	284	1,0068	0,5851	1,5728	1,0295	0,1306

H Sumarhúsalíkan

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

Fasteignamat

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

Lóðarmat

$$\begin{aligned} \text{lóðarmat} = & 3.337 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0.272} \cdot 1,802^{\text{viðvatn}} \cdot 0,968^{\text{sund(m)}/100} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \\ & \cdot 0,914^{\text{háspennulínur(1000max)}/100} \cdot 0,7^{\text{vantarveg}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Húsmat

$$\begin{aligned} \text{húsmat} = & (18.966 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{60} \right)^{0.993} \cdot 0,871^{2\text{hæðireðafleiri}} + 244 \cdot \text{kjallarisvefnloft} \\ & + 203 \cdot \text{bílskúrgeymslurbátaskýli} + 11 \cdot \text{pallur}) \cdot 0,994^{\text{aldurundir40}} \\ & \cdot 0,914^{\text{mörghús}} \cdot 0,968^{\text{sund(m)}/100} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,914^{\text{háspennulínur(1000max)}/100} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} + 1375 \cdot \text{fjheitrápotta} \end{aligned}$$

I Breytur sumarhúsalíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats fasteignamats sumarhúsa fyrir árið 2019. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna ánrafveitu. Ef sumarhúsið er tengt rafveitu er gildi breytu 0 annars 1. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.

Tafla 48: Breytur fyrir mat sumarhúsa sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands

Breyta	Lýsing
2hæðireðafleiri	Er sumarhúsið 2 hæðir eða fleiri og hvorki kjallari né svefnloft í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
aldurundir40	Aldur sumarhúss upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis er um að ræða byggingu með byggingarárið 1974 verður gildi breytunnar 40 en sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 17. Gildi þessarar breytu er 0-40.
ánrafveitu	Er sumarhúsið tengt rafveitu? Ef rafveita er til staðar er gildi breytu 0 en annars 1.
bílskúrgeymslurbátaskýli	Flatarmál bílskúrs, geymslu, bátaskýlis og gróðurhúss.
fjheitrápotta	Fjöldi heitra potta við sumarhúsið.
sund(m)	Kvaðratrót tekin af fjarlægð sumarhúss frá sundlaug í metrum.
háspennulínur(450max)	Er sumarhúsið staðsett innan við 450 m frá háspennulínunum (132 kV+). Sé svo er gildi breytu 450 metrar mínus fjarlægð í metrum frá háspennu en annars 0.
matssvæðisstuðull	Verðmæstastuðull hverfis. Allar eignir tilheyra ákveðnu hverfi. Hverfin eru misstór en eiga það sameiginlegt að að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
kjallarisvefnloft	Flatarmál kjallara og svefnlofts.
lóðarhlutfall	Lóðastærð deilt með meðallóðarstærð hverfis.
mörghús	Eru fleiri en eitt sumarhús í fasteigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
pallur	Flatarmál palls.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu til liti til gæða og ástands húss/lóðar.
sumarhúsflm	Flatarmál sumarhúss á hæð.
viðvatn	Er sumarhúsið staðsett við vatn? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
vantarveg	1 ef það liggur enginn vegur að sumarhúsinu en annars 0.

J Matssvæði sumarhúsalíkans

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 annars konar eigna eru hnitsettar. Við endurmat fasteignamats er hnitagrunnur Þjóðskrár Íslands og landupplýsingaforrit notuð til að mynda matssvæði. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Matssvæði sumarhúsamats má sjá á kortum í viðauka U.

Tafla 49: Matssvæði: Sumarhús

Mats- svæði	Heiti	Meðallóðar- stærð (m ²)	Svæðis- stuðull
999	Höfuðborgarsvæðið	4933	1,044
2000	Suðurnes	1085	0,662
2110	Hvassahraun	4405	0,714
2120	Vatnsleysuströnd	3000	0,708
3000	Vesturland	5000	0,846
3100	Meðalfellsvatn	2520	0,987
3110	Svarfhólsskógur	6910	0,932
3120	Eyrarvatn	5500	0,927
3130	Hálsendi	3182	0,975
3140	Bjarteyjarsandur	4105	0,990
3200	Skorradalur	3740	1,121
3210	Brókarvatn	3299	0,957
3220	Helluskógur Árás	5731	0,887
3230	Fitjahlíð	2000	0,890
3240	Stangarholt	7000	0,800
3250	Grímsstaðamúli	5600	0,766
3260	Valbjarnarvellir	5000	0,621
3310	Eskiholt/Gufá	5890	0,793
3320	Galtarholt	5000	0,805
3330	Heyholt	3190	0,741
3340	Galtarholt 2	6500	0,796
3350	Stóra Fjall	7100	0,745
3360	Stóru Skógar	4000	0,682
3370	Munaðarnessvæðið	4270	0,924
3380	Svignaskarð	4000	1,055
3410	Hreðavatn Bifröst	4991	0,960
3420	Víðines Básar	2500	0,847
3500	Húsafell	1200	0,995
3510	Norðan Hvítár	4502	0,888

Mats- svæði	Heiti	Meðallóðar- stærð (m ²)	Svæðis- stuðull
3520	Sunnan Hvítár	5400	0,977
3900	Snæfellsnes	4800	0,802
3910	Stykkishólmur	4151	1,172
3920	Arnarstapi Hellnar	2508	0,871
4000	Vestfirðir	1136	0,452
4100	Ísafjörður	1220	0,713
4110	Ísafjörður: Túnguskógur	1220	0,400
4200	Súðavík	850	0,176
4300	Hornstrandir	1219	0,257
4500	Breiðafjörður	5000	0,792
4900	Flatey	500	0,769
6000	Norðurland	5000	0,715
6040	Akureyri: Sunnutröð	1500	1,110
6050	Akureyri: Hálönd	1387	1,106
6060	Akureyri: Kjarnaskógur	1500	1,054
6070	Eyjafjörður við Akureyri	3317	0,991
6080	Eyjafjörður	4950	0,798
6110	Vaglaskógur	5326	1,031
6120	Grýtubakkahreppur: Við Grenivík	4119	0,755
6210	Siglufjörður	3893	0,772
6250	Varmahlíð	4804	0,603
6310	Stekkjarghvatn Núpar	2500	0,829
6910	Hrísey	1239	0,766
6920	Grímsey	5000	0,407
6930	Flatey, Skjálfandi	1500	0,280
7000	Austurland	2500	0,596
7010	Egilsstaðir	12493	0,832
7020	Eyjófsstaðaskógur	5100	0,871
8000	Suðurland	7200	0,788
8020	Eystri Rangá	9870	0,702
8030	Heklubyggð	11050	0,792
8040	Galtarlækur	2829	0,422
8050	Ölfusvatnsheiði	3373	0,717
8100	Þingvallavatn	6000	1,490
8110	Þingvallavatn - Þjóðgarður ofan vegar	6000	0,883
8150	Þingvallavatn - Miðfell	2076	0,798
8210	Kiðjaberg	9174	1,263
8220	Hraunborgir	5000	0,945
8230	Oddsholt	5850	0,835

Mats- svæði	Heiti	Meðallóðar- stærð (m ²)	Svæðis- stuðull
8240	Hallkelshólar	10000	0,854
8250	Bauluvatn	10000	0,992
8260	Kerengi	8000	0,935
8270	Kerhraun	5266	0,888
8280	Djúpahraun	8100	0,932
8290	Vaðnes	9000	1,053
8300	Kringlumýri	7558	0,952
8305	Álftavatn	7862	1,247
8310	Kambsholt	5600	0,950
8320	Öndverðarnes	5000	1,060
8340	Við Minni-Borg	6900	0,818
8350	Brekkur	5169	0,900
8360	Apavatn	5022	0,955
8370	Lækjarhvammur	7065	0,965
8380	Útey	5000	0,969
8390	Snorrastaðir	5000	0,962
8410	Miðdalur	1225	0,807
8420	Efstidalur	4690	1,090
8430	Brekkuskógur	5000	1,034
8440	Úthlíð	4930	0,967
8450	Geysir	7250	0,788
8460	Reykholt í Biskupstungum	5600	0,962
8470	Minna-Mosfell/Þórisstaðir	9000	0,922
8480	Mýrarkot	8284	0,774
8490	Þóroddstaðir	5040	0,779
8510	Stokkseyri	1479	0,938
8520	Flúðir	3000	1,082
8530	Langholt	5272	1,076
8540	Hellisnes	5184	1,037
8560	Tjörn	5525	0,747
8570	Syðri Reykir	4900	0,780
8580	Gíslholtsvatn	8173	0,840
8590	Fljótshlíð	10129	0,986
8610	Stafafellsfjöll	2500	0,706
8620	Halakot	5000	0,863
8900	Vestmanneyjar	2423	0,862
9000	Hálendi	900	0,257

K 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 2019.

K.1 Fasteignamat

Fasteignamat í atvinnuleigulíkani er reiknað með formúlunni:

$$\text{Fasteignamat} = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} \cdot \text{stærð}_{\text{rými } i} \cdot 12 \right)}{\text{ávöxtun}_{\text{tegund eignar}} \cdot \text{matssvæðisstuðull}_{\text{tegund eignar}} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}_{\text{tegund eignar}}}$$

þar sem i er það rými sem verið er að reikna hverju sinni og n er heildarfjöldi rýma.

Leiguverð

Skrifstofueign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.623 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{4\text{hæðireðafleiri}} \\ & \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2hæð}} \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3hæð}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \\ & \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.861 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160} \right)^{-0,1096} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \\ & \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \\ & \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 1.741 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250} \right)^{-0,0326} \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \\ & \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,734^{\text{kjallari}} \cdot 0,944^{\text{lóðhlíf}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Ráðstefnu- og tónleikaeign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}_{\text{rými}}^2 i = & 2.623 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariökkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ & \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot 0,6^{\text{bílageymsla}} \cdot 0,3^{\text{sýningarsvæði}} \\ & \cdot 4,0^{\text{ráðstefnurými}} \cdot 4,0^{\text{tónleikarými}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

K.2 Grunnmat

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

Skrifstofueign

$$\text{leiguverð á m}_{\text{rými}}^2 i = 2.623 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}}$$

Verslunareign

$$\text{leiguverð á m}_{\text{rými}}^2 i = 2.861 \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}}$$

Iðnaðareign

$$\text{leiguverð á m}_{\text{rými}}^2 i = 1.741 \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}}$$

Ráðstefnu- og tónleikaeign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}_{\text{rými}}^2 i = & 2.623 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,6^{\text{bílageymsla}} \\ & \cdot 4,0^{\text{ráðstefnurými}} \cdot 4,0^{\text{tónleikarými}} \end{aligned}$$

K.3 Lóðarmat

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 M.

L 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 2019. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna ofar3,4hæðar. Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 en annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.

Tafla 50: 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 17. 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
lódhlf	Nýting lóðar er þrír mínus lóðarstærð deilt með botnflatarmáli. Tekur gildi frá 0 upp í 2.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem leigutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ofar3,4hæðar	Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 annars 0.
ráðstefnurými	Flokkast rýmið sem ráðstefnurými? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
salur	Flokkast rýmið sem salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
stál	Er byggingin stálgrindarhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skrifstofa	Flokkast rýmið sem skrifstofa? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
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.
sýningarsvæði	Flokkast rýmið sem sýningarsvæði? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
timbur	Er byggingin timburhús? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
tónleikarými	Flokkast rýmið sem tónleikarými? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í leiguverði vegna til dæmis staðsetningar í verslunarkjarna.
verslun/salur	Flokkast rýmið sem verslun eða salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
verslungötu	Er rýmið verslun á götuhæð? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægðra verslanna.

M 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 2019 voru matssvæði og undirmatssvæði óbreytt milli ára.

Tafla 51: Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,8457	0,1310
2	Miðbær	1,7773	0,2064
3	Reykjavík megnið	1,0187	0,1656
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3288	0,1915
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,9857	0,1458
6	Skeifan	0,8800	0,1439
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,1700	0,1638
8	Úthverfi	1,0265	0,1564
9	Hálsar	0,7803	0,1347
10	Höfðar	0,7346	0,1274
11	Grafarholt/Korputorg	0,7893	0,1356
12	Reykjavíkurhöfn	1,2734	0,1823
13	Kringlan	0,9638	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	0,7375	0,1277
23	Kópavogur	0,6970	0,1270
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	0,9432	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	0,6295	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	0,8468	0,1311
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,4925	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	0,4466	0,1039
3120	Stykkishólmur	0,4466	0,1039
3130	Bifröst	0,4466	0,1039
3140	Hellissandur	0,3802	0,0977
3145	Norðurárdalur	0,1586	0,0890
3300	Kjós	0,2856	0,0890
4010	Reykhólahreppur	0,1941	0,0805
4020	Patreksfjörður	0,1941	0,0805
4030	Tálknafjörður	0,2038	0,0805

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4040	Bíldudalur	0,1941	0,0805
4050	Flatey á Breiðafirði	0,0703	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	0,3362	0,0937
8010	Selfoss	0,8229	0,1291
8015	Ölfushreppur	0,5200	0,1107
8020	Hveragerði	0,6106	0,1190
8030	Þorlákshöfn	0,6106	0,1190
8050	Laugarvatn	0,4506	0,1042
8055	Árnessvæði	0,3550	0,0954
8060	Reykholt	0,4506	0,1042
8070	Flúðir	0,4506	0,1042
8110	Eyrarbakki	0,5706	0,1153
8120	Stokkseyri	0,5706	0,1153
8150	Vík	0,2468	0,0854
8155	Skaftáarsvæði	0,3550	0,0954
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2468	0,0854
8170	Hvolsvöllur	0,4506	0,1042
8175	Rangársvæði	0,3550	0,0954

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
8180	Hella	0,4506	0,1042
8200	Vestmannaeyjar	0,3800	0,0977

Tafla 52: Matssvæði: Verslunarhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7889	0,1422
2	Miðbær	1,7657	0,1880
3	Reykjavík megnið	1,1463	0,1754
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,0686	0,1867
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,9484	0,1527
6	Skeifan	1,0076	0,1757
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,1362	0,1785
8	Úthverfi	0,8288	0,1313
9	Hálsar	0,8762	0,1466
10	Höfðar	0,7668	0,1373
11	Grafarholt/Korputorg	0,8000	0,1466
12	Reykjavíkurhöfn	1,2729	0,1847
13	Kringlan	3,1429	0,2100
14	Mosfellsbær	0,7150	0,1326
15	Esjumelar	0,9160	0,1574
21	Kópavogur: Hvörf	0,7119	0,1326
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,7437	0,1353
23	Kópavogur	0,7119	0,1326
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	0,8215	0,1419
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,7119	0,1326
26	Kópavogur: Kársnes	0,6500	0,1326
27	Smáralind	2,1580	0,2000
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	0,5488	0,1232
32	Garðabær	0,6681	0,1289
33	Garðabær: Lyngás	0,6110	0,1290
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,9184	0,1325
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,7710	0,1376
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,7560	0,1425
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,7656	0,1372
45	Hafnarfjörður	0,7645	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	0,5422	0,1180
2060	Grindavík	0,4824	0,1149
2080	Ásbrú	0,3592	0,1055
2090	Hafnir	0,3068	0,1006
2100	Leifsstöð	0,3592	0,1055
3000	Akranes	0,5308	0,1153
3002	Grundartangi	0,4644	0,1153
3010	Hvanneyri	0,3765	0,1071
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2628	0,0965
3020	Borgarnes	0,4337	0,1106
3030	Borgarbyggð	0,2628	0,0965
3035	Andakílshreppur	0,2628	0,0965
3040	Búðardalur	0,2193	0,0925
3045	Dalabyggð	0,1752	0,0884
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2628	0,0965
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2628	0,0965
3090	Rif	0,3511	0,1047
3100	Ólafsvík	0,3511	0,1047
3110	Grundarfjörður	0,4121	0,1104
3120	Stykkishólmur	0,4906	0,1104
3130	Bifröst	0,4121	0,1104
3140	Hellissandur	0,3511	0,1047
3145	Norðurárdalur	0,1344	0,0965
3300	Kjós	0,2628	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	0,0597	0,0884
4055	Vesturbyggð	0,1576	0,0867
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3511	0,1048
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3511	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	0,8490	0,1412
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,8330	0,1399
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,7635	0,1399
6050	Hrísey	0,2192	0,0925
6060	Grímsey	0,2192	0,0925
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2192	0,0925
6110	Siglufjörður	0,2856	0,0987
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2192	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	0,2192	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	0,1756	0,0884
7100	Fellabær	0,4737	0,1162
7110	Egilsstaðir	0,5396	0,1223
7115	Austfirðir	0,1756	0,0884
7120	Seyðisfjörður	0,3069	0,1007
7130	Neskaupstaður	0,3501	0,1047
7140	Eskifjörður	0,3501	0,1047
7150	Reyðarfjörður	0,3507	0,1047
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3069	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	0,7116	0,1300
8015	Ölfushreppur	0,4796	0,1167
8020	Hveragerði	0,5898	0,1245
8030	Þorlákshöfn	0,5630	0,1245
8050	Laugarvatn	0,4156	0,1108
8055	Árnessvæði	0,3270	0,1025
8060	Reykholt	0,4156	0,1108
8070	Flúðir	0,4354	0,1108
8110	Eyrarbakki	0,5262	0,1211
8120	Stokkseyri	0,5262	0,1211
8150	Vík	0,2272	0,0932
8155	Skaftárvæði	0,3270	0,1025
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2272	0,0932
8170	Hvolsvöllur	0,4353	0,1108
8175	Rangárvæði	0,3270	0,1025
8180	Hella	0,4353	0,1108
8200	Vestmannaeyjar	0,3805	0,1043

Tafla 53: Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	1,0419	0,1501
2	Miðbær	1,8126	0,1980
3	Reykjavík megnið	1,0766	0,1528
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3619	0,1858
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	1,3879	0,1608
6	Skeifan	1,3912	0,1733
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,3528	0,1704
8	Úthverfi	0,9764	0,1214
9	Hálsar	1,1016	0,1483
10	Höfðar	1,1326	0,1438
11	Grafarholt/Korputorg	0,8300	0,1258
12	Reykjavíkurhöfn	1,4987	0,1919
13	Kringlan	0,9857	0,1321
14	Mosfellsbær	1,0107	0,1289
15	Esjumelar	0,7140	0,1068
21	Kópavogur: Hvörf	0,8300	0,1258
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	1,0390	0,1438
23	Kópavogur	0,9090	0,1258
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	1,1577	0,1590
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	1,1566	0,1456
26	Kópavogur: Kársnes	1,1143	0,1321
27	Smáralind	1,0500	0,1635
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	1,3585	0,1590
32	Garðabær	1,0952	0,1590
33	Garðabær: Lyngás	0,9090	0,1258
41	Hafnarfjörður: Hraun	1,2312	0,1474
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,8535	0,1089
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,9200	0,1339
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	1,0303	0,1376
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	0,3806	0,0857
2040	Njarðvík	0,6202	0,0895

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2050	Keflavík	0,6893	0,0937
2060	Grindavík	0,5307	0,0928
2080	Ásbrú	0,3150	0,0798
2090	Hafnir	0,2947	0,0780
2100	Leifsstöð	0,7368	0,1175
3000	Akranes	0,6039	0,0913
3002	Grundartangi	0,6908	0,1134
3010	Hvanneyri	0,3592	0,0838
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2487	0,0739
3020	Borgarnes	0,5132	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	0,4661	0,0879
3130	Bifröst	0,4329	0,0903
3140	Hellissandur	0,3300	0,0812
3145	Norðurárdalur	0,1668	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	0,0741	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	0,4381	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	0,8795	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	0,4251	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	0,5881	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	0,5715	0,0946
8015	Ölfushreppur	0,4200	0,0892
8020	Hveragerði	0,5715	0,0946
8030	Þorlákshöfn	0,5038	0,0928
8050	Laugarvatn	0,3868	0,0862
8055	Árnessvæði	0,3184	0,0788
8060	Reykholt	0,3868	0,0862
8070	Flúðir	0,3868	0,0862
8110	Eyrarbakki	0,4505	0,0901
8120	Stokkseyri	0,4505	0,0901
8150	Vík	0,3039	0,0788
8155	Skaftárvæði	0,3039	0,0788
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,3039	0,0788
8170	Hvolsvöllur	0,4246	0,0879
8175	Rangárvæði	0,3184	0,0788
8180	Hella	0,4246	0,0879
8200	Vestmannaeyjar	0,4623	0,0892

Tafla 54: Matssvæði: Ráðstefnu- og tónlistarhús

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,8457	0,1310
2	Miðbær	1,7773	0,2064
3	Reykjavík megnið	1,0187	0,1656
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3288	0,1915

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,9857	0,1458
6	Skeifan	0,8800	0,1439
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,1700	0,1638
8	Úthverfi	1,0265	0,1564
9	Hálsar	0,7803	0,1347
10	Höfðar	0,7346	0,1274
11	Grafarholt/Korputorg	0,7893	0,1356
12	Reykjavíkurhöfn	1,2734	0,1823
13	Kringlan	0,9638	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	0,7375	0,1277
23	Kópavogur	0,6970	0,1270
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	0,9432	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	0,6295	0,1135
32	Garðabær	0,7260	0,1297
33	Garðabær: Lyngás	0,7010	0,1274
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,8468	0,1311
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,4925	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

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
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	0,4466	0,1039
3120	Stykkishólmur	0,4466	0,1039
3130	Bifröst	0,4466	0,1039
3140	Hellissandur	0,3802	0,0977
3145	Norðurárdalur	0,1586	0,0890
3300	Kjós	0,2856	0,0890
4010	Reykholahreppur	0,1941	0,0805
4020	Patreksfjörður	0,1941	0,0805
4030	Tálknafjörður	0,2038	0,0805
4040	Bíldudalur	0,1941	0,0805
4050	Flatey á Breiðafirði	0,0703	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

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
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
6210	Húsavík	0,3806	0,0978
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	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	Fljótssdalssvæði	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

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
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	0,3362	0,0937
8010	Selfoss	0,8229	0,1291
8015	Ölfushreppur	0,5200	0,1107
8020	Hveragerði	0,6106	0,1190
8030	Þorlákshöfn	0,6106	0,1190
8050	Laugarvatn	0,4506	0,1042
8055	Árnessvæði	0,3550	0,0954
8060	Reykholt	0,4506	0,1042
8070	Flúðir	0,4506	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	0,4506	0,1042
8175	Rangárvæði	0,3550	0,0954
8180	Hella	0,4506	0,1042
8200	Vestmannaeyjar	0,3800	0,0977

Tafla 55: Undirmatssvæði atvinnuhúsnæðis

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar			
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður	Ráðstefna
1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,000	1,170	1,000	1,000
2	Garðabær: Litlatún	1,000	2,007	1,129	1,000
3	Garðabær: Garðatorg	1,000	1,000	1,000	1,000
4	Kópavogur: Smáralind (EKKI NOT- AÐ LENGUR)	1,000	2,877	1,000	1,000
5	Kópavogur: Smáratorg	1,000	1,000	1,000	1,000
6	Kópavogur: Lindir	1,000	1,379	1,129	1,000
7	Reykjavík: Mjódd	1,000	1,646	1,129	1,000
9	Reykjavík: Hólagarður	1,000	1,000	1,000	1,000
10	Reykjavík: Kirkjustétt	1,000	1,000	1,000	1,000
11	Reykjavík: Korputorg	1,000	1,000	1,000	1,000

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar			
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður	Ráðstefna
12	Reykjavík: Spöngin	1,000	1,389	1,129	1,000
13	Reykjavík: Hverafold	1,000	1,000	1,000	1,000
14	Reykjavík: Holtagarðar	1,000	1,000	1,000	1,000
15	Reykjavík: Glæsibær	1,000	1,250	1,265	1,000
16	Reykjavík: Miðbær	1,000	1,250	1,000	1,000
17	Reykjavík: Austurver	1,000	1,250	1,000	1,000
18	Reykjavík: Grímsbær	1,000	1,000	1,000	1,000
19	Reykjavík: Kringlan (EKKI NOTAÐ LENGUR)	NA	NA	NA	NA
20	Reykjavík: Suðurver	1,000	1,000	1,000	1,000
21	Reykjavík: Nóatún	1,000	1,000	1,000	1,000
22	Seltjarnarnes: Eiðistorg	1,000	1,000	1,000	1,000
23	Reykjavík: Grensásvegur	1,000	0,900	0,800	1,000
24	Garðabær: Kaup­tún	1,000	1,290	1,290	1,000
25	Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,250	1,000	1,000	1,250
601	Akureyri: Sunnuhlíð 12	0,600	0,600	0,500	0,600
26	Reykjavík: Austurbakki	1,000	1,000	1,000	1,000
27	Garðabær: Akrar	1,000	2,007	1,129	1,000

N Marktækir stuðlar atvinnuleigulíkans

Tafla 56: 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

Tafla 57: 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

Tafla 58: 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

O Svæðastuðlar

Tafla 59: Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði

Sveitarfélag/byggð	Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús				
	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.			
132	0000	01	Reykjavík	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	0,5645	0,7840	
		03	Kjalarneshreppur	0,5136	0,6940	0,5136	0,6940	0,5136	0,6940	0,5136	0,6940	0,1186	0,3593
		04	Kjalarneshreppur	0,4657	0,6653	0,4657	0,6653	0,4657	0,6653	0,4657	0,6653	0,1245	0,3773
		05	Reykjavík	0,7001	0,7779	0,7001	0,7779	0,7779	0,7779	0,7001	0,7779	0,2114	0,4916
		06	Reykjavík	0,5949	0,7726	0,5949	0,7726	0,5949	0,7726	0,5949	0,7726	0,2114	0,4916
	1000	01	Kópavogur	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,5645	0,7840
	1100	01	Seltjarnarnes	1,2777	1,1941	1,2777	1,1941	1,2777	1,1941	1,1941	1,1941	0,5645	0,7840
	1300	01	Garðabær	1,0326	1,0326	1,0326	1,0326	1,0842	1,0326	1,0326	1,0326	0,5645	0,7840
		02	Garðabær	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,5645	0,7840
		03	Álftanes	0,7578	0,8420	0,7578	0,8420	0,8420	0,8420	0,7578	0,8420	0,2013	0,4682
		04	Álftanes	0,5383	0,7690	0,5383	0,7690	0,5383	0,7690	0,5383	0,7690	0,2114	0,4916
	1400	01	Hafnarfjörður	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,5645	0,7840
		02	Straumsvík	0,7933	0,8815	0,7933	0,8815	0,7933	0,8815	0,7933	0,8815	0,3001	0,6003
	1604	01	Mosfellsbær	0,7962	0,8847	0,7962	0,8847	0,8847	0,8847	0,7962	0,8847	0,2226	0,5177
		02	Mosfellsbær	0,5831	0,7572	0,5831	0,7572	0,5831	0,7572	0,5831	0,7572	0,2114	0,4916
	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
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
2510	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	Garður	0,2810	0,5108	0,2554	0,5108	0,2810	0,5108	0,2554	0,5108	0,1429	0,3969
	04	Flugstöðvarsvæði	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,5119	0,0992	0,3308
	05	Flugvallarsvæði 2	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,3072	0,5119	0,1030	0,3435
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
	09	Leirár- og Melahreppur	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	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	Reykholtadalshreppur	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,1882	0,4481	0,0992	0,3308
	08	Reykholtadalshreppur	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
	26	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.
	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	Andakílsahreppur	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	Breiðuvíkahreppur	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,1613	0,4360	0,0947	0,3157
	04	Breiðuvíkahreppur	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
	05	Hvammshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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
4100	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
	21	Snæfjallahreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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
	02	Hólmavíkurhreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0992	0,3007

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5200	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-Torfustaðahreppur	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	Skagatrönd	0,0890	0,2827	0,0890	0,2827	0,0848	0,2827	0,0890	0,2827	0,1124	0,3407
	02	Skagatrönd	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
6515	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
6601	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
6602	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
6607	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
6611	02	Tjörneshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
6612	02	Hálshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	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.
	12	Peistareykjavirkjun	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	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	Fjarðarál	0,1063	0,2566	0,1063	0,2566	0,1063	0,2566	0,0987	0,2566	0,1050	0,3180

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
7708	18	Skriðdalur	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,1099	0,3332
	02	Lón	0,0877	0,3506	0,0877	0,3506	0,0877	0,3506	0,0877	0,3506	0,1050	0,3180
	03	Nes	0,0796	0,3185	0,0796	0,3185	0,0796	0,3185	0,0796	0,3185	0,1050	0,3180
	04	Nes	0,1086	0,2468	0,1086	0,2468	0,1086	0,2468	0,1086	0,2468	0,1050	0,3180
	05	Höfn	0,1220	0,3051	0,1220	0,3051	0,1220	0,3051	0,1220	0,3051	0,1050	0,3180
	06	Höfn	0,2212	0,4096	0,2212	0,4096	0,2581	0,4096	0,2212	0,4096	0,1050	0,3180
	07	Mýrar	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,1050	0,3180
	09	Smyrlabjargavirkjun	0,0573	0,2865	0,0573	0,2865	0,0573	0,2865	0,0573	0,2865	0,1102	0,3339
	10	Suðursveit	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,1050	0,3180
	12	Öræfi	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,1050	0,3180
	8000	01 Vestmannaeyjar	0,3073	0,6025	0,3073	0,6025	0,3073	0,6025	0,3073	0,6025	0,1441	0,4003
		02 Vestmannaeyjar	0,1664	0,4755	0,1664	0,4755	0,1664	0,4755	0,1664	0,4755	0,1249	0,3469
	8200	01 Selfoss	0,4095	0,6713	0,4095	0,6713	0,4699	0,6713	0,4095	0,6713	0,1832	0,4580
		02 Selfoss	0,4095	0,6713	0,4095	0,6713	0,4699	0,6713	0,4095	0,6713	0,1832	0,4580
		03 Sandvík	0,2038	0,5393	0,2038	0,5393	0,2038	0,5393	0,2038	0,5393	0,1785	0,4725
		04 Sandvík	0,2037	0,5092	0,2037	0,5092	0,1782	0,5092	0,1782	0,5092	0,1832	0,4580
		05 Eyrarbakki	0,2240	0,5599	0,2240	0,5599	0,1960	0,5599	0,2240	0,5599	0,1832	0,4580
		06 Eyrarbakki	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1832	0,4580
		07 Stokkseyri	0,2274	0,5686	0,2274	0,5686	0,1990	0,5686	0,2274	0,5686	0,1832	0,4580
		08 Stokkseyri	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1832	0,4580
8508	01	Mýrdalshreppur	0,1196	0,3986	0,1196	0,3986	0,1196	0,3986	0,1196	0,3986	0,1124	0,3407
	02	Mýrdalshreppur	0,0920	0,3680	0,0920	0,3680	0,0920	0,3680	0,0920	0,3680	0,1124	0,3407
	90	Þjóðlenda	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,1124	0,3407
8509	01	Skaftárhreppur	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1124	0,3407

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
8610	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
8613	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
8614	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
	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
	03	Þykkvibær	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.
	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
	04	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.
8721	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
	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
8722	06	Þingvellir	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1554	0,4440	0,1832	0,4580
	07	Brúarvirkjun	0,1548	0,4423	0,1548	0,4423	0,1548	0,4423	0,1548	0,4423	0,1749	0,4371
	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

P Atvinnustuðlar

Tafla 60: Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
0000	01	Reykjavík	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370
	03	Kjalarneshreppur	0,5228	0,7363	0,5228	0,7363	0,5228	0,7363	0,5228	0,7363
	04	Kjalarneshreppur	0,4381	0,6741	0,5007	0,7704	0,4590	0,7062	0,4381	0,6741
	05	Reykjavík	0,8400	0,9333	0,8400	0,9333	0,8400	0,9333	0,8400	0,9333
	06	Reykjavík	0,5833	0,7778	0,5833	0,7778	0,5833	0,7778	0,5833	0,7778
1000	01	Kópavogur	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0864	1,0864	1,0370	1,0370
1100	01	Seltjarnarnes	0,9506	0,9506	0,9959	0,9959	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
1300	01	Garðabær	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
	02	Garðabær	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
	03	Álftanes	0,7379	0,8199	0,7379	0,8199	0,7379	0,8199	0,7379	0,8199
	04	Álftanes	0,6582	0,7744	0,6582	0,7744	0,6582	0,7744	0,6582	0,7744
1400	01	Hafnarfjörður	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
	02	Straumsvík	1,1091	1,1556	1,1091	1,1556	1,1091	1,1556	1,1091	1,1556
1604	01	Mosfellsbær	0,8160	0,9066	0,8160	0,9066	0,8548	0,9498	0,8160	0,9066
	02	Mosfellsbær	0,5124	0,6833	0,5124	0,6833	0,5124	0,6833	0,5124	0,6833
1606	01	Kjósarhreppur	0,2389	0,4344	0,2565	0,4664	0,2565	0,4664	0,2389	0,4344
	02	Kjósarhreppur	0,2389	0,4344	0,2565	0,4664	0,2565	0,4664	0,2389	0,4344
2000	02	Hafnahreppur	0,2523	0,4760	0,2709	0,5111	0,2709	0,5111	0,2523	0,4760
	03	Hafnahreppur	0,2523	0,4760	0,2709	0,5111	0,2709	0,5111	0,2523	0,4760
	04	Keflavík	0,3548	0,5914	0,3637	0,6061	0,3637	0,6061	0,3387	0,5645
	05	Njarðvík	0,3387	0,5645	0,3637	0,6061	0,3637	0,6061	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	0,3201	0,5821	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	0,3202	0,5428	0,3438	0,5828	0,3438	0,5828	0,3057	0,5181
	02	Svartsengi	0,6345	0,7464	0,6812	0,8014	0,6812	0,8014	0,6345	0,7464
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
2510	01	Sandgerði	0,2866	0,5027	0,3223	0,5655	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	Garður	0,2595	0,4897	0,2787	0,5258	0,2787	0,5258	0,2595	0,4897
	04	Flugstöðvarsvæði	0,8820	0,8820	0,9470	0,9470	0,9470	0,9470	0,8820	0,8820
	05	Flugvallarsvæði 2	0,2989	0,5434	0,3209	0,5834	0,3209	0,5834	0,2989	0,5434
3000	01	Akranes	0,4237	0,6518	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	Hvalfjarðarstrandarhreppur	0,2152	0,4219	0,2310	0,4530	0,2310	0,4530	0,2152	0,4219
	02	Hvalfjarðarstrandarhreppur	0,1457	0,3554	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	0,1564	0,3816	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
	09	Leirár- og Melahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
3609	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	0,2152	0,4219
	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	0,1391	0,3392
	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	Hvítársíðuhreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	12	Hvítársíðuhreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	13	Þverárhlíðarhreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	14	Þverárhlíðarhreppur	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	0,4684	0,7207	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
	26	Hraunhreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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	0,3125	0,4688
	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	0,2235	0,4383	0,2400	0,4706	0,2291	0,4492	0,2235	0,4383
	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
	05	Hvammshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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	0,2395	0,3801	0,2571	0,4081	0,2571	0,4081	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	0,2571	0,4081	0,2454	0,3896	0,2286	0,3628
	07	Þingeyrarhreppur	0,1222	0,2715	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
	21	Snæfjallahreppur	0,0570	0,1901	0,0612	0,2041	0,0612	0,2041	0,0570	0,1901

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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	0,0976	0,2637	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	0,0909	0,2456	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	0,0965	0,2413
	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	0,1620	0,3239	0,1620	0,3239	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	0,0641	0,2138	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
	02	Hólmavíkurhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5200	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
	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
5508	02	Staðarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Fremri-Torfustaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	05	Ytri-Torfustaðahreppur	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.
	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
5706	01	Akrahreppur	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.
6000	02	Akrahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	01	Akureyri	0,4936	0,6581	0,5300	0,7066	0,5300	0,7066	0,4936	0,6581
	02	Akureyri	0,3950	0,5896	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
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	0,1593	0,3389	0,1416	0,3013
	10	Öxarfjarðarhreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
6250	11	Fjallahreppur	0,1365	0,3103	0,1466	0,3331	0,1466	0,3331	0,1365	0,3103
	13	Raufarhafnarhreppur	0,1474	0,3070	0,1510	0,3146	0,1582	0,3296	0,1407	0,2930
	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
	01	Hrafnagil	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
6515	02	Eyjafjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
	03	Eyjafjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
	02	Skriðuhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	04	Öxnadalshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	05	Glæsibæjarhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	06	Glæsibæjarhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	07	Arnarneshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
6601	08	Arnarneshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	01	Svalbarðseyri	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	02	Svalbarðsstrandarhreppur	0,1264	0,3159	0,1357	0,3392	0,1357	0,3392	0,1264	0,3159
6602	03	Svalbarðsströnd	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	01	Grýtubakkahreppur	0,1654	0,3446	0,1776	0,3700	0,1776	0,3700	0,1654	0,3446
6607	02	Grýtubakkahreppur	0,1207	0,2944	0,1296	0,3160	0,1296	0,3160	0,1207	0,2944
	01	Skútustaðahreppur	0,2017	0,3805	0,2268	0,4280	0,2268	0,4280	0,2017	0,3805
	02	Skútustaðahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
6611	03	Kröfluvirkjun	0,7897	0,7897	0,8479	0,8479	0,8479	0,8479	1,1696	1,1696
	02	Tjörneshreppur	0,1185	0,2891	0,1273	0,3104	0,1273	0,3104	0,1185	0,2891
6612	02	Hálshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	04	Ljósavatnshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	06	Bárðdælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	08	Reykdælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	10	Aðaldælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	11	Laxárvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281
	12	Þeistareykjavirkjun	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	1,1696	1,1696

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	0,1396	0,3173	0,1396	0,3173	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	0,2857	0,5012	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	Fjarðarál	1,2281	1,2281	1,3186	1,3186	1,3186	1,3186	1,2281	1,2281
7502	01	Vopnafjarðarhreppur	0,1253	0,2847	0,1409	0,3203	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	0,1292	0,3230	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
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	0,2312	0,4204	0,2055	0,3737
	05	Geithellnahreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
7620	02	Jökulsárhlíð	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	0,1801	0,4288	0,1934	0,4604	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
	17	Grímsársvirkjun	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
7708	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	Eyrarbakki	0,2853	0,4835	0,3209	0,5439	0,3063	0,5192	0,2853	0,4835
	06	Eyrarbakki	0,1820	0,3791	0,1954	0,4070	0,1954	0,4070	0,1820	0,3791
	07	Stokkseyri	0,2853	0,4835	0,3209	0,5439	0,3063	0,5192	0,2989	0,5066
	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
	90	Þjóðlenda	0,1640	0,3417	0,1761	0,3669	0,1761	0,3669	0,1640	0,3417
8509	01	Skaftárhreppur	0,2825	0,4485	0,3033	0,4815	0,3033	0,4815	0,2825	0,4485

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
8610	02	Skaftárhreppur	0,1640	0,3417	0,1761	0,3669	0,1761	0,3669	0,1640	0,3417
	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
	05	Vatnsfellsvirkjun	0,8292	0,8292	0,8903	0,8903	0,8903	0,8903	0,9055	0,9055
8613	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	0,2548	0,4900
	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	0,1785	0,4056	0,1587	0,3606
	90	Þjóðlenda	0,1587	0,3606	0,1704	0,3872	0,1704	0,3872	0,1587	0,3606
	01	Hella	0,2432	0,4677	0,2493	0,4794	0,2493	0,4794	0,2432	0,4677
	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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	0,4097	0,6208	0,4097	0,6208	0,3643	0,5519
8717	01	Þorlákshöfn	0,3408	0,5409	0,3492	0,5544	0,3492	0,5544	0,3408	0,5409
	02	Ölfushreppur	0,2688	0,4716	0,2886	0,5063	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
	03	Gnúpverjasvæði	0,3134	0,4975	0,3526	0,5596	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
8721	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
	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	0,3582	0,5686	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
8722	06	Þingvellir	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	07	Brúarvirkjun	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
	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

Q Framreiknistuðlar

Tafla 61: Framreiknistuðlar

Sveitarfélag/byggð			Tegund	Stuðull
0000	01	Reykjavík	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	03	Kjalarneshreppur	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	04	Kjalarneshreppur	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	05	Reykjavík	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	06	Reykjavík	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
1000	01	Kópavogur	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12

Sveitarfélag/byggð			Tegund	Stuðull
1100	01	Seltjarnarnes	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
1300	01	Garðabær	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	02	Garðabær	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	03	Álftanes	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	04	Álftanes	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
1400	01	Hafnarfjörður	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	02	Straumsvík	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12

Sveitarfélag/byggð			Tegund	Stuðull
1604	01	Mosfellsbær	8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
			0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12
	02	Mosfellsbær	0 Útihús	1,12
			4 Bílskúr/skúr	1,12
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,12
			7 Iðnaðarhús	1,12
			8 Vörugeymslur	1,12
			9 Sérhæfðar byggingar	1,12

Almennt eru framreiknustuðlar 1.08

R Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Tafla 62: Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Hverfi	Heiti	Gjaldflokkur									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miðbær (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*)	0.0000	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	Miðbær (stgr.11740*)	0.0000	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
4	Miðbær (stgr. 11743*)	0.0000	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
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 (stgr. 1671*)	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 (stgr. 17010-17011*)	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 (stgr. 1821*,1822*,1824*)	0.0000	0.9806	0.9806	0.9806	0.9806	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Fossvogur (Stgr.184*,185*,186*)	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
16	Blesugróf/Bleikargrófi	0.0000	0.9700	0.9700	0.9700	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
17	Grafarvogur: Borgir (stgr. 234)	0.0000	0.9700	0.9700	0.9700	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
18	Grafarvogur: Rimar (stgr. 252*)	0.0000	0.9806	0.9806	0.9806	0.9806	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
19	Grafarvogur: Berjarimi	0.0000	0.9700	0.9700	0.9700	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
20	Grafarvogur: Rimar (stgr. 2585)	0.0000	0.9500	0.9500	0.9700	0.9500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
21	Grafarvogur: Húsahverfi	0.0000	0.9700	0.9700	0.0000	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Hverfi	Heiti	Gjaldflokkur									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
22	Grafarvogur: Foldahverfi (v)	0.0000	0.9700	0.9700	0.0000	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
23	Grafarvogur: Foldahverfi (a)	0.0000	0.9806	0.9806	0.9806	0.9806	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
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*)	0.0000	0.9800	0.9800	0.0000	0.9800	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
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 og Aust.berg	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 Seljabraut	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500
32	Seljahverfi: Austab Seljabraut	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
33	Seljahverfi: Skógar (stgr. 494)	0.9316	0.9149	0.9149	0.8900	0.8900	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
34	Seljahverfi: Sel (stgr. 497*)	0.9316	0.9149	0.9149	0.8900	0.8900	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
35	Seljahverfi: Sel sunnan Jaðars.	0.9050	0.9050	0.9050	0.9050	0.9050	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
36	Grafarholt: Brunnar (stgr. 513)	0.0000	0.9800	0.9800	0.9554	0.9554	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
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

S Niðurstöður mats

Tafla 63: Niðurstöður endurmats

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	2.504.699	1.844	734.644	280.709	2.830	15.892	29.439	3.570.057
Kópavogur	701.708	1.293	122.435	42.113	440	4.316	4.886	877.191
Seltjarnarnes	117.907		3.511	4.178		946	118	126.660
Garðabær	371.735	6	43.801	14.481	2.903	6.716	1.179	440.821
Hafnarfjörður	483.595	863	114.263	32.989	97	15.851	3.996	651.654
Mosfellsbær	197.429	5.005	18.295	9.927	2.975	7.799	5.667	247.097
Kjósarhreppur	2.391	10.368	27	58	1.865	890	96	15.695
Reykjanesbær	236.887	11	43.790	11.568	5	8.962	2.977	304.200
Grindavík	34.469	2.553	13.052	2.218	63	1.475	1.324	55.154
Sandgerði	16.716	210	29.234	1.153	360	1.617	4.637	53.927
Garður	16.604		2.327	924	35	1.233	37	21.160
Vogar	14.698	605	907	777	341	1.138	1.149	19.615
Akranes	95.806		13.788	6.181	7	1.728	869	118.379
Skorradalshreppur	695	12.685	79	22	436	892	38	14.847
Hvalfjarðarsveit	6.596	7.846	24.451	558	3.326	1.719	208	44.704
Borgarbyggð	34.352	23.907	7.221	4.688	12.439	4.622	2.546	89.775
Grundarfjarðarbær	8.025	338	2.125	991	570	241	129	12.419
Helgafellssveit	461	295	27	23	497	124	51	1.478
Stykkishólmur	14.773	554	2.705	1.770	76	171	134	20.183
Eyja- og Miklaholtshreppur	440	394	127	55	1.454	103	228	2.801
Snæfellsbær	12.677	1.781	4.408	1.202	1.637	489	252	22.446

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	2.810	1.491	804	707	4.881	251	140	11.084
Bolungarvík	4.932	177	1.327	575	126	89	163	7.389
Ísafjarðarbær	25.192	864	6.028	3.501	1.474	392	580	38.031
Reykholahreppur	926	843	193	214	1.294	150	120	3.740
Tálknafjarðarhreppur	1.249	96	325	183	253	31	45	2.182
Vesturbyggð	5.967	476	1.111	571	1.042	98	93	9.358
Súðavíkurhreppur	945	605	365	231	597	46	30	2.819
Árneshreppur	121	162	81	38	391	5	6	804
Kaldrananeshreppur	496	134	147	76	285	21	8	1.167
Strandabyggð	2.507	342	482	335	1.146	49	196	5.057
Skagafjörður	35.787	2.352	7.981	5.425	10.601	560	1.074	63.780
Húnaþing vestra	6.466	1.116	1.731	988	6.102	213	465	17.081
Blönduós	6.213	160	1.926	1.604	592	66	170	10.731
Skagaströnd	2.604	15	812	542	40	45	46	4.104
Skagabyggð	127	82	11	31	985	1		1.237
Húnavatnshreppur	454	528	63	438	4.541	71	7.692	13.787
Akrahreppur	716	217	6	59	1.712	28	10	2.748
Akureyri	279.108	2.929	48.804	29.982	339	1.060	2.315	364.537
Norðurþing	31.211	1.307	7.129	2.763	2.682	399	428	45.919
Fjallabyggð	17.696	706	3.475	1.974	456	206	220	24.733
Dalvíkurbyggð	15.142	896	2.810	2.103	2.724	236	469	24.380
Eyjafjarðarsveit	9.720	1.176	395	810	5.431	488	323	18.343
Hörgársveit	4.039	735	1.016	397	3.696	179	350	10.412
Svalbarðsstrandarhreppur	5.122	1.630	598	228	1.164	469	68	9.279

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	2.907	524	399	276	1.117	46	33	5.302
Skútustaðahreppur	2.900	621	1.553	480	1.425	1.682	1.849	10.510
Tjörneshreppur	250		21	15	436		13	735
Pingeyjarsveit	6.420	4.804	574	1.164	7.148	895	1.580	22.585
Svalbarðshreppur	107	96	25	37	611	5	22	903
Langesbyggð	2.285	14	1.215	554	484	30	41	4.623
Seyðisfjörður	4.387	54	1.995	877	107	67	414	7.901
Fjarðabyggð	37.874	225	106.753	5.560	1.173	574	458	152.617
Vopnafjarðarhreppur	3.924	200	1.022	421	2.219	229	159	8.174
Fljótshreppur	184	30	53	110	561	218	8.289	9.445
Borgarfjarðarhreppur	705	71	229	74	350	12	11	1.452
Breiðdalshreppur	713	83	336	220	707	26	37	2.122
Djúpavogshreppur	2.335	76	838	339	995	21	86	4.690
Fljótshérað	33.581	2.571	8.525	4.114	4.821	2.112	1.309	57.033
Hornafjörður	19.013	1.138	5.115	1.475	3.074	1.867	330	32.012
Vestmannaeyjar	44.916	242	10.959	3.838	116	303	449	60.823
Sveitarfélagið Árborg	118.525	418	20.768	11.428	2.040	5.358	1.298	159.835
Mýrdalshreppur	4.796	607	1.702	282	2.140	185	81	9.793
Skaftárhreppur	2.832	1.958	1.201	418	3.626	1.905	267	12.207
Ásahreppur	1.268	274	126	26	2.075	169	16.225	20.163
Rangárþing eystra	13.250	5.028	3.414	2.002	9.416	936	546	34.592
Rangárþing ytra	11.734	8.716	3.383	1.875	7.740	2.914	968	37.330
Hrunamannahreppur	6.418	8.323	1.744	763	4.205	1.240	577	23.270
Hveragerði	35.174	35	4.126	3.657	138	869	878	44.877

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	17.576	1.492	5.075	2.138	5.825	2.982	9.861	44.949
Grímsnes- og Grafningshreppur	5.040	67.181	1.206	928	3.510	5.426	7.049	90.340
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.230	2.939	309	462	5.529	1.523	11.863	25.855
Bláskógabyggð	9.805	40.128	1.500	1.733	7.355	3.858	423	64.802
Flóahreppur	3.086	1.178	350	634	6.299	510	441	12.498
Alls	5.727.448	238.623	1.453.353	516.260	170.152	118.039	140.528	8.364.403

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.

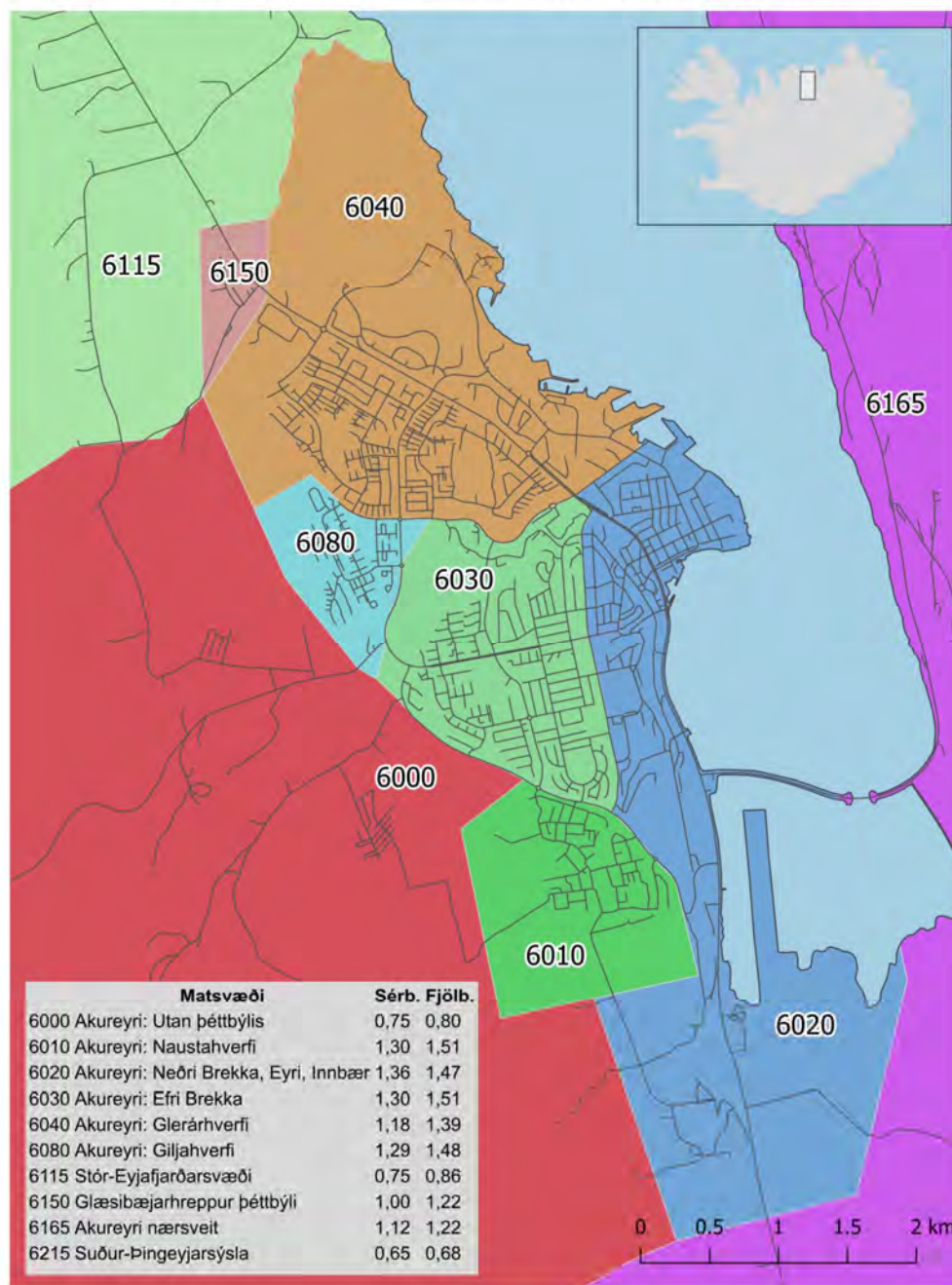
¹⁾Rg. 406/1978 sbr. 95/1986 og 458/1998 (um fasteignaskráningu og fasteignamat).

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

¹⁾ *L. 88/2008, 234. gr.*

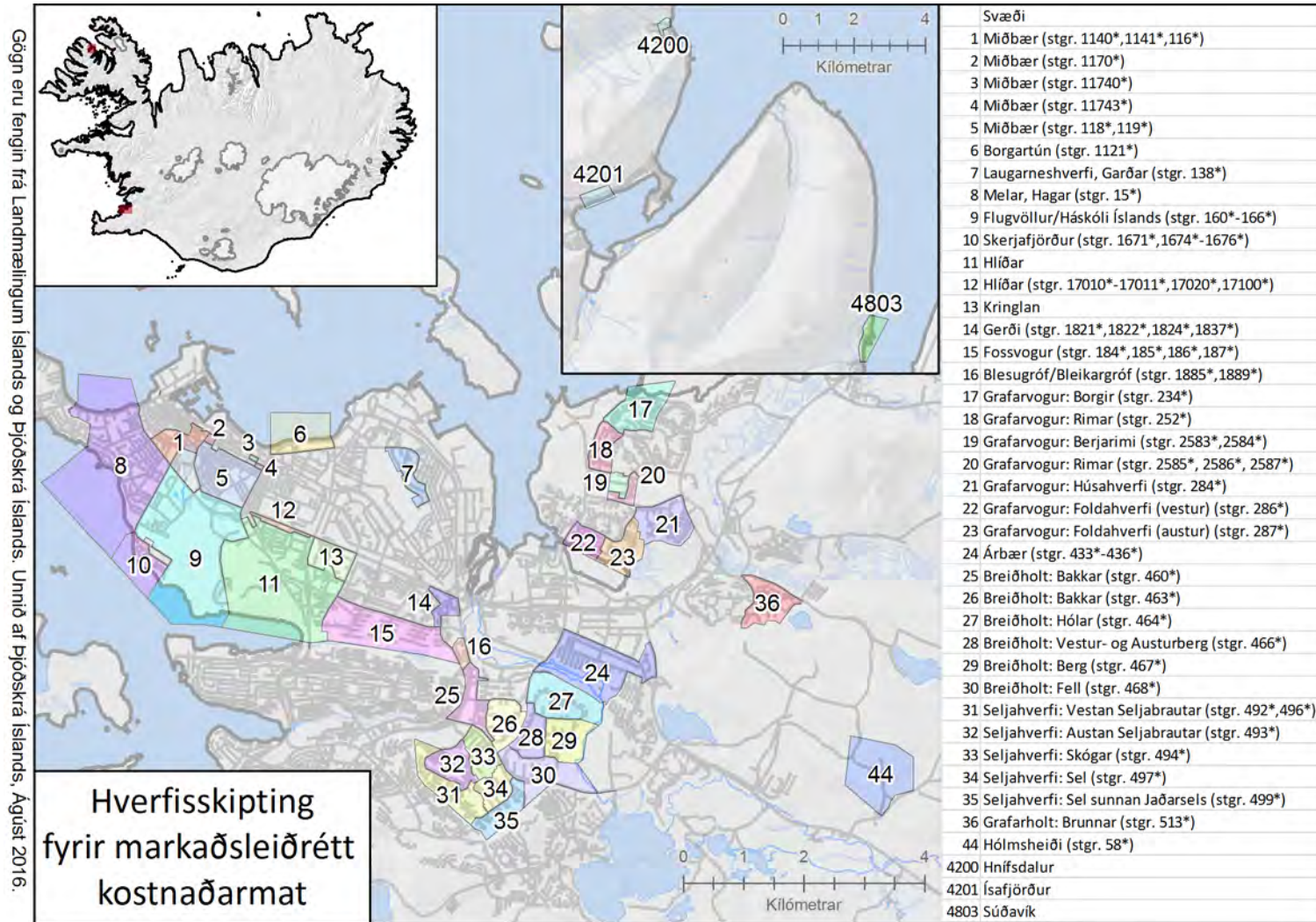
U Kort

Matssvæði íbúarhúsnæðis á Akureyri 2019



Kortagrunnur: Landmælingar Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, september 2018.

Mynd 13: Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri.



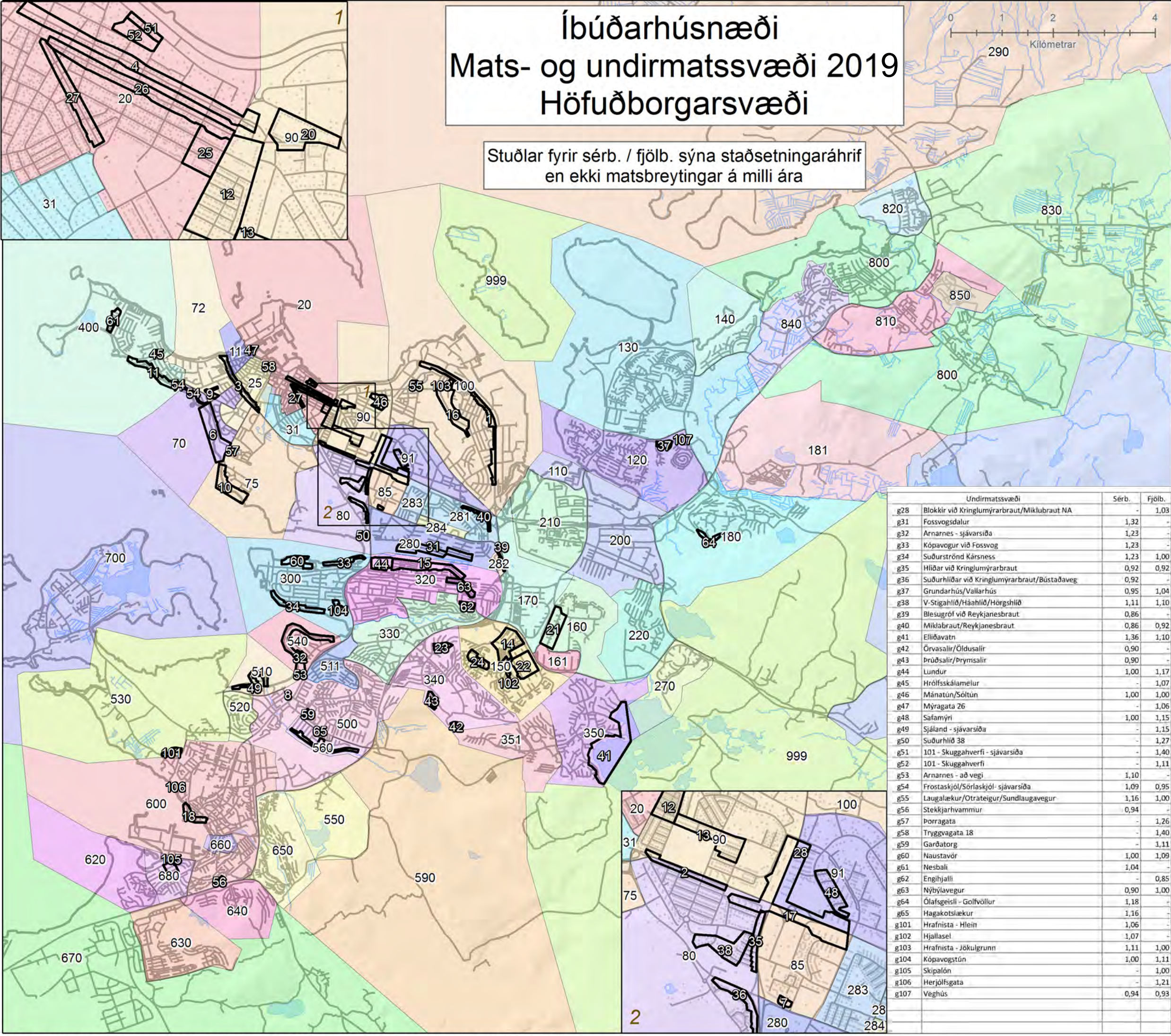
Mynd 14: Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat árið 2019.

Matssvæði Búgarðabyggða á Suðurlandi



Kortagrunnur: Landmælingar Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, september 2018.

Mynd 15: Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi árið 2019.



Íbúðarhúsnæði Mats- og undirmatssvæði 2019 Höfuðborgarsvæði

Stuðlar fyrir sérb. / fjölb. sýna staðsetningaráhrif
en ekki matsbreytingar á milli ára



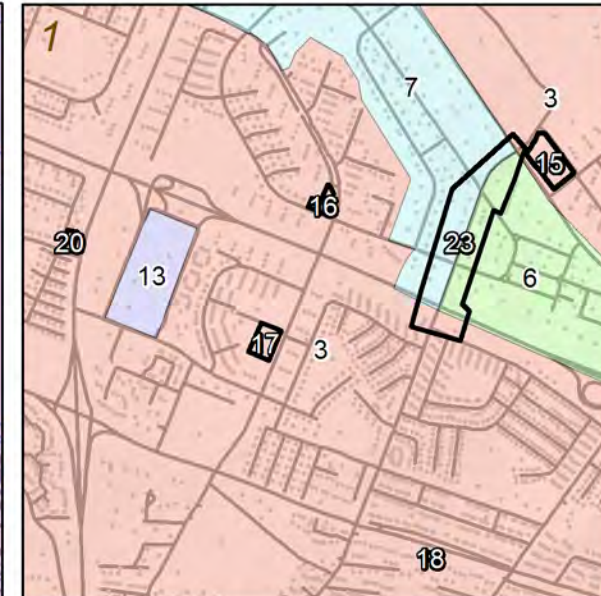
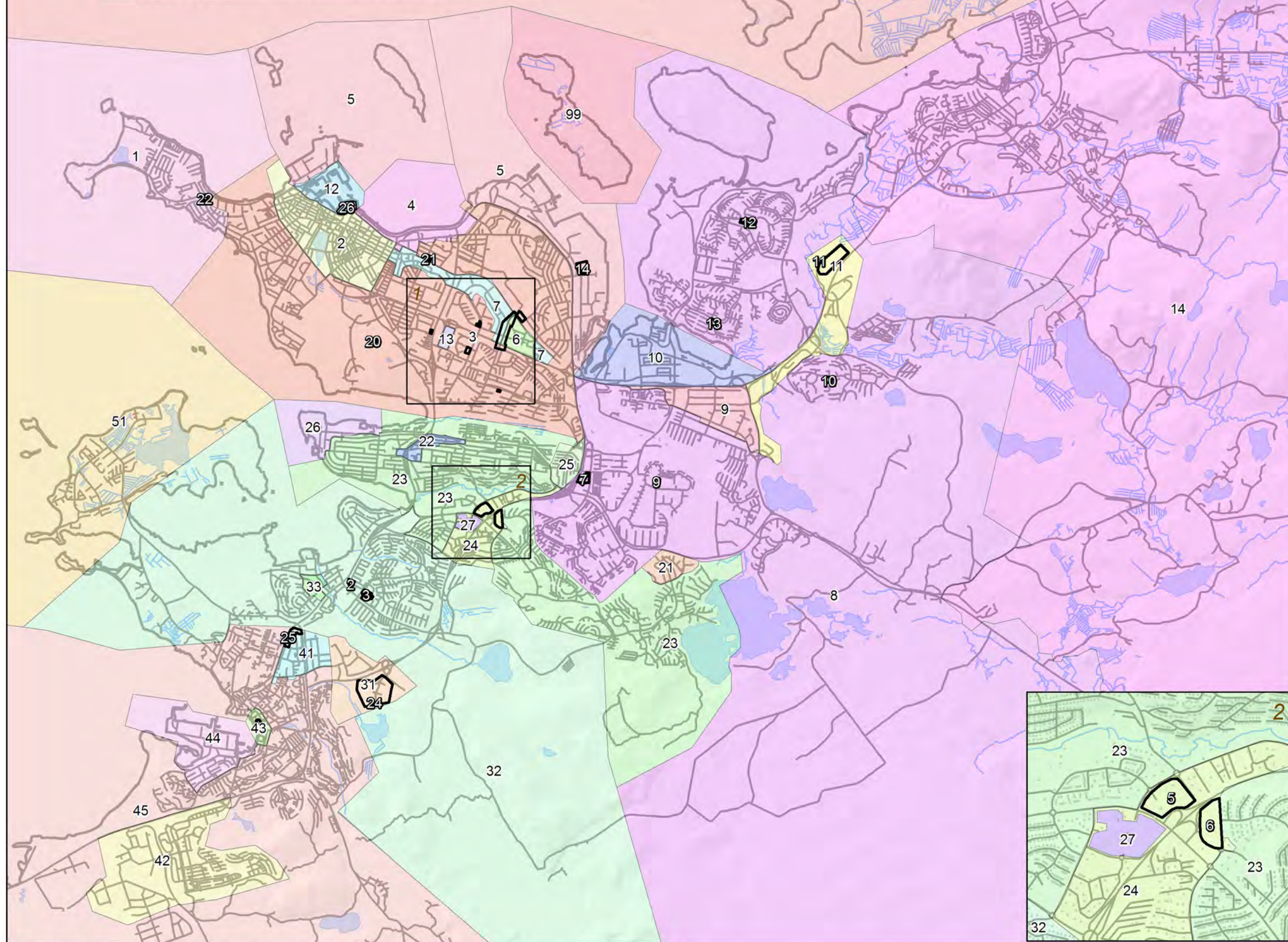
Undirmatssvæði		Sérb.	Fjölb.
g28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	-	1,03
g31	Fossvogsdalur	1,32	-
g32	Arnarnes - sjávarsíða	1,23	-
g33	Kópavogur við Fossvog	1,23	-
g34	Suðurstönd Kársness	1,23	1,00
g35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,92	0,92
g36	Suðurhlíðar við Kringlumýrarbraut/Bústaðaveg	0,92	-
g37	Grundarhús/Vallarhús	0,95	1,04
g38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörghlíð	1,11	1,10
g39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,86	-
g40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,86	0,92
g41	Ellidavatn	1,36	1,10
g42	Örvasalir/Öldusalir	0,90	-
g43	Prúðsalir/Þrymsalir	0,90	-
g44	Lundur	1,00	1,17
g45	Hrólfsskálmelur	-	1,07
g46	Mánatún/Sóltún	1,00	1,00
g47	Mýragata 26	-	1,06
g48	Safamyri	1,00	1,15
g49	Sjálund - sjávarsíða	-	1,15
g50	Suðurhlíð 38	-	1,27
g51	101 - Skuggahverfi - sjávarsíða	-	1,40
g52	101 - Skuggahverfi	-	1,11
g53	Arnarnes - að vegi	1,10	-
g54	Frostaskjól/Sörlaskjól- sjávarsíða	1,09	0,95
g55	Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,16	1,00
g56	Stekkjarmammur	0,94	-
g57	Þoragata	-	1,26
g58	Tryggvagata 18	-	1,40
g59	Garðatorg	-	1,11
g60	Naustavör	1,00	1,09
g61	Nesbali	1,04	-
g62	Engihjalli	-	0,85
g63	Nýbýlavegur	0,90	1,00
g64	Ólafsgesli - Golfvöllur	1,18	-
g65	Hagakotslækur	1,16	-
g101	Hrafnista - Hleín	1,06	-
g102	Hjallasel	1,07	-
g103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,11	1,00
g104	Kópavogstún	1,00	1,11
g105	Skipalón	-	1,00
g106	Herjólfsgrata	-	1,21
g107	Veghús	0,94	0,93

Matsvæði		Sérb.	Fjölb.
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,39	1,26
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,43	1,30
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,54	1,35
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,70	1,48
70	Melar: Að sjó	1,40	1,34
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,46	1,25
75	Skerjafjörður	1,40	1,20
80	Hlíðar	1,23	1,22
85	Kringlan	1,13	1,23
90	Holt/Tún	1,27	1,22
91	Háaleiti/Skeifa	1,20	1,09
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,15	1,14
110	Bryggjuhverfi	1,04	1,00
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,04	1,03
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Vikur, Borgir	1,00	1,00
140	Grafarvogur: Staðir	1,03	1,00
150	Seljahverfi	0,99	1,09
160	Hólar, Berg	0,95	0,98
161	Fell	0,90	0,92
170	Neðra-Breiðholt	1,00	0,98
180	Grafarholt	1,00	0,92
181	Úlfarsárdalur	0,88	0,94
200	Árbær	1,00	0,98
210	Ártúnsholt/Hólfar	1,06	1,11
220	Selás	1,00	1,07
270	Norðlingaholt	1,00	0,93
280	Fossvogur	1,23	1,20
281	Réttarholt	1,14	1,17
282	Blesugróf	1,09	-
283	Hvassaleiti	1,17	1,13
284	Bústaðahverfi	1,16	1,07
290	Kjalar nes	0,72	0,69
300	Kópavogur: Vesturbær	1,07	1,06
320	Kópavogur: Austurbær	1,06	1,06
330	Kópavogur: Hjallar, Smárrar	1,08	1,08
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,04	0,99
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,00	0,95
351	Kópavogur: Kórar	1,00	0,90
400	Seltjarnarnes	1,23	1,21
500	Garðabær	1,05	1,08
510	Garðabær: Sjálund	1,05	1,06
511	Garðabær: Akrahverfi	1,42	1,04
520	Garðabær: Ásar	1,13	1,07
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,00	-
540	Garðabær: Arnarnes	1,16	-
550	Garðabær: Urriðaholt	1,00	0,97
560	Garðabær: Flátir	1,19	-
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,95	-
600	Hafnarfjörður	1,00	0,97
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,93	0,92
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,84	0,89
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,96	0,96
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,03	0,98
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,00	0,91
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,52	0,52
680	Hafnarfjörður: Bórð	0,93	0,96
700	Garðabær: Álfanes	0,94	0,95
800	Mosfellsbær	1,00	0,91
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,94	0,90
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,83	-
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,75	-
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,03	0,99
850	Mosfellsbær: Helgafell	0,90	0,87
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,70	-
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,70	-
Undirmatssvæði		Sérb.	Fjölb.
g1	Kleppsvegur	1,00	0,91
g2	Miklabraut	0,85	0,88
g3	Hringbraut	0,89	0,93
g4	Hverfisgata	1,00	0,89
g6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,39	1,18
g7	Breiðablik (Efstaleti 10-14)	-	1,17
g8	Sjávargrund	-	0,90
g9	Einimelur	1,39	-
g10	Skildinganes	1,31	-
g11	Suðurstönd Seltjarnarness	1,31	1,18
g12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,04	0,98
g13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,04	1,09
g14	Seljahverfi, norðurhluti	1,00	1,08
g15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,11	1,09
g16	Laugarás	1,17	1,11
g17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	-	0,93
g18	Norðurbakki	-	1,08
g20	Norðaustan Hlemms	1,04	0,96
g21	Vesturberg	0,95	0,97
g22	Seljahverfi, austur	0,94	0,88
g23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	-	1,04
g24	Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	-	0,90
g25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstigur	1,00	0,92
g26	Laugavegur	1,00	1,06
g27	Skólavörðustígur	1,00	1,16

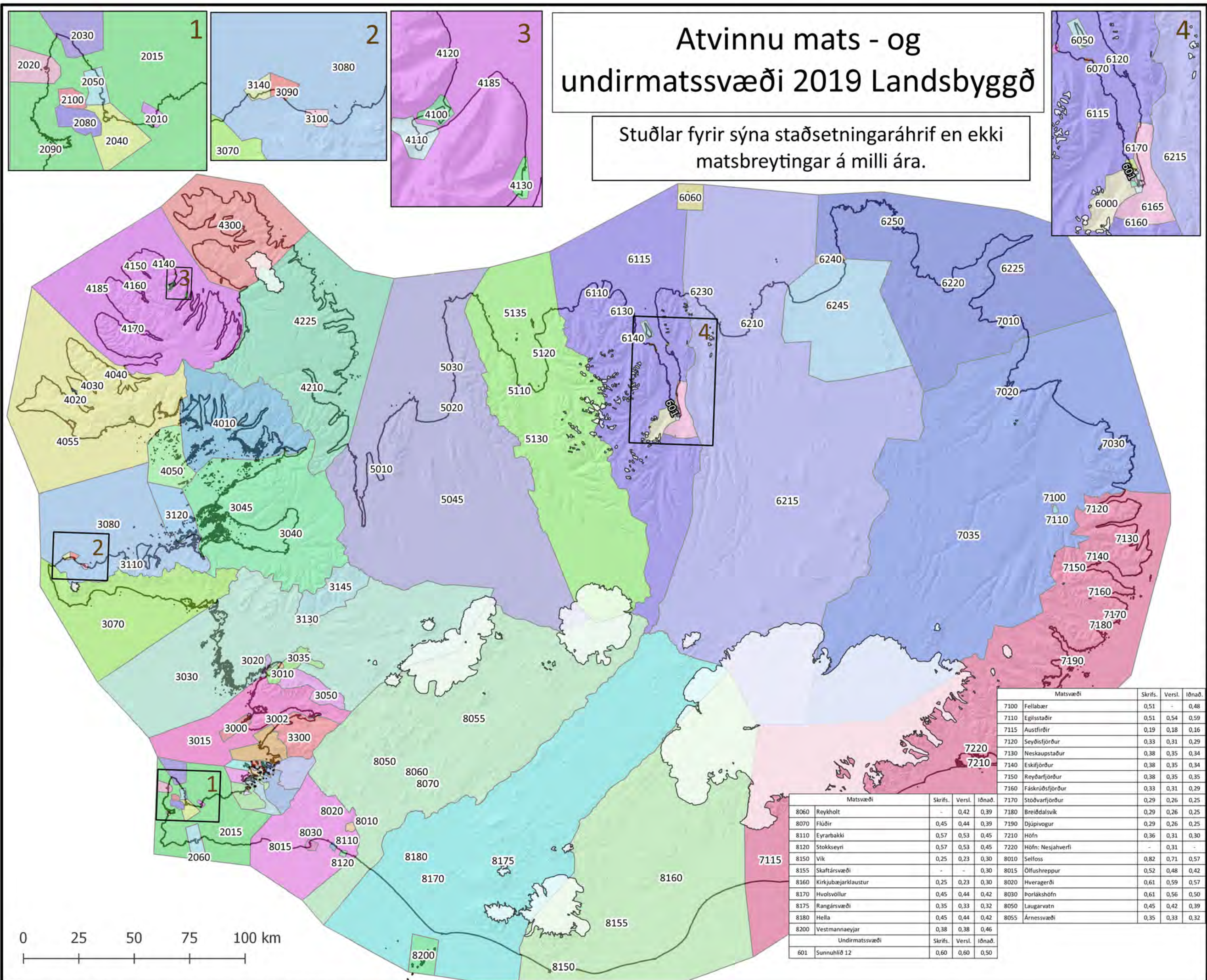
Atvinnuhúsnæði mats- og undirmatssvæði 2019 Höfuðborgarsvæði

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

0 1 2 4
Kílómetrar



Matsvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað.
1 Seltjarnarnes	0,85	0,79	1,04
2 Miðbær	1,78	1,77	1,81
3 Reykjavík megnið	1,02	1,15	1,08
4 Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,33	1,07	1,36
5 Garðar/Vogar/Örfirisey	0,99	0,95	1,39
6 Skeifan	0,88	1,01	1,39
7 Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,17	1,14	1,35
8 Úthverfi	1,03	0,83	0,98
9 Hálsar	0,78	0,88	1,10
10 Höfðar	0,73	0,77	1,13
11 Grafarholt/Korputorg	0,79	0,80	0,83
12 Reykjavíkurhöfn	1,27	1,27	1,50
13 Kringlan	0,96	3,14	0,99
14 Mosfellsbær	0,74	0,72	1,01
15 Esjumelar	-	-	0,71
21 Kópavogur: Hvörf	0,66	0,71	0,83
22 Kópavogur: Hamraborg/Dalbrekka	0,74	0,74	1,04
23 Kópavogur	0,70	0,71	0,91
24 Kópavogur: Smárar/Dalsvegur/Lindir	0,94	0,82	1,16
25 Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	0,57	0,71	1,16
26 Kópavogur: Kársnes	0,69	0,65	1,11
27 Smáralind	0,78	2,16	-
31 Garðabær: Kauptún/Hraun	0,63	0,55	1,36
32 Garðabær	0,73	0,67	1,10
33 Garðabær: Lyngás	0,70	0,61	0,91
41 Hafnarfjörður: Hraun	0,85	0,92	1,23
42 Hafnarfjörður: Vellir	0,49	0,77	0,85
43 Hafnarfjörður: Miðbær	0,88	0,76	0,92
44 Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,88	0,77	1,03
45 Hafnarfjörður	0,70	0,76	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: Austurvei	1,00	1,25	-
g18 Reykjavík: Grímsbær	1,00	1,00	-
g20 Reykjavík: Suðurvei	-	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
g26 Reykjavík: Austurbakki	1,00	1,00	1,00



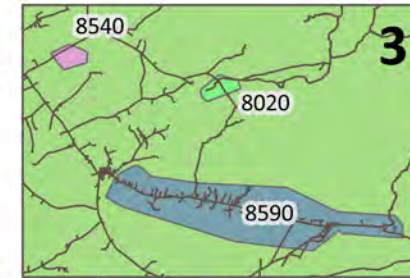
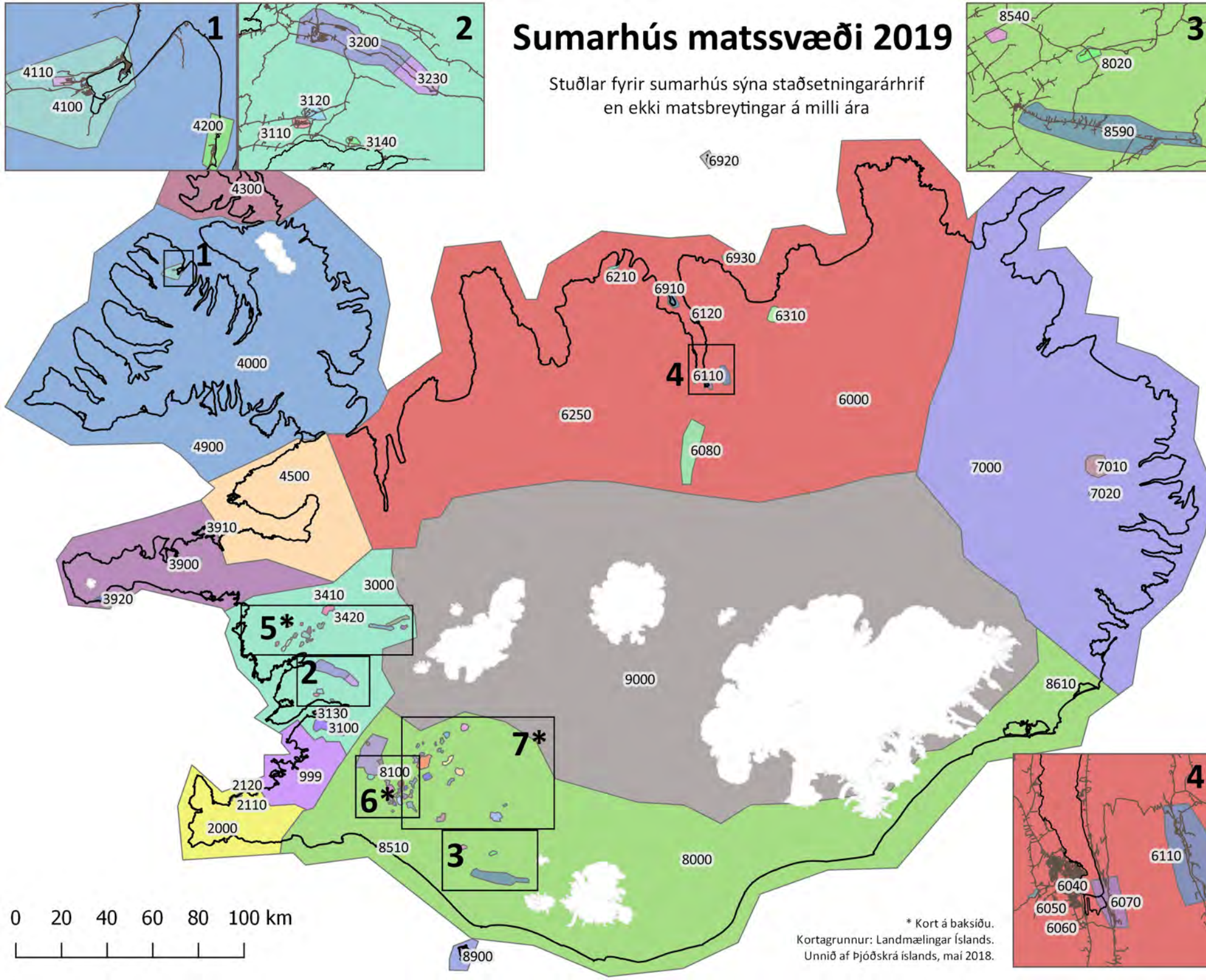
Matsvæði		Skrifs.	Versl.	Iðnað.
2010	Vogar	0,35	0,33	0,34
2015	Reykjanes dreifbýli	-	-	0,29
2020	Sandgerði	0,41	0,38	0,37
2030	Garður	0,41	0,38	0,38
2040	Njarðvík	0,55	0,51	0,62
2050	Keflavík	0,55	0,54	0,69
2060	Grindavík	0,50	0,48	0,53
2080	Ásbrú	0,39	0,36	0,32
2090	Hafnir	-	-	0,29
2100	Leifssstöð	-	-	0,74
3000	Akranes	0,48	0,53	0,60
3002	Grundartangi	-	-	0,69
3010	Hvanneyri	0,41	-	0,36
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,29	0,26	0,25
3020	Borgarnes	0,45	0,43	0,51
3030	Borgarbyggð	-	0,26	0,25
3035	Andakilshreppur	-	-	0,25
3040	Búðardalur	0,24	0,22	0,20
3045	Dalabyggð	-	-	0,16
3070	Snæfellsnes: Suður	0,29	0,26	0,25
3080	Snæfellsnes: Norður	-	-	0,25
3090	Rif	-	0,35	0,33
3100	Ólafsvík	0,38	0,35	0,33
3110	Grundarfjörður	0,45	0,41	0,41
3120	Stykkishólmur	0,45	0,49	0,47
3130	Bifrost	-	0,41	-
3140	Hellissandur	0,38	0,35	0,33
3145	Norðurárdalur	-	-	-
3300	Kjós	-	-	0,23
4010	Reykholahreppur	0,19	0,18	0,16
4020	Patreksfjörður	0,19	0,18	0,16
4030	Tálknafjörður	0,20	0,18	0,16
4040	Bildudalur	0,19	0,18	0,16
4050	Flatøy á Breiðafirði	-	-	-
4055	Vesturbyggð	-	0,16	0,15
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,38	0,35	0,33
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	-	0,35	0,33
4120	Hnífsdalur	-	-	0,25
4130	Súðavík	0,29	0,26	0,25
4140	Bolungarvík	0,29	0,26	0,25
4150	Suðureyri	0,19	0,18	0,16
4160	Flateyri	0,19	-	0,16
4170	Pingeyri	0,19	0,18	0,16
4185	Ísafjarðarsýsla	0,17	-	0,15
4210	Hólmavík	0,19	0,18	0,16
4225	Strandir	-	0,16	0,15
5010	Hvammstangi	0,34	0,32	0,30
5020	Blönduós	0,34	0,32	0,30
5030	Skagatrönd	0,29	0,26	0,25
5045	Húnavatnssýsla	-	0,22	0,20
5110	Sauðárkrúkur	0,43	0,39	0,44
5120	Hofsós	0,29	0,26	0,25
5130	Varmahlíð	-	0,22	0,20
5135	Skagafjörður	-	-	0,20
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,48	-	0,40
6010	Akureyri: Naustahverfi	-	0,73	0,64
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,69	0,85	0,64
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,69	0,83	0,64
6040	Akureyri: Gleráhverfi	0,69	0,76	0,88
6050	Hrísey	0,24	0,22	0,20
6060	Grimsey	-	0,22	0,20
6070	Árskógssandur/Hauganes	-	0,22	0,20
6110	Siglufjörður	0,31	0,29	0,27
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,24	0,22	0,20
6120	Grenivík	0,31	-	0,27
6130	Ólafsfjörður	0,29	0,26	0,25
6140	Dalvík	0,38	0,35	0,33
6150	Glaðisbæjarhreppur þéttbýli	-	0,61	0,59
6160	Hrafnagilshverfi	-	-	0,40
6165	Akureyri nærsveit	-	-	0,40
6170	Svalbarðseyri	-	-	0,33
6210	Húsavík	0,38	0,35	0,43
6215	Suður-Pingeyjarsýsla	0,31	0,29	0,26
6220	Þórshöfn	0,27	0,25	0,23
6225	Norðausturland dreifbýli	-	-	0,14
6240	Kópasker	0,27	0,25	0,23
6245	Öxarfjörður	-	0,25	0,23
6250	Raufarhöfn	0,24	0,22	0,20
7010	Bakkafjörður	-	-	0,23
7020	Vopnafjörður	0,27	0,25	0,23
7030	Bakkagerði	0,27	0,25	0,23
7035	Fliótdalssvæði	0,19	0,18	0,16

Matsvæði		Skrifs.	Versl.	Iðnað.
7100	Fellabær	0,51	-	0,48
7110	Egilsstaðir	0,51	0,54	0,59
7115	Austfirði	0,19	0,18	0,16
7120	Seyðisfjörður	0,33	0,31	0,29
7130	Neskaupstaður	0,38	0,35	0,34
7140	Eskifjörður	0,38	0,35	0,34
7150	Reyðarfjörður	0,38	0,35	0,35
7160	Fáskrúðsfjörður	0,33	0,31	0,29
7170	Stöðvarfjörður	0,29	0,26	0,25
7180	Breiðdalsvík	0,29	0,26	0,25
7190	Djúpvogur	0,29	0,26	0,25
7210	Höfn	0,36	0,31	0,30
7220	Höfn: Nesjahverfi	-	0,31	-
8010	Selfoss	0,82	0,71	0,57
8015	Ölfushreppur	0,52	0,48	0,42
8020	Hveragerði	0,61	0,59	0,57
8030	Þorlákshöfn	0,61	0,56	0,50
8050	Laugarvatn	0,45	0,42	0,39
8055	Árnessvæði	0,35	0,33	0,32

Undirmatssvæði		Skrifs.	Versl.	Iðnað.
601	Sunnuhlíð 12	0,60	0,60	0,50

Sumarhús matssvæði 2019

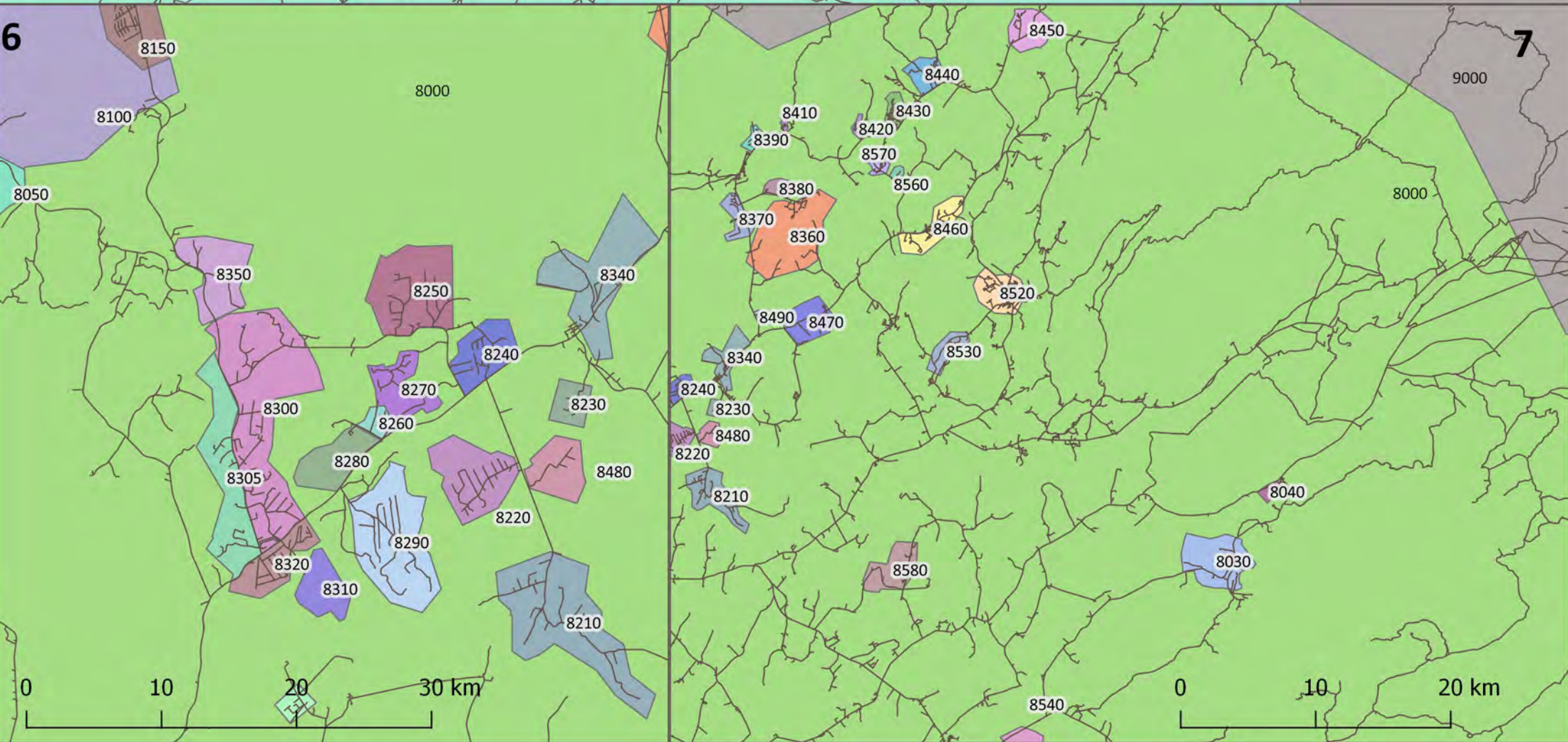
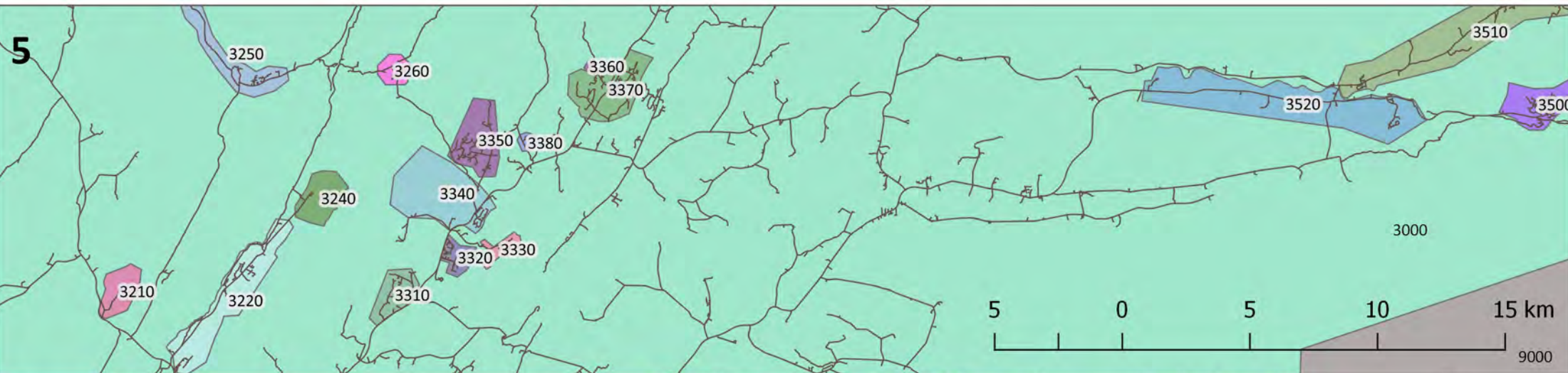
Stuðlar fyrir sumarhús sýna staðsetningaráhrif
en ekki matsbreytingar á milli ára



Matsvæði	Sumar.	Méðal stærð lötur [m ²]
999 Höfuðborgarsvæðið	1,04	4.933
2000 Suðurnes	0,66	1.085
2110 Hvoslaheidi	0,71	4.405
2120 Vatnsleysuvöður	0,71	3.000
3000 Vesturland	0,85	5.000
3100 Mælikvæði	0,99	2.520
3110 Svartfellsdalur	0,93	6.910
3120 Þyrnir	0,98	5.500
3130 Kallavogi	0,98	3.182
3140 Bjarteyjarsandur	0,99	4.105
3200 Skorradalur	1,12	3.740
3210 Brékkvatn	0,96	3.299
3220 Helluskógur Árs	0,89	5.731
3230 Fljótshlíð	0,89	2.000
3240 Stangarholt	0,80	2.000
3250 Grimsstaðmúli	0,77	5.000
3260 Valbjarnarvelli	0,62	5.000
3310 Eskuholt/Óuflá	0,79	3.890
3320 Kallavogi	0,81	5.000
3330 Hæyholi	0,74	3.110
3340 Galtafjall 2	0,80	6.500
3350 Stóra Fjall	0,75	2.100
3360 Stóra Skógar	0,68	4.000
3370 Munaðarnessvæðið	0,92	4.720
3380 Sveinaskarð	1,06	4.000
3410 Hreðavatn/Bifrost	0,96	4.991
3420 Vöðnes Bási	0,85	2.900
3500 Vissafell	1,00	1.200
3510 Norðan Hvítá	0,89	4.302
3520 Sunnan Hvítá	0,98	5.400
2900 Snæfellsnes	0,80	4.800
3810 Stykkishólmur	1,17	4.151
3920 Arnarstapi Hellinn	0,87	2.508
4000 Vestfirðir	0,45	1.136
4100 Ísafjörður	0,71	1.220
4200 Suðavík	0,18	850
4300 Breiðfjörður	0,79	5.000
4300 Flatey	0,77	500
4300 Norðurland	0,72	3.000
4300 Akureyri: Hlíð	1,11	3.387
4300 Akureyri: Kjarnakógur	1,05	1.500
4300 Eyjafjörður við Akureyri	0,99	3.317
4300 Eyjafjörður	0,80	4.950
4310 Vagaskógur	1,03	5.326
Grybbakkahreppur:		
6120 Við Grenivík	0,76	4.119
6210 Siglufjörður	0,77	3.893
6250 Varmahlíð	0,60	4.804
6310 Skeljavannur Nágur	0,83	2.500
6310 Hróey	0,77	1.239
6320 Grimsey	0,41	5.000
6330 Flatey, Súgöndi	0,28	1.500
7000 Austurland	0,60	2.500
7010 Egilsstaðir	0,83	12.493
7020 Eyjafjörður við Akureyri	0,87	5.100
8000 Suðurland	0,79	2.200
8020 Eystra Ranga	0,70	9.870
8030 Hekluvígg	0,79	11.050
8040 Galtafjallur	0,42	2.429
8050 Ölfuravannshlíð	0,72	3.373
8100 Þingvallavatn	1,49	6.000
8150 Þingvallavatnsmúliðelli	0,80	2.076
8210 Kúðjafjall	1,20	9.174
8220 Hraunborgir	0,95	5.000
8230 Öndsholt	0,84	5.850
8240 Hallkelshólar	0,55	10.090
8250 Rauðvatn	0,99	10.000
8260 Kerengi	0,94	8.000
8270 Keriheidi	0,89	5.266
8280 Djúpalundur	0,93	6.100
8290 Vafnes	1,05	9.000
8300 Kringlumýri	0,95	7.358
8305 Álfavann	1,25	7.862
8310 Kambsholt	0,95	5.000
8320 Öndverðarnes	1,08	5.000
8340 Við Minni-Borg	0,82	6.900
8350 Brekkur	0,90	5.169
8360 Apavatn	0,96	5.022
8370 Lækjavannur	0,97	7.665
8380 Önn	0,97	5.000
8390 Snæfellsálfjörður	0,96	5.000
8410 Múddalur	0,81	1.225
8420 Elfdalur	1,09	4.690
8430 Brekkuskógur	1,03	5.000
8440 Örnólfi	0,97	4.930
8450 Geysir	0,79	2.250
8460 Reykholt í Biskupsdungi	0,96	5.000
8470 Minna-Mosfelli/Þorlákshöfn	0,92	9.000
8480 Myrket	0,77	8.284
8490 Þórðsdalshlíð	0,78	5.940
8510 Stokkseyri	0,84	1.479
8520 Flúðir	1,08	3.000
8530 Langholt	1,08	5.772
8540 Helliðnes	1,04	5.184
8550 Tjörn	0,75	5.525
8570 Syðri Reykir	0,78	4.900
8580 Gísliholtsvatn	0,84	8.173
8590 Fljótshlíð	0,99	10.129
8610 Stafafellstjöll	0,71	2.300
8620 Hálakot	0,86	5.000
8630 Vestmannaeyjar	0,86	2.423
9000 Hálendi	0,26	900
Þingvallavatn:		
6110 Þjóðgarður ofan vegar	0,88	6.000
6040 Akureyri: Sunnureið	1,11	1.500
4110 Tungudalur	0,40	1.220
4300 Hornstrandir	0,28	1.719

* Kort á baksíðu.

Kortagrunnur: Landmælingar Íslands.
Unnið af Þjóðskrár Íslands, maí 2018.





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