

FASTEIGNAMAT 2018

OKTÓBER 2017

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun október 2017

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 2018	33
6	Tekjuaðferð	35
6.1	Aðdragandi tekjuaðferðar	35
6.2	Gagnasafn tekjumats	37
6.3	Líkangerð tekjumats	40
6.4	Lóðarmat tekjumats	42
6.5	Skoðunarkerfi tekjumats	42
6.6	Lokafrágangur tekjuaðferðar	43
7	Aðrar aðferðir	44
7.1	Endurstofnverð	44
7.2	Framreikningur fasteignamats	45
7.3	Íbúðarhúsnæði með blandaðri aðferð	45
7.4	Markaðsleiðrétt kostnaðarmat	47
7.5	Jarðir og annað land	50
7.5.1	Verðflokkamat	50
7.5.2	Búgarðalóðir	52
7.6	Lokafrágangur annarra aðferða	53

A	Matslíkön íbúðarmatslíkans	54
A.1	Fasteignamat	54
A.2	Grunnmat	56
A.3	Lóðarmat	57
B	Breytur íbúðarmatslíkans	58
B.1	Skilgreining á breytum íbúðarmatslíkans	58
B.2	Yfirlit um breytur eftir líkönnum	62
B.3	Nánari skilgreining á breytum fyrir útveggi	64
C	Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans	65
D	Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði	78
E	Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans	81
F	Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats	91
G	Lýsistærðir íbúðarmats	92
H	Sumarhúsalíkan	100
I	Breytur sumarhúsalíkans	101
J	Matssvæði sumarhúsalíkans	102
K	Tímaleiðréttingar kaupsamninga um sumarhús	105
L	Matslíkön atvinnuleigulíkans	106
L.1	Fasteignamat	106
L.2	Grunnmat	107
L.3	Lóðarmat	107
M	Breytur atvinnumatslíkans	108
N	Matssvæði og undirmatssvæði atvinnumatslíkans	110
O	Verðþróun atvinnuhúsnæðis	127
P	Marktækir stuðlar atvinnuleigulíkans	128
Q	Svæðastuðlar	132
R	Atvinnustuðlar	148
S	Framreiknistuðlar	164
T	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat	166

U Niðurstöður mats	168
V Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess	172
W Kort	176

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	41
18 Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati	42
19 Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats	43
20 Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2018	46
21 Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2018	46
22 Stuðlar fyrir húsmat 2018	47
23 Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2018	47
24 Almennur stuðull 2018	48
25 Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2018	49
26 Stuðlar (λ_2 og λ_{26b}) fyrir lóðarmat	49
27 Notkun lands	50
28 Flokkun lands	51
29 Verð flokka	52
30 Hverfisstuðlar búgarðamats	53
31 Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	58
32 Breytur í líkönum eftir svæðum	62
33 Flokkun á efni útveggja	64

34	Matssvæði: Sérbyli á höfuðborgarsvæðinu	65
35	Matssvæði: Sérbyli á landsbyggðinni	67
36	Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	70
37	Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni	72
38	Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu	75
39	Undirmatssvæði á landsbyggðinni	77
40	Marktækir stuðlar: Sérbyli á höfuðborgarsvæðinu	81
41	Marktækir stuðlar: Sérbyli á landsbyggðinni	83
42	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	86
43	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni	88
44	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbyli	92
45	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli	93
46	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbyli	95
47	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli	98
48	Breytur fyrir mat sumarhúsa sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands .	101
49	Matssvæði: Sumarhús	102
50	Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	108
51	Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði	110
52	Matssvæði: Verslunarhúsnæði	114
53	Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði	118
54	Matssvæði: Ráðstefnu- og tónlistarhús	121
55	Undirmatssvæði atvinnuhúsnæðis	125
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	166
63	Niðurstöður endurmats	168

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.	78
8	Verðþróun sérbylis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	78
9	Verðþróun sérbylis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	79

10	Verðþróun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu.	79
11	Verðþróun fjölbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	80
12	Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	80
13	Verðþróun sumarhúsa.	105
14	Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis.	127
15	Verðþróun atvinnuhúsnæðis.	127
16	Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri.	176
17	Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat árið 2018.	177
18	Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi árið 2018.	178

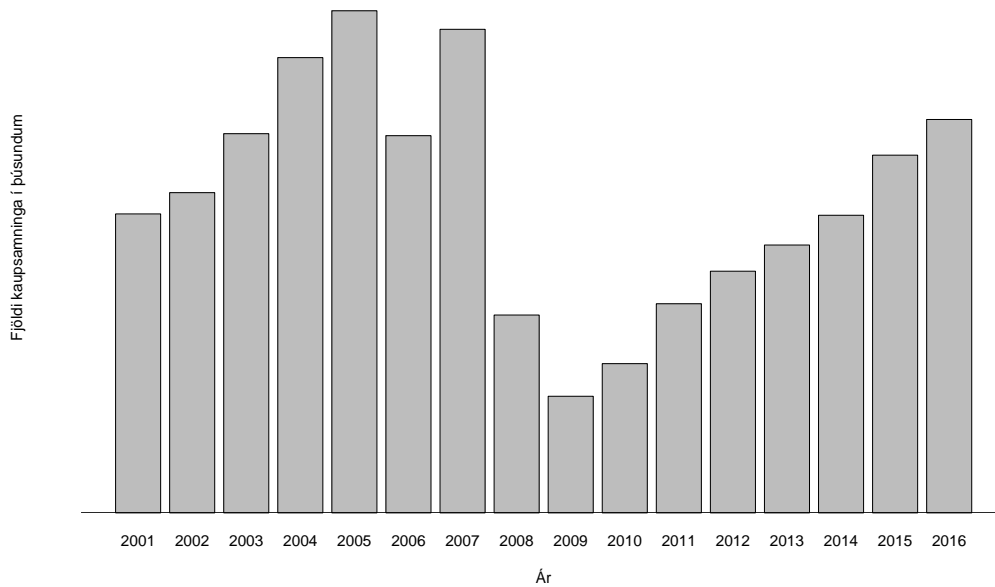
1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður og aðferðir árlegs endurmats fasteignamats sem gildir fyrir árið 2018. 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 2018 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2017 og tekur gildi 31. desember 2017.

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. Nú er kynnt ný matsaðferð fyrir sumarhús sem gildir fyrir árið 2018. Nýja aðferðin er 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.

Niðurstöður endurmats voru kynntar fasteignaeigendum með rafrænum tilkynningaseðli á þjónustu- og upplýsingaveitunni [Ísland.is](http://Island.is) sem Þjóðskrá Íslands rekur. Þar er að finna tilkynningarseðla fasteignamats aftur til ársins 2011 og gefst fasteignaeigendum þar með gott tækifæri að fylgjast með þróun fasteignamats eigna sinna. Fasteignamat 2018 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 fastanúmer eignarinnar. Þá getur fólk haft samband við Þjóðskrá Íslands og fengið tilkynningarseðil sendan til sín. Frestur til athugasemda við fasteignamat 2018 er til 30. desember 2017. 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 12.408 árið 2016. Fyrsta ársfjórðung 2017 var tæplega 3.000 kaupsamningum þinglýst sem er um 9% aukning frá sama tíma í fyrra og því má eiga von á að þessi þróun haldi áfram, sjá 1. mynd.



1. mynd. Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.

Til þess að gefa gleggri mynd af ástandinu á fasteignamarkaðnum hefur Þjóðskrá Íslands endurgert verðsjá fasteigna og birtist hún nú með nútímalegra sniði á slóðinni verdsja.skra.is. Nú er hægt að velja upplýsingar um kaupverð íbúðarhúsnæðis, leiguverð íbúðarhúsnæðis og kaupverð sumarhúsa sem geta nýst vel þegar sumarhúsaeygndur athuga hvort nýtt fasteignamat sé að endurspeglar 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 2017 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 tímabils við gerð fasteignamats til þess að fá sem gleggsta mynd af markaðnum. Við mat á íbúðarhúsnæði er að þessu sinni stuðst við kaupsamninga gerða á tímabilinu frá janúar 2012 til apríl 2017. Við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað er stuðst við leigulíkön frá fyrra ári og kaupsamninga gerða á tímabilinu frá 1. mars 2016 til 1. mars 2017. Kaupsamningum árið 2016 fjölgaði um rúm 10% frá árinu áður og er það framhald á þróun sem hófst árið 2010 þegar kaupsamningum fór að fjölga á ný eftir mikla fækkun á árunum 2008 og 2009. Þó er þetta heldur minni aukning en mældist í fyrra. Mikið magn kaupsamninga er gleðiefni, ekki eingöngu fyrir fasteignaeigendur heldur einnig fyrir fasteignamatið, þar sem auðveldara er að skera úr um verðmætisáhrif einstakra þátta á matið og þar með hægt að tryggja betur jafnræði.

Heildarfasteignamat á landinu sem gildir fyrir árið 2018 er 7.288 milljarðar króna miðað við stöðuna eins og hún var að loknu endurmati 31. maí 2017 en fasteignamat sem gildir fyrir árið 2017 var á sama tíma tæpir 6.405 milljarðar króna. Heildarmat hækkar því um 13,8% milli ára. Niðurstöður um einstaka eignaflokka má finna í 1. töflu.

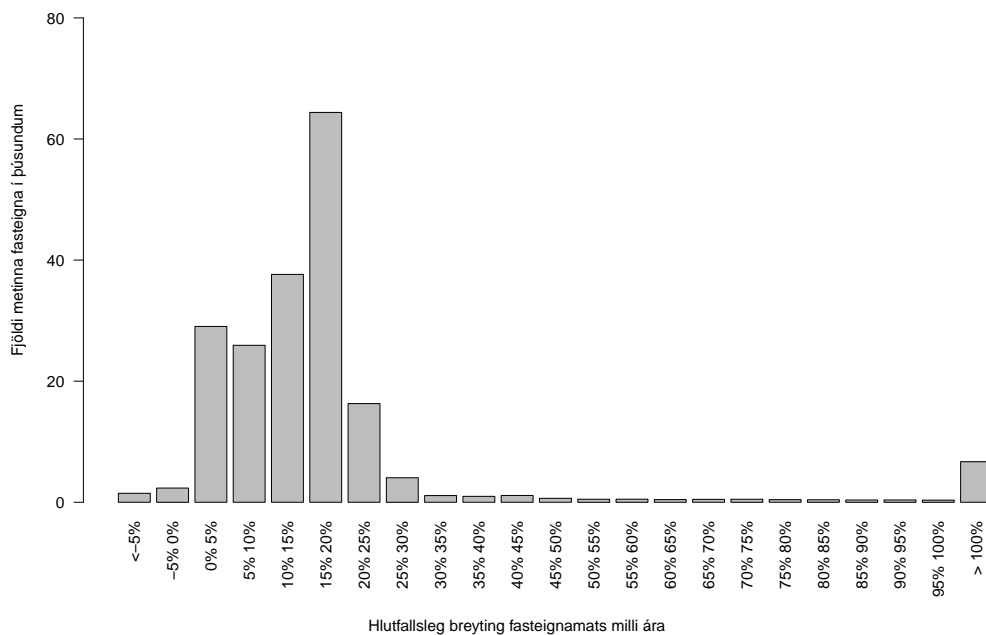
1. tafla. Matsniðurstöður eftir eignaflokkum

Flokkun eigna	Fasteignamat 2018
Íbúðareignir	4.981
Frístundabyggð	214
Atvinnueignir	1.243
Stofnanir og samkomustaðir	464
Eignir á jörðum	152
Óbyggðar lóðir og lönd	110
Aðrar eignir	124
Samtals	7.288

Allar tölur eru í milljörðum króna

Í viðauka U má sjá skiptingu fasteignamats eftir flokkun eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðuna 31. maí 2017 að loknu endurmati.

Heildarfasteignamat tekur mismiklum breytingum eftir landshlutum. Mat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 14,5%, á Suðurnesjum hækkar mat um 12,5%, á Vesturlandi hækkar matið um 14%, á Vestfjörðum um 8,6%, á Norðvesturlandi um 12,2%, á Norðausturlandi um 12,4%, á Austurlandi um 6,4% og á Suðurlandi um 12,9%.



2. mynd. Matsbreytingar.

Heildarbreyting 88% eigna var á bilinu 0% til 25% eins og sjá má á 2. mynd. Mun fleiri eignir hækka um meira en 15% en áður sem skýrist af mikilli hækkun íbúðarhúsnæðis og nýrri matsaðferð fyrir sumarhús. Nýtt mat fyrir sumarhús skýrir einnig þann fjölda eigna sem hækkar meira en 100% á milli ára. Þó svo að matsbreytingar séu hlutfallslega miklar eru matsupphæðir ekki alltaf að hækka mikið í krónum talið. Þannig eru 80% sumarhúsa að hækka minna en 6 milljónir króna.

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 hvernar 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 megi 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 fánægri 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 2017.

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

[lagasafni Alþingis.](#)

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 níunda 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 W. 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 lóðum metin

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

Annað stórt skref í endurskoðun matsaðferða var stigið við endurmat fasteignamats fyrir árið 2015 með endurmati verslunar- og skrifstofueigna og eigna fyrir léttan iðnað. Endurmatið náði til tæplega 13.000 eigna um allt land. 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 er kynnt í þessari skýrslu en það er endurskoðun matsaðferða fyrir sumarhús. Nýja matsaðferðin er markaðsaðferð eins og matsaðferð fyrir íbúðarhúsnæði (sjá nánar í 4. og 5. kafla). Endurmatið 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. Mat óbyggðra sumarhúsalóða tvöföldaðist en byggðar eignir hækkuðu um tæp 35%. Matsbreytingin var mismunandi eftir matssvæðum, allt frá 10% lækkun á einu svæði upp í tæpa þreföldun á mati á öðru.

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

Fasteignamati sem tekur gildi 31. desember 2017 er ætlað að endurspeglar gangverð á fasteignamarkaði í febrúar 2017 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 þrjú 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 núvirtar.

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 2018 voru útbúin fjögur líkön fyrir íbúðarhúsnæði; sérbýlis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð og eitt líkan fyrir sumarhús.

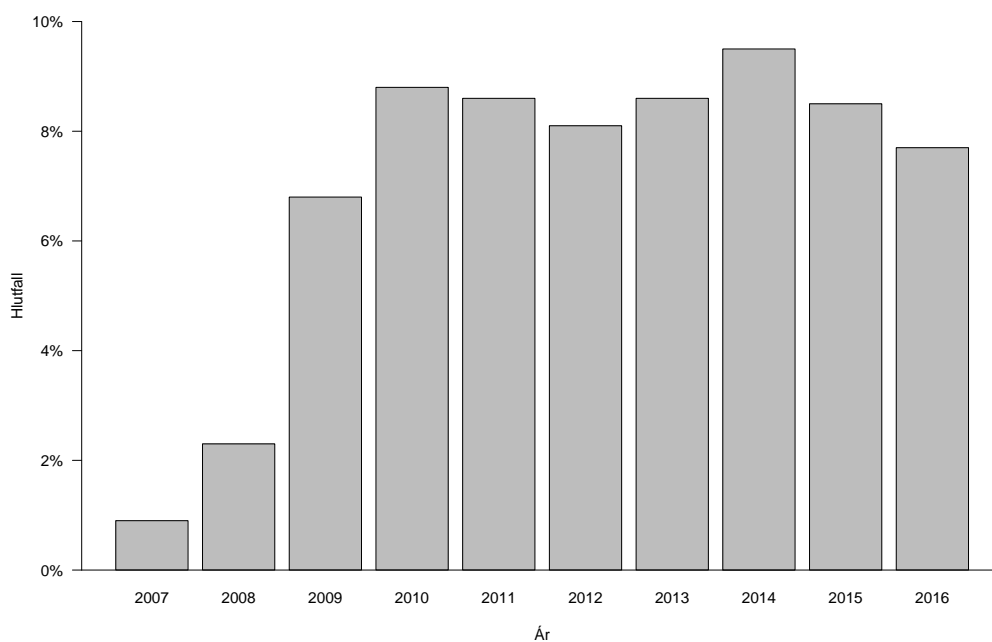
5.1 Gagnasöfn

Tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2018 byggðist á gögnum um kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2012 til 31. mars 2017 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 2017. 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.



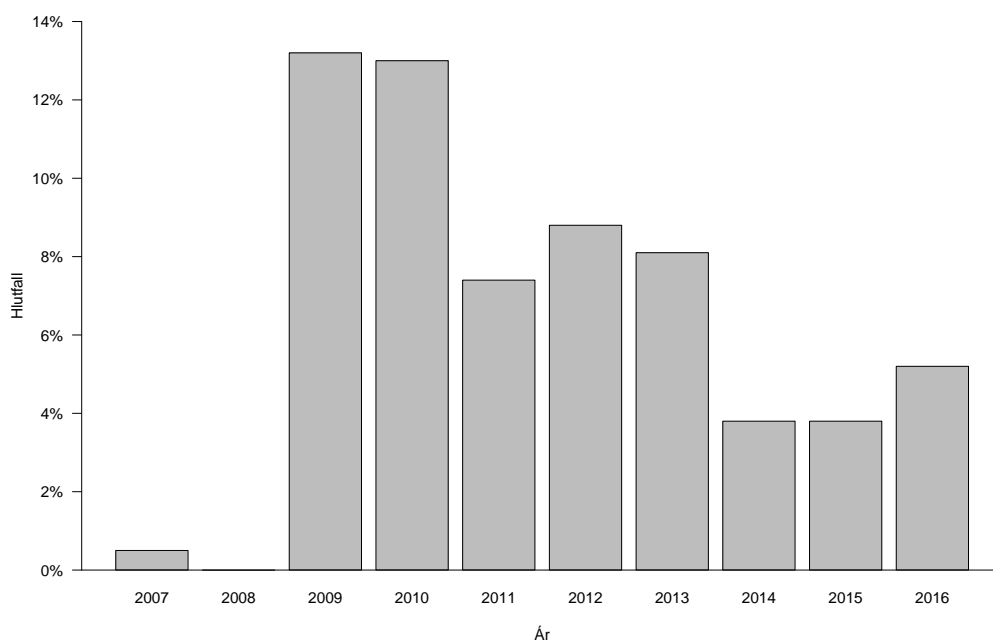
3. mynd. *Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun selur.*

- 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.

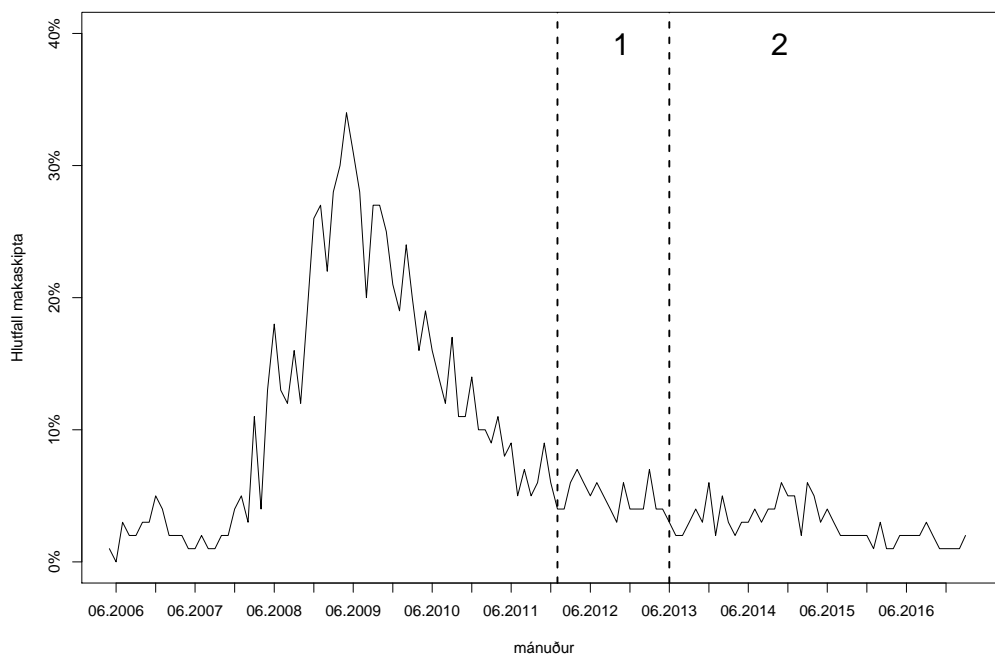
Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun er seljandi var í kringum 1% árið 2007 en fór svo ört hækkandi og var orðið tæp 9% árið 2010. Til og með árinu 2016 var hlutfall kaupsamninga þar sem fjármálastofnun er seljandi enn á þessu reiki eða tæp 8%, sjá 3. mynd. Nú virðist þetta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

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði þar sem hluti kaupverðs er greiddur með annarri fasteign (makaskiptasamningum) fór fjölgandi frá ársbyrjun 2008 fram á mitt ár 2009 en hefur síðan þá farið fækkandi, sjá 5. mynd. Yfir 30% kaupsamninga um íbúðarhúsnæði voru makaskiptasamningar þegar mest lét en árið 2016 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



4. mynd. Hlutfall kaupsamninga um sumarhús þar sem fjármálastofnun selur.



5. mynd. Hlutfall makaskipta á öllu landinu.

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. 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 Íslandi. 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 og næsta golfvöll ásamt fjarlægð í háspennulínu. Afmörkun landsins í matssvæði og undirmatssvæði er sýnd á kortum í viðauka W 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 fokheld en afskriftarár

2. tafla. *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

3. tafla. *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

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.

Einnig voru eftirfarandi upplýsingar um íbúðareignir teknar úr kaupskránni:

- Notkunarflokkun. Við flokkun á íbúðarhúsnæði er stuðst við íslenska fitjuskrá 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 yfirflokki, næsti lýsir fyrsta undirflokki, þriðji stafur lýsir öðrum undirflokki og fjórði stafur lýsir þriðja undirflokki eins nákvæmlega og unnt er. Til dæmis eru íbúðar- og gistihús í 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 tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2018 á 40.657 samningum um bæði fjölbýli og sérbýli og tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat sumarhúsa 2018 á 1.368 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:

4. tafla. Flokkun íbúðarhúsnæðis

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

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

Níu kaupsamningar af hverjum hundrað reyndust ekki nothæfir til líkangerðar fyrir íbúðarhúsnæði og fimm kaupsamningar af hverjum hundrað fyrir sumarhúsin. Eftir stóðu þá 37.272 samningar um íbúðarhúsnæði sem skiptast eins og sýnt er í 5. töflu og 1.304 kaupsamningar um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir. Kaupsamningar um tvíbýlishús voru bæði notaðir til

líkangerðar fyrir sérbylí og fjölbylí á landsbyggðinni og eru því tvítaldir í töflunni en ákveðið var síðan að meta tvíbylíshúsin með sérbylíshúsalíkönun.

5. tafla. *Fjöldi kaupsamninga í hverju íbúðarhúsnæðislíkani*

Landsvæði	Sérbylí	Fjölbylí
Höfuðborgarsvæðið	6.394	20.418
Landsbyggðin	6.916	4.767

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. Tímaleiðréttning fyrir íbúðarhúsnæði var framkvæmd fyrir mismunandi landshluta, sveitarfélög og jafnvel matssvæði. Tímabilinu 1. janúar 2012 til 1. apríl 2017 var skipt í styttri tímabil og áhrif hvers tímabils metin með tölfræðilegum aðferðum og allir samningar þannig færðir á verðlag í febrúar 2017. Tímaleiðréttning fyrir sumarhús var framkvæmd fyrir allt landið í einu og var tímabilinu 1. janúar 2010 til 1. mars 2017 skipt niður í styttri tímabil. Hægt er að sjá tímaleiðréttningu í viðaukum D og K.

5.2 Líkangerð íbúðarhúsnæðis

Við endurmat íbúðarhúsnæðis í ár voru gerð fjögur matslíkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka; líkön fyrir sérbylí á höfuðborgarsvæði, sérbylí á landsbyggð, fjölbylí á höfuðborgarsvæði og fjölbylí á landsbyggð. Notast var við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækar breytur höfðu marktæk áhrif á kaupverð. Líkönin byggja á því að tengja saman logra (lógaritma) staðgreiðsluverðs og breytur sem áhrif hafa á staðgreiðsluverðið. Þegar stuðlar lágu fyrir var jöfnum umbreytt þannig að úr urðu margföldunarlíkön sem lýsa staðgreiðsluverði. Niðurstöður tölfræðigreiningar eru sýndar í viðauka 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 sérbylí á landsbyggðinni þar sem formúlan fyrir reiknað fasteignamat í þúsundum króna er

$$\begin{aligned}
\text{mat}_{\text{reiknað}} = & 34.927 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,6601} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,6064} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3660} \\
& \cdot 1,1004^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9118^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\
& \cdot 0,9286^{\text{raðhús}} \cdot 0,9290^{\text{parhús}} \cdot 0,8133^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,9286^{\text{samtengdfúbúðarhús}} \\
& \cdot 0,8000^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,9720^{\text{timburhús}} \cdot 0,9924^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \\
& \cdot 0,9942^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \cdot 0,9925^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \\
& \cdot 0,9942^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot 0,9663^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9619^{\text{3hæðir&yfir}} \\
& \cdot 0,9736^{\text{ódýrsteinn}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0636} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\
& \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}
\end{aligned}$$

Hér er því 34.927.000 krónur grunnverð viðmiðunareignar sem er 120 m² einbýli á Sauðárkróki, byggt árið 2017, 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 18,7% lægra (28.406.000 krónur) og ef íbúðarflatarmál er 125 en ekki 120 fermetrar hækkar matið um 2,8%, í 35.881.000 krónur.

Matsformúlar miða við fullgerðar notaeyningar (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

$$\begin{aligned}
\text{grunnmat} = & 60.720 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6392} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4984} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3373} \\
& \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1607} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\
& \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9574^{\text{raðhús}} \cdot 0,9698^{\text{parhús}} \cdot 0,8821^{\text{tvíbýlishús}} \\
& \cdot 1,1392^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}
\end{aligned}$$

6. tafla. Áhrif matsstigs á húsmat í íbúðamati

Matsstig	Lýsing	Áhrif	
		Fjölbýli	Sérbýli
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 notaëining	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%

7. tafla. 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 $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508}$ svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508}} \cdot \text{grunnmat}.$$

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 fasteignaeiganda. Nú er t.d. lóðarmat tveggja jafn stórra einbýlishúsa á jafn stórum lóðum á sama matssvæði hið sama, óháð byggingarlagi húsanna.

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

$$\text{grunnmat} = 60.720 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{140}\right)^{0,6392} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}$$

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 tilsvarendi hátt er grunnmat óbyggðra íbúðarhúsalóða á landsbyggðinni reiknað sem

$$\text{grunnmat} = 34.927 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{120}\right)^{0,6601} \cdot \text{lítiðland}^{0,0636} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}.$$

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 líkönunum 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

8. tafla. 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).

9. tafla. 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 2018 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 edlilegt að miða við 5% lægra mat en líkanreikningarnir gáfu til kynna.

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

$$\begin{aligned} \text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} &= 2.845 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0.272} \cdot 1,712^{\text{viðvatn}} \\ &\quad \cdot 0,968^{\text{golf(m)}/100} \cdot 0,902^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,966^{\text{háspennulínur(450max)}/100} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}} \\ \text{húsmat}_{\text{reiknað}} &= \left(17.154 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{60} \right)^{0,976} \cdot 0,986^{2\text{hæðireðaflæði}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \right. \\ &\quad + 118 \cdot \text{kjallarisvefnloft} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \\ &\quad + 115 \cdot \text{bílskúrgeymslurbátaskýli} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \\ &\quad \left. + 9,6 \cdot \text{pallur} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \right) \cdot 0,876^{\text{mörghús}} \\ &\quad \cdot 0,968^{\text{golf(m)}/100} \cdot 0,902^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,966^{\text{háspennulínur(450max)}/100} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{mannvirkis}} + 500 \cdot \text{fjheitrappa} \end{aligned}$$

Hér er 2,8 milljónir grunnverð lóðar af meðalstærð í Hraunborgum, Grímsnesi (sem notað var sem viðmiðunarsvæði) og 17,2 milljónir viðmiðunarverð 60 m² nýbyggingar á einni hæð á

sama svæði, mjög nálægt golfvelli en fjarri háspennulínu. Ef eignin vikur frá framangreindu vikur matið frá grunnverðinu. Ef 20 m² bílskúr fylgir eigninni þá bætast 2,3 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 500.000 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 ofan þá lækkar matið um 12,4% ef fleiri en eitt hús er í fasteigninni, breytan mörghús hefur þá gildið 1 fyrir öll húsín.

Matslíkönin miða við fullgerðar notaeyningar (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.

10. tafla. *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 notaeyning	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.

11. tafla. Einkunnir fyrir skoðunarkerfi sumarhúsa

Lóð									
Gæði/staðsetning					Ástand/frágangur				
–	1	+			–	1	+		
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%	

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.

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 2018 var gert ráð fyrir að ástand mannvirkja væri A og gæði 1 bæði að innan og utan sem og að gæði lóðar væru 1. Undantekning var þó gerð ef skoðun hefði nýlega átt sér stað en þá voru upplýsingar úr þeirri skoðun settar inn í þetta nýja skoðunarkerfi.

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

12. tafla. *Námundun á matstölum*

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

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

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

og lóðarmat

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

Þar sem $\text{mat}_{\text{reiknað}}$ er mat samkvæmt líkönunum 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 2018

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.

13. tafla. *Lýsistærðir líkana íbúðahúsnæðis*

Líkan	Tegund eigna	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Höfuðborgarsvæðið	sérbýli	0,9994	0,6783	1,4134	1,0118	0,0816
Landsbyggðin	sérbýli	0,9854	0,5054	2,4677	1,0297	0,1417
Höfuðborgarsvæðið	fjölbýli	1,0001	0,6913	1,4435	1,0096	0,0707
Landsbyggðin	fjölbýli	0,9932	0,5733	2,0375	1,0251	0,1263

14. tafla. *Lýsistærðir líkans sumarhúsa*

Landshluti	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Höfuðborgarsvæðið	108	1,103	0,539	2,402	1,126	0,261
Reykjanes	2	1,384	0,782	1,986	1,310	0,435
Vesturland	299	1,063	0,404	2,483	1,064	0,205
Vestfirðir	21	1,015	0,503	1,972	1,109	0,323
Norðurland vestra	13	1,183	0,577	2,271	1,087	0,232
Norðurland eystra	75	0,986	0,600	2,648	1,066	0,192
Austurland	21	1,031	0,673	2,013	1,068	0,160
Suðurland	715	1,002	0,361	2,703	1,085	0,242

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

6 Tekjuaðferð

Stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað er metinn fjöldamati með tekjuaðferð. Tekjumatsaðferðin er einnig til fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús. Fyrir útreikning fasteignamats 2019 er stefnt að því að hótél og gististaðir verði endurmetnir með tekjumati. 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 2018 voru notuð sömu leigulíkön og árið 2017 en þó var grunnstuðull þeirra endurskoðaður ásamt því að matssvæðisstuðlar voru endurskoðaðir með hliðsjón af nýlegum kaupsamningum.

6.1 Aðdragandi tekjuaðferðar

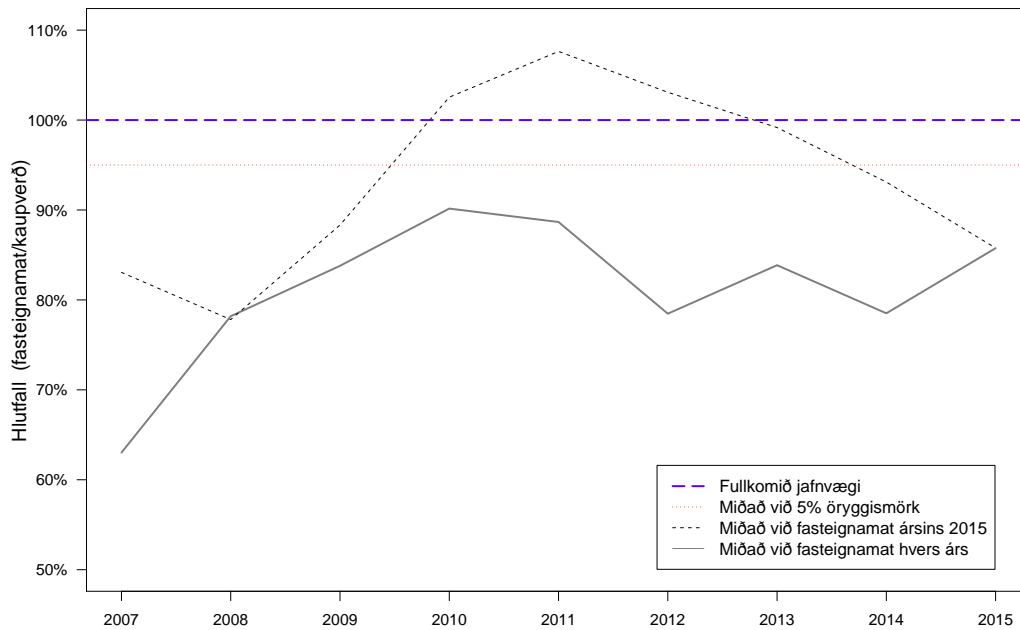
Í endurmati fasteignamats árið 2014 fyrir árið 2015 var tekjumati beitt í fyrsta sinn við endurmat atvinnueigna. Breytingum á matsaðferðum var ætlað að gera tvennt, annars vegar að laga skekkju milli gangverðs og fasteignamats og hins vegar að tryggja jafnræði þannig að samskonar eignir á sama stað hefðu 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 punktinn 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 hærra 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



6. mynd. Hlutfall fasteignamats og kaupverðs eigna í tekjuaðferð.

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

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

6.2 Gagnasafn tekjumats

Tölfræðivinnsla fyrir tekjumat 2018 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 4.300 kaupsamningar sem gerðir voru frá 1. júlí 2006 til 1. mars 2017 ásamt því að greina sérstaklega hlutfall fasteignamats 2017 og gangverðs kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. mars 2016 til 1. mars 2017. 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 er 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 stóran hluta atvinnueigna á Íslandi og eru hnit þeirra skráð í staðfangaskrá. Hnitin eru notuð til að ákvarða staðsetningu eignar í matssvæði og undirmatssvæði. Höfuðborgarsvæðinu var skipt í 31 matssvæði en á landsbyggðinni var stuðst við nánast sömu matssvæði og í íbúðarmati. Undirmatssvæði eru þau svæði þar sem staðbundin verðlagsáhrif er að finna svo sem vegna umferðar, útsýnis eða vegna þess að staðsetningin er sérlega hentug undir ákveðna starfsemi. Flest þeirra undirmatssvæða sem skilgreind hafa verið fyrir tekjumat eru verslunarmiðstöðvar. Skiptingu landsins í matssvæði og undirmatssvæði má sjá í viðauka W og nánar má lesa um þau í viðauka N.
- 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 rýmisflokkana 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. Þrjú 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.

15. tafla. Flokkun rýma

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

- Tegund eignar. Tegund eignar ræðst af flokkun rýma. Séu flestir fermetrar flokkaðir sem skrifstofa eða salur þá er tegundin skrifstofa, ef flestir fermetrar eru flokkaðir sem verslun þá er tegundin verslun, ef flestir fermetrar eru flokkaðir sem ráðstefnu- eða tónleikasalur þá er tegundin ráðstefnu- og tónleikahús en annars iðnaður. 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 M má sjá lista yfir allar breytur sem notaðar eru til útreiknings fasteignamats.

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

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

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 leigulíkin reikna fermetraverð. Sem dæmi þá er líkanið fyrir fermetraverð sérhvers rýmis i í fasteign sem metin er með skrifstofulíkani eftirfarandi:

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.498 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariökkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{\text{4hæðireðaflæiri}} \\ & \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2hæð}} \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3hæð}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \\ & \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Þetta þýðir að nýtt skrifstofurými á fyrstu eða annarri hæð í þriggja hæða skrifstofueign, byggðri úr steypu, í meðalgæðum og -ástandi reiknast á 2.498 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 L.

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 leigulíkönum eru miðgildisfrávik um 20% og innbyrðis mismunur á bilinu 1,054 – 1,099 (sjá nánar 16. töflu).

16. tafla. *Lýsistærðir líkana*

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

Þegar búið er að meta leigutekjur þarf að áætla hversu mikið eigandi er tilbúinn að greiða fyrir þær eða með öðrum orðum hversu stóran hluta af sinni fjárfestingu eigandinn vill fá 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. Heildarstaðsetningaráhrif leigu og ávöxtunar má sjá í viðauka N.

17. tafla. *Viðmiðunarávöxtunarkrafa*

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

Eins og í öðrum matsaðferðum þá hefur matsstig áhrif á fasteignamat eigna í tekjumati. Í 18. töflu má sjá þessi áhrif eftir tegund eignar. Áhrif af matsstigi eru niður á rými.

18. tafla. 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%

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:

$$\text{leiguverð á m}^2 = 2.498 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}}$$

Lóðarmat er fundið sem hlutfall af grunnmati en hversu stórt hlutfallið er ræðst af staðsetningu. Dýrari svæði hafa hærra 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 N.

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 viðhaldsþörf. 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 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

19. tafla. *Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats*

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

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 skoðunaryplýsingar 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 kalli 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 lækun 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, heimtaugargjald 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.p.b. 430 mismunandi verð og miðast verðlag þeirra nú við verðlag í janúar 2017. Frumþáttaverð er notað til að mynda byggingarhlutaverð t.d. fyrir sökklá, 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 skráningartöfluhús væri að ræða en útkoman er síðan stuðluð miðað við frávik frá vísitöluhúsi.

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

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

Lesið má nánar um endurstofnverð og afskriftir í skýrslu um brunabótamat 2017, útgefinni af Þjóðskrá Íslands.

7.2 Framreikningur fasteignamats

Seinustu ár hefur fasteignamat sem byggir á afskrifuðu endurstofnverði verið framreiknað ár hvert á grundvelli ákvörðunar um framreiknistuðla. Þeir eru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags við kaup og sölu fasteigna frá ári til árs. Framreiknistuðlarnir eru síðan notaðir til að ákvarða nýja matsstuðla, meðal annars við afskrifað endurstofnverð, en þá er jafnframt tekið tillit til meðalbreytingar á endurstofnverði eða afskrifuðu endurstofnverði viðkomandi gjaldflokks og endurstofnverðstegundar. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2018 var meðalbreyting á afskrifuðu endurstofnverði höfð til hliðsjónar fyrir allt mat. Til dæmis er framreiknistuðull sérhæfðs húsnæðis 1,050 (þ.e. hækkun um 5,0%) fyrir árið 2018 en meðalhækkun afskrifaðs endurstofnverðs sérhæfðs húsnæðis í kostnaðarmati er 3,54%. Því er matsstuðull (almennur stuðull) árið 2018 fyrir sérhæft húsnæði í kostnaðarmati

$$\text{almennur stuðull}_{2018} = \text{almennur stuðull}_{2017} \cdot \frac{\text{framreiknistuðull}}{\text{meðalaestbreyting}} = 0,668 \cdot \frac{1,0500}{1,0354} \approx 0,677.$$

Frá árinu 2001 til ársins 2009 voru framreiknistuðlar ákvarðaðir af yfirfasteignamatsnefnd en á því árabili miðaðist verðlag fasteignamats við nóvember og tók gildi um áramót. Framreiknistuðlar voru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá ári til árs. Þjóðskrá Íslands hefur frá árinu 2009 ákvarðað framreiknistuðla. Við ákvörðun fasteignamats sem gildir árið 2018 var metin breyting verðlags frá febrúar 2016 til febrúar 2017. Almennt eru framreiknistuðlarnir 1,050 fyrir árið 2018 en þó eru þeir frábrugðnir á ákveðnum svæðum fyrir tiltekna gjaldflokka eins og sjá má í viðauka S.

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

20. tafla. *Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2018*

Tegund	λ_1	λ_2	λ_3	λ_0
Sérbýli	13,023	49,559	246,518	0
Fjölbýli	24,799	61,427	0	774
Bílskúr	11,809	44,939	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.

21. tafla. *Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2018*

Tegund	Tegund AEST				
	B	E	F	H	K
Einbýlishús	0,643	0,679	0,671	0,711	0,743
Par-/raðhús	0,721	0,676	0,677	0,711	0,746
Fjölbýlishús	0,626	0,690	0,680	0,720	0,739
Bílskúr/skúr	0,572	0,613	0,585	0,650	0,650

Γ er stærðarleiddréttning og er háð gerð eignar og stærð

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

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

$$\Gamma_{\text{bílskúr}} = 0,85$$

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

22. tafla. *Stuðlar fyrir húsmat 2018*

Tegund	γ_2	γ_3
Sérbýli	58,055	0,408
Fjölþýli	52,738	0,638
Bílskúr	50,226	0,608

23. tafla. *Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2018*

Flokkur	Flatarmál		Tegund		
	\geq	$<$	sérbýli	fjölþýli	bílskúr
1	0	30	813	0	739
2	30	50	813	1862	739
3	50	70	1208	2793	1094
4	70	110	2834	3534	2570
5	110	150	4695	3906	4256
6	150	210	4559	3906	4135
7	210	270	3612	2284	3273
8	270	370	2460	2284	1891
9	370	710	2460	2284	1547

(sjá viðauka Q). Í örfáum tilvikum eru einnig til hverfisstuðlar sem hafa áhrif á matið (sjá viðauka T og kort í viðauka W). Fasteignamat reiknast því sem

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

og lóðarmatmatið verður

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

en húsmatið verður afleið stæð, sem er mismunur fasteignamats og lóðarmats, þ.e.

$$húsmat = fmat - lmat.$$

Svæðastuðlarnir voru upphaflega ákvarðaðir í endurmatinu 2001 út frá kaupsamningum. Árið 2011 var orðinn verulegur munur á mati íbúðarhúsa í dreifbýli eftir því hvort þau voru metin með hreinni markaðsaðferð eða blandaðri aðferð og voru svæðastuðlarnir því samræmdir svæðastuðlum sem notaðir eru í hreinni markaðsaðferð. Matsstuðlar í 20. - 23. töflu hafa frá árinu 2001 verið framreiknaðir árlega og var miðað við framreiknistuðul 1,05 við endurmat fasteignamats fyrir árið 2018.

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 endurspeglaði betur gangverð fasteigna en fyrra mat. Frá 2001 hefur matið verið framreiknað og við ákvörðun fasteignamats sem gildir fyrir árið 2018 voru matsstuðlar almennt framreiknaðir miðað við 5% 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 Q (íbúðarstuðlar) og R (atvinnustuðlar), hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða og má finna í viðauka T en kort af svæðunum má sjá í viðauka W.

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.

24. tafla. *Almennur stuðull 2018*

Tegund	Tegund EST				
	B	E	F	H	K
0 Útihús	0,677	0,706	0,692	0,741	0,726
1 Einbýlishús	0,950	1,001	0,992	1,030	1,096
2 Raðhús	1,065	0,998	1,001	1,030	1,100
3 Fjölbýli	0,841	0,922	0,911	0,945	0,989
4 Bílskúr/skúr	0,843	0,902	0,861	0,938	0,956
6 Verslanir og skrifstofuhús	0,612	0,648	0,636	0,665	0,696
7 Iðnaðarhús	0,581	0,609	0,596	0,636	0,645
8 Vörugeymslur	0,585	0,607	0,602	0,631	0,633
9 Sérhæfðar byggingar	0,638	0,652	0,643	0,680	0,677

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 krón-

25. tafla. *Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2018*

Tegund	λ_1
0 Útihús	2,192837
1 Einbýlishús	3,255740
2 Raðhús	3,255740
3 Fjölbýli	2,952272
4 Bílskúr/skúr	2,952272
6 Verslanir og skrifstofuhús	2,072631
7 Iðnaðarhús	1,930392
8 Vörugeymslur	1,930392
9 Sérhæfðar byggingar	2,072631

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

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

um)

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

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 Q (svæðastuðlar íbúðarhúsnæðis), R (svæðastuðlar atvinnuhúsnæðis), T (hverfisstuðlar) og kort í viðauka W. Lóðarflatarmál er að hámarki 9 hektarar.

Ef matsstig húsnæðis er lægra en 7 er fastinn $\lambda_{2ób}$ notaður í stað λ_2 í jöfnunni hér að ofan og lóðarmatið reiknað á eftirfarandi máta

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

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 5%. 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.

27. tafla. Notkun lands

Kóði	Notkunar lýsing
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

ódyrast. 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.

28. tafla. *Flokkun lands*

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

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Verðlagning flokkanna tók mið af þessu en við ákvörðun verðs var meðal annars tekið mið af kaupsamningum í Mosfellsbæ og nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur en einnig kostnaði við að gera land byggingarhæft. Frá árinu 2005 hefur verð flokkanna verið framreiknað árlega en verðlag í hverjum flokki miðað við verðlag í febrúar 2017 má sjá í 29. töflu.

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

29. tafla. Verð flokka

Flokkur	Verð kr./ha.	Stutt lýsing
900	16.265.580	} Byggingarland samkvæmt aðalskipulagi
800	8.132.790	
700	4.188.390	
600	1.675.350	} Mögulegt byggingarland
500	837.670	
400	418.860	
300	251.310	
200	83.770	} Annað land og heiðaland
100	16.760	
0	5.910	} Þjóðlenda

$$\text{mat} = 93.074 + \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i},$$

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

$$\text{mat} = 93.074 + \left(\frac{500}{\text{stærð lands}} \right)^{0,3} \cdot \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i}.$$

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

$$\begin{aligned} \text{lmat} &= (0,444 \cdot \text{lóðarflm} + 3,987 \cdot \text{byggingarréttarflm}) \cdot 3,101 \\ &\quad \cdot \text{svæðastuðull lóðar} \cdot \text{hverfisstuðull} \end{aligned}$$

þar sem lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð, byggingarréttarflm er stærð samþykks byggingarflatarmáls þ.e. byggingarréttarflm = lóðarflm · nýtingarhlutfall, svæðastuðull lóðar er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum og finna má í viðauka Q 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 náttúrufrægurð hverfis. Hverfaskiptingu má sjá á korti í viðauka W.

30. tafla. *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 tölur með þeim hætti sem lýst er í viðauka B.1. 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 2018. Öll 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

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 60.720 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6392} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4984} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3373} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1607} \cdot \text{ummálshlf}^{0,1524} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508} \\ & \cdot 0,9016^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9574^{\text{radhús}} \\ & \cdot 0,9698^{\text{parhús}} \cdot 0,8821^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1392^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot 0,9828^{\text{tveggjahæða}} \\ & \cdot 0,9566^{\text{3hæðir\&yfir}} \cdot 0,9929^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9460^{\text{ódýrsteinn}} \cdot 0,9535^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 1,0080^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 1,0205^{\text{fjbilastæða}} \cdot 0,7738^{\text{radhúsakrar}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 34.927 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,6601} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,6064} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3660} \\ & \cdot 1,1004^{\text{fjbilastæða}} \cdot 0,9118^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\ & \cdot 0,9286^{\text{radhús}} \cdot 0,9290^{\text{parhús}} \cdot 0,8133^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,9286^{\text{samtengdíbúðarhús}} \\ & \cdot 0,8000^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,9720^{\text{timburhús}} \cdot 0,9924^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9942^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \cdot 0,9925^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9942^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot 0,9663^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9619^{\text{3hæðir\&yfir}} \\ & \cdot 0,9736^{\text{ódýrsteinn}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0636} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Fjölbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 36.314 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,6784} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4025} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2246} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4405} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1534} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,1370} \\ & \cdot 0,9127^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíþúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9872^{\text{margarhæðir}} \\ & \cdot 0,9922^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9683^{\text{ódýrsteinn}} \cdot 1,0150^{\text{2íþúðiráhæð}} \cdot 1,0203^{\text{yfir2hreinltæki}} \\ & \cdot 1,0375^{\text{einíþúðáhæð}} \cdot 1,0320^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0577^{\text{þjónustuíþúð}} \cdot 0,9914^{\text{atvinnaáhæð}} \\ & \cdot 0,9681^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 1,0218^{\text{undir6íbfefir1980}} \cdot 1,0049^{\text{efstahæð}} \cdot 1,0139^{\text{hæðyfir3}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 20.102 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7760} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4647} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3409} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1080} \cdot 1,1360^{\text{fjbílastæða2}} \cdot 0,9102^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\ & \cdot 1,3331^{\text{þjónustuíþúð}} \cdot 0,9615^{\text{3hæð\&ánlyftu}} \cdot 0,8420^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \\ & \cdot 0,9784^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,8966^{\text{3hæðir\&yfir}} \cdot 1,1005^{\text{ofan3hæðar}} \cdot 0,9090^{\text{timburhús}} \\ & \cdot 0,9311^{\text{ódýrsteinn}} \cdot 0,9875^{\text{aldurundir40Suðurnes}} \\ & \cdot 0,9896^{\text{aldurundir40SuðogVest}} \cdot 0,9900^{\text{aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf}} \\ & \cdot 0,9926^{\text{aldurundir40Norðaust}} \cdot 1,0147^{\text{efstahæð}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíþúð}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

A.2 Grunnmat

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

Sérbylí

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 60.720 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6392} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4984} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3373} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1607} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájröð}} \cdot 0,9574^{\text{radhús}} \cdot 0,9698^{\text{parhús}} \cdot 0,8821^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot 1,1392^{\text{einbýlimiðbæ}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 34.927 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,6601} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,6064} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3660} \\ & \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájröð}} \cdot 0,9286^{\text{radhús}} \cdot 0,9290^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,8166^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,9286^{\text{samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot \text{lítiðland}^{0,0636} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

Fjölbylí

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 36.314 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,6784} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4025} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2246} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4405} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1534} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájröð}} \cdot 1,0577^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 20.102 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7760} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4647} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3409} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1080} \cdot 0,8200^{\text{ájröð}} \cdot 1,3331^{\text{þjónustuíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

A.3 Lóðarmat

Lóðarmat er ákveðið hlutfall af grunnmati en hversu stórt hlutfallið er ræðst af staðsetningu fasteignar. Fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæðinu er séð til þess að áhrif vegna lóðarstærðar komi fram í lóðarmati en þar er lóðarmatið

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

Lóðarstærðarþátturinn í sérbýlislíkani höfuðborgarsvæðisins er $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508}$ svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0508}} \cdot \text{grunnmat.}$$

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 2018. 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.

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

Breyta	Lýsing
2íbúðiráhæð	Eru tvær íbúðir á hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæð&ánlyftu	Er eignin á 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
aldurundir30	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1960 verður gildi breytunnar 30 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 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 matshverfi 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.
fjhreinlætækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnnum 100. Þetta er mat á fjölda hreinlætistækja á hverja 100 fermetra af íbúðarflatarmáli. Ef til dæmis 3 hreinlætistæki eru í 60 fermetra íbúð verður gildi breytunnar 5.
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.
íbfm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3, sjá 2. töflu um verðflokkun 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. Viðmiðunarstuðull fyrir einbýlishús er 800 fermetrar, fyrir parhús 600 fermetrar, fyrir raðhús 500 fermetrar og fyrir tvíbýlishús eða ósamþykkt 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 matssvæðis. 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 W 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 matssvæði 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 einskona-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.
undir6íbáfrir1980	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 W þar sem sýnt er hvar þessi svæði eru og hvaða stuðlar eiga við hverju sinni
yfir2hreinltæki	Eru fleiri en tvö hreinlætistæki í eigninni? Ef svo er þá er gildi breytu 1 ef þau eru þrjú, 2 ef þau eru fjögur, 3 ef þau eru fimm eða fleiri. Ef þau eru aðeins tvö eða færri þá er gildi breytu 0. Sturtuklefar, 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.

32. tafla. *Breytur í líkönum eftir svæðum*

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
2íbúðiráhæð	x			
3hæð&ánlyftu			x	
3hæðir&yfir		x	x	x
aldurundir30	x	x		
aldurundir40Suðurnes			x	
aldurundir40SuðogVest			x	
aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf			x	
aldurundir40Norðaust			x	
aldurundir70Suðurnes				x
aldurundir70SuðogVest				x
aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf				x
aldurundir85Norðaust				x
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		
geymsla	x	x	x	x
hæðyfir3	x			
íbflm	x	x	x	x
kjallarihlíf	x	x	x	x

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
lítiðland				x
lóðflmál		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	x
tveggjahæða		x	x	x
tvíbýlishús		x		x
ummálshlf		x		
undir6íbftir1980	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.

33. tafla. Flokkun á efni útveggja

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

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 hnitsettar. Við endurmat fasteignamats er hnitagrunnur Þjóðskrár Íslands og landupplýsingaforrit notuð til að mynda matssvæði. Matssvæði utan höfuðborgarsvæðisins eru að jafnaði tvennskönar, annars vegar eru þéttbýliskjarnar og hins vegar stærri dreifbýlissvæði. Þremur þéttbýlissvæðum, auk höfuðborgarsvæðisins, er skipt í smærri einningar. Hornafirði og Ísafirði er skipt í tvennt og Akureyri í fimm hluta. Á höfuðborgarsvæðinu og einstaka svæðum utan þess eru jafnframt mynduð undirmatssvæði. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Gjarnan er um að ræða umferðarálag (til lækkunar) eða sjávarlóðir (til hækkunar). Þessi svæði eru þó ekki nægjanlega stór til þess að mynda matssvæði. Matssvæði og undirmatssvæði eru hin sömu fyrir fjölbýli og sérbýli og má sjá á kortum í viðauka W. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2018 var matssvæði 850 í Mosfellsbæ myndað og matssvæði 6160 á Norðurlandi stækkað. Einnig voru tvö ný undirmatssvæði mynduð; undirmatssvæði 106 í Hafnarfirði og undirmatssvæði 107 í Grafarvogi. Undirmatssvæði 601 á Akureyri var fjarlæggt. Önnur matssvæði og undirmatssvæði héldust óbreytt á milli ára.

34. tafla. *Matssvæði: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,4027	0,1921
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,4212	0,1964
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,5791	0,1964
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,8346	0,2374
70	Melar: Að sjó	1,3678	0,1836
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,4418	0,1966
75	Skerjafjörður	1,3997	0,1887
80	Hlíðar	1,2210	0,1730
85	Kringlan	1,1413	0,1642
90	Holt/Tún	1,2693	0,1625
91	Háaleiti/Skeifa	1,2192	0,1658
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,1440	0,1547
110	Bryggjuhverfi	1,0328	0,1450
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0328	0,1519
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1430
140	Grafarvogur: Staðir	1,0000	0,1450
150	Seljahverfi	0,9628	0,1400
160	Hólar, Berg	0,9251	0,1324
161	Fell	0,8732	0,1305
170	Neðra-Breiðholt	0,9501	0,1382

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
180	Grafarholt	1,0000	0,1450
181	Úlfarsárdalur	0,8580	0,1181
200	Árbær	0,9804	0,1523
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,0616	0,1537
220	Selás	1,0000	0,1566
270	Norðlingaholt	1,0000	0,1378
280	Fossvogur	1,2257	0,1766
281	Réttarholt	1,1533	0,1517
282	Blesugróf	1,0941	0,1450
283	Hvassaleiti	1,1813	0,1591
284	Bústaðahverfi	1,1700	0,1477
290	Kjalarnes	0,6980	0,1040
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0541	0,1450
320	Kópavogur: Austurbær	1,0493	0,1450
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,0638	0,1534
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0230	0,1578
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,0000	0,1450
351	Kópavogur: Kórar	0,9809	0,1292
400	Seltjarnarnes	1,2193	0,1835
500	Garðabær	1,0550	0,1644
510	Garðabær: Sjúaland	1,0550	0,1523
511	Garðabær: Akrahverfi	1,4008	0,1531
520	Garðabær: Ásar	1,1149	0,1597
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1523
540	Garðabær: Arnarnes	1,1537	0,1633
550	Garðabær: Urriðaholt	1,0000	0,1500
560	Garðabær: Flatir	1,1658	0,1644
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1450
600	Hafnarfjörður	0,9791	0,1450
620	Hafnarfjörður: Hvaleyraholt	0,9054	0,1304
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,8157	0,1147
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9409	0,1352
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,0000	0,1423
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,0000	0,1567
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,5200	0,1090
680	Hafnarfjörður: Börð	0,8962	0,1353
700	Garðabær: Álftanes	0,8750	0,1260
800	Mosfellsbær	0,9757	0,1356
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9157	0,1309

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8076	0,1160
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,1088
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,0000	0,1356
850	Mosfellsbær: Helgafell	0,9101	0,1309
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1088
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1090

35. tafla. *Matssvæði: Sérbyli á landsbyggðinni*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	0,9205	0,1220
2015	Reykjanes dreifbýli	0,5200	0,0960
2020	Sandgerði	0,7531	0,1120
2030	Garður	0,7494	0,1120
2040	Njarðvík	1,0288	0,1210
2050	Keflavík	1,1652	0,1240
2060	Grindavík	1,0000	0,1200
2080	Flugvallarsvæði	0,7531	0,0840
2090	Hafnir	0,5500	0,0890
3000	Akranes	1,1221	0,1110
3010	Hvanneyri	0,7500	0,1270
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,7795	0,1300
3020	Borgarnes	0,8366	0,1040
3030	Borgarbyggð	0,6200	0,1130
3040	Búðardalur	0,5100	0,0940
3045	Dalabyggð	0,4620	0,0810
3050	Skorradalshreppur	0,8366	0,1240
3070	Snæfellsnes: Suður	0,5750	0,1070
3080	Snæfellsnes: Norður	0,5700	0,1130
3090	Rif	0,6744	0,1060
3100	Ólafsvík	0,6744	0,1000
3110	Grundarfjörður	0,7978	0,1160
3120	Stykkishólmur	0,9122	0,1160
3130	Bifröst	0,7100	0,0950
3140	Hellissandur	0,6600	0,1060
3145	Norðurárdalur	0,6500	0,0740
3300	Kjós	0,7795	0,1170

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4010	Reykholahreppur	0,3916	0,0630
4020	Patreksfjörður	0,5282	0,0480
4030	Tálknafjörður	0,3657	0,0550
4040	Bíldudalur	0,4600	0,0450
4050	Flatey á Breiðafirði	0,3700	0,0520
4055	Vesturbyggð	0,3916	0,0610
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,7530	0,0610
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,7564	0,0890
4120	Hnífsdalur	0,4509	0,0540
4130	Súðavík	0,4509	0,0740
4140	Bolungarvík	0,4781	0,0560
4150	Suðureyri	0,3883	0,0420
4160	Flateyri	0,3463	0,0460
4170	Þingeyri	0,3900	0,0500
4185	Ísafjarðarsýsla	0,3916	0,0530
4210	Hólmavík	0,5356	0,0590
4225	Strandir	0,3916	0,0530
4300	Hornstrandir	0,3504	0,0730
5010	Hvammstangi	0,5706	0,0690
5020	Blönduós	0,5851	0,0720
5030	Skagatrönd	0,4749	0,0620
5040	Borðeyri	0,3916	0,0680
5045	Húnavatnssýsla	0,4749	0,0680
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0,0800
5120	Hofsós	0,4467	0,0540
5135	Skagafjörður	0,6643	0,0730
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7707	0,0750
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,2789	0,1300
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,3649	0,0950
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,2925	0,1190
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,1708	0,1250
6050	Hrísey	0,4910	0,0710
6060	Grímsey	0,4000	0,0760
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,5340	0,0820
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,2669	0,1250
6110	Siglufjörður	0,6976	0,0610
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7707	0,0820
6120	Grenivík	0,6839	0,0940
6130	Ólafsfjörður	0,5541	0,0730

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6140	Dalvík	0,7696	0,0920
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,0000	0,1260
6160	Hrafnagilshverfi	1,0000	0,1260
6165	Akureyri nærsveit	1,1244	0,1220
6170	Svalbarðseyri	0,8047	0,1050
6210	Húsavík	0,9624	0,0950
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6278	0,0950
6220	Þórshöfn	0,4136	0,0700
6225	Norðausturland dreifbýli	0,3100	0,0670
6230	Flatey á Skjálfanda	0,3250	0,0640
6240	Kópasker	0,3100	0,0800
6245	Öxarfjörður	0,3700	0,0890
6250	Raufarhöfn	0,1450	0,0620
7010	Bakkafjörður	0,2900	0,0670
7020	Vopnafjörður	0,5579	0,0590
7030	Bakkagerði	0,4500	0,0510
7035	Fljótsdalssvæði	0,5451	0,0670
7100	Fellabær	0,8286	0,0850
7110	Egilsstaðir	0,8833	0,0850
7115	Austfirðir	0,5451	0,0660
7120	Seyðisfjörður	0,5354	0,0610
7130	Neskaupstaður	0,8089	0,0760
7140	Eskifjörður	0,7082	0,0760
7150	Reyðarfjörður	0,7781	0,0820
7160	Fáskrúðsfjörður	0,6534	0,0570
7170	Stöðvarfjörður	0,3547	0,0580
7180	Breiðdalsvík	0,2900	0,0570
7190	Djúpivogur	0,4932	0,0560
7210	Höfn	1,0000	0,0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,4932	0,0640
8010	Selfoss	1,0000	0,1200
8015	Ölfushreppur	0,7674	0,1200
8020	Hveragerði	0,9784	0,1170
8030	Þorlákshöfn	0,7057	0,1040
8050	Laugarvatn	0,7938	0,1170
8055	Árnessvæði	0,7300	0,1160
8060	Reykholt	0,7938	0,1120
8070	Flúðir	0,7938	0,1080
8110	Eyrarbakki	0,7395	0,0980

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
8120	Stokkseyri	0,7444	0,1070
8150	Vík	0,7648	0,0880
8155	Skaftáarsvæði	0,6800	0,1010
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,7648	0,1010
8170	Hvolsvöllur	0,8063	0,1130
8175	Rangársvæði	0,6021	0,1040
8180	Hella	0,7012	0,1060
8200	Vestmannaeyjar	0,9484	0,1080

36. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,3181	0,1258
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,3515	0,1316
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,4080	0,1316
31	Miðbær: Suður-Pingholt	1,5428	0,1466
70	Melar: Að sjó	1,3817	0,1388
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,2915	0,1294
75	Skerjafjörður	1,2320	0,1250
80	Hlíðar	1,2567	0,1232
85	Kringlan	1,2728	0,1262
90	Holt/Tún	1,2533	0,1237
91	Háaleiti/Skeifa	1,1052	0,1166
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,1854	0,1188
110	Bryggjuhverfi	1,0250	0,1029
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0494	0,1061
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1000
140	Grafarvogur: Staðir	1,0000	0,1064
150	Seljahverfi	1,1064	0,1126
160	Hólar, Berg	1,0000	0,1000
161	Fell	0,9357	0,0957
170	Neðra-Breiðholt	1,0000	0,1000
180	Grafarholt	0,9479	0,0956
181	Úlfarsárdalur	0,9782	0,0850
200	Árbær	1,0000	0,1046
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,1314	0,1087
220	Selás	1,0765	0,1087

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
270	Norðlingaholt	0,9631	0,0890
280	Fossvogur	1,2638	0,1280
281	Réttarholt	1,2141	0,1180
282	Blesugróf	1,2141	0,1150
283	Hvassaleiti	1,1779	0,1208
284	Bústaðahverfi	1,0883	0,1150
290	Kjalarnes	0,6800	0,0750
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0704	0,1099
320	Kópavogur: Austurbær	1,0878	0,1088
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,1063	0,1094
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0143	0,1009
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	0,9663	0,0990
351	Kópavogur: Kórar	0,9223	0,0939
400	Seltjarnarnes	1,2471	0,1235
500	Garðabær	1,0858	0,1167
510	Garðabær: Sjáland	1,0885	0,1126
511	Garðabær: Akrahverfi	1,0860	0,1000
520	Garðabær: Ásar	1,0946	0,1088
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1000
540	Garðabær: Arnarnes	1,1333	0,1133
550	Garðabær: Urriðaholt	0,9708	0,1000
560	Garðabær: Flatir	1,2070	0,1167
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1000
600	Hafnarfjörður	0,9744	0,1026
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,9110	0,0965
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,8818	0,0909
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9836	0,1000
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,0000	0,1056
660	Hafnarfjörður: Flensborg	0,9248	0,1114
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,5200	0,0750
680	Hafnarfjörður: Börð	0,9594	0,1000
700	Garðabær: Álftanes	0,9292	0,0917
800	Mosfellsbær	0,9500	0,1014
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9344	0,0929
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8500	0,0850
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,0750
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,0316	0,1014
850	Mosfellsbær: Helgafell	0,9281	0,0929
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1000

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

37. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	1,2237	0,0660
2015	Reykjanes dreifbýli	0,6000	0,0600
2020	Sandgerði	0,9100	0,0580
2030	Garður	0,9100	0,0570
2040	Njarðvík	1,3175	0,0640
2050	Keflavík	1,4190	0,0650
2060	Grindavík	1,1392	0,0670
2080	Flugvallarsvæði	0,8839	0,0570
2090	Hafnir	0,6326	0,0759
3000	Akranes	1,2986	0,0660
3010	Hvanneyri	0,9100	0,0610
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,9900	0,0640
3020	Borgarnes	1,0000	0,0590
3030	Borgarbyggð	0,7600	0,0760
3040	Búðardalur	0,6870	0,0530
3045	Dalabyggð	0,5060	0,0506
3050	Skorradalshreppur	1,0000	0,0610
3070	Snæfellsnes: Suður	0,7653	0,0765
3080	Snæfellsnes: Norður	0,6500	0,0755
3090	Rif	0,8567	0,0560
3100	Ólafsvík	0,8567	0,0610
3110	Grundarfjörður	1,0000	0,0600
3120	Stykkishólmur	1,1939	0,0600
3130	Bifröst	0,9200	0,0600
3140	Hellissandur	0,8600	0,0560
3145	Norðurárdalur	0,7600	0,0760
3300	Kjós	0,9100	0,0910
4010	Reykhólahreppur	0,3800	0,0600
4020	Patreksfjörður	0,5718	0,0500
4030	Tálknafjörður	0,4500	0,0570
4040	Bíldudalur	0,3600	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	0,7855	0,0690
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,6810	0,0690
4120	Hnífsdalur	0,7200	0,0690
4130	Súðavík	0,4900	0,0570
4140	Bolungarvík	0,4992	0,0540
4150	Suðureyri	0,3600	0,0580
4160	Flateyri	0,3600	0,0570
4170	Þingeyri	0,3600	0,0580
4185	Ísafjarðarsýsla	0,4194	0,0520
4210	Hólmavík	0,7006	0,0733
4225	Strandir	0,4300	0,0540
4300	Hornstrandir	0,5000	0,0580
5010	Hvammstangi	0,7312	0,0650
5020	Blönduós	0,7312	0,0640
5030	Skagaströnd	0,3500	0,0570
5040	Borðeyri	0,5000	0,0638
5045	Húnavatnssýsla	0,6379	0,0638
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0,0760
5120	Hofsós	0,8000	0,0740
5135	Skagafjörður	0,3950	0,0580
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7967	0,0797
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,3962	0,0840
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,3280	0,0830
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,3698	0,0860
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,2539	0,0870
6050	Hrísey	0,4800	0,0600
6060	Grímsey	0,3498	0,0650
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,7000	0,0650
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,3822	0,0870
6110	Siglufjörður	0,6246	0,0590
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7673	0,0650
6120	Grenivík	0,7064	0,0706
6130	Ólafsfjörður	0,4007	0,0570
6140	Dalvík	0,6798	0,0730
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,1836	0,0820
6160	Hrafnagilshverfi	1,2292	0,0750
6165	Akureyri nærsveit	1,1836	0,0810
6170	Svalbarðseyri	0,7472	0,0890

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6210	Húsavík	1,0100	0,0750
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6833	0,0683
6220	Þórshöfn	0,4420	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	0,2450	0,0430
7010	Bakkafjörður	0,3125	0,0313
7020	Vopnafjörður	0,5876	0,0580
7030	Bakkagerði	0,3600	0,0360
7035	Fljótsdalssvæði	0,9300	0,0650
7100	Fellabær	1,0000	0,0830
7110	Egilsstaðir	1,0000	0,0830
7115	Austfirðir	0,9074	0,0631
7120	Seyðisfjörður	0,5631	0,0570
7130	Neskaupstaður	0,7913	0,0730
7140	Eskifjörður	0,7437	0,0730
7150	Reyðarfjörður	0,9314	0,0780
7160	Fáskrúðsfjörður	0,7000	0,0670
7170	Stöðvarfjörður	0,3900	0,0390
7180	Breiðdalsvík	0,5000	0,0650
7190	Djúpivogur	0,7754	0,0650
7210	Höfn	1,1334	0,0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,7000	0,0590
8010	Selfoss	1,2788	0,0620
8015	Ölfushreppur	1,0300	0,0610
8020	Hveragerði	1,2336	0,0590
8030	Þorlákshöfn	0,9424	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	0,8308	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	1,1957	0,0600

38. tafla. *Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu*

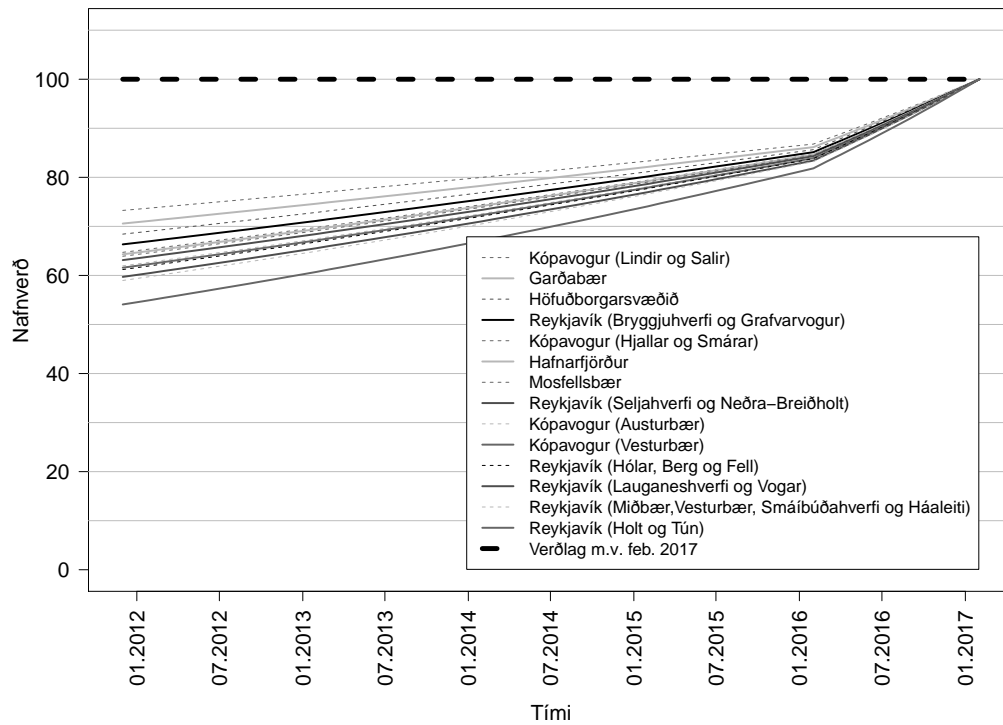
Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
1	Kleppsvegur	1,0000	0,9165
2	Miklabraut	0,8506	0,8770
3	Hringbraut	0,8674	0,9179
4	Hverfisgata	1,0000	0,8727
6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,3827	1,1921
7	Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	1,0000	1,1627
8	Sjávargrund	1,0000	0,8875
9	Einimelur	1,3827	1,0000
10	Skildinganes	1,3827	1,1921
11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,3827	1,1921
12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,0498	0,9776
13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,0498	1,0962
14	Seljahverfi, norðurhluti	1,0000	1,0610
15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,1243	1,0920
16	Laugarás	1,1890	1,1067
17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,0000	0,9283
18	Norðurbakki	1,0000	1,0737
20	Norðaustan Hlemms	1,0498	0,9687
21	Vesturberg	0,9558	0,9641
22	Seljahverfi, austur	0,9281	0,8674
23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,0000	1,0373
24	Stranda-, Teiga-, Tinda-, Tungu- og Stíflusel	1,0000	0,8850
25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	1,0000	0,9206
26	Laugavegur	1,0000	1,0608
27	Skólavörðustígur	1,0000	1,1539
28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut	1,0000	1,0363
31	Fossvogsdalur	1,3071	1,0000
32	Arnarnes - sjávarsíða	1,2139	1,0000
33	Kópavogur við Fossvog	1,2139	1,0000
34	Suðurströnd Kársness	1,2139	1,0000

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,8994	0,9074
36	Suðurhlíðar við Kringlumýrarbraut/Bústaðaveg	0,8994	0,9255
37	Grundarhús/Vallarhús	1,0000	1,0400
38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,0000	1,0000
39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,8457	1,0000
40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,8457	0,9074
41	Ellidavatn	1,3485	1,1000
42	Örvasalir/Öldusalir	0,9240	1,0000
43	Þrúðsalir/Þrymsalir	0,9240	1,0000
44	Lundur	1,0000	1,1742
45	Hrólfsskálamelur	1,0000	1,0000
46	Mánatún/Sóltún	1,0000	1,0000
47	Mýragata 26	1,0000	1,0551
48	Safamýri	1,0000	1,1454
49	Sjálund - sjávarsíða	1,0000	1,1586
50	Suðurhlíð 38	1,0000	1,2537
51	101 - Skuggahverfi - sjávarsíða	1,0000	1,4011
52	101 - Skuggahverfi	1,0000	1,0996
53	Arnarnes - að vegi	1,1000	1,0000
54	Frostaskjól/Sörlaskjól- sjávarsíða	1,0988	0,9506
55	Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,1508	1,0000
56	Stekkjarnhvammur	0,9369	1,0000
57	Þorragata	1,0000	1,2992
58	Tryggvagata 18	1,0000	1,4011
59	Garðatorg	1,0000	1,0765
60	Naustavör	1,0000	1,0874
61	Nesbali	1,0552	1,0000
62	Engihjalli	1,0000	0,8442
63	Nýbýlavegur	0,8850	1,0000
64	Ólafsgesli - Golfvöllur	1,1561	1,0000
65	Hagakotslækur	1,1792	1,0000
101	Hrafnista - Hlein	1,0461	1,0000
102	Hjallasel	1,0758	1,0000
103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,1121	1,0000
104	Kópavogstún	1,0000	1,0986
105	Skipalón	1,0000	1,0000
106	Herjólfsgata	1,0000	1,1676
107	Veghús	0,9433	0,9385

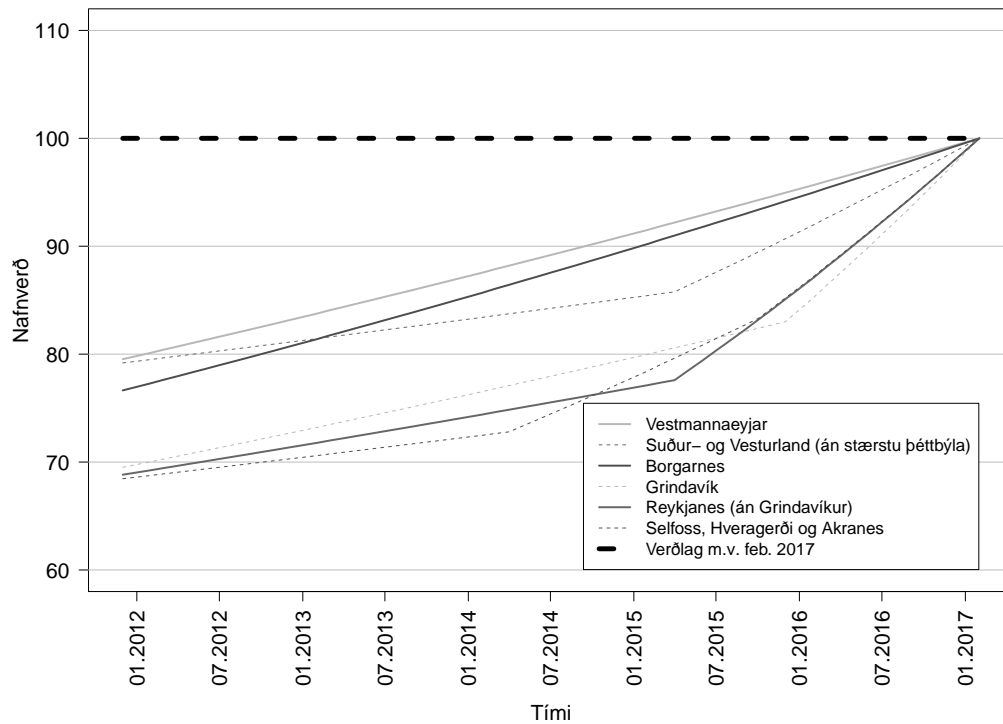
39. tafla. *Undirmatssvæði á landsbyggðinni*

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
301	Innnes	1,0000	0,6575
302	Melahverfi	1,0000	1,0000
501	Varmahlíð - Sauðárkrókur	1,1421	0,8530
507	Hólar í Hjaltadal	0,6627	1,0000

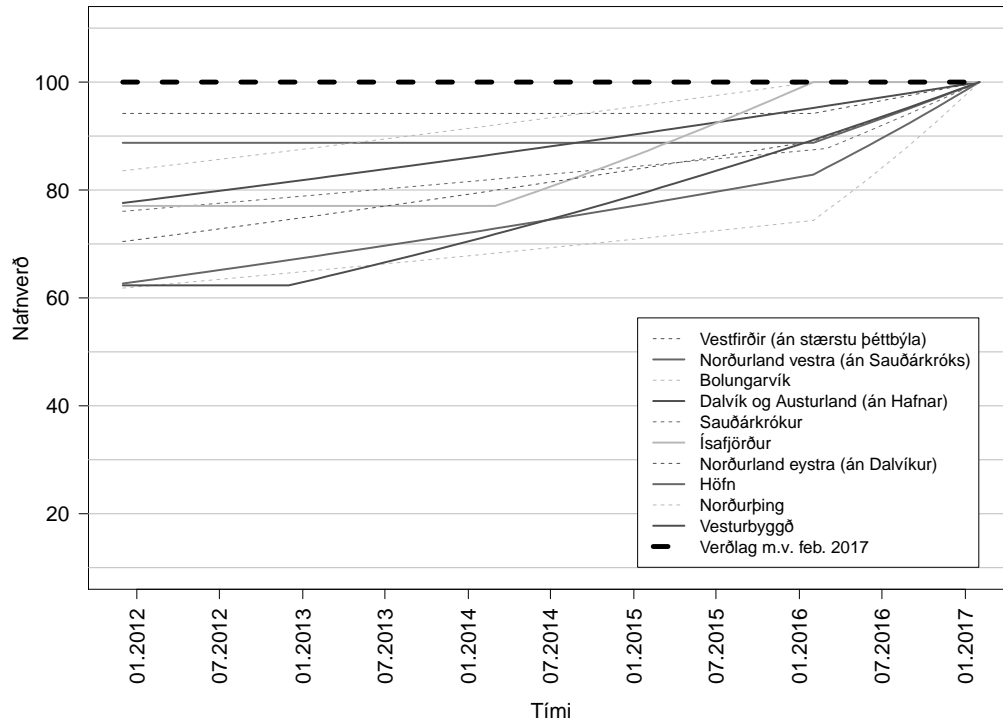
D Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði



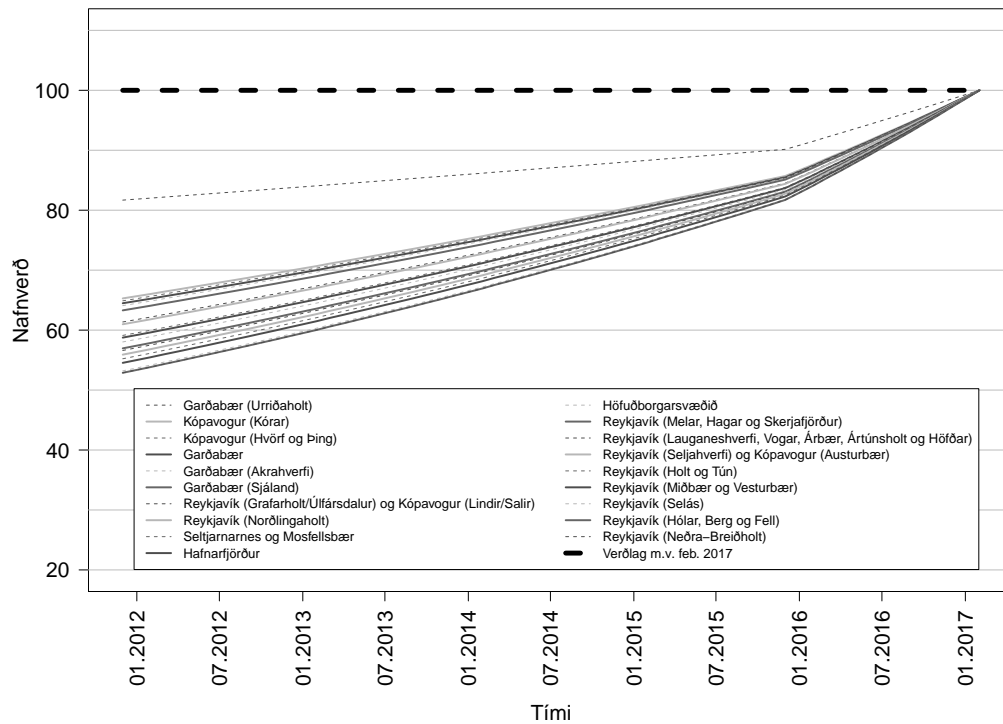
7. mynd. Verðþróun sérbylís á höfuðborgarsvæðinu.



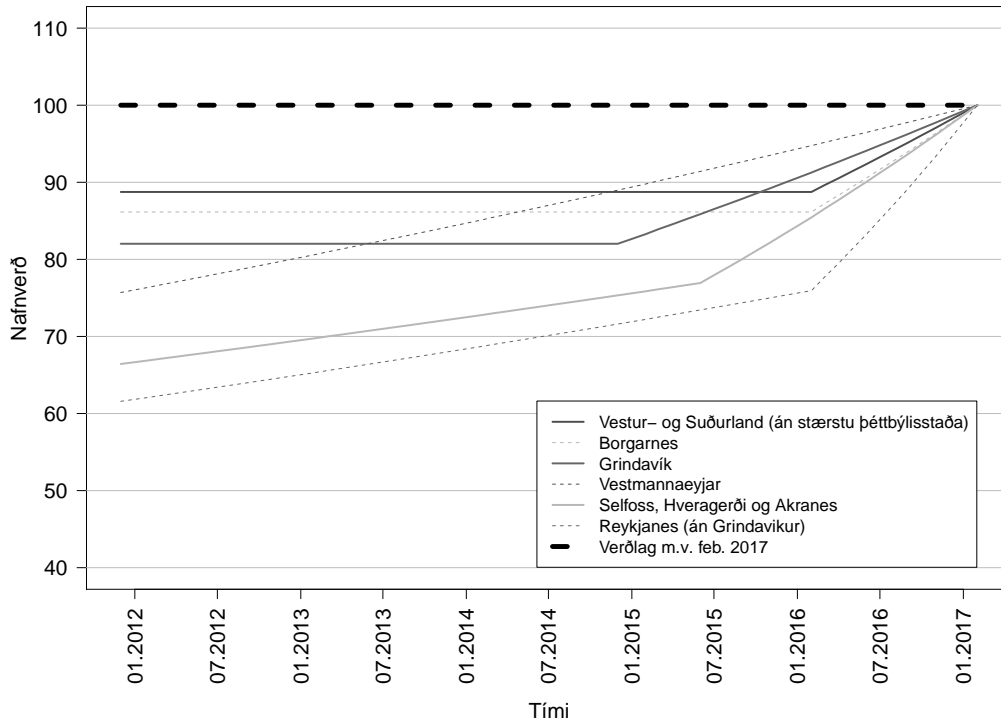
8. mynd. Verðþróun sérbylís á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.



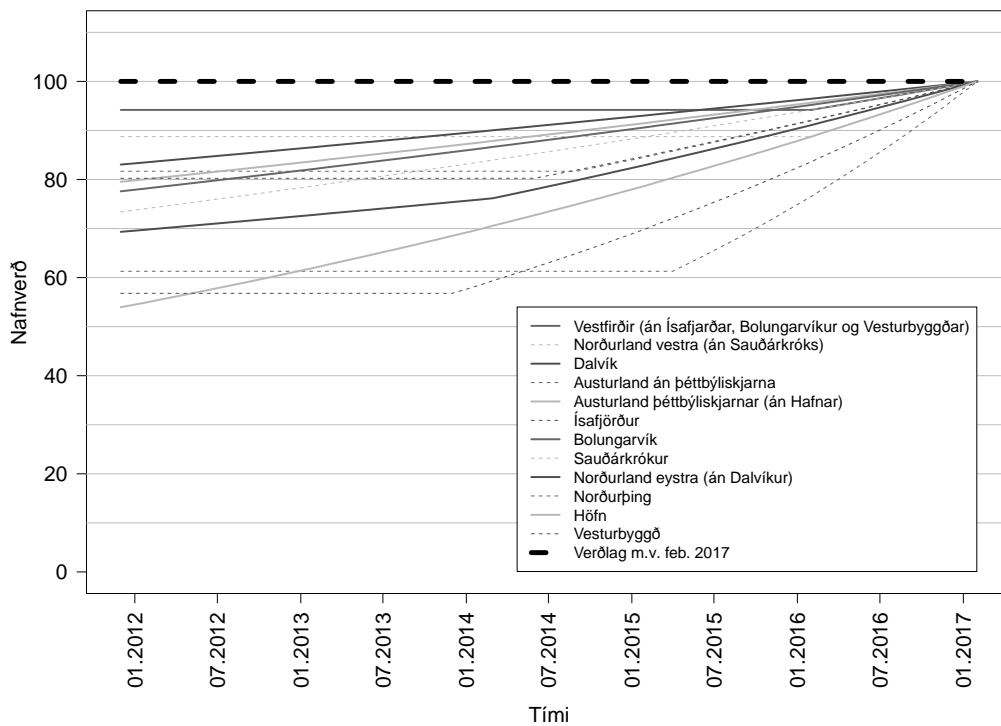
9. mynd. Verðþróun sérþýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.



10. mynd. Verðþróun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu.



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



12. mynd. Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.

E Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans

40. tafla. Marktækir stuðlar: Sérbygli á höfuðborgarsvæðinu

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,876	0,040	194,704	0,000
ln(íbfm)	0,639	0,007	85,556	0,000
kjallarihlíf	-0,104	0,006	-16,049	0,000
ln(1 risfm/íbfm)	0,161	0,048	3,314	0,001
raðhús	-0,043	0,005	-8,021	0,000
parhús	-0,031	0,006	-4,862	0,000
tvíbýlishús	-0,125	0,006	-21,093	0,000
einbýli miðbæ	0,130	0,021	6,093	0,000
raðhús Akrar	0,081	0,023	3,541	0,000
tveggjahæða	-0,017	0,004	-4,454	0,000
3hæðir&yfir	-0,044	0,007	-6,623	0,000
aldurundir30	-0,007	0,000	-23,816	0,000
ódyrsteinn	-0,056	-0,028	-7,021	0,000
timburhús	-0,048	0,005	-9,346	0,000
ln(ummálshlutfall)	0,152	0,021	7,240	0,000
fjhreinltækja100	0,008	0,002	3,222	0,001
ln(1+bílskúrflm/íbfm)	0,484	0,017	27,947	0,000
fjbílastæða	0,020	0,011	1,766	0,077
ln(1+geymsla/íbfm)	0,337	0,017	20,374	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,130	0,017	7,420	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,112	0,023	4,803	0,000
ln(lóðflmál)	0,051	0,005	10,905	0,000
hverfi_11	0,338	0,019	18,272	0,000
hverfi_20	0,351	0,012	30,104	0,000
hverfi_25	0,457	0,016	28,060	0,000
hverfi_31	0,607	0,026	23,374	0,000
hverfi_70	0,313	0,021	14,768	0,000
hverfi_72	0,366	0,013	28,341	0,000
hverfi_75	0,336	0,015	22,775	0,000
hverfi_80	0,200	0,017	11,575	0,000
hverfi_85	0,132	0,023	5,784	0,000
hverfi_90	0,238	0,013	18,815	0,000
hverfi_91	0,198	0,028	7,088	0,000
hverfi_100	0,134	0,008	16,426	0,000
hverfi_110_120	0,032	0,008	3,926	0,000
hverfi_150	-0,038	0,009	-4,366	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_160	-0,078	0,014	-5,724	0,000
hverfi_161	-0,136	0,019	-7,008	0,000
hverfi_170	-0,051	0,016	-3,269	0,001
hverfi_181	-0,153	0,023	-6,696	0,000
hverfi_200	-0,020	0,014	-1,396	0,163
hverfi_210	0,060	0,016	3,778	0,000
hverfi_280	0,204	0,012	17,562	0,000
hverfi_281	0,143	0,010	13,800	0,000
hverfi_282	0,090	0,038	2,392	0,017
hverfi_283	0,167	0,018	9,087	0,000
hverfi_284	0,157	0,011	14,722	0,000
hverfi_290	-0,360	0,020	-18,150	0,000
hverfi_300	0,053	0,008	6,342	0,000
hverfi_320	0,048	0,008	6,087	0,000
hverfi_330	0,062	0,009	6,886	0,000
hverfi_340	0,023	0,010	2,278	0,023
hverfi_351	-0,019	0,016	-1,234	0,217
hverfi_400	0,198	0,009	21,369	0,000
hverfi_500	0,053	0,007	7,253	0,000
hverfi_520	0,109	0,013	8,634	0,000
hverfi_540	0,143	0,019	7,621	0,000
hverfi_560	0,153	0,019	8,271	0,000
hverfi_600	-0,021	0,007	-3,126	0,002
hverfi_620	-0,099	0,015	-6,437	0,000
hverfi_630	-0,204	0,011	-17,883	0,000
hverfi_640	-0,061	0,013	-4,861	0,000
hverfi_680	-0,110	0,016	-6,892	0,000
hverfi_700	-0,134	0,009	-14,324	0,000
hverfi_800	-0,025	0,010	-2,482	0,013
hverfi_810	-0,088	0,011	-8,040	0,000
hverfi_820	-0,214	0,019	-11,206	0,000
hverfi_850	-0,094	0,033	-2,890	0,004
gata_3	-0,142	0,037	-3,824	0,000
gata_6_9_10_11	0,324	0,027	12,087	0,000
gata_12_13_20	0,049	0,027	1,772	0,077
gata_15	0,117	0,018	6,580	0,000
gata_16	0,173	0,022	7,728	0,000
gata_21	-0,045	0,024	-1,922	0,055
gata_22	-0,075	0,021	-3,540	0,000
gata_26_27	-0,242	0,107	-2,272	0,023

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_31	0,268	0,026	10,246	0,000
gata_32_33_34	0,194	0,027	7,267	0,000
gata_35_36	-0,106	0,039	-2,721	0,007
gata_39_40	-0,168	0,040	-4,240	0,000
gata_41	0,299	0,076	3,951	0,000
gata_42_43	-0,079	0,039	-2,032	0,042
gata_54	0,094	0,050	1,872	0,061
gata_55	0,140	0,028	4,947	0,000
gata_56	-0,065	0,022	-3,011	0,003
gata_61	0,054	0,027	1,986	0,047
gata_63	-0,122	0,030	-4,060	0,000
gata_64	0,145	0,038	3,825	0,000
gata_65	0,165	0,034	4,795	0,000
gata_101	0,045	0,025	1,798	0,072
gata_102	0,073	0,034	2,172	0,030
gata_103	0,106	0,030	3,571	0,000
gata_107	-0,058	0,029	-1,995	0,046

41. tafla. Marktækir stuðlar: Sérbyli á landsbyggðinni

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,321	0,055	132,565	0,000
ln(íbfm)	0,660	0,011	61,914	0,000
kjallarihlíf	-0,092	0,014	-6,380	0,000
raðhús	-0,074	0,007	-9,982	0,000
parhús	-0,074	0,008	-8,851	0,000
tvíbýlishús	-0,207	0,008	-25,583	0,000
tveggjahæða	-0,034	0,007	-5,100	0,000
3hæðir&yfir	-0,039	0,014	-2,760	0,006
aldurundir70Suðurnes	-0,008	0,000	-31,965	0,000
aldurundir70SuðogVest	-0,006	0,000	-26,767	0,000
aldurundir85Norðaust	-0,006	0,000	-17,661	0,000
aldurundir70Vestf,Norðvest&Austf	-0,008	0,000	-28,140	0,000
ódyrsteinn	-0,027	0,009	-2,988	0,003
timburhús	-0,028	0,006	-4,615	0,000
ln(1+bílskúrfm/íbfm)	0,606	0,019	31,494	0,000
fjbílastæða	0,096	0,032	2,970	0,003
ln(1+geymsla/íbfm)	0,366	0,025	14,479	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,232	0,027	8,524	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
ln(gæðaeinkunn úti)	0,141	0,034	4,112	0,000
ln(lítið land)	0,064	0,010	6,389	0,000
hverfi_2010	-0,083	0,020	-4,125	0,000
hverfi_2015_2090	-0,457	0,043	-10,552	0,000
hverfi_2020_2080	-0,283	0,017	-16,775	0,000
hverfi_2030	-0,288	0,019	-15,567	0,000
hverfi_2040	0,028	0,012	2,369	0,018
hverfi_2050	0,153	0,013	12,120	0,000
hverfi_3000	0,115	0,012	9,477	0,000
hverfi_3010	-0,251	0,065	-3,858	0,000
hverfi_3015_3300	-0,249	0,041	-6,140	0,000
hverfi_3020_3050	-0,178	0,020	-8,841	0,000
hverfi_3030_3035_3145	-0,389	0,075	-5,177	0,000
hverfi_3040_3045	-0,645	0,065	-9,861	0,000
hverfi_3090_3100_3140	-0,394	0,025	-15,712	0,000
hverfi_3110	-0,226	0,032	-7,093	0,000
hverfi_3120	-0,092	0,020	-4,578	0,000
hverfi_4010_4055_4185_4225_5040	-0,938	0,075	-12,427	0,000
hverfi_4020	-0,638	0,025	-25,139	0,000
hverfi_4030	-1,006	0,052	-19,462	0,000
hverfi_4040	-0,640	0,045	-14,316	0,000
hverfi_4100	-0,284	0,023	-12,281	0,000
hverfi_4110	-0,279	0,035	-8,085	0,000
hverfi_4120_4130	-0,796	0,043	-18,591	0,000
hverfi_4140	-0,738	0,028	-26,700	0,000
hverfi_4150	-0,946	0,062	-15,223	0,000
hverfi_4160	-1,060	0,052	-20,399	0,000
hverfi_4170	-0,756	0,066	-11,518	0,000
hverfi_4210	-0,624	0,043	-14,542	0,000
hverfi_5010	-0,561	0,039	-14,297	0,000
hverfi_5020	-0,536	0,025	-21,482	0,000
hverfi_5030_5045	-0,745	0,048	-15,403	0,000
hverfi_5120	-0,806	0,076	-10,630	0,000
hverfi_5135	-0,409	0,075	-5,419	0,000
hverfi_6000_6115	-0,260	0,043	-6,093	0,000
hverfi_6010	0,246	0,019	13,024	0,000
hverfi_6020	0,311	0,025	12,208	0,000
hverfi_6030	0,257	0,018	14,150	0,000
hverfi_6040	0,158	0,018	8,734	0,000
hverfi_6050	-0,711	0,083	-8,534	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_6070	-0,627	0,045	-13,812	0,000
hverfi_6080	0,237	0,021	11,457	0,000
hverfi_6110	-0,360	0,031	-11,716	0,000
hverfi_6120	-0,380	0,056	-6,731	0,000
hverfi_6130	-0,590	0,028	-21,016	0,000
hverfi_6140	-0,262	0,025	-10,384	0,000
hverfi_6165	0,117	0,046	2,571	0,010
hverfi_6170	-0,217	0,053	-4,129	0,000
hverfi_6210	-0,038	0,024	-1,592	0,111
hverfi_6215	-0,466	0,039	-11,988	0,000
hverfi_6220_6625_6240	-0,883	0,038	-23,378	0,000
hverfi_6250	-1,384	0,056	-24,913	0,000
hverfi_7010	-1,151	0,130	-8,861	0,000
hverfi_7020	-0,584	0,038	-15,470	0,000
hverfi_7030_7080	-0,598	0,070	-8,507	0,000
hverfi_7035_7115	-0,607	0,056	-10,860	0,000
hverfi_7100	-0,188	0,041	-4,630	0,000
hverfi_7110	-0,124	0,017	-7,312	0,000
hverfi_7120	-0,625	0,035	-18,063	0,000
hverfi_7130	-0,212	0,027	-7,998	0,000
hverfi_7140	-0,345	0,026	-13,183	0,000
hverfi_7150	-0,251	0,022	-11,359	0,000
hverfi_7160	-0,426	0,034	-12,512	0,000
hverfi_7170	-1,036	0,075	-13,755	0,000
hverfi_7180	-1,134	0,083	-13,742	0,000
hverfi_7190_7220	-0,707	0,036	-19,435	0,000
hverfi_8020	-0,022	0,013	-1,726	0,084
hverfi_8030	-0,349	0,018	-19,280	0,000
hverfi_8050_8060_8070	-0,231	0,032	-7,191	0,000
hverfi_8015_8055	-0,265	0,027	-9,635	0,000
hverfi_8110	-0,302	0,029	-10,296	0,000
hverfi_8120	-0,295	0,025	-11,736	0,000
hverfi_8150_8155_8160	-0,268	0,028	-9,634	0,000
hverfi_8170	-0,215	0,024	-8,800	0,000
hverfi_8175	-0,507	0,042	-12,170	0,000
hverfi_8180	-0,355	0,022	-15,889	0,000
hverfi_8200	-0,053	0,015	-3,632	0,000
gata_501	0,133	0,097	1,376	0,169
gata_507	-0,411	0,106	-3,886	0,000

42. tafla. Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,507	0,013	572,780	0,000
ln(íbflm)	0,678	0,003	244,716	0,000
kjallarihlíf	-0,091	0,003	-28,764	0,000
ln(1+rísflm/íbflm)	0,153	0,021	7,400	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,402	0,010	41,828	0,000
ln(1+fjbílastæða*20/íbflm)	0,137	0,010	13,703	0,000
ln(1+geymsla/íbflm)	0,440	0,012	37,096	0,000
ln(1+svalirflm/íbflm)	0,225	0,011	19,614	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,061	0,012	5,234	0,000
þjónustuíbúð	0,056	0,005	11,096	0,000
margarhæðir	-0,013	0,003	-4,147	0,000
ódyrsteinn	-0,032	0,015	-2,142	0,032
yfir2hreintæki	0,020	0,001	14,455	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,032	0,003	-9,342	0,000
undir6íbeyrir1980	0,031	0,003	9,463	0,000
undir6íbeytir1980	0,022	0,003	6,369	0,000
efstahæð	0,005	0,002	2,944	0,003
hæðyfir3	0,014	0,001	19,953	0,000
einíbúðáhæð	0,037	0,003	10,633	0,000
2íbúðiráhæð	0,015	0,002	7,763	0,000
atvinnaáhæð	-0,009	0,006	-1,527	0,127
aldurundir30	-0,008	0,000	-63,821	0,000
hverfi_11	0,276	0,007	41,006	0,000
hverfi_20	0,301	0,004	71,520	0,000
hverfi_25	0,342	0,006	61,937	0,000
hverfi_31	0,434	0,014	31,448	0,000
hverfi_70	0,323	0,006	56,654	0,000
hverfi_72	0,256	0,004	67,602	0,000
hverfi_75	0,209	0,021	9,854	0,000
hverfi_80	0,228	0,005	49,810	0,000
hverfi_85	0,241	0,008	30,533	0,000
hverfi_90	0,226	0,004	57,790	0,000
hverfi_91	0,100	0,007	14,217	0,000
hverfi_100	0,170	0,004	48,543	0,000
hverfi_110	0,025	0,009	2,765	0,006
hverfi_120	0,048	0,006	7,486	0,000
hverfi_150	0,101	0,009	10,878	0,000
hverfi_161	-0,066	0,005	-12,988	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_180	-0,053	0,005	-10,926	0,000
hverfi_181	-0,022	0,009	-2,510	0,012
hverfi_210	0,123	0,011	10,984	0,000
hverfi_220	0,074	0,006	12,194	0,000
hverfi_270	-0,038	0,006	-5,978	0,000
hverfi_280	0,234	0,006	40,745	0,000
hverfi_281_282	0,194	0,009	20,678	0,000
hverfi_283	0,164	0,007	23,818	0,000
hverfi_284	0,085	0,016	5,330	0,000
hverfi_300	0,068	0,007	9,313	0,000
hverfi_320	0,084	0,004	20,677	0,000
hverfi_330	0,101	0,005	21,574	0,000
hverfi_340	0,014	0,004	3,200	0,001
hverfi_350	-0,034	0,005	-6,424	0,000
hverfi_351	-0,081	0,005	-17,906	0,000
hverfi_400	0,221	0,006	38,998	0,000
hverfi_500	0,082	0,006	13,848	0,000
hverfi_510	0,085	0,006	13,062	0,000
hverfi_511	0,083	0,009	9,606	0,000
hverfi_520	0,090	0,012	7,706	0,000
hverfi_550	-0,030	0,009	-3,289	0,001
hverfi_600	-0,026	0,004	-6,776	0,000
hverfi_620	-0,093	0,009	-10,866	0,000
hverfi_630	-0,126	0,005	-26,595	0,000
hverfi_640	-0,016	0,006	-2,723	0,006
hverfi_660	-0,078	0,033	-2,400	0,016
hverfi_680	-0,041	0,006	-7,442	0,000
hverfi_700	-0,073	0,010	-7,001	0,000
hverfi_800	-0,051	0,016	-3,279	0,001
hverfi_810	-0,068	0,009	-7,526	0,000
hverfi_840	0,031	0,007	4,419	0,000
hverfi_850	-0,075	0,013	-5,598	0,000
gata_1	-0,087	0,007	-12,414	0,000
gata_2	-0,131	0,013	-9,779	0,000
gata_3	-0,086	0,008	-10,397	0,000
gata_4	-0,136	0,014	-9,562	0,000
gata_6_10_11	0,176	0,020	8,695	0,000
gata_7	0,151	0,024	6,218	0,000
gata_8	-0,119	0,026	-4,523	0,000
gata_12	-0,023	0,008	-2,750	0,006

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_13	0,092	0,012	7,791	0,000
gata_14	0,059	0,036	1,647	0,100
gata_15	0,088	0,013	7,035	0,000
gata_16	0,101	0,020	5,013	0,000
gata_17	-0,074	0,007	-10,145	0,000
gata_18	0,071	0,007	9,697	0,000
gata_20	-0,032	0,010	-3,064	0,002
gata_21	-0,037	0,009	-4,081	0,000
gata_22	-0,142	0,011	-12,624	0,000
gata_23	0,037	0,013	2,907	0,004
gata_24	-0,122	0,013	-9,649	0,000
gata_25	-0,083	0,010	-8,295	0,000
gata_26	0,059	0,013	4,455	0,000
gata_27	0,143	0,018	7,941	0,000
gata_28	0,036	0,010	3,666	0,000
gata_35_40	-0,097	0,020	-4,940	0,000
gata_37	0,039	0,024	1,645	0,100
gata_44	0,161	0,008	19,233	0,000
gata_47	0,054	0,013	4,214	0,000
gata_48	0,136	0,016	8,489	0,000
gata_49	0,147	0,010	14,657	0,000
gata_50	0,226	0,026	8,727	0,000
gata_51_58	0,337	0,013	25,460	0,000
gata_52	0,095	0,011	8,663	0,000
gata_54	-0,051	0,028	-1,800	0,072
gata_57	0,262	0,036	7,219	0,000
gata_59	0,074	0,016	4,606	0,000
gata_60	0,084	0,014	5,976	0,000
gata_62	-0,169	0,009	-19,649	0,000
gata_104	0,094	0,011	8,899	0,000
gata_106	0,155	0,025	6,221	0,000
gata_107	-0,064	0,012	-5,363	0,000

43. tafla. Marktækir stuðlar: Fjölbúli á landsbyggðinni

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	6,482	0,050	129,212	0,000
ln(íbfm)	0,776	0,011	72,981	0,000
kjallarihlíf	-0,094	0,014	-6,883	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
ln(1+bílskúrflm/íbfm)	0,465	0,026	17,929	0,000
ln(1+geymsla/íbfm)	0,341	0,034	10,059	0,000
ln(1+svalirflm/íbfm)	0,108	0,046	2,349	0,019
fjbílastæða2	0,128	0,014	9,238	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,221	0,037	5,991	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,105	0,040	2,634	0,008
þjónustufbúð	0,288	0,026	11,161	0,000
tveggjahæða	-0,022	0,009	-2,399	0,016
3hæðir&yfir	-0,109	0,027	-4,020	0,000
ódyrsteinn	-0,071	0,016	-4,380	0,000
timburhús	-0,095	0,015	-6,159	0,000
3hæð&ánlyftu	-0,039	0,009	-4,419	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,172	0,022	-7,971	0,000
ofan3hæðar	0,096	0,014	6,908	0,000
efstahæð	0,015	0,006	2,489	0,013
aldurundir40Suðurnes	-0,013	0,000	-28,365	0,000
aldurundir40SuðogVest	-0,010	0,000	-26,465	0,000
aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf	-0,010	0,001	-18,423	0,000
aldurundir40Norðaust	-0,007	0,001	-12,059	0,000
hverfi_2010	0,202	0,043	4,724	0,000
hverfi_2020_2030	-0,094	0,032	-2,929	0,003
hverfi_2040	0,276	0,019	14,824	0,000
hverfi_2050	0,350	0,021	16,600	0,000
hverfi_2060	0,130	0,026	4,942	0,000
hverfi_3000_3015	0,261	0,015	17,281	0,000
hverfi_3100_3090	-0,155	0,054	-2,871	0,004
hverfi_3120	0,177	0,054	3,285	0,001
hverfi_4020	-0,559	0,032	-17,636	0,000
hverfi_4030_4040	-0,875	0,063	-13,791	0,000
hverfi_4100_4120	-0,241	0,021	-11,713	0,000
hverfi_4110_4130	-0,384	0,047	-8,102	0,000
hverfi_4140	-0,695	0,048	-14,548	0,000
hverfi_4150_4160_4170_4185	-0,869	0,050	-17,537	0,000
hverfi_5010_5020	-0,313	0,053	-5,887	0,000
hverfi_6010	0,334	0,017	19,129	0,000
hverfi_6020	0,284	0,028	10,119	0,000
hverfi_6030	0,315	0,026	12,182	0,000
hverfi_6040	0,226	0,025	9,041	0,000
hverfi_6080	0,324	0,022	14,894	0,000
hverfi_6110	-0,471	0,037	-12,566	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_6115	-0,212	0,100	-2,122	0,034
hverfi_6130	-0,915	0,044	-20,576	0,000
hverfi_6140	-0,386	0,037	-10,493	0,000
hverfi_6150_6165	0,169	0,076	2,220	0,026
hverfi_6170	-0,291	0,119	-2,449	0,014
hverfi_6160	0,206	0,096	2,150	0,032
hverfi_6210	0,082	0,031	2,608	0,009
hverfi_6220_6250	-1,113	0,119	-9,312	0,000
hverfi_7020	-0,532	0,069	-7,717	0,000
hverfi_7120	-0,574	0,053	-10,748	0,000
hverfi_7130	-0,234	0,026	-8,886	0,000
hverfi_7140	-0,296	0,044	-6,697	0,000
hverfi_7150	-0,071	0,038	-1,860	0,063
hverfi_7160_7170_7180	-0,504	0,051	-9,830	0,000
hverfi_7210	0,125	0,025	4,954	0,000
hverfi_8010	0,246	0,017	14,526	0,000
hverfi_8020	0,210	0,034	6,138	0,000
hverfi_8030	-0,059	0,033	-1,780	0,075
hverfi_8110	-0,185	0,068	-2,707	0,007
hverfi_8200	0,179	0,018	9,952	0,000
gata_301	-0,419	0,096	-4,380	0,000
gata_501	-0,159	0,083	-1,913	0,056

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

44. tafla. Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérþýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	50	1,0035	0,7271	1,4134	1,0162	0,1200
20	140	1,0030	0,6913	1,3686	1,0454	0,1199
25	65	1,0169	0,6976	1,3201	1,0566	0,1293
31	18	1,0824	0,6783	1,3074	1,0710	0,1577
70	31	1,0065	0,6845	1,2560	1,0282	0,1053
72	85	0,9895	0,7180	1,2516	1,0104	0,0778
75	59	1,0019	0,7297	1,2953	1,0158	0,0929
80	51	0,9905	0,7240	1,3522	1,0208	0,1048
85	23	0,9723	0,8620	1,1769	1,0046	0,0710
90	112	0,9891	0,7171	1,4051	1,0222	0,0925
91	15	0,9760	0,8642	1,2348	1,0120	0,0972
100	348	0,9911	0,7097	1,3764	1,0164	0,0908
110	7	0,9501	0,9055	1,0525	1,0017	0,0396
120	240	1,0087	0,7119	1,3324	1,0102	0,0728
130	193	1,0016	0,8007	1,2498	1,0051	0,0590
140	37	0,9768	0,8344	1,1296	1,0038	0,0531
150	284	1,0000	0,7239	1,2941	1,0035	0,0713
160	100	0,9993	0,8122	1,1965	0,9981	0,0612
161	34	1,0074	0,8141	1,2253	1,0073	0,0697
170	52	0,9978	0,8278	1,2384	1,0045	0,0691
180	80	1,0232	0,7974	1,1910	1,0099	0,0608
181	23	0,9754	0,8037	1,3689	1,0099	0,1007
200	66	1,0033	0,8321	1,2070	1,0071	0,0624
210	51	0,9821	0,8374	1,2551	1,0052	0,0732
220	117	1,0051	0,7767	1,2808	1,0029	0,0695
270	87	1,0181	0,8213	1,2078	1,0074	0,0547
280	136	1,0141	0,6886	1,3607	1,0132	0,0870
281	147	0,9999	0,7729	1,4059	1,0066	0,0898
282	10	1,0150	0,8573	1,1587	1,0028	0,0723
283	37	1,0116	0,8413	1,2830	1,0152	0,0926
284	150	1,0057	0,8214	1,2631	1,0078	0,0661
290	30	0,9958	0,7977	1,2611	1,0071	0,0630
300	262	0,9931	0,7143	1,3749	1,0134	0,0943
320	360	1,0012	0,7606	1,3963	1,0073	0,0844
330	171	0,9973	0,7107	1,3238	1,0092	0,0630

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
340	141	0,9939	0,7672	1,3363	1,0066	0,0717
350	91	1,0036	0,7270	1,2311	1,0122	0,0753
351	51	1,0071	0,7873	1,2826	1,0089	0,0683
400	189	1,0074	0,6864	1,3079	1,0200	0,0938
500	339	0,9933	0,7159	1,3626	1,0162	0,0944
511	43	0,9883	0,8009	1,3192	1,0201	0,0845
520	79	0,9877	0,7299	1,3301	1,0113	0,0846
530	32	1,0063	0,7948	1,2617	1,0066	0,0655
540	36	0,9842	0,7535	1,3660	1,0402	0,1463
560	49	1,0031	0,7234	1,3073	1,0227	0,1080
600	594	0,9983	0,7047	1,3584	1,0069	0,0842
620	50	0,9971	0,8162	1,2290	0,9985	0,0744
630	108	0,9861	0,8196	1,3131	1,0070	0,0782
640	81	1,0014	0,7802	1,2132	1,0148	0,0793
650	165	0,9964	0,7419	1,3682	1,0037	0,0675
660	44	0,9895	0,6967	1,2571	1,0230	0,1035
680	50	1,0027	0,8111	1,2276	1,0142	0,0903
700	158	0,9976	0,8374	1,2607	1,0024	0,0626
800	150	0,9964	0,7757	1,3799	1,0051	0,0841
810	105	0,9901	0,7526	1,3348	1,0005	0,0706
820	33	0,9849	0,7678	1,2958	1,0084	0,0776
840	124	1,0006	0,7929	1,1884	1,0131	0,0603
850	11	0,9978	0,8954	1,0518	0,9965	0,0295

45. tafla. Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	211	0,9960	0,7719	1,3196	1,0097	0,0775
20	1129	1,0000	0,6913	1,4435	1,0269	0,1016
25	365	1,0018	0,7064	1,4313	1,0247	0,0920
31	46	1,0275	0,7441	1,2596	1,0087	0,0828
70	373	0,9960	0,7235	1,3836	1,0297	0,0924
72	934	0,9986	0,7406	1,4016	1,0082	0,0728
75	29	1,0018	0,8254	1,2275	1,0155	0,1041
80	632	0,9947	0,7271	1,4045	1,0117	0,0754
85	172	1,0056	0,7500	1,2868	1,0080	0,0775
90	1166	0,9989	0,7137	1,3927	1,0116	0,0799

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
91	400	0,9975	0,7516	1,4065	0,9997	0,0752
100	1471	0,9986	0,7015	1,4205	1,0115	0,0782
110	113	1,0057	0,7683	1,3230	1,0035	0,0677
120	325	1,0040	0,7887	1,2104	1,0014	0,0572
130	945	0,9974	0,8041	1,2602	1,0025	0,0560
140	46	0,9753	0,8597	1,1194	1,0048	0,0510
150	432	1,0022	0,7509	1,3141	1,0048	0,0759
160	659	1,0066	0,7399	1,4059	1,0068	0,0758
161	403	0,9994	0,7423	1,3368	1,0031	0,0680
170	420	0,9944	0,8283	1,3457	1,0043	0,0616
180	465	0,9959	0,8465	1,3066	1,0044	0,0513
181	126	0,9996	0,8492	1,1812	1,0058	0,0481
200	429	1,0140	0,7690	1,3768	1,0047	0,0728
210	72	0,9830	0,8649	1,2122	1,0032	0,0631
220	260	1,0004	0,7601	1,2778	1,0064	0,0679
270	264	1,0010	0,8600	1,2944	1,0047	0,0454
280	296	0,9971	0,7585	1,3042	1,0121	0,0707
281	120	0,9965	0,7355	1,3517	1,0102	0,0868
283	195	1,0035	0,7499	1,2286	1,0054	0,0717
284	34	0,9952	0,8243	1,1667	1,0177	0,0639
300	390	0,9999	0,7390	1,4152	1,0173	0,0713
320	1051	1,0004	0,7246	1,4061	1,0085	0,0737
330	475	1,0029	0,7604	1,2518	1,0014	0,0577
340	689	1,0008	0,8132	1,2781	1,0044	0,0529
350	395	0,9978	0,8256	1,2558	1,0081	0,0582
351	665	1,0040	0,7785	1,2733	1,0041	0,0561
400	301	0,9955	0,7103	1,3410	1,0184	0,0773
500	322	1,0106	0,7029	1,3048	1,0122	0,0783
510	371	0,9995	0,7278	1,3253	1,0152	0,0802
511	130	1,0009	0,7693	1,2106	1,0039	0,0512
520	65	0,9973	0,8950	1,1724	1,0044	0,0491
550	120	1,0015	0,8303	1,1480	1,0050	0,0467
600	1024	1,0081	0,7019	1,4092	1,0086	0,0765
620	121	1,0034	0,7942	1,2445	1,0038	0,0753
630	565	1,0008	0,8088	1,3634	1,0045	0,0589
640	281	1,0002	0,7580	1,2065	1,0049	0,0491
650	120	1,0091	0,8143	1,2647	1,0060	0,0640
660	8	0,9425	0,8495	1,2992	1,0332	0,1397
680	324	0,9979	0,8109	1,4132	1,0075	0,0551

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
700	81	0,9932	0,8673	1,2128	1,0056	0,0566
800	35	1,0010	0,8027	1,1783	0,9987	0,0599
810	114	0,9938	0,8415	1,2194	1,0020	0,0465
840	189	0,9904	0,8270	1,2482	1,0031	0,0525
850	50	0,9972	0,8732	1,0838	1,0012	0,0339

46. tafla. Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbylí

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	98	0,9858	0,5908	1,9750	1,0218	0,1707
2015	3	0,8690	0,5429	0,9057	1,0778	0,1391
2020	156	0,9637	0,6955	1,9683	1,0758	0,2140
2030	120	0,9849	0,6855	1,9893	1,0380	0,1645
2040	390	0,9828	0,5782	1,7581	1,0171	0,1384
2050	687	0,9769	0,5809	1,9956	1,0417	0,1604
2060	246	0,9844	0,5498	1,8820	1,0160	0,1164
2080	5	0,7672	0,6973	0,7804	1,0018	0,0242
2090	16	1,0924	0,5876	1,8623	1,0463	0,1651
3000	415	0,9765	0,6899	1,9029	1,0288	0,1306
3010	8	0,9806	0,8540	1,1746	0,9965	0,0956
3015	19	0,9850	0,8424	1,4873	1,0234	0,1293
3020	94	1,0116	0,7250	1,7526	1,0128	0,1212
3030	6	1,0718	0,6862	1,3963	1,0919	0,2140
3040	8	0,8654	0,7885	1,4880	1,0689	0,2615
3050	3	1,0705	0,8959	1,0969	0,9944	0,0626
3090	1	2,0029	2,0029	2,0029	1,0000	0,0000
3100	43	0,9809	0,5777	1,5203	1,0334	0,1435
3110	35	0,9824	0,7832	1,5481	1,0120	0,1093
3120	98	1,0005	0,6239	1,9741	1,0154	0,1303
3140	17	1,0431	0,7451	1,6543	1,0512	0,1530
3300	2	0,7871	0,7542	0,8200	1,0082	0,0418
4010	3	0,8031	0,6938	1,0712	1,0147	0,1567
4020	63	0,9909	0,5644	1,8486	1,0980	0,2023
4030	13	0,9171	0,7581	1,4455	1,0540	0,2255
4040	18	0,9720	0,5581	1,8389	1,1934	0,3431
4055	1	2,4677	2,4677	2,4677	1,0000	0,0000
4100	88	0,9777	0,6493	1,8773	1,0691	0,1878

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
4110	30	0,9910	0,8518	1,4225	1,0179	0,0972
4120	14	0,9259	0,6067	1,5273	1,0307	0,1631
4130	5	1,3020	0,9729	1,6677	1,0325	0,1505
4140	51	1,0217	0,6072	1,5162	1,0552	0,1826
4150	9	1,0134	0,7828	1,1849	1,0361	0,1085
4160	13	0,9845	0,5822	1,5043	1,0925	0,2163
4170	8	0,9410	0,6143	1,6788	1,0314	0,2724
4210	19	1,0253	0,7450	1,3043	1,0212	0,1237
4225	2	0,8330	0,7112	0,9547	1,0207	0,1462
5010	23	0,9634	0,6058	1,9975	1,0639	0,1972
5020	62	0,9817	0,7901	1,7837	1,0391	0,1280
5030	11	1,0020	0,7435	1,5340	1,0785	0,1868
5045	4	0,8890	0,7348	1,1438	1,0624	0,1391
5110	152	0,9748	0,7121	1,7927	1,0295	0,1412
5120	6	0,8806	0,6268	1,9619	1,1209	0,4255
5135	21	0,9640	0,6123	1,4412	1,0452	0,1543
6000	1	0,7703	0,7703	0,7703	1,0000	0,0000
6010	114	0,9879	0,8126	1,3601	1,0073	0,0592
6020	240	0,9826	0,5572	1,7289	1,0330	0,1401
6030	380	1,0012	0,6976	1,7698	1,0159	0,0981
6040	269	0,9947	0,7345	1,6034	1,0079	0,0849
6050	5	0,9879	0,8712	1,0881	1,0020	0,0656
6070	18	1,0302	0,7006	1,7494	1,0572	0,1548
6080	98	1,0053	0,8371	1,2664	1,0080	0,0615
6110	63	0,9605	0,5872	2,0293	1,0941	0,2254
6115	22	1,0162	0,6747	1,5783	1,0371	0,1661
6120	11	0,9526	0,7682	1,3146	1,0285	0,1607
6130	64	0,9773	0,6032	1,8791	1,1041	0,2224
6140	81	1,0117	0,7074	1,4828	1,0421	0,1142
6150	6	0,9153	0,7618	0,9835	1,0152	0,0580
6160	13	1,0169	0,8502	1,2261	1,0084	0,0922
6165	17	1,0354	0,7521	1,5369	1,0282	0,1442
6170	13	0,9875	0,9198	1,1240	0,9998	0,0517
6210	116	1,0048	0,6281	1,7526	1,0327	0,1815
6215	25	0,9918	0,6949	2,0631	1,0365	0,1523
6220	20	0,9368	0,5345	1,9510	1,1372	0,2447
6225	2	0,9115	0,7019	1,1212	1,1015	0,2300
6240	5	1,0563	0,9851	1,5531	1,0383	0,1492
6250	12	0,9888	0,5054	1,7474	1,0611	0,3379

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
7010	2	1,0013	0,9493	1,0533	1,0111	0,0519
7020	25	0,9671	0,6651	1,5621	1,0299	0,1398
7030	7	1,0128	0,8194	1,5888	1,0412	0,1530
7035	7	0,9517	0,6276	1,4545	1,0936	0,2491
7100	21	1,0042	0,6342	1,3330	1,0167	0,0987
7110	144	0,9924	0,7464	1,6305	1,0151	0,1114
7115	4	1,0763	0,7256	1,5647	1,1716	0,3208
7120	31	1,0351	0,5379	1,5772	1,0323	0,1846
7130	56	0,9336	0,6956	1,7925	1,0653	0,1835
7140	57	0,9712	0,6847	1,9062	1,0375	0,1497
7150	78	0,9991	0,7420	1,5264	1,0263	0,1298
7160	32	0,9296	0,6551	1,9484	1,0782	0,2279
7170	6	0,9402	0,7339	1,6442	1,0988	0,2998
7180	5	0,9563	0,7871	1,3778	0,9981	0,1923
7190	19	1,0413	0,7356	1,5613	1,0314	0,1798
7210	98	0,9992	0,5540	2,0011	1,0397	0,1598
7220	8	0,8671	0,7134	1,3541	1,0249	0,1821
8010	570	0,9842	0,5636	1,9129	1,0196	0,1104
8015	9	0,8720	0,7687	1,0922	1,0233	0,0925
8020	292	0,9837	0,6757	1,5758	1,0120	0,1182
8030	122	0,9647	0,6504	1,8688	1,0454	0,1763
8050	5	1,0761	0,8321	1,1074	1,0019	0,0545
8055	39	1,0458	0,5331	1,8473	1,0837	0,2262
8060	14	1,0116	0,6126	1,3843	1,0248	0,1814
8070	15	1,0005	0,7606	1,4300	1,0242	0,1351
8110	43	0,9869	0,5972	1,6379	1,0479	0,1768
8120	59	0,9814	0,5372	1,7752	1,0407	0,1708
8150	39	0,9792	0,5493	1,7439	1,0215	0,1612
8155	1	1,6591	1,6591	1,6591	1,0000	0,0000
8160	7	0,9472	0,7793	1,3216	1,0204	0,1276
8170	61	0,9816	0,7142	1,5336	1,0143	0,1129
8175	20	1,0000	0,6290	1,7788	1,1088	0,2512
8180	74	0,9557	0,5539	1,8769	1,0281	0,1567
8200	265	0,9818	0,6604	1,8176	1,0222	0,1352

47. tafla. Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	18	0,9486	0,6584	1,5549	1,0274	0,1645
2020	33	1,0504	0,6131	1,8184	1,0638	0,2300
2030	11	0,8544	0,6724	0,9442	1,0077	0,0675
2040	417	0,9924	0,6217	1,9106	1,0183	0,1194
2050	707	0,9892	0,6080	1,9852	1,0417	0,1568
2060	72	0,9888	0,6209	1,7976	1,0283	0,1430
3000	521	0,9751	0,5863	1,8922	1,0308	0,1338
3010	1	1,2580	1,2580	1,2580	1,0000	0,0000
3015	3	0,9763	0,8494	1,2058	1,0208	0,1217
3020	98	0,9831	0,6837	1,7534	1,0356	0,1504
3030	1	0,8887	0,8887	0,8887	1,0000	0,0000
3090	1	0,8192	0,8192	0,8192	1,0000	0,0000
3100	9	1,1655	0,6924	1,4871	1,0396	0,2023
3110	15	0,9579	0,7414	1,1658	1,0036	0,0909
3120	10	1,0149	0,8323	1,2732	1,0195	0,0883
4020	33	0,9992	0,6621	1,7829	1,0785	0,2109
4030	5	0,9649	0,7080	1,1017	1,0177	0,1051
4040	2	1,2222	1,1601	1,2842	1,0087	0,0508
4100	116	0,9750	0,6251	1,9537	1,0646	0,1930
4110	13	0,9889	0,7041	1,4237	1,1179	0,2277
4120	1	0,9370	0,9370	0,9370	1,0000	0,0000
4140	13	0,9202	0,7316	1,8858	1,0898	0,2700
4150	4	1,1207	0,5733	1,3191	1,1934	0,2084
4160	6	0,9711	0,7016	1,8062	1,1280	0,2066
4170	2	0,9502	0,8808	1,0196	1,0124	0,0731
5010	4	1,1793	0,8193	1,3664	1,0027	0,1657
5020	6	0,9242	0,7867	1,1067	0,9954	0,0867
5110	81	0,9494	0,7307	1,5673	1,0348	0,1500
5135	5	1,0055	0,9778	1,4997	0,9802	0,1128
6010	299	0,9964	0,7901	1,2432	1,0065	0,0477
6020	316	0,9833	0,5971	1,7598	1,0265	0,1454
6030	397	0,9948	0,7421	1,5695	1,0140	0,0994
6040	391	0,9980	0,7194	1,5730	1,0119	0,0954
6080	145	0,9984	0,8329	1,2100	1,0058	0,0559
6110	42	0,9863	0,6389	2,0375	1,0620	0,2119
6115	3	1,0290	0,9079	1,0704	1,0029	0,0526
6130	21	1,0490	0,5956	1,5655	1,0579	0,1652

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
6140	34	0,9793	0,7303	1,4502	1,0261	0,1284
6150	3	1,0057	0,9788	1,0520	0,9940	0,0243
6160	3	1,0317	0,9114	1,0635	1,0042	0,0491
6165	2	0,9912	0,8612	1,1213	1,0049	0,1312
6170	2	1,0003	0,9769	1,0237	0,9932	0,0234
6210	77	1,0147	0,6544	1,5929	1,0386	0,1240
6220	1	1,0507	1,0507	1,0507	1,0000	0,0000
6250	1	0,9517	0,9517	0,9517	1,0000	0,0000
7020	6	1,0258	0,6914	1,3449	1,0473	0,1531
7100	9	0,9632	0,6390	1,3865	1,0747	0,1676
7110	119	1,0056	0,7250	1,3886	1,0129	0,1153
7120	10	1,0381	0,6988	1,2160	1,0254	0,1188
7130	53	0,9955	0,6808	1,9931	1,0569	0,1790
7140	15	0,9892	0,7507	1,3683	1,0317	0,1435
7150	20	0,9991	0,7930	1,3549	1,0235	0,0992
7160	11	1,0233	0,7445	1,3068	1,0359	0,1278
7210	55	0,9941	0,7308	1,6900	1,0196	0,1262
8010	222	1,0126	0,6096	1,6193	1,0085	0,1110
8020	27	1,0053	0,6549	1,2692	0,9985	0,1029
8030	29	1,0241	0,6566	1,4326	1,0361	0,1586
8110	6	0,9884	0,8730	1,2137	1,0087	0,0834
8170	6	0,9165	0,7953	1,0248	1,0029	0,0718
8180	8	1,0120	0,8879	1,2579	1,0041	0,0880
8200	226	1,0020	0,6027	1,5520	1,0292	0,1279

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

$$\begin{aligned} \text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = & 2.845 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0.272} \cdot 1,712^{\text{viðvatn}} \\ & \cdot 0,968^{\text{golf(m)}/100} \cdot 0,902^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,966^{\text{háspennulínur(450max)}/100} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Húsmat

$$\begin{aligned} \text{húsmat}_{\text{reiknað}} = & \left(17.154 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{60} \right)^{0,976} \cdot 0,986^{2\text{hæðireðaffeiri}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \right. \\ & + 118 \cdot \text{kjallarisvefnloft} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \\ & + 115 \cdot \text{bílskúrgeymslurbátaskýli} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \\ & \left. + 9,6 \cdot \text{pallur} \cdot 0,993^{\text{aldurundir40}} \right) \cdot 0,876^{\text{mörghús}} \\ & \cdot 0,968^{\text{golf(m)}/100} \cdot 0,902^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,966^{\text{háspennulínur(450max)}/100} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} + 500 \cdot \text{fjheitrappa} \end{aligned}$$

I Breytur sumarhúsalíkans

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

48. tafla. *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.
fjheitrapotta	Fjöldi heitra potta við sumarhúsið.
golf(m)	Kvaðratrót tekin af fjarlægð sumarhúss frá golfvelli í metrum.
háspennulínur(450max)	Er sumarhúsið staðsett innan við 450 m frá háspennulínunum (132 kV+). Sé svo er gildi breytu 450 metrar mínus fjarlægð í metrum frá háspennu en annars 0.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull hverfis. Allar eignir tilheyra ákveðnu hverfi. Hverfin eru misstór en eiga það sameiginlegt að að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
kjallarisvefnloft	Flatarmál kjallara og svefnlofts.
lóðarhlutfall	Lóðastærð deilt með meðallóðarstærð hverfis.
mörghús	Eru fleiri en eitt sumarhús í fasteigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
pallur	Flatarmál palls.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti 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.

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 W.

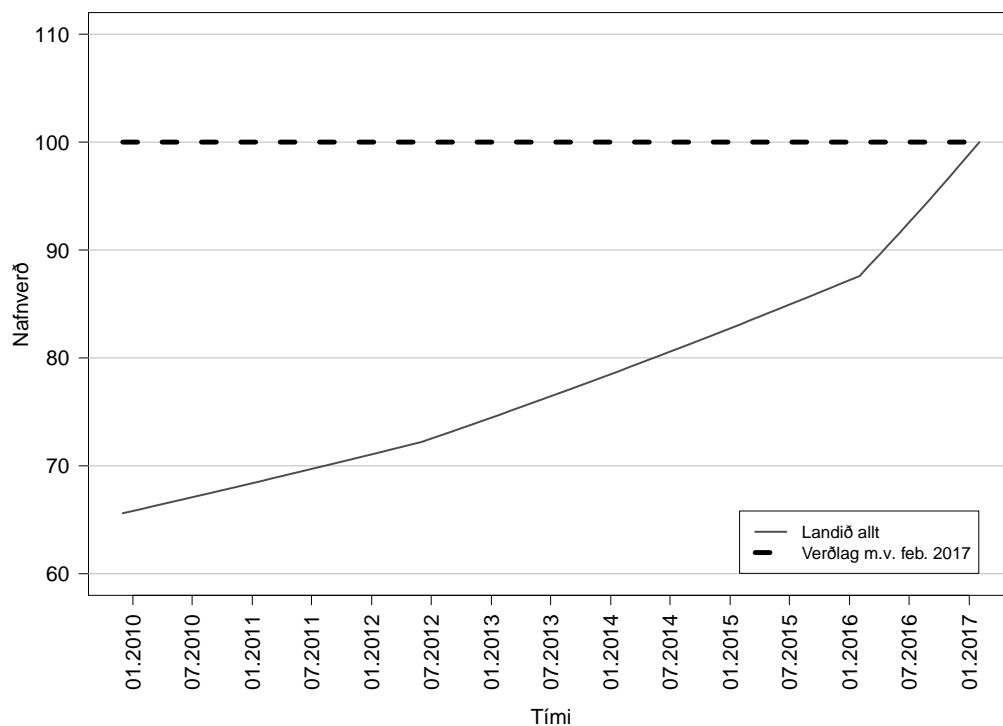
49. tafla. *Matssvæði: Sumarhús*

Mats- svæði	Heiti	Meðallóðar- stærð (m ²)	Svæðis- stuðull
999	Höfuðborgarsvæðið	4933	1,100
2000	Suðurnes	1085	0,750
2110	Hvassahraun	4405	0,750
2120	Vatnsleysuströnd	3000	0,800
3000	Vesturland	5000	0,900
3100	Meðalfellsvatn	2520	1,050
3110	Svarfhólsskógur	6910	1,000
3120	Eyrar- og Glammastaðavatn	5500	1,000
3130	Hálsendi	3182	1,076
3140	Bjarteyjarsandur	4105	1,076
3200	Skorradalur	3740	1,180
3210	Brókarvatn	3299	1,000
3220	Helluskógur/Árás	5731	1,000
3230	Fitjahlíð	2000	0,950
3240	Stangarholt	7000	0,900
3250	Grímsstaðamúli	5600	0,871
3260	Valbjarnarvellir	5000	0,700
3310	Eskiholt/Gufá	5890	0,850
3320	Galtarholt	5000	0,850
3330	Heyholt	3190	0,850
3340	Galtarholt 2	6500	0,850
3350	Stóra Fjall	7100	0,800
3360	Stóru Skógar	4000	0,750
3370	Munaðarnessvæðið	4270	1,217
3380	Svignaskarð	4000	1,217
3410	Hreðavatn/Bifröst	4991	1,000
3420	Víðines/Básar	2500	0,900
3500	Húsafell	1200	1,050
3510	Norðan Hvítár	4502	1,000

Mats- svæði	Heiti	Meðallóðar- stærð (m ²)	Svæðis- stuðull
3520	Sunnan Hvítár	5400	1,103
3900	Snæfellsnes	4800	0,850
3910	Stykkishólmur	4151	1,250
3920	Arnarstapi/Hellnar	2508	0,900
4000	Vestfirðir	1136	0,510
4100	Ísafjörður	1220	0,813
4200	Súðavík	850	0,176
4500	Breiðafjörður	5000	0,850
4900	Flatey	500	0,850
6000	Norðurland	5000	0,800
6050	Akureyri: Hálönd	1387	1,160
6060	Akureyri: Kjarnaskógur	1500	1,110
6070	Eyjafjörður við Akureyri	3317	1,130
6080	Eyjafjörður	4950	0,900
6110	Vaglaskógur	5326	1,120
6120	Grýtubakkahreppur: Við Grenivík	4119	0,870
6210	Siglufjörður	3893	0,874
6250	Varmahlíð	4804	0,718
6310	Stekkjjarhvammur/Núpar	2500	0,910
6910	Hrísey	1239	0,850
6920	Grímsey	5000	0,500
6930	Flatey, Skjálfandi	1500	0,300
7000	Austurland	2500	0,690
7010	Egilsstaðir	12493	0,920
7020	Eyjófsstaðaskógur	5100	0,920
8000	Suðurland	7200	0,800
8020	Eystri Rangá	9870	0,700
8030	Heklubýggð	11050	0,855
8040	Galtarlækur	2829	0,498
8050	Ölfusvatnsheiði	3373	0,750
8100	Þingvallavatn	6000	1,595
8150	Þingvallavatn: Miðfell	2076	0,850
8210	Kiðjaberg	9174	1,289
8220	Hraunborgir	5000	1,000
8230	Oddsholt	5850	0,867
8240	Hallkelshólar	10000	0,887
8250	Bauluvatn	10000	1,042
8260	Kerengi	8000	1,000
8270	Kerhraun	5266	0,950

Mats- svæði	Heiti	Meðallóðar- stærð (m ²)	Svæðis- stuðull
8280	Djúpahraun	8100	1,000
8290	Vaðnes	9000	1,110
8300	Kringlumýri	7558	1,000
8305	Álftavatn	7862	1,288
8310	Kambsholt	5600	1,000
8320	Öndverðarnes	5000	1,100
8340	Við Minni-Borg	6900	0,860
8350	Brekkur	5169	0,947
8360	Apavatn	5022	1,000
8370	Lækjarhvammur	7065	1,000
8380	Útey	5000	1,000
8390	Snorrastaðir	5000	1,000
8410	Miðdalur	1225	0,900
8420	Efstidalur	4690	1,143
8430	Brekkuskógur	5000	1,058
8440	Úthlíð	4930	1,000
8450	Geysir	7250	0,819
8460	Reykholt í Biskupstungum	5600	1,000
8470	Minna-Mosfell/Pórisstaðir	9000	1,000
8480	Mýrarkot	8284	0,822
8490	Þóroddstaðir	5040	0,820
8510	Stokkseyri	1479	1,000
8520	Flúðir	3000	1,150
8530	Langholt	5272	1,145
8540	Hellisnes	5184	1,100
8560	Tjörn	5525	0,818
8570	Syðri Reykir	4900	0,818
8580	Gíslholtsvatn	8173	0,900
8590	Fljótshlíð	10129	1,024
8610	Stafafellsfjöll	2500	0,950
8620	Halakot	5000	0,900
8900	Vestmanneyjar	2423	0,900
9000	Hálendi	900	0,300

K Tímaleiðréttingar kaupsamninga um sumarhús



13. mynd. Verðþróun sumarhúsa.

L 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 2018.

L.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

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.498 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariökkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{4\text{hæðireðaflæiri}} \\ & \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2hæð}} \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3hæð}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \\ & \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.725 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160} \right)^{-0,1096} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \\ & \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \\ & \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 1.658 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250} \right)^{-0,0326} \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \\ & \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,734^{\text{kjallari}} \cdot 0,944^{\text{lóðhlíf}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Ráðstefnu- og tónleikaeign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými}} i &= 2.498 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ &\cdot 0,812^{\text{kjallariökkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ &\cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot 0,6^{\text{bílageymsla}} \cdot 0,3^{\text{sýningarsvæði}} \\ &\cdot 4,0^{\text{ráðstefnurými}} \cdot 4,0^{\text{tónleikarými}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

L.2 Grunnmat

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

Skrifstofueign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými}} i = 2.498 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}}$$

Verslunareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými}} i = 2.725 \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}}$$

Iðnaðareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými}} i = 1.658 \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}}$$

Ráðstefnu- og tónleikaeign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými}} i &= 2.498 \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,6^{\text{bílageymsla}} \\ &\cdot 4,0^{\text{ráðstefnurými}} \cdot 4,0^{\text{tónleikarými}} \end{aligned}$$

L.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 N.

M Breytur atvinnumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkonum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2018. 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.

50. tafla. *Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands*

Breyta	Lýsing
4hæðireðafleiri	Er byggingin fjórar hæðir eða meira? Sé svo er gildi breytu 1 ef hún er fjórar hæðir, 2 ef hún er fimm hæðir, 3 ef hún er sex hæðir og 4 ef hún er fleiri hæðir.
aldurundir30	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1960 verður gildi breytunnar 30 en sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 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, vörugæymsla, 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
lóðhlf	Nýting lóðar er þrjár mínus lóðarstærð deilt með botnflatarmáli. Tekur gildi frá 0 upp í 2.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matssvæðis. 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 götu? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægðra verslanna.

N 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 tvennskonar, 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 W. Við endurmat fasteignamats atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2018 voru matssvæði og undirmatssvæði óbreytt milli ára.

51. tafla. Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7400	0,1310
2	Miðbær	1,5551	0,1884
3	Reykjavík megnið	0,9724	0,1476
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,2684	0,1735
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,9000	0,1458
6	Skeifan	0,8800	0,1439
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,9450	0,1458
8	Úthverfi	0,9373	0,1384
9	Hálsar	0,7803	0,1347
10	Höfðar	0,7012	0,1274
11	Grafarholt/Korputorg	0,7893	0,1356
12	Reykjavíkurhöfn	1,1627	0,1643
13	Kringlan	0,9200	0,1476
14	Mosfellsbær	0,7420	0,1312
15	Esjumelar	0,8750	0,1435
21	Kópavogur: Hvörf	0,6550	0,1231
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,7040	0,1277
23	Kópavogur	0,6970	0,1270
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	0,8253	0,1353
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,5660	0,1149
26	Kópavogur: Kársnes	0,6940	0,1267
27	Smáralind	0,7800	0,1347
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	0,5508	0,1135
32	Garðabær	0,7260	0,1297
33	Garðabær: Lyngás	0,7010	0,1274

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,7410	0,1311
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,4701	0,1060
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,8750	0,1435
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,8750	0,1435
45	Hafnarfjörður	0,7044	0,1277
51	Álftanes	0,8750	0,1435
290	Kjalarnes	0,5100	0,1097
2010	Vogar	0,3541	0,0953
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3328	0,0933
2020	Sandgerði	0,4137	0,1008
2030	Garður	0,4137	0,1008
2040	Njarðvík	0,5460	0,1131
2050	Keflavík	0,5460	0,1131
2060	Grindavík	0,4995	0,1088
2080	Ásbrú	0,3894	0,0986
2090	Hafnir	0,3328	0,0933
2100	Leifsstöð	0,3894	0,0986
3000	Akranes	0,4767	0,1066
3002	Grundartangi	0,4758	0,1066
3010	Hvanneyri	0,4077	0,1003
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2856	0,0890
3020	Borgarnes	0,4485	0,1040
3030	Borgarbyggð	0,2856	0,0890
3035	Andakílshreppur	0,2856	0,0890
3040	Búðardalur	0,2375	0,0845
3045	Dalabyggð	0,1901	0,0801
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2856	0,0890
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2856	0,0890
3090	Rif	0,3802	0,0977
3100	Ólafsvík	0,3802	0,0977
3110	Grundarfjörður	0,4467	0,1039
3120	Stykkishólmur	0,4467	0,1039
3130	Bifröst	0,4467	0,1039
3140	Hellissandur	0,3802	0,0977
3145	Norðurárdalur	0,2856	0,0890
3300	Kjós	0,2856	0,0890
4010	Reykhólahreppur	0,1941	0,0805
4020	Patreksfjörður	0,1941	0,0805
4030	Tálknafjörður	0,2038	0,0805

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

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6210	Húsavík	0,3806	0,0978
6215	Suður-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	Fljótsdalssvæði	0,1898	0,0801
7100	Fellabær	0,5132	0,1100
7110	Egilsstaðir	0,5132	0,1100
7115	Austfirðir	0,1898	0,0801
7120	Seyðisfjörður	0,3328	0,0933
7130	Neskaupstaður	0,3796	0,0977
7140	Eskifjörður	0,3796	0,0977
7150	Reyðarfjörður	0,3805	0,0978
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3328	0,0933
7170	Stöðvarfjörður	0,2851	0,0889
7180	Breiðdalsvík	0,2851	0,0889
7190	Djúpivogur	0,2851	0,0889
7210	Höfn	0,3600	0,0959
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3363	0,0937
8010	Selfoss	0,7200	0,1291
8015	Ölfushreppur	0,5200	0,1107
8020	Hveragerði	0,6106	0,1190
8030	Þorlákshöfn	0,6106	0,1190
8050	Laugarvatn	0,4507	0,1042
8055	Árnessvæði	0,3550	0,0954
8060	Reykholt	0,4507	0,1042
8070	Flúðir	0,4507	0,1042
8110	Eyrarbakki	0,5706	0,1153
8120	Stokkseyri	0,5706	0,1153
8150	Vík	0,2468	0,0854
8155	Skaftárvæði	0,3550	0,0954
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2468	0,0854
8170	Hvolsvöllur	0,4507	0,1042
8175	Rangárvæði	0,3550	0,0954

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

52. tafla. Matssvæði: Verzlunarhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7530	0,1422
2	Miðbær	1,6121	0,1700
3	Reykjavík megnið	1,0030	0,1574
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,0200	0,1687
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,8660	0,1527
6	Skeifan	0,9200	0,1577
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,9975	0,1605
8	Úthverfi	0,7276	0,1313
9	Hálsar	0,8000	0,1466
10	Höfðar	0,7001	0,1373
11	Grafarholt/Korputorg	0,8000	0,1466
12	Reykjavíkurhöfn	1,1622	0,1667
13	Kringlan	2,7500	0,1600
14	Mosfellsbær	0,7150	0,1326
15	Esjumelar	0,9160	0,1574
21	Kópavogur: Hvörf	0,6500	0,1326
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,6790	0,1353
23	Kópavogur	0,6500	0,1326
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	0,7501	0,1419
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,6500	0,1326
26	Kópavogur: Kársnes	0,6500	0,1326
27	Smáralind	2,1579	0,1500
31	Garðabær: Kaup­tún/Hraun	0,5488	0,1232
32	Garðabær	0,6100	0,1289
33	Garðabær: Lyngás	0,6110	0,1290
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,7418	0,1325
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,7040	0,1376
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,7560	0,1425
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,6990	0,1372
45	Hafnarfjörður	0,6980	0,1371
51	Álftanes	0,5200	0,1205
290	Kjalarnes	0,4025	0,1095

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	0,3265	0,1025
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3068	0,1006
2020	Sandgerði	0,3816	0,1076
2030	Garður	0,3816	0,1076
2040	Njarðvík	0,5083	0,1194
2050	Keflavík	0,5176	0,1180
2060	Grindavík	0,4605	0,1149
2080	Ásbrú	0,3592	0,1055
2090	Hafnir	0,3068	0,1006
2100	Leifsstöð	0,3592	0,1055
3000	Akranes	0,4644	0,1153
3002	Grundartangi	0,4644	0,1153
3010	Hvanneyri	0,3765	0,1071
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2629	0,0965
3020	Borgarnes	0,4141	0,1106
3030	Borgarbyggð	0,2629	0,0965
3035	Andakílshreppur	0,2629	0,0965
3040	Búðardalur	0,2193	0,0925
3045	Dalabyggð	0,1752	0,0884
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2629	0,0965
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2629	0,0965
3090	Rif	0,3510	0,1047
3100	Ólafsvík	0,3510	0,1047
3110	Grundarfjörður	0,4121	0,1104
3120	Stykkishólmur	0,4121	0,1104
3130	Bifröst	0,4121	0,1104
3140	Hellissandur	0,3510	0,1047
3145	Norðurárdalur	0,2629	0,0965
3300	Kjós	0,2629	0,0965
4010	Reykhólahreppur	0,1790	0,0887
4020	Patreksfjörður	0,1790	0,0887
4030	Táalknafjörður	0,1790	0,0887
4040	Bíldudalur	0,1790	0,0887
4050	Flatey á Breiðafirði	0,1752	0,0884
4055	Vesturbyggð	0,1576	0,0867
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3512	0,1048
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3512	0,1048
4120	Hnífsdalur	0,2629	0,0965
4130	Súðavík	0,2629	0,0965

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

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7010	Bakkafjörður	0,2458	0,0950
7020	Vopnafjörður	0,2458	0,0950
7030	Bakkagerði	0,2458	0,0950
7035	Fljótsdalssvæði	0,1757	0,0884
7100	Fellabær	0,4737	0,1162
7110	Egilsstaðir	0,5396	0,1223
7115	Austfirðir	0,1756	0,0884
7120	Seyðisfjörður	0,3070	0,1007
7130	Neskaupstaður	0,3501	0,1047
7140	Eskifjörður	0,3501	0,1047
7150	Reyðarfjörður	0,3507	0,1047
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3070	0,1007
7170	Stöðvarfjörður	0,2632	0,0966
7180	Breiðdalsvík	0,2632	0,0966
7190	Djúpivogur	0,2632	0,0966
7210	Höfn	0,3105	0,1010
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3105	0,1010
8010	Selfoss	0,6227	0,1300
8015	Ölfushreppur	0,4796	0,1167
8020	Hveragerði	0,5630	0,1245
8030	Þorlákshöfn	0,5630	0,1245
8050	Laugarvatn	0,4156	0,1108
8055	Árnessvæði	0,3271	0,1025
8060	Reykholt	0,4156	0,1108
8070	Flúðir	0,4156	0,1108
8110	Eyrarbakki	0,5262	0,1211
8120	Stokkseyri	0,5262	0,1211
8150	Vík	0,2273	0,0932
8155	Skaftárvæði	0,3271	0,1025
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2273	0,0932
8170	Hvolsvöllur	0,4155	0,1108
8175	Rangárvæði	0,3271	0,1025
8180	Hella	0,4155	0,1108
8200	Vestmannaeyjar	0,3632	0,1043

53. tafla. *Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,9513	0,1321
2	Miðbær	1,6549	0,1800
3	Reykjavík megnið	0,9830	0,1348
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3000	0,1678
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	1,1659	0,1428
6	Skeifan	1,2702	0,1553
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,2352	0,1524
8	Úthverfi	0,8915	0,1214
9	Hálsar	1,0058	0,1303
10	Höfðar	0,9487	0,1258
11	Grafarholt/Korputorg	0,8300	0,1258
12	Reykjavíkurbhöfn	1,3684	0,1739
13	Kringlan	0,9000	0,1321
14	Mosfellsbær	0,7580	0,1109
15	Esjumelar	0,6519	0,1068
21	Kópavogur: Hvörf	0,8300	0,1258
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,9487	0,1258
23	Kópavogur	0,8300	0,1258
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	1,0570	0,1410
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,9716	0,1276
26	Kópavogur: Kársnes	0,9000	0,1321
27	Smáralind	1,0500	0,1455
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	1,1430	0,1410
32	Garðabær	1,0000	0,1410
33	Garðabær: Lyngás	0,8300	0,1258
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,9944	0,1294
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,6401	0,1089
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,9200	0,1339
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,8322	0,1196
45	Hafnarfjörður	0,6300	0,1080
51	Álftanes	0,9474	0,1363
290	Kjalarnes	0,5874	0,1041
2010	Vogar	0,3431	0,0823
2015	Reykjanes dreifbýli	0,2947	0,0780
2020	Sandgerði	0,3684	0,0846
2030	Garður	0,3805	0,0857
2040	Njarðvík	0,4652	0,0895

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2050	Keflavík	0,5170	0,0937
2060	Grindavík	0,5066	0,0928
2080	Ásbrú	0,3150	0,0798
2090	Hafnir	0,2947	0,0780
2100	Leifsstöð	0,7368	0,1175
3000	Akranes	0,4878	0,0913
3002	Grundartangi	0,6908	0,1134
3010	Hvanneyri	0,3592	0,0838
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2487	0,0739
3020	Borgarnes	0,4145	0,0887
3030	Borgarbyggð	0,2487	0,0739
3035	Andakílshreppur	0,2487	0,0739
3040	Búðardalur	0,2026	0,0698
3045	Dalabyggð	0,1566	0,0657
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2487	0,0739
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2487	0,0739
3090	Rif	0,3300	0,0812
3100	Ólafsvík	0,3300	0,0812
3110	Grundarfjörður	0,4053	0,0879
3120	Stykkishólmur	0,4661	0,0879
3130	Bifröst	0,4329	0,0903
3140	Hellissandur	0,3300	0,0812
3145	Norðurárdalur	0,2763	0,0764
3300	Kjós	0,2270	0,0720
4010	Reykhólahreppur	0,1640	0,0663
4020	Patreksfjörður	0,1640	0,0663
4030	Tálknafjörður	0,1640	0,0663
4040	Bíldudalur	0,1640	0,0663
4050	Flatey á Breiðafirði	0,1842	0,0681
4055	Vesturbyggð	0,1450	0,0646
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3270	0,0809
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3270	0,0809
4120	Hnífsdalur	0,2450	0,0736
4130	Súðavík	0,2450	0,0736
4140	Bolungarvík	0,2450	0,0736
4150	Suðureyri	0,1640	0,0663
4160	Flateyri	0,1640	0,0663
4170	Þingeyri	0,1640	0,0663
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1450	0,0646

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4210	Hólmavík	0,1640	0,0663
4225	Strandir	0,1450	0,0646
5010	Hvammstangi	0,3000	0,0785
5020	Blönduós	0,3000	0,0785
5030	Skagaströnd	0,2450	0,0736
5045	Húnavatnssýsla	0,2000	0,0695
5110	Sauðárkrókur	0,4000	0,0874
5120	Hofsós	0,2450	0,0736
5130	Varmahlíð	0,2000	0,0695
5135	Skagafjörður	0,2000	0,0695
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,4000	0,0874
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,6400	0,1088
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,6400	0,1088
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,6400	0,1088
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,8030	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	0,3434	0,0809
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,2630	0,0752
6220	Þórshöfn	0,2270	0,0720
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1370	0,0639
6240	Kópasker	0,2270	0,0720
6245	Öxarfjörður	0,2270	0,0720
6250	Raufarhöfn	0,2000	0,0695
7010	Bakkafjörður	0,2270	0,0720
7020	Vopnafjörður	0,2270	0,0720
7030	Bakkagerði	0,2270	0,0720
7035	Fljótsdalssvæði	0,1640	0,0663
7100	Fellabær	0,4750	0,0941

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7110	Egilsstaðir	0,4750	0,0941
7115	Austfirðir	0,1550	0,0655
7120	Seyðisfjörður	0,2900	0,0776
7130	Neskaupstaður	0,3360	0,0817
7140	Eskifjörður	0,3360	0,0817
7150	Reyðarfjörður	0,3450	0,0825
7160	Fáskrúðsfjörður	0,2900	0,0776
7170	Stöðvarfjörður	0,2450	0,0736
7180	Breiðdalsvík	0,2450	0,0736
7190	Djúpivogur	0,2450	0,0736
7210	Höfn	0,3000	0,0785
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3260	0,0808
8010	Selfoss	0,4800	0,0946
8015	Ölfushreppur	0,4200	0,0892
8020	Hveragerði	0,4800	0,0946
8030	Þorlákshöfn	0,4600	0,0928
8050	Laugarvatn	0,3868	0,0862
8055	Árnessvæði	0,3039	0,0788
8060	Reykholt	0,3868	0,0862
8070	Flúðir	0,3868	0,0862
8110	Eyrarbakki	0,4300	0,0901
8120	Stokkseyri	0,4300	0,0901
8150	Vík	0,3039	0,0788
8155	Skaftárvæði	0,3039	0,0788
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,3039	0,0788
8170	Hvolsvöllur	0,4053	0,0879
8175	Rangárvæði	0,3039	0,0788
8180	Hella	0,4053	0,0879
8200	Vestmannaeyjar	0,4413	0,0892

54. tafla. Matssvæði: Ráðstefnu- og tónlistarhús

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,9513	0,1321
2	Miðbær	1,6549	0,1800
3	Reykjavík megnið	0,9830	0,1348
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3000	0,1678

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	1,1659	0,1428
6	Skeifan	1,2702	0,1553
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,2352	0,1524
8	Úthverfi	0,8915	0,1214
9	Hálsar	1,0058	0,1303
10	Höfðar	0,9487	0,1258
11	Grafarholt/Korputorg	0,8300	0,1258
12	Reykjavíkurbhöfn	1,3684	0,1739
13	Kringlan	0,9000	0,1321
14	Mosfellsbær	0,7580	0,1109
15	Esjumelar	0,6519	0,1068
21	Kópavogur: Hvörf	0,8300	0,1258
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,9487	0,1258
23	Kópavogur	0,8300	0,1258
24	Kópavogur: Smáratorg/Dalvegur/Lindir	1,0570	0,1410
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,9716	0,1276
26	Kópavogur: Kársnes	0,9000	0,1321
27	Smáralind	1,0500	0,1455
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	1,1430	0,1410
32	Garðabær	1,0000	0,1410
33	Garðabær: Lyngás	0,8300	0,1258
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,9944	0,1294
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,6401	0,1089
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,9200	0,1339
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,8322	0,1196
45	Hafnarfjörður	0,6300	0,1080
51	Álftanes	0,9474	0,1363
290	Kjalarnes	0,5874	0,1041
2010	Vogar	0,3431	0,0823
2015	Reykjanes dreifbýli	0,2947	0,0780
2020	Sandgerði	0,3684	0,0846
2030	Garður	0,3805	0,0857
2040	Njarðvík	0,4652	0,0895
2050	Keflavík	0,5170	0,0937
2060	Grindavík	0,5066	0,0928
2080	Ásbrú	0,3150	0,0798
2090	Hafnir	0,2947	0,0780
2100	Leifsstöð	0,7368	0,1175
3000	Akranes	0,4878	0,0913

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
3002	Grundartangi	0,6908	0,1134
3010	Hvanneyri	0,3592	0,0838
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2487	0,0739
3020	Borgarnes	0,4145	0,0887
3030	Borgarbyggð	0,2487	0,0739
3035	Andakílshreppur	0,2487	0,0739
3040	Búðardalur	0,2026	0,0698
3045	Dalabyggð	0,1566	0,0657
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2487	0,0739
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2487	0,0739
3090	Rif	0,3300	0,0812
3100	Ólafsvík	0,3300	0,0812
3110	Grundarfjörður	0,4053	0,0879
3120	Stykkishólmur	0,4661	0,0879
3130	Bifröst	0,4329	0,0903
3140	Hellissandur	0,3300	0,0812
3145	Norðurárdalur	0,2763	0,0764
3300	Kjós	0,2270	0,0720
4010	Reykhólahreppur	0,1640	0,0663
4020	Patreksfjörður	0,1640	0,0663
4030	Tálknafjörður	0,1640	0,0663
4040	Bíldudalur	0,1640	0,0663
4050	Flatey á Breiðafirði	0,1842	0,0681
4055	Vesturbyggð	0,1450	0,0646
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3270	0,0809
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3270	0,0809
4120	Hnífsdalur	0,2450	0,0736
4130	Súðavík	0,2450	0,0736
4140	Bolungarvík	0,2450	0,0736
4150	Suðureyri	0,1640	0,0663
4160	Flateyri	0,1640	0,0663
4170	Þingeyri	0,1640	0,0663
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1450	0,0646
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	Skagaströnd	0,2450	0,0736
5045	Húnavatnssýsla	0,2000	0,0695

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
5110	Sauðárkrókur	0,4000	0,0874
5120	Hofsós	0,2450	0,0736
5130	Varmahlíð	0,2000	0,0695
5135	Skagafjörður	0,2000	0,0695
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,4000	0,0874
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,6400	0,1088
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,6400	0,1088
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,6400	0,1088
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,8030	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	0,3434	0,0809
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	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
7110	Egilsstaðir	0,4750	0,0941
7115	Austfirðir	0,1550	0,0655
7120	Seyðisfjörður	0,2900	0,0776
7130	Neskaupstaður	0,3360	0,0817
7140	Eskifjörður	0,3360	0,0817
7150	Reyðarfjörður	0,3450	0,0825

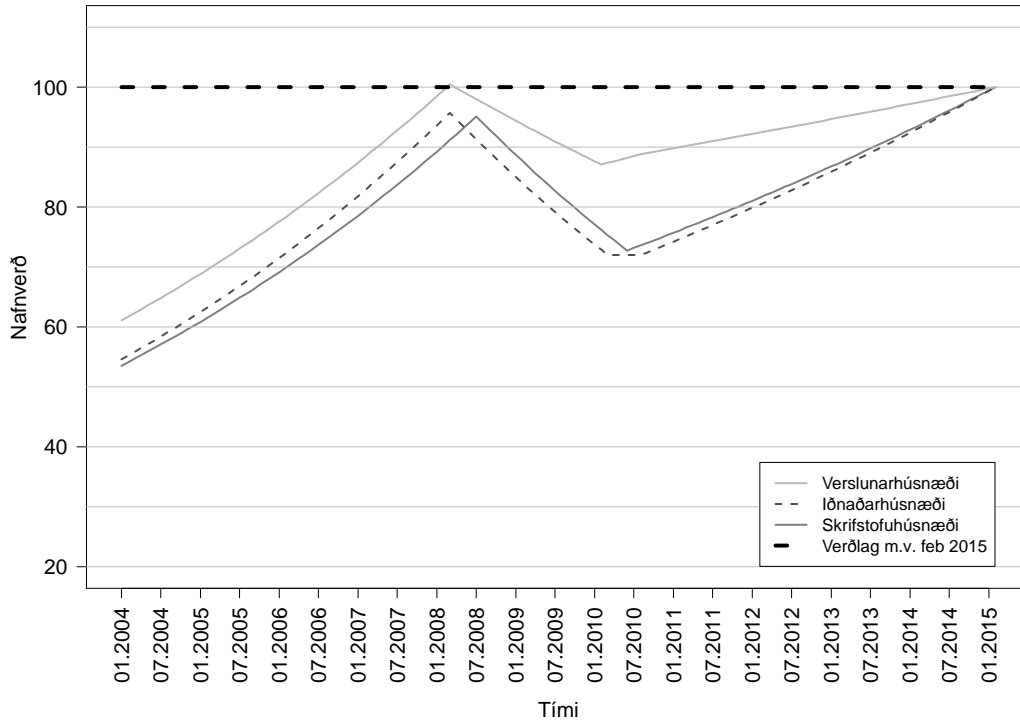
Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7160	Fáskrúðsfjörður	0,2900	0,0776
7170	Stöðvarfjörður	0,2450	0,0736
7180	Breiðdalsvík	0,2450	0,0736
7190	Djúpivogur	0,2450	0,0736
7210	Höfn	0,3000	0,0785
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3260	0,0808
8010	Selfoss	0,4800	0,0946
8015	Ölfushreppur	0,4200	0,0892
8020	Hveragerði	0,4800	0,0946
8030	Þorlákshöfn	0,4600	0,0928
8050	Laugarvatn	0,3868	0,0862
8055	Árnessvæði	0,3039	0,0788
8060	Reykholt	0,3868	0,0862
8070	Flúðir	0,3868	0,0862
8110	Eyrarbakki	0,4300	0,0901
8120	Stokkseyri	0,4300	0,0901
8150	Vík	0,3039	0,0788
8155	Skaftárvæði	0,3039	0,0788
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,3039	0,0788
8170	Hvolsvöllur	0,4053	0,0879
8175	Rangárvæði	0,3039	0,0788
8180	Hella	0,4053	0,0879
8200	Vestmannaeyjar	0,4413	0,0892

55. tafla. Undirmatssvæði atvinnuhúsnæðis

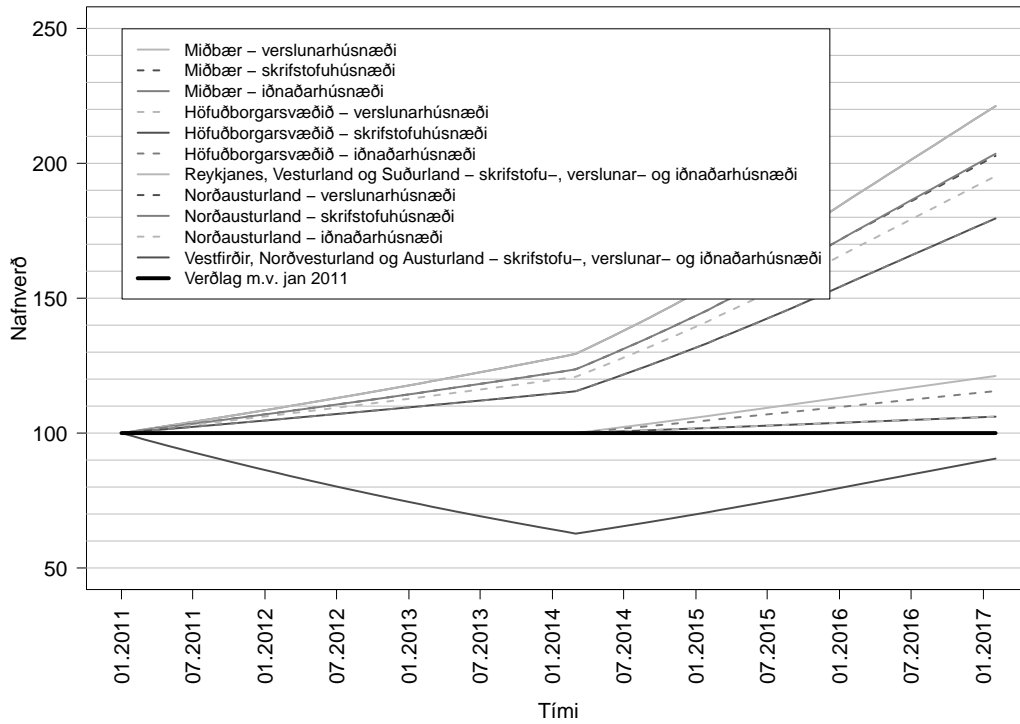
Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar			
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður	Ráðstefna
1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,000	1,170	1,000	1,000
2	Garðabær: Litlatún	1,000	2,007	1,129	1,000
3	Garðabær: Garðatorg	1,000	1,000	1,000	1,000
5	Kópavogur: Smáratorg	1,000	1,000	1,000	1,000
6	Kópavogur: Lindir	1,000	1,379	1,129	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
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

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar			
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður	Ráðstefna
17	Reykjavík: Austurver	1,000	1,250	1,000	1,000
18	Reykjavík: Grímsbær	1,000	1,000	1,000	1,000
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: Reykjavík­urv.	1,250	1,000	1,000	1,250
601	Akureyri: Sunnuhlíð 12	0,600	0,600	0,500	0,600
26	Reykjavík: Austurbakki	1,300	1,300	1,300	1,300

O Verðþróun atvinnuhúsnæðis



14. mynd. Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis.



15. mynd. Verðþróun atvinnuhúsnæðis.

P Marktækir stuðlar atvinnuleigulíkans

56. tafla. *Marktækir stuðlar: Skrifstofur*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,623	0,037	207,441	0,000
iðnaður	-0,140	0,045	-3,114	0,002
geymslur	-0,274	0,053	-5,125	0,000
aldurundir30	-0,006	0,001	-5,324	0,000
kjallariekkiverslun	-0,210	0,057	-3,658	0,000
kjallariverslun	-0,719	0,140	-5,140	0,000
skrifstofayfir3haed	0,028	0,013	2,259	0,024
4hæðireðaffeiri	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

57. tafla. *Marktækir stuðlar: Verslun*

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

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

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

58. tafla. *Marktækir stuðlar: Iðnaður*

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

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

Q Svæðastuðlar

59. tafla. Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði

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

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

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

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

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	05	Hvammshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	06	Hvammshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	07	Fellsstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	08	Fellsstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	09	Skarðshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	10	Skarðshreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	11	Suðurdalahreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	12	Suðurdalahreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	13	Skógarstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	14	Skógarstrandarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
	16	Saurbæjarhreppur	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0854	0,2845	0,0929	0,3097
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

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

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

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

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5706	01	Akrahreppur	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,1338	0,3716
	02	Akrahreppur	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,1338	0,3716
6000	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
6100	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
6250	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
6400	01	Dalvík	0,2279	0,4748	0,2279	0,4748	0,2849	0,4748	0,2279	0,4748	0,3032	0,5615
	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	Reykðælahreppur	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.
7502	01	Vopnafjarðarhreppur	0,0931	0,2601	0,0931	0,2601	0,0780	0,2601	0,0931	0,2601	0,0820	0,2733
	02	Vopnafjarðarhreppur	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0820	0,2733
7505	02	Fljótsdalshreppur	0,0586	0,2931	0,0586	0,2931	0,0586	0,2931	0,0586	0,2931	0,0945	0,3150
	03	Fljótsdalsvirkjun	0,0593	0,2967	0,0593	0,2967	0,0593	0,2967	0,0593	0,2967	0,0992	0,3308
7509	01	Borgarfjarðarhreppur	0,0507	0,2028	0,0507	0,2028	0,0507	0,2028	0,0507	0,2028	0,0820	0,2733
	02	Borgarfjarðarhreppur	0,0392	0,1959	0,0392	0,1959	0,0392	0,1959	0,0392	0,1959	0,0820	0,2733
	03	Loðmundarfjarðarhreppur	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0566	0,2829	0,0820	0,2733
7613	01	Breiðdalshreppur	0,0646	0,2152	0,0646	0,2152	0,0646	0,2152	0,0646	0,2152	0,1050	0,3180
	02	Breiðdalshreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
7617	01	Beruneshreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
	02	Beruneshreppur	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,2869	0,1050	0,3180
	03	Búlandshreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
	04	Búlandshreppur	0,0705	0,2171	0,0705	0,2171	0,0651	0,2171	0,0705	0,2171	0,1050	0,3180
	05	Geithellnahreppur	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,0574	0,2869	0,1050	0,3180
7620	02	Jökulsárhlíð	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0945	0,3150
	04	Jökuldalur	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0775	0,3100	0,0945	0,3150
	06	Hróarstunga	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0945	0,3150
	07	Fellabær	0,2685	0,5370	0,2685	0,5370	0,2685	0,5370	0,2685	0,5370	0,0900	0,3000
	08	Fell	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0540	0,2161	0,0945	0,3150
	09	Lagarfossvirkjun	0,0592	0,2958	0,0592	0,2958	0,0592	0,2958	0,0592	0,2958	0,0954	0,3180
	10	Hjaltastaðarþinghá	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0909	0,3029
	12	Eiðaþinghá	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,0584	0,2922	0,1099	0,3332
	13	Egilsstaðir	0,3066	0,5677	0,3066	0,5677	0,3293	0,5677	0,3066	0,5677	0,1047	0,3173
	14	Egilsstaðir	0,2487	0,4974	0,2487	0,4974	0,2487	0,4974	0,2487	0,4974	0,1099	0,3332

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	16	Vellir	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,1099	0,3332
	17	Grímsárvirkjun	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,1154	0,3498
	18	Skriðdalur	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,1099	0,3332
7708	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	Eyrbakki	0,2240	0,5599	0,2240	0,5599	0,1960	0,5599	0,2240	0,5599	0,1832	0,4580
	06	Eyrbakki	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

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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
	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
8610	01	Ásahreppur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	02	Ásahreppur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	03	Sigölduvirkjun	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,1389	0,3859
	04	Hrauneyjafossvirkjun	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,1389	0,3859
	05	Vatnsfellsvirkjun	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	1,0408	1,0408
	90	Þjóðlenda	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,1456	0,4043
8613	01	Hvolsvöllur	0,2550	0,5426	0,2550	0,5426	0,2170	0,5426	0,2550	0,5426	0,1456	0,4043
	02	Hvolsvöllur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	03	Fljótshlíð	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	04	Fljótshlíð	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	05	Vestur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	06	Vestur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	07	Austur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	08	Austur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	09	Vestur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	10	Vestur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	11	Austur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	12	Austur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	90	Þjóðlenda	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,1456	0,4043
8614	01	Hella	0,2543	0,5410	0,2543	0,5410	0,2164	0,5410	0,2543	0,5410	0,1456	0,4043

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	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
	04	Þykkvibær	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

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

R Atvinnustuðlar

60. tafla. Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
0000	01	Reykjavík	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	03	Kjalarneshreppur	0,5041	0,7100	0,5041	0,7100	0,5041	0,7100	0,5041	0,7100
	04	Kjalarneshreppur	0,4225	0,6500	0,4829	0,7429	0,4426	0,6810	0,4225	0,6500
	05	Reykjavík	0,8100	0,9000	0,8100	0,9000	0,8100	0,9000	0,8100	0,9000
	06	Reykjavík	0,5625	0,7500	0,5625	0,7500	0,5625	0,7500	0,5625	0,7500
1000	01	Kópavogur	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0476	1,0476	1,0000	1,0000
1100	01	Seltjarnarnes	0,9167	0,9167	0,9603	0,9603	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
1300	01	Garðabær	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
	02	Garðabær	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
	03	Álftanes	0,7116	0,7906	0,7116	0,7906	0,7116	0,7906	0,7116	0,7906
	04	Álftanes	0,6347	0,7467	0,6347	0,7467	0,6347	0,7467	0,6347	0,7467
1400	01	Hafnarfjörður	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167	0,9167
	02	Straumsvík	1,0694	1,1144	1,0694	1,1144	1,0694	1,1144	1,0694	1,1144
1604	01	Mosfellsbær	0,7868	0,8742	0,7868	0,8742	0,8243	0,9159	0,7868	0,8742
	02	Mosfellsbær	0,4941	0,6589	0,4941	0,6589	0,4941	0,6589	0,4941	0,6589
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
2503	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	Flugstöðvarsvæði	0,8820	0,8820	0,9470	0,9470	0,9470	0,9470	0,8820	0,8820
	04	Flugvallarsvæði 2	0,2989	0,5434	0,3209	0,5834	0,3209	0,5834	0,2989	0,5434
2504	01	Garður	0,2595	0,4897	0,2787	0,5258	0,2787	0,5258	0,2595	0,4897
	02	Flugvallarsvæði 2	0,2989	0,5434	0,3209	0,5834	0,3209	0,5834	0,2989	0,5434
2506	01	Vogar	0,2541	0,4620	0,2728	0,4960	0,2728	0,4960	0,2541	0,4620
	02	Vogar	0,2360	0,4452	0,2533	0,4780	0,2533	0,4780	0,2360	0,4452
3000	01	Akranes	0,4237	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	Hvalfjarðarstrandarhr.	0,2152	0,4219	0,2310	0,4530	0,2310	0,4530	0,2152	0,4219
	02	Hvalfjarðarstrandarhr.	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

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
3609	09	Leirár- og Melahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	10	Leirár- og Melahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	01	Andakílshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2152	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

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	26	Hraunhreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	27	Kolbeinsstaðahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	28	Kolbeinsstaðahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	29	Andakílshreppur	0,4805	0,6160	0,8479	0,8479	0,8479	0,8479	0,7897	0,7897
3709	01	Grundarfjörður	0,2983	0,4475	0,3203	0,4805	0,3203	0,4805	0,3125	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

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	05	Hvammshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	06	Hvammshreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	07	Fellsstrandarhreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	08	Fellsstrandarhreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	09	Skarðshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	10	Skarðshreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	11	Suðurdalahreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	12	Suðurdalahreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	13	Skógarstrandarhreppur	0,1944	0,3812	0,2087	0,4093	0,2087	0,4093	0,1944	0,3812
	14	Skógarstrandarhreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	16	Saurbæjarhreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
4100	01	Bolungarvík	0,1508	0,3017	0,1620	0,3239	0,1620	0,3239	0,1508	0,3017
	02	Bolungarvík	0,1584	0,3168	0,1701	0,3401	0,1701	0,3401	0,1584	0,3168
4200	01	Ísafjörður	0,2395	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	21	Snæfjallahreppur	0,0570	0,1901	0,0612	0,2041	0,0612	0,2041	0,0570	0,1901
	22	Grunnavíkurhreppur	0,0396	0,1584	0,0425	0,1701	0,0425	0,1701	0,0396	0,1584
	23	Sléttuhreppur	0,0396	0,1584	0,0425	0,1701	0,0425	0,1701	0,0396	0,1584
4502	01	Reykhólahreppur	0,0922	0,2304	0,0989	0,2474	0,0989	0,2474	0,0922	0,2304
	02	Reykhólahreppur	0,0867	0,2344	0,0976	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	02	Hólmavíkurhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	03	Nauteyrarhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	06	Kirkjubólshreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	07	Fellshreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
	09	Óspakseyrarhreppur	0,1014	0,2534	0,1088	0,2721	0,1088	0,2721	0,1014	0,2534
5200	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	Staðahreppur	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	Staðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Fremri-Torfustaðahr.	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	05	Ytri-Torfustaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	06	Ytri-Torfustaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	07	Hvammstangahreppur	0,1745	0,3712	0,1873	0,3985	0,1873	0,3985	0,1745	0,3712
	08	Hvammstangahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	10	Kirkjuhvamshreppur	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	Engihlíðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5609	01	Skagaströnd	0,2218	0,4186	0,2382	0,4494	0,2382	0,4494	0,2218	0,4186
	02	Skagaströnd	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	Bólstaðarhlíðahreppur	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.
6513	01	Hrafnagil	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
	02	Eyjaíjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
	03	Eyjaíjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
6515	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
	08	Arnarneshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
6601	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
	03	Svalbarðsströnd	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
6602	01	Grýtubakkahreppur	0,1654	0,3446	0,1776	0,3700	0,1776	0,3700	0,1654	0,3446
	02	Grýtubakkahreppur	0,1207	0,2944	0,1296	0,3160	0,1296	0,3160	0,1207	0,2944
6607	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
	03	Kröfluvirkjun	0,7897	0,7897	0,8479	0,8479	0,8479	0,8479	1,1696	1,1696
6611	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	Reykðælahreppur	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	12	Þeistareykjavirkjun	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	1,1696	1,1696
	20	Flatey	0,0316	0,1579	0,0339	0,1696	0,0339	0,1696	0,0316	0,1579
6706	02	Svalbarðshreppur	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
7502	01	Vopnafjarðarhreppur	0,1253	0,2847	0,1409	0,3203	0,1345	0,3057	0,1253	0,2847
	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
7613	01	Breiðdalshreppur	0,1501	0,3194	0,1612	0,3429	0,1612	0,3429	0,1501	0,3194
	02	Breiðdalshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
7617	01	Beruneshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	02	Beruneshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	03	Búlandshreppur	0,1256	0,3064	0,1349	0,3290	0,1349	0,3290	0,1256	0,3064
	04	Búlandshreppur	0,2055	0,3737	0,2207	0,4013	0,2312	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	0,4289	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

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	16	Vellir	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	17	Grímsárvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281
	18	Skriðdalur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
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	Eyrbakki	0,2853	0,4835	0,3209	0,5439	0,3063	0,5192	0,2853	0,4835
	06	Eyrbakki	0,1820	0,3791	0,1954	0,4070	0,1954	0,4070	0,1820	0,3791
	07	Stokkseyri	0,2853	0,4835	0,3209	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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
	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
8610	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
	90	Þjóðlenda	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
8613	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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
8614	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
	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

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	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
	05	Búrfellsvirkjun	0,3291	0,5224	0,3534	0,5609	0,3534	0,5609	0,9055	0,9055
	06	Sultartangavirkjun	0,8292	0,8292	0,8903	0,8903	0,8903	0,8903	0,9055	0,9055
8721	01	Biskupstungur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Biskupstungur	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	03	Laugardalur	0,3582	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	Pingvellir	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	06	Pingvellir	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
8722	01	Hraungerði	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	02	Hraungerði	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	03	Gaulverjabær	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	04	Gaulverjabær	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	05	Villingaholt	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975
	06	Villingaholt	0,3134	0,4975	0,3365	0,5342	0,3365	0,5342	0,3134	0,4975

S Framreiknistuðlar

61. tafla. Framreiknistuðlar

Sveitarfélag/byggð			Tegund	Stuðull
0000	04	Kjalarneshreppur	7 Iðnaðarhús	1,2
			8 Vörugeymslur	1,1
1000	01	Kópavogur	8 Vörugeymslur	1,1
1100	01	Seltjarnarnes	7 Iðnaðarhús	1,1
1604	01	Mosfellsbær	8 Vörugeymslur	1,1
2000	04	Keflavík	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			8 Vörugeymslur	1,1
2300	01	Grindavík	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			7 Iðnaðarhús	1,1
			8 Vörugeymslur	1,1
2503	01	Sandgerði	7 Iðnaðarhús	1,1
3000	01	Akranes	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
3511	02	Hvalfjarðarstrandarhreppur	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			7 Iðnaðarhús	1,1
3609	01	Andakílshreppur	9 Sérhæfðar byggingar	1,1
			9 Sérhæfðar byggingar	1,1
			8 Vörugeymslur	1,1
3709	01	Grundarfjörður	9 Sérhæfðar byggingar	1,1
3711	01	Stykkishólmur	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			7 Iðnaðarhús	1,1
			9 Sérhæfðar byggingar	1,1
4200	01	Ísafjörður	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			7 Iðnaðarhús	1,1
			8 Vörugeymslur	1,1
			7 Iðnaðarhús	1,1
4502	02	Reykholahreppur	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			7 Iðnaðarhús	1,1
4607	03	Rauðasandshreppur	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			9 Sérhæfðar byggingar	1,1
4803	01	Súðavíkurhreppur	7 Iðnaðarhús	1,1
			8 Vörugeymslur	1,1
4901	02	Árneshreppur	7 Iðnaðarhús	1,1
6000	02	Akureyri	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
6100	09	Öxarfjarðarhreppur	8 Vörugeymslur	1,1
			6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
	13	Raufarhafnarhreppur	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
			8 Vörugeymslur	1,1

Sveitarfélag/byggð	Tegund	Stuðull
6607 01 Skútustaðahreppur	7 Iðnaðarhús	1,1
	8 Vörugeymslur	1,1
6709 07 Skeggjastaðahreppur	7 Iðnaðarhús	1,1
	8 Vörugeymslur	1,1
7300 01 Neskaupstaður	8 Vörugeymslur	1,1
7502 01 Vopnafjarðahreppur	7 Iðnaðarhús	1,1
7509 01 Borgarfjarðahreppur	7 Iðnaðarhús	1,1
7617 04 Búlandshreppur	8 Vörugeymslur	1,1
7620 07 Fellabær	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
	7 Iðnaðarhús	1,1
8200 05 Eyrarbakki	7 Iðnaðarhús	1,1
07 Stokkseyri	7 Iðnaðarhús	1,1
	9 Sérhæfðar byggingar	1,1
8613 01 Hvolsvöllur	9 Sérhæfðar byggingar	1,1
12 Austur-Eyjafjöll	8 Vörugeymslur	1,1
8614 01 Hella	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
	9 Sérhæfðar byggingar	1,1
8716 01 Hveragerði	7 Iðnaðarhús	1,1
	8 Vörugeymslur	1,1
8717 01 Þorlákshöfn	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
	9 Sérhæfðar byggingar	1,1
02 Ölfushreppur	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,1
	7 Iðnaðarhús	1,1
8720 03 Gnúpverjasvæði	7 Iðnaðarhús	1,1
8721 03 Laugardalur	6 Verslanir og skrifstofuhús	1,2

Almennt eru framreiknistuðlar 1,05

T Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

62. tafla. 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	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	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	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	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	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	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	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	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	1,0500
10	Skerjafjörður	1,0500	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	1,0500
12	Hlíðar	1,0100	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	1,0500
14	Gerði	0,0000	0,9806	0,9806	0,9806	0,9806	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Fossvogur	1,0500	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	0,0000
17	Grafarvogur: Borgir	0,0000	0,9700	0,9700	0,9700	0,9700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
18	Grafarvogur: Rimar	0,0000	0,9806	0,9806	0,9806	0,9806	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
19	Grafarvogur: Berjarími	0,0000	0,9700	0,9700	0,9700	0,9700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
20	Grafarvogur: Rimar	0,0000	0,9500	0,9500	0,9700	0,9500	0,0000	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	0,0000

Hverfi	Heiti	Gjaldflokkur									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
22	Grafarvogur: Foldahverfi	0,0000	0,9700	0,9700	0,0000	0,9700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
23	Grafarvogur: Foldahverfi	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-/Austurberg	0,9500	0,9500	0,9500	0,9330	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
29	Breiðholt: Berg (stgr. 467*)	0,9500	0,9330	0,9330	0,9500	0,9330	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
30	Breiðholt: Fell (stgr. 468)	0,9215	0,9215	0,9215	0,9050	0,9215	0,9215	0,9215	0,9215	0,9215	0,9215
31	Seljahverfi: Vestan Seljabrautar	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
32	Seljahverfi: Austan Seljabrautar	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
33	Seljahverfi: Skógar	0,9316	0,9149	0,9149	0,8900	0,8900	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
34	Seljahverfi: Sel	0,9316	0,9149	0,9149	0,8900	0,8900	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
35	Seljahverfi: Sel sunnan Jaðarsels	0,9050	0,9050	0,9050	0,9050	0,9050	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
36	Grafarholt: Brunnar	0,0000	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

U Niðurstöður mats

63. tafla. Niðurstöður endurmats

163

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	2.250.335	1.847	622.337	252.336	2.490	15.498	26.976	3.171.819
Kópavogur	618.151	1.187	103.923	36.800	395	4.959	4.324	769.739
Seltjarnarnes	106.137		3.169	3.736		876	105	114.023
Garðabær	323.530	5	37.484	12.136	2.593	7.051	664	383.463
Hafnarfjörður	428.234	870	93.012	28.921	87	14.392	3.695	569.211
Mosfellsbær	162.620	4.530	13.915	8.773	2.697	7.791	5.060	205.386
Kjósarhreppur	2.020	9.199	20	54	1.616	908	94	13.911
Reykjanesbær	165.549	10	35.063	10.697	5	7.377	2.736	221.437
Grindavík	29.347	1.512	10.550	2.057	55	1.497	806	45.824
Sandgerði	11.841	191	24.943	1.072	291	1.340	2.790	42.468
Garður	12.100		2.145	862	32	1.013	37	16.189
Vogar	11.060	575	867	721	271	896	967	15.357
Akranes	77.386		11.663	5.727	6	1.633	778	97.193
Skorradalshreppur	608	11.243	38	20	389	865	32	13.195
Hvalfjarðarsveit	5.594	6.972	22.637	518	3.007	1.722	199	40.649
Borgarbyggð	29.043	22.107	6.195	4.431	11.042	4.854	2.340	80.012
Grundarfjarðarbær	6.832	296	2.020	909	498	236	87	10.878
Helgafellssveit	370	232	25	21	471	128	50	1.297
Stykkishólmur	12.261	493	2.520	1.457	66	159	110	17.066
Eyja- og Miklaholtshreppur	392	362	194	51	1.291	111	210	2.611
Snæfellsbær	11.311	1.599	4.106	1.118	1.503	455	231	20.323

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	2.375	1.367	754	653	4.392	248	110	9.899
Bolungarvík	4.477	171	1.250	535	114	88	151	6.786
Ísafjarðarbær	21.456	1.078	5.563	3.250	1.335	367	538	33.587
Reykholahreppur	820	1.017	181	198	1.162	165	113	3.656
Tálknafjarðarhreppur	978	91	309	169	227	35	41	1.850
Vesturbyggð	5.097	492	1.043	530	914	86	87	8.249
Súðavíkurhreppur	869	573	343	214	537	42	27	2.605
Árneshreppur	107	150	76	35	349	8	6	731
Kaldrananeshreppur	422	131	137	71	253	21	4	1.039
Strandabyggð	2.178	336	453	311	1.029	50	181	4.538
Skagafjörður	30.793	2.267	7.111	5.022	9.450	517	983	56.143
Húnaþing vestra	5.486	1.133	1.638	909	5.605	200	407	15.378
Blönduós	5.573	150	1.815	1.491	546	59	161	9.795
Skagaströnd	2.317	15	764	504	36	35	43	3.714
Skagabyggð	104	82	11	29	904			1.130
Húnavatnshreppur	404	506	59	405	4.161	74	7.147	12.756
Akrahreppur	590	209	6	55	1.559	29	10	2.458
Akureyri	231.973	2.141	44.294	27.794	301	810	2.135	309.448
Norðurþing	24.406	1.199	5.293	2.581	2.433	344	308	36.564
Fjallabyggð	14.961	700	3.283	1.834	411	194	205	21.588
Dalvíkurbyggð	12.962	826	2.584	1.958	2.364	200	437	21.331
Eyjafjarðarsveit	8.269	1.164	367	751	5.116	456	279	16.402
Hörgársveit	3.551	684	878	368	3.362	186	333	9.362
Svalbarðsstrandarhreppur	4.443	1.785	563	212	1.078	341	56	8.478

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	2.495	517	372	256	1.039	52	31	4.762
Skútustaðahreppur	2.365	589	957	442	1.274	1.567	1.565	8.759
Tjörneshreppur	211		20	14	384		12	641
Þingeyjarsveit	5.555	4.590	480	1.076	6.406	879	1.459	20.445
Svalbarðshreppur	93	118	18	34	554	5	21	843
Langesbyggð	2.058	14	1.135	520	436	28	38	4.229
Seyðisfjörður	3.885	54	1.863	814	96	62	381	7.155
Fjarðabyggð	33.108	244	99.544	5.177	1.055	516	422	140.066
Vopnafjarðahreppur	3.422	191	956	386	2.037	214	147	7.353
Fljótshreppur	162	30	30	101	500	206	7.745	8.774
Borgarfjarðahreppur	574	94	215	69	313	13	10	1.288
Breiðdalshreppur	621	86	314	204	641	30	35	1.931
Djúpavogshreppur	2.026	78	793	315	918	19	75	4.224
Fljótshérað	29.348	2.432	7.774	3.823	4.430	1.613	997	50.417
Hornafjörður	17.196	1.119	4.743	1.380	2.724	285	293	27.740
Vestmannaeyjar	42.274	221	9.767	3.558	109	294	396	56.619
Sveitarfélagið Árborg	92.355	349	18.082	10.355	1.817	5.049	1.195	129.202
Mýrdalshreppur	3.676	527	1.441	264	1.842	197	47	7.994
Skaftárhreppur	2.219	1.502	936	391	3.221	1.757	245	10.271
Ásahreppur	1.085	241	117	24	1.822	169	15.088	18.546
Rangárþing eystra	10.938	4.500	2.858	1.817	8.387	897	483	29.880
Rangárþing ytra	9.696	7.319	2.955	1.772	7.013	2.778	756	32.289
Hrunamannahreppur	5.374	7.440	1.588	760	3.746	1.192	519	20.619
Hveragerði	27.817	32	3.620	3.209	121	682	783	36.264

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	14.510	1.281	4.264	1.993	5.252	2.425	9.168	38.893
Grímsnes- og Grafningshreppur	4.143	58.759	821	798	3.069	5.382	6.364	79.336
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2.676	2.474	254	423	4.827	1.365	9.201	21.220
Bláskógabyggð	8.068	36.377	1.428	1.595	6.509	3.522	380	57.879
Flóahreppur	2.491	1.024	309	563	5.381	520	411	10.699
Alls	4.979.773	213.699	1.243.255	464.429	152.366	110.034	124.320	7.287.876

Allar tölur eru í milljónum króna

V **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, vegvísnum, 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 fánlegri 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 kostna 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 annast 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 kærú 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 kærú nema sérstök heimild fyrir frestun sé veitt af hálfu ráðuneytisins. Niðurstaða kærú máls 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.

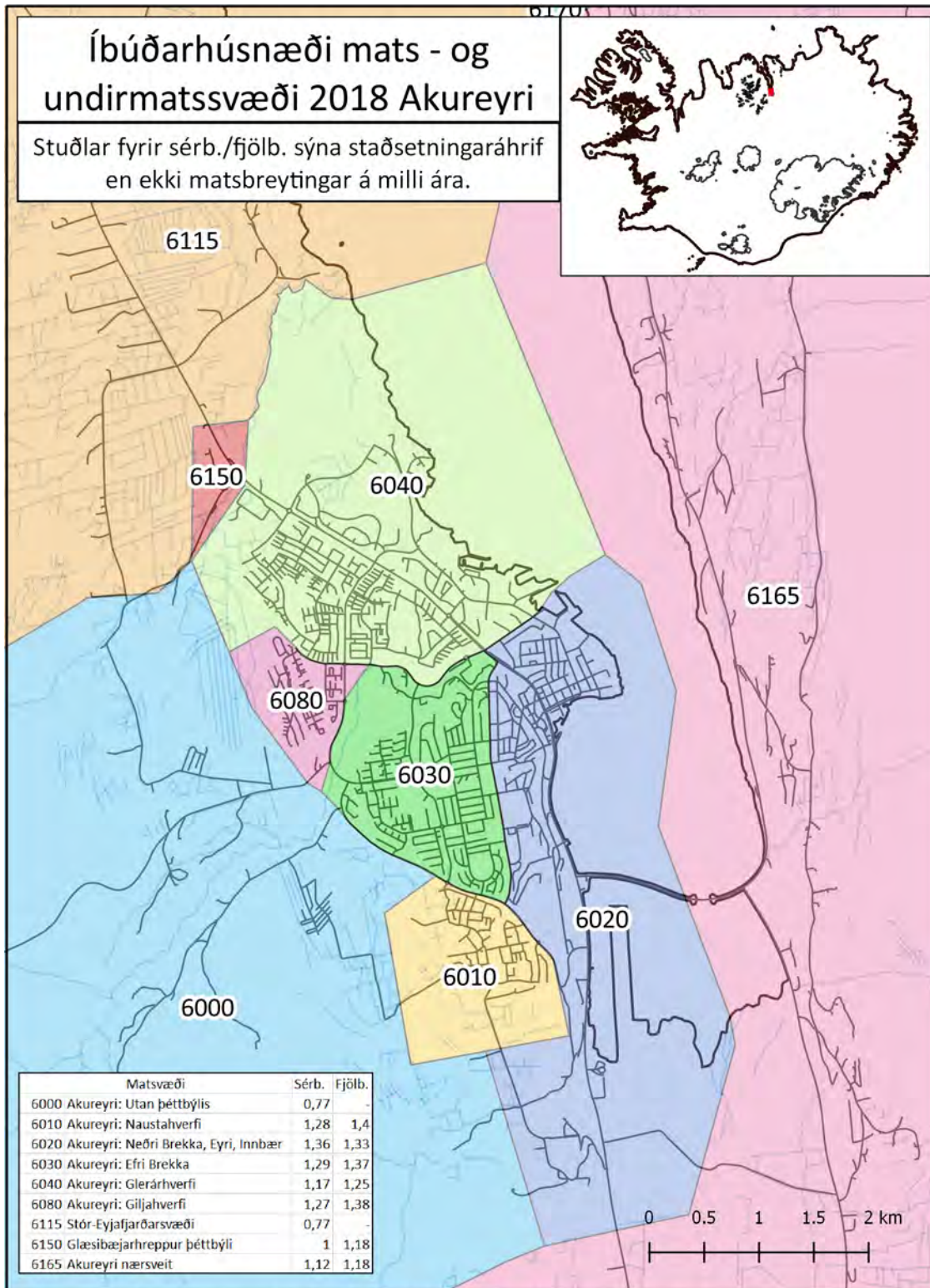
■**36. gr.** Ráðherra getur með reglugerð¹⁾ sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara. Áður en slík reglugerð er sett skal um hana leitað umsagnar Sambands íslenskra sveitarfélaga.

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

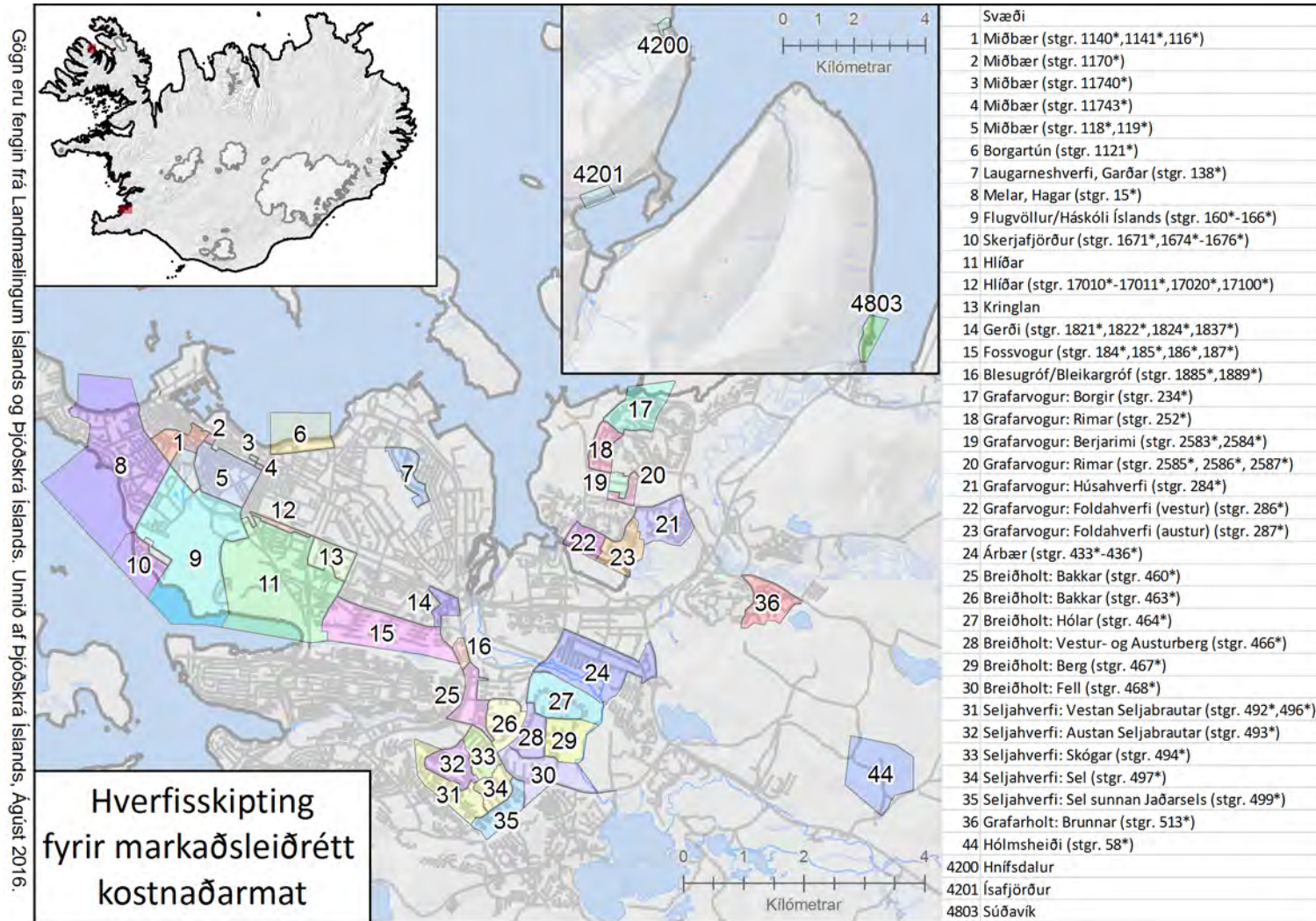
■**37. gr.** [Brot gegn ákvæðum laga þessara varða sektum nema þyngri refsing liggja við samkvæmt öðrum lögum.]¹⁾

¹⁾ *L. 88/2008, 234. gr.*

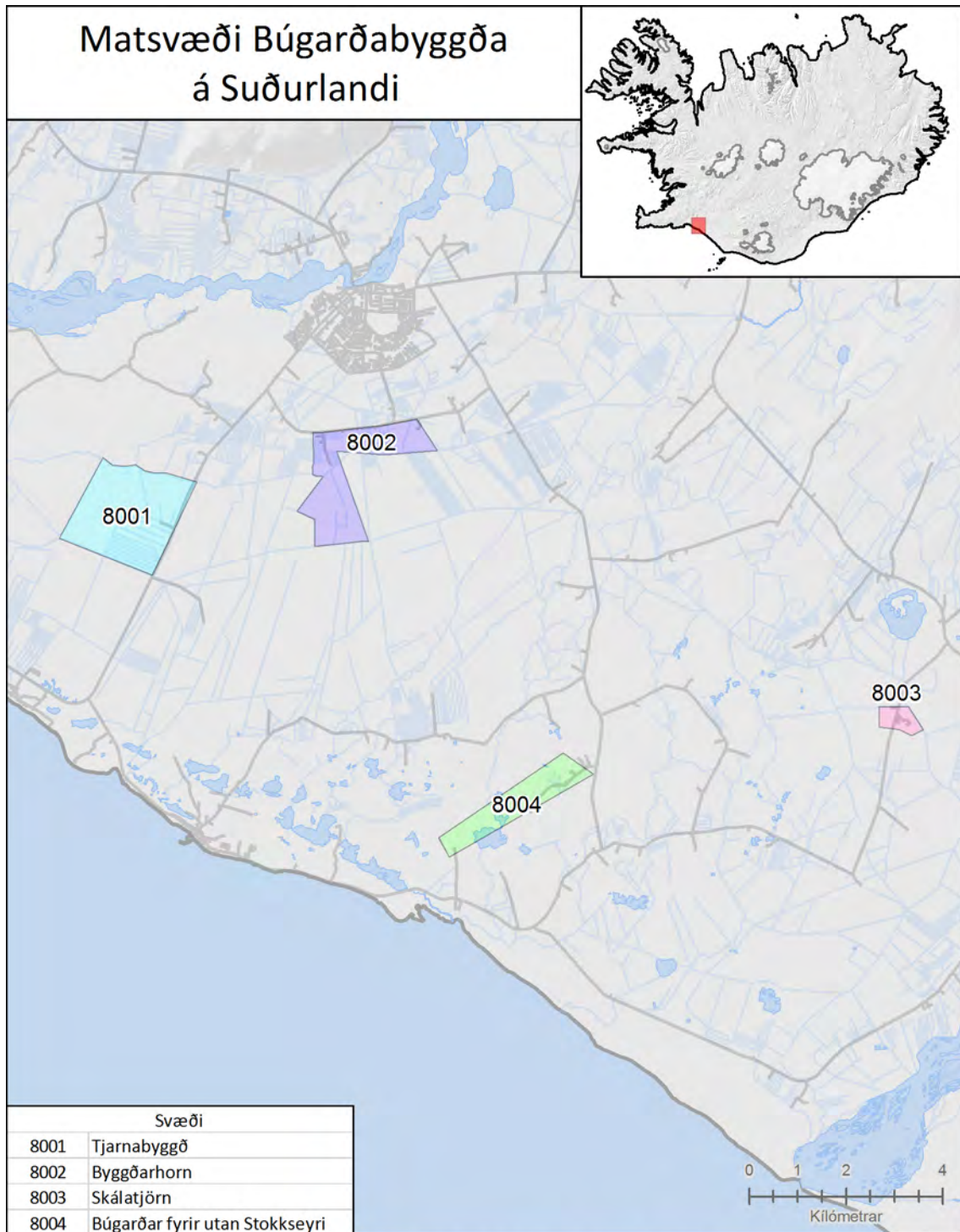
W Kort



16. mynd. Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri.



17. mynd. Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat árið 2018.

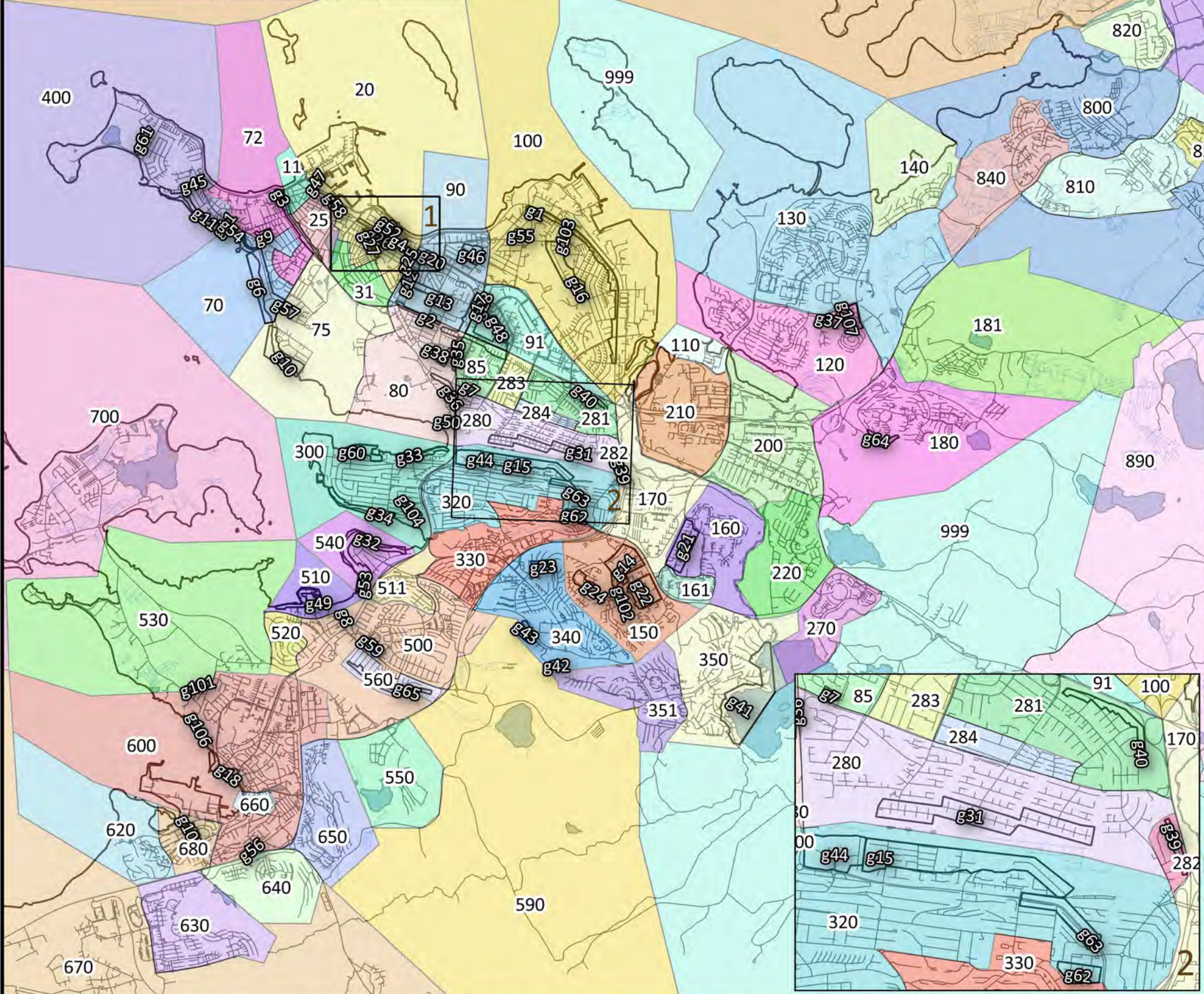
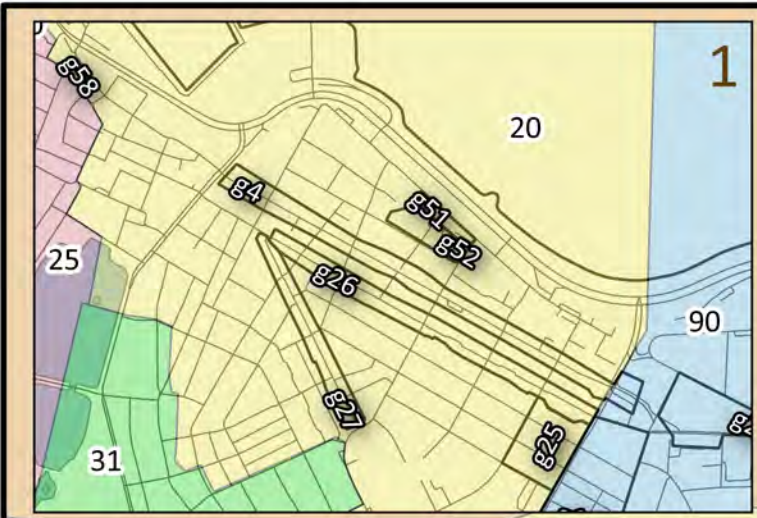
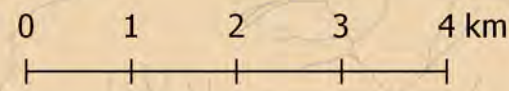


Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, Ágúst 2016.

18. mynd. Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi árið 2018.

Íbúðarhúsnæði Mats - og undirmatssvæði 2018 Höfuðborgarsvæði

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



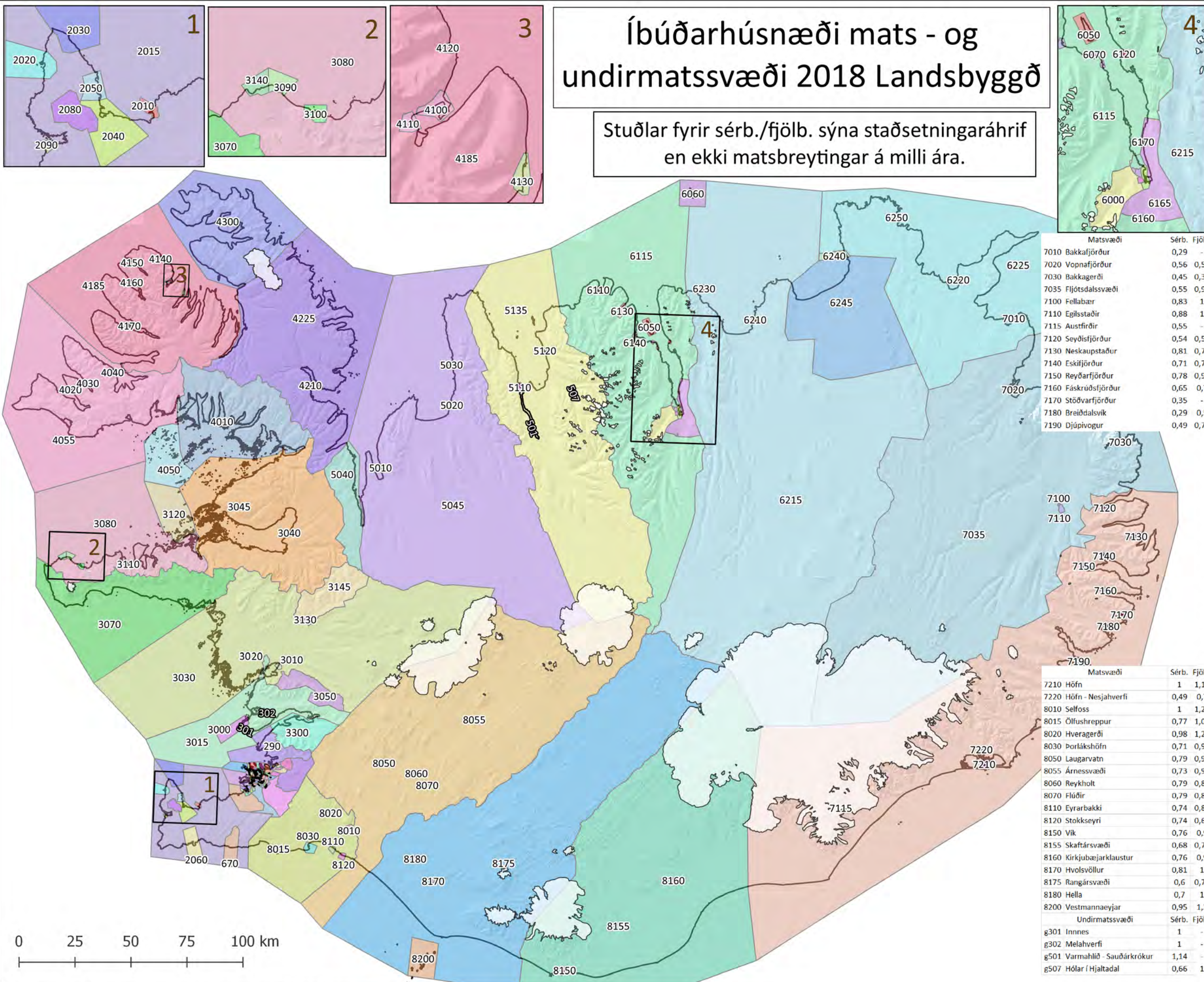
Undirmatssvæði	Sérb.	Fjölb.
g24 Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	-	0,89
g25 Njálsgata, Grettisgata, Barónsstigur	1	0,92
g26 Laugavegur	1	1,06
g27 Skólavörðustígur	1	1,15
g28 Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	-	1,04
g31 Fossvogsdalur	1,31	-
g32 Arnarnes - sjávarsíða	1,21	-
g33 Kópavogur við Fossvog	1,21	-
g34 Suðurströnd Kársness	1,21	1
g35 Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,9	0,91
g36 Suðurhlíðar við Kringlumýrarbraut/Bústaðaveg	0,9	-
g37 Grundarhús/Vallarhús	1	1,04
g38 V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörghlíð	1	1
g39 Blesugróf við Reykjanesbraut	0,85	-
g40 Miklabraut/Reykjanesbraut	0,85	0,91
g41 Elliðaavatn	1,35	1,1
g42 Órvasalir/Óldusalir	0,92	-
g43 Þrúðsalir/Þrymsalir	0,92	-
g44 Lundur	1	1,17
g45 Hrólfsskálamelur	-	1
g46 Mánatún/Sóltún	1	1
g47 Mýragata 26	-	1,06
g48 Safamýri	1	1,15
g49 Sjáland - sjávarsíða	-	1,16
g50 Suðurhlíð 38	-	1,25
g51 101 - Skuggahverfi - sjávarsíða	-	1,4
g52 101 - Skuggahverfi	-	1,1
g53 Arnarnes - að vegi	1,1	-
g54 Frostaskjól/Sórlaskjól - sjávarsíða	1,1	0,95
g55 Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,15	1
g56 Stekkjarhvamur	0,94	-
g57 Þorragata	-	1,3
g58 Tryggvagata 18	-	1,4
g59 Garðatorg	-	1,08
g60 Naustavör	1	1,09
g61 Nesballi	1,06	-
g62 Engihjalli	-	0,84
g63 Nýbýlavegur	0,89	1
g64 Ólafsgesli - Golfvöllur	1,16	-
g65 Hagakotslækur	1,18	-
g101 Hrafnista - Hlein	1,05	-
g102 Hjallasel	1,08	-
g103 Hrafnista - Jökulgrunn	1,11	1
g104 Kópavogstún	1	1,1
g105 Skipalón	-	1
g106 Herjólfsgata	-	1,17
g107 Veghús	0,94	0,94
g1 Kleppsvegur	1	0,92
g2 Miklabraut	0,85	0,88
g3 Hringbraut	0,87	0,92
g4 Hverfisgata	1	0,87
g6 Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,38	1,19
g7 Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	-	1,16
g8 Sjávargrund	-	0,89
g9 Einimelur	1,38	-
g10 Skildinganes	1,38	-
g11 Suðurströnd Seltjarnarness	1,38	1,19
g12 Norðurmýri, austan Flókagötu	1,05	0,98
g13 Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,05	1,1
g14 Seljahverfi, norðurhluti	1	1,06
g15 Kópavogur, við Fossvogsdal	1,12	1,09
g16 Laugarás	1,19	1,11
g17 Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	-	0,93
g18 Norðurbakki	-	1,07
g20 Norðaustan Hlemms	1,05	0,97
g21 Vesturberg	0,96	0,96
g22 Seljahverfi, austur	0,93	0,87
g23 Kópa-, Lauga-, Ljós- og Melalind	-	1,04

Matsvæði	Sérb.	Fjölb.
11 Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,4	1,32
20 Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,42	1,35
25 Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,58	1,41
31 Miðbær: Suður-Bingholt	1,83	1,54
70 Melar: Að sjó	1,37	1,38
72 Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,44	1,29
75 Skerjafjörður	1,4	1,23
80 Hlíðar	1,22	1,26
85 Kringlan	1,14	1,27
90 Holt/Tún	1,27	1,25
91 Háaleiti/Skeifa	1,22	1,11
100 Laugarneshverfi/Vogar	1,14	1,19
110 Bryggjuhverfi	1,03	1,03
120 Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,03	1,05
130 Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1	1
140 Grafarvogur: Staðir	1	1
150 Seljahverfi	0,96	1,11
160 Hólar, Berg	0,93	1
161 Fell	0,87	0,94
170 Neðra-Breiðholt	0,95	1
180 Grafarholt	1	0,95
181 Úlfarsárdalur	0,86	0,98
200 Árbær	0,98	1
210 Ártúnsholt/Höfðar	1,06	1,13
220 Selás	1	1,08
270 Norðlingaholt	1	0,96
280 Fossvogur	1,23	1,26
281 Réttarholt	1,15	1,21
282 Blesugróf	1,09	-
283 Hvassaleiti	1,18	1,18
284 Bústaðahverfi	1,17	1,09
290 Kjalarnes	0,7	0,68
300 Kópavogur: Vesturbær	1,05	1,07
320 Kópavogur: Austurbær	1,05	1,09
330 Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,06	1,11
340 Kópavogur: Lindir, Salir	1,02	1,01
350 Kópavogur: Hvörf, Þing	1	0,97
351 Kópavogur: Kórar	0,98	0,92
400 Seltjarnarnes	1,22	1,25
500 Garðabær	1,06	1,09
510 Garðabær: Sjáland	1,06	1,09
511 Garðabær: Akrahverfi	1,4	1,09
520 Garðabær: Ásar	1,11	1,09
530 Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1	-
540 Garðabær: Arnarnes	1,15	-
550 Garðabær: Urriðaholt	1	0,97
560 Garðabær: Flatir	1,17	-
590 Garðabær: Utan þéttbýlis	0,95	-
600 Hafnarfjörður	0,98	0,97
620 Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,91	0,91
630 Hafnarfjörður: Vellir	0,82	0,88
640 Hafnarfjörður: Ásland	0,94	0,98
650 Hafnarfjörður: Setberg	1	1
660 Hafnarfjörður: Flensborg	1	0,92
670 Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,52	0,52
680 Hafnarfjörður: Börd	0,9	0,96
700 Garðabær: Álfanes	0,88	0,93
800 Mosfellsbær	0,98	0,95
810 Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,92	0,93
820 Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,81	-
830 Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,75	-
840 Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1	1,03
850 Mosfellsbær: Helgafell	0,91	0,93
890 Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7	-
999 Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7	-

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands, Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, maí 2017.

Íbúðarhúsnæði mats - og undirmatssvæði 2018 Landsbyggð

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



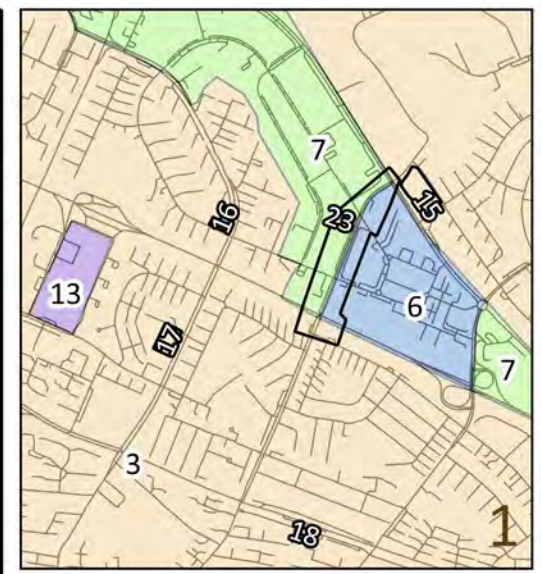
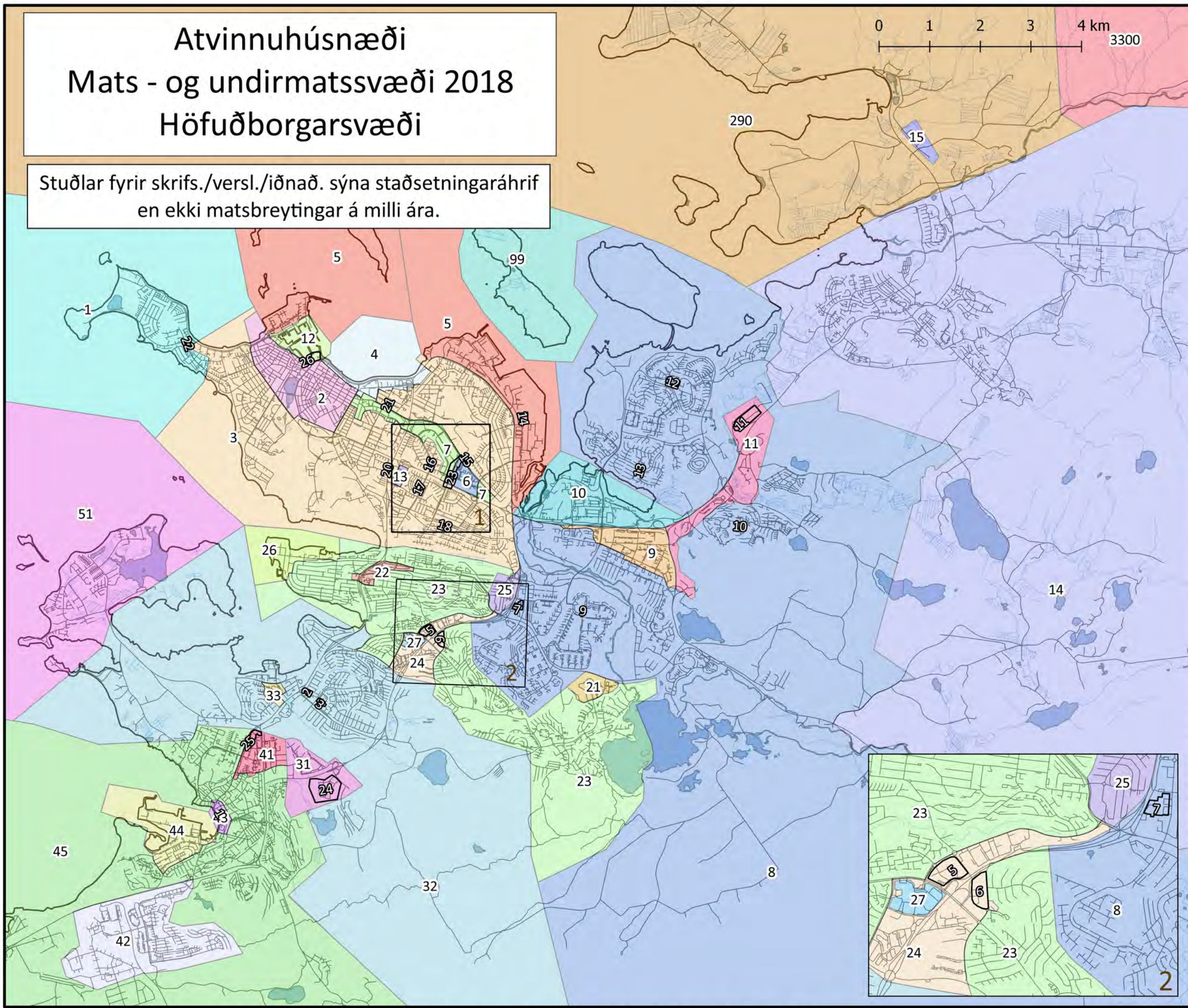
Matsvæði	Sérb.	Fjölb.
2010 Vogar	0,92	1,22
2015 Reykjanes dreifbýli	0,52	-
2020 Sandgerði	0,75	0,91
2030 Garður	0,75	0,91
2040 Njarðvík	1,03	1,32
2050 Keflavík	1,17	1,42
2060 Grindavík	1	1,14
2080 Flugvallarsvæði	0,75	0,88
2090 Hafnir	0,55	-
3000 Akranes	1,12	1,3
3010 Hvanneyri	0,75	0,91
3015 Hvalfjarðarsvæði	0,78	0,99
3020 Borgarnes	0,84	1
3030 Borgarbyggð	0,62	-
3040 Búðardalur	0,51	0,69
3045 Dalabyggð	0,46	-
3050 Skorradalshreppur	0,84	-
3070 Snæfellsnes: Suður	0,58	0,77
3080 Snæfellsnes: Norður	0,57	0,65
3090 Ríf	0,29	-
3100 Ólafsvík	0,67	0,86
3110 Grundarfjörður	0,8	1
3120 Stykkishólmur	0,91	1,19
3130 Bírfrost	0,71	0,92
3140 Hellissandur	0,66	0,86
3145 Norðurárdalur	0,65	-
3300 Kjós	0,78	-
4010 Reykhólahreppur	0,39	0,38
4020 Patreksfjörður	0,53	0,57
4030 Tálknafjörður	0,37	0,45
4040 Blöndudalur	0,46	0,36
4050 Flatey á Breiðafirði	0,37	-
4055 Vesturbyggð	0,39	-
4100 Ísafjörður: Eldri byggð	0,75	0,79
4110 Ísafjörður: Nýrri byggð	0,76	0,68
4120 Hnífsdalur	0,45	0,72
4130 Súðavík	0,45	0,49
4140 Bolungarvík	0,48	0,5
4150 Suðureyri	0,39	0,36
4160 Flateyri	0,35	0,36
4170 Þingeyri	0,39	0,36
4185 Ísafjarðarsýsla	0,39	0,42
4210 Hólmavík	0,54	-
4225 Strandir	0,39	0,43
4300 Hornstrandir	0,35	-
5010 Hvammstangi	0,57	0,73
5020 Blönduós	0,59	0,73
5030 Skagaströnd	0,47	0,35
5040 Borðeyri	0,39	-
5045 Húnavatnssýsla	0,47	-
5110 Sauðárkrókur	1	1
5120 Hofsvík	0,45	0,8
5135 Skagafjörður	0,66	0,4
6000 AK: Utan þéttbýlis	0,77	-
6010 AK: Naustahverfi	1,28	1,4
6020 AK: Neðri Brekka, Eyri, Innb.	1,36	1,33
6030 AK: Efri Brekka	1,29	1,37
6040 AK: Glerárhverfi	1,17	1,25
6050 Hrísey	0,49	0,48
6060 Grímsey	0,4	0,35
6070 Árskógssandur/Hauganes	0,53	0,7
6080 Akureyri: Giljahverfi	1,27	1,38
6110 Siglufjörður	0,7	0,62
6115 Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,77	-
6120 Grenivík	0,68	-
6130 Ólafsfjörður	0,55	0,4
6140 Dalvík	0,77	0,68
6150 Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1	1,18
6160 Hrafnagilshverfi	1	1,23
6165 Akureyri nærsveit	1,12	1,18
6170 Svalbarðseyri	0,8	0,75
6210 Húsavík	0,96	1,01
6215 Suður-Þingeyjarsýsla	0,63	-
6220 Þórshöfn	0,41	0,44
6225 Norðausturland dreifbýli	0,31	-
6230 Flatey á Skjálfanda	0,33	-
6240 Kópasker	0,31	0,35
6245 Óxarfjörður	0,37	-
6250 Raufarhöfn	0,15	0,25
7010 Bakkafjörður	0,29	-
7020 Vopnafjörður	0,56	0,59
7030 Bakkagerði	0,45	0,36
7035 Fljótssvæði	0,55	0,93
7100 Fellabær	0,83	1
7110 Egilsstaðir	0,88	1
7115 Austfirðir	0,55	-
7120 Seyðisfjörður	0,54	0,56
7130 Neskaupstaður	0,81	0,79
7140 Eskifjörður	0,71	0,74
7150 Reyðarfjörður	0,78	0,93
7160 Fáskrúðsfjörður	0,65	0,7
7170 Stöðvarfjörður	0,35	-
7180 Breiðdalsvík	0,29	0,5
7190 Djúpvogur	0,49	0,78
7210 Höfn	1	1,13
7220 Höfn - Nesjahverfi	0,49	0,7
8010 Selfoss	1	1,28
8015 Ölfushreppur	0,77	1,03
8020 Hveragerði	0,98	1,23
8030 Þorlákshöfn	0,71	0,94
8050 Laugarvatn	0,79	0,92
8055 Árnessvæði	0,73	0,97
8060 Reykholt	0,79	0,82
8070 Flúðir	0,79	0,88
8110 Eyrarbakki	0,74	0,83
8120 Stokkseyri	0,74	0,68
8150 Vík	0,76	0,9
8155 Skaftárvæði	0,68	0,79
8160 Kirkjubæjarklaustur	0,76	0,9
8170 Hvoslvöllur	0,81	1
8175 Rangárvæði	0,6	0,76
8180 Hella	0,7	1
8200 Vestmannaeyjar	0,95	1,2
Undirmatssvæði	Sérb.	Fjölb.
g301 Innnes	1	-
g302 Melahverfi	1	-
g501 Varmahlíð - Sauðárkrókur	1,14	-
g507 Hólar í Hjaltadal	0,66	1

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, maí 2017.

Atvinnuhúsnæði Mats - og undirmatssvæði 2018 Höfuðborgarsvæði

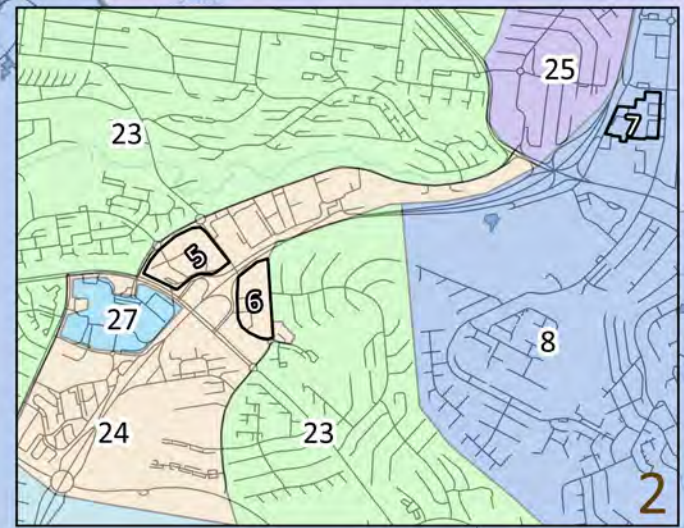
Stuðlar fyrir skrifts./versl./iðnað. sýna staðsetningarhrif en ekki matsbreytingar á milli ára.

0 1 2 3 4 km 3300



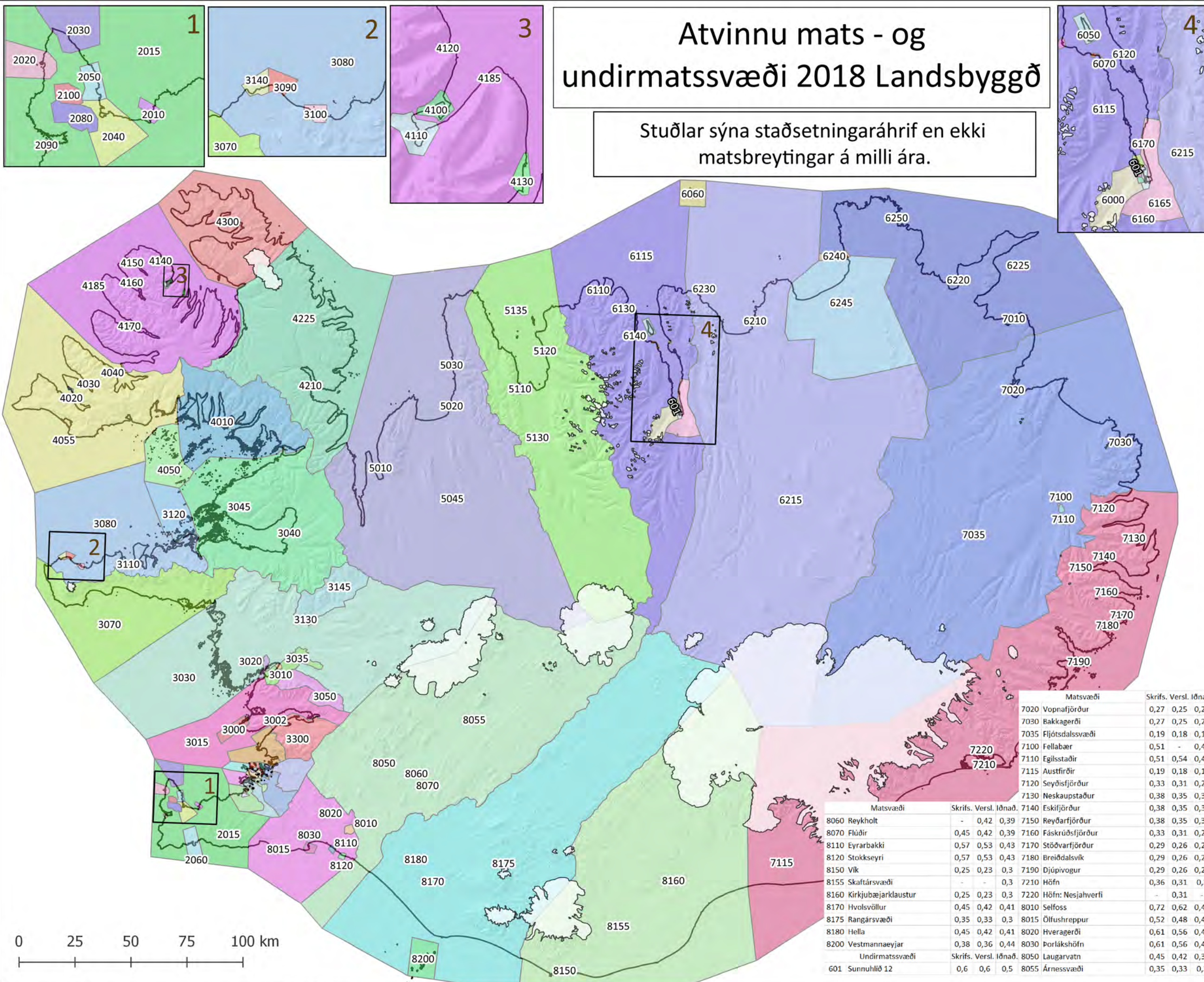
Matsvæði	Skrifts.	Versl.	Iðnað.
1 Seltjarnarnes	0,74	0,75	0,95
2 Miðbær	1,56	1,61	1,65
3 Reykjavík megnið	0,97	1	0,98
4 Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,27	1,02	1,3
5 Garðar/Vogar/Örfirisey	0,9	0,87	1,17
6 Skeifan	0,88	0,92	1,27
7 Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,95	1	1,24
8 Úthverfi	0,94	0,73	0,89
9 Hálsar	0,78	0,8	1,01
10 Höfðar	0,7	0,7	0,95
11 Grafarholt/Korputorg	0,79	0,8	0,83
12 Reykjavíkurbhöfn	1,16	1,16	1,37
13 Kringlan	0,92	2,75	0,9
14 Mosfellsbær	0,74	0,72	0,76
15 Esjumelar	-	-	0,65
21 Kópavogur: Hvörf	0,66	0,65	0,83
22 Kópavogur: Hamraborg/Dalbrekka	0,7	0,68	0,95
23 Kópavogur	0,7	0,65	0,83
24 Kópavogur: Smárar/Dalsvegur/Lindir	0,83	0,75	1,06
25 Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	0,57	0,65	0,97
26 Kópavogur: Kársnes	0,69	0,65	0,9
27 Smáralind	0,78	2,16	-
31 Garðabær: Kaupún/Hraun	0,55	0,55	1,14
32 Garðabær	0,73	0,61	1
33 Garðabær: Lyngás	0,7	0,61	0,83
41 Hafnarfjörður: Hraun	0,74	0,74	0,99
42 Hafnarfjörður: Vellir	0,47	0,7	0,64
43 Hafnarfjörður: Miðbær	0,88	0,76	0,92
44 Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,88	0,7	0,83
45 Hafnarfjörður	0,7	0,7	0,63
51 Garðabær: Álftanes	-	0,52	-
290 Kjalarnes	0,51	0,4	0,59

Undirmatssvæði	Skrifts.	Versl.	Iðnað.
g1 Hafnarfjörður: Fjörður	1	1,17	-
g2 Garðabær: Litlatún	-	2,01	-
g3 Garðabær: Garðatorg	1	1	1
g5 Kópavogur: Smáratorg	1	1	-
g6 Kópavogur: Lindir	-	1,38	-
g7 Reykjavík: Mjódd	1	1,65	1,13
g9 Reykjavík: Hólagarður	-	1	-
g10 Reykjavík: Kirkjustétt	1	1	-
g11 Reykjavík: Korputorg	-	1	-
g12 Reykjavík: Spöngin	1	1,39	-
g13 Reykjavík: Hveraföld	1	1	1
g14 Reykjavík: Holtagarðar	-	-	1
g15 Reykjavík: Glæsibær	1	1,25	1,27
g16 Reykjavík: Miðbær	1	1,25	1
g17 Reykjavík: Austurvei	1	1,25	-
g18 Reykjavík: Grímsbær	1	1	-
g20 Reykjavík: Suðurvei	-	1	-
g21 Reykjavík: Nóatún	1	-	-
g22 Seltjarnarnes: Eiðistorg	1	1	1
g23 Reykjavík: Grensásvegur	1	0,9	0,8
g24 Garðabær: Kaupún	-	1,29	-
g25 Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,25	1	1
g26 Reykjavík: Austurbakki	1,3	1,3	1,3



Atvinnu mats - og undirmatssvæði 2018 Landsbyggð

Stuðlar sýna staðsetningaráhrif en ekki matsbreytingar á milli ára.

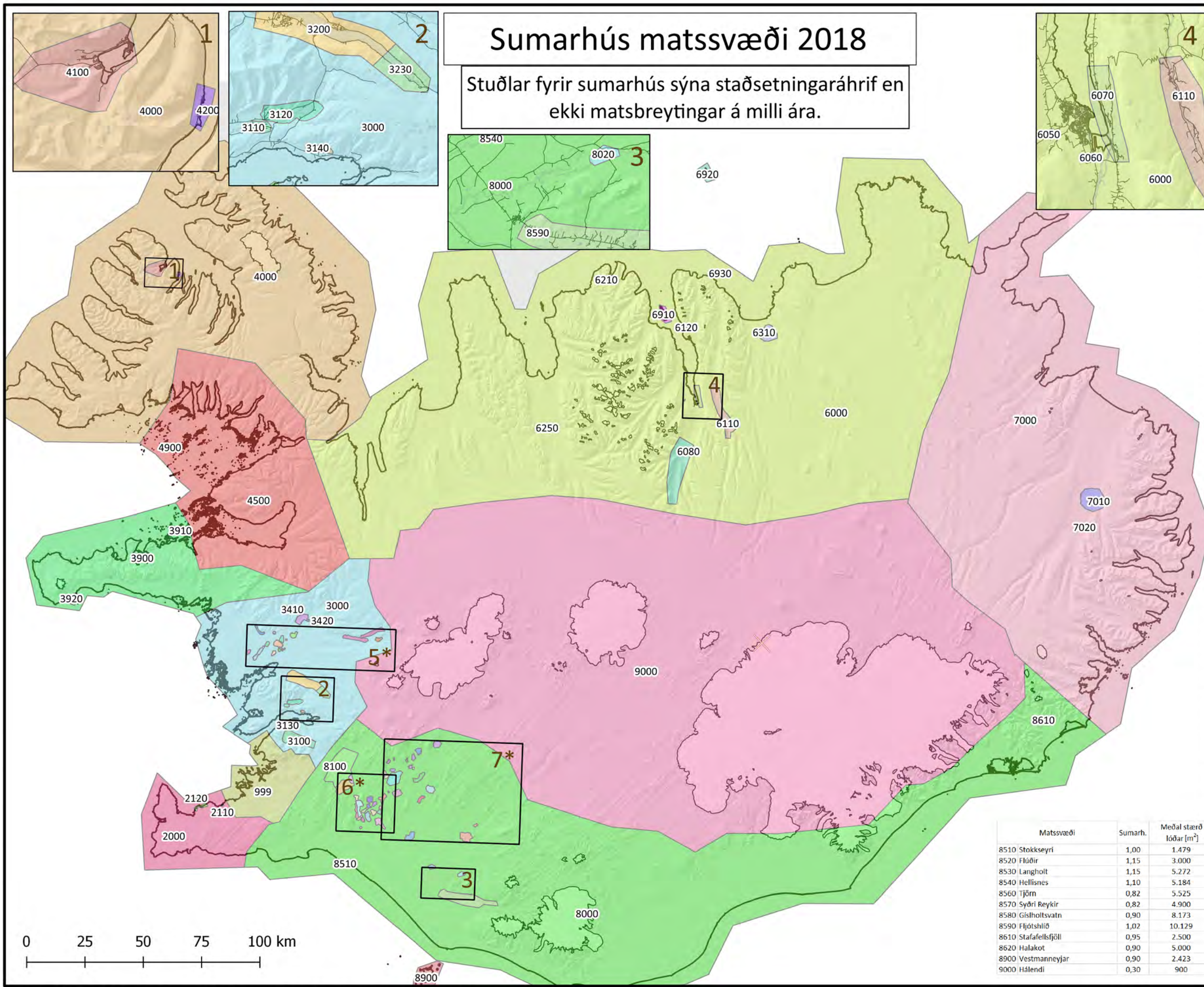


Matsvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað.
2010 Vogar	0,35	0,33	0,34
2015 Reykjanes dreifbýli	-	-	0,29
2020 Sandgerði	0,41	0,38	0,37
2030 Garður	0,41	0,38	0,38
2040 Njarðvík	0,55	0,51	0,47
2050 Keflavík	0,55	0,52	0,52
2060 Grindavík	0,5	0,46	0,51
2080 Ásbrú	0,39	0,36	0,32
2090 Hafnir	-	-	0,29
2100 Leifstöð	-	-	0,74
3000 Akranes	0,48	0,46	0,49
3002 Grundartangi	-	-	0,69
3010 Hvanneyri	0,41	-	0,36
3015 Hvalfjarðarsvæði	0,29	0,26	0,25
3020 Borgarnes	0,45	0,41	0,41
3030 Borgarbyggð	-	0,26	0,25
3035 Andakilshreppur	-	-	0,25
3040 Búðardalur	0,24	0,22	0,2
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	0,41	0,47
3130 Bifröst	-	0,41	-
3140 Hellissandur	0,38	0,35	0,33
3145 Norðurárdalur	-	-	-
3300 Kjós	-	-	0,23
4010 Reykhólahreppur	0,19	0,18	0,16
4020 Patreksfjörður	0,19	0,18	0,16
4030 Tálknafjörður	0,2	0,18	0,16
4040 Blíudalur	0,19	0,18	0,16
4050 Flatey 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 Þingeyri	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	0,3
5020 Blönduós	0,34	0,32	0,3
5030 Skagaströnd	0,29	0,26	0,25
5045 Húnavatnssýsla	-	0,22	0,2
5110 Sauðárkrúkur	0,43	0,39	0,4
5120 Hofsó	0,29	0,26	0,25
5130 Varmahlíð	-	0,22	0,2
5135 Skagafjörður	-	-	0,2
6000 AK: Utan þéttbýlis	0,48	-	0,4
6010 AK: Naustahverfi	-	0,73	0,64
6020 AK: Neðri Brekka, Eyri, Innb.	0,69	0,74	0,64
6030 AK: Efri Brekka	0,69	0,73	0,64
6040 AK: Glerárhverfi	0,69	0,73	0,8
6050 Hrísey	0,24	0,22	0,2
6060 Grímsey	-	0,22	0,2
6070 Árskógssandur/Hauganes	-	0,22	0,2
6110 Siglufjörður	0,31	0,29	0,27
6115 Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,24	0,22	0,2
6120 Grenivík	0,31	-	0,27
6130 Ólafsfjörður	0,29	0,26	0,25
6140 Dalvík	0,38	0,35	0,33
6150 Glæsibæjarhreppur þéttbýli	-	0,61	0,59
6160 Hafnagilshverfi	-	-	0,4
6165 Akureyri nærsveit	-	-	0,4
6170 Svalbarðseyri	-	-	0,33
6210 Húsavík	0,38	0,35	0,34
6215 Suður-Þingeyjarsýsla	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	0,2
7010 Bakkafjörður	-	-	0,23
7020 Vopnafjörður	0,27	0,25	0,23
7030 Bakkagerði	0,27	0,25	0,23
7035 Fljótaldalssvæði	0,19	0,18	0,16
7100 Fellabær	0,51	-	0,48
7110 Egilsstaðir	0,51	0,54	0,48
7115 Austfirðir	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	0,3
7220 Höfn: Nesjahverfi	-	0,31	-
8010 Selfoss	0,72	0,62	0,48
8015 Ölfushreppur	0,52	0,48	0,42
8020 Hveragerði	0,61	0,56	0,48
8030 Þorlákshöfn	0,61	0,56	0,46
8050 Laugarvatn	0,45	0,42	0,39
8055 Árnessvæði	0,35	0,33	0,3
8060 Reykholt	-	0,42	0,39
8070 Flúðir	0,45	0,42	0,39
8110 Eyrarbakki	0,57	0,53	0,43
8120 Stokkseyri	0,57	0,53	0,43
8150 Vík	0,25	0,23	0,3
8155 Skaftárvæði	-	-	0,3
8160 Kirkjubæjarklaustur	0,25	0,23	0,3
8170 Hvolsvöllur	0,45	0,42	0,41
8175 Rangárvæði	0,35	0,33	0,3
8180 Hella	0,45	0,42	0,41
8200 Vestmannaeyjar	0,38	0,36	0,44
Undirmatssvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað.
601 Sunnhlíð 12	0,6	0,6	0,5

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, maí 2017.

Sumarhús matssvæði 2018

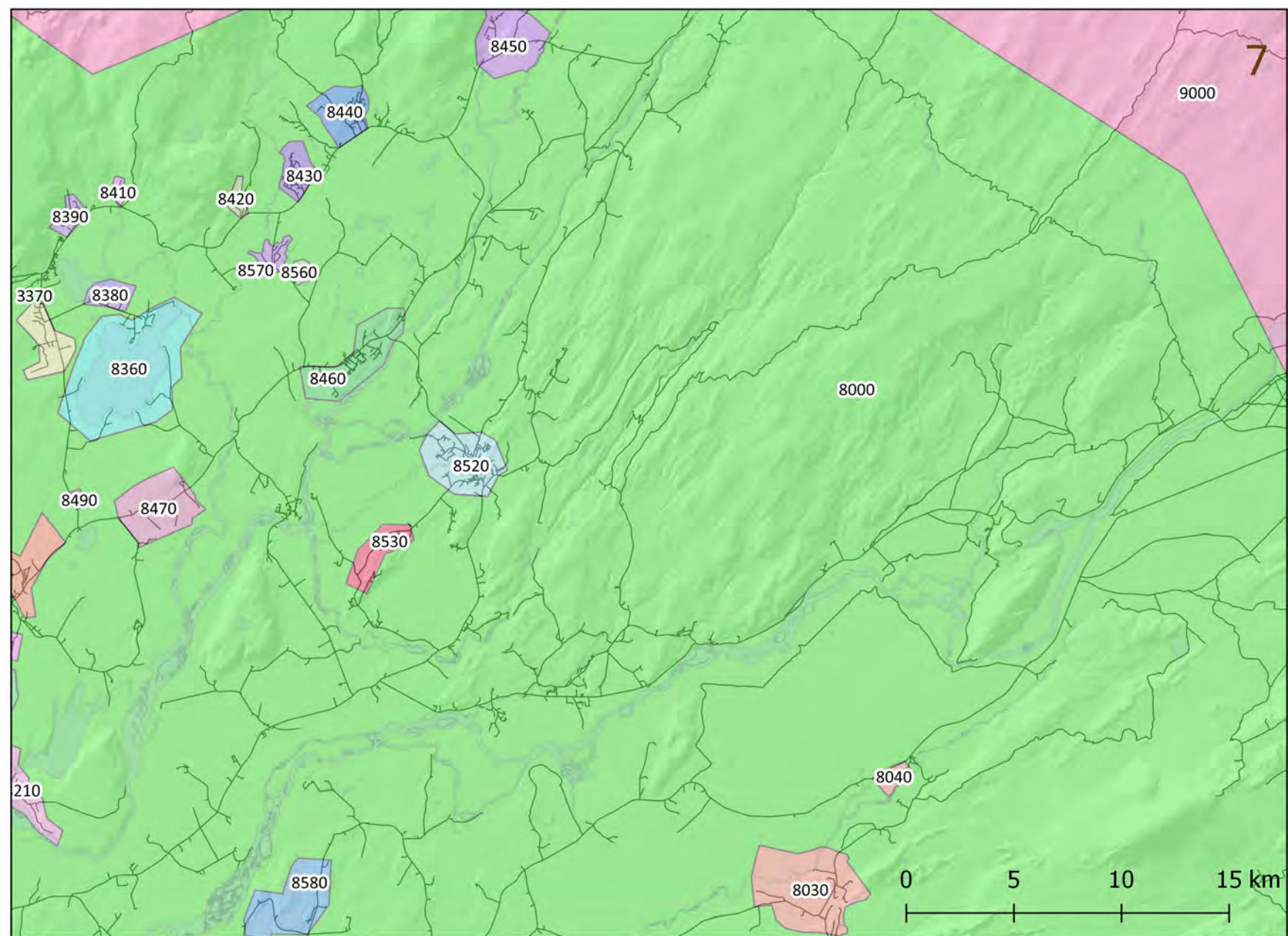
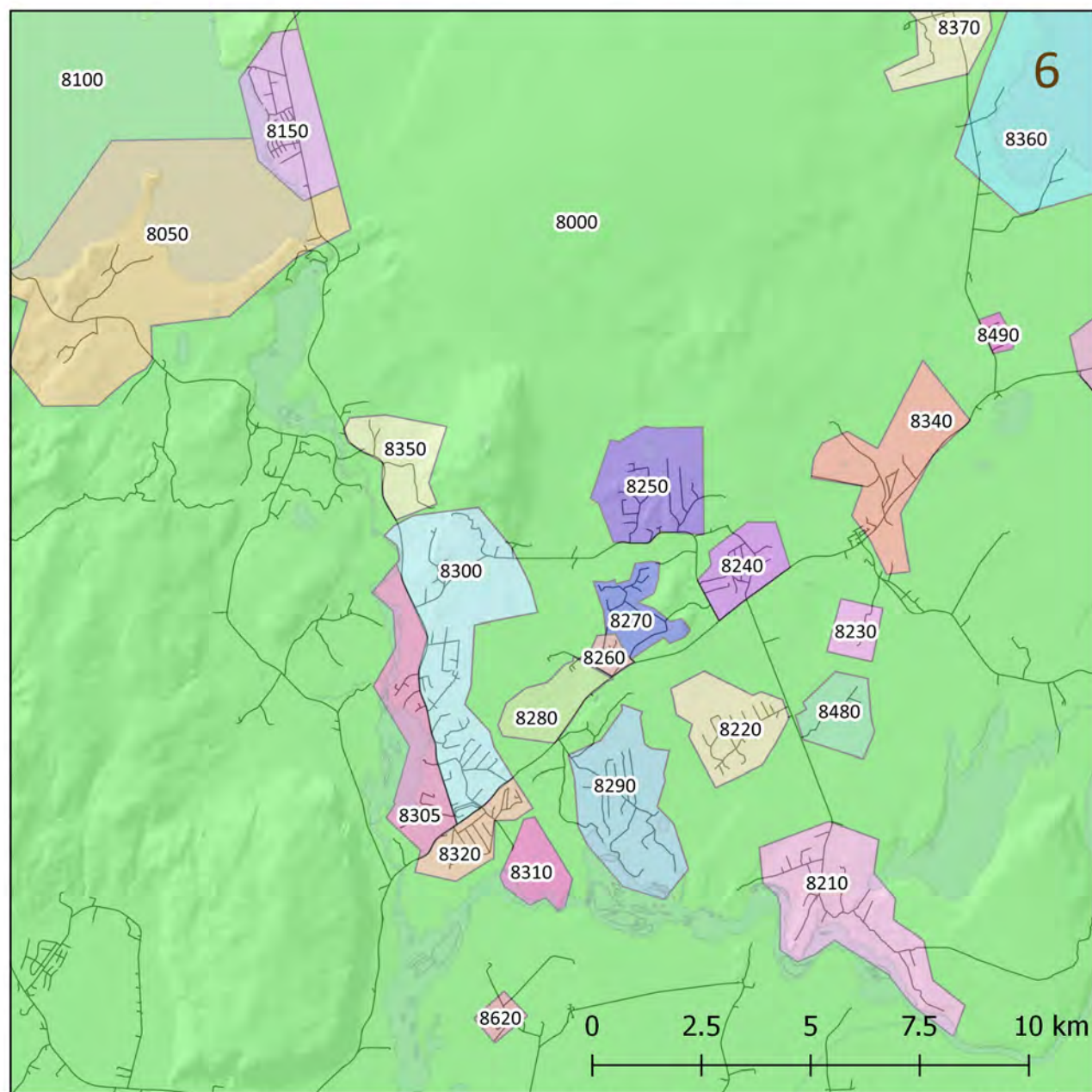
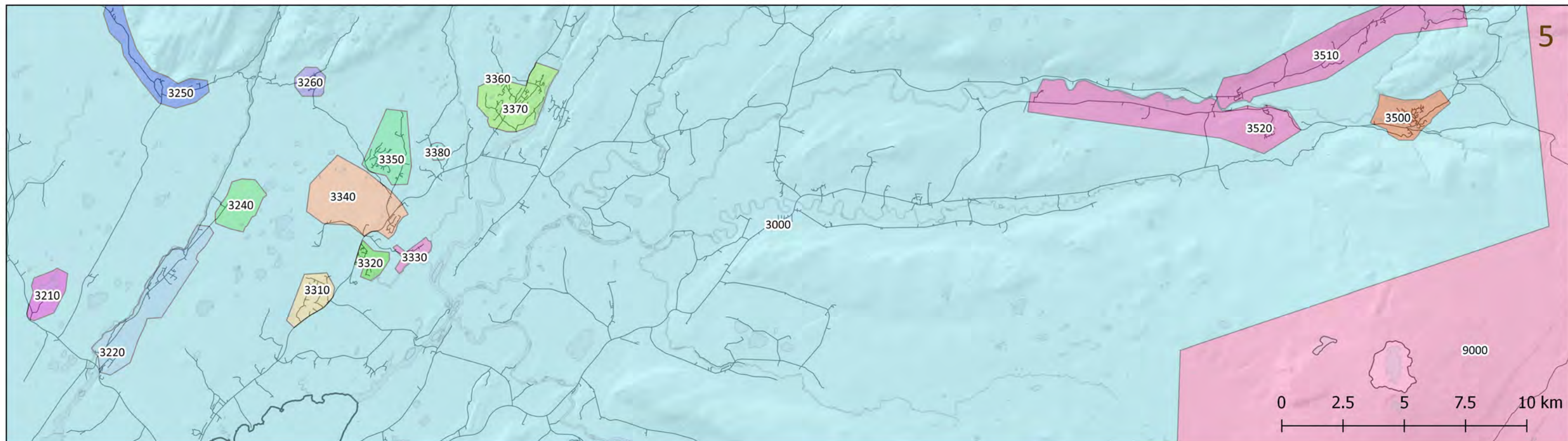
Stuðlar fyrir sumarhús sýna staðsetningarhrif en ekki matsbreytingar á milli ára.



Matssvæði	Sumarh.	Meðal stærð lóðar [m ²]
999 Höfuðborgarsvæðið	1,10	4.933
2000 Suðurnes	0,75	1.085
2110 Hvasnahraun	0,75	4.405
2120 Vatnsleysuströnd	0,80	3.000
3000 Vesturland	0,90	5.000
3100 Meðalfellsvatn	1,05	2.520
3110 Svarfhólskógur	1,00	6.910
3120 Eyra- og Glammastaðavatn	1,00	5.500
3130 Hálsendi	1,08	3.182
3140 Bjarteyjarsandur	1,08	4.105
3200 Skorradalur	1,18	3.740
3210 Brókarvatn	1,00	3.299
3220 Helluskógur Árás	1,00	5.731
3230 Fitjahlíð	0,95	2.000
3240 Stangarholt	0,90	7.000
3250 Grímsstaðamúli	0,87	5.600
3260 Valbjarnarvellir	0,70	5.000
3310 Eskiholt/Gufá	0,85	5.890
3320 Galtarholt	0,85	5.000
3330 Heyholt	0,85	3.190
3340 Galtarholt 2	0,85	6.500
3350 Stóra Fjall	0,80	7.100
3360 Stóru Skógar	0,75	4.000
3370 Munaðarnessvæðið	1,22	4.270
3380 Svignaskarð	1,22	4.000
3410 Hreðavatn Bifröst	1,00	4.991
3420 Víðines Básar	0,90	2.500
3500 Húsafell	1,05	1.200
3510 Norðan Hvítár	1,00	4.502
3520 Sunnan Hvítár	1,10	5.400
3900 Snæfellsnes	0,85	4.800
3910 Stykkishólmur	1,25	4.151
3920 Arnarstapi Hellnar	0,90	2.508
4000 Vestfirðir	0,51	1.136
4100 Ísafjörður	0,81	1.220
4500 Breiðafjörður	0,85	5.000
4900 Flatey	0,85	500
6000 Norðurland	0,80	5.000
6050 Akureyri: Hálönd	1,16	1.387
6060 Akureyri: Kjarnaskógur	1,11	1.500
6070 Eyjafjörður við Akureyri	1,13	3.317
6080 Eyjafjörður	0,90	4.950
6110 Vaglaskógur	1,12	5.326
6120 Grýtbakkahr.: Við Grenivík	0,87	4.119
6210 Siglufjörður	0,87	3.893
6250 Varmahlíð	0,72	4.804
6310 Stekkjarhvamur Núpar	0,91	2.500
6910 Hrísey	0,85	1.239
6920 Grimsey	0,50	5.000
6930 Flatey, Skjálfandi	0,30	1.500
7000 Austurland	0,69	2.500
7010 Egilsstaðir	0,92	12.493
7020 Eyjólfsstaðaskógur	0,92	5.100
8000 Suðurland	0,80	7.200
8020 Eystri Rangá	0,70	9.870
8030 Heklubyggð	0,86	11.050
8040 Galtarlækur	0,50	2.829
8050 Ölfusvatnsheiði	0,75	3.373
8100 Þingvallavatn	1,60	6.000
8150 Þingvallavatn: Miðfell	0,85	2.076
8210 Kiðjberg	1,29	9.174
8220 Hraunborgir	1,00	5.000
8230 Oddsholt	0,87	5.850
8240 Hallkelshólar	0,89	10.000
8250 Bauluvatn	1,04	10.000
8260 Kerengi	1,00	8.000
8270 Kerhraun	0,95	5.266
8280 Djúpahraun	1,00	8.100
8290 Vaðnes	1,11	9.000
8300 Krínglumýri	1,00	7.558
8305 Áltavatn	1,29	7.862
8310 Kambsholt	1,00	5.600
8320 Öndverðarnes	1,10	5.000
8340 Við Minni-Borg	0,86	6.900
8350 Brekkur	0,95	5.169
8360 Apavatn	1,00	5.022
8370 Lækjarhvamur	1,00	7.065
8380 Útey	1,00	5.000
8390 Snorrastaðir	1,00	5.000
8410 Miðdalur	0,90	1.225
8420 Efstidalur	1,14	4.690
8430 Brekkuskógur	1,06	5.000
8440 Úthlíð	1,00	4.930
8450 Geysir	0,82	7.250
8460 Reykholt í Biskupstungum	1,00	5.600
8470 Minna-Mosfell/Þórisstaðir	1,00	9.000
8480 Mýrarkot	0,82	8.284
8490 Þórðdstaðir	0,82	5.040
8510 Stokkseyri	1,00	1.479
8520 Flúðir	1,15	3.000
8530 Langholt	1,15	5.272
8540 Hellisnes	1,10	5.184
8560 Tjörn	0,82	5.525
8570 Syðri Reykir	0,82	4.900
8580 Gíslholtsvatn	0,90	8.173
8590 Fijótshlíð	1,02	10.129
8610 Stafafellsfjöll	0,95	2.500
8620 Halakot	0,90	5.000
8900 Vestmanneyjar	0,90	2.423
9000 Hálandi	0,30	900

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, maí 2017.

*Kort á baksíðu



Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, maí 2017.

