



# FASTEIGNAMAT 2021

OKTÓBER 2020



Útgefandi:  
Þjóðskrá Íslands  
Borgartúni 21, 105 Reykjavík  
Október 2020

Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands  
ISSN 1670-8369 (rafræn útgáfa)

# Efnisyfirlit

<b>1 Inngangur</b>	<b>7</b>
<b>2 Helstu niðurstöður</b>	<b>8</b>
2.1 Heildarfasteignamat . . . . .	8
2.2 Íbúðir . . . . .	9
2.3 Atvinnuhúsnæði . . . . .	9
2.4 Sumarhús . . . . .	9
<b>3 Matsaðferðir</b>	<b>11</b>
3.1 Markaðsaðferð . . . . .	11
3.2 Tekjuaðferð . . . . .	11
3.3 Kostnaðaraðferð . . . . .	11
3.4 Fasteignamat byggt á endurstofnverði . . . . .	12
3.4.1 Endurstofnverð . . . . .	12
3.4.2 Framreikningur fasteignamats . . . . .	12
<b>4 Íbúðamat</b>	<b>14</b>
4.1 Gagnasöfn . . . . .	14
4.2 Líkangerð íbúðarhúsnæðis . . . . .	17
4.3 Lóðarmat íbúðarhúsnæðis . . . . .	18
4.4 Skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis . . . . .	19
4.4.1 Eldri skoðunarupplýsingar . . . . .	20
4.5 Lokafrágangur íbúðamats . . . . .	21
4.6 Mælingar á gæðum íbúðamats . . . . .	22
4.7 Matslíkön íbúðarmatslíkans . . . . .	23
4.7.1 Sérbyli (2 matsaðferðir) . . . . .	23
4.7.2 Fjölbýli (2 matsaðferðir) . . . . .	24
4.8 Grunnmat íbúðarmatslíkans . . . . .	24
4.8.1 Sérbyli . . . . .	24
4.8.2 Fjölbýli . . . . .	25
4.9 Lóðarmat íbúðarmatslíkans . . . . .	25
4.10 Breytur íbúðarmatslíkans . . . . .	26
<b>5 Sumarhúsamat</b>	<b>29</b>
5.1 Líkangerð sumarhúsamats . . . . .	29
5.2 Skoðunarkerfi sumarhúsamats . . . . .	30
5.3 Lokafrágangur sumarhúsamats . . . . .	31
5.4 Mælingar á gæðum sumarhúsamats . . . . .	32
5.5 Matslíkön sumarhúsamatslíkans . . . . .	32
5.6 Breytur sumarhúsamatslíkans . . . . .	33

<b>6</b>	<b>Mat fyrir atvinnueignir</b>	<b>34</b>
6.1	Tekjumat . . . . .	34
6.1.1	Aðdragandi tekjumats . . . . .	34
6.1.2	Gagnasafn tekjumats . . . . .	34
6.1.3	Líkangerð tekjumats . . . . .	37
6.1.4	Lóðarmat tekjumats . . . . .	39
6.1.5	Skoðunarkerfi tekjumats . . . . .	40
6.1.6	Lokafrágangur tekjumats . . . . .	41
6.1.7	Matslíkön tekjumatslíkans . . . . .	42
6.1.7.1	Fasteignamat . . . . .	42
6.1.7.2	Leiguverð . . . . .	42
6.1.8	Breytur tekjumatslíkans . . . . .	43
6.2	Markaðsleiðrétt kostnaðarmat . . . . .	45
<b>7</b>	<b>Jarðamat</b>	<b>48</b>
7.1	Verðflokkamat . . . . .	49
7.2	Búgarðalóðir . . . . .	51
<b>8</b>	<b>Matssvæði</b>	<b>52</b>
8.1	Matssvæði íbúðamats . . . . .	52
8.2	Matssvæði sumarhúsamats . . . . .	53
8.3	Matssvæði atvinnueigna í tekjumati . . . . .	53
8.4	Önnur matssvæði . . . . .	53
<b>A</b>	<b>Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats</b>	<b>54</b>
<b>B</b>	<b>Mat á gæðum fjöldamats</b>	<b>55</b>
<b>C</b>	<b>Lagagrundvöllur fasteignamats</b>	<b>56</b>
C.1	Lög um skráningu og mat fasteigna . . . . .	56
C.2	Aðdragandi lagabreytinga 2009 . . . . .	57
C.3	Endurskoðun matsaðferða . . . . .	57
<b>D</b>	<b>Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess</b>	<b>59</b>
<b>E</b>	<b>Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans</b>	<b>62</b>
<b>F</b>	<b>Matssvæði sumarhúsalíkans</b>	<b>70</b>
<b>G</b>	<b>Matssvæði og undirmatssvæði atvinnueigna í tekjumatslíkani</b>	<b>74</b>
<b>H</b>	<b>Kostnaðarmatsstuðar fyrir íbúðarhúsnæði</b>	<b>80</b>
<b>I</b>	<b>Kostnaðarmatsstuðar fyrir atvinnueignir</b>	<b>97</b>

<b>J</b>	<b>Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat</b>	<b>114</b>
<b>K</b>	<b>Niðurstöður mats eftir sveitarfélögum</b>	<b>116</b>

## Töfluskrá

1	Matsniðurstöður eftir eignaflökkum . . . . .	8
2	Hækkanir á fasteignamati á milli ára . . . . .	8
3	Fasteignamat íbúðarhúsnæðis . . . . .	9
4	Atvinnuhúsnæði í tekjumati . . . . .	9
5	Atvinnuhúsnæði í markaðsleiðréttu kostnaðarmati . . . . .	10
6	Verðmætaflokkun rýma í íbúðarhúsnæði . . . . .	15
7	Flokkun íbúðarhúsnæðis . . . . .	17
8	Áhrif matsstigs á húsmat í íbúðamati . . . . .	18
9	Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum . . . . .	18
10	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis . . . . .	20
11	Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn . . . . .	21
12	Námundun á matstölum . . . . .	22
13	Lýsistærðir líkana íbúðarhúsnæðis . . . . .	22
14	Breytur fyrir íbúðamat sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands . . . . .	26
15	Verðmætaflokkun rýma í sumarhúsum . . . . .	29
16	Áhrif matsstigs á mat rýmis í sumarhúsamati . . . . .	30
17	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi sumarhúsa . . . . .	31
18	Lýsistærðir líkans sumarhúsa . . . . .	32
19	Breytur fyrir sumarhúsamat sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands . . . . .	33
20	Flokkun rýma atvinnueigna . . . . .	37
21	Viðmiðunarávöxtunarkrafa . . . . .	39
22	Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati . . . . .	39
23	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats . . . . .	40
24	Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands . . . . .	43
25	Almennir stuðlar í markaðsleiðréttu kostnaðarmati . . . . .	45
26	Stuðull ( $\lambda_1$ ) fyrir lóðarmat í markaðsleiðréttu kostnaðarmati . . . . .	46
27	Stuðlar ( $\lambda_2$ og $\lambda_{26b}$ ) fyrir lóðarmat í markaðsleiðréttu kostnaðarmati . . . . .	46
28	Breytingar á mati Selveiði . . . . .	48
29	Notkun lands í verðflokkamati . . . . .	49
30	Flokkun lands í verðflokkamati . . . . .	50
31	Verð flokka . . . . .	50
32	Matssvæði: Íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu . . . . .	62
33	Undirmatssvæði: Íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu . . . . .	64
34	Matssvæði: Íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni . . . . .	66
35	Undirmatssvæði: Íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni . . . . .	69
36	Matssvæði: Sumarhús . . . . .	70

37	Matssvæði: Atvinnueignir, heildarstuðlar . . . . .	74
38	Undirmatssvæði: Atvinnueignir, heildarstuðlar . . . . .	78
39	Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði . . . . .	80
40	Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús . . . . .	97
41	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat . . . . .	114
42	Niðurstöður endurmats eftir sveitarfélögum . . . . .	116

## Myndaskrá

1	Breytingar á fasteignamati sumarhúsa frá 2020 til 2021. . . . .	10
---	---	----

# 1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður og aðferðir árlegs endurmats fasteignamats sem gildir fyrir árið 2021. 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 2021 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2020 og tekur gildi 31. desember 2020.

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 tekjaaðferð tekin upp við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað. Árið 2017 var kynnt ný matsaðferð fyrir sumarhús, markaðsaðferð sem er sama aðferð og notuð er fyrir íbúðarhúsnæði.

Niðurstöður endurmats voru kynntar fasteignaeigendum með rafrænum tilkynningaseðli á þjónustu- og upplýsingaveitunni [Ísland.is](http://Ísland.is). Þar er að finna tilkynningarseðla fasteignamats aftur til ársins 2011 og gefst fasteignaeigendum þar með tækifæri til að fylgjast með þróun fasteignamats eigna sinna. Fasteignamat 2021 var kynnt í byrjun júní. Hægt er að nálgast upplýsingar um fasteignamat einstakra fasteigna á vef Þjóðskrár Íslands, [www.skra.is](http://www.skra.is), með því að slá inn heiti eða fasteignanúmer eignarinnar. Frestur til athugasemda við fasteignamat 2021 er til 30. desember 2020. Skila má athugasemdum rafrænt á vef Þjóðskrár Íslands. Sumarhúsaeygndur geta jafnframt sent rafrænt inn eigin skoðun á sumarhúsi sínu ásamt myndum og flýttir það fyrir afgreiðslu athugasemda.



## 2 Helstu niðurstöður

Eins og undanfarin ár er stuðst við gögn margra ára við gerð fasteignamats til þess að fá sem gleggsta mynd af markaðnum. Við mat á íbúðarhúsnæði er að þessu sinni stuðst við kaupsamninga gerða frá janúar 2014 til mars 2020.

Heildarfasteignamat á landinu sem gildir fyrir 2021 er 9.432 milljarðar króna miðað við stöðuna eins og hún var að loknu endurmati 31. maí 2020 en fasteignamat sem gildir fyrir 2020 var á sama tíma tæpir 9.234 milljarðar króna. Heildarmat hækkar því um 2,1% milli ára. Niðurstöður um einstaka eignaflokka má finna í 1. töflu.

Tafla 1: Matsniðurstöður eftir eignaflokkum

Flokkun eigna	Fasteignamat 2021
Íbúðareignir	6.514
Frístundabyggð	256
Atvinnueignir	1.620
Stofnanir og samkomustaðir	576
Eignir á jörðum	185
Óbyggðar lóðir og lönd	126
Aðrar eignir	155
Samtals	9.432

*Allar tölur eru í milljörðum króna*

Tafla 2: Hækkunir á fasteignamati á milli ára

Hækkun fasteignamats (%)	Sérbýli	Fjölbýli	Atvinnuhúsnæði
Höfuðborgarsvæðið	1,7%	3,0%	1,7%
Landsbyggð	3,5%	-1,6%	2,2%
<b>Landið allt</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,9%</b>

### 2.1 Heildarfasteignamat

Heildarfasteignamat tekur mismiklum breytingum eftir landshlutum. Heildarfasteignamat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 2,3%, lækkar um 0,5% á Suðurnesjum, hækkar um 0,3% á Vesturlandi, um 8,2% á Vestfjörðum, um 6,5% á Norðurlandi vestra, 1,9% á Norðurlandi eystra, 3,5% á Austurlandi og um 2,4% á Suðurlandi. Litlar breytingar hafa orðið á matssvæðum bæði á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggð á milli ára. Af einstaka bæjarfélögum hækkar heildarfasteignamat mest á Ísafirði eða um 11,2%, um 8,8% í Akrahreppi og um 8,5% í Blönduósbæ og Tálknafirði.

Þá lækkaði fasteignamat í Vogum um 3,7%, um 3,6% í Skorradalshreppi og um 2,1% í Reykjanesbæ.

## 2.2 Íbúðir

Samanlagt mat íbúða á öllu landinu hækkaði um 2,3% á milli ára og er alls 6.557 milljarðar króna, þar af hækkaði sérbýli um 2,3% á meðan fjölbýli hækkaði um 2,4%. Fasteignamat íbúða hækkaði um 2,4% á höfuðborgarsvæðinu en um 2,1% á landsbyggðinni. Fasteignamat íbúða hækkaði mest í Akrahreppi en þar hækkaði íbúðamatið um 15,9%, um 15,3% í Ísafjarðarbæ og um 14,8% í Ölfusi.

Tafla 3: Fasteignamat íbúðarhúsnæðis

Landsvæði	Fjöldi	Fmat 2020	Fmat 2021	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	90.612	4.785	4.901	2,4%
Landsbyggð	51.969	1.623	1.656	2,1%
<b>Landið allt</b>	142.581	<b>6.408</b>	<b>6.557</b>	<b>2,3%</b>

*Tölur eru í milljörðum króna*

## 2.3 Atvinnuhúsnæði

Fasteignamat atvinnuhúsnæðis hækkaði um 1,9% á landinu öllu; um 1,7% á höfuðborgarsvæðinu en um 2,2% á landsbyggðinni.

Hér má sjá hvernig fasteignamat atvinnuhúsnæðis skiptist í tekjumat og markaðsleiðrétt kostnaðarmat og hvernig það hefur breyst á milli ára:

Tafla 4: Atvinnuhúsnæði í tekjumati

Landsvæði	Fmat 2020	Fmat 2021	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	1.009	1.024	1,5%
Landsbyggð	181	184	1,6%
<b>Landið allt</b>	<b>1.189</b>	<b>1.207</b>	<b>1,5%</b>

*Tölur eru í milljörðum króna*

## 2.4 Sumarhús

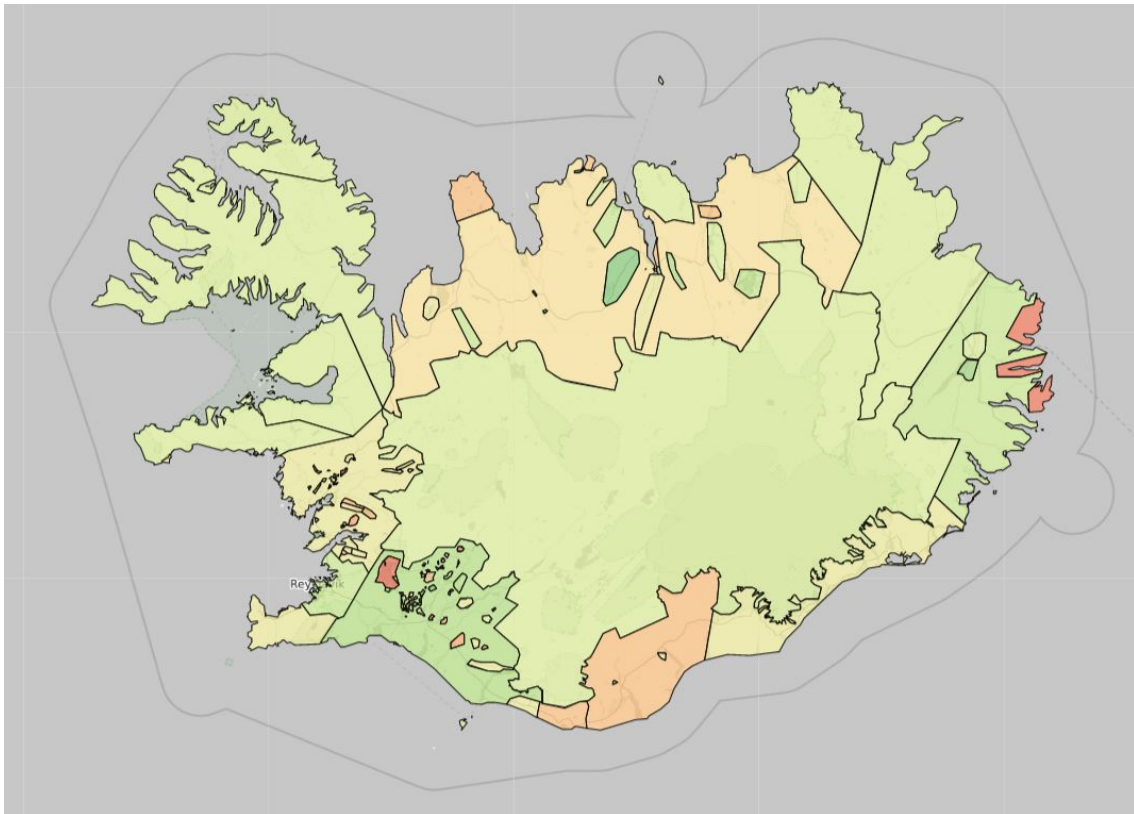
Fasteignamat sumarhúsa fyrir árið 2021 er óbreytt á milli ára. Nokkrar breytingar voru gerðar árið 2020 á aðferðafræði við útreikning á fasteignamati sumarhúsa og má þar helst nefna fjölgun matssvæða yfir allt landið auk þess sem útreikningi lóðaverðs var breytt þannig að sumarhúsalóðir undir meðalstærð lækka en lóðir yfir meðalstærð hækka. Lóðaverð sumarhúsa lækkaði því að jafnaði um 1,1% á milli ára á meðan húsmatið sjálft hækkaði um 0,2%. Með

Tafla 5: Atvinnuhúsnæði í markaðsleiðréttu kostnaðarmati

Landsvæði	Fmat 2020	Fmat 2021	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	593	605	2,1%
Landsbyggð	518	530	2,4%
<b>Landið allt</b>	<b>1.111</b>	<b>1.136</b>	<b>2,2%</b>

*Tölur eru í milljörðum króna*

fjölgun matssvæða er hægt að aðgreina betur fasteignamat ólíkra svæða og lækka viss strjálbyggð svæði sem hafa takmarkaðar samgöngur og eru langt frá annarri byggð. Þessi svæði voru lækkuð enn frekar fyrir matsárið 2021. Hér má nefna svæði eins og Skaga, Loðmundarfjörð, Mjóafjörð, Barðsnes, Sandvík og Vöðlavík og fleiri svæði þar sem fasteignamat lækkar um ca. 10%. Þá lækkaði fasteignamat sumarhúsa við Þingvallarvatn um 11% á milli ára og sumarhús við Hellu um 8%.



Mynd 1: Breytingar á fasteignamati sumarhúsa frá 2020 til 2021.

### 3 Matsaðferðir

Fasteignamatið sem tekur gildi 31. desember 2020 er ætlað að endurspegla gangverð á fasteignamarkaði í febrúar 2020 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.

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

#### 3.1 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, nálæggra 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 á svæðinu og því hentar þessi aðferð íbúðarhúsnæði og sumarhúsum á virkum markaði. Fjöldamat íbúðarhúsnæðis og sumarhúsa sem fjallað er um í 4. og 5. kafla byggist á þessari aðferð. Sé markaðsaðferðum beitt við fjöldamat er gert aðhvarfslíkan sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna.

#### 3.2 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 6.1. 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. Um helmingur atvinnueigna er metin með tekjuaðferð.

#### 3.3 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 6.2. kafla byggir á þessari aðferð ásamt því að nýta kaupsamninga til þess að meta

samband byggingarkostnaðar og markaðsverðs. Um helmingur atvinnueigna er metin með markaðsleiðréttu kostnaðarmati.

### 3.4 Fasteignamat byggt á endurstofnverði

Langstærstur hluti íbúðarhúsnæðis er metinn með markaðsaðferð (sjá 4. kafla) en nokkur hluti með eldri aðferðum. Undirstaða eldri aðferða við mat íbúðarhúsnæðis og markaðsleiðréttis kostnaðarmats er afskrifað endurstofnverð.

#### 3.4.1 Endurstofnverð

Endurstofnverð (EST) er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar án opinberra lóða- og tengigjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Með opinberum gjöldum er átt við gatna-gerðargjald, 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 2020. Frumþáttaverð er notað til að mynda byggingarhlutaverð t.d. fyrir sökkla, innveggi, útveggi, þak o.fl. miðað við mismunandi forsendur. Upplýsingar um stærðir og magnþölur 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 skráningartöflu hús væri að ræða en útkoman er síðan stuðluð miðað við frávík 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.

#### 3.4.2 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 2021 var meðalbreyting á afskrifuðu endurstofnverði höfð til hliðsjónar fyrir allt mat. Til dæmis er framreiknistuðull sérhæfðs húsnæðis fyrir höfuðborgarsvæðið 1,025 (þ.e. hækkun um 2,5%) fyrir árið 2021 en meðalhækkun afskrifaðs endurstofnverðs sérhæfðs húsnæðis í kostnaðarmati er 4,48%. Því er matsstuðull (almennur stuðull) 2021 fyrir sérhæft húsnæði í kostnaðarmati á höfuðborgarsvæðinu:

$$\text{almennur stuðull}_{2021} = \text{almennur stuðull}_{2020} \cdot \frac{\text{framreiknistuðull}}{\text{meðalaestbreyting}} = 0,667 \cdot \frac{1,0250}{1,0448} \approx 0,653.$$

Frá 2001 til 2009 voru framreiknistuðlar ákvarðaðir af yfirfasteignamatsnefnd en á því árabili miðaðist verðlag fasteignamats við nóvember og tók gildi um áramót. Framreiknistuðlar voru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá ári til árs. Þjóðskrá Íslands hefur frá 2009 ákvarðað framreiknistuðla. Við endurmat fasteignamats sem gildir árið 2021 var metin breyting verðlags frá febrúar 2017 til febrúar 2020. Almennt eru framreiknistuðlarnir 1,025 fyrir árið 2021.

## 4 Íbúðamat

Um 97,9% af öllu íbúðarhúsnæði er metið með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2021 voru útbúin fjögur líkön fyrir íbúðarhúsnæði; sérbylis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð.

### 4.1 Gagnasöfn

Tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2021 byggðist á gögnum um kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2014 til 31. mars 2020 og er gagnasafnið aðgengilegt á vef Þjóðskrár Íslands. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu íbúðarhúsnæði sem þó fullnægja eftirfarandi skilyrði:

- **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.
- **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.
- 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).

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 sum-arhúsaegna á landinu. Hnit þeirra eru skráð í staðfangaskrá. Hnitin eru notuð til að ákvarða staðsetningu eignar í matssvæði og undirmatssvæði. Matssvæði eru afmörkuð í landupplýsingakerfi Þjóðskrár Íslands út frá mati á markaðsaðstæðum. Á höfuðborgarsvæðinu og einstaka stað á landsbyggðinni eru einnig afmörkuð undirmatssvæði þar sem sérstakir þættir hafa áhrif á verð. Má þar nefna þætti til hækkunar eins og útsýni, legu að sjó og aðra til lækkunar eins og mengun og hávaða vegna umferðar. Afmörkun landsins í matssvæði og undirmatssvæði má skoða í vefsíðu matssvæða á vef Þjóðskrár [www.skra.is](http://www.skra.is).
- Flatarmál eignar eftir flokkum (allt flatarmál er vergt flatarmál, þ.e. að meðtöldum útveggjum). Rými í íbúðarhúsnæði hafa verið flokkuð á níu vegu til að unnt sé að meta mismunandi verðmæti þeirra. Flokkar fyrir íbúðarhúsnæði eru í 6. töflu. Flokkar 1 til 7 eiga við íbúðarrými og eru notaðir við útreikning á bæði húsmati og lóðarmati. Flokkar 8 og 9 eru flokkanir á atvinnurýmum og eru notaðir þegar atvinnurými tengjast við íbúðareign. Flokkar 8 og 9 eru eingöngu hafðir með þegar reiknað er lóðarmat en húsmat þessara rýma er áfram reiknað með öðrum aðferðum.

Tafla 6: 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 bílskúsrými 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



- 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 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 flokkunarkefinu (*Land-Based Classification Standard*), sem er amerísk-ættað flokkunarkerfi, en aðlöguð að íslenskum veruleika. Öll mannvirki fá fjögurra stafa kóða sem lýsir notkunarviði þeirra. Kóðar eru lýsandi með þeim hætti að fyrsti stafur lýsir yfirflokki, næsti lýsir fyrsta undirflokki, þriðji stafur lýsir öðrum undirflokki og fjórði stafur lýsir þriðja undirflokki eins nákvæmlega og unnt er. Til dæmis eru íbúðar- og gistihús í 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 7. 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.

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.

Tafla 7: Flokkun íbúðarhúsnæðis

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

## 4.2 Líkangerð íbúðarhúsnæðis

Við endurmat íbúðarhúsnæðis í ár voru gerð fjögur matslíkön fyrir mismunandi markaðs- svæði og eignaflokka; líkön fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæði, sérbýli á landsbyggð, fjölbýli á höfuðborgarsvæði og fjölbýli 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. Með hliðsjón af óvissu var metið edlilegt að miða við 2% lægra verð en líkanreikningar einir og sér gefa tilefni til. Líkönin fjögur má sjá í kafla 4.7 og skilgreiningu breyta má sjá í kafla 4.10.

Matsformúlur 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 8. töflu. Lóðarmat eignar er óháð matsstigi þegar fasteignamat er reiknað samkvæmt þessari aðferð.

Tafla 8: 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 notaeining	100%	100%
8	Tekið í notkun í byggingu	96%	97%
8-	Tekið í notkun, stutt komið	55%	67%
8,1	Tekið í notkun, tilbúið til innréttingar	70%	79%
8,2	Tekið í notkun, frágangur stutt kominn	80%	86%
8,3	Tekið í notkun, frágangur að mestu búinn	90%	93%
9	Í endurbyggingu	40%	55%
-	Annað	0%	0%

Þegar fasteign samanstendur af fleiri en tveimur íbúðum er hver íbúð metin sérstaklega með matsformúlum og heildarmat fasteignarinnar er summa af mati einstakra íbúða margfölduð með leiðréttingarstuðli sem háður er fjölda íbúða (sjá 9. töflu).

Tafla 9: Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum

Fjöldi íbúða í fasteign	Leiðréttingarstuðull
3	0,9725
4	0,966
$\geq 5$	0,96

### 4.3 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.

Jöfnur fyrir grunnmat allra líkana má sjá í kafla 4.8. Lóðarmat er ákveðið hlutfall af grunnmati en hversu stórt hlutfallið er ræðst af staðsetningu fasteignar. 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. Formúlur fyrir útreikning á slíkum lóðum má sjá í eldri útgáfum af þessari skýrslu. 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.

Í endurmatinu 2020 fyrir matsárið 2021 var bætt við skilgreiningu á stórum íbúðarhúsalóðum sem miðast við lóðarstærðina 1.500 fm eða stærri og reiknast viðbótarlóðarmat á þær sem er háð stærð viðkomandi lóðar umfram 1.500 fm. Að sama skapi hefur Búgarðalóðarmat verið lagt niður og þær eignir færðar yfir íbúðarmat.

#### 4.4 Skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis

Matsaðferðir íbúðarhúsnæðis byggja á markaðsaðferð eins og lýst er í 3. kafla. Þessi líkön byggja, eins og lýst er að framan, á upplýsingum úr kaupsamningum og 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 10. 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 húsbýgging 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.

Tafla 10: 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%	

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 kafla 4.7.

#### 4.4.1 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

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. 11. töflu).

Tafla 11: 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 ( $\beta_0$ ) og gæðaeinkunnir glugga ( $\beta_{GLU}$ ) og innihurða ( $\beta_{IH}$ ). 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.

Í fasteignamatinu fyrir árið 2021 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.

## 4.5 Lokafrágangur íbúðamats

Eins og fram kom í köflum 4.4 og 4.4.1 eru eldri skoðunarupplýsingar meðhöndlaðar sem breytur í líkanagerð en ekki nýrri skoðunarupplýsingar. Ef fasteign hefur nýja skoðun hafa eldri skoðunaráhrif ekki lengur gildi. 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

Tafla 12: Námundun á matstölum

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

vegar skoðunarstuðull lóðar. Sá fyrri er látinn verka á húsmatið, þ.e. mismun mats og lóðarmats, en sá síðari eingöngu á lóðarmatið.

Fasteignamat fasteignar í íbúðamati verður

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

og lóðarmat

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

Að lokum eru upphæðirnar sem fást úr mati og lóðarmati námundaðar samkvæmt 12. töflu. Ef fasteign reiknast til dæmis með mat upp á 38.162.789 kr. og lóðarmat upp á 5.163.950 kr. þá námundast matið í 33.150.000 kr. og lóðarmatið í 5.160.000 kr.

#### 4.6 Mælingar á gæðum íbúðamats

Í kafla 3. og viðauka A 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 við endurmat 2021 (sjá 13. töflu).

Tafla 13: Lýsistærðir líkana íbúðarhúsnæðis  
heiti model median min max prd cod

Líkan	Tegund eigna	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Höfuðborgarsvæðið	sérbýli	0,9975	0,6249	1,6908	1,0082	0,0701
Landsbyggðin	sérbýli	0,9915	0,3768	2,7440	1,0444	0,1562
Höfuðborgarsvæðið	fjölbýli	0,9999	0,6608	1,5082	1,0062	0,0577
Landsbyggðin	fjölbýli	0,9957	0,5828	1,7092	1,0138	0,0903

## 4.7 Matslíkön íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölulegt form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2021.

### 4.7.1 Sérbyli (2 matsaðferðir)

#### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 83.208 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{157}\right)^{0,576} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,485} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,324} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,050} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallariffm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,121} \cdot \left(\frac{\text{lóðffmál}}{636}\right)^{0,058} \\ & \cdot \text{ummálsahl}^{0,056} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,960^{\text{raðhús}} \cdot 0,967^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,870^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,994^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,968^{\text{brjánhæðir\&yfir}} \cdot 1,042^{\text{tværíbúdir}} \\ & \cdot 0,995^{\text{aldurundir41}} \cdot 1,008^{\text{fjhreinltækja100}} \cdot 0,954^{\text{ekkisteinsteypt}} \cdot 1,026^{\text{fjbílastæða}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

#### Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 47.428 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{126}\right)^{0,649} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,598} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,300} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallariffm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,113} \cdot \left(\frac{\text{lóðffmál}}{741}\right)^{0,047} \cdot 1,082^{\text{fjbílastæða}} \\ & \cdot 0,954^{\text{raðhús/þjónustusérbyli}} \cdot 0,958^{\text{parhús/samtengíbúðarhús}} \cdot 0,873^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,820^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,994^{\text{aldurundir80}} \\ & \cdot 0,977^{\text{ekkisteinsteypt}} \cdot 0,961^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,942^{\text{brjánhæðir\&yfir}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \\ & + \text{stórlóð} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\ & \cdot \exp(3,638(\log(\text{landstærð}-1.500))^{0,350}) \end{aligned}$$



## 4.7.2 Fjölbýli (2 matsaðferðir)

### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} &= 43.839 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{88}\right)^{0,671} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,395} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,142} \\ &\cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,430} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,050} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallariflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,149} \\ &\cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,078} \\ &\cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir46}} \\ &\cdot 1,014^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 1,052^{\text{einfibúðáhæð}} \cdot 1,030^{\text{þjónustuíbúð}} \\ &\cdot 1,020^{\text{efstahæð}} \cdot 0,998^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,004^{\text{hæðmedlyftu}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

### Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} &= 25.076 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{84}\right)^{0,737} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,492} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,323} \\ &\cdot \left(1 + \frac{\text{kjallirafilm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,124} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,732} \\ &\cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 1,028^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ &\cdot 1,017^{\text{ekkisteinsteypt}} \cdot 1,004^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 0,994^{\text{aldurundir79}} \\ &\cdot 0,940^{\text{brjánhæðir&yfir}} \cdot 0,990^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,017^{\text{hæðmedlyftu}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

## 4.8 Grunnmat íbúðarmatslíkans

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

### 4.8.1 Sérþýli

#### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 83.208 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{157}\right)^{0,576} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,485} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,324} \\ &\cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{636}\right)^{0,058} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ &\cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,960^{\text{radhús}} \cdot 0,967^{\text{parhús}} \cdot 0,870^{\text{tvíbýlishús}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

## Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 47.428 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{126}\right)^{0,649} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,598} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,300} \\ &\cdot 0,820^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,958^{\text{parhús/samtengdfibúðarhús}} \\ &\cdot 0,873^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktibúð}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

### 4.8.2 Fjölbýli

#### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 43.839 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{88}\right)^{0,671} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,395} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,142} \\ &\cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,430} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktibúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \\ &\cdot 1,030^{\text{bjónustufibúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

## Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 25.076 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{84}\right)^{0,737} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,492} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,323} \\ &\cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 1,028^{\text{bjónustufibúð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktibúð}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

## 4.9 Lóðarmat íbúðarmatlíkans

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

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

Lóðarstærðarþátturinn í sérbylislíkani höfuðborgarsvæðisins er  $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{636}\right)^{0,058}$  svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{636}\right)^{0,058} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{636}\right)^{0,058}} \cdot \text{grunnmat.}$$

Í öðrum tilvikum er lóðarmatið reiknað sem

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

Lóðarmat verður aldrei lægra en 1% af grunnmati né heldur verður það hærra en heildarfasteignamat.

## 4.10 Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim fjórum matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2021. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna einíbúðáhæð. Ef ein íbúð er á hæðinni þá tekur sú breyta gildið 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er. Íbúðarhúsnæði á jörð er ekki sjálfstæð fasteign en húsmat reiknast eins og fyrir annað íbúðarhúsnæði en lóðarstærðaráhrif eru engin.

Tafla 14: Breytur fyrir íbúðamat sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands

Breyta	Lýsing
aldurundir41	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1973 verður gildi breytunnar 40 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 20. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir79	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1924 verður gildi breytunnar 78 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 20. Gildi þessarar breytu er 0–78.
ájörð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
bílskúrflm	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4.
efstahæð	Er eignin staðsett á efstu hæð húss? 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.
einíbúðáhæð	Er ein íbúð skráð á hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ekkisteinsteypt	Er húsnæðið úr öðru en steinsteypu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
fjbílastæða	Fjöldi stæða í húsi eða í bílageymslu.
fjhreinlækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnum 100. Þetta er mat á fjölda hreinlætistækja á hverja 100 fermetra af íbúðarflatarmáli. Ef til dæmis 3 hreinlætistæki eru í 60 fermetra íbúð verður gildi breytunnar 5.
hæðánlyftu	Vantar lyftu á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
hæðmeðlyftu	Er lyfta á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
geymslaflm	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis.
íbflm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3.

<b>Breyta</b>	<b>Lýsing</b>
kjallariflm	Flatarmál kjallara í íbúð.
lóðflmál	Flatarmál lóðar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
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.
ósamþykktíbúð	Er eignin skráð sem ósamþykkt íbúð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
parhús	Er eignin hluti af tveimur húsum tengdum saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
raðhús	Er eignin hluti af raðhúsi þar sem fleiri en tvö hús eru tengd saman? Sé svo er gildi breytu 1 en 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.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti til gæða og ástands í samanburði við meðaltal þessara þátta á matssvæði/undirmatssvæði.
stórlóð	Er lóðin stærri en 1500 fermetrar? Sé svo er gildi breytu 1 en ef lóðin er jafnt og eða minni en 1500 fermetrar þá er gildi breytu 0.
svalirflm	Flatarmál svala.
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.
tværhæðir	Er eignin á tveimur hæðum? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tværíbúðir	Eru tvær íbúðir í eigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ummálshlf	Hlutfall ummáls og íbúðarflatarmáls og er breytan einungis notuð fyrir einbýlishús. Reiknað sem meðalummál deilt með fjórum sinnum kvaðratrót flatarmáls hæðar. Þetta er einskona-gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri stuðul en einföld, nærri ferningslaga hús lægri stuðul.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði til dæmis vegna góðs útsýnis eða mikillar umferðar.

---

<b>Breyta</b>	<b>Lýsing</b>
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
þrjárhæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

---

## 5 Sumarhúsamat

Öll sumarhús á sumarhúsalóðum eru metin með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika sumarhúsa og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats sumarhúsa fyrir árið 2021 var útbúið eitt líkan fyrir sumarhús.

Tölfræði vinnsla fyrir fasteignamat sumarhúsa byggist á gögnunum um kaupsamninga um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir sem gerðir voru á tímabilinu 1. janúar 2010 til 31. mars 2020. Í megin atriðum er um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu sumarhúsnæði og sumarhúsum. Nákvæm lýsing á hvernig gögn voru fundin fyrir fasteignamat að finna í kafla 4.1 um gagnasöfn íbúðarhúsnæðis. Svipuð gögn voru notuð fyrir sumarhús en sérstaklega var tekið tillit til eftirfarandi atriða varðand sumarhús:

- Hvað er verið að selja. Sumarhús á leigulóð, sumarhús á eignarlóð eða eingögnu lóð.
- Hvort innbú sé með í kaupunum.

Skráningarupplýsingum og matsforsendum var safnað úr fasteignaskrá fyrir þær eignir sem kaupsamningar fjalla um svipað og með íbúðarhúsnæði, sjá nánar í kafla 4.1 um gagnasöfn. Hvað varðar flatarmál eignar eftir flokkum þá hafa rými í sumarhúsum verið flokkuð á níu vegu til að unnt sé að meta mismunandi verðmæti þeirra. Flokkar fyrir sumarhús eru í 15. töflu. Flokkar 1 til 8 bera mat og má sjá mismunandi áhrif þeirra í matslíkani í kafla 5.1. Rými í flokki 9 (Annað) ber ekki mat.

Tafla 15: 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	Bílskúsrými	Bílskúrgeymslurbátaskýli
5	Bátaskýli	Bílskúrgeymslurbátaskýli
6	Pallur	Pallur
7	Geymslurými	Bílskúrgeymslurbátaskýli
8	Gróðurhús	Bílskúrgeymslurbátaskýli
9	Annað	Ber ekki mat

### 5.1 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 aðhvarfs-

greiningu beitt og útbúið líkan sem lýsir gangverði sumarhúss sem falli af eiginleikum eignarinnar svo sem stærð, staðsetningu og gerð. Fasteignamat sumarhúsa er summa lóðarmats og húsmats þar sem hvor þáttur fyrir sig er reiknaður í þúsundum króna, sjá kafla með formúlum 5.5. Lesa má nánar um skilgreiningar á breytum sumarhúsamatsins í kafla 5.6.

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, þá lækkar matið sem samsvarar gildi breytunnar mörghús í kafla 5.5. ef fleiri en eitt hús er í fasteigninni, breytan mörghús hefur þá gildið 1 fyrir öll hús.

Matslíkönin miða við fullgerðar notaeyningar (matsstig 7) en ef rými eru á öðrum matsstigum fá þau leiðréttingu vegna matsstigs. Í 16. töflu má sjá þessi áhrif en þau hafa eingöngu áhrif á húsmat eignar, ekki lóðarmat.

Tafla 16: 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%

## 5.2 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 17. töflu. Kerfið er þannig uppsett að langflest hús lenda í meðalflokki.

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

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

Tafla 17: Einkunnir fyrir skoðunarkerfi sumarhúsa

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

## 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 2021 var gert ráð fyrir að ástand mannvirkja væri A og gæði 1 bæði að innan og utan sem og að gæði lóðar væru 1.

### 5.3 Lokafrágangur sumarhúsamats

Engar eldri skoðanir hafa áhrif í sumarhúsamatinu 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  $\text{húsmat}_{\text{reiknað}}$  og  $\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}}$  er mat samkvæmt jöfnum í kafla 5.5 og  $\text{skoðunarstuðull}_{\text{húss}}$  og  $\text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}}$  eru skoðunarstuðlar samkvæmt skoðunarkerfi í kafla 5.2. Ef fasteign hefur ekki verið skoðuð samkvæmt nýju skoðunarkerfi eru skoðunarstuðlarnir báðir 1.

Að lokum eru upphæðirnar sem fást úr mati og lóðarmati námundaðar líkt og gert er fyrir íbúðamat, sjá töflu 12 í kafla 4.5.



## 5.4 Mælingar á gæðum sumarhúsamats

Lýsistærðir sumarhúsamats fyrir endurmat 2021 má sjá í 18. töflu. Í flestum landshlutum þar sem einhver fjöldi er af samningum er miðgildisfrávikið innan tilskilinna marka þ.e. undir 25%. Hins vegar er mikill margbreytileiki í gögnunum eins og sést í tiltölulega háum innbyrðis mismun.

Tafla 18: Lýsistærðir líkans sumarhúsa

Líkan	Tegund eigna	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Allt landið	Sumarhús	1,0064	0,4248	2,7457	1,0612	0,2059

## 5.5 Matslíkön sumarhúsálíkans

Öll sumarhús á sumarhúsalóðum eru metin með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika sumarhúsa og tölfraðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats sumarhúsa fyrir árið 2021 var útbúið eitt líkan fyrir sumarhús. Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í töluleg form. Síðan er gildum stungið inn í eftirfarandi líkan í samræmi við gerð viðkomandi eignar.

### Fasteignamat

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

### Lóðarmat

$$\begin{aligned} \text{Lóðarmat} = & 3.000 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0,651} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \\ & \cdot 0,824^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \cdot 0,700^{\text{vantarveg}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

### Húsmat

$$\begin{aligned} \text{húsmat} = & (18.562 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{54}\right)^{0,946} \cdot 0,886^{2\text{hæðireðaflæiri}} + 420 \cdot \left(\frac{\text{svefnloftflm}}{10}\right)^{0,858} \\ & + 148 \cdot \text{kjallaribílskúrgeymslurbátaskýliffm}) \cdot 0,994^{\text{aldurundir40}} \\ & \cdot 0,970^{\text{mörghús}} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \cdot 0,824^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/100} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

## 5.6 Breytur sumarhúsalíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönnum sem þróuð voru vegna endurmats sumarhúsa fyrir árið 2021. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna 2hæðireðafleiri. Ef sumarhúsið er 2 hæðir eða fleiri er gildi breytu 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.

Tafla 19: Breytur fyrir sumarhúsamat 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 39 en sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 17. Gildi þessarar breytu er 0-39.
ánrafveitu	Er sumarhúsið tengt rafveitu? Ef rafveita er til staðar er gildi breytu 0 en annars 1.
ánvatnsveitu	Er sumarhúsið tengt vatnsveitu? Ef vatnsveita er til staðar er gildi breytu 0 en annars 1.
háspennulínur(1000max)	Er sumarhúsið staðsett innan við 1000 m frá háspennulínunum (132 kV+)? Sé svo er gildi breytu 1000 metrar mínus fjarlægð í metrum frá háspennu en annars 0.
kjallaribílskúrgeymslu- bátaskýliflm	Flatarmál kjallara, bílskúrs, geymslu, bátaskýlis og gróðurhúss í sumarhúsi.
lóðarhlutfall	Lóðastærð deilt með meðallóðarstærð hverfis.
mörghús	Eru fleiri en eitt sumarhús í fasteigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
matsvæðisstuðull	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.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu til liti til gæða og ástands húss/lóðar.
sumarhúsflm	Flatarmál sumarhúss á hæð.
svefnloft	Flatarmál svefnlofts í sumarhúsi.
vantarveg	Vantar veg heim að sumarhúsinu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

## 6 Mat fyrir atvinnueignir

### 6.1 Tekjumat

Stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað er metinn með fjöldamati með tekjuaðferð. Tekjumatsaðferðin er einnig til fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús. Matið byggir á upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og voru tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraleiguverði og ávöxtunarkröfu. Fyrir árið 2021 voru notuð sömu leigulíkön og árið 2020 en þó var grunnstudull þeirra endurskoðaður ásamt því að matssvæðisstuðlar voru endurskoðaðir með hliðsjón af nýlegum kaupsamningum.

Þó aðferðin taki bæði tillit til leigusamninga og kaupsamninga við útreikning á fasteignamati þá eru kaupsamningar samt sem áður ráðandi þáttur við endanlegan útreikning á fasteignamati.

#### 6.1.1 Aðdragandi tekjumats

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.

Atvinnuhúsnæði var áður allt 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.

#### 6.1.2 Gagnasafn tekjumats

Tölfræðivinnsla fyrir tekjumat 2021 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 8.000 kaupsamningar sem gerðir voru frá 1. júlí 2006 til 1. mars 2020 ásamt því að greina sérstaklega hlutfall fasteignamats 2020 og gangverðs kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. mars 2017 til 1. mars 2020. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga sem hafa upplýsingar um verð og uppfylla eftirfarandi kröfur:

#### Fyrir kaupsamninga

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

#### Fyrir leigusamninga

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

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

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

Eftirfarandi upplýsingum var safnað úr leigusamningum:

- Upphafsdagur leigu.
- Leiguverð.
- Flatarmál hins leigða.
- Gerð hins leigða rýmis; verslunarrými, skrifstofurými, iðnaðarrými, lager-/geymslurými eða salur.
- Upplýsingar um á hvaða hæð/hæðum hið leigða rými er.
- Hvort leigusali er fjármálastofnun.

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

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

- Staðsetning eignar. Búið er að hnitsetja nánast allan hluta atvinnueigna á Íslandi og eru hnit þeirra skráð í staðfangaskrá. Hnitin eru notuð til að ákvarða staðsetningu eignar í matssvæði og undirmatssvæði. Höfuðborgarsvæðinu var skipt í fjölmörg matssvæði en á landsbyggðinni var upphaflega stuðst við nánast sömu matssvæði og í íbúðamati. 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. Matssvæðin má skoða í vefsíðu matssvæða á vef Þjóðskrár [www.skra.is](http://www.skra.is).
- 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 foheld 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 rýmisflokkanum má sjá í 20. töflu. Rými sem ekki bera mat eru rými sem eru nauðsynleg fyrir bygginguna en nýtast ekki leigutaka beint, t.d. tæknirými og rými með mjög litla lofthæð. Flokkunin er mjög

mikilvæg fyrir matsútreikninga og því skiptir miklu máli að þær skráningarupplýsingar sem berast Þjóðskrá Íslands séu réttar. Þrír nýir flokkar eru skilgreindir að þessu sinni. Ráðstefnusalur er salur sem innréttaður er sérstaklega til ráðstefnuhalds, oft með færanlegum veggjum og mikilli lofthæð, tónleikasalur er í halla með föstum sætum og sviði ásamt mikilli lofthæð og góðum hljómburði og sýningarsvæði er svæði sem notað er undir vörusýningar og mögulega fyrir sölubása eða veggspjaldasýningar. Flokkurinn salur er hugsaður fyrir stórt verslunar-, skrifstofu- eða iðnaðarrými án milliveggja.

Tafla 20: Flokkun rýma atvinnueigna

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 tónlistarhúsálíkan
Tónleikasalur	já	Ráðstefnu- og tónlistarhúsálíkan
Sýningarsvæði	já	Ráðstefnu- og tónlistarhúsálíkan

- 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 6.1.5).

Jafnframt voru aðrar breytur búnar til úr þeim gögnum sem fengust úr fasteignaskrá. Í kafla 6.1.8 má sjá lista yfir allar breytur sem notaðar eru til útreiknings fasteignamats.

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

### 6.1.3 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 ein-

földustu 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 tekjulíkönum sem kynnt eru hér á eftir er horft á beinar leigutekjur vegna afnotaréttar af rýmum. Það er þó ekki ómögulegt að aðrar tekjur af eignum verði teknar með í framtíðinni. Ekki er horft á tekjur eða veltu leigutaka við gerð þessara líkana. Því munu tvær eins eignir á sama stað, önnur með leigutaka sem skilar miklum hagnaði en hin eignin með leigutaka sem skilar engum tekjum, fá sama fasteignamat. Leigutekjur sem miðað er við eru brúttótekjur. Þó er rekstrar- og hússjóðsgjald ekki reiknað með. Notast var við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækar breytur höfðu marktæk áhrif á leiguverð. Útbúin voru þrjú leigulíkon; skrifstofu-, verslunar- og iðnaðarlíkan. Hvaða líkan er notað við útreikninga fasteignamats ræðst af tegund eignar en tekjurnar eru reiknaðar niður á rými og síðan lagðar saman til að finna heildartekjur. Öll leigulíkonin reikna fermetraverð. Hægt er að sjá öll leigulíkon aftast í þessum kafla.

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:

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

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 leigulíkönum) og kaupverðs er lýst sem falli af tegund eignar og staðsetningu.

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

Niðurstaðan var hærri ávöxtunarkrafa fyrir verslunar- og skrifstofueignir en fyrir iðnaðareignir. Þó eru mikil staðsetningaráhrif og því er ávöxtunarkrafan breytileg eftir svæðum.

Ávöxtunarkrafa er á bilinu 8% til 25% lægst miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu en hæðst úti á landi. Til þess að einfalda útreikninga eru áhrif hennar og áhrif staðsetningar á leiguverð sett saman í eina tölu sem síðan má nota með viðmiðunarákvöxtunarkröfu. Heildarstaðsetningaráhrif leigu og ávöxtunar má sjá í viðauka G. Af gefnu tilefni er ágætt að taka fram að ávöxtunarkrafa er ekki óbreytanleg milli ára en breytingin sést eingöngu í heildarstaðsetningaráhrifunum ekki í viðmiðunarákvöxtunarkröfunni. Breyting á leiguverði leiðir því ekki sjálfkrafa til breytinga á fasteignamati. Til þess að fasteignamat breytist þarf söluverð að breytast.

Tafla 21: Viðmiðunarákvöxtunarkrafa

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 22. töflu má sjá þessi áhrif eftir tegund eignar. Áhrif af matsstigi eru niður á rými.

Tafla 22: 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%

#### 6.1.4 Lóðarmat tekjumats

Grunnmat tekjumats er sá hluti matsins sem er ekki háður eiginleikum bygginga umfram stærð og tegund. 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 G.



### 6.1.5 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 23. 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.

Tafla 23: 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%

Innri skoðun fór ekki fram fyrir endurmatið 2014 og því gat munað talsvert á raunástandi og meðalástandi og á raungæðum og meðalgæðum. Gert var ráð fyrir að allar eignir væru í meðalástandi og meðalgæðum að innan þar til annað kæmi í ljós. Eftir birtingu fasteignmats í júní 2014 fyrir árið 2015 bárust Þjóðskrá Íslands umtalsvert af athugasemdum við fyrirhugað fasteignamat enda miklar breytingar sem víða urðu á mati. Þegar athugasemd berst við fasteignamat eignar fer matsmaður frá stofnuninni og skoðar viðkomandi eign og fer yfir forsendur matsins, svo sem flokkun eignar í rými (skv. 20. 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 skoðunaryfirlýsingar verið uppfærðar á fjölda eigna og er það jákvætt því réttari og fyllri gögn auðvelda og bæta líkangerðina.

### 6.1.6 Lokafrágangur tekjumats

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

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

Þegar búið er að reikna mat og lóðarmat eru upphæðirnar snyrtar. Notuð er sama aðferð og fyrir matstölur íbúðarhúsnæðis sem metið er með markaðsaðferð og lýst er í 12. töflu.

### 6.1.7 Matslíkön tekjumatslíkans

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 leigulíkon verið þróuð til þess að meta mánaðarleiguverð á fermetra. Að lokum eru leiguverðin sem fást ásamt gefinni ávöxtunarkröfu notuð til að reikna fasteignamat atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2021.

#### 6.1.7.1 Fasteignamat

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

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

#### 6.1.7.2 Leiguverð

##### Skrifstofueign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.702 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{\text{4hæðireðafleiri}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ & \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

##### Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.947 \cdot \left( \frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160} \right)^{-0,111} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \\ & \cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \\ & \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

##### Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 1.793 \cdot \left( \frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250} \right)^{-0,045} \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \cdot 1,232^{\text{verslun/salur}} \\ & \cdot 0,996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,734^{\text{kjallari}} \cdot 0,944^{\text{lodhlf}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

##### Ráðstefnu- og tónleikaeign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.702 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ & \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot 0,6^{\text{bílageymsla}} \cdot 0,3^{\text{sýningarsvæði}} \\ & \cdot 4,0^{\text{ráðstefnurými}} \cdot 4,0^{\text{tónleikarými}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

### 6.1.8 Breytur tekjumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2021. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna ofar3,4hæðar. Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 en annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.

Tafla 24: 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 og sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 17. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir35	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Gildi þessarar breytu er 0–35.
ánlyftuyfir2haed	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 <sup>2</sup> verðmæt rými	Heildarflatarmál rýma í fasteigninni sem bera mat. Um er að ræða rými sem flokkuð eru sem skrifstofa, verslun, iðnaður, vörugeymsla, salur eða íbúðarrými.
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, ráðstefnurými eða tónleikarými að ræða? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

<b>Breyta</b>	<b>Lýsing</b>
kjallariverslun	Er rýmið verslun, ráðstefnurými eða tónleikarými í kjallara? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
lodhlf	Nýting lóðar er þrír mínus lóðarstærð deilt með botnflatarmáli. Tekur gildi frá 0 upp í 2.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem leigutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ofar3,4hæðar	Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 annars 0.
ráðstefnurými	Flokkast rýmið sem ráðstefnurými? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
salur	Flokkast rýmið sem salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
stál	Er byggingin stálgrindarhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skrifstofa	Flokkast rýmið sem skrifstofa? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skrifstofayfir3haed	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 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.
verslungötuhaed	Er rýmið verslun á götuhaed? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægra verslanna.

## 6.2 Markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Sá hluti atvinnuhúsnæðis sem ekki er metinn með tekjumati og lítill hluti íbúðarhúsnæðis er ennþá metinn með aðferð sem tekin var upp árið 2001 þegar fasteigna- og brunabótamat flestallra fasteigna á landinu var endurmetið í einni fjöldamatsaðgerð. Aðferðin nefnist markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Markmiðið með endurmatinu var að innleiða mat sem endurspegladi betur gangverð fasteigna en fyrra mat. Frá 2001 hefur matið verið framreiknað og við ákvörðun fasteignamats sem gildir fyrir 2021 voru matsstuðlar almennt framreiknaðir miðað við 2,5% 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 3.4.1), almennur stuðull er fasti sem sýnir markaðsverð ákveðinna húsaástanda miðað við byggingarkostnað þeirra, svæðastuðull er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum, það er segir til um hlutfall mats á svæði miðað við höfuðborgarsvæðið, hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða.

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

Tafla 25: Almennir stuðlar í markaðsleiðréttu kostnaðarmati

Tegund	Tegund EST				
	B	E	F	H	K
0 Útihús	0,642	0,661	0,662	0,741	0,706
1 Einbýlishús	0,905	0,959	0,964	1,030	1,086
2 Raðhús	1,016	0,954	0,971	1,030	1,198
3 Fjölbýli	0,807	0,883	0,886	0,945	0,981
4 Bílskúr/skúr	0,805	0,856	0,832	0,938	0,933
6 Verslanir og skrifstofuhús	0,584	0,619	0,615	0,665	0,682
7 Iðnaðarhús	0,555	0,579	0,575	0,636	0,627
8 Vörugeymslur	0,552	0,579	0,579	0,631	0,616
9 Sérhæfðar byggingar	0,611	0,623	0,622	0,680	0,663

Við útreikning lóðarmats þeirra eigna sem metnar eru með markaðsleiðréttu kostnaðarmati er lagt mat á kostnað við gatnagerðar- og tengingjöld 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.

Tafla 26: Stuðull ( $\lambda_1$ ) fyrir lóðarmat í markaðsleiðréttu kostnaðarmati

Tegund	$\lambda_1$
0 Útihús	2,5488
1 Einbýlishús	3,7843
2 Raðhús	3,7843
3 Fjölbýli	3,4316
4 Bílskúr/skúr	3,4316
6 Verslanir og skrifstofuhús	2,4091
7 Iðnaðarhús	2,2438
8 Vörugeymslur	2,2436
9 Sérhæfðar byggingar	2,4091

Tafla 27: Stuðlar ( $\lambda_2$  og  $\lambda_{26b}$ ) fyrir lóðarmat í markaðsleiðréttu kostnaðarmati

Gerð lóðar	$\lambda_2$	$\lambda_{26b}$
10 Íbúðarlóð	8.700	6.300
20 Iðnaðar- og athafnalóð	7.800	6.100
30 Viðskipta- og þjónustulóð	8.700	6.300

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

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

Þar sem flatarmál eignar er birt flatarmál eða í undantekningartilfellum reiknað flatarmál samkvæmt nýtingarhlutfalli,  $\lambda_1$  er fasti sem fer eftir gerð húsnæðis (sjá 26. töflu),  $\lambda_2$  er fasti sem fer eftir gerð lóðar (sjá 27. töflu) og svæðastuðull lóðar og hverfisstuðull lýsa staðsetningaráhrifum, sjá viðauka H (svæðastuðlar íbúðarhúsnæðis), I (svæðastuðlar atvinnuhúsnæðis), J (hverfisstuðlar). Lóðarflatarmál er að hámarki 9 hektarar.

Ef matsstig húsnæðis er lægra en 7 er fastinn  $\lambda_{26b}$  notaður í stað  $\lambda_2$  í jöfnunni hér að ofan og lóðarmatið reiknað á eftirfarandi máta

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

Ef um óbyggða lóð er að ræða er lóðarmatið

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



## 7 Jarðamat

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. Við endurmatið 2021 hækkuðu, lóðir, hlunnindi og ræktun um 2,5%. Ákveðið var að hætta að leggja mat á selveiðar og því var matið á öllum selveiðum fært í 1.000 kr. hver matshluti, alls 132 matshlutar. Leiðrétting er sýnd í töflu 28.

Tafla 28: Breytingar á mati Selveiði

Nr.	Sveitarfélag	Húsmat í kr.	
		2020	2021
3511	Hvalfjarðarsveit	1.000	1.000
3609	Borgarbyggð	4.113.000	11.000
3710	Helgafellssveit	1.410.000	2.000
3713	Eyja- og Miklaholtshreppur	5.000	1.000
3811	Dalabyggð	11.036.000	28.000
4502	Reykhólahreppur	8.629.000	18.000
4607	Vesturbyggð	201.000	2.000
4803	Súðavíkurbreppur	974.000	3.000
4901	Árneshreppur	4.499.000	2.000
4902	Kaldrananeshreppur	1.030.000	5.000
4911	Strandabyggð	37.000	5.000
5200	Sveitarfélagið Skagafjörður	3.000	3.000
5508	Húnaþing vestra	6.449.000	16.000
5611	Skagabyggð	1.000	1.000
5612	Húnavatnshreppur	1.325.000	1.000
6100	Norðurþing	1.100.000	3.000
6515	Hörgársveit	266.000	2.000
7502	Vopnafjarðarhreppur	333.000	1.000
7617	Djúpavogshreppur	779.000	6.000
7620	Fljótsdalshérað	3.956.000	4.000
7708	Sveitarfélagið Hornafjörður	6.234.000	6.000
8200	Sveitarfélagið Árborg	484.000	1.000
8613	Rangárþing eystra	2.360.000	1.000
8722	Flóahreppur	4.700.000	9.000
	Samtals	59.925.000	132.000

## 7.1 Verðflokkamat

Verðflokkamat á rætur að rekja til ársins 2005 þegar heildstætt endurmat á landmati átti sér stað í Mosfellsbæ. Endurmatið náði til alls lands og lóða í sveitarfélaginu sem ekki var deiliskipulagt sem íbúðar-, atvinnu- eða sumarhúsalóðir, jafnt innan sem utan þéttbýlismarkna. Til endurmatsins komu því fasteignir þar sem landnotkun er skilgreind eins og sjá má í 29. töflu. Um leið og land er deiliskipulagt sem byggingarland er það metið með öðrum aðferðum.

Tafla 29: Notkun lands í verðflokkamati

Kóði	Notkunar lýsing
1–9	Jarðir
40	Opið svæði
50	Ræktunarland
70	Óútvísað land
80	Annað land
85	Óbyggt land
90	Óbyggð lóð

Í samstarfi við sveitarfélagið fór fram stærðarskráning og afmörkun á öllu landi og lóðum sem matið átti að taka til ásamt því að gengið var á vettvang og upplýsingum og gögnum um land safnað. Allt land í Mosfellsbæ var flokkað eftir mati á verðmætum og byggðist það mat á upplýsingum úr aðalskipulagi sveitarfélagsins, sérþekkingu matsmanna auk upplýsinga frá staðkunnugum um hvaða sjónarmið helst hefðu áhrif á verðmæti landsins. Notaðir voru níu flokkar, númeraðir frá 100 til 900, þar sem land í flokki 900 er dýrast en í flokki 100 er það ódýrast. Gróflega má skipta flokkunum í þrjá meginflokka. Í flokkum 900 og 800 er land sem skilgreint er sem byggingarland í aðalskipulagi, í flokkum 700, 600, 500 og 400 er land sem metið er sem mögulegt byggingarland en ekki er búið að skilgreina sem slíkt í aðalskipulagi og í flokkum 300, 200 og 100 er heiðaland og annað land þar sem ekki má búast við fastri búsetu. Nánari lýsingu má sjá í 30. töflu en flokkun lands er ekki alltaf einhlýtt og því er lýsing flokkanna eingöngu til viðmiðunar. Land getur verið búið kostum sem að öllu jöfnu ættu að gera það verðmætt, svo sem vegna staðsetningar og samgangna, en annmarkar geta verið á svo sem vegna vatnsverndar sem draga úr verðmæti.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Verðlagning flokkanna tók mið af þessu en við ákvörðun verðs var meðal annars tekið mið af kaupsamningum í Mosfellsbæ og nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur en einnig kostnaði við að gera land byggingarhæft. Frá árinu 2005 hefur verð flokkanna verið framreiknað árlega en verðlag í hverjum flokki miðað við verðlag í febrúar 2020 má sjá í 31. töflu.

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

Tafla 30: Flokkun lands í verðflokkamati

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.

Tafla 31: Verð flokka

Flokkur	Verð kr./ha.	Stutt lýsing
900	19.081.350	} <i>Byggingarland samkvæmt aðalskipulagi</i>
800	9.540.680	
700	4.913.460	
600	1.965.380	} <i>Mögulegt byggingarland</i>
500	982.680	
400	491.370	
300	294.820	
200	98.280	} <i>Annað land og heiðaland</i>
100	19.660	
0	6.930	} <i>Þjóðlenda</i>

$$\text{mat} = 109.187 + \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i},$$

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

$$\text{mat} = 109.187 + \left( \frac{500}{\text{stærð lands}} \right)^{0,3} \cdot \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i}.$$

Verðflokkamat hefur verið tekið upp í Reykjanesbæ. Auk þess var bætt við verðflokk 0 fyrir þjóðlendur en verð fyrir þann flokk er hugsað sem lágmarksverð lands.

## 7.2 Búgarðalóðir

Búgarðamat var lagt niður við endurmat 2021 og nú reiknað með sömu aðferð og íbúðarhús á lóðum með tilkomu breytu fyrir stórar lóðir. Búgarðalóðir voru tiltölulega stórar lóðir utan þéttbýlis þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði auk bygginga sem tengjast frístundabúskap svo sem hesthús, skemmur og gróðurhús.

## 8 Matssvæði

Landupplýsingadeild Þjóðskrár Íslands og sveitarfélög hafa lagt mikla vinnu í að hnitsetja allar eignir á landinu og nú er svo komið að allar íbúðaeignir 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 eru jafnframt mynduð undirmatssvæði fyrir íbúðarhús og atvinnueignir. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Matssvæði og undirmatssvæði má skoða í vefsíðu matssvæða á vef Þjóðskrár [www.skra.is](http://www.skra.is).

### 8.1 Matssvæði íbúðamats

Staðsetning fasteignar ræður mjög miklu um verð hennar t.d. er um að ræða útsýnislóð, stutt frá miðbæ og þjónustu eða helstu samgönguæðum. Fólk kýs gjarna að búa stutt frá vinnustað með góðu aðgengi að afþreyingu. Höfuðborgarsvæðinu er skipt upp í mörg matssvæði en skarast þó yfirleitt ekki á milli sveitarfélaga. Í Reykjavík eru fjórtíu og fjögur matssvæði, í Kópavogi sex, á Seltjarnarnesi fimm, ellefu í Garðabæ, tíu í Hafnarfirði og í Mosfellsbæ eru þau sjö. Þremur Fjórum þéttbýlissvæðum, auk höfuðborgarsvæðisins, er skipt í smærri einningar. Hornafirði og Ísafirði er skipt í tvennt, Akureyri í fimm hluta og Reykjanesbæ er skipt fjóra hluta sem eru að mestu afmarkað af eldri byggðum. 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.

Engar verulegar breytingar urðu á matssvæðum íbúðamats við endurmat fasteignamats 2021 en nokkur undirmatssvæði bættust við. Fyrst ber að nefna fimm ný undirmatssvæði fyrir eignir í eigu samtaka aldraðra enda eru það eignir sem ekki eru seldar á almennum markaði heldur innan afmarkaðs hóps og kaupverð þeirra eigna nokkuð lægra en annarra eigna í kring. Um er að ræða undirmatssvæði 111, 112, 113, 114 og 115. Í Reykjavík voru búin til tvö undirmatssvæði þar sem eru að rísa nýbyggingar í eldri matssvæðum, um er að ræða undirmatssvæðin 116 Kirkjusandur og 117 Valsreitir og taka þau gildi 30. desember 2020. Að lokum voru þrjú undirmatssvæði útbúin fyrir svæði þar sem áður voru búgarðalóðir, um er að ræða undirmatssvæði 817, 818 og 819.

Við endurmat fasteignamats 2020 voru öll matssvæði yfirfarin og löguð eftir loftmyndum og skipulagsgögnum. Gerð var mjög nákvæm úttekt á öllum matssvæðum íbúðamat árið 2019 og þau samrýmd og endurteiknuð með aðstoð loftmynda og landupplýsingagagna. Tekin var upp sú nýjung að taka mið af skipulagi í fyrsta skipti í matinu og hálendið skilgreint sem sérstakt matssvæði út frá skipulagi. Einnig var farið yfir alla þéttbýlisstaði og matssvæði fyrir þá endurteiknuð eftir skipulagsgögnum frá sveitarfélögum. Árið 2020 voru tíu ný svæði mynduð í Reykjavík fyrir íbúðamat, en það voru matssvæði númer; 26, 27, 71, 74, 81, 92, 93, 101, 102 og 171. Á Seltjarnarnesi voru fjögur ný svæði mynduð, matssvæði númer; 402,

403, 404 og 405. Í Garðabæ var eitt nýtt svæði myndað, númer 512. Í Hafnarfirði voru tvö ný svæði mynduð, númer 601 og 602. Á Vesturlandi var einu svæði, númer 3025, bætt við og samsvarandi undirmatssvæði fellt út. Á Norðurlandi var svæði númer 6235 stofnað og á Suðurlandi var einnig eitt nýtt svæði stofnað sem fékk númerið 8065. Alls voru því nítján ný matssvæði búin til við endurmat íbúðarhúsa árið 2020. Auk þess voru svæði númer 8 og 302 lögð niður og svæðum númer 1, 12, 13 og 61 var breytt með tilliti til kaupsamninga. Alls eru nú 200 matssvæði í íbúðamati og undirmatssvæðin eru 83. Stuðar fyrir matssvæði og undirmatssvæði íbúðamats má sjá í viðauka E.

## 8.2 Matssvæði sumarhúsamats

Matssvæði sumarhúsa eru alls 142. Engar breytingar urðu á matssvæðum sumarhúsa var við endurmat árið 2021. Matssvæði eru þó ávallt endurskoðuð og uppfærð með tilliti til fasteigna innan matssvæðisins, sérstaklega nýrra fasteigna. Stuðlar fyrir matssvæði sumarhúsa má sjá í viðauka F.

## 8.3 Matssvæði atvinnueigna í tekjumati

Matssvæði fyrir atvinnueignir í tekjumati eru alls 152 og 25 undirmatssvæði. Engar verulegar breytingar urðu á matssvæðum atvinnueigna í tekjumati árið 2021. Matssvæði eru þó ávallt endurskoðuð og uppfærð með tilliti til fasteigna innan matssvæðisins, sérstaklega nýrra fasteigna. Við endurmat fasteignamats atvinnueigna í tekjumati fyrir árið 2020 voru öll undirmatssvæði yfirfarin og afmörkun þeirra lögð eftir loftmyndum og skipulagsgögnum. Sérstaklega var farið yfir eignir sem standa við hafnarbakka til að tryggja að matsvæðinu nái að breytri strandlínu þegar verið er að byggja á landfyllingum. Stuðar fyrir matssvæði og undirmatssvæði atvinnueigna í tekjumati má sjá í viðauka G.

## 8.4 Önnur matssvæði

Markaðsleiðrétt kostnaðarmat notar önnur matssvæði en lýst er hér að ofan. Matssvæðin sjálf hafa verið óbreytt frá 2016 og hvert matssvæði hefur hverfisstuðull sem lýsir staðsetningaráhrifum, sjá viðauka J. Skoða þarf hverfisstuðlana með svæðastuðlum íbúðarhúsnæðis, sjá viðauka H og svæðastuðlum atvinnuhúsnæðis, sjá viðauka I eftir því hver er tegund fasteignarinnar.

## A Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats

Helstu lýsistærðir til að meta gæði fasteignamats eru:

- Matshlutföll.
- Miðgildisfrávik.
- Innbyrðis mismunur.

Táknnum 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.

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

## B 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 A.

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*).



## C 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.

### C.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 útvegun 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.

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

## C.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 atvinnuhúsnaði og land. Mat atvinnuhúsnaðis virtist að mati höfundar hafa verið minnst sinnt og helst ætti að meta atvinnuhúsnaði 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 íbúðarhúsnaðis.

## C.3 Endurskoðun matsaðferða

Frá 2009 hefur Þjóðskrá Íslands unnið að endurskoðun allra matsaðferða. Fyrsta stóra skrefið var stigið með endurmati íbúðarhúsnaðis sem hefur verið framkvæmt árlega frá 2009. Við mat á íbúðarhúsnaði 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 3. og 4. kafla). Fyrsta endurmatið fór fram á vormánuðum 2009 á miklum óvissutímum. Í því mati var stuðst við ellefu matslíkön, sex fyrir sérbylí og fimm fyrir fjölbylí. 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 íbúðamatið 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. Einnig voru gerðar endurbætur á lóðarmati í endurmatinu fyrir árið 2013 (sjá nánar í kafla 4.3) sem gerði það að verkum að hægt var að endurmeta lóðarmat óbyggðra íbúðarhúsaloða með sömu matsferðum og notaðar eru fyrir byggðar íbúðarhúsaloðir. 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 3. 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 6.2). Atvinnuhúsnæði var endurmetið árið 2001 en frá þeim tíma til ársins 2015 hafði fasteignamatið verið framreiknað árlega. Þar sem langt var liðið frá seinasta endurmati hafði að mati Þjóðskrár Íslands myndast misræmi í fasteignamati atvinnueigna og fasteignamatið var ekki alltaf lýsandi fyrir gangverð.

Þriðja skrefið í endurskoðun allra matsaðferða var kynnt fyrir endurmat árið 2018 en það var endurskoðun matsaðferða fyrir sumarhús. Sú matsaðferð er markaðsaðferð eins og matsaðferð fyrir íbúðarhúsnæði (sjá nánar í 3. og 4. kafla). Nýja matsaðferðin byggir á upplýsingum úr kaupsamningum um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá. Um er að ræða breytingu frá fyrri matsaðferð frá árinu 2005 þar sem fasteignamat byggði á endurstofnverði eignar ásamt staðsetningaráhrifum. Á þeim tíma voru landupplýsingar ekki jafn góðar og þær eru í dag og því spila þær stærra hlutverk nú en þær gerðu í síðustu matsaðferð sem leiðir til meiri nákvæmni í mati. Þar sem rúmur áratugur var liðinn frá síðasta endurmati sumarhúsa hafði endurmatið talsverðar breytingar í för með sér. Við endurmat sumarhúsa fyrir árið 2020 var 33 matssvæðum breytt og stofnuð voru 37 ný svæði víðsvegar um landið.

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.

## D [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.]<sup>1)</sup>

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.

<sup>1)</sup>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]<sup>1)</sup> annast mat fasteigna samkvæmt lögum þessum.

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

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

<sup>1)</sup>L. 77/2010, 5. gr.

■**30. gr.** [Þjóðskrá Íslands]<sup>1)</sup> 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]<sup>1)</sup> nema sérstakar ástæður hamli.

[Þjóðskrá Íslands]<sup>1)</sup> 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]<sup>2)</sup> og gildir það með þeim almennu breytingum sem á því geta orðið eða þar til því er hrundið með nýju mati.]<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>L. 77/2010, 5. gr. <sup>2)</sup>L. 83/2008, 21. gr. <sup>3)</sup>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]<sup>1)</sup> um matið. Krafa um endurmat skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum.

[[Þjóðskrá Íslands]<sup>1)</sup> 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.]<sup>2)</sup><sup>3)</sup>

Nýtt matsverð skal þegar skráð í [fasteignaskrá]<sup>4)</sup> 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.

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

■**32. gr.** [Þjóðskrá Íslands]<sup>1)</sup> er heimilt, sé þess krafist af hálfu [ráðuneytisins]<sup>2)</sup> 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]<sup>1)</sup> ákveður, ef [hún telur]<sup>3)</sup> 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.]<sup>4)</sup>

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

■[**32. gr. a.** [Þjóðskrá Íslands]<sup>1)</sup> 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]<sup>1)</sup> 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.]<sup>2)</sup>

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

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

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

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

<sup>1)</sup>L. 77/2010, 5. gr.

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

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

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður.

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

■**35. gr.** ... <sup>1)</sup> <sup>1)</sup>L. 83/2008, 19. gr.

■**36. gr.** Ráðherra getur með reglugerð<sup>1)</sup> sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara. Áður en slík reglugerð er sett skal um hana leitað umsagnar Sambands íslenskra sveitarfélaga.

<sup>1)</sup>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.]<sup>1)</sup> <sup>1)</sup>L. 88/2008, 234. gr.

## E Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans

Tafla 32: Matssvæði: Íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu

Nr.	Matssvæði	Sérbyli	Fjölbyli
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,374	1,163
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,286	1,219
25	Hofsvallagata og Norðan Landakots	1,374	1,227
26	Verkmannabústaðir og Grund	1,374	1,227
27	Tjarnargata og sunnan Landakots	1,555	1,265
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,501	1,323
70	Melar	1,273	1,245
71	Skjól	1,133	1,235
72	Ægissíða og Hagar	1,514	1,332
74	Kringum Hagatorg	1,320	1,225
75	Skerjafjörður	1,344	1,124
80	Hlíðar	1,137	1,211
81	Stigahlíð/Hörgshlíð	1,137	1,211
85	Kringlan	1,136	1,171
90	Holt	1,126	1,165
91	Háleiti/Skeifa	1,136	1,039
92	Tún	1,036	1,090
93	Háteigsvegur/Hlíðar	1,168	1,159
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,077	1,119
101	Teigar	1,190	1,198
102	Laugarnes/Kirkjusandur	1,069	1,113
110	Bryggjuhverfi	1,030	0,949
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,016	0,973
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Vikur, Borgir	1,000	1,000
140	Grafarvogur: Staðir	1,018	1,005
150	Seljahverfi	0,927	1,031
160	Hólar, Berg	0,914	0,932
161	Fell	0,904	0,895
170	Neðra-Breiðholt	0,969	1,000
171	Bakkar	0,982	0,932
172	Bakkar Fjölbyli	1,000	0,932
180	Grafarholt	0,974	0,933
181	Úlfarsárdalur	0,898	0,927
200	Árbær	1,029	0,934

Nr.	Matssvæði	Sérbýli	Fjölbýli
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,010	1,056
220	Selás	1,007	0,994
270	Norðlingaholt	1,031	0,965
280	Fossvogur	1,102	1,190
281	Réttarholt	1,122	1,110
282	Blesugróf	1,001	1,167
283	Hvassaleiti	1,154	1,117
284	Bústaðahverfi	1,065	1,110
290	Kjalarnes	0,671	0,674
300	Kópavogur: Vesturbær	1,043	1,078
320	Kópavogur: Austurbær	1,007	1,049
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,031	1,020
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,062	1,025
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,018	0,959
351	Kópavogur: Kórar	1,028	0,950
400	Seltjarnarnes	1,263	1,136
402	Seltjarnarnes: Brautir	1,188	1,166
403	Tjarnir og Grandi	1,252	1,146
404	Seltjarnarnes: Eiðstorg	1,000	1,065
405	Seltjarnarnes: Varir	1,212	1,000
500	Garðabær	1,046	1,069
510	Garðabær: Sjaland	1,000	1,129
511	Garðabær: Efra-Akrahverfi	1,062	1,123
512	Garðabær: Neðra-Akrahverfi	1,384	1,000
520	Garðabær: Ásar	1,133	1,045
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,008	1,000
540	Garðabær: Arnarnes	1,009	1,000
550	Garðabær: Urriðaholt	0,935	1,051
560	Garðabær: Flatir	1,056	1,000
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,950	1,000
600	Hafnarfjörður	0,987	0,988
601	Hafnarfjörður: Vangar	1,050	0,938
602	Hafnarfjörður: Hvammar	1,005	0,931
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,917	0,875
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,903	0,914
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,977	0,964
650	Hafnarfjörður: Setberg	0,980	1,005
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,009	0,939
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,494	1,000



Nr.	Matssvæði	Sérbýli	Fjölþýli
680	Hafnarfjörður: Börð	0,941	0,971
700	Garðabær: Álftanes	0,975	0,975
800	Mosfellsbær	0,975	0,933
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,916	0,934
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,873	1,000
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,700	1,000
840	Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	0,933	1,017
850	Mosfellsbær: Helgafell	0,877	0,975
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,656	0,657
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,653	1,000

Tafla 33: Undirmatssvæði: Íbúðarhúsnæði á höfuðborgar-svæðinu

Nr.	Undirmatssvæði	Sérbýli	Fjölþýli
1	Kleppsvegur	0,945	0,898
2	Miklabraut	0,876	0,877
3	Hringbraut	0,909	0,922
4	Hverfisgata	1,006	0,973
6	Ægisíða/Starhagi/Lynghagi að hluta	1,330	1,172
7	Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	1,000	1,140
9	Einimelur	1,267	1,000
10	Skildinganes	1,242	1,180
11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,360	1,180
12	Norðurmýri austan Flókagötu	1,029	0,980
13	Háteigsvegur/Flókagata/Úthlíð	1,040	1,064
14	Seljahverfi, norðurhluti	1,033	1,127
15	Kópavogur við Fossvogsdal	1,117	1,066
16	Laugarás	1,154	1,136
17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,000	0,929
18	Norðurbakki	1,000	1,087
20	Norðaustan Hlemms	1,042	0,954
21	Vesturberg	0,975	0,992
22	Seljahverfi, austur	0,921	0,907
23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,000	1,043
24	Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	1,000	0,916
25	Njálsgata/Grettisgata/Barónsstígur	1,000	0,923

Nr.	Undirmatssvæði	Sérbýli	Fjölþýli
26	Laugavegur	0,973	1,061
27	Skólavörðustígur	1,095	1,101
28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	1,000	1,037
31	Fossvogsdalur	1,383	1,000
32	Arnarnes við sjávarsíðu	1,314	1,000
33	Kópavogur við Fossvog	1,084	1,000
34	Suðurströnd Kársness	1,196	1,060
35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,937	0,901
36	Suðurrhlíðar við Kringlumýrarbraut/Bústaðaveg	0,952	0,926
37	Grundarhús/Vallarhús	0,959	1,054
38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,107	1,052
39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,747	1,000
40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,844	0,976
41	Elliðavatn	1,329	1,100
42	Örvasalir/Öldusalir	0,919	1,000
43	Þrúðsalir/Þrymsalir	0,919	1,000
44	Lundur	1,007	1,199
45	Hrólfsskálamelur	1,000	1,137
46	Mánatún/Sóltún	1,000	1,069
47	Mýragata 26	1,000	1,081
48	Safamýri	0,997	1,176
49	Sjálaland við sjávarsíðu	1,000	1,095
50	Suðurrhlíð 38	1,000	1,169
51	101 Skuggahverfi við sjávarsíðu	1,000	1,171
52	101 Skuggahverfi	1,000	1,112
53	Arnarnes - að vegi	1,192	1,000
54	Frotaskjól/Sörlaskjól við sjávarsíðu	1,049	1,040
55	Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,099	1,000
56	Stekkjjarhvammur	0,960	1,000
57	Þorragata	1,000	1,260
58	Tryggvagata 18	1,000	1,294
59	Garðatorg	1,000	1,083
60	Naustavör	1,000	1,088
61	Nesbali	1,038	1,000
62	Engihjalli	1,000	0,836
63	Nýbýlavegur	0,926	1,024
64	Ólafsgesli, golfvöllur	1,140	1,000
65	Hagakotslækur	1,169	1,000
101	Hrafnista: Hlein	1,011	1,000

Nr.	Undirmatssvæði	Sérbýli	Fjölbýli
102	Hjallasel	1,068	1,000
103	Hrafnista: Jökulgrunn	1,059	1,000
104	Kópavogstún	1,000	1,071
105	Skipalón	1,000	1,055
106	Herjólfsgata	1,000	1,130
107	Veghús	0,942	0,966
108	Vogar/Heimar, raðhús	1,066	0,972
110	Álftanes miðja	1,030	0,967
111	Samtök aldraðra - Aflgrandi 40	1,000	0,799
112	Samtök aldraðra - Bólstaðarhlíð 41-45	1,000	0,744
113	Samtök aldraðra - Dalbraut 14-20	1,000	0,801
114	Samtök aldraðra - Sléttuvegur 11-13	1,000	0,729
115	Samtök aldraðra - Sléttuvegur 19-23 og 29-31	1,000	0,832
116	Kirkjusandur	1,200	1,200
117	Valsreitir	1,100	1,100

Tafla 34: Matssvæði: Íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni

Nr.	Matssvæði	Sérbýli	Fjölbýli
2010	Vogar	1,008	1,136
2015	Reykjanes dreifbýli	0,551	0,600
2020	Sandgerði	0,931	1,032
2030	Garður	0,871	1,043
2040	Njarðvík	1,124	1,242
2050	Keflavík	1,241	1,373
2060	Grindavík	1,042	1,237
2080	Ásbrú/flugstöðvarsvæði	0,852	1,254
2090	Hafnir	0,540	0,633
3000	Akranes	1,298	1,399
3010	Hvanneyri	0,830	0,927
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,804	0,946
3020	Borgarnes	0,920	1,151
3030	Borgarbyggð	0,635	0,737
3040	Búðardalur	0,599	0,632
3045	Dalabyggð	0,447	0,506
3050	Skorradalshreppur	0,779	1,000
3070	Snæfellsnes: Suður	0,532	0,765

Nr.	Matssvæði	Sérbýli	Fjölbýli
3080	Snæfellsnes: Norður	0,532	0,650
3090	Rif	0,553	0,657
3100	Ólafsvík	0,658	0,667
3110	Grundarfjörður	0,744	0,871
3120	Stykkishólmur	0,889	1,150
3130	Bifröst	0,651	0,693
3140	Hellissandur	0,626	0,767
3145	Norðurárdalur	0,618	1,085
3300	Kjós	0,815	0,910
4010	Reykhólahreppur	0,349	0,380
4020	Patreksfjörður	0,495	0,551
4030	Tálknafjörður	0,434	0,408
4040	Bíldudalur	0,438	0,368
4050	Flatey á Breiðafirði	0,330	0,429
4055	Vesturbyggð	0,340	0,420
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,806	1,045
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,869	0,675
4120	Hnífsdalur	0,388	0,527
4130	Súðavík	0,377	0,429
4140	Bolungarvík	0,436	0,468
4150	Suðreyri	0,360	0,379
4160	Flateyri	0,344	0,338
4170	Pingeyri	0,380	0,360
4185	Ísafjarðarsýsla	0,351	0,342
4210	Hólmavík	0,453	0,701
4225	Strandir	0,350	0,419
4300	Hornstrandir	0,350	0,500
5010	Hvammstangi	0,630	0,629
5020	Blönduós	0,649	0,575
5030	Skagaströnd	0,476	0,327
5040	Borðeyri	0,345	0,500
5045	Húnavatnssýsla	0,446	0,637
5110	Sauðárkrókur	0,983	1,000
5120	Hofsós	0,396	0,653
5135	Skagafjörður	0,664	0,471
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,713	0,797
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,308	1,480
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,333	1,552
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,287	1,429

Nr.	Matssvæði	Sérbýli	Fjölbýli
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,190	1,352
6050	Hrísey	0,417	0,466
6060	Grímsey	0,331	0,350
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,602	0,664
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,264	1,458
6110	Siglufjörður	0,661	0,741
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,708	0,856
6120	Grenivík	0,663	0,706
6130	Ólafsfjörður	0,546	0,500
6140	Dalvík	0,847	0,667
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,046	1,117
6160	Hrafnagilshverfi	1,046	1,230
6165	Akureyri nærsveit	1,050	1,081
6170	Svalbarðseyri	0,784	0,776
6210	Húsavík	0,977	1,073
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,620	0,683
6220	Þórshöfn	0,364	0,401
6225	Norðausturland dreifbýli	0,272	0,400
6230	Flatey á Skjálfanda	0,286	0,589
6235	Reykjahlíð	0,609	0,683
6240	Kópasker	0,282	0,345
6245	Öxarfjörður	0,324	0,400
6250	Raufarhöfn	0,172	0,250
7010	Bakkafjörður	0,212	0,313
7020	Vopnafjörður	0,477	0,557
7030	Bakkagerði	0,428	0,360
7035	Austurland	0,478	0,815
7100	Fellabær	0,847	0,889
7110	Egilsstaðir	0,964	1,014
7115	Austfirðir	0,433	0,907
7120	Seyðisfjörður	0,458	0,540
7130	Neskaupstaður	0,766	0,786
7140	Eskifjörður	0,645	0,599
7150	Reyðarfjörður	0,671	0,773
7160	Fáskrúðsfjörður	0,612	0,617
7170	Stöðvarfjörður	0,323	0,467
7180	Breiðdalsvík	0,257	0,355
7190	Djúpivogur	0,483	0,690
7210	Höfn	0,922	1,141

<b>Nr.</b>	<b>Matssvæði</b>	<b>Sérbýli</b>	<b>Fjölþýli</b>
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,442	0,578
8010	Selfoss	1,077	1,287
8015	Ölfushreppur	0,826	0,971
8020	Hveragerði	1,137	1,463
8030	Þorlákshöfn	0,924	0,951
8050	Laugarvatn	0,785	0,910
8055	Árnessvæði	0,739	0,902
8060	Reykholt	0,804	0,818
8065	Laugarás	0,718	0,822
8070	Flúðir	0,834	0,762
8110	Eyrarbakki	0,840	0,827
8120	Stokkseyri	0,774	0,675
8150	Vík	0,889	0,931
8155	Skaftárvæði	0,747	0,677
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,753	0,849
8170	Hvolsvöllur	0,845	0,998
8175	Rangárvæði	0,553	0,702
8180	Hella	0,763	0,979
8200	Vestmannaeyjar	0,972	1,074
9999	Hálendi	0,200	0,466

Tafla 35: Undirmatssvæði: Íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni

<b>Nr.</b>	<b>Undirmatssvæði</b>	<b>Sérbýli</b>	<b>Fjölþýli</b>
301	Innnes	0,975	0,599
501	Varmahlíð - Saudárkrókur	1,022	0,853
507	Hólar í Hjaltadal	0,644	1,000
817	Stóra - Sandvíkurmýri - búgarðar	1,000	1,000
818	Byggðarhorn - búgarðar	1,000	1,000
819	Syðri - Gegnishólar - búgarðar	1,000	1,000

## F Matssvæði sumarhúsalíkans

Tafla 36: Matssvæði: Sumarhús

Nr.	Matssvæði	Svæðis- stuðull
2000	Suðurnes	0,689
2110	Hvassahraun	0,658
2120	Vatnsleysuströnd	0,685
3000	Vesturland	0,644
3100	Meðalfellsvatn	0,878
3105	Kjós	0,764
3110	Vatnaskógur	0,769
3115	Eilífsdalur	0,774
3120	Eyrarvatn	0,791
3130	Sunnan Hvalfjarðar	0,792
3140	Bjarteyjarsandur	0,818
3150	Pórisstaðir/Geitaberg	0,606
3160	Ölver	0,653
3170	Hafnarskógur	0,694
3180	Brekkufjall	0,587
3200	Skorradalur	0,946
3210	Brókarvatn	0,830
3220	Helluskógar/Árás	0,706
3230	Fitjahlíð	0,765
3240	Stangarholt	0,641
3250	Grímsstaðarmúli	0,650
3260	Valbjarnarvellir	0,590
3270	Indriðastaðir/Skorradalur	0,884
3310	Eskiholt/Gufá	0,681
3320	Galtarholt	0,623
3330	Heyholt	0,686
3340	Galtarholt 2	0,629
3350	Stóra-Fjall	0,606
3360	Stóru-Skógar	0,617
3370	Munaðarnes	0,775
3380	Svignaskarð	0,756
3410	Hreðavatn/Bifröst	0,933
3420	Víðisnes/Básar	0,874
3500	Húsafell	0,862
3510	Norðan Hvítár	0,695

<b>Nr.</b>	<b>Matssvæði</b>	<b>Svæðis- stuðull</b>
3520	Sunnan Hvítár	0,725
3900	Snæfellsnes	0,635
3910	Arnarborg	1,056
3920	Arnarstapi/Hellnar	0,797
3930	Birkilundur/Sauravatn	0,730
4000	Vestfirðir	0,431
4100	Ísafjörður	0,668
4110	Tunguskógur	0,440
4200	Súðavík	0,530
4300	Hornastrandir	0,256
4500	Breiðafjörður	0,621
4900	Flatey	0,724
6000	Norðurland	0,630
6005	Skagi	0,318
6010	Vatnsdalur	0,630
6020	Vesturhópsvatn	0,630
6040	Akureyri: Sunnutröð	0,911
6050	Akureyri: Hálönd	1,037
6060	Akureyri: Kjarnaskógur	0,925
6070	Eyjafjörður við Akureyri	0,687
6075	Eyrarland/Brúarland	1,002
6080	Eyjafjörður	0,680
6110	Vaglaskógur/Fnjóskadalur	0,933
6120	Grenivík	0,737
6210	Siglufjörður	0,676
6215	Siglunes	0,317
6220	Ólafsfjörður	0,618
6230	Dalvík/Svarfaðardalur	0,678
6250	Varmahlíð	0,561
6260	Laugamýri	0,723
6290	Hörgárdalur	0,700
6310	Núpar/Stekkjarsvammur	0,761
6320	Flateyjardalur/Fjörður	0,340
6330	Aðaldalur	0,703
6345	Mývatn	0,807
6350	Ásbyrgi	0,621
6910	Hrísey	0,698
6920	Grimsey	0,258
6930	Flatey á Skjálfanda	0,225



<b>Nr.</b>	<b>Matssvæði</b>	<b>Svæðis- stuðull</b>
6940	Norður-Þingeyjarsýsla	0,328
7000	Austurland	0,330
7010	Hérað	0,645
7020	Vellir	0,806
7040	Norður-Múlasýsla	0,329
7050	Lodmundarfjörður/Víkur	0,284
7060	Mjóifjörður	0,287
7070	Barðsnes, Sandvík og Vöðlavík	0,288
8000	Suðurland	0,751
8010	Austur-Skaftafellssýsla	0,554
8020	Reynifell	0,617
8030	Heklubyggð	0,536
8040	Galtalækur	0,678
8050	Ölfusvatnsheiði	0,718
8060	Landbrot	0,549
8070	Hrífunes	0,482
8080	Mýrdalur	0,549
8090	Austur-Eyjafjöll	0,580
8095	Hróarslækur	0,777
8100	Þingvallavatn	1,114
8110	Þingvellir ofan vegar	0,678
8150	Miðfell/Þingvellir	0,735
8200	Vestur-Skaftafellssýsla	0,524
8210	Kiðjaberg	1,002
8220	Hraunborgir	0,809
8230	Oddsholt	0,772
8240	Hallkelshólar	0,702
8250	Hæðarendi	0,726
8260	Miðengi/Kerengi	0,665
8270	Seyðishólar	0,757
8280	Miðengi/Djúpahraun	0,818
8290	Vaðnes	0,924
8300	Ásgarður/Kringlumýri	0,845
8305	Álftavatn	0,938
8310	Kambsholt	0,896
8320	Öndverðarnes	0,818
8340	Við Minni-Borg	0,629
8350	Syðri-Brú	0,726
8360	Apavatn	0,854

<b>Nr.</b>	<b>Matssvæði</b>	<b>Svæðis- stuðull</b>
8370	Lækjarhvammur	0,781
8380	Útey	0,841
8390	Snorrastaðir	0,771
8410	Miðdalur	0,707
8420	Efstidalur	0,767
8430	Brekkuskógur	0,793
8440	Úthlíð	0,766
8450	Geysir	0,507
8460	Reykholt	0,883
8470	Minna-Mosfell/Þórisstaðir	0,706
8480	Mýrakot	0,631
8490	Þóroddsstaðir	0,663
8510	Stokkseyri	0,783
8520	Við Flúðir	0,888
8530	Langholt	0,852
8540	Við Hellu	0,680
8560	Tjörn	0,654
8570	Syðri-Reykir	0,767
8580	Gíslholtsvatn	0,773
8590	Fljótshlíð	0,842
8610	Stafafellsfjöll	0,632
8620	Halakot	0,573
8630	Árhraun/Merkurlaut	0,687
8640	Árnes	0,685
8650	Faxi/Tungufljót	0,690
8660	Böðmóðsstaðir	0,767
8900	Vestmanneyjar	0,868
9000	Hálendi	0,196
999	Höfuðborgarsvæðið	1,042

## G Matssvæði og undirmatssvæði atvinnueigna í tekjumatslíkani

Tafla 37: Matssvæði: Atvinnueignir, heildarstuðlar

Nr.	Matssvæði	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður
1	Seltjarnarnes	0,885	0,966	1,108
2	Miðbær	1,724	1,834	2,022
3	Reykjavík megnið	1,060	1,274	1,130
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,315	1,141	1,189
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	1,079	1,091	1,416
6	Skeifan	0,922	1,027	1,417
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,135	1,269	1,514
8	Úthverfi	1,032	0,837	1,122
9	Hálsar	0,830	0,936	1,292
10	Höfðar	0,850	0,922	1,271
11	Grafarholt/Korputorg	0,818	0,854	0,951
12	Reykjavíkurbhöfn	1,297	1,384	1,454
13	Kringlan	0,823	2,594	1,109
14	Mosfellsbær	0,850	0,761	1,215
15	Esjumelar	0,849	0,889	0,834
21	Kópavogur: Hvörf	0,843	0,902	1,106
22	Kópavogur: Hamraborg/Dalbrekka	0,933	0,943	1,263
23	Kópavogur	0,731	0,801	1,041
24	Kópavogur: Smárar/Dalvegur/Lindir	0,915	0,992	1,323
25	Kópavogur: Smiðjuvegur/Skemmuvegur	0,655	0,835	1,291
26	Kópavogur: Kársnes	0,739	0,696	1,138
27	Smáralind	0,922	2,409	1,019
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	0,707	0,746	1,363
32	Garðabær	0,845	0,764	1,272
33	Garðabær: Lyngás	0,846	0,656	1,156
41	Hafnarfjörður/Garðabær: Hraun	0,943	0,936	1,280
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,617	0,827	0,967
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,849	0,819	0,992
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,849	0,781	1,086
45	Hafnarfjörður	0,722	0,765	0,733
51	Garðabær: Álftanes	0,849	0,530	0,919
290	Kjalarnes	0,505	0,430	0,661
2010	Vogar	0,361	0,365	0,378

Nr.	Matssvæði	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður
2015	Reykjanes dreifbýli	0,323	0,298	0,329
2020	Sandgerði	0,394	0,382	0,405
2030	Garður	0,373	0,382	0,419
2040	Njarðvík	0,491	0,560	0,677
2050	Keflavík	0,491	0,589	0,693
2060	Grindavík	0,456	0,531	0,596
2080	Ásbrú	0,397	0,395	0,397
2090	Hafnir	0,323	0,298	0,329
2100	Leifsstöð	0,378	0,349	0,893
3000	Akranes	0,487	0,558	0,652
3002	Grundartangi	0,462	0,451	0,670
3010	Hvanneyri	0,403	0,366	0,366
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,283	0,268	0,253
3020	Borgarnes	0,457	0,520	0,539
3030	Borgarbyggð	0,283	0,263	0,253
3035	Andakílshreppur	0,277	0,255	0,253
3040	Búðardalur	0,235	0,219	0,206
3045	Dalabyggð	0,184	0,170	0,160
3070	Snæfellsnes: Suður	0,283	0,263	0,253
3080	Snæfellsnes: Norður	0,277	0,255	0,253
3090	Rif	0,369	0,351	0,336
3100	Ólafsvík	0,376	0,351	0,330
3110	Grundarfjörður	0,442	0,420	0,413
3120	Stykkishólmur	0,442	0,491	0,520
3130	Bifröst	0,433	0,412	0,420
3140	Hellissandur	0,376	0,351	0,336
3145	Norðurárdalur	0,154	0,130	0,162
3300	Kjós	0,277	0,255	0,236
4010	Reykhólahreppur	0,192	0,179	0,167
4020	Patreksfjörður	0,192	0,179	0,180
4030	Tálknafjörður	0,202	0,179	0,181
4040	Bíldudalur	0,192	0,179	0,178
4050	Flatey á Breiðafirði	0,068	0,058	0,075
4055	Vesturbyggð	0,166	0,158	0,148
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,376	0,377	0,383
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,369	0,351	0,343
4120	Hnífsdalur	0,277	0,255	0,250
4130	Súðavík	0,282	0,263	0,257
4140	Bolungarvík	0,282	0,263	0,269

Nr.	Matssvæði	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður
4150	Suðureyri	0,192	0,179	0,167
4160	Flateyri	0,192	0,174	0,167
4170	Pingeyri	0,192	0,179	0,172
4185	Ísafjarðarsýsla	0,170	0,153	0,148
4210	Hólmavík	0,192	0,179	0,171
4225	Strandir	0,166	0,158	0,148
5010	Hvammstangi	0,339	0,316	0,315
5020	Blönduós	0,348	0,337	0,348
5030	Skagaströnd	0,282	0,263	0,238
5045	Húnavatnssýsla	0,231	0,219	0,204
5110	Sauðárkrókur	0,436	0,431	0,509
5120	Hofsós	0,282	0,263	0,250
5130	Varmahlíð	0,231	0,219	0,204
5135	Skagafjörður	0,231	0,213	0,204
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,471	0,426	0,407
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,673	0,810	0,671
6020	Akureyri: Neðri Brekka/Eyri/Innbær	0,686	0,866	0,750
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,686	0,833	0,671
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,727	0,804	0,969
6050	Hrísey	0,235	0,219	0,204
6060	Grímsey	0,230	0,219	0,204
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,230	0,219	0,204
6110	Siglufjörður	0,307	0,319	0,275
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,235	0,219	0,204
6120	Grenivík	0,307	0,277	0,275
6130	Ólafsfjörður	0,282	0,263	0,255
6140	Dalvík	0,377	0,351	0,317
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,646	0,614	0,630
6160	Hrafnagilshverfi	0,461	0,426	0,407
6165	Akureyri nærsveit	0,461	0,426	0,407
6170	Svalbarðseyri	0,377	0,340	0,333
6210	Húsavík	0,389	0,423	0,488
6215	Suður-Pingeyjarsýsla	0,307	0,286	0,281
6220	Þórshöfn	0,263	0,245	0,231
6225	Norðausturland dreifbýli	0,166	0,153	0,140
6240	Kópasker	0,263	0,245	0,242
6245	Öxarfjörður	0,258	0,245	0,231
6250	Raufarhöfn	0,235	0,219	0,204
7010	Bakkafjörður	0,258	0,239	0,231

Nr.	Matssvæði	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður
7020	Vopnafjörður	0,258	0,246	0,227
7030	Bakkagerði	0,258	0,246	0,227
7035	Fljótsdalssvæði	0,184	0,176	0,167
7100	Fellabær	0,473	0,460	0,484
7110	Egilsstaðir	0,498	0,576	0,599
7115	Austfirðir	0,184	0,176	0,158
7120	Seyðisfjörður	0,323	0,307	0,309
7130	Neskaupstaður	0,368	0,350	0,359
7140	Eskifjörður	0,368	0,357	0,375
7150	Reyðarfjörður	0,369	0,351	0,351
7160	Fáskrúðsfjörður	0,323	0,313	0,295
7170	Stöðvarfjörður	0,277	0,263	0,250
7180	Breiðdalsvík	0,277	0,263	0,250
7190	Djúpivogur	0,277	0,263	0,250
7210	Höfn	0,384	0,316	0,335
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,326	0,301	0,316
8010	Selfoss	0,775	0,793	0,618
8015	Ölfushreppur	0,479	0,466	0,448
8020	Hveragerði	0,629	0,601	0,623
8030	Þorlákshöfn	0,604	0,547	0,513
8050	Laugarvatn	0,415	0,424	0,394
8055	Árnessvæði	0,351	0,333	0,324
8060	Reykholt	0,437	0,444	0,394
8070	Flúðir	0,446	0,444	0,394
8110	Eyrarbakki	0,470	0,460	0,437
8120	Stökkseyri	0,470	0,460	0,451
8150	Vík	0,244	0,254	0,324
8155	Skaftárvæði	0,344	0,317	0,310
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,244	0,232	0,310
8170	Hvollsvöllur	0,446	0,465	0,472
8175	Rangárvæði	0,351	0,333	0,324
8180	Hella	0,446	0,465	0,453
8200	Vestmannaeyjar	0,376	0,388	0,514

Tafla 38: Undirmatssvæði: Atvinnueignir, heildarstuðlar

Nr.	Matssvæði	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður
1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,000	1,170	1,000
2	Garðabær: Litlatún	1,000	2,007	1,129
3	Garðabær: Garðatorg	1,000	1,000	1,000
5	Kópavogur: Smáratorg	1,000	1,000	1,000
6	Kópavogur: Lindir	1,000	1,379	1,129
7	Reykjavík: Mjódd	1,000	1,646	1,129
9	Reykjavík: Hólagarður	1,000	1,000	1,000
10	Reykjavík: Kirkjustétt	1,000	1,000	1,000
11	Reykjavík: Korputorg	1,000	1,000	1,000
12	Reykjavík: Spöngin	1,000	1,389	1,129
13	Reykjavík: Hverafold	1,000	1,000	1,000
14	Reykjavík: Holtagarðar	1,000	1,000	1,000
15	Reykjavík: Glæsibær	1,000	1,250	1,265
16	Reykjavík: Miðbær	1,000	1,250	1,000
17	Reykjavík: Austurver	1,000	1,250	1,000
18	Reykjavík: Grímsbær	1,000	1,000	1,000
20	Reykjavík: Suðurver	1,000	1,000	1,000
21	Reykjavík: Nóatún	1,000	1,000	1,000
22	Seltjarnarnes: Eiðistorg	1,000	1,000	1,000
23	Reykjavík: Grensásvegur	1,000	0,900	0,800
24	Garðabær: Kaup­tún	1,000	1,290	1,290
25	Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,250	1,000	1,000
26	Reykjavík: Austurbakki	1,000	1,000	1,000
27	Garðabær: Akrar	1,000	2,007	1,129
601	Akureyri: Sunnuhlíð 12	0,600	0,600	0,500

## H Kostnaðarmatsstuðar fyrir íbúðarhúsnæði

Tafla 39: Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
0000	01	Reykjavík	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	0,5645	0,7840
	03	Kjalarneshreppur	0,5136	0,6940	0,5136	0,6940	0,5136	0,6940	0,5136	0,6940	0,1186	0,3593
	04	Kjalarneshreppur	0,4657	0,6653	0,4657	0,6653	0,4657	0,6653	0,4657	0,6653	0,1245	0,3773
	05	Reykjavík	0,7001	0,7779	0,7001	0,7779	0,7779	0,7779	0,7001	0,7779	0,2114	0,4916
	06	Reykjavík	0,5949	0,7726	0,5949	0,7726	0,5949	0,7726	0,5949	0,7726	0,2114	0,4916
1000	01	Kópavogur	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,9535	0,5645	0,7840
1100	01	Seltjarnarnes	1,2777	1,1941	1,2777	1,1941	1,2777	1,1941	1,1941	1,1941	0,5645	0,7840
1300	01	Garðabær	1,0326	1,0326	1,0326	1,0326	1,0842	1,0326	1,0326	1,0326	0,5645	0,7840
	02	Garðabær	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,9557	0,5645	0,7840
	03	Álftanes	0,7578	0,8420	0,7578	0,8420	0,8420	0,8420	0,7578	0,8420	0,2013	0,4682
	04	Álftanes	0,5383	0,7690	0,5383	0,7690	0,5383	0,7690	0,5383	0,7690	0,2114	0,4916
1400	01	Hafnarfjörður	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,8849	0,5645	0,7840
	02	Straumsvík	0,7933	0,8815	0,7933	0,8815	0,7933	0,8815	0,7933	0,8815	0,3001	0,6003
1604	01	Mosfellsbær	0,7962	0,8847	0,7962	0,8847	0,8847	0,8847	0,7962	0,8847	0,2226	0,5177
	02	Mosfellsbær	0,5831	0,7572	0,5831	0,7572	0,5831	0,7572	0,5831	0,7572	0,2114	0,4916
1606	01	Kjósarhreppur	0,2808	0,5616	0,2808	0,5616	0,2808	0,5616	0,2808	0,5616	0,1246	0,3777
	02	Kjósarhreppur	0,2124	0,5311	0,2124	0,5311	0,2124	0,5311	0,2124	0,5311	0,1246	0,3777
2000	02	Hafnahreppur	0,1686	0,4216	0,1686	0,4216	0,1686	0,4216	0,1686	0,4216	0,1467	0,4075
	03	Hafnahreppur	0,1686	0,4216	0,1686	0,4216	0,1686	0,4216	0,1686	0,4216	0,1467	0,4075
	04	Keflavík	0,4454	0,7069	0,4454	0,7069	0,4454	0,7069	0,4454	0,7069	0,3550	0,6339



Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	05	Njarðvík	0,3744	0,6568	0,3744	0,6568	0,4138	0,6568	0,3744	0,6568	0,3550	0,6339
	06	Flugvallarsvæði	0,3173	0,5288	0,3173	0,5288	0,3173	0,5288	0,3173	0,5288	0,1019	0,3396
	08	Ásbrú	0,2899	0,5314	0,2899	0,5314	0,2899	0,5314	0,2899	0,5314	0,1413	0,3924
	09	Flugvallarsvæði 2	0,3173	0,5288	0,3173	0,5288	0,3173	0,5288	0,3173	0,5288	0,1019	0,3396
2300	01	Grindavík	0,3292	0,6096	0,3292	0,6096	0,2987	0,6096	0,3048	0,6096	0,3667	0,6322
	02	Svartsengi	0,5486	0,6096	0,5486	0,6096	0,5486	0,6096	0,5486	0,6096	0,2725	0,5450
2506	01	Vogar	0,3658	0,6096	0,3658	0,6096	0,3658	0,6096	0,3658	0,6096	0,1413	0,3924
	02	Vogar	0,1671	0,4176	0,1671	0,4176	0,1671	0,4176	0,1671	0,4176	0,1483	0,4120
2510	01	Sandgerði	0,2604	0,5314	0,2604	0,5314	0,2604	0,5314	0,2604	0,5314	0,1483	0,4120
	02	Sandgerði	0,2345	0,4989	0,2345	0,4989	0,2345	0,4989	0,2345	0,4989	0,1483	0,4120
	03	Garður	0,2917	0,5303	0,2651	0,5303	0,2917	0,5303	0,2651	0,5303	0,1483	0,4120
	04	Flugstöðvarsvæði	0,5314	0,5314	0,5314	0,5314	0,5314	0,5314	0,5314	0,5314	0,1030	0,3434
	05	Flugvallarsvæði 2	0,3189	0,5314	0,3189	0,5314	0,3189	0,5314	0,3189	0,5314	0,1070	0,3566
3000	01	Akranes	0,3320	0,6918	0,3320	0,6918	0,3546	0,6918	0,3678	0,6918	0,0970	0,3234
3506	01	Skorradalshreppur	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,1030	0,3434
	02	Skorradalshreppur	0,1912	0,5168	0,1912	0,5168	0,1912	0,5168	0,1912	0,5168	0,1030	0,3434
3511	01	Hvalfjarðarstrandarhreppur	0,2215	0,5274	0,2215	0,5274	0,2215	0,5274	0,2215	0,5274	0,1070	0,3566
	02	Hvalfjarðarstrandarhreppur	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1070	0,3566
	03	Grundartangi	0,4994	0,5549	0,4994	0,5549	0,4994	0,5549	0,4994	0,5549	0,1070	0,3566
	04	Skilmannahreppur	0,2215	0,5274	0,2215	0,5274	0,2215	0,5274	0,2215	0,5274	0,1070	0,3566
	05	Skilmannahreppur	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1070	0,3566
	06	Grundartangi	0,4994	0,5549	0,4994	0,5549	0,4994	0,5549	0,4994	0,5549	0,1123	0,3744
	07	Innri-Akraneshreppur	0,2180	0,5190	0,2180	0,5190	0,2180	0,5190	0,2180	0,5190	0,1070	0,3566
	08	Innri-Akraneshreppur	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1070	0,3566

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
3609	09	Leirár- og Melahreppur	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1070	0,3566
	10	Leirár- og Melahreppur	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1813	0,4900	0,1070	0,3566
	01	Andakílhreppur	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,1030	0,3434
	02	Andakílhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	06	Lundarreykjadalshreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	07	Reykholtaldalshreppur	0,1954	0,4652	0,1954	0,4652	0,1954	0,4652	0,1954	0,4652	0,1030	0,3434
	08	Reykholtaldalshreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	09	Hálsahreppur	0,1954	0,4652	0,1954	0,4652	0,1954	0,4652	0,1954	0,4652	0,1030	0,3434
	10	Hálsahreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	11	Hvítársíðuhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	12	Hvítársíðuhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	13	Þverárhlíðarhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	14	Þverárhlíðarhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	15	Norðurárdalshreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	16	Norðurárdalshreppur	0,2225	0,5298	0,2225	0,5298	0,2225	0,5298	0,2225	0,5298	0,1030	0,3434
	17	Stafholtstungnahreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	18	Stafholtstungnahreppur	0,1972	0,4695	0,1972	0,4695	0,1972	0,4695	0,1972	0,4695	0,1030	0,3434
	19	Borgarhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	20	Borgarhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	21	Borgarnes	0,3460	0,5835	0,3460	0,5835	0,3594	0,5835	0,3460	0,5835	0,1030	0,3434
	22	Borgarnes	0,3619	0,6032	0,3619	0,6032	0,3981	0,6032	0,3619	0,6032	0,1030	0,3434
	23	Álftaneshreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	24	Álftaneshreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	25	Hraunhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	26	Hraunhreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	27	Kolbeinsstaðahreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	28	Kolbeinsstaðahreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	29	Andakílhreppur	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,2205	0,5249	0,1030	0,3434
3709	01	Grundarfjörður	0,3634	0,6359	0,3634	0,6359	0,3634	0,6359	0,3634	0,6359	0,0983	0,3277
	02	Eyrarsveit	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,0983	0,3277
3710	01	Helgafellssveit	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,0983	0,3277
	02	Helgafellssveit	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,0983	0,3277
3711	01	Stykkishólmur	0,2642	0,6144	0,2642	0,6144	0,2642	0,6144	0,2642	0,6144	0,0983	0,3277
	02	Stykkishólmur	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,0983	0,3277
3713	01	Eyjahreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	03	Miklaholtshreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
	04	Miklaholtshreppur	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1694	0,4579	0,1030	0,3434
3714	01	Staðarsveit	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,0983	0,3277
	02	Staðarsveit	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,0983	0,3277
	03	Breiðuvíkurehreppur	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,1675	0,4526	0,0983	0,3277
	04	Breiðuvíkurehreppur	0,1949	0,4641	0,1949	0,4641	0,1949	0,4641	0,1949	0,4641	0,0983	0,3277
	05	Neshreppur	0,1861	0,4430	0,1861	0,4430	0,1861	0,4430	0,1861	0,4430	0,0983	0,3277
	06	Neshreppur	0,2110	0,5023	0,2110	0,5023	0,2110	0,5023	0,2110	0,5023	0,0983	0,3277
	07	Ólafsvík	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,1230	0,4100	0,0983	0,3277
	08	Ólafsvík	0,2181	0,5194	0,2181	0,5194	0,2181	0,5194	0,2181	0,5194	0,0983	0,3277
3811	01	Haukadalshreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	03	Laxárdalshreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	04	Laxárdalshreppur	0,1457	0,3470	0,1457	0,3470	0,1457	0,3470	0,1457	0,3470	0,0964	0,3215

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	05	Hvammshreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	06	Hvammshreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	07	Fellsstrandarhreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	08	Fellsstrandarhreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	09	Skarðshreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	10	Skarðshreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	11	Suðurdalahreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	12	Suðurdalahreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	13	Skógarstrandarhreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	14	Skógarstrandarhreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
	16	Saurbæjarhreppur	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0886	0,2954	0,0964	0,3215
4100	01	Bolungarvík	0,0830	0,2506	0,0830	0,2506	0,0827	0,2506	0,0830	0,2506	0,1915	0,4256
	02	Bolungarvík	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,1915	0,4256
4200	01	Ísafjörður	0,2458	0,4773	0,2458	0,4773	0,2864	0,4773	0,2458	0,4773	0,1915	0,4256
	02	Ísafjörður	0,1513	0,3153	0,1513	0,3153	0,1513	0,3153	0,1513	0,3153	0,1915	0,4256
	03	Hnífsdalur	0,1636	0,3176	0,1636	0,3176	0,1906	0,3176	0,1636	0,3176	0,1915	0,4256
	07	Þingeyrarhreppur	0,0666	0,2221	0,0666	0,2221	0,0666	0,2221	0,0666	0,2221	0,0851	0,2838
	08	Þingeyrarhreppur	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0851	0,2838
	10	Mýrahreppur	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0851	0,2838
	12	Mosvallahreppur	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0497	0,1987	0,0969	0,3027
	13	Flateyrarhreppur	0,0746	0,2487	0,0746	0,2487	0,0746	0,2487	0,0746	0,2487	0,0851	0,2838
	14	Flateyrarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0500	0,2174	0,0543	0,2174	0,0851	0,2838
	15	Suðureyrarhreppur	0,0505	0,2140	0,0505	0,2140	0,0492	0,2140	0,0492	0,2140	0,0851	0,2838
	16	Suðureyrarhreppur	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0851	0,2838

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	21	Snæfjallahreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0851	0,2838
	22	Grunnavíkurhreppur	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0591	0,2365
	23	Sléttuhreppur	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0591	0,2365
4502	01	Reykhólahreppur	0,0677	0,2256	0,0677	0,2256	0,0677	0,2256	0,0677	0,2256	0,0851	0,2838
	02	Reykhólahreppur	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0851	0,2838
	03	Flatey	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0747	0,2490	0,0851	0,2838
4604	01	Tálknafjarðarhreppur	0,0765	0,2185	0,0765	0,2185	0,0765	0,2185	0,0765	0,2185	0,0851	0,2838
	02	Tálknafjarðarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0851	0,2838
4607	01	Barðastrandarhreppur	0,0473	0,1890	0,0473	0,1890	0,0473	0,1890	0,0473	0,1890	0,0851	0,2838
	02	Barðastrandarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0851	0,2838
	03	Rauðasandshreppur	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0851	0,2838
	04	Rauðasandshreppur	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0851	0,2838
	06	Patrekshreppur	0,0757	0,2261	0,0757	0,2261	0,0565	0,2261	0,0757	0,2261	0,0851	0,2838
	07	Bíldudalshreppur	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0851	0,2838
	08	Bíldudalshreppur	0,0456	0,1822	0,0456	0,1822	0,0456	0,1822	0,0456	0,1822	0,0851	0,2838
4803	01	Súðavíkurhreppur	0,0925	0,3084	0,0925	0,3084	0,0925	0,3084	0,0925	0,3084	0,0851	0,2838
	02	Súðavíkurhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0851	0,2838
	03	Ögurhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0591	0,2365
	04	Reykjarfjarðarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0591	0,2365
4901	01	Árneshreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0591	0,2365
	02	Árneshreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0591	0,2365
4902	01	Kaldrananeshreppur	0,0471	0,1885	0,0471	0,1885	0,0471	0,1885	0,0471	0,1885	0,0591	0,2365
	02	Kaldrananeshreppur	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0376	0,1879	0,0591	0,2365
4911	01	Hólmavíkurhreppur	0,0884	0,2947	0,0884	0,2947	0,0884	0,2947	0,0884	0,2947	0,1030	0,3121

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	02	Hólmavíkurhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,1030	0,3121
	03	Nauteyrarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0591	0,2365
	06	Kirkjubólshreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0591	0,2365
	07	Fellshreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0851	0,2838
	09	Óspakseyrarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0851	0,2838
5200	01	Sauðárkrókur	0,2754	0,5507	0,2754	0,5507	0,2754	0,5507	0,2754	0,5507	0,3366	0,6121
	02	Sauðárkrókur	0,2611	0,5222	0,2611	0,5222	0,2611	0,5222	0,2611	0,5222	0,3366	0,6121
	04	Skefilsstaðahreppur	0,0606	0,3028	0,0606	0,3028	0,0606	0,3028	0,0606	0,3028	0,1389	0,3858
	06	Skarðshreppur	0,1136	0,3786	0,1136	0,3786	0,1136	0,3786	0,1136	0,3786	0,1389	0,3858
	08	Staðahreppur	0,1136	0,3786	0,1136	0,3786	0,1136	0,3786	0,1136	0,3786	0,1389	0,3858
	09	Seyluhreppur	0,1102	0,3673	0,1102	0,3673	0,1102	0,3673	0,1102	0,3673	0,1389	0,3858
	10	Seyluhreppur	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,1389	0,3858
	11	Lýtingsstaðahreppur	0,0788	0,3150	0,0788	0,3150	0,0788	0,3150	0,0788	0,3150	0,1389	0,3858
	12	Lýtingsstaðahreppur	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,1389	0,3858
	16	Rípurhreppur	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,1389	0,3858
	18	Viðvíkurhreppur	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,1389	0,3858
	19	Hólahreppur	0,0697	0,2789	0,0697	0,2789	0,0697	0,2789	0,0697	0,2789	0,1389	0,3858
	20	Hólahreppur	0,0606	0,3028	0,0606	0,3028	0,0606	0,3028	0,0606	0,3028	0,1389	0,3858
	21	Hofshreppur	0,0732	0,2440	0,0732	0,2440	0,0732	0,2440	0,0732	0,2440	0,1389	0,3858
	22	Hofshreppur	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,1389	0,3858
	23	Skeiðsfossvirkjun	0,0810	0,3240	0,0810	0,3240	0,0810	0,3240	0,0810	0,3240	0,1458	0,4051
	24	Fljótahreppur	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,0800	0,3201	0,1389	0,3858
5508	02	Staðahreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
04	Fremri-Torfustaðahreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
05	Ytri-Torfustaðahreppur	0,0952	0,3173	0,0952	0,3173	0,0952	0,3173	0,0952	0,3173	0,1167	0,3537
06	Ytri-Torfustaðahreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
07	Hvammstangahreppur	0,1312	0,3585	0,1312	0,3585	0,1147	0,3585	0,1312	0,3585	0,1167	0,3537
08	Hvammstangahreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
10	Kirkjuhvammshreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
12	Þverárhreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
14	Þorkelshólshreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
15	Bæjarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0969	0,3027
16	Bæjarhreppur	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0543	0,2174	0,0969	0,3027
90	Þjóðlenda	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
5604	01 Blönduós	0,1135	0,3502	0,1135	0,3502	0,1051	0,3502	0,1135	0,3502	0,1212	0,3673
	02 Blönduós	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,1167	0,3537
	04 Engihlíðahreppur	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,1167	0,3537
5609	01 Skagaströnd	0,0924	0,2934	0,0924	0,2934	0,0880	0,2934	0,0924	0,2934	0,1167	0,3537
	02 Skagaströnd	0,0601	0,3007	0,0601	0,3007	0,0601	0,3007	0,0601	0,3007	0,1167	0,3537
5611	02 Vindhælishreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
	04 Skagahreppur	0,0601	0,3007	0,0601	0,3007	0,0601	0,3007	0,0601	0,3007	0,1167	0,3537
5612	02 Áshreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
	04 Sveinsstaðahreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
	05 Torfalækjarhreppur	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,1167	0,3537
	06 Torfalækjarhreppur	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,0998	0,3328	0,1167	0,3537
	07 Laxárvatnsvirkjun	0,1011	0,3369	0,1011	0,3369	0,1011	0,3369	0,1011	0,3369	0,1225	0,3713

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	10	Blönduvirkjun	0,0805	0,3219	0,3219	0,3219	0,3219	0,3219	0,3219	0,3219	0,9932	0,9932
	11	Svínavatnshreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
	13	Bólstaðarhlíðarhreppur	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,0795	0,3180	0,1167	0,3537
5706	01	Akrahreppur	0,1005	0,3350	0,1005	0,3350	0,1005	0,3350	0,1005	0,3350	0,1389	0,3858
	02	Akrahreppur	0,1005	0,3350	0,1005	0,3350	0,1005	0,3350	0,1005	0,3350	0,1389	0,3858
6000	01	Akureyri	0,5655	0,8196	0,5655	0,8196	0,6065	0,8196	0,5655	0,8196	0,4244	0,6736
	02	Akureyri	0,1341	0,3530	0,1341	0,3530	0,1341	0,3530	0,1342	0,3530	0,4456	0,7073
	03	Hrísey	0,0739	0,3028	0,0739	0,3028	0,0739	0,3028	0,0739	0,3028	0,1455	0,4042
	05	Grímsey	0,0527	0,2106	0,0527	0,2106	0,0527	0,2106	0,0527	0,2106	0,1389	0,3858
	06	Grímsey	0,0535	0,2140	0,0535	0,2140	0,0535	0,2140	0,0535	0,2140	0,1389	0,3858
6100	01	Húsavík	0,2276	0,5407	0,2276	0,5407	0,2811	0,5407	0,2276	0,5407	0,3117	0,5667
	03	Reykjahreppur	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710
	04	Reykjahreppur	0,0870	0,2901	0,0870	0,2901	0,0870	0,2901	0,0870	0,2901	0,1335	0,3710
	08	Kelduneshreppur	0,0843	0,2811	0,0843	0,2811	0,0843	0,2811	0,0843	0,2811	0,0990	0,3001
	09	Öxarfjarðarhreppur	0,0583	0,1943	0,0583	0,1943	0,0583	0,1943	0,0583	0,1943	0,0990	0,3001
	10	Öxarfjarðarhreppur	0,0738	0,2953	0,0738	0,2953	0,0738	0,2953	0,0738	0,2953	0,0990	0,3001
	11	Fjallahreppur	0,0401	0,2004	0,0401	0,2004	0,0401	0,2004	0,0401	0,2004	0,0990	0,3001
	13	Raufarhafnarhreppur	0,0305	0,1218	0,0305	0,1218	0,0305	0,1218	0,0305	0,1218	0,0990	0,3001
	15	Bakki	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
6250	01	Siglufjörður	0,1079	0,3147	0,1079	0,3147	0,0847	0,3147	0,0847	0,3147	0,2276	0,4843
	02	Siglufjörður	0,0539	0,2693	0,0539	0,2693	0,0539	0,2693	0,0539	0,2693	0,2276	0,4843
	03	Ólafsfjörður	0,1442	0,3605	0,1442	0,3605	0,1442	0,3605	0,1442	0,3605	0,2920	0,5726
	04	Ólafsfjörður	0,0936	0,3121	0,0936	0,3121	0,0936	0,3121	0,0936	0,3121	0,2920	0,5726
6400	01	Dalvík	0,2366	0,4929	0,2366	0,4929	0,2957	0,4929	0,2366	0,4929	0,3148	0,5829



Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	02	Dalvík	0,1267	0,3620	0,1267	0,3620	0,1267	0,3620	0,1267	0,3620	0,3274	0,6063
	04	Svarfaðardalshreppur	0,0881	0,3525	0,0881	0,3525	0,0881	0,3525	0,0881	0,3525	0,1455	0,4042
	05	Árskógshreppur	0,1320	0,3608	0,1320	0,3608	0,1299	0,3608	0,1320	0,3608	0,1399	0,3886
	06	Árskógshreppur	0,1030	0,3433	0,1030	0,3433	0,1030	0,3433	0,1030	0,3433	0,1455	0,4042
6513	01	Hrafnagil	0,2777	0,6171	0,2777	0,6171	0,2777	0,6171	0,2777	0,6171	0,1455	0,4042
	02	Eyjafjarðarsveit	0,1861	0,4551	0,1861	0,4551	0,1593	0,4551	0,1861	0,4551	0,1455	0,4042
	03	Eyjafjarðarsveit	0,2777	0,6171	0,2777	0,6171	0,2777	0,6171	0,2777	0,6171	0,1455	0,4042
6515	02	Skriðuhreppur	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1455	0,4042
	04	Öxnadalshreppur	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1455	0,4042
	05	Glæsibæjarhreppur	0,2745	0,6100	0,2745	0,6100	0,2745	0,6100	0,2745	0,6100	0,1455	0,4042
	06	Glæsibæjarhreppur	0,1436	0,3590	0,1436	0,3590	0,1436	0,3590	0,1436	0,3590	0,1455	0,4042
	07	Arnarneshreppur	0,1215	0,3470	0,1215	0,3470	0,1215	0,3470	0,1215	0,3470	0,1455	0,4042
	08	Arnarneshreppur	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1252	0,3578	0,1455	0,4042
	90	Þjóðlenda	0,1215	0,3470	0,1215	0,3470	0,1215	0,3470	0,1215	0,3470	0,1455	0,4042
6601	01	Svalbarðseyri	0,2832	0,6184	0,2832	0,6184	0,2783	0,6184	0,2832	0,6184	0,1455	0,4042
	02	Svalbarðsstrandarhreppur	0,1774	0,4224	0,1774	0,4224	0,1774	0,4224	0,1774	0,4224	0,1455	0,4042
	03	Svalbarðsströnd	0,2832	0,6184	0,2832	0,6184	0,2783	0,6184	0,2832	0,6184	0,1455	0,4042
6602	01	Grýtubakkahreppur	0,1657	0,3946	0,1657	0,3946	0,1657	0,3946	0,1657	0,3946	0,1399	0,3886
	02	Grýtubakkahreppur	0,1499	0,4284	0,1499	0,4284	0,1499	0,4284	0,1499	0,4284	0,1399	0,3886
6607	01	Skútustaðahreppur	0,1203	0,3437	0,1203	0,3437	0,1203	0,3437	0,1203	0,3437	0,1335	0,3710
	02	Skútustaðahreppur	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710
	03	Kröfluvirkjun	0,1011	0,3371	0,1011	0,3371	0,1011	0,3371	0,1011	0,3371	0,1335	0,3710
6611	02	Tjörneshreppur	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710
6612	02	Hálshreppur	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	04	Ljósavatnshreppur	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710
	06	Bárðdælahreppur	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710
	08	Reykðælahreppur	0,1142	0,3806	0,1142	0,3806	0,1142	0,3806	0,1142	0,3806	0,1335	0,3710
	10	Aðaldælahreppur	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710
	11	Laxárvirkjun	0,1021	0,3404	0,1021	0,3404	0,1021	0,3404	0,1021	0,3404	0,1402	0,3895
	12	Peistareykjavirkjun	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1009	0,3363	0,1335	0,3710
	20	Flatey	0,0589	0,2945	0,0589	0,2945	0,0589	0,2945	0,0589	0,2945	0,0400	0,2001
	90	Þjóðlenda	0,0589	0,2945	0,0589	0,2945	0,0589	0,2945	0,0589	0,2945	0,0400	0,2001
6706	02	Svalbarðshreppur	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0990	0,3001
6709	01	Þórshafnarhreppur	0,0681	0,2270	0,0681	0,2270	0,0681	0,2270	0,0681	0,2270	0,0990	0,3001
	02	Þórshafnarhreppur	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0990	0,3001
	03	Sauðaneshreppur	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0990	0,3001
	07	Skeggjastaðahreppur	0,0402	0,1608	0,0402	0,1608	0,0402	0,1608	0,0402	0,1608	0,0819	0,2728
	08	Skeggjastaðahreppur	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0530	0,2119	0,0819	0,2728
7000	01	Seyðisfjörður	0,1297	0,3368	0,1297	0,3368	0,1458	0,3368	0,1297	0,3368	0,2095	0,4366
	02	Seyðisfjörður	0,0818	0,3273	0,0818	0,3273	0,0818	0,3273	0,0818	0,3273	0,0819	0,2728
	03	Seyðisfjörður virkjanir	0,1469	0,3817	0,1469	0,3817	0,1653	0,3817	0,1469	0,3817	0,2200	0,4584
7300	01	Neskaupstaður	0,2325	0,5613	0,2325	0,5613	0,2325	0,5613	0,2159	0,5613	0,2576	0,4955
	03	Eskifjörður	0,2325	0,5613	0,2325	0,5613	0,2325	0,5613	0,2159	0,5613	0,2105	0,4478
	04	Eskifjörður	0,1200	0,3900	0,1200	0,3900	0,1200	0,3900	0,1200	0,3900	0,1089	0,3301
	05	Reyðarfjörður	0,2325	0,5613	0,2325	0,5613	0,2325	0,5613	0,2159	0,5613	0,1038	0,3144
	06	Reyðarfjarðarhreppur	0,0666	0,2594	0,0666	0,2594	0,0666	0,2594	0,0666	0,2594	0,1089	0,3301
	07	Norðfjarðarhreppur	0,0666	0,2594	0,0666	0,2594	0,0666	0,2594	0,0666	0,2594	0,1089	0,3301
	08	Mjóafjarðarhreppur	0,0461	0,2306	0,0461	0,2306	0,0461	0,2306	0,0461	0,2306	0,1133	0,3434

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	09	Fáskrúðsfjarðarhreppur	0,0461	0,2305	0,0461	0,2305	0,0461	0,2305	0,0461	0,2305	0,1089	0,3301
	10	Búðahreppur	0,1178	0,3926	0,1178	0,3926	0,1178	0,3926	0,1178	0,3926	0,1089	0,3301
	11	Búðahreppur	0,0590	0,2951	0,0590	0,2951	0,0590	0,2951	0,0590	0,2951	0,1089	0,3301
	12	Stöðvarhreppur	0,0776	0,2587	0,0776	0,2587	0,0776	0,2587	0,0776	0,2587	0,1089	0,3301
	13	Stöðvarhreppur	0,0765	0,2551	0,0765	0,2551	0,0765	0,2551	0,0765	0,2551	0,1089	0,3301
	14	Fjarðarál	0,1103	0,2663	0,1103	0,2663	0,1103	0,2663	0,1024	0,2663	0,1089	0,3301
	15	Breiðdalshreppur	0,0670	0,2234	0,0670	0,2234	0,0670	0,2234	0,0670	0,2234	0,1089	0,3301
	16	Breiðdalshreppur	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,1089	0,3301
7502	01	Vopnafjarðarhreppur	0,0967	0,2700	0,0967	0,2700	0,0810	0,2700	0,0967	0,2700	0,0851	0,2838
	02	Vopnafjarðarhreppur	0,0587	0,2937	0,0587	0,2937	0,0587	0,2937	0,0587	0,2937	0,0851	0,2838
7505	02	Fljótisdalshreppur	0,0609	0,3043	0,0609	0,3043	0,0609	0,3043	0,0609	0,3043	0,0981	0,3270
	03	Fljótisdalsvirkjun	0,0616	0,3080	0,0616	0,3080	0,0616	0,3080	0,0616	0,3080	0,1030	0,3434
	90	Þjóðlenda	0,0609	0,3043	0,0609	0,3043	0,0609	0,3043	0,0609	0,3043	0,0981	0,3270
7509	01	Borgarfjarðarhreppur	0,0526	0,2105	0,0526	0,2105	0,0526	0,2105	0,0526	0,2105	0,0851	0,2838
	02	Borgarfjarðarhreppur	0,0407	0,2034	0,0407	0,2034	0,0407	0,2034	0,0407	0,2034	0,0851	0,2838
	03	Loðmundarfjarðarhreppur	0,0587	0,2937	0,0587	0,2937	0,0587	0,2937	0,0587	0,2937	0,0851	0,2838
7617	01	Beruneshreppur	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,1089	0,3301
	02	Beruneshreppur	0,2978	0,2978	0,2978	0,2978	0,2978	0,2978	0,2978	0,2978	0,1089	0,3301
	03	Búlandshreppur	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,1089	0,3301
	04	Búlandshreppur	0,0732	0,2253	0,0732	0,2253	0,0676	0,2253	0,0732	0,2253	0,1089	0,3301
	05	Geithellnahreppur	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,0596	0,2978	0,1089	0,3301
7620	02	Jökulsárhlíð	0,0804	0,3218	0,0804	0,3218	0,0804	0,3218	0,0804	0,3218	0,0981	0,3270
	04	Jökuldalur	0,0804	0,3218	0,0804	0,3218	0,0804	0,3218	0,0804	0,3218	0,0981	0,3270
	06	Hróarstunga	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0981	0,3270

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	07	Fellabær	0,2787	0,5575	0,2787	0,5575	0,2787	0,5575	0,2788	0,5575	0,0934	0,3114
	08	Fell	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0981	0,3270
	09	Lagarfossvirkjun	0,0614	0,3071	0,0614	0,3071	0,0614	0,3071	0,0614	0,3071	0,0990	0,3301
	10	Hjaltastaðarþinghá	0,0607	0,3034	0,0607	0,3034	0,0607	0,3034	0,0607	0,3034	0,0943	0,3144
	12	Eiðaþinghá	0,0607	0,3034	0,0607	0,3034	0,0607	0,3034	0,0607	0,3034	0,1141	0,3459
	13	Egilsstaðir	0,3182	0,5893	0,3182	0,5893	0,3418	0,5893	0,3182	0,5893	0,1087	0,3294
	14	Egilsstaðir	0,2582	0,5164	0,2582	0,5164	0,2582	0,5164	0,2582	0,5164	0,1141	0,3459
	16	Vellir	0,0940	0,3759	0,0940	0,3759	0,0940	0,3759	0,0940	0,3759	0,1141	0,3459
	17	Grímsársvirkjun	0,3805	0,3805	0,3805	0,3805	0,3805	0,3805	0,3805	0,3805	0,1198	0,3632
	18	Skriðdalur	0,0940	0,3759	0,0940	0,3759	0,0940	0,3759	0,0940	0,3759	0,1141	0,3459
	90	Þjóðlenda	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0561	0,2243	0,0981	0,3270
7708	02	Lón	0,0910	0,3640	0,0910	0,3640	0,0910	0,3640	0,0910	0,3640	0,1089	0,3301
	03	Nes	0,0827	0,3307	0,0827	0,3307	0,0827	0,3307	0,0827	0,3307	0,1089	0,3301
	04	Nes	0,1127	0,2562	0,1127	0,2562	0,1127	0,2562	0,1127	0,2562	0,1089	0,3301
	05	Höfn	0,1267	0,3167	0,1267	0,3167	0,1267	0,3167	0,1267	0,3167	0,1089	0,3301
	06	Höfn	0,2296	0,4252	0,2296	0,4252	0,2679	0,4252	0,2296	0,4252	0,1089	0,3301
	07	Mýrar	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,1089	0,3301
	09	Smyrlabjargavirkjun	0,0595	0,2974	0,0595	0,2974	0,0595	0,2974	0,0595	0,2974	0,1144	0,3467
	10	Suðursveit	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,1089	0,3301
	12	Öræfi	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,0588	0,2938	0,1089	0,3301
8000	01	Vestmannaeyjar	0,3190	0,6255	0,3190	0,6255	0,3190	0,6255	0,3190	0,6255	0,1496	0,4156
	02	Vestmannaeyjar	0,1728	0,4937	0,1728	0,4937	0,1728	0,4937	0,1728	0,4937	0,1297	0,3602
8200	01	Selfoss	0,4251	0,6969	0,4251	0,6969	0,4878	0,6969	0,4251	0,6969	0,1902	0,4754
	02	Selfoss	0,4251	0,6969	0,4251	0,6969	0,4878	0,6969	0,4251	0,6969	0,1902	0,4754

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	03	Sandvík	0,2115	0,5599	0,2115	0,5599	0,2115	0,5599	0,2115	0,5599	0,1853	0,4905
	04	Sandvík	0,2114	0,5285	0,2114	0,5285	0,1850	0,5285	0,1850	0,5285	0,1902	0,4754
	05	Eyrarbakki	0,2325	0,5812	0,2325	0,5812	0,2034	0,5812	0,2325	0,5812	0,1902	0,4754
	06	Eyrarbakki	0,1292	0,4305	0,1292	0,4305	0,1292	0,4305	0,1292	0,4305	0,1902	0,4754
	07	Stokkseyri	0,2361	0,5903	0,2361	0,5903	0,2066	0,5903	0,2361	0,5903	0,1902	0,4754
	08	Stokkseyri	0,1292	0,4305	0,1292	0,4305	0,1292	0,4305	0,1292	0,4305	0,1902	0,4754
8508	01	Mýrdalshreppur	0,1241	0,4138	0,1241	0,4138	0,1241	0,4138	0,1241	0,4138	0,1167	0,3537
	02	Mýrdalshreppur	0,0955	0,3820	0,0955	0,3820	0,0955	0,3820	0,0955	0,3820	0,1167	0,3537
	90	Þjóðlenda	0,3820	0,3820	0,3820	0,3820	0,3820	0,3820	0,3820	0,3820	0,1167	0,3537
8509	01	Skaftárhreppur	0,1207	0,4023	0,1207	0,4023	0,1207	0,4023	0,1207	0,4023	0,1167	0,3537
	02	Skaftárhreppur	0,0931	0,3724	0,0931	0,3724	0,0931	0,3724	0,0931	0,3724	0,1167	0,3537
	90	Þjóðlenda	0,0931	0,3724	0,0931	0,3724	0,0931	0,3724	0,0931	0,3724	0,1167	0,3537
8610	01	Ásahreppur	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	02	Ásahreppur	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	03	Sigölduvirkjun	0,1029	0,4115	0,1029	0,4115	0,1029	0,4115	0,1029	0,4115	0,1442	0,4006
	04	Hrauneyjafossvirkjun	0,1029	0,4115	0,1029	0,4115	0,1029	0,4115	0,1029	0,4115	0,1442	0,4006
	05	Vatnsfellsvirkjun	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	1,0805	1,0805
	90	Þjóðlenda	0,4131	0,4131	0,4131	0,4131	0,4131	0,4131	0,4131	0,4131	0,1511	0,4197
8613	01	Hvolsvöllur	0,2647	0,5632	0,2647	0,5632	0,2253	0,5632	0,2647	0,5632	0,1511	0,4197
	02	Hvolsvöllur	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	03	Fljótshlíð	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	04	Fljótshlíð	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	05	Vestur-Landeyjar	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	06	Vestur-Landeyjar	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	07	Austur-Landeyjar	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	08	Austur-Landeyjar	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	09	Vestur-Eyjafjöll	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	10	Vestur-Eyjafjöll	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	11	Austur-Eyjafjöll	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	12	Austur-Eyjafjöll	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	90	Þjóðlenda	0,3746	0,3746	0,3746	0,3746	0,3746	0,3746	0,3746	0,3746	0,1511	0,4197
8614	01	Hella	0,2640	0,5616	0,2640	0,5616	0,2246	0,5616	0,2639	0,5616	0,1511	0,4197
	02	Rangárvellir	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	03	Þykkvibær	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	04	Þykkvibær	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	05	Landsveit	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	06	Landsveit	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	07	Holt	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	08	Holt	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
	90	Þjóðlenda	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,0936	0,3746	0,1511	0,4197
8710	01	Hrunamannahreppur	0,1849	0,5283	0,1849	0,5283	0,1849	0,5283	0,1849	0,5283	0,1902	0,4754
	02	Hrunamannahreppur	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	90	Þjóðlenda	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
8716	01	Hveragerði	0,3789	0,6888	0,3789	0,6888	0,4133	0,6888	0,3789	0,6888	0,1811	0,4528
8717	01	Þorlákshöfn	0,3383	0,6766	0,3383	0,6766	0,3809	0,6766	0,3383	0,6766	0,1902	0,4754
	02	Ölfushreppur	0,3026	0,6304	0,3026	0,6304	0,3026	0,6304	0,3026	0,6304	0,1902	0,4754
	03	Hellisheiðarvirkjun	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1815	0,4538
8719	01	Grímsnes	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1902	0,4754

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	02	Grímsnes	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1902	0,4754
	03	Grafningur	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1729	0,4673	0,1902	0,4754
	04	Grafningur	0,1346	0,4341	0,1346	0,4341	0,1346	0,4341	0,1346	0,4341	0,1902	0,4754
	05	Ljósafoss	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1815	0,4538
	06	Írafoss	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1815	0,4538
	07	Steingrímsstöð	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1815	0,4538
	08	Nesjavellir	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1723	0,4656	0,1815	0,4538
	90	Þjóðlenda	0,1346	0,4341	0,1346	0,4341	0,1346	0,4341	0,1346	0,4341	0,1902	0,4754
8720	01	Skeið	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	02	Skeið	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	03	Gnúpverjasvæði	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	04	Gnúpverjasvæði	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	05	Búrfellsvirkjun	0,1607	0,4591	0,1607	0,4591	0,1607	0,4591	0,1607	0,4591	0,1815	0,4538
	06	Sultartangavirkjun	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	1,0805	1,0805
	90	Þjóðlenda	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	0,5069	1,0805	1,0805
8721	01	Biskupstungur	0,2119	0,5297	0,2119	0,5297	0,1854	0,5297	0,2119	0,5297	0,1902	0,4754
	02	Biskupstungur	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	03	Laugardalur	0,2119	0,5297	0,2119	0,5297	0,1854	0,5297	0,2119	0,5297	0,1902	0,4754
	04	Laugardalur	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	05	Þingvellir	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	06	Þingvellir	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
	07	Brúarvirkjun	0,1607	0,4591	0,1607	0,4591	0,1607	0,4591	0,1607	0,4591	0,1815	0,4538
	90	Þjóðlenda	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
8722	01	Hraungerði	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
02	Hraungerði	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
03	Gaulverjabær	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
04	Gaulverjabær	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
05	Villingaholt	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754
06	Villingaholt	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1613	0,4609	0,1902	0,4754



# I Kostnaðarmatsstuðar fyrir atvinnueignir

Tafla 40: Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugæmslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
0000	01	Reykjavík	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370
	03	Kjalarneshreppur	0,5228	0,7363	0,5228	0,7363	0,5228	0,7363	0,5228	0,7363
	04	Kjalarneshreppur	0,4381	0,6741	0,5007	0,7704	0,4590	0,7062	0,4381	0,6741
	05	Reykjavík	0,8400	0,9333	0,8400	0,9333	0,8400	0,9333	0,8400	0,9333
	06	Reykjavík	0,5833	0,7778	0,5833	0,7778	0,5833	0,7778	0,5833	0,7778
1000	01	Kópavogur	1,0370	1,0370	1,0370	1,0370	1,0864	1,0864	1,0370	1,0370
1100	01	Seltjarnarnes	0,9506	0,9506	0,9959	0,9959	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
1300	01	Garðabær	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
	02	Garðabær	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
	03	Álftanes	0,7379	0,8199	0,7379	0,8199	0,7379	0,8199	0,7379	0,8199
	04	Álftanes	0,6582	0,7744	0,6582	0,7744	0,6582	0,7744	0,6582	0,7744
1400	01	Hafnarfjörður	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506	0,9506
	02	Straumsvík	1,1091	1,1556	1,1091	1,1556	1,1091	1,1556	1,1091	1,1556
1604	01	Mosfellsbær	0,8160	0,9066	0,8160	0,9066	0,8548	0,9498	0,8160	0,9066
	02	Mosfellsbær	0,5124	0,6833	0,5124	0,6833	0,5124	0,6833	0,5124	0,6833
1606	01	Kjósarhreppur	0,2480	0,4509	0,2663	0,4841	0,2663	0,4841	0,2480	0,4509
	02	Kjósarhreppur	0,2480	0,4509	0,2663	0,4841	0,2663	0,4841	0,2480	0,4509
2000	02	Hafnahreppur	0,2619	0,4941	0,2812	0,5306	0,2812	0,5306	0,2619	0,4941
	03	Hafnahreppur	0,2619	0,4941	0,2812	0,5306	0,2812	0,5306	0,2619	0,4941
	04	Keflavík	0,3684	0,6139	0,3775	0,6292	0,3775	0,6292	0,3516	0,5860

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	05	Njarðvík	0,3516	0,5860	0,3775	0,6292	0,3775	0,6292	0,3516	0,5860
	06	Flugvallarsvæði	0,2955	0,5372	0,3172	0,5768	0,3172	0,5768	0,2955	0,5372
	08	Ásbrú	0,2955	0,5372	0,3172	0,5768	0,3323	0,6043	0,2955	0,5372
	09	Flugvallarsvæði 2	0,2955	0,5372	0,3172	0,5768	0,3172	0,5768	0,2955	0,5372
2300	01	Grindavík	0,3324	0,5635	0,3569	0,6050	0,3569	0,6050	0,3173	0,5379
	02	Svartsengi	0,6586	0,7749	0,7072	0,8320	0,7072	0,8320	0,6586	0,7749
2506	01	Vogar	0,2638	0,4796	0,2832	0,5149	0,2832	0,5149	0,2638	0,4796
	02	Vogar	0,2449	0,4622	0,2630	0,4962	0,2630	0,4962	0,2449	0,4622
2510	01	Sandgerði	0,2975	0,5219	0,3346	0,5870	0,3194	0,5603	0,2975	0,5219
	02	Sandgerði	0,2572	0,4853	0,2761	0,5210	0,2761	0,5210	0,2572	0,4853
	03	Garður	0,2694	0,5084	0,2893	0,5458	0,2893	0,5458	0,2694	0,5084
	04	Flugstöðvarsvæði	0,9156	0,9156	0,9830	0,9830	0,9830	0,9830	0,9156	0,9156
	05	Flugvallarsvæði 2	0,3102	0,5641	0,3331	0,6056	0,3331	0,6056	0,3102	0,5641
3000	01	Akranes	0,4398	0,6767	0,4508	0,6935	0,4508	0,6935	0,4198	0,6459
3506	01	Skorradalshreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	02	Skorradalshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
3511	01	Hvalfjarðarstrandarhreppur	0,2234	0,4380	0,2399	0,4703	0,2399	0,4703	0,2234	0,4380
	02	Hvalfjarðarstrandarhreppur	0,1512	0,3689	0,1550	0,3781	0,1550	0,3781	0,1444	0,3521
	03	Grundartangi	0,8589	0,8254	0,9222	0,8862	0,9222	0,8862	0,8589	0,8254
	04	Skilmannahreppur	0,4577	0,6270	0,4914	0,6732	0,4914	0,6732	0,4577	0,6270
	05	Skilmannahreppur	0,1444	0,3521	0,1624	0,3961	0,1550	0,3781	0,1444	0,3521
	06	Grundartangi	0,9018	0,9018	0,9683	0,9683	0,9683	0,9683	0,9018	0,9018
	07	Innri-Akraneshreppur	0,2234	0,4380	0,2399	0,4703	0,2399	0,4703	0,2234	0,4380
	08	Innri-Akraneshreppur	0,1444	0,3521	0,1550	0,3781	0,1550	0,3781	0,1444	0,3521

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
3609	09	Leirár- og Melahreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	10	Leirár- og Melahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	01	Andakílshreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2234	0,4380
	02	Andakílshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	06	Lundarreykjadalshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	07	Reykholtsdalshreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	08	Reykholtsdalshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1444	0,3521
	09	Hálsahreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	10	Hálsahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	11	Hvítársíðuhreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	12	Hvítársíðuhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	13	Þverárhlíðarhreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	14	Þverárhlíðarhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	15	Norðurárdalshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	16	Norðurárdalshreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	17	Stafholtstungnahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	18	Stafholtstungnahreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	19	Borgarhreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	20	Borgarhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	21	Borgarnes	0,3860	0,5938	0,4144	0,6375	0,4144	0,6375	0,3860	0,5938
	22	Borgarnes	0,4323	0,6651	0,4642	0,7141	0,4863	0,7481	0,4323	0,6651
	23	Álftaneshreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	24	Álftaneshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	25	Hraunhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	26	Hraunhreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	27	Kolbeinsstaðahreppur	0,2132	0,4181	0,2290	0,4489	0,2290	0,4489	0,2132	0,4181
	28	Kolbeinsstaðahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	29	Andakílshreppur	0,4988	0,6395	0,8802	0,8802	0,8802	0,8802	0,8198	0,8198
3709	01	Grundarfjörður	0,3097	0,4645	0,3325	0,4988	0,3325	0,4988	0,3244	0,4866
	02	Eyrarsveit	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
3710	01	Helgafellssveit	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	02	Helgafellssveit	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
3711	01	Stykkishólmur	0,2320	0,4550	0,2491	0,4885	0,2378	0,4663	0,2320	0,4550
	02	Stykkishólmur	0,1366	0,3333	0,1467	0,3578	0,1467	0,3578	0,1366	0,3333
3713	01	Eyjahreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	03	Miklaholtshreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	04	Miklaholtshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
3714	01	Staðarsveit	0,1366	0,3333	0,1467	0,3578	0,1467	0,3578	0,1366	0,3333
	02	Staðarsveit	0,2114	0,4146	0,2270	0,4451	0,2270	0,4451	0,2114	0,4146
	03	Breiðuvíkurehri	0,1366	0,3333	0,1467	0,3578	0,1467	0,3578	0,1366	0,3333
	04	Breiðuvíkurehri	0,2114	0,4146	0,2270	0,4451	0,2270	0,4451	0,2114	0,4146
	05	Neshreppur	0,1366	0,3333	0,1467	0,3578	0,1467	0,3578	0,1366	0,3333
	06	Neshreppur	0,2215	0,4343	0,2378	0,4663	0,2378	0,4663	0,2215	0,4343
	07	Ólafsvík	0,1366	0,3333	0,1467	0,3578	0,1467	0,3578	0,1366	0,3333
	08	Ólafsvík	0,2215	0,4343	0,2378	0,4663	0,2378	0,4663	0,2215	0,4343
3811	01	Haukadalshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	03	Laxárdalshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	04	Laxárdalshreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	05	Hvammshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	06	Hvammshreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	07	Fellsstrandarhreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	08	Fellsstrandarhreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	09	Skarðshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	10	Skarðshreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	11	Suðurdalahreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	12	Suðurdalahreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	13	Skógarstrandarhreppur	0,2018	0,3957	0,2167	0,4249	0,2167	0,4249	0,2018	0,3957
	14	Skógarstrandarhreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	16	Saurbæjarhreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
4100	01	Bolungarvík	0,1566	0,3132	0,1681	0,3363	0,1681	0,3363	0,1566	0,3132
	02	Bolungarvík	0,1644	0,3288	0,1765	0,3531	0,1765	0,3531	0,1644	0,3288
4200	01	Ísafjörður	0,2486	0,3946	0,2669	0,4237	0,2669	0,4237	0,2373	0,3767
	02	Ísafjörður	0,2610	0,4143	0,2803	0,4449	0,2803	0,4449	0,2610	0,4143
	03	Hnífsdalur	0,2373	0,3767	0,2669	0,4237	0,2548	0,4044	0,2373	0,3767
	07	Þingeyrarhreppur	0,1268	0,2819	0,1300	0,2889	0,1300	0,2889	0,1211	0,2690
	08	Þingeyrarhreppur	0,1052	0,2631	0,2562	0,2966	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	10	Mýrahreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	12	Mosvallahreppur	0,0900	0,2433	0,0967	0,2613	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433
	13	Flateyrarhreppur	0,1211	0,2690	0,1300	0,2889	0,1300	0,2889	0,1211	0,2690
	14	Flateyrarhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	15	Suðureyrarhreppur	0,0957	0,2392	0,1027	0,2568	0,1027	0,2568	0,0957	0,2392
	16	Suðureyrarhreppur	0,0900	0,2433	0,0967	0,2613	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	21	Snæfjallahreppur	0,0592	0,1973	0,0636	0,2118	0,0636	0,2118	0,0592	0,1973
	22	Grunnavíkurhreppur	0,0411	0,1644	0,0441	0,1765	0,0441	0,1765	0,0411	0,1644
	23	Sléttuhreppur	0,0411	0,1644	0,0441	0,1765	0,0441	0,1765	0,0411	0,1644
4502	01	Reykhólahreppur	0,0957	0,2392	0,1027	0,2568	0,1027	0,2568	0,0957	0,2392
	02	Reykhólahreppur	0,0900	0,2433	0,1013	0,2737	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433
	03	Flatey	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
4604	01	Tálknafjarðarhreppur	0,1211	0,2690	0,1300	0,2889	0,1300	0,2889	0,1211	0,2690
	02	Tálknafjarðarhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
4607	01	Barðastrandarhreppur	0,0900	0,2433	0,0967	0,2613	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433
	02	Barðastrandarhreppur	0,0900	0,2433	0,0967	0,2613	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433
	03	Rauðasandshreppur	0,0943	0,2549	0,0967	0,2613	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433
	04	Rauðasandshreppur	0,0900	0,2433	0,0967	0,2613	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433
	06	Patrekshreppur	0,0957	0,2392	0,1027	0,2568	0,1027	0,2568	0,1002	0,2505
	07	Bíldudalshreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	08	Bíldudalshreppur	0,0957	0,2392	0,1027	0,2568	0,1027	0,2568	0,0957	0,2392
4803	01	Súðavíkurhreppur	0,1495	0,2989	0,1681	0,3363	0,1681	0,3363	0,1495	0,2989
	02	Súðavíkurhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	03	Ögurhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	04	Reykjarfjarðarhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
4901	01	Árneshreppur	0,0592	0,1973	0,0636	0,2118	0,0636	0,2118	0,0592	0,1973
	02	Árneshreppur	0,0592	0,1973	0,0666	0,2219	0,0636	0,2118	0,0592	0,1973
4902	01	Kaldrananeshreppur	0,1105	0,2571	0,1187	0,2760	0,1187	0,2760	0,1105	0,2571
	02	Kaldrananeshreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
4911	01	Hólmavíkurhreppur	0,1566	0,3132	0,1681	0,3363	0,1681	0,3363	0,1566	0,3132

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	02	Hólmavíkurhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	03	Nauteyrarhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	06	Kirkjubólshreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	07	Fellshreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
	09	Óspakseyrarhreppur	0,1052	0,2631	0,1130	0,2825	0,1130	0,2825	0,1052	0,2631
5200	01	Sauðárkrókur	0,3252	0,5331	0,3492	0,5724	0,3492	0,5724	0,3252	0,5331
	02	Sauðárkrókur	0,3051	0,5001	0,3275	0,5369	0,3275	0,5369	0,3051	0,5001
	04	Skefilsstaðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	06	Skarðshreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	08	Staðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	09	Seyluhreppur	0,1811	0,3853	0,1944	0,4137	0,1944	0,4137	0,1811	0,3853
	10	Seyluhreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	11	Lýtingsstaðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	12	Lýtingsstaðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	16	Rípurhreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	18	Viðvíkurhreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	19	Hólahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	20	Hólahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	21	Hofshreppur	0,1811	0,3853	0,1944	0,4137	0,1944	0,4137	0,1811	0,3853
	22	Hofshreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	23	Skeiðsfossvirkjun	0,1667	0,3788	0,1789	0,4067	0,1789	0,4067	1,2749	1,2749
	24	Fljótahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
5508	02	Staðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	04	Fremri-Torfustaðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	05	Ytri-Torfustaðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	06	Ytri-Torfustaðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	07	Hvammstangahreppur	0,1811	0,3853	0,1944	0,4137	0,1944	0,4137	0,1811	0,3853
	08	Hvammstangahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	10	Kirkjuhvamshreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	12	Þverárhreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	14	Þorkelshólshreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	15	Bæjarhreppur	0,1644	0,3288	0,1765	0,3531	0,1765	0,3531	0,1644	0,3288
	16	Bæjarhreppur	0,0900	0,2433	0,0967	0,2613	0,0967	0,2613	0,0900	0,2433
	90	Þjóðlenda	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
5604	01	Blönduós	0,2303	0,4345	0,2473	0,4665	0,2473	0,4665	0,2303	0,4345
	02	Blönduós	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	04	Engihlíðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
5609	01	Skagaströnd	0,2303	0,4345	0,2473	0,4665	0,2473	0,4665	0,2303	0,4345
	02	Skagaströnd	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
5611	02	Vindhælishreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	04	Skagahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
5612	02	Áshreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	04	Sveinsstaðahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	05	Torfalækjarhreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	06	Torfalækjarhreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	07	Laxárvatnsvirkjun	0,1667	0,3788	0,1789	0,4067	0,1789	0,4067	1,2749	1,2749
	10	Blönduvirkjun	0,8608	0,8608	0,9242	0,9242	0,9242	0,9242	1,2749	1,2749
	11	Svínavatnshreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607



Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	13	Bólstaðarhlíðarhreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
5706	01	Akrahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
	02	Akrahreppur	0,1587	0,3607	0,1704	0,3873	0,1704	0,3873	0,1587	0,3607
6000	01	Akureyri	0,5124	0,6832	0,5501	0,7335	0,5501	0,7335	0,5124	0,6832
	02	Akureyri	0,4101	0,6121	0,4203	0,6273	0,4203	0,6273	0,3914	0,5842
	03	Hrísey	0,1885	0,3926	0,2023	0,4216	0,2023	0,4216	0,1885	0,3926
	05	Grímsey	0,1533	0,3194	0,1646	0,3429	0,1646	0,3429	0,1533	0,3194
	06	Grímsey	0,1533	0,3194	0,1646	0,3429	0,1646	0,3429	0,1533	0,3194
6100	01	Húsavík	0,2641	0,4330	0,2836	0,4649	0,2836	0,4649	0,2641	0,4330
	03	Reykjahreppur	0,1172	0,2858	0,1258	0,3069	0,1258	0,3069	0,1172	0,2858
	04	Reykjahreppur	0,1172	0,2858	0,1258	0,3069	0,1258	0,3069	0,1172	0,2858
	08	Kelduneshreppur	0,1417	0,3221	0,1522	0,3458	0,1522	0,3458	0,1417	0,3221
	09	Öxarfjarðarhreppur	0,1470	0,3128	0,1578	0,3358	0,1653	0,3518	0,1470	0,3128
	10	Öxarfjarðarhreppur	0,1417	0,3221	0,1522	0,3458	0,1522	0,3458	0,1417	0,3221
	11	Fjallahreppur	0,1417	0,3221	0,1522	0,3458	0,1522	0,3458	0,1417	0,3221
	13	Raufarhafnarhreppur	0,1530	0,3187	0,1568	0,3266	0,1642	0,3422	0,1460	0,3042
	15	Bakki	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
6250	01	Siglufjörður	0,1895	0,3445	0,2034	0,3699	0,2034	0,3699	0,1895	0,3445
	02	Siglufjörður	0,1780	0,3359	0,1911	0,3606	0,1911	0,3606	0,1780	0,3359
	03	Ólafsfjörður	0,2162	0,3793	0,2321	0,4073	0,2321	0,4073	0,2162	0,3793
	04	Ólafsfjörður	0,2162	0,3793	0,2321	0,4073	0,2321	0,4073	0,2162	0,3793
6400	01	Dalvík	0,2811	0,4685	0,3018	0,5030	0,3018	0,5030	0,2811	0,4685
	02	Dalvík	0,2811	0,4685	0,3018	0,5030	0,3018	0,5030	0,2811	0,4685
	04	Svarfaðardalshreppur	0,1799	0,3748	0,1931	0,4024	0,1931	0,4024	0,1799	0,3748

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	05	Árskógshreppur	0,1799	0,3748	0,1931	0,4024	0,1931	0,4024	0,1799	0,3748
	06	Árskógshreppur	0,1799	0,3748	0,1931	0,4024	0,1931	0,4024	0,1799	0,3748
6513	01	Hrafnagil	0,1979	0,4123	0,2125	0,4426	0,2125	0,4426	0,1979	0,4123
	02	Eyjafjarðarsveit	0,1979	0,4123	0,2125	0,4426	0,2125	0,4426	0,1979	0,4123
	03	Eyjafjarðarsveit	0,1979	0,4123	0,2125	0,4426	0,2125	0,4426	0,1979	0,4123
6515	02	Skriðuhreppur	0,1700	0,3542	0,1825	0,3803	0,1825	0,3803	0,1700	0,3542
	04	Öxnadalshreppur	0,1700	0,3542	0,1825	0,3803	0,1825	0,3803	0,1700	0,3542
	05	Glæsibæjarhreppur	0,1700	0,3542	0,1825	0,3803	0,1825	0,3803	0,1700	0,3542
	06	Glæsibæjarhreppur	0,1700	0,3542	0,1825	0,3803	0,1825	0,3803	0,1700	0,3542
	07	Arnarneshreppur	0,1700	0,3542	0,1825	0,3803	0,1825	0,3803	0,1700	0,3542
	08	Arnarneshreppur	0,1700	0,3542	0,1825	0,3803	0,1825	0,3803	0,1700	0,3542
	90	Þjóðlenda	0,1700	0,3542	0,1825	0,3803	0,1825	0,3803	0,1700	0,3542
6601	01	Svalbarðseyri	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	02	Svalbarðsstrandarhreppur	0,1312	0,3279	0,1408	0,3521	0,1408	0,3521	0,1312	0,3279
	03	Svalbarðsströnd	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
6602	01	Grýtubakkahreppur	0,1717	0,3577	0,1844	0,3841	0,1844	0,3841	0,1717	0,3577
	02	Grýtubakkahreppur	0,1253	0,3056	0,1345	0,3281	0,1345	0,3281	0,1253	0,3056
6607	01	Skútustaðahreppur	0,2094	0,3950	0,2355	0,4443	0,2355	0,4443	0,2094	0,3950
	02	Skútustaðahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	03	Kröfluvirkjun	0,8198	0,8198	0,8802	0,8802	0,8802	0,8802	1,2141	1,2141
6611	02	Tjörneshreppur	0,1230	0,3001	0,1321	0,3222	0,1321	0,3222	0,1230	0,3001
6612	02	Hálshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	04	Ljósavatnshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	06	Bárðdælahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	08	Reykdalehreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	10	Aðaldælahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	11	Laxárvirkjun	0,1447	0,3529	0,1554	0,3789	0,1554	0,3789	1,2749	1,2749
	12	Þeistareykjavirkjun	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	1,2141	1,2141
	20	Flatey	0,0328	0,1640	0,0352	0,1760	0,0352	0,1760	0,0328	0,1640
	90	Þjóðlenda	0,0328	0,1640	0,0352	0,1760	0,0352	0,1760	0,0328	0,1640
6706	02	Svalbarðshreppur	0,1417	0,3221	0,1522	0,3458	0,1522	0,3458	0,1417	0,3221
6709	01	Þórshafnarhreppur	0,2292	0,4021	0,2461	0,4317	0,2461	0,4317	0,2292	0,4021
	02	Þórshafnarhreppur	0,1417	0,3221	0,1522	0,3458	0,1522	0,3458	0,1417	0,3221
	03	Sauðaneshreppur	0,1417	0,3221	0,1522	0,3458	0,1522	0,3458	0,1417	0,3221
	07	Skeggjastaðahreppur	0,1288	0,2928	0,1449	0,3293	0,1449	0,3293	0,1288	0,2928
	08	Skeggjastaðahreppur	0,1230	0,3001	0,1321	0,3222	0,1321	0,3222	0,1230	0,3001
7000	01	Seyðisfjörður	0,2173	0,4025	0,2333	0,4321	0,2333	0,4321	0,2173	0,4025
	02	Seyðisfjörður	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	03	Seyðisfjörður virkjanir	0,2282	0,4226	0,2450	0,4537	0,2450	0,4537	1,2749	1,2749
7300	01	Neskaupstaður	0,2637	0,4626	0,2831	0,4967	0,2966	0,5203	0,2637	0,4626
	03	Eskifjörður	0,2280	0,4301	0,2448	0,4618	0,2448	0,4618	0,2280	0,4301
	04	Eskifjörður	0,1469	0,3583	0,1577	0,3847	0,1577	0,3847	0,1469	0,3583
	05	Reyðarfjörður	0,2366	0,4382	0,2541	0,4705	0,2541	0,4705	0,2366	0,4382
	06	Reyðarfjarðarhreppur	0,1469	0,3583	0,1577	0,3847	0,1577	0,3847	0,1469	0,3583
	07	Norðfjarðarhreppur	0,1469	0,3583	0,1577	0,3847	0,1577	0,3847	0,1469	0,3583
	08	Mjóafjarðarhreppur	0,1253	0,3056	0,1345	0,3281	0,1345	0,3281	0,1253	0,3056
	09	Fáskrúðsfjarðarhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	10	Búðahreppur	0,1979	0,4123	0,2125	0,4426	0,2125	0,4426	0,1979	0,4123

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	11	Búðahreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	12	Stöðvarhreppur	0,1817	0,3951	0,1951	0,4242	0,1951	0,4242	0,1817	0,3951
	13	Stöðvarhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	14	Fjarðarál	1,2749	1,2749	1,3688	1,3688	1,3688	1,3688	1,2749	1,2749
	15	Breiðdalshreppur	0,1558	0,3315	0,1673	0,3560	0,1673	0,3560	0,1558	0,3315
	16	Breiðdalshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
7502	01	Vopnafjarðarhreppur	0,1301	0,2956	0,1463	0,3325	0,1396	0,3174	0,1301	0,2956
	02	Vopnafjarðarhreppur	0,1242	0,3030	0,1334	0,3253	0,1334	0,3253	0,1242	0,3030
7505	02	Fljótsdalshreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	03	Fljótsdalsvirkjun	0,1447	0,3529	0,1554	0,3789	0,1554	0,3789	1,2749	1,2749
	90	Þjóðlenda	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
7509	01	Borgarfjarðarhreppur	0,1192	0,2981	0,1341	0,3353	0,1280	0,3201	0,1192	0,2981
	02	Borgarfjarðarhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	03	Lodmundarfjarðarhreppur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
7617	01	Beruneshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	02	Beruneshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	03	Búlandshreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
	04	Búlandshreppur	0,2134	0,3880	0,2291	0,4165	0,2400	0,4364	0,2134	0,3880
	05	Geithellnahreppur	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	0,1304	0,3181
7620	02	Jökulsárhlíð	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	04	Jökuldalur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	06	Hróarstunga	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	07	Fellabær	0,1870	0,4452	0,2008	0,4780	0,1916	0,4563	0,1785	0,4250
	08	Fell	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	09	Lagarfossvirkjun	0,1447	0,3529	0,1554	0,3789	0,1554	0,3789	1,2749	1,2749
	10	Hjaltastaðarþinghá	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	12	Eiðaþinghá	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	13	Egilsstaðir	0,2842	0,5362	0,3052	0,5758	0,3052	0,5758	0,2842	0,5362
	14	Egilsstaðir	0,2303	0,4345	0,2473	0,4665	0,2473	0,4665	0,2303	0,4345
	16	Vellir	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	17	Grímsársvirkjun	0,1447	0,3529	0,1554	0,3789	0,1554	0,3789	1,2749	1,2749
	18	Skriðdalur	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
	90	Þjóðlenda	0,1378	0,3361	0,1480	0,3609	0,1480	0,3609	0,1378	0,3361
7708	02	Lón	0,1242	0,3030	0,1334	0,3253	0,1334	0,3253	0,1242	0,3030
	03	Nes	0,1242	0,3030	0,1334	0,3253	0,1334	0,3253	0,1242	0,3030
	04	Nes	0,1129	0,2754	0,1212	0,2957	0,1212	0,2957	0,1129	0,2754
	05	Höfn	0,1129	0,2754	0,1212	0,2957	0,1212	0,2957	0,1129	0,2754
	06	Höfn	0,2367	0,4082	0,2542	0,4383	0,2542	0,4383	0,2367	0,4082
	07	Mýrar	0,1242	0,3030	0,1334	0,3253	0,1334	0,3253	0,1242	0,3030
	09	Smyrlabjargavirkjun	0,1304	0,3181	0,1400	0,3416	0,1400	0,3416	1,2749	1,2749
	10	Suðursveit	0,1242	0,3030	0,1334	0,3253	0,1334	0,3253	0,1242	0,3030
	12	Öræfi	0,1242	0,3030	0,1334	0,3253	0,1334	0,3253	0,1242	0,3030
	90	Þjóðlenda	0,1129	0,2754	0,1212	0,2957	0,1212	0,2957	0,1129	0,2754
8000	01	Vestmannaeyjar	0,2583	0,4531	0,2773	0,4865	0,2773	0,4865	0,2583	0,4531
	02	Vestmannaeyjar	0,2137	0,3749	0,2294	0,4025	0,2294	0,4025	0,2137	0,3749
8200	01	Selfoss	0,5345	0,7636	0,5739	0,8198	0,5739	0,8198	0,5345	0,7636
	02	Selfoss	0,3358	0,5247	0,3605	0,5633	0,3605	0,5633	0,3358	0,5247
	03	Sandvík	0,2167	0,5737	0,2327	0,6160	0,2327	0,6160	0,2167	0,5737

Sveitarfélag/byggð	Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
04 Sandvík	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
05 Eyrarbakki	0,2962	0,5020	0,3331	0,5646	0,3180	0,5389	0,2962	0,5020
06 Eyrarbakki	0,1889	0,3935	0,2028	0,4225	0,2028	0,4225	0,1889	0,3935
07 Stokkseyri	0,2962	0,5020	0,3331	0,5646	0,3180	0,5389	0,3103	0,5259
08 Stokkseyri	0,2391	0,4427	0,2567	0,4753	0,2567	0,4753	0,2391	0,4427
8508 01 Mýrdalshreppur	0,2129	0,3871	0,2286	0,4156	0,2286	0,4156	0,2129	0,3871
02 Mýrdalshreppur	0,1703	0,3547	0,1828	0,3808	0,1828	0,3808	0,1703	0,3547
90 Þjóðlenda	0,1703	0,3547	0,1828	0,3808	0,1828	0,3808	0,1703	0,3547
8509 01 Skaftárhreppur	0,2933	0,4655	0,3149	0,4998	0,3149	0,4998	0,2933	0,4655
02 Skaftárhreppur	0,1703	0,3547	0,1828	0,3808	0,1828	0,3808	0,1703	0,3547
90 Þjóðlenda	0,1703	0,3547	0,1828	0,3808	0,1828	0,3808	0,1703	0,3547
8610 01 Ásahreppur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
02 Ásahreppur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
03 Sigölduvirkjun	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
04 Hrauneyjafossvirkjun	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
05 Vatnsfellsvirkjun	0,8608	0,8608	0,9242	0,9242	0,9242	0,9242	0,9400	0,9400
90 Þjóðlenda	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
8613 01 Hvolsvöllur	0,2525	0,4855	0,2711	0,5213	0,2711	0,5213	0,2645	0,5087
02 Hvolsvöllur	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1726	0,3922
03 Fljótshlíð	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
04 Fljótshlíð	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
05 Vestur-Landeyjar	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
06 Vestur-Landeyjar	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
07 Austur-Landeyjar	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743

Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	08	Austur-Landeyjar	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
	09	Vestur-Eyjafjöll	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
	10	Vestur-Eyjafjöll	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
	11	Austur-Eyjafjöll	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
	12	Austur-Eyjafjöll	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1853	0,4211	0,1647	0,3743
	90	Þjóðlenda	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
8614	01	Hella	0,2525	0,4855	0,2588	0,4976	0,2588	0,4976	0,2525	0,4855
	02	Rangárvellir	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
	03	Þykkvibær	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
	04	Þykkvibær	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
	05	Landsveit	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
	06	Landsveit	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
	07	Holt	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
	08	Holt	0,3377	0,5360	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3377	0,5360
	90	Þjóðlenda	0,1647	0,3743	0,1768	0,4019	0,1768	0,4019	0,1647	0,3743
8710	01	Hrunamannahreppur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	02	Hrunamannahreppur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	90	Þjóðlenda	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
8716	01	Hveragerði	0,3782	0,5730	0,4254	0,6445	0,4254	0,6445	0,3782	0,5730
8717	01	Þorlákshöfn	0,3537	0,5615	0,3625	0,5755	0,3625	0,5755	0,3537	0,5615
	02	Ölfushreppur	0,2790	0,4896	0,2996	0,5256	0,2860	0,5017	0,2664	0,4673
	03	Hellisheiðarvirkjun	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
8719	01	Grímsnes	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	02	Grímsnes	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	03	Grafningur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	04	Grafningur	0,1889	0,3935	0,2028	0,4225	0,2028	0,4225	0,1889	0,3935
	05	Ljósafoss	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
	06	Írafoss	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
	07	Steingrímsstöð	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
	08	Nesjavellir	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
	90	Þjóðlenda	0,1889	0,3935	0,2028	0,4225	0,2028	0,4225	0,1889	0,3935
8720	01	Skeið	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	02	Skeið	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	03	Gnúpverjasvæði	0,3254	0,5165	0,3660	0,5810	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	04	Gnúpverjasvæði	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	05	Búrfellsvirkjun	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
	06	Sultartangavirkjun	0,8608	0,8608	0,9242	0,9242	0,9242	0,9242	0,9400	0,9400
	90	Þjóðlenda	0,8608	0,8608	0,9242	0,9242	0,9242	0,9242	0,9400	0,9400
8721	01	Biskupstungur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	02	Biskupstungur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	03	Laugardalur	0,3719	0,5903	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	04	Laugardalur	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	05	Þingvellir	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	06	Þingvellir	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	07	Brúarvirkjun	0,3417	0,5423	0,3668	0,5823	0,3668	0,5823	0,9400	0,9400
	90	Þjóðlenda	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
8722	01	Hraungerði	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
	02	Hraungerði	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165



Sveitarfélag/byggð		Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
03	Gaulverjabær	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
04	Gaulverjabær	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
05	Villingaholt	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165
06	Villingaholt	0,3254	0,5165	0,3494	0,5545	0,3494	0,5545	0,3254	0,5165

## J Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Tafla 41: Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Hverfi	Heiti	Gjaldflokkur									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miðbær (1140*,1141*,116*)	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
2	Miðbær (stgr. 1170*)	0.0000	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	Miðbær (stgr.11740*)	0.0000	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
4	Miðbær (stgr. 11743*)	0.0000	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
5	Miðbær (stgr. 118*,119*)	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
6	Borgartún (stgr. 1121)	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
7	Laugarneshverfi, Garðar(stgr.	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
8	Melar, Hagar (stgr. 15*)	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
9	Flugvöllur/Háskóli Íslands (st	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
10	Skerjafjörður (stgr. 1671*,167	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
11	Hlíðar	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
12	Hlíðar(stgr. 17010-17011*,1702	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100
13	Kringlan	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0000	1.0500	1.0500	1.0500
14	Gerði (stgr. 1821*,1822*,1824*	0.0000	0.9806	0.9806	0.9806	0.9806	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Fossvogur (Stgr.184*,185*,186*	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500	1.0500
16	Blesugróf/Bleikargrófi (stgr.	0.0000	0.9700	0.9700	0.9700	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
17	Grafarvogur: Borgir (stgr. 234	0.0000	0.9700	0.9700	0.9700	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
18	Grafarvogur: Rimar (stgr. 252*	0.0000	0.9806	0.9806	0.9806	0.9806	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
19	Grafarvogur: Berjarími (stgr.	0.0000	0.9700	0.9700	0.9700	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
20	Grafarvogur: Rimar (stgr. 2585	0.0000	0.9500	0.9500	0.9700	0.9500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Hverfi	Heiti	Gjaldflokkur									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
21	Grafarvogur: Húsahverfi (stgr.	0.0000	0.9700	0.9700	0.0000	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
22	Grafarvogur: Foldahverfi (vest	0.0000	0.9700	0.9700	0.0000	0.9700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
23	Grafarvogur: Foldahverfi (aust	0.0000	0.9806	0.9806	0.9806	0.9806	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
24	Árbær (stgr. 433*-436*)	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500
25	Breiðholt: Bakkar (stgr. 460*)	0.0000	0.9800	0.9800	0.0000	0.9800	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
26	Breiðholt: Bakkar (stgr. 463*)	0.9316	0.9316	0.9316	0.8900	0.8900	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
27	Breiðholt: Hólar (stgr. 464*)	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
28	Breiðholt: Vestur og Austurber	0.9500	0.9500	0.9500	0.9330	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500
29	Breiðholt: Berg (stgr. 467*)	0.9500	0.9330	0.9330	0.9500	0.9330	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500
30	Breiðholt: Fell (stgr. 468)	0.9215	0.9215	0.9215	0.9050	0.9215	0.9215	0.9215	0.9215	0.9215	0.9215
31	Seljahverfi: Vestan Seljabraut	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500
32	Seljahverfi: Austab Seljabraut	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
33	Seljahverfi: Skógar (stgr. 494	0.9316	0.9149	0.9149	0.8900	0.8900	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
34	Seljahverfi: Sel (stgr. 497*)	0.9316	0.9149	0.9149	0.8900	0.8900	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
35	Seljahverfi: Sel sunnan Jaðars	0.9050	0.9050	0.9050	0.9050	0.9050	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316	0.9316
36	Grafarholt: Brunnar (stgr. 513	0.0000	0.9800	0.9800	0.9554	0.9554	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
44	Hólmsheiði (stgr. 58*)	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
4200	Hnífsdalur	1.0000	0.1800	0.1800	0.1500	0.1100	0.1800	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
4201	Ísafjörður	1.0000	0.1800	0.1800	0.1500	0.1100	0.1800	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
4803	Súðavík	1.0000	0.2500	0.2500	0.2700	0.2100	0.2500	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

## K Niðurstöður mats eftir sveitarfélögum

Tafla 42: Niðurstöður endurmats eftir sveitarfélögum

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavíkurborg	2.749.701	2.048	787.614	308.138	3.052	18.895	33.834	3.903.282
Kópavogsbær	809.567	1.198	143.083	48.501	481	4.023	5.471	1.012.324
Seltjarnarnesbær	128.353		3.902	4.390		1.015	118	137.778
Garðabær	438.498	6	50.660	15.922	3.239	6.670	1.394	516.389
Hafnarfjarðarkaupstaður	545.766	977	131.684	37.465	102	15.912	4.653	736.559
Mosfellsbær	243.390	5.712	24.134	12.330	3.121	7.467	5.999	302.153
Kjósarhreppur	2.815	10.411	71	65	1.986	612	112	16.072
Reykjanesbær	266.325	12	48.886	13.323	6	8.761	3.431	340.744
Grindavíkurbær	44.267	3.828	16.540	2.769	69	1.659	1.504	70.636
Sveitarfélagið Vogar	16.894	705	1.067	890	363	1.216	1.395	22.530
Suðurnesjabær	40.249	289	36.085	2.317	412	3.064	5.608	88.024
Akraneskaupstaður	120.578		14.655	7.067	7	1.525	954	144.786
Skorradalshreppur	764	12.545	82	25	449	562	32	14.459
Hvalfjarðarsveit	7.908	7.730	28.537	631	3.741	1.479	229	50.255
Borgarbyggð	40.701	24.128	9.595	5.456	13.693	3.735	2.866	100.174
Grundarfjarðarbær	8.172	306	2.378	1.153	655	239	147	13.050
Helgafellssveit	544	490	30	25	564	81	104	1.838
Stykkishólmsbær	15.611	620	3.157	2.001	77	184	157	21.807
Eyja- og Miklaholtshreppur	576	363	140	62	1.678	89	246	3.154
Snæfellsbær	13.706	1.928	4.379	1.327	1.828	559	301	24.028

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	3.486	1.445	956	799	5.393	223	155	12.457
Bolungarvíkurkaupstaður	5.517	151	1.440	641	147	96	182	8.174
Ísafjarðarbær	32.437	940	6.734	3.923	1.572	374	665	46.645
Reykholahreppur	994	895	238	244	1.398	120	123	4.012
Tálknafjarðarhreppur	1.539	101	352	208	632	22	51	2.905
Vesturbyggð	6.602	534	1.338	647	1.128	109	109	10.467
Súðavíkurhreppur	975	638	398	257	643	52	33	2.996
Árneshreppur	136	139	91	42	410	3	7	828
Kaldrananeshreppur	533	134	196	85	315	21	8	1.292
Strandabyggð	2.544	353	548	381	1.202	49	212	5.289
Sveitarfélagið Skagafjörður	43.108	2.406	9.458	6.044	12.233	624	1.103	74.976
Húnaþing vestra	8.024	1.169	1.936	1.136	6.795	291	547	19.898
Blönduósbær	8.244	182	2.632	1.781	626	79	187	13.731
Sveitarfélagið Skagaströnd	3.144	34	773	600	48	44	52	4.695
Skagabyggð	183	65	13	35	1.069	1		1.366
Húnavatnshreppur	630	527	144	490	5.028	70	4.038	10.927
Akrahreppur	877	207	7	66	2.068	25	12	3.262
Akureyrarkaupstaður	320.000	3.737	54.439	33.093	371	1.546	2.650	415.836
Norðurþing	33.188	1.215	11.896	3.079	2.829	420	497	53.124
Fjallabyggð	19.038	684	3.839	2.189	481	215	255	26.701
Dalvíkurbyggð	18.594	920	3.445	2.328	2.853	239	577	28.956
Eyjafjarðarsveit	11.387	1.196	463	911	5.756	476	377	20.566
Hörgársveit	5.291	776	1.147	440	4.081	211	399	12.345
Svalbarðsstrandarhreppur	5.866	1.881	667	254	1.131	441	126	10.366

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	3.167	509	462	311	1.197	32	37	5.715
Skútustaðahreppur	3.476	826	1.884	521	1.401	1.789	2.014	11.911
Tjörneshreppur	310		24	18	456		15	823
Þingeyjarsveit	8.125	5.967	834	1.281	7.274	897	1.750	26.128
Svalbarðshreppur	116	77	50	41	645	2	29	960
Langanesbyggð	2.238	12	1.378	631	504	31	46	4.840
Seyðisfjarðarkaupstaður	4.604	30	2.210	976	106	76	475	8.477
Fjarðabyggð	41.333	246	117.730	6.455	1.921	641	566	168.892
Vopnafjarðarhreppur	4.051	188	1.122	474	2.312	253	190	8.590
Fljótshreppur	203	16	64	129	590	224	9.048	10.274
Borgarfjarðarhreppur	757	56	241	84	370	25	12	1.545
Djúpavogshreppur	2.688	74	947	374	1.030	14	111	5.238
Fljótshérað	41.928	3.160	9.528	4.438	5.271	2.182	1.564	68.071
Sveitarfélagið Hornafjörður	22.885	1.223	6.366	1.713	3.085	1.978	414	37.664
Vestmannaeyjabær	56.314	355	12.497	4.946	126	413	533	75.184
Sveitarfélagið Árborg	150.126	393	23.262	12.663	2.135	5.378	1.353	195.310
Mýrdalshreppur	6.759	562	2.665	348	2.390	177	121	13.022
Skaftárhreppur	3.586	1.727	1.367	409	4.064	1.982	312	13.447
Ásahreppur	1.243	334	360	28	2.303	1.912	17.866	24.046
Rangárþing eystra	15.913	5.906	4.043	2.507	10.003	1.000	749	40.121
Rangárþing ytra	14.457	9.879	4.509	2.144	8.650	3.959	1.200	44.798
Hrunamannahreppur	7.403	9.129	2.208	1.020	4.605	1.282	697	26.344
Hveragerðisbær	45.663	41	5.040	4.141	73	1.386	940	57.284
Sveitarfélagið Ölfus	25.321	1.875	5.917	2.427	6.472	5.579	10.772	58.363

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Grímsnes-og Grafningshreppur	5.500	73.042	1.494	910	3.656	4.830	7.975	97.407
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.951	3.421	342	647	6.100	1.669	14.443	30.573
Bláskógabyggð	11.160	41.711	3.261	2.183	8.144	3.696	624	70.779
Flóahreppur	3.787	1.446	797	736	6.745	600	482	14.593
Alls	6.513.786	255.830	1.620.431	576.085	185.360	125.505	155.258	9.432.255

*Allar tölur eru í milljónum króna*



**ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS**  
REGISTERS ICELAND

Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Hafnarstræti 107  
600 Akureyri

Sími: 515 5300  
Fax: 515 5420

Netfang: [skra@skra.is](mailto:skra@skra.is)  
[www.skra.is](http://www.skra.is)