Fasteignamat 2016

September 2015

ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

Útgefandi:
Þjóðskrá Íslands
Borgartúni 21, 105 Reykjavík
1. prentun september 2015

Prentun: Prentsmiðjan Leturprent ehf
Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands
ISSN 1670-8350 (prentuð útgáfa)
ISSN 1670-8369 (rafræn útgáfa)

Efnisyfirlit

1 Inngangur **7**

2 Samantekt á helstu niðurstöðum **8**

3 Lagagrundvöllur fasteignamats **10**

3.1 Lög um skráningu og mat fasteigna 10

3.2 Aðdragandi lagabreytinga 2009 11

3.3 Endurskoðun matsaðferða 11

4 Fræði **13**

4.1 Matsaðferðir 13

4.2 Mat á gæðum fjöldamats 14

5 Markaðsaðferð **15**

5.1 Kaupsamningar 15

5.2 Gagnasafn 17

5.3 Líkangerð 21

5.4 Lóðarmat íbúðarhúsnæðis 23

5.5 Skoðunarkerfi til endurskoðunar fasteignamats 24

5.6 Eldri skoðunarupplýsingar 26

5.7 Lokafrágangur fasteignamats 27

6 Tekjuaðferð **29**

6.1 Uppsöfnuð skekkja 29

6.2 Gagnasafn tekjumats 31

6.3 Líkangerð tekjumats 33

6.4 Lóðarmat tekjumats 35

6.5 Skoðunarkerfi tekjumats 36

6.6 Lokafrágangur tekjumats 37

7 Aðrar aðferðir **38**

7.1 Endurstofnverð 38

7.2 Framreikningur fasteignamats 39

7.3 Frágangur mats 39

7.4 Íbúðarhúsnæði með blandaðri aðferð 39

7.5 Markaðsleiðrétt kostnaðarmat 42

7.6 Miðbæjarmat 44

7.7 Sumarbústaðir 44

7.8 Jarðir og annað land 45

7.8.1 Verðflokkamat 45

7.8.2 Búgarðalóðir 48

A Breytur íbúðarmatslíkans **49**
A.1 Yfirlit um breytur eftir líkönum 53
A.2 Nánari skilgreining á völdum breytum 55

B Matslíkön íbúðarmatslíkans **56**

C Grunnmat íbúðarmatslíkans **58**

D Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans **59**

E Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði **71**

F Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans **74**

G Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats **83**

H Lýsistærðir íbúðarmats **84**

I Breytur atvinnumatslíkans **92**

J Matslíkön atvinnuleigulíkans **94**

K Matssvæði og undirmatssvæði atvinnumatslíkans **96**

L Tímaleiðréttingar leigusamninga um atvinnuhúsnæði **109**

M Marktækir stuðlar leigulíkans atvinnumats **110**

N Svæðastuðlar **114**

O Atvinnustuðlar **130**

P Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat **146**

Q Flokkun sumarbústaðasvæða **148**

R Stuðlar sumarbústaðamats **150**

S Niðurstöður mats **163**

T Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess **167**

U Kort **171**

Töfluskrá

1 Matsniðurstöður eftir eignaflokkum 8

2 Verðmætaflokkun rýma 18
3 Flokkun íbúðarhúsnæðis 19
4 Fjöldi kaupsamninga í hverju líkani 21
5 Áhrif matsstigs á húsmat 22
6 Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum 22
7 Lýsistærðir líkana 23
8 Einkunnir fyrir skoðunarkerfi 25
9 Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn 26
10 Námundun á matstölum 28
11 Flokkun rýma 33
12 Lýsistærðir líkana 35
13 Viðmiðunarávöxtunarkrafa 35
14 Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati 35
15 Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats 36
16 Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2016 40
17 Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2016 40
18 Stuðlar fyrir húsmat 2016 41
19 Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2016 41
20 Almennur stuðull 2016 42
21 Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2016 43
22 Stuðlar (λ_2 og $\lambda_{2\acute{o}b}$) fyrir lóðarmat 43
23 Notkun lands 46
24 Flokkun lands 47
25 Verð flokka 47
26 Hverfisstuðlar búgarðamats 48
27 Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands 49
28 Breytur í líkönum eftir svæðum 53
29 Flokkun á efni útveggja 55
30 Matssvæði: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu 59
31 Matssvæði: Sérbýli á landsbyggðinni 61
32 Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu 64
33 Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni 66
34 Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu 69
35 Undirmatssvæði á landsbyggðinni 70
36 Marktækir stuðlar: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu 74
37 Marktækir stuðlar: Sérbýli á landsbyggðinni 76
38 Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu 78
39 Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni 81
40 Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbýli 84
41 Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli 85
42 Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbýli 87
43 Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli 89

44 Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands 92
45 Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði 96
46 Matssvæði: Verslunarhúsnæði 100
47 Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði 103
48 Undirmatssvæði 107
49 Marktækir stuðlar: Skrifstofur 110
50 Marktækir stuðlar: Verslun 110
51 Marktækir stuðlar: Iðnaður 112
52 Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði 114
53 Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús 130
54 Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat 146
55 Stuðlar fyrir sumarbústaðamat 150
56 Niðurstöður endurmats 163

Myndaskrá

1 Matsbreytingar. 9
2 Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum. 15
3 Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun selur. 16
4 Hlutfall makaskipta á öllu landinu. 16
5 Hlutfall fasteignamats og kaupverðs eigna í tekjuaðferð. 29
6 Verðþróun sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu. 71
7 Verðþróun sérbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi. 71
8 Verðþróun sérbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi. 72
9 Verðþróun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu. 72
10 Verðþróun fjölbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi. 73
11 Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi. 73
12 Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis. 109
13 Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri. 171
14 Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat. 172
15 Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi. 173

1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður og aðferðir árlegs endurmats fasteignamats sem gildir fyrir árið 2016. 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 2016 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2015 og tekur gildi 31. desember 2015.

Breytingar á lögunum tóku gildi árið 2009 og fólu þær m.a. í sér upptöku árlegs endurmats fasteignamats. Frá þeim tíma hafa verið gerðar breytingar á matsaðferðum. Meginaðferð íbúðarmatsins, markaðsaðferð, hefur haldið sér frá endurmatinu 2009. Fyrstu árin voru einungis íbúðarhús á lóðum metin með þessari aðferð en við endurmat fasteignamats fyrir árið 2015 var hún einnig notuð við mat á íbúðarhúsum á jörðum. Í endurmati fasteignamats fyrir árið 2015 var tekjuaðferð tekin upp við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2016 voru ekki gerðar neinar breytingar á aðferðafræði fasteignamats en öll líkön endurkeyrð út frá nýjustu gögnum.

Niðurstöður endurmats voru kynntar fasteignaeigendum með rafrænum tilkynningaseðli á þjónustu- og upplýsingaveitunni Ísland.is sem Þjóðskrá Íslands rekur. Þar er að finna tilkynningarseðla fasteignamats aftur til ársins 2011 og gefst fasteignaeigendum þar með gott tækifæri að fylgjast með þróun fasteignamats eigna sinna. Fasteignamat 2016 var kynnt fjölmiðlum í júní og birtust einnig auglýsingar í dagblöðum, netmiðlum og útvarpi. Einnig má nálgast upplýsingar um fasteignamat einstakra fasteigna á vef Þjóðskrár Íslands, www.skra.is, með því að slá inn heiti eða fastanúmer eignarinnar. Þá getur fólk haft samband við Þjóðskrá og fengið tilkynningarseðil sendan til sín. Frestur til athugasemda við fasteignamat 2016 var til 1. september 2015.

Sérstök skýrsla um brunabótamat 2015 kemur út samhliða þessari skýrslu og má nálgast hana á vef Þjóðskrár Íslands. Í henni er ítarlega skýrt frá reiknireglum brunabótamats.

2 Samantekt á helstu niðurstöðum

Eins og undanfarin ár er stuðst við gögn margra ára tímabils við gerð fasteignamats til þess að fá sem gleggsta mynd af markaðnum. Við mat á íbúðarhúsnæði er að þessu sinni stuðst við kaupsamninga gerða á tímabilinu frá janúar 2008 til apríl 2015 sem þýðir að minna en eitt ár af gögnum fyrir hrun er tekið með við gerð matslíkana. Við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað er stuðst við leigusamninga frá 1. janúar 2004 til 1. mars 2015 og kaupsamninga gerða á tímabilinu frá 1. júlí 2006 til 1. mars 2015. Kaupsamningum fjölgaði árið 2014 um tæp 11% frá árinu áður og er það áframhald á þróun sem hófst árið 2010 þegar kaupsamningum fór að fjölga á ný eftir mikla fækkun á árunum 2008 og 2009. Fjölgun kaupsamninga er gleðiefni, ekki eingöngu fyrir fasteignaeigendur heldur einnig fyrir fasteignamatið, þar sem auðveldara er að skera úr um verðmæti einstakra þátta sem ráða fasteignamatinu.

Heildarfasteignamat á landinu sem gildir fyrir árið 2016 er 5.754 milljarðar króna miðað við stöðuna eins og hún var 10. júní 2015 þegar tilkynningarseðlar voru sendir út til eigenda að loknu endurmati 31. maí 2015 en fasteignamat sem gildir fyrir árið 2015 var á sama tíma tæpir 5.443 milljarðar króna. Heildarmat hækkar því um 5,7% milli ára. Niðurstöður um einstaka eignaflokka má finna í 1. töflu.

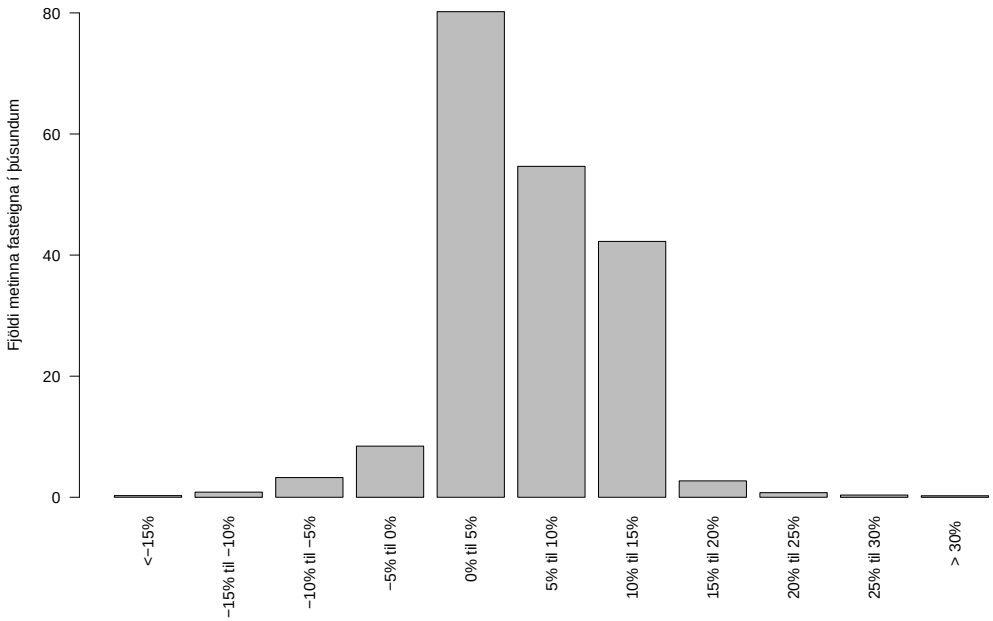
1. tafla. *Matsniðurstöður eftir eignaflokkum*

Flokkun eigna	**Fasteignamat 2016**
Íbúðareignir	3.843
Frístundabyggð	140
Atvinnueignir	1.014
Stofnanir og samkomustaðir	422
Eignir á jörðum	135
Óbyggðar lóðir og lönd	92
Aðrar eignir	108
Samtals	5.754

Allar tölur eru í milljörðum króna

Í viðauka S má sjá skiptingu fasteignamats eftir flokkun eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðuna 10. júní 2015 að loknu endurmati.

Heildarfasteignamat tekur mismiklum breytingum eftir landshlutum. Mat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 6,7%, á Suðurnesjum hækkar mat um 4,1%, á Vesturlandi hækkar matið um 2,8%, á Vestfjörðum um 1,1%, á Norðvesturlandi um 3,8%, á Norðausturlandi um 5,2%, á Austurlandi um 2,8% og á Suðurlandi um 2,6%.



1. mynd. *Matsbreytingar.*

Heildarbreyting 91% eigna var á bilinu 0% til 15% eins og sjá má á 1. mynd sem er mjög svipað og verið hefur undanfarin ár. Það er einna helst atvinnuhúsnæði miðsvæðis í Reykjavík sem sker sig úr ásamt búgarðalóðum þar sem búgarðahverfi voru yfirfarin (sjá nánar kafla 7.8.2).

3 Lagagrundvöllur fasteignamats

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

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

3.1 Lög um skráningu og mat fasteigna

Í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er mælt fyrir um í 2. gr. að hverja fasteign skuli meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar er kveðið á um í lögunum. Þá er í 29. gr. kveðið á um að Þjóðskrá Íslands annist mat fasteigna samkvæmt lögunum 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, staðsetning o.s.frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra vísbendinga. Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fáanlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum og fleiri atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.

Samkvæmt 32. gr. a sömu laga skal stofnunin endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Þjóðskrá Íslands ber að gera sveitarfélögum og fasteignaeigendum grein fyrir niðurstöðum endurmatsins sem tekur gildi næsta 31. desember. Veittur er frestur til athugasemda að lágmarki í einn mánuð og oftast í sex vikur. Frestur til athugasemda var að þessu sinni til 1. september 2015.

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

lagasafni Alþingis.

3.2 Aðdragandi lagabreytinga 2009

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

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

3.3 Endurskoðun matsaðferða

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

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

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

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

4 Fræði

Fasteignamati sem tekur gildi 31. desember 2015 er ætlað að endurspegla gangverð á fasteignamarkaði í febrúar 2015 miðað við staðgreiðslu. Þó er gerð sú undanþága að verðmat bújarða skal miðast við notkun þeirra til búskapar. Endurmatið nú nær til allra fasteigna á Íslandi. Notaðar eru mismunandi aðferðir við mat ólíkra eignaflokka.

4.1 Matsaðferðir

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

Markaðsaðferð

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

Tekjuaðferð

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

Kostnaðaraðferð

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

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

4.2 Mat á gæðum fjöldamats

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

1. *Hlutfall mats og söluverðs* í einstökum eignaflokkum á tilteknum svæðum. Annars vegar er horft til meðaltalshlutfalls mats- og söluverðs fasteigna. Hins vegar er kannað hlutfall heildarmats og heildarsöluverðs. Lög og reglur um fasteignamat á Íslandi miðast við að mat eigna sé jafnt markaðsverði og því eiga þessi hlutföll að vera sem næst einum.

2. *Miðgildisfrávik (e. Coeffiecient of Dispersion, COD)* er mælikvarði á hversu mikill breytileiki er í hlutfalli mats og söluverðs. Miðað er við að í mati einbýlishúsa sé frávikið 5–15%. Almennt er talið að 5% sé minnsta frávik sem matslíkan geti náð. Frávik upp á 5% sé í raun breytileiki markaðarins og sé ekki háður eiginleikum fasteigna. Á mjög einsleitum svæðum er unnt að ná 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%. Við mat á atvinnuhúsnæði er miðað við að miðgildisfrávikið sé minna en 20%.

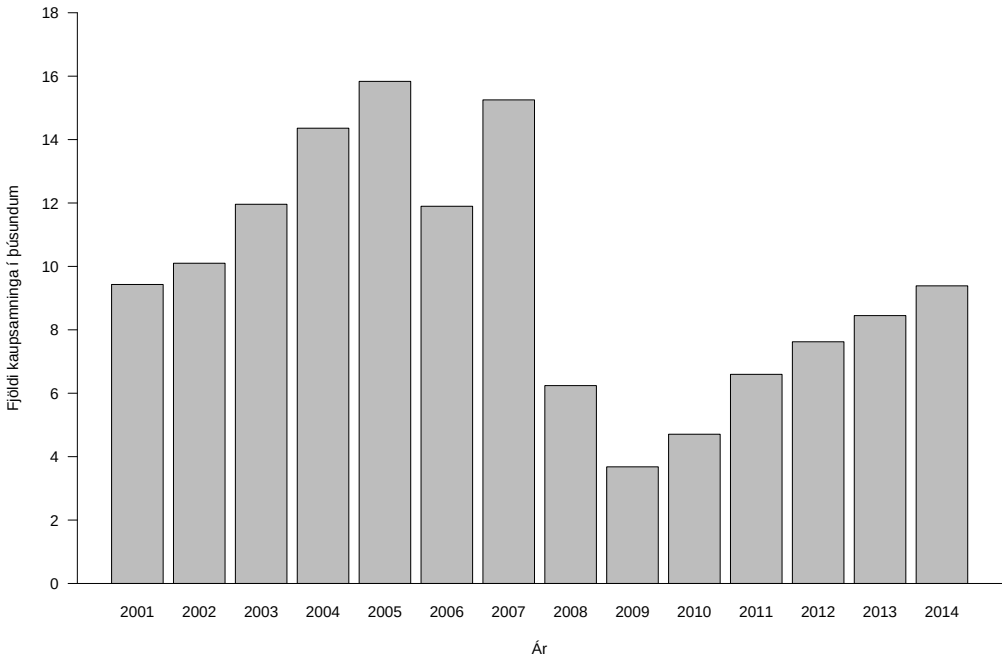
3. *Innbyrðis mismunur (e. Price Related Diffferential, PRD)* mælir hvort verðmætar og verðminni fasteignir séu metnar hlutsfallslega jafn hátt miðað við markaðsverð. Ef fullu jafnræði er náð er innbyrðis munur 1,00. Matslíkan er talið fullnægjandi ef mismunur er á bilinu 0,98 til 1,03. Ef innbyrðis mismunur er minni en 0,98 eru verðmætari fasteignir hlutfallslega ofmetnar og matið er sagt vaxandi (e. *progressive*). Ef innbyrðis mismunur er meiri en 1,03 eru verðmeiri eignir hlutfallslega vanmetnar og matið er sagt dvínandi (e. *regressive*).

5 Markaðsaðferð

Um 97% af öllu íbúðarhúsnæði er metið með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2016 voru útbúin fjögur líkön; sérbýlis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð.

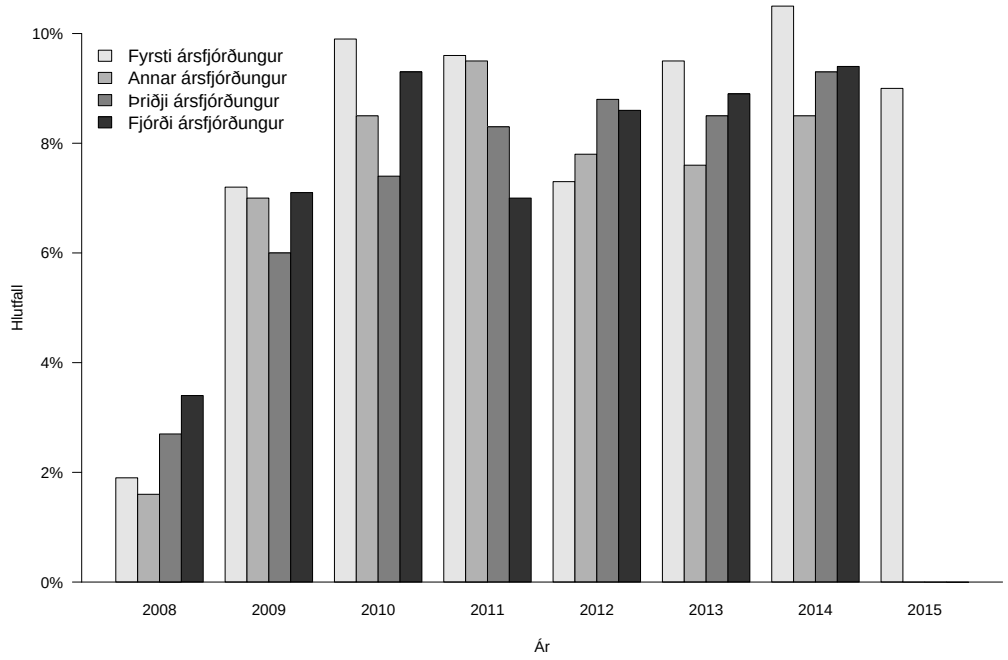
5.1 Kaupsamningar

Frá aldamótum hefur fjöldi kaupsamninga tekið töluverðum breytingum frá ári til árs. Frá árinu 2001 til ársins 2005 fjölgaði kaupsamningum úr 9.430 í 15.836. Einnig var mikil sala á árunum 2006 og 2007 en árið 2008 fækkaði samningum í 6.241. Árið 2009 var botninum náð og eftir það hefur þeim farið fjölgandi og voru orðnir tæplega 9.400 árið 2014. Fyrsta ársfjórðung 2015 var 2.400 kaupsamningum þinglýst sem er um 14% aukning frá sama tíma í fyrra og því má eiga von á að þessi þróun haldi áfram, sjá 2. mynd.



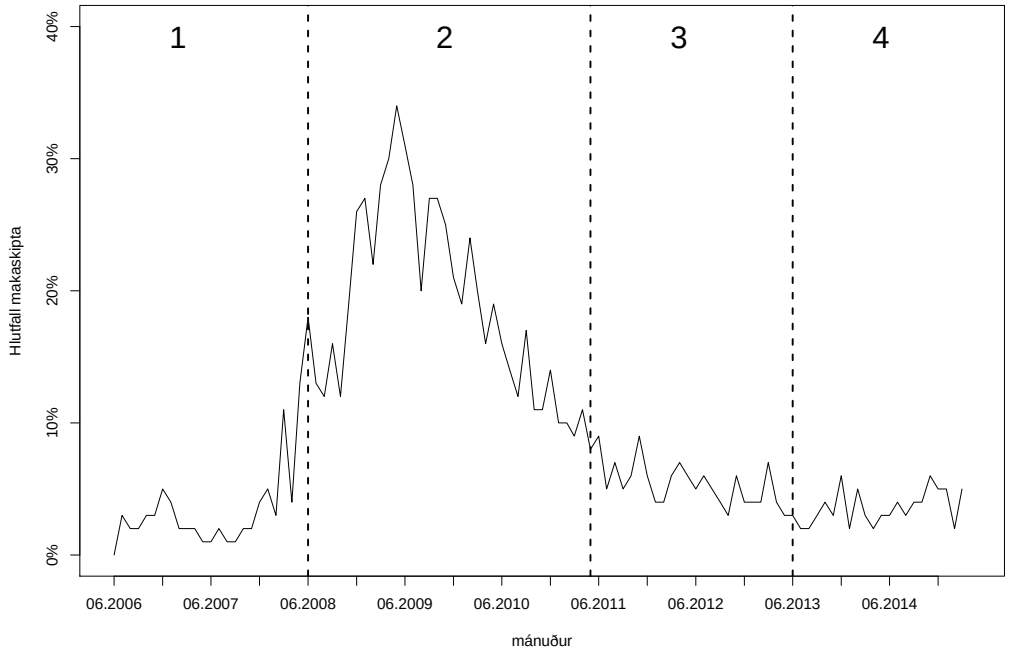
2. mynd. *Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.*

Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun er seljandi var í kringum 1% árið 2007 en fór svo ört hækkandi. Á fyrsta ársfjórðungi 2010 var hlutfall þeirra orðið 10% af heildarfjölda kaupsamninga. Enn er hlutfall kaupsamninga þar sem fjármálastofnun er seljandi á þessu reiki en á fyrsta ársfjórðungi þessa árs var hlutfallið tæplega 9%, sjá 3. mynd.



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

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



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

5.2 Gagnasafn

Tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2016 byggðist á gögnum um kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2008 til 1. apríl 2015. Gagnasafnið sem notað var við gerð matslíkana fyrir íbúðarhúsnæði er aðgengilegt á vef Þjóðskrár Íslands www.skra.is. Þar er einnig að finna dálkaskýringar. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu íbúðarhúsnæði sem þó fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

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

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

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

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

væri ekki nægjanleg. Við endurmatið í ár voru fjögur tímabil skoðuð (4. mynd). Tímabil **1** nær til 1. júní 2008, tímabil **2** nær frá 1. júní 2008 til 1. maí 2011, tímabil **3** nær frá 1. maí 2011 til 1. júní 2013 og tímabil **4** er frá 1. júní 2013. Niðurstaðan var að hæfileg niðurfærsla væri 10% á tímabilum **1** og **4**, 19% á tímabili **2** og 14% á tímabili **3**. Voru makaskiptasamningar notaðir við endurmatið og færðir til staðgreiðsluvirðis með þessari leiðréttingu.

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

- Staðsetning eignar. Búið er að hnitsetja nánast allar íbúðareignir á Íslandi og eru hnit þeirra skráð í staðfangaskrá. Hnitin eru notuð til að ákvarða staðsetningu eignar í matssvæði og undirmatssvæði. Matssvæði eru afmörkuð í landupplýsingakerfi Þjóðskrár Íslands út frá mati á markaðsaðstæðum. Á höfuðborgarsvæðinu og einstaka stað á landsbyggðinni eru einnig afmörkuð undirmatssvæði þar sem sérstakir þættir hafa áhrif á verð. Má þar nefna þætti til hækkunar eins og útsýni, legu að sjó og aðra til lækkunar eins og mengun og hávaða vegna umferðar. Afmörkun landsins í matssvæði og undirmatssvæði er sýnd á kortum í viðauka U og nánar má lesa um þau í viðauka D.

- Flatarmál eignar eftir flokkum (allt flatarmál er vergt flatarmál, þ.e. að meðtöldum útveggjum). Rými í íbúðarhúsnæði hafa verið flokkuð á níu vegu (sjá 2. töflu) til að unnt sé að vega mismikið verðmæti þeirra. Flokkar 1 til 7 eiga við íbúðarrými og eru notaðir við útreikning á bæði húsmati og lóðarmati. Flokkar 8 og 9 eru flokkanir á atvinnurýmum og eru notaðir þegar atvinnurými tengjast við íbúðareign. Flokkar 8 og 9 eru eingöngu hafðir með þegar reiknað er lóðarmat en húsmat þessara rýma er áfram reiknað með öðrum aðferðum.

2. tafla. *Verðmætaflokkun rýma*

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

- Flatarmál lóðar og eignarhlutur í lóð.
- Notkunarflokkun. Við flokkun á íbúðarhúsnæði er stuðst við íslenska fitjuskrá fyrir flokk 200 (*Mannvirki*) undir staðlinum ÍST120:2012 (*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 notkunarsviði 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 flokkunum 1100 (sérbýlishús), 1200 (fjölbýlishús) og 1300 (sérhæft íbúðarhúsnæði). Þessu til viðbótar hefur Þjóðskrá Íslands búið til undirflokka til að koma til móts við þarfir fasteignamatsins (sjá 3. töflu).

3. tafla. *Flokkun íbúðarhúsnæðis*

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

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

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

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

Alls byggðist tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2016 á 35.363 samningum um bæði fjölbýli og sérbýli. Þessi gögn voru síðan „hreinsuð“ með það fyrir augum að halda eftir samningum sem voru nothæfir til líkangerðar. Kaupsamningum var sleppt ef upplýsingar um eignir voru ófullkomnar eða svo frábrugnar öðrum eignum að þær gætu valdið skekkju í líkangerð. Meðal annars var kaupsamningum sleppt þar sem:

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

Ellefu kaupsamningar af hverjum hundrað reyndust ekki nothæfir til líkangerðar. Eftir stóðu þá 31.531 samningur sem skiptast eins og sýnt er í 4. töflu. Kaupsamingar um tvíbýlishús voru bæði notaðir til líkangerðar fyrir sérbýli og fjölbýli á landsbyggðinni en ákveðið var síðan að meta tvíbýlishúsin með sérbýlishúsalíkönum.

Áður en líkön eru útbúin eru öll gögn tímaleiðrétt, þ.e. söluverð leiðrétt miðað við tíma. Það er gert til þess að geta borið saman eldri og nýrri samninga. Metin er hrein breyting á verði, þ.e.a.s. breyting sem er óháð eiginleikum eigna. Tímaleiðrétting var framkvæmd fyrir mismunandi landshluta, sveitarfélög og jafnvel matssvæði. Tímabilinu 1. janúar 2008 til 1.

4. tafla. *Fjöldi kaupsamninga í hverju líkani*

Landsvæði	**Sérbýli**	**Fjölbýli**
Höfuðborgarsvæðið	5.457	17.646
Landsbyggðin	5.661	3.743

apríl 2015 var skipt í styttri tímabil og áhrif hvers tímabils metin með tölfræðilegum aðferðum og allir samningar þannig færðir á verðlag í febrúar 2015. Hægt er að sjá tímaleiðréttingu í viðauka E.

5.3 Líkangerð

Við endurmat íbúðarhúsnæðis í ár voru gerð fjögur matslíkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka; líkön fyrir 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. Niðurstöður tölfræðigreiningar eru sýndar í viðauka F. Með hliðsjón af óvissu var metið eðlilegt að miða við 2% lægra verð á höfuðborgarsvæðinu en líkanreikningar einir og sér gefa tilefni til. Allar niðurstöður voru skoðaðar sérstaklega út frá nýjustu kaupsamningum og metið hvort ástæða væri til aðgerða. Líkönin fjögur má sjá í viðauka B og skilgreiningu breyta má sjá í viðauka A.

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

$$
\begin{aligned}
\mathrm{mat}_{\mathrm{reiknað}} \;=\; & 29.423 \cdot \left(\frac{\mathrm{íbflm}}{120}\right)^{0,7151} \cdot \left(1+\frac{\mathrm{bílskúrflm}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0,6364} \cdot \left(1+\frac{\mathrm{geymsla}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0,3218} \\
& \cdot 1,1634^{\mathrm{fjbílastæða}} \cdot 0,9013^{\mathrm{kjallarihlf}} \cdot 0,8200^{\mathrm{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\mathrm{ájörð}} \\
& \cdot 0,9327^{\mathrm{raðhús}} \cdot 0,9282^{\mathrm{parhús}} \cdot 0,8421^{\mathrm{tvíbýlishús}} \cdot 1,1966^{\mathrm{þjónustuíbúð}} \\
& \cdot 0,9327^{\mathrm{samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,8200^{\mathrm{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,9658^{\mathrm{2hæðir\&yfir}} \\
& \cdot 0,9810^{\mathrm{timburhús}} \cdot 0,9937^{\mathrm{aldurundir70Suðurnes}} \cdot 0,9948^{\mathrm{aldurundir70SuðogVest}} \\
& \cdot 0,9926^{\mathrm{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \cdot 0,9944^{\mathrm{aldurundir85Norðaust}} \\
& \cdot \mathrm{lítiðland}^{0,0627} \cdot \mathrm{matssvæðisstuðull} \cdot \mathrm{undirmatssvæðisstuðull} \\
& \cdot \mathrm{skoðunarstuðull}_{\mathrm{eldri}}
\end{aligned}
$$

Hér er því 29.423.000 krónur grunnverð viðmiðunareignar sem er 120 m^2 einbýli á Sauðárkróki, byggt árið 2015, án bílskúrs, án geymslu, án bílastæðis í bílageymslu, lóð er 800 fermetrar eða meira, eignin er á einni hæð, ekki í kjallara og byggingarefni er steypa. Ef eignin víkur frá framangreindu víkur matið frá grunnverðinu. Ef til dæmis um er að ræða tvíbýlishús er matið

15,8% lægra (24.777.000 krónur) og ef íbúðarflatarmál er 125 en ekki 120 fermetrar hækkar matið um tæplega 3%, í 30.295.000 krónur.

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

5. tafla. *Áhrif matsstigs á húsmat*

Matsstig	**Lýsing**	**Áhrif**	
		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 6. töflu).

6. tafla. *Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum*

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

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

7. tafla. *Lýsistærðir líkana*

Líkan	**Tegund eigna**	**Miðgildi**	**Lægsta gildi**	**Hæsta gildi**	**PRD**	**COD**
Höfuðborgarsvæðið	sérbýli	1,0002	0,6514	1,4354	1,0143	0,0901
Landsbyggðin	sérbýli	0,9894	0,4688	2,0344	1,0304	0,1429
Höfuðborgarsvæðið	fjölbýli	1,0051	0,6768	1,4589	1,0115	0,0771
Landsbyggðin	fjölbýli	0,9937	0,6099	1,9254	1,0230	0,1225

5.4 Lóðarmat íbúðarhúsnæðis

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

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} \;=\; & 48.837 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{140}\right)^{0,6945} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,5035} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4005} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1827} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0643} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9497^{\text{raðhús}} \cdot 0,9626^{\text{parhús}} \cdot 0,8765^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

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

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

Lóðarstærðarþátturinn í sérbýlislíkani höfuðborgarsvæðisins er $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0{,}0643}$ svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0{,}0643} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0{,}0643}} \cdot \text{grunnmat.}$$

Í öðrum tilvikum er lóðarmatið reiknað sem

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

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

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

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

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

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 48.837 \cdot \left(\frac{0{,}75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlf}}{140}\right)^{0{,}6945} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0{,}0643} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} &= 29.423 \cdot \left(\frac{0{,}75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlf}}{120}\right)^{0{,}7151} \cdot \text{lítiðland}^{0{,}0627} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull.} \end{aligned}$$

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

5.5 Skoðunarkerfi til endurskoðunar fasteignamats

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

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

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

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

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

8. tafla. *Einkunnir fyrir skoðunarkerfi*

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

Leiðréttingar vegna ástands margfaldast saman og mynda tvær heildareinkunnir.

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

2. Skoðunarstuðull lóðar hefur áhrif á lóðarmat.

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

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

5.6 Eldri skoðunarupplýsingar

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

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

9. tafla. *Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn*

Gæðaeinkunn	0	-	1	+	2	3
Talnagildi	1/3	2/3	1	4/3	5/3	2

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

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

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

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

Í fasteignamatinu 2016 var gamla gæðaleiðréttingin meðhöndluð eins og hver önnur breyta við gerð líkana og þannig fékkst skoðunarstuðull fyrir eignir með gæðaeinkunn samkvæmt vélmati. Skoðunaráhrif þessi hafa ekki áhrif á lóðarmatið.

5.7 Lokafrágangur fasteignamats

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

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

og lóðarmat

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

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

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

og

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

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

10. tafla. *Námundun á matstölum*

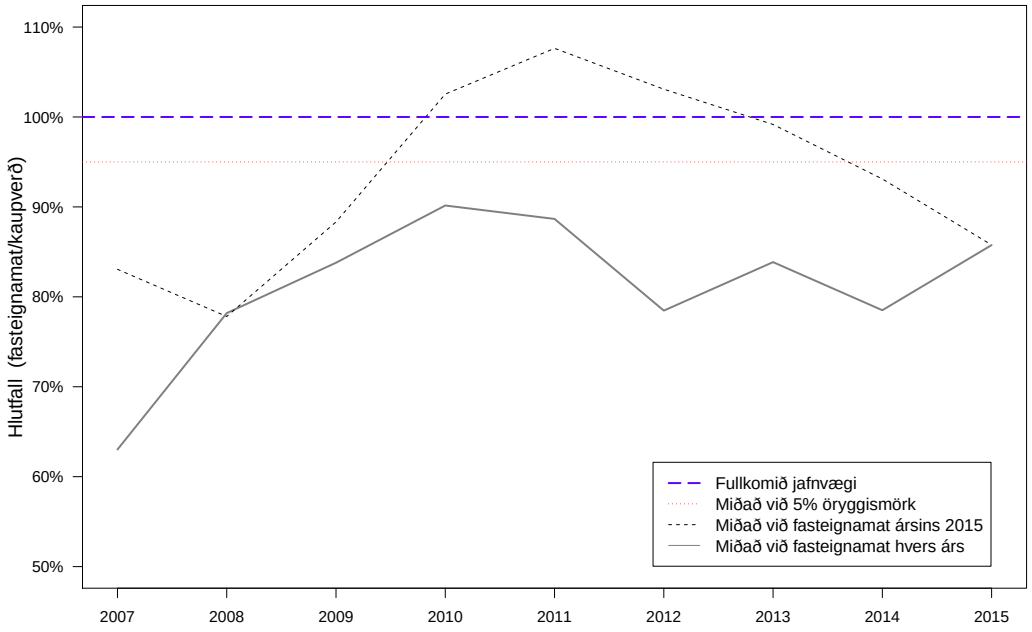
Upphæð í kr.	**Námundun**
0-999.999	Námundað að næsta 1.000
1.000.000 - 1.999.999	Námundað að næsta 5.000
2.000.000 - 9.999.999	Námundað að næstu 10.000
$\geq$ 10.000.000	Námundað að næstu 50.000

6 Tekjuaðferð

Stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað er metinn fjöldamati með tekjuaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraleiguverði og ávöxtunarkröfu. Útbúin voru þrjú leigulíkön, eitt fyrir skrifstofueignir, eitt fyrir verslunareignir og eitt fyrir eignir fyrir léttan iðnað. Einnig voru útbúin líkön sem lýsa ávöxtunarkröfu eignaflokka.

6.1 Uppsöfnuð skekkja

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



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

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

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

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

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

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

6.2 Gagnasafn tekjumats

Tölfræðivinnsla fyrir tekjumat 2016 byggist á gögnum um 5.000 leigusamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2004 til 1. mars 2015 ásamt um það bil 3.200 kaupsamningum sem gerðir voru frá 1. júlí 2006 til 1. mars 2015. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga sem hafa upplýsingar um verð og uppfylla eftirfarandi kröfur:

Fyrir kaupsamninga

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

Fyrir leigusamninga

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

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

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

Eftirfarandi upplýsingum var safnað úr leigusamningum.

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

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

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

- Staðsetning eignar. Búið er að hnitsetja stóran hluta atvinnueigna á Íslandi og eru hnit þeirra skráð í staðfangaskrá. Hnitin eru notuð til að ákvarða staðsetningu eignar í matssvæði og undirmatssvæði. Höfuðborgarsvæðinu var skipt í 31 matssvæði en á landsbyggðinni var stuðst við nánast sömu matssvæði og í íbúðarmati. Undirmatssvæði eru þau svæði þar sem staðbundin verðlagsáhrif er að finna svo sem vegna umferðar, útsýnis eða vegna þess að staðsetningin er sérlega hentug undir ákveðna starfsemi. Flest þeirra undirmatssvæða sem skilgreind hafa verið fyrir tekjumat eru verslunarmiðstöðvar. Skiptingu landsins í matssvæði og undirmatssvæði má sjá í viðauka U og nánar má lesa um þau í viðauka K.
- Flatarmál lóðar.
- Botnflatarmál matshluta.
- Fjöldi hæða í húsi
- Byggingarár/afskriftarár. Afskriftarár er hagrænn aldur húsnæðis en er ekki endilega bundinn við byggingarár. Byggingarár er það ár sem eign er skráð fokheld en afskriftarár er annaðhvort jafnt byggingarári eða það ár sem eignin var endurbyggð. Sem dæmi þá hafa flestar eignir sem eru eldri en 100 ára verið endurnýjaðar mikið og í sumum tilfellum alveg endurbyggðar. Slíkar eignir hafa mismunandi byggingar- og afskriftarár. Aldursáhrif í matslíkönum miða við afskriftarár.
- Byggingarefni útveggja.
- Upplýsingar um hvort lyfta sé í húsi.
- Flatarmál rýma eftir flokkum, hæð o.fl. Rými eigna eru flokkuð út frá skráningu eða skoðun. Þau eru misverðmæt og sum þeirra bera ekki mat en rýmisflokkana má sjá í 11. töflu. Rými sem ekki bera mat eru rými sem eru nauðsynleg fyrir bygginguna en nýtast

ekki leigutaka beint, t.d. tæknirými og rými með mjög litla lofthæð. Flokkunin er mjög mikilvæg fyrir matsútreikninga og því skiptir miklu máli að þær skráningarupplýsingar sem berast Þjóðskrá Íslands séu réttar.

11. tafla. *Flokkun rýma*

Lýsing	**Matsáhrif?**
Skrifstofa	já
Verslun	já*
Iðnaður	já
Vörugeymsla	já
Salur	já
Íbúðarrými	já
Annað	nei
Bílageymsla, lokað rými	já**
Bílageymsla, opið rými	já**
Rými undir 1,8 metrum	nei

**Veitingarekstur er metinn eins og verslun. ** Hefur áhrif í sumum líkönum.*

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

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

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

6.3 Líkangerð tekjumats

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

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

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

Fyrsta skrefið í tekjumati er að meta tekjur sem hafa má af eignum. Með tekjum sem hafa má af eign er átt við tekjur leigusala. Þessar tekjur geta verið margvíslegar, beinar leigutekjur fyrir afnotarétt af rýmum, hlutfall af veltu leigutaka, leigutekjur vegna afnota af útveggjum til auglýsinga, tekjur vegna uppsetningu farsímamastra og svo framvegis. Í tekjulíkönunum sem kynnt eru hér á eftir er horft á beinar leigutekjur vegna afnotaréttar af rýmum. Það er þó ekki ómögulegt að aðrar tekjur af eignum verða 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 leigulíkön; 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 leigulíkönin reikna fermetraverð. Sem dæmi þá er líkanið fyrir fermetraverð sérhvers rýmis i í fasteign sem metin er með skrifstofulíkani eftirfarandi:

$$\begin{aligned}\text{leiguverð á } \mathrm{m}^2_{\text{rými } i} = {} & 1.983 \cdot 1{,}059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0{,}870^{\text{iðnaður}} \cdot 0{,}757^{\text{geymsla}} \cdot 0{,}993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0{,}812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0{,}484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1{,}017^{\text{4hæðireðafleiri}} \\ & \cdot 0{,}902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \cdot 1{,}029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0{,}894^{\text{timbur}} \\ & \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0{,}275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand}\end{aligned}$$

Þetta þýðir að nýtt skrifstofurými á fyrstu eða annarri hæð í þriggja hæða skrifstofueign, byggðri úr steypu, í meðalgæðum og -ástandi reiknast á 1.983 krónur fermetrinn. Sé rýmið í kjallara er það 18,8% ódýrara (stuðullinn við kjallara er 0,812). Hægt er að sjá öll leigulíkön í viðauka J.

Ein breyta er nokkuð frábrugðin öðrum breytum en það er breytan þéttleikastuðull sem finna má í verslunarlíkaninu. Þéttleiki er mæling á hversu mikið af verslunarhúsnæði er staðsett nálægt því verslunarhúsnæði sem verið er að meta og eftir því sem stuðullinn er hærri er þéttleiki verslana meiri. Hann er einungis notaður ef um er að ræða verslunareign á höfuðborgarsvæðinu og ekki er um að ræða verslunarmiðstöð. Sé þéttleiki undir 1,5 þá er þéttleikastuðullinn settur sem 1 en annars er hann reiknaður með eftirfarandi formúlu:

$$\text{þéttleikastuðull} = 1{,}22^{\text{þéttleiki - 1,5}}$$

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

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

12. tafla. *Lýsistærðir líkana*

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

árlega til baka. Ávöxtunarkrafan sem miðað er við er brúttóávöxtun og þarf að standa straum af verðbólgu, fasteignagjöldum, viðhaldi, áhættu og ávöxtun fjárfestis. Gert var líkan þar sem hlutfalli væntra tekna (samkvæmt leigulíkönum) og kaupverðs er lýst sem falli af tegund eignar og staðsetningu. Niðurstaðan var hærri ávöxtunarkrafa fyrir verslunar- og skrifstofueignir en fyrir iðnaðareignir. Þó eru mikil staðsetningaráhrif og því er ávöxtunarkrafan breytileg eftir svæðum. Heildarstaðsetningaráhrif leigu og ávöxtunar má sjá í viðauka K.

13. tafla. *Viðmiðunarávöxtunarkrafa*

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

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

14. tafla. *Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati*

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

6.4 Lóðarmat tekjumats

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

$$\text{leiguverð á m}^2 \quad = \quad 1.983 \cdot 0{,}870^{\text{iðnaður}} \cdot 0{,}757^{\text{geymsla}}$$

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

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

Lóðarmatsstuðla má sjá í viðauka K.

6.5 Skoðunarkerfi tekjumats

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

15. tafla. *Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats*

Mannvirki að utan									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
72,3%	85%	100%	110%	121,1%	105%	100%	90%	72,2%	61,4%

Mannvirki að innan verslanir og iðnaður									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
88%	93%	100%	105%	109%	102%	100%	96%	87%	70%

Mannvirki að innan skrifstofur									
Gæði					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	E
80%	88%	100%	105%	109%	102%	100%	96%	87%	70%

Innri skoðun fór ekki fram fyrir endurmatið 2014 og því gat munað talsvert á raunástandi og meðalástandi og á raungæðum og meðalgæðum. Gert var ráð fyrir að allar eignir væru í

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

6.6 Lokafrágangur tekjumats

Matsformúlum tekjumats er ætlað að meta líklegt gangverð eigna á öllu landinu. Tölfræðin ein og sér getur tekið á þeim svæðum þar sem mikið er af leigu- og kaupsamningum. Það er hinsvegar erfiðara að segja til um mat eigna á svæðum þar sem engir samningar eru til staðar. Af þeim sökum var farið yfir landið og hlutföll milli matssvæða skoðuð, bæði með hliðsjón af þjónustu á svæðum, ástandi atvinnulífs og einnig hlutfallslegu verðmæti íbúðarhúsnæðis. Farið var í að ákvarða sterkustu svæðin í hverjum landshluta, síðan voru fundin næst sterkustu svæðin og tryggt að þau væru í réttu hlutfalli við þau sterkustu og þannig koll af kolli þar til skynsamlegt hlutfall var til staðar. Með þessu móti fékkst mikill munur á ódýrustu og dýrustu svæðunum. Ódýrustu svæðin hafa matssvæðisstuðul 0,18 en þau dýrustu hafa stuðul 1,36. Þetta er um sjöfaldur munur sem er heldur minni en mesti munur fyrir íbúðarhúsnæði sem er um tífaldur.

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

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

7 Aðrar aðferðir

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

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

7.1 Endurstofnverð

Endurstofnverð (EST) er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húseignar án opinberra lóða- og tengigjalda og án kostnaðar vegna lóðarfrágangs. Með opinberum gjöldum er átt við gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, 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 rúmlega 400 mismunandi verð og miðast verðlag þeirra nú við verðlag í janúar 2015. Frumþáttaverð er notað til að mynda byggingarhlutaverð t.d. fyrir sökkla, innveggi, útveggi, þak o.fl. miðað við mismunandi forsendur. Upplýsingar um stærðir og magntölur fasteignar eru fyrst og fremst fengnar úr skráningartöflu mannvirkis sem Þjóðskrá Íslands fær afhenta frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags. Jafnframt skoða matsmenn Þjóðskrár eignina og skrá hjá sér gæði, ástand og magn innréttinga, gólfefna, hreinlætistækja o.fl. Þegar upplýsingar um byggingahlutaverð, magn og gæði liggja fyrir er endurstofnverð fasteignar reiknað. Endurstofnverð sem reiknað er með þessum hætti er sagt vera af kostnaðarmatstegund (K).

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

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

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

Lesa má nánar um endurstofnverð og afskriftir í skýrslu um brunabótamat 2015, útgefinni af Þjóðskrá Íslands.

7.2 Framreikningur fasteignamats

Seinustu ár hefur fasteignamat sem byggir á afskrifuðu endurstofnverði verið framreiknað ár hvert á grundvelli ákvörðunar um framreiknistuðla. Þeir eru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags við kaup og sölu fasteigna frá ári til árs. Framreiknistuðlarnir eru síðan notaðir til að ákvarða nýja matsstuðla, meðal annars við afskrifað endurstofnverð, en þá er jafnframt tekið tillit til meðalbreytingar á endurstofnverði eða afskrifuðu endurstofnverði viðkomandi gjaldflokks og endurstofnverðstegundar. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2016 var meðalbreyting á afskrifuðu endurstofnverði höfð til hliðsjónar fyrir allt reiknað mat en meðalbreyting á endurstofnverði fyrir handmat. Til dæmis er framreiknistuðull sumarhúsa 1,030 (þ.e. hækkun um 3,0%) fyrir árið 2016 en meðalhækkun afskrifaðs endurstofnverðs sumarhúsa í kostnaðarmati er 5,0%. Því er matsstuðull (almennur stuðull) árið 2016 fyrir sumarhús í kostnaðarmati

$$\text{almennur stuðull}_{2016} = \text{almennur stuðull}_{2015} \cdot \frac{\text{framreiknistuðull}}{\text{meðalaestbreyting}} = 0,925 \cdot \frac{1,030}{1,050} \approx 0,907.$$

Frá árinu 2001 til ársins 2009 voru framreiknistuðlar ákvarðaðir af yfirfasteignamatsnefnd en á því árabili miðaðist verðlag fasteignamats við nóvember og tók gildi um áramót. Framreiknistuðlar voru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá ári til árs. Þjóðskrá Íslands hefur frá árinu 2009 ákvarðað framreiknistuðla. Við ákvörðun fasteignamats sem gildir árið 2016 var metin breyting verðlags frá febrúar 2014 til febrúar 2015 og miðast framreiknistuðlar fyrir alla eignaflokka við 3% hækkun.

7.3 Frágangur mats

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

7.4 Íbúðarhúsnæði með blandaðri aðferð

Við mat íbúðarhúsnæðis með blandaðri aðferð er afskrifaður byggingarkostnaður notaður auk annarra eiginleika til að meta verð eigna. Byggir þessi aðferð á endurmati frá árinu 2001 en því er lýst í grein Arnar Ingvarssonar í árbók VFÍ/TFÍ 2002 bls. 259–270. Reiknað er svokallað höfuðborgarmat sem var í upphafi mat eigna í Reykjavík og skiptist í húsmat og lóðarmat, þ.e.

$$\text{fmat}_{\text{rvk}} = \text{lmat}_{\text{rvk}} + \text{húsmat}_{\text{rvk}}.$$

Lóðarmatið (í þúsundum króna) er reiknað samkvæmt

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

þar sem birtflm er birt flatarmál eignar, lóðarprósenta er hlutfall eignar í lóð (í heilum prósentum) ef um fjöleignarhús er að ræða, lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð (hér að hámarki 2.000 m^2) og λ_1, λ_2 og λ_3 eru stuðlar sem eru háðir tegund eignar (sjá 16. töflu). Lóðarmat reikn-

16. tafla. *Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2016*

Tegund	λ_1	λ_2	λ_3	λ_0
Sérbýli	11,812	44,951	223,599	0
Fjölbýli	22,493	55,716	0	702
Bílskúr	10,711	40,761	0	0

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

Húsmat (í þúsundum króna) reiknast samkvæmt

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

þar sem AEST er afskrifað endurstofnverð (sjá kafla 7.1 og skýrslu um brunabótamat), birtflm er birt flatarmál eignar og reiknialdur er 0 í Reykjavík, aldur upp að 55 árum annars staðar á höfuðborgarsvæðinu og upp að 100 árum utan höfuðborgarsvæðisins. Stuðullinn γ_1 er háður tegund eignar og því hvernig endurstofnverð eignarinnar er reiknað og má sjá í 17. töflu.

17. tafla. *Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2016*

Tegund	**Tegund AEST**				
	B	**E**	**F**	**H**	**K**
Einbýlishús	0,656	0,690	0,681	0,721	0,740
Par-/raðhús	0,737	0,689	0,686	0,721	0,739
Fjölbýlishús	0,639	0,703	0,689	0,730	0,742
Bílskúr/skúr	0,583	0,623	0,594	0,659	0,655

Γ er stærðarleiðrétting og er háð gerð eignar og stærð

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

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

$$\Gamma_{\text{bílskúr}} = 0,85$$

Stuðlarnir γ_2 og γ_3 eru háðir gerð eignar (sjá 18. töflu) og fastinn γ_0 er háður stærð og gerð

18. tafla. *Stuðlar fyrir húsmat 2016*

Tegund	γ_2	γ_3
Sérbýli	52,658	0,370
Fjölbýli	47,835	0,579
Bílskúr	45,556	0,551

eignar (sjá 19. töflu) en fyrir einingu sem er tengd annarri (og er ekki aðaleining) er $\gamma_0 = 0$.

19. tafla. *Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2016*

Flokkur	**Flatarmál**		**Tegund**		
	$\geq$	$<$	**sérbýli**	**fjölbýli**	**bílskúr**
1	0	30	737	0	670
2	30	50	737	1689	670
3	50	70	1095	2533	992
4	70	110	2570	3206	2331
5	110	150	4258	3543	3860
6	150	210	4135	3543	3750
7	210	270	3276	2071	2969
8	270	370	2231	2071	1715
9	370	∞	2231	2071	1403

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

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

og lóðarmatmatið verður

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

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

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

Svæðastuðlarnir voru upphaflega ákvarðaðir í endurmatinu 2001 út frá kaupsamningum. Árið 2011 var orðinn verulegur munur á mati íbúðarhúsa í dreifbýli eftir því hvort þau voru metin með hreinni markaðsaðferð eða blandaðri aðferð og voru svæðastuðlarnir því samræmdir svæðastuðlum sem notaðir eru í hreinni markaðsaðferð. Matsstuðlar í 16. - 19. töflu hafa frá árinu 2001 verið framreiknaðir árlega og var miðað við framreiknistuðul 1,03 við endurmat fasteignamats fyrir árið 2016.

7.5 Markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Sá hluti atvinnuhúsnæðis sem ekki er metinn með tekjumati og lítill hluti íbúðarhúsnæðis er ennþá metinn með aðferð sem tekin var upp árið 2001 þegar fasteigna- og brunabótamat flestallra fasteigna á landinu var endurmetið í einni fjöldamatsaðgerð. Aðferðin nefnist markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Markmiðið með endurmatinu var að innleiða mat sem endurspeglaði betur gangverð fasteigna en fyrra mat. Frá 2001 hefur matið verið framreiknað og við ákvörðun fasteignamats sem gildir fyrir árið 2016 voru matsstuðlar framreiknaðir miðað við 3% hækkun.

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

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

þar sem AEST er endurstofnverð húss að teknu tilliti til afskrifta (sjá kafla 7.1 og skýrslu um brunabótamat), almennur stuðull er fasti sem sýnir markaðsverð ákveðinna húsagerða miðað við byggingarkostnað þeirra og má sjá í 20. töflu, svæðastuðull er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum, það er segir til um hlutfall mats á svæði miðað við höfuðborgarsvæðið, og má finna í viðaukum N (íbúðarstuðlar) og O (atvinnustuðlar), hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða og má finna í viðauka P en kort af svæðunum má sjá í viðauka U. Í fyrsta sinn byggir hverfaskiptingin á hnitsetningu eigna en byggði áður á staðgreini. Í einstaka tilvikum hefur þetta áhrif á mat og þá vegna rangskráðs staðgreinis. 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.

20. tafla. *Almennur stuðull 2016*

Tegund		**Tegund EST**				
		B	**E**	**F**	**H**	**K**
0	Útihús	0,690	0,719	0,706	0,752	0,726
1	Einbýlishús	0,970	1,018	1,007	1,045	1,092
2	Raðhús	1,089	1,016	1,014	1,045	1,090
3	Fjölbýli	0,859	0,940	0,923	0,958	0,992
4	Bílskúr/skúr	0,859	0,916	0,875	0,951	0,963
6	Verslanir og skrifstofuhús	0,625	0,658	0,645	0,674	0,698
7	Iðnaðarhús	0,594	0,619	0,606	0,645	0,643
8	Vörugeymslur	0,596	0,617	0,612	0,640	0,624
9	Sérhæfðar byggingar	0,653	0,662	0,652	0,690	0,675

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

21. tafla. *Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2016*

Tegund		$\boldsymbol{\lambda_1}$
0	Útihús	1,988968
1	Einbýlishús	2,953052
2	Raðhús	2,953052
3	Fjölbýli	2,677798
4	Bílskúr/skúr	2,677798
6	Verslanir og skrifstofuhús	1,879937
7	Iðnaðarhús	1,750923
8	Vörugeymslur	1,750923
9	Sérhæfðar byggingar	1,879937

22. tafla. *Stuðlar (λ_2 og $\lambda_{2\acute{o}b}$) fyrir lóðarmat*

Gerð lóðar		$\boldsymbol{\lambda_2}$	$\boldsymbol{\lambda_{2\acute{o}b}}$
10	Íbúðarlóð	8.700	6.300
20	Iðnaðar- og athafnalóð	7.800	6.100
30	Viðskipta- og þjónustulóð	8.700	6.300

staðsetningaráhrifum og taka þeir mið af verðmæti lóðar eftir svæðum.

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

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

þar sem flatarmál eignar er birt flatarmál eða í undantekningartilfellum reiknað flatarmál samkvæmt nýtingarhlutfalli, λ_1 er fasti sem fer eftir gerð húsnæðis (sjá 21. töflu), λ_2 er fasti sem fer eftir gerð lóðar (sjá 22. töflu) og svæðastuðull lóðar og hverfisstuðull lýsa staðsetningaráhrifum, sjá viðauka N (svæðastuðlar íbúðarhúsnæðis), O (svæðastuðlar atvinnuhúsnæðis), P (hverfisstuðlar) og kort í viðauka U. Lóðarflatarmál er að hámarki 9 hektarar.

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

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

Ef um óbyggða lóð er að ræða er lóðarmatið

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

7.6 Miðbæjarmat

Árið 1997 var atvinnuhúsnæði í miðbæ Reykjavíkur endurmetið. Skoðaðir voru kaupsamningar um húsnæði við Laugaveg, Hverfisgötu, Skólavörðustíg og fleiri götur og fermetraverð ákveðið fyrir mismunandi notkun og staðsetningu húsnæðis. Út frá þessum upplýsingum var húsmat og lóðarmat ákvarðað. Í þessum eignum var afskrifað endurstofnverð sett jafnt húsmati og matstölum síðan breytt árlega í samræmi við ákvarðanir um framreiknistuðla, að teknu tilliti til ársafskrifta. Í dag eru rúmlega 70 fasteignir í miðbæjarmati og fer fækkandi.

7.7 Sumarbústaðir

Sumarbústaðir eru metnir á grundvelli matsaðferðar sem tekin var upp við endurmat sumarbústaða 2005. Við endurmatið var stuðst við kaupsamninga sumarbústaða og sumarbústaðalóða frá árunum 2002 til 2005. Fasteignamat húss (húsmat) byggist á afskrifuðu endurstofnverði ásamt staðsetningaráhrifum. Fasteignamat lóðar (lóðarmat) er fengið með lóðarmatsformúlum sem byggjast á lóðarstærð og staðsetningu. Við ákvörðun fasteignamats sem gildir fyrir árið 2016 voru matsstuðlar framreiknaðir miðað við 3% hækkun sumarhúsa.

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

$$\text{Gangverð} = \text{StSvæði} \cdot \Big(\text{StAest} \cdot \text{AEST} + \text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0,8} + \text{VSTOFN}\Big)$$

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

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

Fasteignamatið er þá reiknað sem summa eftirfarandi þátta

$$\begin{aligned} \text{Húsmat} &= \text{StSvæði} \cdot \text{StAest} \cdot \text{AEST} \\ \text{Lóðarmat} &= \text{StSvæði} \cdot \Big(\text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0,8} + \text{VSTOFN}\Big) \\ \text{Viðbótarlóðarmat} &= \text{StSvæði} \cdot \text{StRflm} \cdot (\text{Lóðarflatarmál umfram 3 hektara}) \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Lóðarmat} &= \text{StSvæði} \cdot \Big(\text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0,8} + \text{VSTOFN}\Big) \cdot \text{StAud} \\ \text{Viðbótarlóðarmat} &= \text{StSvæði} \cdot \text{StRflm} \cdot (\text{Lóðarflatarmál umfram 3 hektara}) \cdot \text{StAud} \end{aligned}$$

Landinu er skipt í 149 gæðaflokkuð sumarbústaðasvæði. Þau eru flokkuð í 5 gæðaflokka. Jafnframt er skráð fyrir hvert svæði hvers eðlis vegir eða vegslóðar eru (gæði vegagerðar), mögulegar tengingar við rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og skolpveitu og hvort svæðið sé afgirt.

Til viðbótar eru 140 svæði sem fylgja áfram gömlu hreppamörkunum og eru ekki flokkuð á neinn hátt.

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

7.8 Jarðir og annað land

Fasteignamat jarða byggist að mestu á eldri matsaðferðum. Ekki er um kerfisbundna aðferð að ræða, heldur hafa einstakar eignir verið metnar sérstaklega. Í endurmatinu fyrir árið 2015 var stigið fyrsta skrefið í endurmati eigna á jörðum. Var húsmat flestra íbúðarhúsa á jörðum reiknað með sömu jöfnum og íbúðarhús á lóðum. Árið 2005 var land í Mosfellsbæ endurmetið með nýrri aðferð, verðflokkamati, sem á næstu árum er ætlað að verða grundvöllur fyrir endurmati jarða á landinu öllu. Við endurmatið nú hækkaði lóðarmat jarða og fasteignamat annars lands um 3%. Sama gildir um hlunnindi og ræktun.

7.8.1 Verðflokkamat

Verðflokkamat á rætur að rekja til ársins 2005 þegar heildstætt endurmat á landmati átti sér stað í Mosfellsbæ. Endurmatið náði til alls lands og lóða í sveitarfélaginu sem ekki var deiliskipulagt sem íbúðar-, atvinnu- eða sumarhúsalóðir, jafnt innan sem utan þéttbýlismarka. Til endurmatsins komu því fasteignir þar sem landnotkun er skilgreind eins og sjá má í 23. töflu. Um leið og land er deiliskipulagt sem byggingarland er það metið með öðrum aðferðum, samanber 5. kafla og kafla 7.5 - 7.7.

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

23. tafla. *Notkun lands*

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

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 24. töflu en flokkun lands er ekki alltaf einhlýt 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 nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur en einnig kostnaði við að gera land byggingarhæft. Frá árinu 2005 hefur verð flokkanna verið framreiknað árlega en verðlag í hverjum flokki miðað við verðlag í febrúar 2015 má sjá í 25. töflu.

Fasteignamat lands í verðflokkamati er reiknað með jöfnunni

$$\text{mat} = 84.421 + \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i},$$

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

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

$$\text{mat} = 84.421 + \left(\frac{500}{\text{stærð lands}}\right)^{0,3} \cdot \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i}.$$

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

24. tafla. *Flokkun lands*

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

25. tafla. *Verð flokka*

Flokkur	Verð kr./ha.	Stutt lýsing
900	14.753.360	*Byggingarland samkvæmt aðalskipulagi*
800	7.376.680	
700	3.798.990	*Mögulegt byggingarland*
600	1.519.590	
500	759.790	
400	379.910	
300	227.940	*Annað land og heiðaland*
200	75.980	
100	15.200	
0	5.360	*Þjóðlenda*

7.8.2 Búgarðalóðir

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

Lóðarmatið (í þúsundum króna) er reiknað með jöfnunni

$$\begin{aligned} \text{lmat} &= (0,444 \cdot \text{lóðarflm} + 3,987 \cdot \text{byggingarréttarflm}) \cdot 2,953 \\ &\quad \cdot \text{svæðastuðull lóðar} \cdot \text{hverfisstuðull} \end{aligned}$$

þar sem lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð, byggingarréttarflm er stærð samþykkts byggingarflatarmáls þ.e. byggingarréttarflm = lóðarflm $\cdot$ nýtingarhlutfall, svæðastuðull lóðar er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum og finna má í viðauka N og hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða og má sjá í 26. töflu. Hverfisstuðullinn var í fyrsta sinn notaður við endurmat fasteignamats fyrir árið 2016 en núverandi búgarðasvæðum var skipt í hverfi, hverfin skoðuð og hverfisstuðull ákveðinn í samræmi við legu, nýtingarmöguleika og náttúrufegurð hverfis. Hverfaskiptingu má sjá á korti í viðauka U.

26. tafla. *Hverfisstuðlar búgarðamats*

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

A Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim 4 matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2016. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna 2íbúðiráhæð. Ef tvær íbúðir eru á hæðinni þá tekur sú breyta gildið 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er. Íbúðarhúsnæði á jörð er ekki sjálfstæð fasteign en húsmat reiknast eins og fyrir annað íbúðarhúsnæði en lóðarstærðaráhrif eru engin.

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

Breyta	**Lýsing**
2íbúðiráhæð	Eru tvær íbúðir á hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
2hæðir&yfir	Er eignin á tveimur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæð&ánlyftu	Er eignin á 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
3hæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
aldurundir30	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1960 verður gildi breytunnar 30 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 15. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir40Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir70Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir85Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–85.

Breyta	Lýsing
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.
einíbúðáhæð	Er ein íbúð skráð á hæð? 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.
fjbílastæða	Fjöldi stæða í bílageymslu.
fjbílastæða2	Breyta reiknuð út frá fjölda bílastæða í bílageymslu. Gildi breytu er 0 ef engin bílastæði í bílageymslu, 1 ef eitt bílastæði, 1,5 ef tvö bílastæði, 1,75 ef þrjú og svo framvegis.
fjhreinltækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnum 100. Þetta er mat á fjölda hreinlætistækja á hverja 100 fermetra af íbúðarflatarmáli. Ef til dæmis 3 hreinlætistæki eru í 60 fermetra íbúð verður gildi breytunnar 5.
geymsla	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis.
hæðyfir3	Er hæð eignarinnar fyrir ofan 3. hæð í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 ef eignin er á 4. hæð, 2 ef hún er á 5. hæð og svo framvegis.
íbflm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3.
kjallarihlf	Hlutfall íbúðarflatarmáls í kjallara.
lítiðland	Sé lóð minni eða jafnstór viðmiðunarstuðli fyrir tegund eignar þá er deilt í lóðastærð með viðmiðunarstuðli. Viðmiðunarstuðull fyrir einbýlishús er 800 fermetrar, fyrir parhús 600 fermetrar, fyrir raðhús 500 fermetrar og fyrir tvíbýlishús eða ósamþykkt íbúðarhús 300 fermetrar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
lóðflmál	Flatarmál lóðar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
margarhæðir	Er eignin á tveimur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif. Sjá töflur í viðauka D og kort í viðauka U þar sem sýnt er hvar þessi svæði eru og hvaða stuðlar eiga við hverju sinni.
ofan3hæðar	Er eignin fyrir ofan 3. hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	**Lýsing**
ofan3hæðar&ánlyftu	Er eignin fyrir ofan 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ódýrsteinn	Er notað ódýrara steinefni í byggingu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
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? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
$\text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}}$	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti til gæða og ástands í samanburði við meðaltal þessara þátta á matssvæði/undirmatssvæði.
svalirflm	Flatarmál svala.
timburhús	Er timbur, stál eða steypa í útveggjum?
tveggjahæða	Er eignin á tveimur hæðum? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tvíbýlishús	Er eignin önnur af tveimur íbúðum í sama húsi með sitt hvort fastanúmerið? 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 einskonar gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri stuðul en einföld, nærri ferningslaga hús lægri stuðul.
undir6íbeftir1980	Eru færri en 6 íbúðir í húsinu og það byggt eftir 1980? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
undir6íbfyrir1980	Eru færri en 6 íbúðir í húsinu og það byggt fyrir 1980? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði vegna til dæmis góðs útsýnis eða mikillar umferðar. Sjá töflur í viðauka D og kort í viðauka U þar sem sýnt er hvar þessi svæði eru ásamt tilheyrandi stuðlum.

Breyta	**Lýsing**
yfir2hreinltæki	Eru fleiri en tvö hreinlætistæki í eigninni? Ef svo er þá er gildi breytu 1 ef þau eru þrjú, 2 ef þau eru fjögur, 3 ef þau eru fimm eða fleiri. Ef þau eru aðeins tvö eða færri þá er gildi breytu 0. Sturtuklefar, baðkör og salerni flokkast til hreinlætistækja.
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

A.1 Yfirlit um breytur eftir líkönum

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

28. tafla. *Breytur í líkönum eftir svæðum*

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

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
lóðflmál		x		
margarhæðir	x		x	
matssvæðisstuðull	x	x	x	x
ofan3hæðar			x	
ofan3hæðar&ánlyftu	x		x	
ódýrsteinn		x		
ósamþykktíbúð	x	x	x	x
parhús		x		x
raðhús		x		x
risflm	x	x	x	
samtengdíbúðarhús				x
skoðunarstuðull	x	x	x	x
svalirflm	x			
timburhús	x	x	x	x
tveggjahæða		x		
tvíbýlishús		x		x
ummálshlf		x		
undir6íbeftir1980	x			
undir6íbfyrir1980	x			
undirmatssvæðisstuðull	x	x		
yfir2hreinltæki	x			
þjónustuíbúð	x		x	x

A.2 Nánari skilgreining á völdum breytum

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

29. tafla. *Flokkun á efni útveggja*

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

B Matslíkön íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölur með þeim hætti sem lýst er í viðauka A. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2016. Allar gefa þau heildarmat fullbúins húsnæðis. Lóðarmat og lækkað fasteignamat vegna matsstigs reiknast sem hlutfall af þessu mati samanber kafla 5.3 og 5.4.

Sérbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$
\begin{aligned}
\text{mat}_{\text{reiknað}} = \; & 48.837 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{140}\right)^{0,6945} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,5035} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4005} \\
& \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1827} \cdot \text{ummálshlf}^{0,1913} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0643} \cdot 0,9063^{\text{kjallarihlf}} \\
& \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9497^{\text{raðhús}} \cdot 0,9626^{\text{parhús}} \\
& \cdot 0,8765^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,9845^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9577^{\text{3hæðir\&yfir}} \\
& \cdot 0,9925^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9386^{\text{ódýrsteinn}} \cdot 0,9492^{\text{timburhús}} \cdot 1,0132^{\text{fjhreinltækja100}} \\
& \cdot 1,0190^{\text{fjbílastæða}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\
& \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}}
\end{aligned}
$$

Landsbyggðin

$$
\begin{aligned}
\text{mat}_{\text{reiknað}} = \; & 29.423 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{120}\right)^{0,7151} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,6364} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,3218} \\
& \cdot 1,1634^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9013^{\text{kjallarihlf}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\
& \cdot 0,9327^{\text{raðhús}} \cdot 0,9282^{\text{parhús}} \cdot 0,8421^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1966^{\text{þjónustuíbúð}} \\
& \cdot 0,9327^{\text{samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,9658^{\text{2hæðir\&yfir}} \\
& \cdot 0,9810^{\text{timburhús}} \cdot 0,9937^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \cdot 0,9948^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \\
& \cdot 0,9926^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \cdot 0,9944^{\text{aldurundir85Norðaust}} \\
& \cdot \text{lítiðland}^{0,0627} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\
& \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}}
\end{aligned}
$$

Fjölbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$
\begin{aligned}
\mathrm{mat}_{\mathrm{reiknað}} \;=\; & 28.330 \cdot \left(\frac{\mathrm{íbflm}}{85}\right)^{0{,}7281} \cdot \left(1+\frac{\mathrm{bílskúrflm}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}4662} \cdot \left(1+\frac{\mathrm{svalirflm}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}1905} \\
& \cdot \left(1+\frac{\mathrm{geymsla}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}4770} \cdot \left(1+\frac{\mathrm{risflm}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}1943} \cdot \left(1+\mathrm{fjbílastæða}\cdot\frac{20}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}1540} \\
& \cdot 0{,}9106^{\mathrm{kjallarihlf}} \cdot 0{,}8200^{\mathrm{ósamþykktíbúð}} \cdot 0{,}8200^{\mathrm{ájörð}} \cdot 0{,}9916^{\mathrm{margarhæðir}} \\
& \cdot 0{,}9907^{\mathrm{aldurundir30}} \cdot 0{,}9904^{\mathrm{timburhús}} \cdot 1{,}0145^{\mathrm{2íbúðiráhæð}} \cdot 1{,}0225^{\mathrm{yfir2hreinltæki}} \\
& \cdot 1{,}0369^{\mathrm{einíbúðáhæð}} \cdot 1{,}0356^{\mathrm{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1{,}0729^{\mathrm{þjónustuíbúð}} \\
& \cdot 0{,}9705^{\mathrm{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 1{,}0225^{\mathrm{undir6íbeftir1980}} \cdot 1{,}0110^{\mathrm{efstahæð}} \cdot 1{,}0084^{\mathrm{hæðyfir3}} \\
& \cdot \mathrm{matssvæðisstuðull} \cdot \mathrm{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \mathrm{skoðunarstuðull}_{\mathrm{eldri}}
\end{aligned}
$$

Landsbyggðin

$$
\begin{aligned}
\mathrm{mat}_{\mathrm{reiknað}} \;=\; & 16.663 \cdot \left(\frac{\mathrm{íbflm}}{85}\right)^{0{,}8085} \cdot \left(1+\frac{\mathrm{bílskúrflm}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}5276} \cdot \left(1+\frac{\mathrm{geymsla}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}4098} \\
& \cdot \left(1+\frac{\mathrm{risflm}}{\mathrm{íbflm}}\right)^{0{,}1000} \cdot 1{,}0960^{\mathrm{fjbílastæða2}} \cdot 0{,}9197^{\mathrm{kjallarihlf}} \cdot 0{,}8200^{\mathrm{ájörð}} \\
& \cdot 1{,}1574^{\mathrm{þjónustuíbúð}} \cdot 0{,}9602^{\mathrm{3hæð\&ánlyftu}} \cdot 0{,}8459^{\mathrm{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 0{,}9629^{\mathrm{margarhæðir}} \\
& \cdot 1{,}0985^{\mathrm{ofan3hæðar}} \cdot 0{,}9047^{\mathrm{timburhús}} \cdot 0{,}9901^{\mathrm{aldurundir40Suðurnes}} \\
& \cdot 0{,}9905^{\mathrm{aldurundir40SuðogVest}} \cdot 0{,}9893^{\mathrm{aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf}} \\
& \cdot 0{,}9917^{\mathrm{aldurundir40Norðaust}} \cdot 0{,}8200^{\mathrm{ósamþykktíbúð}} \cdot \mathrm{matssvæðisstuðull} \\
& \cdot \mathrm{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \mathrm{skoðunarstuðull}_{\mathrm{eldri}}
\end{aligned}
$$

C Grunnmat íbúðarmatslíkans

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

Sérbýli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} &= 48.837 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{140}\right)^{0,6945} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,5035} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4005} \\ &\quad \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1827} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0643} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ &\quad \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9497^{\text{raðhús}} \cdot 0,9626^{\text{parhús}} \cdot 0,8765^{\text{tvíbýlishús}} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} &= 29.423 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{120}\right)^{0,7151} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,6364} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,3218} \\ &\quad \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 0,9327^{\text{raðhús}} \cdot 0,9282^{\text{parhús}} \\ &\quad \cdot 0,8421^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1966^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,9327^{\text{samtengdíbúðarhús}} \\ &\quad \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0627} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ &\quad \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Fjölbýli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} &= 28.330 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{85}\right)^{0,7281} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4662} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1905} \\ &\quad \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4770} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,1943} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ &\quad \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 1,0729^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ &\quad \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned}\text{grunnmat} &= 16.663 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{85}\right)^{0,8085} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,5276} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbflm}}\right)^{0,4098} \\ &\quad \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \cdot 1,1574^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ &\quad \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}\end{aligned}$$

D Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans

Landupplýsingadeild Þjóðskrár Íslands og sveitarfélög hafa lagt mikla vinnu í að hnitsetja allar eignir á landinu og nú er svo komið að nánast allar íbúðareignir 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. Þremur þéttbýlissvæðum, auk höfuðborgarsvæðisins, er skipt í smærri einningar. Hornafirði og Ísafirði er skipt í tvennt og Akureyri í fimm hluta. Á höfuðborgarsvæðinu og einstaka svæðum utan þess eru jafnframt mynduð undirmatssvæði. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Gjarnan er um að ræða umferðarálag (til lækkunar) eða sjávarlóðir (til hækkunar). Þessi svæði eru þó ekki nægjanlega stór til þess að mynda matssvæði. Matssvæði og undirmatssvæði eru hin sömu fyrir fjölbýli og sérbýli og má sjá á kortum í viðauka U. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2016 voru tvö ný matssvæði mynduð; matssvæði 25 í Reykjavík og matssvæði 6080 á Akureyri. Einnig voru nokkur ný undirmatssvæði mynduð. Önnur matssvæði og undirmatssvæði héldust nánast óbreytt á milli ára.

30. tafla. *Matssvæði: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,3186	0,1921
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,3479	0,1964
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,5694	0,1964
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,6966	0,2374
70	Melar: Að sjó	1,2773	0,1836
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,3901	0,1966
75	Skerjafjörður	1,3622	0,1887
80	Hlíðar	1,2503	0,1730
85	Kringlan	1,2011	0,1642
90	Holt/Tún	1,1549	0,1625
91	Háaleiti/Skeifa	1,0884	0,1658
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,0979	0,1547
110	Bryggjuhverfi	1,0000	0,1450
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0000	0,1519
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	0,9747	0,1430
140	Grafarvogur: Staðir	1,0000	0,1450
150	Seljahverfi	0,9147	0,1400
160	Hólar, Berg	0,8640	0,1324
161	Fell	0,8047	0,1305
170	Neðra-Breiðholt	0,9044	0,1382
180	Grafarholt	1,0000	0,1450

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
181	Úlfarsárdalur	0,8648	0,1181
200	Árbær	0,9641	0,1523
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,0000	0,1537
220	Selás	0,9747	0,1566
270	Norðlingaholt	1,0216	0,1378
280	Fossvogur	1,2487	0,1766
281	Réttarholt	1,0233	0,1517
282	Blesugróf	0,9252	0,1450
283	Hvassaleiti	1,0000	0,1591
284	Bústaðahverfi	1,0193	0,1477
290	Kjalarnes	0,7174	0,1040
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0000	0,1450
320	Kópavogur: Austurbær	1,0000	0,1450
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,0239	0,1534
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0794	0,1578
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,0000	0,1450
351	Kópavogur: Kórar	0,9641	0,1292
400	Seltjarnarnes	1,2051	0,1835
500	Garðabær	1,0920	0,1644
510	Garðabær: Sjáland	1,0500	0,1523
511	Garðabær: Akrahverfi	1,1359	0,1531
520	Garðabær: Ásar	1,1676	0,1597
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0712	0,1523
540	Garðabær: Arnarnes	1,2495	0,1633
550	Garðabær: Urriðaholt	1,0000	0,1500
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1450
600	Hafnarfjörður	0,9486	0,1450
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,8417	0,1304
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,7607	0,1147
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9046	0,1352
650	Hafnarfjörður: Setberg	0,9430	0,1423
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,0000	0,1567
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,7000	0,1090
680	Hafnarfjörður: Börð	0,8612	0,1353
700	Garðabær: Álftanes	0,8610	0,1260
800	Mosfellsbær	0,9472	0,1356
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9057	0,1309
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,7866	0,1160
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,1088

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1088
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1090

31. tafla. *Matssvæði: Sérbýli á landsbyggðinni*

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
2010	Vogar	0,7700	0,1220
2015	Reykjanes dreifbýli	0,5000	0,0960
2020	Sandgerði	0,7361	0,1120
2030	Garður	0,7100	0,1120
2040	Njarðvík	0,8983	0,1210
2050	Keflavík	1,0000	0,1240
2060	Grindavík	0,8932	0,1200
2080	Flugvallarsvæði	0,7361	0,0840
2090	Hafnir	0,5150	0,0890
3000	Akranes	1,0000	0,1110
3010	Hvanneyri	0,7930	0,1270
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,7440	0,1300
3020	Borgarnes	0,8496	0,1040
3030	Borgarbyggð	0,6342	0,1130
3040	Búðardalur	0,4520	0,0940
3045	Dalabyggð	0,4500	0,0810
3050	Skorradalshreppur	0,8496	0,1240
3060	Flatey á Breiðafirði	0,3700	0,0520
3070	Snæfellsnes: Suður	0,6500	0,1070
3080	Snæfellsnes: Norður	0,6400	0,1130
3090	Rif	0,6580	0,1060
3100	Ólafsvík	0,6550	0,1000
3110	Grundarfjörður	0,8016	0,1160
3120	Stykkishólmur	0,8786	0,1160
3130	Bifröst	0,7700	0,0950
3140	Hellissandur	0,6550	0,1060
3145	Norðurárdalur	0,6342	0,0740
3300	Kjós	0,7440	0,1170
4010	Reykhólahreppur	0,4126	0,0630
4020	Patreksfjörður	0,4440	0,0480
4030	Tálknafjörður	0,4085	0,0550

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
4040	Bíldudalur	0,4326	0,0450
4055	Vesturbyggð	0,4126	0,0610
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,7048	0,0610
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,6867	0,0890
4120	Hnífsdalur	0,4869	0,0540
4130	Súðavík	0,4869	0,0740
4140	Bolungarvík	0,5097	0,0560
4150	Suðureyri	0,3602	0,0420
4160	Flateyri	0,3229	0,0460
4170	Þingeyri	0,3463	0,0500
4185	Ísafjarðarsýsla	0,4126	0,0530
4210	Hólmavík	0,6784	0,0590
4225	Strandir	0,4126	0,0530
4300	Hornstrandir	0,3504	0,0730
5010	Hvammstangi	0,6106	0,0690
5020	Blönduós	0,6454	0,0720
5030	Skagaströnd	0,5208	0,0620
5040	Borðeyri	0,4600	0,0680
5045	Húnavatnssýsla	0,5628	0,0680
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0,0800
5120	Hofsós	0,4641	0,0540
5135	Skagafjörður	0,7000	0,0730
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7200	0,0750
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,2163	0,1300
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,3146	0,0950
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,2535	0,1190
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,1529	0,1250
6050	Hrísey	0,6121	0,0710
6060	Grímsey	0,4000	0,0760
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,6337	0,0820
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,2318	0,1250
6110	Siglufjörður	0,6264	0,0610
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7200	0,0820
6120	Grenivík	0,7052	0,0940
6130	Ólafsfjörður	0,5200	0,0730
6140	Dalvík	0,8132	0,0920
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,1343	0,1260
6160	Hrafnagilshverfi	1,0000	0,1260
6165	Akureyri nærsveit	1,0984	0,1220

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
6170	Svalbarðseyri	0,8509	0,1050
6210	Húsavík	0,7901	0,0950
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6119	0,0950
6220	Þórshöfn	0,3866	0,0700
6225	Norðausturland dreifbýli	0,3300	0,0670
6230	Flatey á Skjálfanda	0,3700	0,0640
6240	Kópasker	0,3300	0,0800
6245	Öxarfjörður	0,4000	0,0890
6250	Raufarhöfn	0,1500	0,0620
7010	Bakkafjörður	0,2700	0,0670
7020	Vopnafjörður	0,4584	0,0590
7030	Bakkagerði	0,3700	0,0510
7035	Fljótsdalssvæði	0,5620	0,0670
7100	Fellabær	0,8643	0,0850
7110	Egilsstaðir	0,9309	0,0850
7115	Austfirðir	0,5620	0,0660
7120	Seyðisfjörður	0,5351	0,0610
7130	Neskaupstaður	0,7899	0,0760
7140	Eskifjörður	0,7368	0,0760
7150	Reyðarfjörður	0,7908	0,0820
7160	Fáskrúðsfjörður	0,6974	0,0570
7170	Stöðvarfjörður	0,3800	0,0580
7180	Breiðdalsvík	0,3020	0,0570
7190	Djúpivogur	0,4267	0,0560
7210	Höfn	0,8638	0,0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,4000	0,0640
8010	Selfoss	0,9107	0,1200
8015	Ölfushreppur	0,6650	0,1200
8020	Hveragerði	0,8728	0,1170
8030	Þorlákshöfn	0,7669	0,1040
8050	Laugarvatn	0,7800	0,1170
8055	Árnessvæði	0,6690	0,1160
8060	Reykholt	0,7800	0,1120
8070	Flúðir	0,7800	0,1080
8110	Eyrarbakki	0,7608	0,0980
8120	Stokkseyri	0,7380	0,1070
8150	Vík	0,6800	0,0880
8155	Skaftársvæði	0,6800	0,1010
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,6800	0,1010

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
8170	Hvolsvöllur	0,7760	0,1130
8175	Rangársvæði	0,5660	0,1040
8180	Hella	0,6920	0,1060
8200	Vestmannaeyjar	1,0221	0,1080

32. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,3120	0,1258
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,3561	0,1316
25	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,4070	0,1316
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,5683	0,1466
70	Melar: Að sjó	1,4306	0,1388
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,3283	0,1294
75	Skerjafjörður	1,3230	0,1250
80	Hlíðar	1,2976	0,1232
85	Kringlan	1,3434	0,1262
90	Holt/Tún	1,2664	0,1237
91	Háaleiti/Skeifa	1,1398	0,1166
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,1984	0,1188
110	Bryggjuhverfi	1,0421	0,1029
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0556	0,1061
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1000
140	Grafarvogur: Staðir	1,0285	0,1064
150	Seljahverfi	1,0854	0,1126
160	Hólar, Berg	0,9401	0,1000
161	Fell	0,8837	0,0957
170	Neðra-Breiðholt	0,9510	0,1000
180	Grafarholt	0,9637	0,0956
181	Úlfarsárdalur	1,0000	0,0850
200	Árbær	1,0000	0,1046
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,0999	0,1087
220	Selás	1,0533	0,1087
270	Norðlingaholt	0,9842	0,0890
280	Fossvogur	1,3075	0,1280
281	Réttarholt	1,2331	0,1180
282	Blesugróf	1,2331	0,1150

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
283	Hvassaleiti	1,2207	0,1208
284	Bústaðahverfi	1,1511	0,1150
290	Kjalarnes	0,7200	0,0750
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0901	0,1099
320	Kópavogur: Austurbær	1,0697	0,1088
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,1225	0,1094
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0487	0,1009
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,0154	0,0990
351	Kópavogur: Kórar	0,9745	0,0939
400	Seltjarnarnes	1,3034	0,1235
500	Garðabær	1,1797	0,1167
510	Garðabær: Sjáland	1,1423	0,1126
511	Garðabær: Akrahverfi	1,1516	0,1000
520	Garðabær: Ásar	1,1295	0,1088
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1000
540	Garðabær: Arnarnes	1,1333	0,1133
550	Garðabær: Urriðaholt	1,0000	0,1000
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,9500	0,1000
600	Hafnarfjörður	0,9811	0,1026
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,8969	0,0965
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,8592	0,0909
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9656	0,1000
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,0000	0,1056
660	Hafnarfjörður: Flensborg	0,9192	0,1114
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,7000	0,0750
680	Hafnarfjörður: Börð	0,9479	0,1000
700	Garðabær: Álftanes	0,9176	0,0917
800	Mosfellsbær	1,0300	0,1014
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9349	0,0929
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8500	0,0850
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,0750
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7000	0,1000
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7000	0,0750

33. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni*

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
2010	Vogar	1,0300	0,0660
2015	Reykjanes dreifbýli	0,6000	0,0600
2020	Sandgerði	0,8600	0,0580
2030	Garður	0,8000	0,0570
2040	Njarðvík	1,1041	0,0640
2050	Keflavík	1,1785	0,0650
2060	Grindavík	1,0000	0,0670
2080	Flugvallarsvæði	0,8839	0,0570
2090	Hafnir	0,6326	0,0759
3000	Akranes	1,1577	0,0660
3010	Hvanneyri	1,0000	0,0610
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,9500	0,0640
3020	Borgarnes	1,0000	0,0590
3030	Borgarbyggð	0,7600	0,0760
3040	Búðardalur	0,6870	0,0530
3045	Dalabyggð	0,5060	0,0506
3050	Skorradalshreppur	1,0000	0,0610
3060	Flatey á Breiðafirði	0,4286	0,0429
3070	Snæfellsnes: Suður	0,7653	0,0765
3080	Snæfellsnes: Norður	0,7100	0,0755
3090	Rif	0,8950	0,0560
3100	Ólafsvík	1,0000	0,0610
3110	Grundarfjörður	1,0380	0,0600
3120	Stykkishólmur	1,1260	0,0600
3130	Bifröst	1,0000	0,0600
3140	Hellissandur	0,9050	0,0560
3145	Norðurárdalur	0,7600	0,0760
3300	Kjós	0,9100	0,0910
4010	Reykhólahreppur	0,4200	0,0600
4020	Patreksfjörður	0,4746	0,0500
4030	Tálknafjörður	0,5240	0,0570
4040	Bíldudalur	0,3700	0,0530
4055	Vesturbyggð	0,4200	0,0420
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,8398	0,0690
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,7441	0,0690
4120	Hnífsdalur	0,8173	0,0690
4130	Súðavík	0,5200	0,0570

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
4140	Bolungarvík	0,6073	0,0540
4150	Suðureyri	0,3903	0,0580
4160	Flateyri	0,3903	0,0570
4170	Þingeyri	0,4182	0,0580
4185	Ísafjarðarsýsla	0,4655	0,0520
4210	Hólmavík	1,0000	0,0733
4225	Strandir	0,5000	0,0540
4300	Hornstrandir	0,5000	0,0580
5010	Hvammstangi	0,7723	0,0650
5020	Blönduós	0,7723	0,0640
5030	Skagaströnd	0,4120	0,0570
5040	Borðeyri	0,5000	0,0638
5045	Húnavatnssýsla	0,6379	0,0638
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0,0760
5120	Hofsós	0,8000	0,0740
5135	Skagafjörður	0,5000	0,0580
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7967	0,0797
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,3770	0,0840
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,3350	0,0830
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,3984	0,0860
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,2640	0,0870
6050	Hrísey	0,5600	0,0600
6060	Grímsey	0,3498	0,0650
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,7500	0,0650
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,3455	0,0870
6110	Siglufjörður	0,6458	0,0590
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7673	0,0650
6120	Grenivík	0,7064	0,0706
6130	Ólafsfjörður	0,4160	0,0570
6140	Dalvík	0,7952	0,0730
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,2121	0,0820
6160	Hrafnagilshverfi	1,2161	0,0750
6165	Akureyri nærsveit	1,2121	0,0810
6170	Svalbarðseyri	0,9174	0,0890
6210	Húsavík	0,8570	0,0750
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6833	0,0683
6220	Þórshöfn	0,4356	0,0550
6225	Norðausturland dreifbýli	0,4000	0,0550
6230	Flatey á Skjálfanda	0,5889	0,0650

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
6240	Kópasker	0,4500	0,0600
6245	Öxarfjörður	0,4000	0,0400
6250	Raufarhöfn	0,2900	0,0430
7010	Bakkafjörður	0,3125	0,0313
7020	Vopnafjörður	0,5209	0,0580
7030	Bakkagerði	0,3600	0,0360
7035	Fljótsdalssvæði	0,9396	0,0650
7100	Fellabær	1,1416	0,0830
7110	Egilsstaðir	1,0000	0,0830
7115	Austfirðir	0,9074	0,0631
7120	Seyðisfjörður	0,5954	0,0570
7130	Neskaupstaður	0,9118	0,0730
7140	Eskifjörður	0,8341	0,0730
7150	Reyðarfjörður	1,0000	0,0780
7160	Fáskrúðsfjörður	0,8075	0,0670
7170	Stöðvarfjörður	0,3900	0,0390
7180	Breiðdalsvík	0,5500	0,0650
7190	Djúpivogur	0,7754	0,0650
7210	Höfn	0,9396	0,0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,5500	0,0590
8010	Selfoss	1,1994	0,0620
8015	Ölfushreppur	1,0300	0,0610
8020	Hveragerði	1,1300	0,0590
8030	Þorlákshöfn	1,0370	0,0640
8050	Laugarvatn	0,9540	0,0590
8055	Árnessvæði	0,9720	0,0530
8060	Reykholt	0,9380	0,0590
8070	Flúðir	0,9600	0,0590
8110	Eyrarbakki	0,7800	0,0620
8120	Stokkseyri	0,7380	0,0540
8150	Vík	0,8220	0,0520
8155	Skaftársvæði	0,8470	0,0520
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,8350	0,0520
8170	Hvolsvöllur	0,9480	0,0590
8175	Rangársvæði	0,7880	0,0520
8180	Hella	0,9700	0,0590
8200	Vestmannaeyjar	1,2800	0,0600

34. tafla. *Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu*

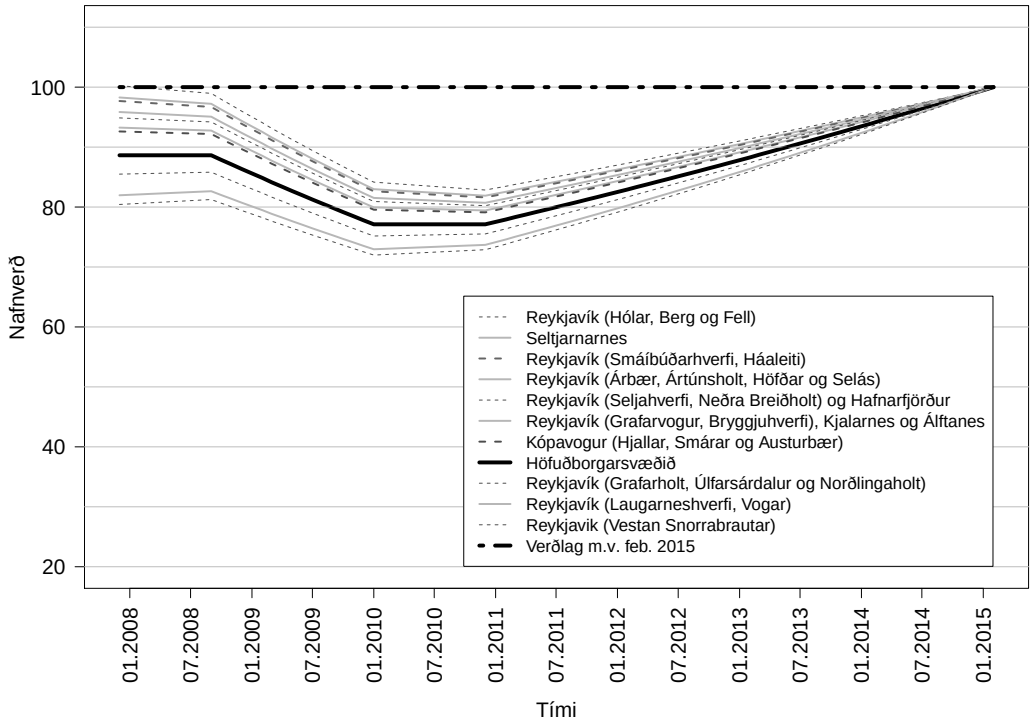
Undirmats-svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
1	Kleppsvegur	0,9084	0,9165
2	Miklabraut	0,8506	0,8783
3	Hringbraut	0,8619	0,9056
4	Hverfisgata	0,7727	0,8889
6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,2500	1,1588
7	Breiðablik (Efstaleiti 10 - 14)	1,0000	1,1835
8	Sjávargrund	1,0000	0,8582
9	Einimelur	1,2787	1,0000
10	Skildinganes	1,2787	1,1588
11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,2787	1,1588
12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,0000	0,9586
13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,0000	1,0998
14	Seljahverfi, norðurhluti	1,0000	1,0595
15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,0000	1,0862
16	Laugarás	1,2693	1,0848
17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,0000	0,9215
18	Norðurbakki	1,0000	1,0603
20	Norðaustan Hlemms	1,0000	0,9437
21	Vesturberg	0,9273	0,9798
22	Seljahverfi, austur	0,9164	0,8595
23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,0000	1,0459
24	Stranda-, Teiga-, Tinda-, Tungu- og Stíflusel	1,0000	0,8594
25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	0,7608	0,9152
26	Laugavegur	1,0000	1,0528
27	Skólavörðustígur	1,0000	1,1033
28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	1,0000	1,0000
31	Fossvogsdalur	1,2331	1,0000
32	Arnarnes - sjávarsíða	1,3000	1,0000
33	Kópavogur við Fossvog	1,3000	1,0000
34	Suðurströnd Kársness	1,3000	1,0000
35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,9132	0,8847
36	Suðurhlíðar við Kringlumýrarbr./Bústaðaveg	0,9132	0,9255
37	Grundarhús/Vallarhús	1,0000	1,0537
38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,1383	1,0000
39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,8575	1,0000
40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,8575	0,9584
41	Elliðavatn	1,1000	1,1000

Undirmats-svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
42	Örvasalir/Öldusalir	0,9000	1,0000
43	Þrúðsalir/Þrymsalir	0,9000	1,0000
44	Lundur	1,0000	1,1244
45	Hrólfsskálamelur	1,0000	1,0902
46	Mánatún/Sóltún	1,0000	1,0246
47	Mýragata 26	1,0000	1,0700
48	Safamýri	1,0000	1,1533
49	Sjáland - sjávarsíða	1,0000	1,1320
50	Suðurhlíð 38	1,0000	1,2330
51	101 - Skuggahverfi - sjávarsíða	1,0000	1,3275
52	101 - Skuggahverfi	1,0000	1,0771
53	Arnarnes - að vegi	1,1000	1,0000
54	Frostaskjól/Sörlaskjól - sjávarsíða	1,1032	1,0000
55	Laugalækur/Otrateigur/Sundlaugavegur	1,1916	1,0000
56	Stekkjarhvammur	0,9096	1,0000
101	Hrafnista - Hlein	1,0000	1,0000
102	Hjallasel	1,0446	1,0000
103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,1611	1,0000
104	Kópavogstún	1,0000	1,0651
105	Skipalón	1,0000	1,0000

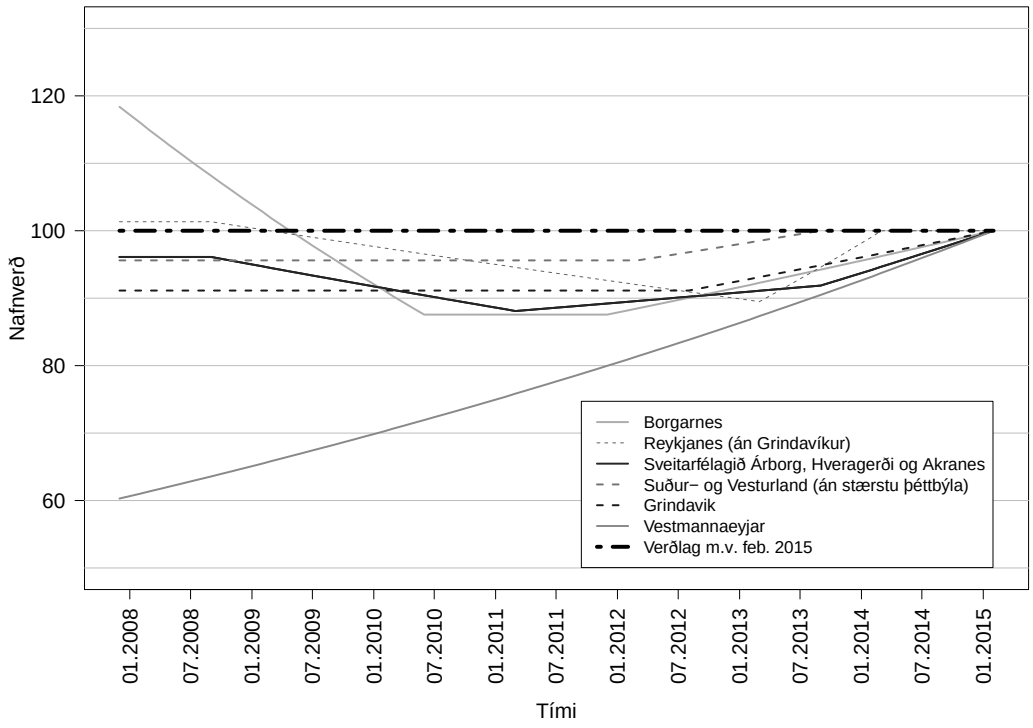
35. tafla. *Undirmatssvæði á landsbyggðinni*

Undirmats-svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
57	Sómatún/Sporatún	1,0726	1,0000
301	Innnes	1,0358	1,0000
302	Melahverfi	1,0000	1,0000
501	Varmahlíð - Sauðárkrókur	1,0000	1,0000
507	Hólar í Hjaltadal	0,7293	1,0000

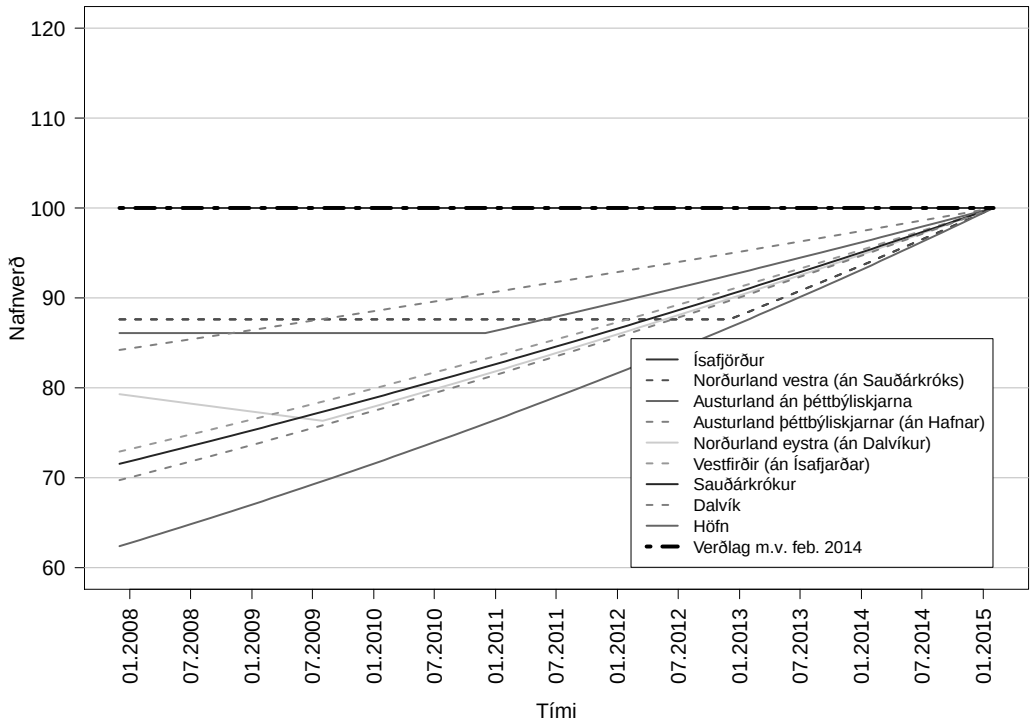
E Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði



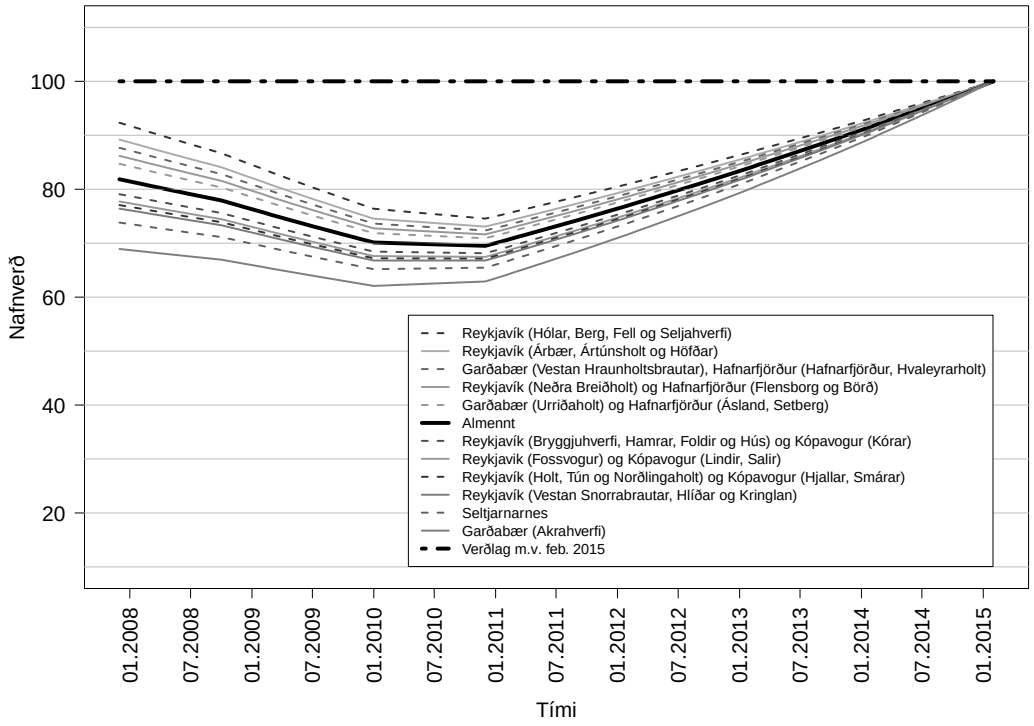
6. mynd. *Verðþróun sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu.*



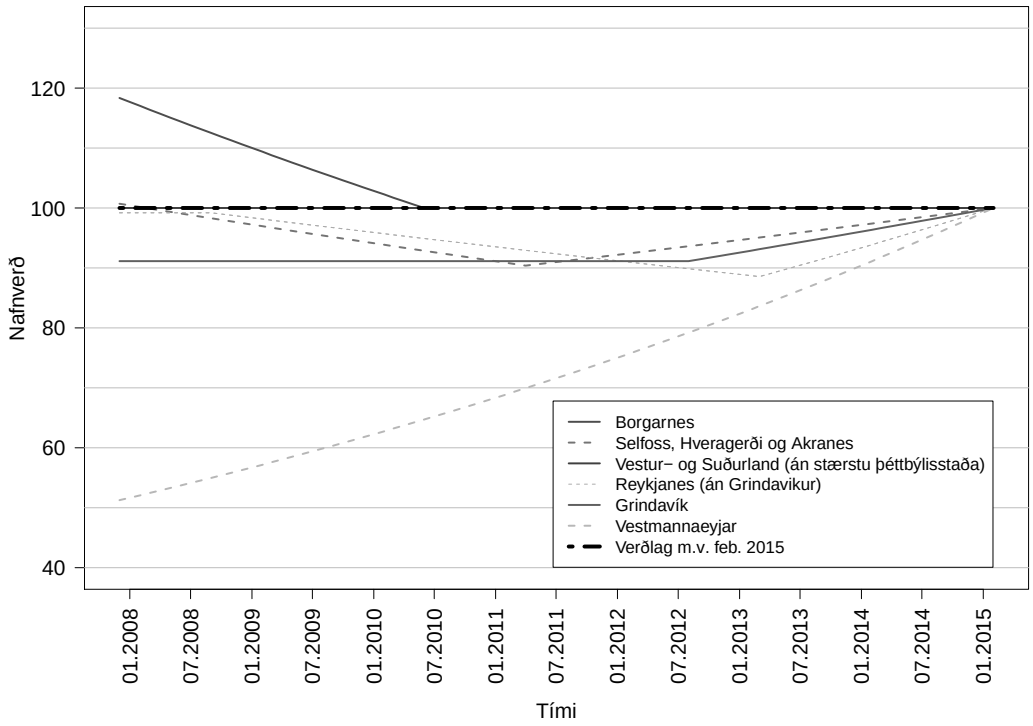
7. mynd. *Verðþróun sérbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.*



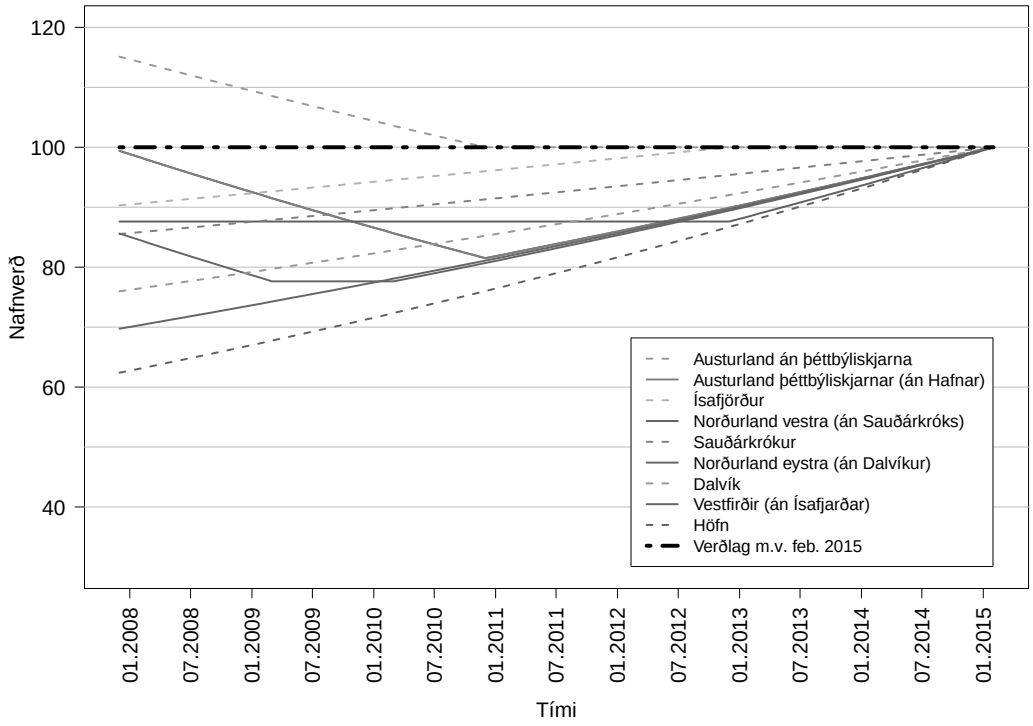
8. mynd. *Verðþróun sérbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.*



9. mynd. *Verðþróun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu.*



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



11. mynd. *Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.*

F Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans

36. tafla. *Marktækir stuðlar: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu*

	Stuðull	**Staðalfrávik**	**t gildi**	**p gildi**
fasti	7,385	0,049	151,335	0,000
ln(íbflm)	0,694	0,009	77,270	0,000
kjallarihlf	-0,098	0,008	-12,665	0,000
ln(1+risflm/íbflm)	0,183	0,058	3,158	0,002
raðhús	-0,052	0,006	-8,267	0,000
parhús	-0,038	0,007	-5,123	0,000
tvíbýlishús	-0,132	0,007	-19,488	0,000
tveggjahæða	-0,016	0,004	-3,484	0,000
3hæðir&yfir	-0,043	0,008	-5,408	0,000
aldurundir30	-0,008	0,000	-25,796	0,000
ódýrsteinn	-0,063	0,009	-7,269	0,000
timburhús	-0,052	0,006	-8,548	0,000
ln(ummálshlutfall)	0,191	0,026	7,474	0,000
fjhreinltækja100	0,013	0,003	4,431	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,503	0,020	24,589	0,000
fjbílastæða	0,019	0,012	1,518	0,129
ln(1+sérflm/íbflm)	0,401	0,020	20,325	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,141	0,020	6,905	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,084	0,027	3,145	0,002
ln(lóðflmál)	0,064	0,006	11,605	0,000
hverfi_11	0,277	0,020	14,082	0,000
hverfi_20	0,299	0,013	23,679	0,000
hverfi_25	0,451	0,018	24,861	0,000
hverfi_31	0,529	0,024	21,969	0,000
hverfi_70	0,245	0,027	9,090	0,000
hverfi_72	0,329	0,015	21,414	0,000
hverfi_75	0,309	0,016	19,348	0,000
hverfi_80	0,223	0,023	9,534	0,000
hverfi_85	0,183	0,028	6,436	0,000
hverfi_90	0,144	0,014	10,490	0,000
hverfi_91	0,085	0,030	2,804	0,005
hverfi_100	0,093	0,008	11,221	0,000
hverfi_120	-0,026	0,010	-2,599	0,009
hverfi_150	-0,089	0,010	-9,204	0,000
hverfi_160	-0,146	0,016	-9,321	0,000
hverfi_161	-0,217	0,024	-9,219	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_170	-0,101	0,020	-5,029	0,000
hverfi_181	-0,145	0,028	-5,113	0,000
hverfi_200	-0,037	0,017	-2,197	0,028
hverfi_220	-0,026	0,013	-1,986	0,047
hverfi_270	0,021	0,016	1,348	0,178
hverfi_280	0,222	0,013	17,022	0,000
hverfi_281	0,023	0,011	2,192	0,028
hverfi_282	-0,078	0,048	-1,622	0,105
hverfi_284	0,019	0,011	1,698	0,090
hverfi_290	-0,332	0,029	-11,334	0,000
hverfi_330	0,024	0,010	2,300	0,022
hverfi_340	0,076	0,011	7,259	0,000
hverfi_351	-0,037	0,024	-1,554	0,120
hverfi_400	0,187	0,010	18,993	0,000
hverfi_500	0,088	0,007	11,963	0,000
hverfi_511	0,127	0,020	6,441	0,000
hverfi_520	0,155	0,015	10,299	0,000
hverfi_530	0,069	0,022	3,087	0,002
hverfi_540	0,223	0,022	10,153	0,000
hverfi_600	-0,053	0,007	-7,526	0,000
hverfi_620	-0,172	0,020	-8,405	0,000
hverfi_630	-0,273	0,016	-17,514	0,000
hverfi_640	-0,100	0,015	-6,632	0,000
hverfi_650	-0,059	0,011	-5,385	0,000
hverfi_680	-0,149	0,019	-7,715	0,000
hverfi_700	-0,150	0,011	-13,232	0,000
hverfi_800	-0,054	0,008	-6,753	0,000
hverfi_810	-0,099	0,013	-7,553	0,000
hverfi_820	-0,240	0,029	-8,403	0,000
gata_1	-0,096	0,039	-2,456	0,014
gata_3	-0,115	0,045	-2,525	0,012
gata_4_25	-0,258	0,059	-4,400	0,000
gata_6	0,263	0,064	4,135	0,000
gata_9_10_11	0,246	0,036	6,755	0,000
gata_16	0,238	0,026	9,057	0,000
gata_21	-0,075	0,029	-2,601	0,009
gata_22	-0,087	0,023	-3,723	0,000
gata_31	0,210	0,028	7,563	0,000
gata_32_33_43	0,282	0,030	9,325	0,000
gata_35_36	-0,091	0,039	-2,308	0,021

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_38	0,130	0,049	2,622	0,009
gata_39_40	-0,154	0,048	-3,175	0,002
gata_41	0,255	0,116	2,207	0,027
gata_54	0,098	0,063	1,548	0,122
gata_55	0,175	0,033	5,310	0,000
gata_56	-0,095	0,027	-3,453	0,001
gata_102	0,044	0,036	1,226	0,220
gata_103	0,149	0,040	3,761	0,000

37. tafla. *Marktækir stuðlar: Sérbýli á landsbyggðinni*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	6,866	0,062	111,213	0,000
ln(íbflm)	0,715	0,012	60,516	0,000
kjallarihlf	-0,104	0,016	-6,617	0,000
raðhús	-0,070	0,008	-8,403	0,000
þjónustuíbúð	0,179	0,046	3,922	0,000
parhús	-0,074	0,010	-7,826	0,000
tvíbýlishús	-0,172	0,009	-19,453	0,000
2hæðirogyfir	-0,035	0,007	-4,697	0,000
aldurundir70Suðurnes	-0,006	0,000	-24,816	0,000
aldurundir70SuðogVest	-0,005	0,000	-22,312	0,000
aldurundir85Norðaust	-0,006	0,000	-16,301	0,000
aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf	-0,007	0,000	-25,225	0,000
timburhús	-0,019	0,007	-2,762	0,006
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,636	0,022	28,924	0,000
fjbílastæða	0,151	0,038	3,986	0,000
ln(1+sérflm/íbflm)	0,322	0,028	11,573	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,241	0,029	8,181	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,090	0,036	2,527	0,012
ln(lítið land)	0,063	0,011	5,829	0,000
hverfi_2010	-0,206	0,030	-6,818	0,000
hverfi_2015_2090	-0,593	0,062	-9,534	0,000
hverfi_2020_2080	-0,306	0,020	-15,493	0,000
hverfi_2030	-0,316	0,024	-12,944	0,000
hverfi_2040	-0,107	0,014	-7,625	0,000
hverfi_2060	-0,113	0,017	-6,775	0,000
hverfi_3010	-0,232	0,066	-3,518	0,000
hverfi_3015_3300	-0,296	0,045	-6,644	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_3020_3050	-0,163	0,026	-6,333	0,000
hverfi_3030_3035_3145	-0,455	0,076	-5,988	0,000
hverfi_3040_3045	-0,764	0,050	-15,165	0,000
hverfi_3090_3140	-0,481	0,050	-9,557	0,000
hverfi_3100	-0,416	0,032	-12,968	0,000
hverfi_3110	-0,221	0,033	-6,733	0,000
hverfi_3120	-0,129	0,023	-5,685	0,000
hverfi_4010_4055_4185_4225	-0,885	0,083	-10,601	0,000
hverfi_4020	-0,812	0,028	-29,086	0,000
hverfi_4030	-0,895	0,051	-17,677	0,000
hverfi_4040	-0,838	0,049	-16,954	0,000
hverfi_4100	-0,350	0,025	-13,788	0,000
hverfi_4110	-0,376	0,034	-10,963	0,000
hverfi_4120_4130	-0,720	0,046	-15,669	0,000
hverfi_4140	-0,674	0,024	-27,824	0,000
hverfi_4150	-1,021	0,043	-23,933	0,000
hverfi_4160	-1,130	0,051	-22,172	0,000
hverfi_4170	-1,060	0,053	-20,176	0,000
hverfi_4210	-0,388	0,040	-9,592	0,000
hverfi_5010	-0,493	0,039	-12,524	0,000
hverfi_5020	-0,438	0,026	-17,113	0,000
hverfi_5030	-0,652	0,057	-11,437	0,000
hverfi_5045	-0,575	0,071	-8,125	0,000
hverfi_5120	-0,768	0,084	-9,179	0,000
hverfi_5135	-0,295	0,046	-6,378	0,000
hverfi_6000_6115	-0,265	0,049	-5,437	0,000
hverfi_6010	0,196	0,025	7,692	0,000
hverfi_6020	0,274	0,027	10,171	0,000
hverfi_6030	0,226	0,019	11,899	0,000
hverfi_6040	0,142	0,019	7,561	0,000
hverfi_6050	-0,491	0,061	-8,048	0,000
hverfi_6070	-0,456	0,047	-9,790	0,000
hverfi_6080	0,208	0,023	9,238	0,000
hverfi_6110	-0,468	0,030	-15,686	0,000
hverfi_6120	-0,349	0,067	-5,238	0,000
hverfi_6130	-0,700	0,032	-22,112	0,000
hverfi_6140	-0,207	0,025	-8,364	0,000
hverfi_6150	0,126	0,076	1,652	0,099
hverfi_6165	0,094	0,060	1,573	0,116
hverfi_6170	-0,161	0,060	-2,674	0,008

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_6210	-0,236	0,027	-8,639	0,000
hverfi_6215	-0,491	0,044	-11,258	0,000
hverfi_622*_6240_7030_7080	-0,950	0,033	-28,626	0,000
hverfi_6250	-1,651	0,072	-22,836	0,000
hverfi_7010	-1,206	0,071	-16,924	0,000
hverfi_7020	-0,780	0,034	-23,134	0,000
hverfi_7035_7115	-0,576	0,049	-11,760	0,000
hverfi_7100	-0,146	0,042	-3,438	0,001
hverfi_7110	-0,072	0,019	-3,821	0,000
hverfi_7120	-0,625	0,034	-18,661	0,000
hverfi_7130	-0,236	0,023	-10,468	0,000
hverfi_7140	-0,305	0,029	-10,706	0,000
hverfi_7150	-0,235	0,025	-9,210	0,000
hverfi_7160	-0,360	0,034	-10,656	0,000
hverfi_7170	-0,893	0,055	-16,263	0,000
hverfi_7180	-1,197	0,067	-17,994	0,000
hverfi_7190_7220	-0,852	0,042	-20,375	0,000
hverfi_7210	-0,146	0,020	-7,201	0,000
hverfi_8010	-0,094	0,013	-7,414	0,000
hverfi_8015_8055	-0,397	0,038	-10,409	0,000
hverfi_8020	-0,136	0,017	-8,147	0,000
hverfi_8030	-0,265	0,022	-11,909	0,000
hverfi_8050_8060_8070	-0,282	0,040	-6,991	0,000
hverfi_8110	-0,273	0,032	-8,655	0,000
hverfi_8120	-0,304	0,036	-8,382	0,000
hverfi_8150_8155_8160	-0,371	0,033	-11,259	0,000
hverfi_8170	-0,306	0,026	-11,765	0,000
hverfi_8175	-0,660	0,047	-14,002	0,000
hverfi_8180	-0,354	0,032	-11,216	0,000
hverfi_8200	0,022	0,014	1,596	0,110
gata_57	0,070	0,043	1,637	0,102
gata_507	-0,316	0,088	-3,592	0,000

38. tafla. *Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,037	0,016	449,233	0,000
ln(íbflm)	0,728	0,003	219,031	0,000
kjallarihlf	-0,094	0,004	-25,518	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
ln(1+risflm/íbflm)	0,194	0,024	8,027	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,466	0,011	41,832	0,000
ln(1+fjbílastæða*20/íbflm)	0,154	0,012	13,101	0,000
ln(1+sérflm/íbflm)	0,477	0,014	34,334	0,000
ln(1+svalirflm/íbflm)	0,190	0,014	13,460	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,098	0,013	7,471	0,000
þjónustuíbúð	0,070	0,005	13,310	0,000
margarhæðir	-0,008	0,004	-2,307	0,021
timburhús	-0,010	0,006	-1,628	0,103
yfir2hreinltæki	0,022	0,002	13,664	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,030	0,004	-7,232	0,000
undir6íbfyrir1980	0,035	0,004	9,104	0,000
undir6íbeftir1980	0,022	0,004	5,787	0,000
efstahæð	0,011	0,002	5,655	0,000
hæðyfir3	0,008	0,001	10,488	0,000
einíbúðáhæð	0,036	0,004	8,947	0,000
2íbúðiráhæð	0,014	0,002	6,322	0,000
aldurundir30	-0,009	0,000	-57,043	0,000
hverfi_11	0,272	0,008	35,123	0,000
hverfi_20	0,305	0,005	60,195	0,000
hverfi_25	0,341	0,007	51,520	0,000
hverfi_31	0,450	0,016	28,152	0,000
hverfi_70	0,358	0,007	54,838	0,000
hverfi_72	0,284	0,005	59,125	0,000
hverfi_75	0,293	0,018	16,291	0,000
hverfi_80	0,261	0,006	46,029	0,000
hverfi_85	0,295	0,008	35,058	0,000
hverfi_90	0,236	0,005	43,325	0,000
hverfi_91	0,131	0,008	15,921	0,000
hverfi_100	0,181	0,005	40,026	0,000
hverfi_110	0,041	0,010	4,033	0,000
hverfi_120	0,054	0,006	8,489	0,000
hverfi_140	0,028	0,017	1,688	0,091
hverfi_150	0,082	0,010	8,035	0,000
hverfi_160	-0,062	0,006	-10,853	0,000
hverfi_161	-0,124	0,007	-18,053	0,000
hverfi_170	-0,050	0,006	-7,817	0,000
hverfi_180	-0,037	0,006	-6,303	0,000
hverfi_210	0,095	0,013	7,140	0,000
hverfi_220	0,052	0,008	6,883	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_270	-0,016	0,007	-2,151	0,032
hverfi_280	0,268	0,007	39,901	0,000
hverfi_281_282	0,210	0,011	18,802	0,000
hverfi_283	0,199	0,008	25,019	0,000
hverfi_284	0,141	0,018	7,626	0,000
hverfi_300	0,086	0,009	9,351	0,000
hverfi_320	0,067	0,005	13,140	0,000
hverfi_330	0,116	0,006	20,754	0,000
hverfi_340	0,048	0,005	9,316	0,000
hverfi_350	0,015	0,006	2,509	0,012
hverfi_351	-0,026	0,006	-4,459	0,000
hverfi_400	0,265	0,007	36,422	0,000
hverfi_500	0,165	0,008	20,683	0,000
hverfi_510	0,133	0,006	20,964	0,000
hverfi_511	0,141	0,008	17,911	0,000
hverfi_520	0,122	0,014	8,630	0,000
hverfi_600	-0,019	0,005	-3,750	0,000
hverfi_620	-0,109	0,010	-11,060	0,000
hverfi_630	-0,152	0,006	-26,263	0,000
hverfi_640	-0,035	0,007	-4,905	0,000
hverfi_660	-0,084	0,033	-2,518	0,012
hverfi_680	-0,054	0,008	-7,104	0,000
hverfi_700	-0,086	0,012	-7,066	0,000
hverfi_800	0,030	0,008	3,879	0,000
hverfi_810	-0,067	0,009	-7,353	0,000
gata_1	-0,087	0,008	-10,754	0,000
gata_2	-0,130	0,020	-6,650	0,000
gata_3	-0,099	0,011	-9,241	0,000
gata_4	-0,118	0,016	-7,555	0,000
gata_6_10_11	0,147	0,025	5,790	0,000
gata_7	0,168	0,031	5,423	0,000
gata_8	-0,153	0,039	-3,968	0,000
gata_12	-0,042	0,010	-4,059	0,000
gata_13	0,095	0,012	7,863	0,000
gata_14	0,058	0,039	1,481	0,139
gata_15	0,083	0,014	5,741	0,000
gata_16	0,081	0,024	3,336	0,001
gata_17	-0,082	0,008	-9,899	0,000
gata_18	0,059	0,009	6,501	0,000
gata_20	-0,058	0,013	-4,414	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_21	-0,020	0,012	-1,773	0,076
gata_22	-0,151	0,013	-11,896	0,000
gata_23	0,045	0,012	3,650	0,000
gata_24	-0,151	0,015	-10,080	0,000
gata_25	-0,089	0,013	-7,021	0,000
gata_26	0,051	0,020	2,528	0,011
gata_27	0,098	0,020	4,932	0,000
gata_28	0,017	0,011	1,523	0,128
gata_35	-0,123	0,038	-3,233	0,001
gata_37	0,052	0,023	2,316	0,021
gata_40	-0,043	0,026	-1,611	0,107
gata_44	0,117	0,010	11,967	0,000
gata_45	0,086	0,019	4,606	0,000
gata_46	0,024	0,011	2,170	0,030
gata_48	0,143	0,017	8,393	0,000
gata_49	0,124	0,018	6,950	0,000
gata_50	0,209	0,031	6,716	0,000
gata_51	0,283	0,018	16,118	0,000
gata_52	0,074	0,016	4,737	0,000
gata_104	0,063	0,015	4,190	0,000

39. tafla. *Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	6,129	0,054	112,938	0,000
ln(íbflm)	0,809	0,012	68,829	0,000
kjallarihlf	-0,084	0,015	-5,715	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbflm)	0,528	0,029	18,060	0,000
ln(1+sérflm/íbflm)	0,410	0,037	11,020	0,000
fjbílastæða2	0,092	0,015	5,979	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,246	0,040	6,161	0,000
þjónustuíbúð	0,146	0,024	6,019	0,000
margarhæðir	-0,038	0,010	-3,809	0,000
timburhús	-0,100	0,016	-6,095	0,000
3hæð&ánlyftu	-0,041	0,009	-4,651	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,167	0,024	-6,835	0,000
ofan3hæðar	0,094	0,015	6,409	0,000
aldurundir40Suðurnes	-0,010	0,000	-22,705	0,000
aldurundir40SuðogVest	-0,010	0,000	-23,863	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf	-0,011	0,001	-21,218	0,000
aldurundir40Norðaust	-0,008	0,001	-14,024	0,000
hverfi_2010	0,143	0,044	3,244	0,001
hverfi_2020_2030	-0,101	0,036	-2,810	0,005
hverfi_2040	0,099	0,015	6,481	0,000
hverfi_2050	0,164	0,017	9,450	0,000
hverfi_3000_3015	0,146	0,015	9,932	0,000
hverfi_4020	-0,745	0,035	-21,408	0,000
hverfi_4030_4040	-0,646	0,054	-12,034	0,000
hverfi_4100	-0,175	0,022	-7,858	0,000
hverfi_4110_4130	-0,296	0,047	-6,315	0,000
hverfi_4140	-0,499	0,038	-13,125	0,000
hverfi_4150_4160	-0,941	0,052	-18,230	0,000
hverfi_4170	-0,872	0,065	-13,354	0,000
hverfi_5010_5020	-0,258	0,057	-4,562	0,000
hverfi_5030	-0,887	0,112	-7,947	0,000
hverfi_6010	0,320	0,017	18,888	0,000
hverfi_6020	0,289	0,026	10,937	0,000
hverfi_6030	0,335	0,024	14,110	0,000
hverfi_6040	0,234	0,023	10,218	0,000
hverfi_6080	0,297	0,020	15,080	0,000
hverfi_6110	-0,437	0,035	-12,566	0,000
hverfi_6130	-0,877	0,047	-18,524	0,000
hverfi_6140	-0,229	0,035	-6,505	0,000
hverfi_6150_6165	0,192	0,072	2,666	0,008
hverfi_6160	0,196	0,071	2,741	0,006
hverfi_6210	-0,154	0,030	-5,096	0,000
hverfi_7020	-0,652	0,057	-11,388	0,000
hverfi_7035_7115_7210_7220	-0,062	0,022	-2,847	0,004
hverfi_7110	0,132	0,065	2,034	0,042
hverfi_7120	-0,519	0,061	-8,549	0,000
hverfi_7130	-0,092	0,024	-3,816	0,000
hverfi_7140	-0,181	0,057	-3,194	0,001
hverfi_7160_7170_7180	-0,214	0,053	-4,002	0,000
hverfi_8010	0,182	0,017	10,790	0,000
hverfi_8020	0,073	0,042	1,729	0,084
hverfi_8030	0,107	0,033	3,215	0,001
hverfi_8200	0,275	0,016	16,861	0,000

G Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats

Helstu lýsistærðir til að meta gæði fasteignamats eru:

- Matshlutföll.
- Miðgildisfrávik.
- Innbyrðis mismunur.

Táknum söluverð eignar i með s_i og matsverð með m_i.

Matshlutföll

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

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

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

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

Miðgildisfrávik

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

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

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

Innbyrðis mismunur

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

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

H Lýsistærðir íbúðarmats

40. tafla. *Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbýli*

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	41	0,9970	0,7374	1,3144	1,0439	0,1215
20	139	1,0524	0,7129	1,3528	1,0355	0,1123
25	47	0,9121	0,6943	1,2731	1,0417	0,1087
31	25	0,9952	0,6514	1,3778	1,0525	0,1650
70	27	1,0329	0,7242	1,2587	1,0262	0,1099
72	68	0,9951	0,7949	1,2471	1,0111	0,0740
75	57	1,0254	0,7360	1,2863	1,0287	0,1052
80	45	1,0008	0,7604	1,3360	1,0347	0,0913
85	17	0,9704	0,8257	1,1869	1,0072	0,1004
90	88	1,0106	0,6935	1,2820	1,0291	0,1086
91	15	0,9855	0,8923	1,1658	1,0030	0,0633
100	321	0,9906	0,6842	1,4032	1,0131	0,1017
110	4	0,9880	0,8995	1,2580	1,0467	0,1116
120	233	0,9986	0,7355	1,3870	1,0089	0,0797
130	173	0,9982	0,8290	1,2389	1,0036	0,0615
140	34	1,0181	0,8724	1,2541	1,0050	0,0682
150	227	1,0032	0,7132	1,4154	1,0115	0,0896
160	80	0,9937	0,7158	1,3793	0,9999	0,0884
161	26	0,9827	0,8011	1,3198	1,0133	0,1027
170	35	1,0010	0,8758	1,2336	1,0003	0,0628
180	74	1,0088	0,7685	1,1400	1,0132	0,0798
181	18	0,9894	0,8004	1,3513	1,0127	0,1094
200	52	1,0156	0,8258	1,2309	1,0095	0,0682
210	45	0,9836	0,8190	1,3923	1,0100	0,0921
220	88	0,9970	0,7914	1,2679	1,0046	0,0702
270	63	1,0223	0,7677	1,2880	1,0181	0,0722
280	128	1,0057	0,6796	1,3198	1,0114	0,0843
281	147	0,9885	0,7281	1,4354	1,0054	0,1169
282	6	1,0139	0,8456	1,1967	1,0166	0,0861
283	31	1,0087	0,7656	1,2349	1,0155	0,0890
284	140	0,9908	0,7884	1,2648	1,0116	0,0939
290	16	1,0266	0,8884	1,1059	0,9993	0,0610
300	228	0,9924	0,6934	1,3506	1,0107	0,0996
320	313	1,0095	0,6830	1,3576	1,0099	0,0967
330	150	0,9939	0,7438	1,3516	1,0125	0,0710

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
340	163	0,9985	0,7446	1,2895	1,0067	0,0695
350	76	1,0078	0,7011	1,3836	1,0153	0,0877
351	26	0,9936	0,8328	1,2581	1,0103	0,0810
400	162	1,0013	0,7666	1,2917	1,0181	0,0827
500	347	0,9990	0,6629	1,3889	1,0231	0,0975
511	40	1,0413	0,7179	1,3635	1,0464	0,1189
520	68	0,9944	0,6602	1,3441	1,0272	0,0961
530	29	1,0053	0,8064	1,1383	1,0074	0,0642
540	30	0,9718	0,7205	1,4062	1,0300	0,1319
600	429	1,0113	0,6725	1,3901	1,0071	0,0920
620	33	1,0053	0,8387	1,1562	1,0002	0,0650
630	66	0,9861	0,8201	1,3150	1,0101	0,0894
640	68	0,9931	0,7158	1,3893	1,0204	0,0978
650	129	0,9963	0,7205	1,2110	1,0029	0,0671
660	50	1,0130	0,7314	1,2824	1,0319	0,1056
680	37	1,0162	0,8243	1,1780	1,0107	0,0918
700	125	0,9900	0,7883	1,2518	1,0020	0,0700
800	276	0,9985	0,7592	1,3499	1,0059	0,0783
810	85	1,0014	0,6792	1,4146	1,0039	0,0873
820	17	0,9898	0,9055	1,1589	1,0070	0,0557

41. tafla. *Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli*

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	207	1,0002	0,6768	1,4554	1,0149	0,0920
20	964	1,0164	0,6836	1,4359	1,0240	0,1065
25	341	0,9880	0,6854	1,4461	1,0309	0,0953
31	41	1,0230	0,6980	1,3474	1,0083	0,0865
70	377	1,0037	0,6966	1,4581	1,0337	0,0999
72	872	1,0056	0,7310	1,4589	1,0106	0,0766
75	32	0,9800	0,7222	1,4441	1,0489	0,1325
80	586	0,9990	0,7234	1,4525	1,0109	0,0819
85	191	1,0118	0,7308	1,3722	1,0111	0,0833
90	941	1,0041	0,7252	1,4539	1,0141	0,0855
91	365	1,0048	0,7954	1,4180	1,0008	0,0731
100	1396	1,0067	0,7025	1,3635	1,0119	0,0806
110	111	1,0105	0,7904	1,2275	1,0072	0,0653

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
120	329	1,0100	0,7886	1,3122	1,0025	0,0708
130	861	1,0084	0,7311	1,3336	1,0038	0,0605
140	37	0,9986	0,8521	1,1740	1,0150	0,0661
150	355	1,0025	0,7313	1,3059	1,0096	0,0825
160	541	1,0068	0,6830	1,3815	1,0076	0,0793
161	293	1,0011	0,7564	1,3162	1,0078	0,0813
170	336	1,0074	0,7726	1,3939	1,0054	0,0687
180	415	0,9959	0,8205	1,2911	1,0057	0,0570
181	47	1,0219	0,8911	1,1119	1,0072	0,0450
200	328	1,0171	0,7169	1,3981	1,0061	0,0867
210	61	0,9995	0,8181	1,2641	1,0088	0,0712
220	212	1,0045	0,7855	1,3246	1,0098	0,0751
270	239	0,9972	0,8374	1,2585	1,0054	0,0518
280	290	1,0003	0,7832	1,3391	1,0144	0,0727
281	109	1,0013	0,7511	1,3502	1,0115	0,0872
283	185	1,0157	0,7901	1,3070	1,0158	0,0811
284	30	1,0010	0,8646	1,1818	1,0148	0,0633
300	205	1,0166	0,7776	1,3594	1,0130	0,0735
320	855	1,0012	0,7235	1,4494	1,0115	0,0850
330	435	1,0090	0,7364	1,2722	1,0036	0,0656
340	704	0,9998	0,7530	1,3840	1,0058	0,0592
350	390	0,9990	0,7684	1,3038	1,0093	0,0683
351	478	1,0002	0,6961	1,4066	1,0053	0,0650
400	269	0,9988	0,7348	1,3850	1,0169	0,0869
500	187	1,0096	0,7456	1,2948	1,0160	0,0734
510	401	0,9988	0,7079	1,4204	1,0170	0,0865
511	212	1,0035	0,7105	1,2269	1,0097	0,0683
520	53	1,0111	0,8203	1,1215	1,0059	0,0460
550	3	0,9432	0,9138	0,9456	1,0001	0,0112
600	792	1,0123	0,6910	1,4459	1,0130	0,0877
620	112	1,0072	0,7676	1,2247	1,0047	0,0698
630	468	1,0050	0,7879	1,3697	1,0048	0,0617
640	248	0,9991	0,7796	1,3224	1,0063	0,0540
650	104	1,0188	0,8329	1,1819	1,0043	0,0610
660	9	1,0120	0,8477	1,2379	1,0351	0,1056
680	205	1,0063	0,7628	1,4159	1,0089	0,0645
700	72	1,0096	0,7688	1,1819	1,0108	0,0669
800	218	1,0035	0,8005	1,2358	1,0050	0,0589

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
810	139	1,0025	0,7805	1,2103	1,0022	0,0449

42. tafla. *Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbýli*

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	40	0,9665	0,6394	1,5735	1,0232	0,1914
2015	2	0,8782	0,8481	0,9083	1,0088	0,0343
2020	98	0,9905	0,7594	1,5561	1,0245	0,1255
2030	64	0,9657	0,7487	1,8132	1,0325	0,1611
2040	236	0,9891	0,6016	1,8083	1,0162	0,1316
2050	432	0,9948	0,5677	1,9258	1,0244	0,1354
2060	153	0,9842	0,5451	1,7316	1,0272	0,1219
2080	4	0,8583	0,8024	0,8723	1,0013	0,0285
2090	7	1,0828	0,7951	1,2289	0,9817	0,1085
3000	319	0,9795	0,5628	1,9324	1,0254	0,1338
3010	8	0,9802	0,8263	1,1546	1,0008	0,0886
3015	17	1,0318	0,8613	1,3074	1,0098	0,1253
3020	57	0,9940	0,7131	1,3695	1,0139	0,1066
3030	6	1,0105	0,8686	1,1259	1,0203	0,0514
3040	12	1,0083	0,7804	1,5021	1,0566	0,2114
3045	2	0,8894	0,7685	1,0103	1,0020	0,1359
3050	1	1,1065	1,1065	1,1065	1,0000	0,0000
3090	2	1,3860	0,8808	1,8912	1,3151	0,3645
3100	36	0,9522	0,6861	1,8097	1,0336	0,1544
3110	34	0,9723	0,7596	1,5967	1,0192	0,1252
3120	78	1,0010	0,6892	1,5644	1,0041	0,1338
3140	12	0,9948	0,7378	1,6438	1,0591	0,1584
3300	1	0,7645	0,7645	0,7645	1,0000	0,0000
4010	2	0,7952	0,6041	0,9864	0,8871	0,2404
4020	55	0,9637	0,5605	1,7289	1,1077	0,2279
4030	14	1,0113	0,7510	1,4832	1,0587	0,2275
4040	15	0,9566	0,5170	1,8018	1,2319	0,3573
4055	1	1,4462	1,4462	1,4462	1,0000	0,0000
4100	76	0,9778	0,5888	1,9739	1,0588	0,2039
4110	32	0,9743	0,8538	1,4337	1,0176	0,1049
4120	10	0,8910	0,7366	1,2259	0,9953	0,1384
4130	7	1,1191	0,8300	1,4852	1,0282	0,1585

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
4140	76	0,9861	0,6533	1,8640	1,0831	0,1968
4150	21	1,0419	0,6934	1,7857	1,0918	0,1715
4160	14	0,9758	0,6258	1,4399	1,0716	0,2083
4170	13	0,9486	0,7322	1,5031	1,0133	0,2122
4185	1	0,9243	0,9243	0,9243	1,0000	0,0000
4210	23	0,9818	0,6922	1,4831	0,9994	0,1668
4225	1	0,9648	0,9648	0,9648	1,0000	0,0000
5010	24	0,9683	0,6954	1,9472	1,0551	0,1862
5020	63	0,9997	0,6617	1,7571	1,0560	0,1631
5030	11	0,9528	0,6936	1,5928	1,1324	0,2613
5045	7	0,8972	0,7827	1,3090	1,0279	0,1296
5110	160	1,0159	0,6943	1,8116	1,0182	0,1095
5120	5	0,9802	0,6755	1,4367	1,0648	0,2212
5135	23	0,9402	0,6464	1,6759	1,0846	0,2501
6000	1	0,9025	0,9025	0,9025	1,0000	0,0000
6010	89	0,9767	0,8526	1,3488	1,0085	0,0727
6020	216	0,9894	0,5288	1,7246	1,0507	0,1613
6030	380	1,0028	0,6844	1,7866	1,0156	0,0990
6040	263	1,0068	0,7246	1,6759	1,0127	0,0895
6050	10	1,0293	0,5578	1,3385	1,1191	0,2144
6070	18	1,1089	0,5038	1,3583	1,0265	0,1744
6080	87	0,9600	0,8193	1,1813	1,0122	0,0652
6110	74	0,9196	0,5220	1,8903	1,1390	0,3265
6115	16	1,0270	0,6790	1,5798	1,0555	0,1593
6120	8	0,9726	0,7930	1,3434	1,0151	0,1228
6130	49	0,9624	0,6160	1,7744	1,1108	0,2393
6140	89	0,9826	0,6940	1,9647	1,0498	0,1320
6150	6	1,0010	0,8700	1,1376	1,0197	0,0847
6160	12	1,0111	0,8773	1,2282	1,0067	0,0874
6165	10	1,0565	0,7805	1,1517	1,0206	0,0988
6170	10	1,0091	0,8163	1,0837	1,0057	0,0521
6210	86	0,9924	0,5965	1,8010	1,0360	0,1764
6215	20	0,9761	0,6736	1,4563	1,0249	0,1515
6220	28	1,1210	0,4856	1,8585	1,2023	0,2570
6225	2	0,8383	0,6479	1,0287	1,1004	0,2271
6240	4	1,2321	1,0687	1,3297	1,0065	0,0877
6250	7	1,1241	0,4688	1,5456	1,0841	0,2449
7010	7	0,9863	0,7254	1,2975	1,0625	0,1488
7020	34	1,0188	0,5655	1,6064	1,0537	0,1998

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
7030	3	0,7597	0,6518	1,0385	1,0167	0,1697
7035	9	0,8369	0,6167	1,7166	1,1147	0,3524
7100	20	1,0364	0,6385	1,3990	1,0048	0,0890
7110	133	1,0000	0,7122	1,3460	1,0115	0,0996
7115	6	1,0444	0,6996	1,7243	1,1531	0,3213
7120	36	0,9957	0,5474	1,5319	1,0350	0,1816
7130	95	0,9879	0,6888	1,9715	1,0540	0,1738
7140	50	0,9748	0,6737	1,7873	1,0443	0,1668
7150	62	0,9678	0,6684	1,8975	1,0485	0,1745
7160	35	0,9110	0,6352	1,7596	1,0553	0,2419
7170	12	1,0210	0,5631	2,0344	1,0941	0,2787
7180	8	1,0413	0,7309	1,4804	1,0263	0,1661
7190	16	0,9884	0,6233	1,6542	1,1371	0,2418
7210	117	0,9826	0,6323	1,7734	1,0516	0,1658
7220	5	1,0086	0,7449	1,4502	1,0507	0,2113
8010	381	0,9858	0,5119	1,8484	1,0173	0,1113
8015	3	0,7792	0,7475	0,9390	1,0032	0,0819
8020	181	0,9789	0,7172	1,9491	1,0120	0,1117
8030	80	0,9963	0,6338	1,7004	1,0186	0,1377
8050	3	1,0019	0,9812	1,0549	1,0011	0,0245
8055	22	0,9549	0,7466	1,8279	1,0773	0,2114
8060	6	0,9174	0,6230	1,0828	1,0402	0,1734
8070	13	1,0333	0,7354	1,6342	1,0196	0,1415
8110	38	0,9799	0,6515	1,6413	1,0399	0,1805
8120	28	0,9625	0,7886	1,4824	1,0566	0,1601
8150	24	0,9716	0,4783	1,9487	1,0416	0,2098
8155	1	1,0975	1,0975	1,0975	1,0000	0,0000
8160	9	1,0151	0,7672	1,6981	1,0407	0,1855
8170	57	0,9671	0,7495	1,8426	1,0177	0,1354
8175	16	0,9580	0,6477	1,8907	1,1150	0,2418
8180	37	0,9366	0,5835	1,4508	1,0183	0,1436
8200	354	0,9984	0,6137	2,0144	1,0315	0,1443

43. tafla. *Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli*

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	14	0,9489	0,7098	1,4045	0,9841	0,2086

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2020	20	1,0018	0,7565	1,3532	1,0080	0,1403
2030	4	1,0501	0,8786	1,1919	1,0099	0,1020
2040	323	0,9941	0,6308	1,5572	1,0194	0,1185
2050	424	0,9917	0,6351	1,9254	1,0314	0,1399
2060	49	0,9584	0,6380	1,7926	1,0357	0,1674
3000	342	0,9930	0,6138	1,5853	1,0173	0,1064
3010	1	1,1990	1,1990	1,1990	1,0000	0,0000
3015	2	1,3304	1,1376	1,5232	1,0251	0,1449
3020	60	0,9790	0,6931	1,6630	1,0344	0,1646
3100	23	0,9526	0,7358	1,5954	1,0646	0,2268
3110	14	0,9720	0,6999	1,1952	1,0246	0,1176
3120	5	0,8837	0,7683	1,1156	0,9941	0,1242
4020	24	0,9667	0,6546	1,6088	1,0865	0,2476
4030	8	1,0413	0,7298	1,3298	1,0186	0,1340
4040	1	0,8450	0,8450	0,8450	1,0000	0,0000
4100	91	0,9801	0,7187	1,5596	1,0420	0,1570
4110	12	0,9464	0,7623	1,3022	1,0537	0,1430
4140	20	0,9982	0,7948	1,4236	1,0295	0,1363
4150	4	1,0285	0,9805	1,1671	1,0017	0,0515
4160	6	0,9400	0,6419	1,7040	1,1302	0,2025
4170	6	0,9861	0,8346	1,2658	1,0198	0,1179
4210	4	1,0645	1,0331	1,1090	1,0006	0,0217
5010	4	1,0020	0,8584	1,2105	1,0052	0,1391
5020	4	0,9468	0,9009	1,2118	1,0032	0,1001
5030	2	1,0021	0,9719	1,0322	0,9951	0,0301
5110	77	0,9964	0,7428	1,4906	1,0234	0,1149
5135	4	1,1008	1,0121	1,3633	0,9854	0,0970
6010	209	0,9907	0,8283	1,3184	1,0059	0,0591
6020	265	0,9899	0,6335	1,7400	1,0308	0,1545
6030	339	0,9995	0,7292	1,5273	1,0168	0,0977
6040	336	1,0160	0,6807	1,5351	1,0159	0,1025
6080	131	0,9596	0,7857	1,4669	1,0091	0,0734
6110	44	0,9350	0,6298	1,6920	1,1110	0,2737
6130	15	0,9629	0,6245	1,5558	1,0671	0,1855
6140	29	0,9636	0,8100	1,4823	1,0206	0,1337
6150	4	1,0451	0,9731	1,0712	0,9942	0,0246
6160	5	1,0046	0,9049	1,1180	1,0055	0,0610
6165	1	0,8768	0,8768	0,8768	1,0000	0,0000
6210	54	1,0082	0,6372	1,4634	1,0518	0,1464

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
7020	8	1,0170	0,8440	1,2695	1,0112	0,0823
7100	6	1,0620	0,6900	1,2371	1,0566	0,1152
7110	90	1,0013	0,7127	1,6189	1,0178	0,1107
7120	7	0,9955	0,8960	1,1040	1,0036	0,0637
7130	60	1,0257	0,6762	1,5401	1,0361	0,1496
7140	8	0,9649	0,8076	1,3214	1,0174	0,1390
7150	17	1,0060	0,8836	1,2356	1,0054	0,0835
7160	9	0,9820	0,7735	1,5564	1,0385	0,1781
7210	68	0,9868	0,7408	1,6242	1,0189	0,1065
7220	1	1,3306	1,3306	1,3306	1,0000	0,0000
8010	153	1,0122	0,6099	1,3438	1,0070	0,1070
8020	15	0,9993	0,7711	1,2333	1,0014	0,0685
8030	26	0,9707	0,7731	1,4317	1,0186	0,1371
8060	3	1,0348	0,9194	1,0937	1,0152	0,0561
8110	3	1,0561	0,9309	1,1561	1,0182	0,0711
8150	1	0,9901	0,9901	0,9901	1,0000	0,0000
8170	3	0,9224	0,8129	1,1202	1,0132	0,1110
8180	9	1,0223	0,8776	1,3417	0,9908	0,0983
8200	276	0,9865	0,6254	1,6042	1,0333	0,1420

I Breytur atvinnumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2016. 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.

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

Breyta	**Lýsing**
4hæðireðafleiri	Er byggingin fjögurra hæða eða meira? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
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 2000 verður gildi breytunnar 15. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir35	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Gildi þessarar breytu er 0–35.
ánlyftu	Er engin lyfta í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0. Fyrir rými á 1. hæð á þessi breyta ekki við.
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 $m^2_{\text{verðmæt rými}}$	Heildarflatarmál rýma í fasteigninni sem bera mat. Um er að ræða rými sem flokkuð eru sem skrifstofa, verslun, iðnaður, vörugeymsla, salur eða íbúðarrými. Sjá nánar í kafla 6.2.
iðnaður	Flokkast rýmið sem iðnaðarrými? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallari	Flokkast rýmið sem kjallari? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallariekkiverslun	Er rýmið í kjallara og ekki um verslunarrými að ræða? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	**Lýsing**
kjallariverslun	Er rýmið verslun í kjallara? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
lodarhlf	Nýting lóðar er þrír mínus lóðarstærð deilt með botnflatarmáli. Tekur gildi frá 0 upp í 2.
m^2	Heildarstærð verðmetinna rýma.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem leigutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ofar3,4hæðar	Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 annars 0.
salur	Flokkast rýmið sem salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
stál	Er byggingin stálgrindarhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skrifstofa	Flokkast rýmið sem skrifstofa? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
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.
timbur	Er byggingin timburhús? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í leiguverði vegna til dæmis staðsetningar í verslunarkjarna.
verslun	Flokkast rýmið sem verslun? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
versluná3hæðeðaofar	Flokkast rýmið sem verslunarrými og er á 3. hæð eða ofar? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
verslun/salur	Flokkast rýmið sem verslun eða salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
verslungötuhæð	Er rýmið verslun á götuhæð? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægðra verslanna.

J Matslíkön atvinnuleigulíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í töluleg form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi leiguverðslíkan í samræmi við gerð viðkomandi eignar. Alls hafa 3 leigulíkön 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 2016.

Fasteignamat

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

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

Leiguverð

Skrifstofueign

$$\begin{aligned}\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = {} & 1.983 \cdot 1{,}059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0{,}870^{\text{iðnaður}} \cdot 0{,}757^{\text{geymsla}} \cdot 0{,}993^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 0{,}812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0{,}484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1{,}017^{\text{4hæðireðafleiri}} \cdot 0{,}902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ & \cdot 1{,}029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0{,}894^{\text{timbur}} \quad \cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0{,}275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand}\end{aligned}$$

Verslunareign

$$\begin{aligned}\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = {} & 2.181 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160}\right)^{-0{,}1096} \cdot 0{,}872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0{,}711^{\text{iðnaður}} \cdot 0{,}551^{\text{geymsla}} \\ & \cdot 0{,}866^{\text{salur}} \cdot 0{,}993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0{,}947^{\text{kjallari}} \cdot 1{,}055^{\text{stál}} \cdot 0{,}741^{\text{ofar3,4hæðar}} \\ & \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand}\end{aligned}$$

Iðnaðareign

$$\begin{aligned}\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = {} & 1.385 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250}\right)^{-0{,}0326} \cdot 1{,}035^{\text{skrifstofa}} \quad \cdot 1{,}232^{\text{verslun/salur}} \\ & \cdot 0{,}996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0{,}734^{\text{kjallari}} \cdot 0{,}944^{\text{lodhlf}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand}\end{aligned}$$

Grunnmat

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

Skrifstofueign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 1.983 \cdot 0{,}870^{\text{iðnaður}} \cdot 0{,}757^{\text{geymsla}}$$

Verslunareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 2.181 \cdot 0{,}872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0{,}711^{\text{iðnaður}} \cdot 0{,}551^{\text{geymsla}} \quad \cdot 0{,}866^{\text{salur}}$$

Iðnaðareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 1.385 \cdot 1{,}035^{\text{skrifstofa}} \cdot 1{,}232^{\text{verslun/salur}}$$

K Matssvæði og undirmatssvæði atvinnumatslíkans

Landupplýsingadeild Þjóðskrár Íslands og sveitarfélög hafa lagt mikla vinnu í að hnitsetja allar eignir á landinu og nú er svo komið að nánast allar íbúðareignir og stór hluti atvinnueigna eru hnitsettar. Við endurmat fasteignamats er hnitagrunnur Þjóðskrár Íslands og landupplýsingaforrit notuð til að mynda matssvæði. Matssvæði utan höfuðborgarsvæðisins eru að jafnaði tvennskonar, annars vegar eru þéttbýliskjarnar og hins vegar stærri dreifbýlissvæði. Á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri voru jafnframt mynduð undirmatssvæði. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Fyrir atvinnueignir er aðallega um að ræða verslunarkjarna. Matssvæði og undirmatssvæði má sjá á kortum í viðauka U. Við endurmat fasteignamats atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2016 voru matssvæði og undirmatssvæði nánast óbreytt milli ára.

45. tafla. *Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði*

Matssvæði	Heiti	Svæðisstuðull	Lóðarstuðull
1	Seltjarnarnes	0,8000	0,1186
2	Miðbær	1,3605	0,1569
3	Reykjavík megnið	1,0000	0,1541
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,2000	0,1540
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,9000	0,1374
6	Skeifan	0,9500	0,1421
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,9000	0,1592
8	Úthverfi	0,9020	0,1466
9	Hálsar	0,8590	0,1552
10	Höfðar	0,7720	0,1394
11	Grafarholt/Korputorg	0,9020	0,1552
12	Reykjavíkurhöfn	1,1000	0,1591
13	Kringlan	1,0000	0,1541
14	Mosfellsbær	0,8480	0,1590
15	Esjumelar	1,0000	0,1526
21	Kópavogur: Hvörf	0,7500	0,1537
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,8100	0,1263
23	Kópavogur	0,8000	0,1556
24	Kópavogur: Smáralind/Smáratorg/Dalsvegur/Lindir	0,9000	0,1440
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,6500	0,1345
26	Kópavogur: Kársnes	0,8000	0,1623
31	Garðabær: Kauptún/Hraun	0,6311	0,0947
32	Garðabær	0,8350	0,1558
33	Garðabær: Lyngás	0,8050	0,1660
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,8500	0,1541

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,5590	0,1531
43	Hafnarfjörður: Miðbær	1,0000	0,1548
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	1,0000	0,1573
45	Hafnarfjörður	0,8050	0,1557
51	Garðabær: Álftanes	1,0000	0,1526
290	Kjalarnes	0,6000	0,0832
2010	Vogar	0,4086	0,0957
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3840	0,0862
2020	Sandgerði	0,4774	0,1100
2030	Garður	0,4774	0,1128
2040	Njarðvík	0,6300	0,1352
2050	Keflavík	0,6300	0,1434
2060	Grindavík	0,5763	0,1365
2080	Ásbrú	0,4493	0,1041
2090	Hafnir	0,3840	0,0862
2100	Leifsstöð	0,4493	0,1001
3000	Akranes	0,5500	0,1194
3002	Grundartangi	0,5490	0,1170
3010	Hvanneyri	0,4705	0,0866
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,3295	0,0769
3020	Borgarnes	0,5175	0,0863
3030	Borgarbyggð	0,3295	0,0778
3035	Andakílshreppur	0,3295	0,0778
3040	Búðardalur	0,2740	0,0856
3045	Dalabyggð	0,2194	0,0801
3060	Flatey á Breiðafirði	0,2194	0,0801
3070	Snæfellsnes: Suður	0,3295	0,0711
3080	Snæfellsnes: Norður	0,3295	0,0778
3090	Rif	0,4387	0,0780
3100	Ólafsvík	0,4387	0,0827
3110	Grundarfjörður	0,5154	0,1002
3120	Stykkishólmur	0,5154	0,0907
3130	Bifröst	0,5154	0,0910
3140	Hellissandur	0,4387	0,0829
3145	Norðurárdalur	0,3295	0,0778
3300	Kjós	0,3295	0,0778
4010	Reykhólahreppur	0,2240	0,0848
4020	Patreksfjörður	0,2240	0,0862
4030	Tálknafjörður	0,2240	0,0822

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
4040	Bíldudalur	0,2240	0,0850
4055	Vesturbyggð	0,1980	0,0808
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,4390	0,0781
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,4390	0,0767
4120	Hnífsdalur	0,3290	0,0778
4130	Súðavík	0,3290	0,0836
4140	Bolungarvík	0,3290	0,0849
4150	Suðureyri	0,2240	0,0863
4160	Flateyri	0,2240	0,0874
4170	Þingeyri	0,2240	0,0854
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1980	0,0767
4210	Hólmavík	0,2240	0,0854
4225	Strandir	0,1980	0,0808
5010	Hvammstangi	0,3948	0,0929
5020	Blönduós	0,3948	0,0930
5030	Skagaströnd	0,3290	0,0821
5045	Húnavatnssýsla	0,2744	0,0787
5110	Sauðárkrókur	0,4935	0,1176
5120	Hofsós	0,3290	0,0796
5130	Varmahlíð	0,2744	0,0836
5135	Skagafjörður	0,2744	0,0787
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,5489	0,1001
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,8000	0,1430
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,8000	0,1402
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,8000	0,1366
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,8000	0,1457
6050	Hrísey	0,2740	0,0840
6060	Grímsey	0,2740	0,0787
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2740	0,0787
6110	Siglufjörður	0,3574	0,0831
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2740	0,0716
6120	Grenivík	0,3574	0,0774
6130	Ólafsfjörður	0,3293	0,0830
6140	Dalvík	0,4391	0,0815
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,7685	0,1345
6160	Hrafnagilshverfi	0,5489	0,1001
6165	Akureyri nærsveit	0,5489	0,1001
6170	Svalbarðseyri	0,4391	0,0808
6210	Húsavík	0,4391	0,0844

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,3574	0,0811
6220	Þórshöfn	0,3072	0,0812
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1974	0,0809
6240	Kópasker	0,3072	0,0854
6245	Öxarfjörður	0,3072	0,0781
6250	Raufarhöfn	0,2740	0,0846
7010	Bakkafjörður	0,3070	0,0781
7020	Vopnafjörður	0,3070	0,0774
7030	Bakkagerði	0,3070	0,0829
7035	Fljótsdalssvæði	0,2190	0,0812
7100	Fellabær	0,5922	0,0943
7110	Egilsstaðir	0,5922	0,1104
7115	Austfirðir	0,2190	0,0820
7120	Seyðisfjörður	0,3840	0,0813
7130	Neskaupstaður	0,4380	0,0816
7140	Eskifjörður	0,4380	0,0825
7150	Reyðarfjörður	0,4390	0,0824
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3840	0,0854
7170	Stöðvarfjörður	0,3290	0,0720
7180	Breiðdalsvík	0,3290	0,0825
7190	Djúpivogur	0,3290	0,0795
7210	Höfn	0,3880	0,0809
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3880	0,0771
8010	Selfoss	0,8200	0,1233
8015	Ölfushreppur	0,6000	0,1096
8020	Hveragerði	0,7045	0,1409
8030	Þorlákshöfn	0,7045	0,1389
8050	Laugarvatn	0,5200	0,1056
8055	Árnessvæði	0,4096	0,0735
8060	Reykholt	0,5200	0,1010
8070	Flúðir	0,5200	0,1024
8110	Eyrarbakki	0,6584	0,1394
8120	Stokkseyri	0,6584	0,1299
8150	Vík	0,2848	0,0843
8155	Skaftársvæði	0,4096	0,0804
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2848	0,0809
8170	Hvolsvöllur	0,5200	0,1067
8175	Rangársvæði	0,4096	0,0804
8180	Hella	0,5200	0,1078

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
8200	Vestmannaeyjar	0,4320	0,1057

46. tafla. *Matssvæði: Verslunarhúsnæði*

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7530	0,1345
2	Miðbær	1,5000	0,1316
3	Reykjavík megnið	0,9160	0,1417
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,0990	0,1437
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,8660	0,1318
6	Skeifan	0,9600	0,1091
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,0000	0,1339
8	Úthverfi	0,6950	0,1529
9	Hálsar	0,8860	0,1521
10	Höfðar	0,7744	0,1334
11	Grafarholt/Korputorg	0,8860	0,1519
12	Reykjavíkurhöfn	1,0000	0,1481
13	Kringlan	3,2530	0,0406
14	Mosfellsbær	0,7160	0,1531
15	Esjumelar	1,0000	0,1526
21	Kópavogur: Hvörf	0,7300	0,1525
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,8050	0,1179
23	Kópavogur	0,7500	0,1444
24	Kópavogur: Smáralind/Smáratorg/Dalsvegur/Lindir	0,7762	0,1237
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,7251	0,1265
26	Kópavogur: Kársnes	0,7450	0,1536
31	Garðabær: Kauptún/Hraun	0,6180	0,0948
32	Garðabær	0,6880	0,1409
33	Garðabær: Lyngás	0,6880	0,1528
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,7328	0,1356
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,7910	0,1524
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,8530	0,1350
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,7880	0,1525
45	Hafnarfjörður	0,7880	0,1530
51	Garðabær: Álftanes	0,6000	0,0921
290	Kjalarnes	0,5880	0,0922
2010	Vogar	0,3736	0,1143
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3511	0,1105

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
2020	Sandgerði	0,4367	0,1331
2030	Garður	0,4367	0,1329
2040	Njarðvík	0,5817	0,1351
2050	Keflavík	0,5641	0,1120
2060	Grindavík	0,5269	0,1355
2080	Ásbrú	0,4111	0,1257
2090	Hafnir	0,3511	0,1105
2100	Leifsstöð	0,4111	0,1284
3000	Akranes	0,5314	0,1186
3002	Grundartangi	0,5314	0,1216
3010	Hvanneyri	0,4308	0,1064
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,3008	0,0781
3020	Borgarnes	0,4738	0,1033
3030	Borgarbyggð	0,3008	0,0778
3035	Andakílshreppur	0,3008	0,0797
3040	Búðardalur	0,2510	0,0791
3045	Dalabyggð	0,2005	0,0822
3060	Flatey á Breiðafirði	0,2005	0,0822
3070	Snæfellsnes: Suður	0,3008	0,0776
3080	Snæfellsnes: Norður	0,3008	0,0797
3090	Rif	0,4017	0,0969
3100	Ólafsvík	0,4017	0,0974
3110	Grundarfjörður	0,4715	0,1130
3120	Stykkishólmur	0,4715	0,1134
3130	Bifröst	0,4715	0,1130
3140	Hellissandur	0,4017	0,0970
3145	Norðurárdalur	0,3008	0,0797
3300	Kjós	0,3008	0,0797
4010	Reykhólahreppur	0,2048	0,0801
4020	Patreksfjörður	0,2048	0,0801
4030	Tálknafjörður	0,2048	0,0803
4040	Bíldudalur	0,2048	0,0804
4055	Vesturbyggð	0,1803	0,0811
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,4018	0,0767
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,4018	0,0764
4120	Hnífsdalur	0,3009	0,0797
4130	Súðavík	0,3009	0,0776
4140	Bolungarvík	0,3009	0,0780
4150	Suðureyri	0,2048	0,0803

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
4160	Flateyri	0,2048	0,0821
4170	Þingeyri	0,2048	0,0804
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1803	0,0831
4210	Hólmavík	0,2048	0,0802
4225	Strandir	0,1803	0,0815
5010	Hvammstangi	0,3610	0,1049
5020	Blönduós	0,3610	0,1049
5030	Skagaströnd	0,3008	0,0881
5045	Húnavatnssýsla	0,2508	0,0790
5110	Sauðárkrókur	0,4517	0,0924
5120	Hofsós	0,3008	0,0879
5130	Varmahlíð	0,2508	0,0787
5135	Skagafjörður	0,2508	0,0807
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,5018	0,1390
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,8340	0,1334
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,8500	0,1340
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,8340	0,1340
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,8340	0,1337
6050	Hrísey	0,2509	0,0825
6060	Grímsey	0,2509	0,0826
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2509	0,0844
6110	Siglufjörður	0,3268	0,1056
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2509	0,0820
6120	Grenivík	0,3268	0,1059
6130	Ólafsfjörður	0,3009	0,0979
6140	Dalvík	0,4013	0,1280
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,7027	0,1347
6160	Hrafnagilshverfi	0,5018	0,1390
6165	Akureyri nærsveit	0,5018	0,1390
6170	Svalbarðseyri	0,4013	0,1313
6210	Húsavík	0,4013	0,1284
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,3268	0,1054
6220	Þórshöfn	0,2808	0,0919
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1808	0,0831
6240	Kópasker	0,2808	0,0919
6245	Öxarfjörður	0,2808	0,0919
6250	Raufarhöfn	0,2509	0,0828
7010	Bakkafjörður	0,2813	0,0801
7020	Vopnafjörður	0,2813	0,0785

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
7030	Bakkagerði	0,2813	0,0784
7035	Fljótsdalssvæði	0,2010	0,0800
7100	Fellabær	0,5421	0,1535
7110	Egilsstaðir	0,6174	0,1491
7115	Austfirðir	0,2009	0,0801
7120	Seyðisfjörður	0,3512	0,0806
7130	Neskaupstaður	0,4006	0,0913
7140	Eskifjörður	0,4006	0,0916
7150	Reyðarfjörður	0,4013	0,0914
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3512	0,0811
7170	Stöðvarfjörður	0,3012	0,0782
7180	Breiðdalsvík	0,3012	0,0782
7190	Djúpivogur	0,3012	0,0781
7210	Höfn	0,3553	0,1026
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3553	0,1027
8010	Selfoss	0,7125	0,1341
8015	Ölfushreppur	0,5488	0,1348
8020	Hveragerði	0,6442	0,1345
8030	Þorlákshöfn	0,6442	0,1349
8050	Laugarvatn	0,4755	0,1362
8055	Árnessvæði	0,3742	0,1371
8060	Reykholt	0,4755	0,1355
8070	Flúðir	0,4755	0,1355
8110	Eyrarbakki	0,6021	0,1352
8120	Stokkseyri	0,6021	0,1346
8150	Vík	0,2600	0,1395
8155	Skaftársvæði	0,3742	0,1409
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2600	0,1400
8170	Hvolsvöllur	0,4754	0,1360
8175	Rangársvæði	0,3742	0,1375
8180	Hella	0,4754	0,1362
8200	Vestmannaeyjar	0,3958	0,0926

47. tafla. *Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði*

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
1	Seltjarnarnes	0,9000	0,1399
2	Miðbær	1,5722	0,1769

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
3	Reykjavík megnið	0,9300	0,1809
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3000	0,1807
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	1,0700	0,1550
6	Skeifan	1,2580	0,1468
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,1280	0,1489
8	Úthverfi	0,8490	0,1371
9	Hálsar	0,9500	0,1380
10	Höfðar	0,9000	0,1375
11	Grafarholt/Korputorg	0,9200	0,1415
12	Reykjavíkurhöfn	1,3000	0,1489
13	Kringlan	0,9300	0,1809
14	Mosfellsbær	0,7000	0,1399
15	Esjumelar	0,7000	0,1133
21	Kópavogur: Hvörf	0,9000	0,1449
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,9000	0,1402
23	Kópavogur	0,9000	0,1426
24	Kópavogur: Smáralind/Smáratorg/Dalsvegur/Lindir	1,0500	0,1710
25	Kópavogur: Smiðju-/Skemmuvegur	0,9000	0,1371
26	Kópavogur: Kársnes	0,9200	0,1673
31	Garðabær: Kauptún/Hraun	1,0000	0,1486
32	Garðabær	1,0000	0,1495
33	Garðabær: Lyngás	0,9000	0,1378
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,9500	0,1399
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,6926	0,1440
43	Hafnarfjörður: Miðbær	1,0000	0,1329
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,8200	0,1634
45	Hafnarfjörður	0,7000	0,1348
51	Garðabær: Álftanes	1,0000	0,1526
290	Kjalarnes	0,6200	0,1461
2010	Vogar	0,3725	0,0894
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3200	0,0853
2020	Sandgerði	0,4000	0,1036
2030	Garður	0,4132	0,1007
2040	Njarðvík	0,4591	0,1215
2050	Keflavík	0,5200	0,1224
2060	Grindavík	0,5000	0,1223
2080	Ásbrú	0,3500	0,0940
2090	Hafnir	0,3200	0,0849
2100	Leifsstöð	0,8000	0,1448

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
3000	Akranes	0,4815	0,1101
3002	Grundartangi	0,7500	0,0690
3010	Hvanneyri	0,3900	0,0635
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,2700	0,0638
3020	Borgarnes	0,4500	0,0616
3030	Borgarbyggð	0,2700	0,0642
3035	Andakílshreppur	0,2700	0,0637
3040	Búðardalur	0,2200	0,0660
3045	Dalabyggð	0,1700	0,0684
3060	Flatey á Breiðafirði	0,2000	0,0719
3070	Snæfellsnes: Suður	0,2700	0,0636
3080	Snæfellsnes: Norður	0,2700	0,0628
3090	Rif	0,3800	0,0622
3100	Ólafsvík	0,3800	0,0614
3110	Grundarfjörður	0,4400	0,0658
3120	Stykkishólmur	0,4400	0,0674
3130	Bifröst	0,4700	0,0734
3140	Hellissandur	0,3800	0,0627
3145	Norðurárdalur	0,3000	0,0697
3300	Kjós	0,2500	0,0710
4010	Reykhólahreppur	0,1800	0,0671
4020	Patreksfjörður	0,1800	0,0627
4030	Tálknafjörður	0,1800	0,0648
4040	Bíldudalur	0,1800	0,0624
4055	Vesturbyggð	0,1600	0,0680
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,3600	0,0616
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,3600	0,0659
4120	Hnífsdalur	0,2700	0,0613
4130	Súðavík	0,2700	0,0634
4140	Bolungarvík	0,2700	0,0624
4150	Suðureyri	0,1800	0,0666
4160	Flateyri	0,1800	0,0652
4170	Þingeyri	0,1800	0,0652
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1600	0,0691
4210	Hólmavík	0,1800	0,0667
4225	Strandir	0,1600	0,0695
5010	Hvammstangi	0,3300	0,0630
5020	Blönduós	0,3300	0,0639
5030	Skagaströnd	0,2700	0,0632

Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
5045	Húnavatnssýsla	0,2200	0,0647
5110	Sauðárkrókur	0,4200	0,0654
5120	Hofsós	0,2700	0,0618
5130	Varmahlíð	0,2200	0,0656
5135	Skagafjörður	0,2200	0,0652
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,4400	0,0733
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,7000	0,1205
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,7000	0,1158
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,7000	0,1177
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,7500	0,1186
6050	Hrísey	0,2200	0,0626
6060	Grímsey	0,2200	0,0649
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2200	0,0622
6110	Siglufjörður	0,3000	0,0619
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2200	0,0648
6120	Grenivík	0,3000	0,0639
6130	Ólafsfjörður	0,2700	0,0631
6140	Dalvík	0,3600	0,0620
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,6500	0,0970
6160	Hrafnagilshverfi	0,4400	0,0742
6165	Akureyri nærsveit	0,4400	0,0739
6170	Svalbarðseyri	0,3600	0,0634
6210	Húsavík	0,3600	0,0623
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,2900	0,0655
6220	Þórshöfn	0,2500	0,0649
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1500	0,0691
6240	Kópasker	0,2500	0,0650
6245	Öxarfjörður	0,2500	0,0703
6250	Raufarhöfn	0,2200	0,0641
7010	Bakkafjörður	0,2500	0,0668
7020	Vopnafjörður	0,2500	0,0656
7030	Bakkagerði	0,2500	0,0652
7035	Fljótsdalssvæði	0,1800	0,0682
7100	Fellabær	0,5400	0,0881
7110	Egilsstaðir	0,5400	0,0870
7115	Austfirðir	0,1700	0,0688
7120	Seyðisfjörður	0,3200	0,0627
7130	Neskaupstaður	0,3700	0,0826
7140	Eskifjörður	0,3700	0,0808

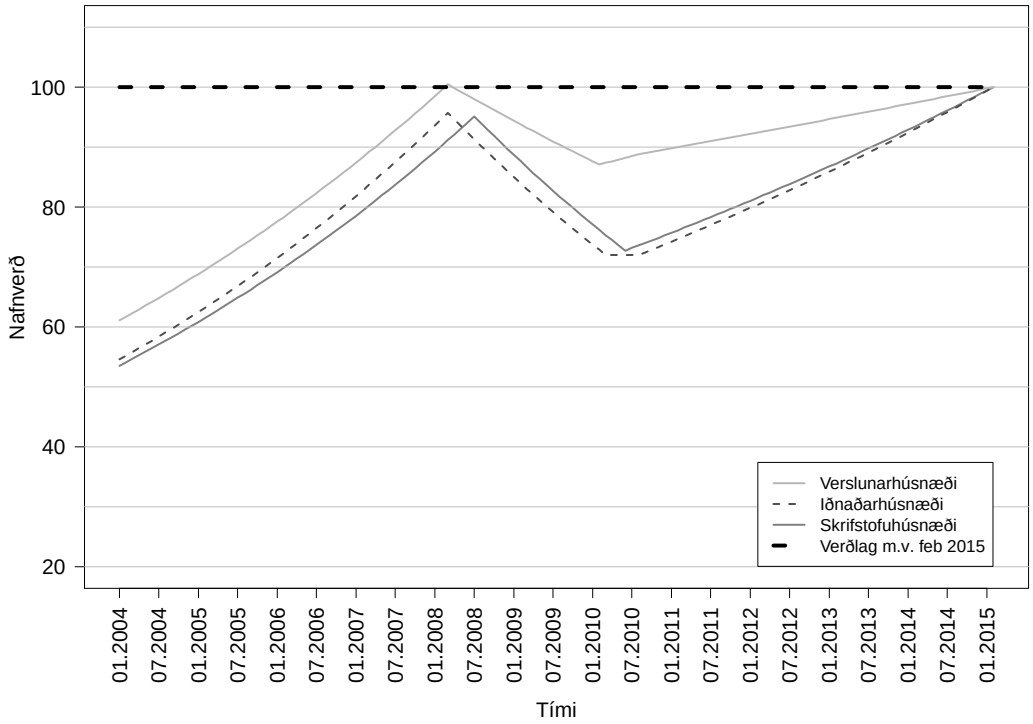
Mats-svæði	Heiti	Svæðis-stuðull	Lóðar-stuðull
7150	Reyðarfjörður	0,3800	0,0624
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3200	0,0631
7170	Stöðvarfjörður	0,2700	0,0632
7180	Breiðdalsvík	0,2700	0,0647
7190	Djúpivogur	0,2700	0,0656
7210	Höfn	0,3300	0,0727
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3540	0,0812
8010	Selfoss	0,5700	0,1244
8015	Ölfushreppur	0,5000	0,1234
8020	Hveragerði	0,5700	0,1248
8030	Þorlákshöfn	0,5500	0,1220
8050	Laugarvatn	0,4200	0,0696
8055	Árnessvæði	0,3300	0,0648
8060	Reykholt	0,4200	0,0657
8070	Flúðir	0,4200	0,0686
8110	Eyrarbakki	0,5200	0,0846
8120	Stokkseyri	0,5200	0,0826
8150	Vík	0,3300	0,0687
8155	Skaftársvæði	0,3300	0,0646
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,3300	0,0708
8170	Hvolsvöllur	0,4400	0,0666
8175	Rangársvæði	0,3300	0,0635
8180	Hella	0,4400	0,0665
8200	Vestmannaeyjar	0,4014	0,0632

48. tafla. *Undirmatssvæði*

Undirmats-svæði	Heiti	Svæðastuðlar		
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður
1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,000	1,300	1,000
2	Garðabær: Litlatún	1,000	2,007	1,129
3	Garðabær: Garðatorg	1,000	1,000	1,000
4	Kópavogur: Smáralind	1,000	2,301	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

Undirmats-svæði	Heiti	Svæðastuðlar		
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður
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	1,239	1,900	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

L Tímaleiðréttingar leigusamninga um atvinnuhúsnæði



12. mynd. *Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis.*

M Marktækir stuðlar leigulíkans atvinnumats

49. tafla. *Marktækir stuðlar: Skrifstofur*

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

50. tafla. *Marktækir stuðlar: Verslun*

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

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

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

51. tafla. *Marktækir stuðlar: Iðnaður*

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

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

N Svæðastuðlar

52. tafla. *Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði*

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

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

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

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

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

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

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

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

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
5706	01	Akrahreppur	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,1338	0,3716
	02	Akrahreppur	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,0968	0,3228	0,1338	0,3716
6000	01	Akureyri	0,5448	0,7895	0,5448	0,7895	0,5842	0,7895	0,5448	0,7895	0,4088	0,6489
	02	Akureyri	0,1292	0,3401	0,1292	0,3401	0,1292	0,3401	0,1292	0,3401	0,4292	0,6813
	03	Hrísey	0,0712	0,2917	0,0712	0,2917	0,0712	0,2917	0,0712	0,2917	0,1402	0,3893
	05	Grímsey	0,0507	0,2029	0,0507	0,2029	0,0507	0,2029	0,0507	0,2029	0,1338	0,3716
	06	Grímsey	0,0515	0,2062	0,0515	0,2062	0,0515	0,2062	0,0515	0,2062	0,1338	0,3716
6100	01	Húsavík	0,2192	0,5208	0,2192	0,5208	0,2708	0,5208	0,2192	0,5208	0,3003	0,5460
	03	Reykjahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	04	Reykjahreppur	0,0838	0,2794	0,0838	0,2794	0,0838	0,2794	0,0838	0,2794	0,1286	0,3573
	08	Kelduneshreppur	0,0812	0,2708	0,0812	0,2708	0,0812	0,2708	0,0812	0,2708	0,0954	0,2891
	09	Öxarfjarðarhreppur	0,0561	0,1871	0,0561	0,1871	0,0561	0,1871	0,0561	0,1871	0,0954	0,2891
	10	Öxarfjarðarhreppur	0,0711	0,2844	0,0711	0,2844	0,0711	0,2844	0,0711	0,2844	0,0954	0,2891
	11	Fjallahreppur	0,0386	0,1930	0,0386	0,1930	0,0386	0,1930	0,0386	0,1930	0,0954	0,2891
	13	Raufarhafnarhreppur	0,0293	0,1173	0,0293	0,1173	0,0293	0,1173	0,0293	0,1173	0,0954	0,2891
6250	01	Siglufjörður	0,1040	0,3031	0,1040	0,3031	0,0815	0,3031	0,0815	0,3031	0,2193	0,4665
	02	Siglufjörður	0,0519	0,2594	0,0519	0,2594	0,0519	0,2594	0,0519	0,2594	0,2193	0,4665
	03	Ólafsfjörður	0,1389	0,3473	0,1389	0,3473	0,1389	0,3473	0,1389	0,3473	0,2813	0,5516
	04	Ólafsfjörður	0,0902	0,3007	0,0902	0,3007	0,0902	0,3007	0,0902	0,3007	0,2813	0,5516
6400	01	Dalvík	0,2279	0,4748	0,2279	0,4748	0,2849	0,4748	0,2279	0,4748	0,3032	0,5615
	02	Dalvík	0,1221	0,3487	0,1221	0,3487	0,1221	0,3487	0,1221	0,3487	0,3154	0,5840
	04	Svarfaðardalshreppur	0,0849	0,3396	0,0849	0,3396	0,0849	0,3396	0,0849	0,3396	0,1402	0,3893
	05	Árskógshreppur	0,1272	0,3475	0,1272	0,3475	0,1251	0,3475	0,1272	0,3475	0,1348	0,3744
	06	Árskógshreppur	0,0992	0,3307	0,0992	0,3307	0,0992	0,3307	0,0992	0,3307	0,1402	0,3893

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
6513	01	Hrafnagil	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,1402	0,3893
	02	Eyjafjarðarsveit	0,1793	0,4384	0,1793	0,4384	0,1534	0,4384	0,1793	0,4384	0,1402	0,3893
	03	Eyjafjarðarsveit	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,2675	0,5945	0,1402	0,3893
6515	02	Skriðuhreppur	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1402	0,3893
	04	Öxnadalshreppur	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1402	0,3893
	05	Glæsibæjarhreppur	0,2644	0,5876	0,2644	0,5876	0,2644	0,5876	0,2644	0,5876	0,1402	0,3893
	06	Glæsibæjarhreppur	0,1383	0,3458	0,1383	0,3458	0,1383	0,3458	0,1383	0,3458	0,1402	0,3893
	07	Arnarneshreppur	0,1170	0,3343	0,1170	0,3343	0,1170	0,3343	0,1170	0,3343	0,1402	0,3893
	08	Arnarneshreppur	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1206	0,3447	0,1402	0,3893
6601	01	Svalbarðseyri	0,2728	0,5957	0,2728	0,5957	0,2681	0,5957	0,2728	0,5957	0,1402	0,3893
	02	Svalbarðsstrandarhreppur	0,1709	0,4069	0,1709	0,4069	0,1709	0,4069	0,1709	0,4069	0,1402	0,3893
	03	Svalbarðsströnd	0,2728	0,5957	0,2728	0,5957	0,2681	0,5957	0,2728	0,5957	0,1402	0,3893
6602	01	Grýtubakkahreppur	0,1596	0,3801	0,1596	0,3801	0,1596	0,3801	0,1596	0,3801	0,1348	0,3744
	02	Grýtubakkahreppur	0,1444	0,4127	0,1444	0,4127	0,1444	0,4127	0,1444	0,4127	0,1348	0,3744
6607	01	Skútustaðahreppur	0,1159	0,3310	0,1159	0,3310	0,1159	0,3310	0,1159	0,3310	0,1286	0,3573
	02	Skútustaðahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	03	Kröfluvirkjun	0,0974	0,3247	0,0974	0,3247	0,0974	0,3247	0,0974	0,3247	0,1286	0,3573
6611	02	Tjörneshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
6612	02	Hálshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	04	Ljósavatnshreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	06	Bárðdælahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	08	Reykdælahreppur	0,1100	0,3666	0,1100	0,3666	0,1100	0,3666	0,1100	0,3666	0,1286	0,3573
	10	Aðaldælahreppur	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,0972	0,3239	0,1286	0,3573
	11	Laxárvirkjun	0,0984	0,3279	0,0984	0,3279	0,0984	0,3279	0,0984	0,3279	0,1351	0,3752

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

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

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	17	Grímsárvirkjun	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,3665	0,1154	0,3498
	18	Skriðdalur	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,0905	0,3621	0,1099	0,3332
7708	02	Lón	0,0877	0,3506	0,0877	0,3506	0,0877	0,3506	0,0877	0,3506	0,1050	0,3180
	03	Nes	0,0796	0,3185	0,0796	0,3185	0,0796	0,3185	0,0796	0,3185	0,1050	0,3180
	04	Nes	0,1086	0,2468	0,1086	0,2468	0,1086	0,2468	0,1086	0,2468	0,1050	0,3180
	05	Höfn	0,1220	0,3051	0,1220	0,3051	0,1220	0,3051	0,1220	0,3051	0,1050	0,3180
	06	Höfn	0,2212	0,4096	0,2212	0,4096	0,2581	0,4096	0,2212	0,4096	0,1050	0,3180
	07	Mýrar	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,1050	0,3180
	09	Smyrlabjargavirkjun	0,0573	0,2865	0,0573	0,2865	0,0573	0,2865	0,0573	0,2865	0,1102	0,3339
	10	Suðursveit	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,1050	0,3180
	12	Öræfi	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,0566	0,2830	0,1050	0,3180
8000	01	Vestmannaeyjar	0,3073	0,6025	0,3073	0,6025	0,3073	0,6025	0,3073	0,6025	0,1441	0,4003
	02	Vestmannaeyjar	0,1664	0,4755	0,1664	0,4755	0,1664	0,4755	0,1664	0,4755	0,1249	0,3469
8200	01	Selfoss	0,4095	0,6713	0,4095	0,6713	0,4699	0,6713	0,4095	0,6713	0,1832	0,4580
	02	Selfoss	0,4095	0,6713	0,4095	0,6713	0,4699	0,6713	0,4095	0,6713	0,1832	0,4580
	03	Sandvík	0,2038	0,5393	0,2038	0,5393	0,2038	0,5393	0,2038	0,5393	0,1785	0,4725
	04	Sandvík	0,2037	0,5092	0,2037	0,5092	0,1782	0,5092	0,1782	0,5092	0,1832	0,4580
	05	Eyrarbakki	0,2240	0,5599	0,2240	0,5599	0,1960	0,5599	0,2240	0,5599	0,1832	0,4580
	06	Eyrarbakki	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1832	0,4580
	07	Stokkseyri	0,2274	0,5686	0,2274	0,5686	0,1990	0,5686	0,2274	0,5686	0,1832	0,4580
	08	Stokkseyri	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1244	0,4147	0,1832	0,4580
8508	01	Mýrdalshreppur	0,1196	0,3986	0,1196	0,3986	0,1196	0,3986	0,1196	0,3986	0,1124	0,3407
	02	Mýrdalshreppur	0,0920	0,3680	0,0920	0,3680	0,0920	0,3680	0,0920	0,3680	0,1124	0,3407
	90	Þjóðlenda	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,3680	0,1124	0,3407

Sveitarfélag/byggð			Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús	
			lóðarst.	**hússt.**	**lóðarst.**	**hússt.**	**lóðarst.**	**hússt.**	**lóðarst.**	**hússt.**	**lóðarst.**	**hússt.**
8509	01	Skaftárhreppur	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1162	0,3875	0,1124	0,3407
	02	Skaftárhreppur	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,1124	0,3407
	90	Þjóðlenda	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,0897	0,3588	0,1124	0,3407
8610	01	Ásahreppur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	02	Ásahreppur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	03	Sigölduvirkjun	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,1389	0,3859
	04	Hrauneyjafossvirkjun	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,0991	0,3964	0,1389	0,3859
	05	Vatnsfellsvirkjun	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	0,4883	1,0408	1,0408
	90	Þjóðlenda	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,3979	0,1456	0,4043
8613	01	Hvolsvöllur	0,2550	0,5426	0,2550	0,5426	0,2170	0,5426	0,2550	0,5426	0,1456	0,4043
	02	Hvolsvöllur	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	03	Fljótshlíð	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	04	Fljótshlíð	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	05	Vestur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	06	Vestur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	07	Austur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	08	Austur-Landeyjar	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	09	Vestur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	10	Vestur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	11	Austur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	12	Austur-Eyjafjöll	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043
	90	Þjóðlenda	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,3608	0,1456	0,4043
8614	01	Hella	0,2543	0,5410	0,2543	0,5410	0,2164	0,5410	0,2543	0,5410	0,1456	0,4043
	02	Rangárvellir	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,0902	0,3608	0,1456	0,4043

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

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

O Atvinnustuðlar

53. tafla. *Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
6513	01	Hrafnagil	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
	02	Eyjafjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
	03	Eyjafjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971
6515	02	Skriðuhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	04	Öxnadalshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	05	Glæsibæjarhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	06	Glæsibæjarhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	07	Arnarneshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
	08	Arnarneshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412
6601	01	Svalbarðseyri	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	02	Svalbarðsstrandarhreppur	0,1264	0,3159	0,1357	0,3392	0,1357	0,3392	0,1264	0,3159
	03	Svalbarðsströnd	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
6602	01	Grýtubakkahreppur	0,1654	0,3446	0,1776	0,3700	0,1776	0,3700	0,1654	0,3446
	02	Grýtubakkahreppur	0,1207	0,2944	0,1296	0,3160	0,1296	0,3160	0,1207	0,2944
6607	01	Skútustaðahreppur	0,2017	0,3805	0,2165	0,4085	0,2165	0,4085	0,2017	0,3805
	02	Skútustaðahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	03	Kröfluvirkjun	0,7897	0,7897	0,8479	0,8479	0,8479	0,8479	1,1696	1,1696
6611	02	Tjörneshreppur	0,1185	0,2891	0,1273	0,3104	0,1273	0,3104	0,1185	0,2891
6612	02	Hálshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	04	Ljósavatnshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	06	Bárðdælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	08	Reykdælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	10	Aðaldælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	11	Laxárvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281

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

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

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

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

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

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

P Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

54. tafla. *Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat*

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

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

Q Flokkun sumarbústaðasvæða

1. FLOKKUR

   1.1. Mjög vel uppbyggð svæði og vel staðsett á landinu. Uppbygging heildarsvæða til fyrirmyndar og vegir innan svæða góðir. Öll þjónusta til fyrirmyndar. Eftirsótt sumarbústaðasvæði.

   1.2. Slitlag á vegum að svæðum og stutt í alla þjónustu svo sem verslanir, sundlaug, golfvöll og aðra afþreyingu.

   1.3. Fjarlægð frá markaðssvæði um 50 km.

   1.4. Umhverfi gróið og vel við haldið t.d. gróið kjarri vaxið land jafnvel skógi vaxið. Gott útsýni, víðsýnt og skjólsælt svæði.

   1.5. Hátt leigugjald á leigulóðum og há stofngjöld. Söluverð hátt á eignarlóðum.

   1.6. Fasteignaverð sumarbústaða að meðaltali hæst.

2. FLOKKUR

   2.1. Vel uppbyggð svæði. Svæði vel skipulögð og myndarleg uppbygging þjónustu og vega á svæðum.

   2.2. Slitlag á vegum að svæðum og nokkur þjónusta í nágrenninu.

   2.3. Fjarlægð frá markaðssvæði 50–75 km.

   2.4. Umhverfi gróið jafnvel kjarri vaxið hraunlendi og í góðri umhirðu.

   2.5. Meðal leigugjald á leigulóðum og stofngjöld í hærri kantinum. Frekar hátt söluverð á eignarlóðum.

   2.6. Fasteignaverð sumarbústaða hátt.

3. FLOKKUR

   3.1. Lóðir á skipulögðum svæðum þar sem leigutaki leggur til land og hluta uppbyggingar á þjónustu. Vegir eru lélegir innan svæða og uppbygging svæða gerð af vanefnum. Svæði hafa fátt með sér.

   3.2. Malarvegir að svæðum og lítil þjónusta í næsta nágrenni við svæði.

   3.3. Fjarlægð frá markaðssvæði 75–100 km.

   3.4. Umhverfið er heiðaland og gróið hraun.

   3.5. Leigugjald í lægri kantinum svo og stofngjöld. Meðal söluverð á eignarlóðum.

   3.6. Fasteignaverð sumarbústaða í meðallagi hátt.

4. FLOKKUR

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

4.2. Malarvegir að svæðum.

4.3. Fjarlægð frá markaðssvæði 100–150 km.

4.4. Umhverfið er heiðaland og/eða mýrlendi.

4.5. Áætlað lágt leigugjald svo og stofngjöld. Frekar lágt söluverð á eignarlóðum.

4.6. Fasteignaverð sumarbústaða undir meðallagi.

5. FLOKKUR

5.1. Sumarbústaðabyggð þar sem engin þjónusta er á svæðum eða í nágrenni og skipulag svæða er lélegt. Lélegir eða engir vegir á svæðinu.

5.2. Slæmir malarvegir að svæðum.

5.3. Fjarlægð frá markaðssvæði meiri en 150 km.

5.4. Umhverfi slakt, ógrónir melar og hraun.

5.5. Áætlað mjög lágt leigugjald og ekkert stofngjald.

5.6. Fasteignaverð sumarbústaða lægst.

6. FLOKKUR

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

R Stuðlar sumarbústaðamats

55. tafla. *Stuðlar fyrir sumarbústaðamat*

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
1	Bjarteyjarsandur	3	0,913	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	694
2	Eyri	3	0,913	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	0,381	0,009	0,8	1272
3	Glammastaðir	3	0,922	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	352
5	Kambshóll	2	1,120	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	694
6	Litli-Botn	3	0,913	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,5	311
7	Stóri-Botn	3	0,913	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,5	311
8	Svarfhóll 1	2	1,120	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	694
9	Þórisstaðir	5	0,859	0,575	0,610	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,381	0,009	0,5	282
13	Ytri-Skeljabrekka	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,831	0,008	0,6	604
14	Dagverðarnes	1	1,154	0,616	0,653	0,643	0,642	0,642	0,717	0,642	1,272	0,009	0,8	1626
15	Fitjar	4	1,054	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	438
16	Hagi	5	1,022	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,5	198
17	Hvammur	1	1,154	0,624	0,662	0,652	0,650	0,650	0,726	0,650	2,543	0,009	1,1	1626
18	Fagrihvammur 2	2	1,120	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	1,0	461
19	Indriðastaðir	2	1,120	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	694
20	Stóra-Drageyri	3	1,086	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	514
21	Vatnsendi	1	1,154	0,640	0,679	0,669	0,667	0,667	0,745	0,667	1,272	0,009	0,8	1301
22	Hálsar	2	0,941	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	694
23	Sturlureykir 1	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,475	0,008	0,6	604
24	Húsafell/Niðrusk.	1	0,970	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,5	1950
25	Stóri-Ás	2	0,941	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	604

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
26	Signýjarstaðir	5	0,859	0,506	0,537	0,528	0,527	0,527	0,589	0,527	0,593	0,008	0,5	278
27	Bjarnastaðir	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	431
28	Fljótstunga	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,237	0,008	0,5	1077
29	Kolsstaðir	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	431
30	Arnbjargarlækur	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	105
31	Helgavatn	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	582
32	Höll	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	83
33	Örnólfsdalur	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	604
34	Svartagil	2	0,941	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,8	1509
36	Hreðavatn	2	1,120	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	582
37	Brekka	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	105
38	Sveinatunga Gestsst.	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,5	132
40	Arnarholt	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	431
41	Borgir	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,4	431
42	Einifell	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	0
43	Grafarkot	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	409
44	Jafnaskarð	1	1,154	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	307
45	Munaðarnes	2	0,941	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	582
46	Ánabrekka/Laufás 19	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	329
47	Beigaldi	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,712	0,008	0,6	166
48	Eskiholt 2	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,5	861
49	Galtarholt 1	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,5	949
50	Galtarholt 3	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,6	658
51	Heyholt	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,8	658

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
52	Jarðlangsstaðir	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	329
53	Litla-Gröf	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	277
54	Stangarholt	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,297	0,008	0,8	83
55	Stóra-Fjall	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,593	0,008	0,8	818
56	Svignaskarð	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	648
57	Valbjarnarvellir 1	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	307
58	Ferjubakki 1 Trana	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,6	70
59	Grenjar	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,712	0,008	0,5	461
60	Grímsstaðir	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	431
61	Syðri-Hraundalur	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,831	0,008	0,8	409
62	Urriðaá	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,6	409
63	Flesjustaðir	4	0,885	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	185
64	Syðri-Rauðamelur	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	66
65	Miðhús	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,712	0,008	0,5	166
66	Arnarstapaland	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,8	712
67	Gröf 136279	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,712	0,008	0,5	209
68	Saurar	3	0,913	0,490	0,520	0,512	0,511	0,511	0,571	0,511	0,297	0,008	0,5	1077
69	Bíldhóll	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	0,712	0,008	0,5	166
71	Broddaneshreppur	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
72	Miklaholtshreppur	6	1,000	0,460	0,488	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,237	0,008	0,5	339
73	Ólafsvík	6	1,000	0,460	0,488	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,271	0,008	1,0	339
74	Dalabyggð	6	1,000	0,421	0,447	0,440	0,439	0,439	0,491	0,439	0,203	0,008	1,0	339
75	Hólmavíkurhreppur	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
76	Reykhólahreppur	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
77	Súðavíkurhreppur	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
78	Vesturbyggð	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
79	Kalastaðir	2	0,941	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,5	694
80	Hvalfjarðarströnd	6	1,000	0,575	0,610	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,291	0,009	1,0	363
81	Skilmannahreppur	6	1,000	0,575	0,610	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,291	0,009	1,0	363
82	Innri-Akraneshreppur	6	1,000	0,575	0,610	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,291	0,009	1,0	363
83	Leirár- og Melahr.	6	1,000	0,575	0,610	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,291	0,009	1,0	363
84	Andakílshreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
85	Skorradalshreppur	6	1,000	0,575	0,610	0,600	0,599	0,599	0,669	0,599	0,436	0,009	1,0	545
86	Lundarreykjadalshr.	6	1,000	0,498	0,528	0,520	0,519	0,519	0,580	0,519	0,237	0,008	1,0	339
87	Reykholtsdalshreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
88	Hálshreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,407	0,008	1,0	509
89	Hvítársíðuhreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
90	Þverárhlíðarhreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
91	Norðurárdalshreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
92	Stafholtstungnahr.	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
93	Borgarhreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,407	0,008	1,0	509
94	Borgarnes	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,475	0,008	1,0	339
95	Álftaneshreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
96	Hraunhreppur	6	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
97	Kolbeinsstaðahreppur	6	1,000	0,498	0,528	0,520	0,519	0,519	0,580	0,519	0,271	0,008	1,0	339
98	Staðarsveit	6	1,000	0,460	0,488	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,237	0,008	1,0	339
99	Breiðuvíkurhreppur	6	1,000	0,460	0,488	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,237	0,008	1,0	339
100	Neshreppur	6	1,000	0,460	0,488	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,237	0,008	1,0	339

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
101	Eyrarsveit	6	1,000	0,498	0,528	0,520	0,519	0,519	0,580	0,519	0,271	0,008	1,0	339
103	Stykkishólmur	6	1,000	0,498	0,528	0,520	0,519	0,519	0,580	0,519	0,475	0,008	1,0	678
104	Saurbæjarhreppur	6	1,000	0,421	0,447	0,440	0,439	0,439	0,491	0,439	0,203	0,008	1,0	339
105	Ísafjörður	6	1,000	0,510	0,541	0,532	0,531	0,531	0,593	0,531	0,644	0,008	1,0	644
106	Flatey	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
107	Tálknafjarðarhreppur	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
108	Þing-Flat-Suðeyri	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
109	Bolungarvík	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,142	0,008	1,0	322
110	Snæfjallahreppur	6	1,000	0,248	0,263	0,259	0,259	0,259	0,289	0,259	0,142	0,008	1,0	322
111	Árneshreppur	6	1,000	0,248	0,263	0,259	0,259	0,259	0,289	0,259	0,142	0,008	1,0	322
112	Kaldrananeshreppur	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
113	Bæjarhreppur	6	1,000	0,386	0,409	0,403	0,402	0,402	0,449	0,402	0,193	0,008	1,0	322
114	Kárastaðasvæði	2	1,082	0,698	0,741	0,729	0,728	0,728	0,813	0,728	1,362	0,009	0,8	836
115	Miðfellssvæði	4	1,018	0,698	0,741	0,729	0,728	0,728	0,813	0,728	0,609	0,009	0,8	467
116	Laugardalur	2	1,082	0,698	0,741	0,729	0,728	0,728	0,813	0,728	1,362	0,009	0,8	806
117	Geysissvæði	1	0,970	0,699	0,741	0,730	0,728	0,728	0,813	0,728	1,431	0,009	0,8	1120
118	Reykholtssvæði	2	0,941	0,698	0,741	0,729	0,728	0,728	0,813	0,728	1,362	0,009	0,8	795
119	Skeiða-/Gnúpverjahr.	3	0,913	0,582	0,618	0,608	0,607	0,607	0,678	0,607	0,890	0,009	0,8	621
120	Nesjavallasvæði	3	0,913	0,744	0,789	0,777	0,775	0,775	0,866	0,775	0,931	0,009	0,8	736
121	Úlfljótsvatnssvæði	2	1,082	0,730	0,774	0,762	0,761	0,761	0,850	0,761	1,424	0,009	0,8	505
122	Mosfellssvæði	3	0,913	0,744	0,789	0,777	0,775	0,775	0,866	0,775	0,931	0,009	0,8	439
123	Borgarsvæði	3	0,913	0,744	0,789	0,777	0,775	0,775	0,866	0,775	0,931	0,009	0,8	655
124	Kersvæði	2	0,941	0,730	0,774	0,762	0,761	0,761	0,850	0,761	1,424	0,009	0,8	1198
125	Þrastaskógur	1	1,115	0,730	0,775	0,763	0,761	0,761	0,850	0,761	1,496	0,009	0,8	1848

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
126	Ölfus	3	0,913	0,582	0,618	0,608	0,607	0,607	0,678	0,607	0,890	0,009	0,8	561
127	Hveragerði	6	1,000	0,537	0,570	0,561	0,560	0,560	0,625	0,560	0,610	0,009	0,8	363
128	Hrunamannahreppur	2	0,941	0,698	0,741	0,729	0,728	0,728	0,813	0,728	1,362	0,009	0,8	813
129	Villingaholtshreppur	4	0,885	0,572	0,606	0,597	0,596	0,596	0,665	0,596	0,609	0,009	0,8	537
130	Hraungerðishreppur	4	0,885	0,572	0,606	0,597	0,596	0,596	0,665	0,596	0,609	0,009	0,8	413
131	Gaulverjabæjarhr.	5	0,859	0,615	0,653	0,642	0,641	0,641	0,716	0,641	0,827	0,009	0,8	387
132	Rangárþing ytra	6	1,000	0,375	0,398	0,392	0,391	0,391	0,437	0,391	0,545	0,009	0,8	363
133	Rangárþing eystra	5	0,859	0,430	0,456	0,449	0,448	0,448	0,500	0,448	0,827	0,009	0,8	297
134	Ásahreppur	4	0,885	0,399	0,423	0,417	0,416	0,416	0,465	0,416	0,609	0,009	0,8	430
135	Skaftárhreppur	4	0,885	0,406	0,431	0,424	0,423	0,423	0,473	0,423	0,568	0,008	0,8	251
136	Mýrdalshreppur	6	1,000	0,382	0,405	0,399	0,398	0,398	0,444	0,398	0,448	0,008	0,8	339
137	Sveitarfél. Árborg	6	1,000	0,503	0,534	0,526	0,524	0,524	0,586	0,524	0,640	0,009	0,8	363
138	Vestmannaeyjar	6	1,000	0,454	0,481	0,474	0,473	0,473	0,528	0,473	0,584	0,008	0,8	339
139	Stafafell	2	0,972	0,406	0,431	0,424	0,423	0,423	0,473	0,423	1,128	0,008	0,5	451
140	Eyjólfsst./Úlfsst.	1	0,940	0,426	0,452	0,445	0,444	0,444	0,496	0,444	1,128	0,008	0,5	561
141	Núpar	3	0,831	0,468	0,496	0,489	0,488	0,488	0,545	0,488	1,208	0,009	0,5	438
142	Lundur	3	0,831	0,481	0,510	0,502	0,501	0,501	0,559	0,501	1,241	0,009	0,5	450
143	Veigastaðir	2	0,884	0,484	0,514	0,506	0,504	0,504	0,563	0,504	1,329	0,009	0,5	482
144	Víðimelur	2	0,884	0,402	0,426	0,420	0,419	0,419	0,468	0,419	1,128	0,008	0,5	615
145	Hvoll	4	0,781	0,387	0,411	0,404	0,404	0,404	0,451	0,404	1,128	0,008	0,5	409
146	Siglufjörður	6	1,000	0,416	0,441	0,434	0,433	0,433	0,484	0,433	0,355	0,008	0,5	322
147	Sauðárkrókur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,376	0,008	0,5	322
148	Staðarhreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
149	Fremri-Torfustaðahr.	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
150	Ytri-Torfustaðahr.	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,371	0,008	0,5	322
151	Hvammstangahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
152	Kirkjuhvammshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
153	Þverárhreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,360	0,008	0,5	322
154	Þorkelshólshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,363	0,008	0,5	322
155	Áshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,361	0,008	0,5	322
156	Sveinsstaðahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,353	0,008	0,5	322
157	Torfalækjarhreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
158	Blönduós	6	1,000	0,427	0,453	0,446	0,445	0,445	0,497	0,445	0,466	0,008	0,5	322
159	Svínavatnshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,361	0,008	0,5	322
160	Bólstaðarhlíðarhr.	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
161	Engihlíðarhreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,369	0,008	0,5	322
162	Vindhælishreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,357	0,008	0,5	322
163	Skagaströnd	6	1,000	0,400	0,425	0,418	0,417	0,417	0,466	0,417	0,466	0,008	0,5	322
164	Skagahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
165	Skefilsstaðahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,345	0,008	0,5	322
166	Skarðshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,376	0,008	0,5	322
167	Staðarhreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,342	0,008	0,5	322
168	Seyluhreppur	6	1,000	0,355	0,377	0,371	0,370	0,370	0,413	0,370	0,377	0,008	0,5	322
169	Lýtingsstaðahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,357	0,008	0,5	322
170	Akrahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,387	0,008	0,5	322
171	Rípurhreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,380	0,008	0,5	322
172	Viðvíkurhreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
173	Hólahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,364	0,008	0,5	322

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
174	Hofshreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322
175	Hofsóshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,376	0,008	0,5	322
176	Fellshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,376	0,008	0,5	322
177	Fljótahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,391	0,008	0,5	322
178	Akureyri	6	1,000	0,524	0,556	0,547	0,546	0,546	0,610	0,546	0,541	0,008	0,5	322
179	Húsavík	6	1,000	0,462	0,490	0,482	0,481	0,481	0,537	0,481	0,526	0,008	0,5	322
180	Ólafsfjörður	6	1,000	0,431	0,457	0,450	0,449	0,449	0,502	0,449	0,448	0,008	0,5	322
181	Dalvíkurhreppur	6	1,000	0,454	0,481	0,474	0,473	0,473	0,528	0,473	0,491	0,008	0,5	322
182	Grímseyjarhreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,428	0,008	0,5	322
183	Svarfaðardalshreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,392	0,008	0,5	322
184	Hríseyjarhreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,602	0,008	0,5	322
185	Árskógshreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,395	0,008	0,5	322
186	Arnarneshreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,448	0,008	0,5	322
187	Skriðuhreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,392	0,008	0,5	322
188	Öxnadalshreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,428	0,008	0,5	322
189	Glæsibæjarhreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,441	0,008	0,5	322
190	Eyjafjarðarsveit	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,398	0,008	0,5	322
191	Svalbarðsstrandarhr.	6	1,000	0,388	0,412	0,406	0,405	0,405	0,452	0,405	0,369	0,009	0,5	345
192	Grýtubakkahreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,347	0,008	0,5	322
194	Ljósavatnshreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,376	0,008	0,5	322
195	Bárðdælahreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,367	0,008	0,5	322
196	Skútustaðahreppur	6	1,000	0,400	0,425	0,418	0,417	0,417	0,466	0,417	0,462	0,008	0,5	322
197	Reykdælahreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,368	0,008	0,5	322
198	Aðaldælahreppur	6	1,000	0,388	0,412	0,406	0,405	0,405	0,452	0,405	0,424	0,009	0,5	345

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
199	Reykjahreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,390	0,008	0,5	322
200	Tjörneshreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,405	0,008	0,5	322
201	Kelduneshreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,405	0,008	0,5	322
202	Öxarfjarðarhreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,434	0,008	0,5	322
203	Fjallahreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,348	0,008	0,5	322
204	Presthólahreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,405	0,008	0,5	322
205	Svalbarðshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,408	0,008	0,5	322
206	Raufarhafnarhreppur	6	1,000	0,363	0,385	0,379	0,378	0,378	0,422	0,378	0,405	0,008	0,5	322
207	Þórshafnarhreppur	6	1,000	0,431	0,457	0,450	0,449	0,449	0,502	0,449	0,496	0,008	0,5	322
208	Sauðaneshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,398	0,008	0,5	322
209	Skreggjastaðahreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,398	0,008	0,5	322
210	Vopnafjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,402	0,008	0,5	322
211	Hlíðarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322
212	Fljótsdalshreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,401	0,008	0,5	322
213	Fellahreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,410	0,008	0,5	322
214	Hjaltastaðahreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,401	0,008	0,5	322
215	Borgarfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,365	0,008	0,5	322
216	Skriðdalshreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,397	0,008	0,5	322
217	Vallahreppur	6	1,000	0,348	0,369	0,363	0,363	0,363	0,405	0,363	0,422	0,008	0,5	322
218	Egilsstaðir	6	1,000	0,400	0,425	0,418	0,417	0,417	0,466	0,417	0,478	0,008	0,5	322
219	Eiðahreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,376	0,008	0,5	322
220	Mjóafjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,341	0,008	0,5	322
221	Norðfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,405	0,008	0,5	322
222	Eskifjörður	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
223	Stöðvarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,401	0,008	0,5	322
224	Breiðdalshreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,385	0,008	0,5	322
225	Beruneshreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322
226	Búlandshreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,394	0,008	0,5	322
228	Nesjahreppur	6	1,000	0,378	0,401	0,395	0,394	0,394	0,440	0,394	0,450	0,008	0,5	322
229	Mýrarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322
230	Borgarhafnarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,403	0,008	0,5	322
232	Tunguhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322
233	Jökuldalshreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322
234	Fáskrúðsfjarðarhr.	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,402	0,008	0,5	322
235	Búðahreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,402	0,008	0,5	322
236	Seyðisfjörður	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,402	0,008	0,5	322
237	Seyðisfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,402	0,008	0,5	322
238	Reyðarfjarðarhreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,402	0,008	0,5	322
239	Neskaupstaður	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,405	0,008	0,5	322
240	Geithellnahreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,374	0,008	0,5	322
241	Hafnarhreppur	6	1,000	0,378	0,401	0,395	0,394	0,394	0,440	0,394	0,450	0,008	0,5	322
242	Helgustaðahreppur	6	1,000	0,310	0,329	0,324	0,323	0,323	0,361	0,323	0,402	0,008	0,5	322
243	Reykjavík	6	1,000	0,602	0,638	0,628	0,627	0,627	0,700	0,627	1,221	0,009	0,8	509
244	Kjalarnes	6	1,000	0,602	0,638	0,628	0,627	0,627	0,700	0,627	0,817	0,009	0,8	436
245	Kópavogur	6	1,000	0,602	0,638	0,628	0,627	0,627	0,700	0,627	1,170	0,009	0,8	485
246	Hafnarfjörður	6	1,000	0,602	0,638	0,628	0,627	0,627	0,700	0,627	1,170	0,009	0,8	485
247	Sléttuhlíð	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	443
248	Þúfa	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
249	Blönduholt	4	0,885	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	352
250	Eyjar II	2	1,082	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	650
251	Eilífsdalur	4	0,885	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	352
252	Eyri	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
253	Fossá	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	160
254	Fremri Háls	2	0,941	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
255	Háls	2	0,941	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	461
256	Grjóteyri	2	1,082	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	650
257	Hvammsvík	2	1,082	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	836
258	Kiðafell	2	0,941	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
259	Meðalfell Flekkudalur	2	1,082	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	650
260	Meðalfell Hlíð	2	1,082	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	650
261	Meðalfell Vegur	2	1,082	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	650
262	Morastaðir	4	0,885	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	352
263	Möðruvellir	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	461
264	Kjósahreppur	6	1,000	0,525	0,557	0,549	0,548	0,548	0,612	0,548	0,594	0,009	0,8	363
265	Miðdalur Hamrabr.	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	461
266	Miðdalur II	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
267	Miðdalur Sel	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
268	Elliðakot	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
269	Geitháls	5	0,859	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	400
270	Helgafell	4	0,885	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
271	Lynghóll	4	0,885	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	400
272	Óskot	4	1,018	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	160

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
273	Úlfarsfell	4	1,018	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	509
274	Laxnes	3	0,913	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	694
275	Þormóðsdalur	3	1,050	0,558	0,592	0,583	0,582	0,582	0,650	0,582	0,908	0,009	0,8	461
276	Mosfellsbær	6	1,000	0,602	0,638	0,628	0,627	0,627	0,700	0,627	0,853	0,009	0,8	454
277	Hafnir	6	1,000	0,480	0,510	0,502	0,501	0,501	0,559	0,501	0,550	0,009	0,8	345
278	Grindavík	6	1,000	0,535	0,568	0,559	0,558	0,558	0,623	0,558	0,558	0,009	0,8	345
279	Sandgerði	6	1,000	0,480	0,510	0,502	0,501	0,501	0,559	0,501	0,533	0,009	0,8	345
280	Þóroddsstaðir	5	0,859	0,530	0,563	0,554	0,553	0,553	0,617	0,553	0,863	0,009	0,8	659
281	Breiðagerði	3	0,913	0,530	0,563	0,554	0,553	0,553	0,617	0,553	0,863	0,009	0,8	438
282	Hvassahraun	4	0,885	0,530	0,563	0,554	0,553	0,553	0,617	0,553	0,863	0,009	0,8	483
283	Vatnsleysa	6	1,000	0,480	0,510	0,502	0,501	0,501	0,559	0,501	0,572	0,009	0,8	345
301	Hálshreppur	6	1,000	0,388	0,412	0,406	0,405	0,405	0,452	0,405	0,363	0,009	0,5	345
302	Bæjarhreppur	6	1,000	0,348	0,369	0,363	0,363	0,363	0,405	0,363	0,425	0,008	0,5	322
303	Hofshreppur	6	1,000	0,333	0,353	0,347	0,347	0,347	0,387	0,347	0,374	0,008	0,5	322
304	Höfn/Ölver	4	1,054	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,5	461
305	Höfn/Hafnarskógur	3	1,086	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,8	981
308	Bjarkarás	4	0,885	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,5	18
309	Höfn/Hafnarsel	3	0,913	0,665	0,705	0,694	0,693	0,693	0,774	0,693	1,272	0,009	0,5	222
310	Skíðsholt	5	0,859	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,2	0
312	Hraunholt	5	1,022	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	0
313	BSRB-Svæði	3	0,913	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,5	882
314	Galtarholt II	5	1,022	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,2	0
315	Reynifell	6	1,000	0,375	0,398	0,392	0,391	0,391	0,437	0,391	0,545	0,009	0,8	363
316	Fossatún	4	1,022	0,621	0,658	0,648	0,647	0,647	0,722	0,647	1,187	0,008	0,2	0

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
318	Brekkubæjarland	4	1,000	0,460	0,488	0,480	0,479	0,479	0,535	0,479	0,237	0,008	1,0	339
319	Birkihlíð	4	1,000	0,536	0,569	0,560	0,559	0,559	0,624	0,559	0,271	0,008	1,0	339
320	Ásabyggð	1	0,941	0,698	0,741	0,729	0,728	0,728	0,813	0,728	1,362	0,009	0,8	972

S Niðurstöður mats

56. tafla. *Niðurstöður endurmats*

Sveitarfélag	Íbúðar-eignir	Frístunda-byggð	Atvinnu-eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.701.803	1.074	487.032	229.534	2.006	15.976	22.530	2.459.955
Kópavogur	470.024	663	83.318	33.265	334	4.611	3.828	596.043
Seltjarnarnes	83.194		3.003	3.405		697	97	90.396
Garðabær	251.293	4	31.351	10.867	2.331	6.076	583	302.505
Hafnarfjörður	321.974	452	78.994	25.799	79	13.860	3.311	444.469
Mosfellsbær	122.061	2.285	10.621	8.102	2.426	7.386	4.581	157.462
Kjósarhreppur	1.683	4.873	19	45	1.453	430	57	8.560
Reykjanesbær	130.880	9	29.822	9.738	3	6.538	2.487	179.477
Grindavík	23.201	1.328	8.569	2.172	49	1.472	733	37.524
Sandgerði	10.412	104	19.801	961	256	1.288	2.473	35.295
Garður	10.128		1.842	784	29	774	34	13.591
Vogar	8.343	352	786	647	246	794	849	12.017
Akranes	59.632		9.966	5.221	6	1.437	698	76.960
Skorradalshreppur	512	8.181	34	19	351	531	41	9.669
Hvalfjarðarsveit	4.651	5.770	19.711	475	2.673	946	195	34.421
Borgarbyggð	25.494	14.587	5.540	4.109	10.092	2.863	2.125	64.810
Grundarfjarðarbær	6.087	164	1.850	790	470	166	77	9.604
Helgafellssveit	334	121	23	19	432	64	28	1.021
Stykkishólmur	10.370	206	2.072	1.260	58	119	68	14.153
Eyja- og Miklaholtshreppur	251	222	173	45	1.206	35	197	2.129
Snæfellsbær	9.867	1.072	3.925	1.008	1.364	311	160	17.707

Sveitarfélag	Íbúðar-eignir	Frístunda-byggð	Atvinnu-eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	1.866	708	656	640	3.890	104	92	7.956
Bolungarvík	4.216	94	1.098	490	104	68	141	6.211
Ísafjarðarbær	17.888	616	4.756	2.897	1.219	227	500	28.103
Reykhólahreppur	701	477	155	179	1.069	70	85	2.736
Tálknafjarðarhreppur	930	56	282	153	109	16	36	1.582
Vesturbyggð	3.872	273	953	461	830	65	76	6.530
Súðavíkurhreppur	813	397	313	195	462	40	25	2.245
Árneshreppur	78	94	61	31	318	3		585
Kaldrananeshreppur	374	78	126	65	227	14	4	888
Strandabyggð	2.370	204	418	284	946	30	161	4.413
Skagafjörður	26.596	1.079	6.330	4.664	8.234	298	860	48.061
Húnaþing vestra	5.019	520	1.461	826	5.283	92	382	13.583
Blönduós	5.318	105	1.613	1.364	520	51	147	9.118
Skagaströnd	2.215	7	704	461	37	32	39	3.495
Skagabyggð	107	36	10	26	856			1.035
Húnavatnshreppur	373	272	41	305	3.932	25	6.554	11.502
Akrahreppur	489	87	5	50	1.363	10	9	2.013
Akureyri	189.178	966	38.098	25.661	258	586	1.899	256.646
Norðurþing	17.687	548	3.683	2.617	2.272	262	266	27.335
Fjallabyggð	11.928	310	2.888	1.701	360	132	190	17.509
Dalvíkurbyggð	11.872	388	2.439	1.775	2.019	153	391	19.037
Eyjafjarðarsveit	6.840	468	319	677	4.476	352	247	13.379
Hörgársveit	3.140	348	743	336	2.984	77	288	7.916
Svalbarðsstrandarhreppur	3.794	747	457	190	937	196	48	6.369

Sveitarfélag	Íbúðar-eignir	Frístunda-byggð	Atvinnu-eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	2.155	226	335	234	870	20	28	3.868
Skútustaðahreppur	1.947	309	759	386	1.157	1.348	1.423	7.329
Tjörneshreppur	169		10	13	345		11	548
Þingeyjarsveit	3.125	1.938	426	956	5.820	555	1.275	14.095
Svalbarðshreppur	87	56	9	30	504	1	18	705
Langanesbyggð	1.675	9	1.016	457	406	22	35	3.620
Seyðisfjörður	3.415	23	1.672	741	88	56	354	6.349
Fjarðabyggð	29.380	101	90.912	4.532	939	460	384	126.708
Vopnafjarðarhreppur	2.510	134	866	351	1.854	20	59	5.794
Fljótsdalshreppur	131	16	28	94	448	28	6.602	7.347
Borgarfjarðarhreppur	425	59	186	62	283	4	9	1.028
Breiðdalshreppur	554	49	284	186	578	19	32	1.702
Djúpavogshreppur	1.583	32	682	280	812	11	69	3.469
Fljótsdalshérað	25.983	1.188	5.309	3.404	4.006	490	931	41.311
Hornafjörður	12.802	489	3.736	1.247	2.376	184	228	21.062
Vestmannaeyjar	40.289	107	7.840	3.186	103	282	316	52.123
Sveitarfélagið Árborg	72.193	181	16.279	9.320	1.611	4.713	1.021	105.318
Mýrdalshreppur	2.783	256	1.155	238	1.614	97	43	6.186
Skaftárhreppur	1.698	737	843	352	2.917	1.440	218	8.205
Ásahreppur	913	120	37	22	1.534	1.493	12.517	16.636
Rangárþing eystra	8.794	2.141	2.562	1.608	7.500	519	437	23.561
Rangárþing ytra	8.076	3.523	2.450	1.492	6.035	1.767	603	23.946
Hrunamannahreppur	4.544	5.225	1.162	631	3.255	461	447	15.725
Hveragerði	21.378	37	3.372	2.891	106	470	660	28.914

Sveitarfélag	Íbúðar-eignir	Frístunda-byggð	Atvinnu-eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	13.312	1.067	3.844	1.812	4.491	2.124	8.282	34.932
Grímsnes- og Grafningshreppur	3.214	42.604	698	681	2.700	3.378	5.827	59.102
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2.138	1.809	229	387	4.214	274	8.030	17.081
Bláskógabyggð	6.518	26.458	1.048	1.431	5.671	2.124	322	43.572
Flóahreppur	1.785	611	211	538	4.458	342	293	8.238
Alls	3.843.434	139.850	1.014.021	421.875	135.264	91.979	108.066	5.754.489

Allar tölur eru í milljónum króna

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

■26. gr. Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:

1. Vegir, götur og torg í eign ríkisins eða sveitarfélaga, sem ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landsvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósastólpum, götuvitum, umferðarskiltum, vegvísum, gjaldmælum og biðskýlum.

2. Hvers konar svæði í eign ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar í þágu almennings og til umferðar eða dvalar án endurgjalds.

3. Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á.

4. Vatnsveitur, þar á meðal brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólpveitur, þar á meðal skólpleiðslur og hreinsibrunnar.

5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs, samkvæmt hafnalögum nr. 23/1994, eða ríkis og sveitarfélaga. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur slík mannvirki, þótt í eign framangreindra aðila sé.

6. Flugbrautir flugvalla í eign opinberra aðila ásamt brautarljósum og öðrum búnaði flugbrauta, svo sem aðflugs- og lendingartækjum, og enn fremur þau landsvæði umhverfis flugbrautir, sem eru ónýtanleg vegna flugumferðar.

7. Lönd, er í samræmi við gildandi reglur hafa verið ákveðin greftrunarstaðir manna, ásamt mannvirkjum, sem eru í beinum tengslum við það markmið.

8. Fjarskiptavirki í eign opinberra aðila, en meta skal þó eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir fjarskiptavirki, svo og lóðir eða lönd, sem fjarskiptavirki eða hús yfir þau standa á.

9. Vitar.

10. Ráðherra getur í reglugerð undanþegið ákveðnar fasteignir eða tegundir fasteigna fasteignamati.

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

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

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

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

[1)] *L. 83/2008, 15. gr.*

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

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

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

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

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

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

[1)] *L. 77/2010, 5. gr.*

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

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

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

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

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

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

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

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

sem á því geta orðið, sbr. 32. gr., þar til því er hrundið með nýju mati eða yfirmati.
□ Ráðherra getur með reglugerð ákveðið að sá sem krefst endurmats beri kostnað af því mati ef krafan er bersýnilega tilefnislaus.
[1] *L. 77/2010, 5. gr.* [2] *L. 83/2008, 16. gr.* [3] *L. 61/2001, 1. gr.* [4] *L. 83/2008, 21. gr.*

■**32. gr.** [Þjóðskrá Íslands][1] er heimilt, sé þess krafist af hálfu [ráðuneytisins][2] eða sveitarfélags, að taka til endurmats einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum, með gildistöku frá þeim tíma sem [Þjóðskrá Íslands][1] ákveður, ef [hún telur][3] matsverð ekki í samræmi við gangverð eins og til er ætlast samkvæmt lögum þessum. [Málsmeðferð samkvæmt þessari grein og endurmat einstakra eigna skal fara eftir 31. gr. laganna.][4]
[1] *L. 77/2010, 5. gr.* [2] *L. 162/2010, 166. gr.* [3] *L. 83/2008, 20. gr.* [4] *L. 61/2001, 2. gr.*

■[**32. gr. a.** [Þjóðskrá Íslands][1] skal endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Skal það verð talið fasteignamatsverð frá og með 31. desember þess árs til jafnlengdar næsta árs nema sérstök matsgerð komi til. Frestur eiganda til athugasemda skal vera mánuður frá tilkynningu ákvörðunar. Matsgerðir framkvæmdar á tímabilinu júní til desember skulu taka bæði til skráðs matsverðs og fyrirhugaðs matsverðs.
□ [Þjóðskrá Íslands][1] ber eigi síðar en í júnímánuði ár hvert að gera hverju sveitarfélagi og hverjum eiganda grein fyrir niðurstöðum endurmats skv. 1. mgr. sem tekur gildi í viðkomandi sveitarfélagi næsta 31. desember.][2]
[1] *L. 77/2010, 5. gr.* [2] *L. 83/2008, 17. gr.*

■**33. gr.** Yfirmat fasteigna annast yfirfasteignamatsnefnd fyrir landið allt.
□ Nefndina skipar [ráðherra][1] þremur mönnum og þremur til vara úr hópi tíu manna, sem Hæstiréttur tilnefnir. Skipunartími nefndarinnar skal vera frá 15. maí til jafnlengdar að þremur árum liðnum.
□ Kostnaður við yfirmat greiðist úr ríkissjóði. Yfirfasteignamatsnefnd getur þó gert eiganda fasteignar að greiða kostnað vegna tilefnislausrar kæru til nefndarinnar.
[1] *L. 77/2010, 5. gr.*

■**34. gr.** Hagsmunaaðilar ... [1] geta kært niðurstöðu endurmats ... [1] til yfirfasteignamatsnefndar. Kæra skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum. Um meðferð máls fyrir nefndinni, framlagningu gagna eða málflutning fer eftir ákvörðun nefndarinnar.
□ Nefndin skal úrskurða slíkt mál innan þriggja mánaða frá kæru nema sérstök heimild fyrir frestun sé veitt af hálfu ráðuneytisins. Niðurstaða kærumáls skal þegar tilkynnt aðila þess og nýtt matsverð þegar skráð í [fasteignaskrá].[2]
□ Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður.
[1] *L. 83/2008, 18. gr.* [2] *L. 83/2008, 21. gr.*

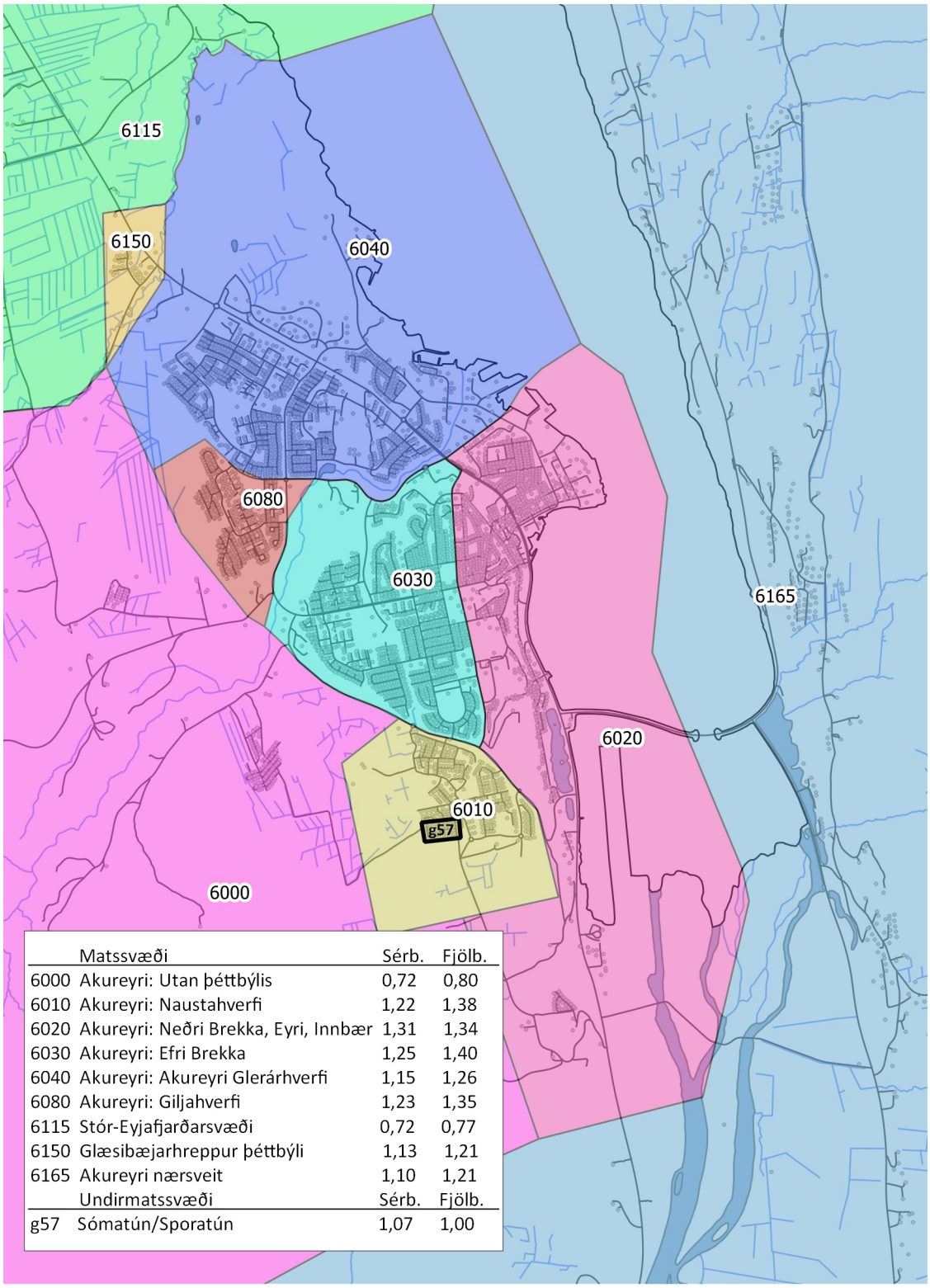
■**35. gr.** ... [1]
[1] *L. 83/2008, 19. gr.*

■**36. gr.** Ráðherra getur með reglugerð[1] sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara. Áður en slík reglugerð er sett skal um hana leitað umsagnar Sambands íslenskra sveitarfélaga.
[1] *Rg. 406/1978 sbr. 95/1986 og 458/1998 (um fasteignaskráningu og fasteignamat).*

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

[1)] *L. 88/2008, 234. gr.*

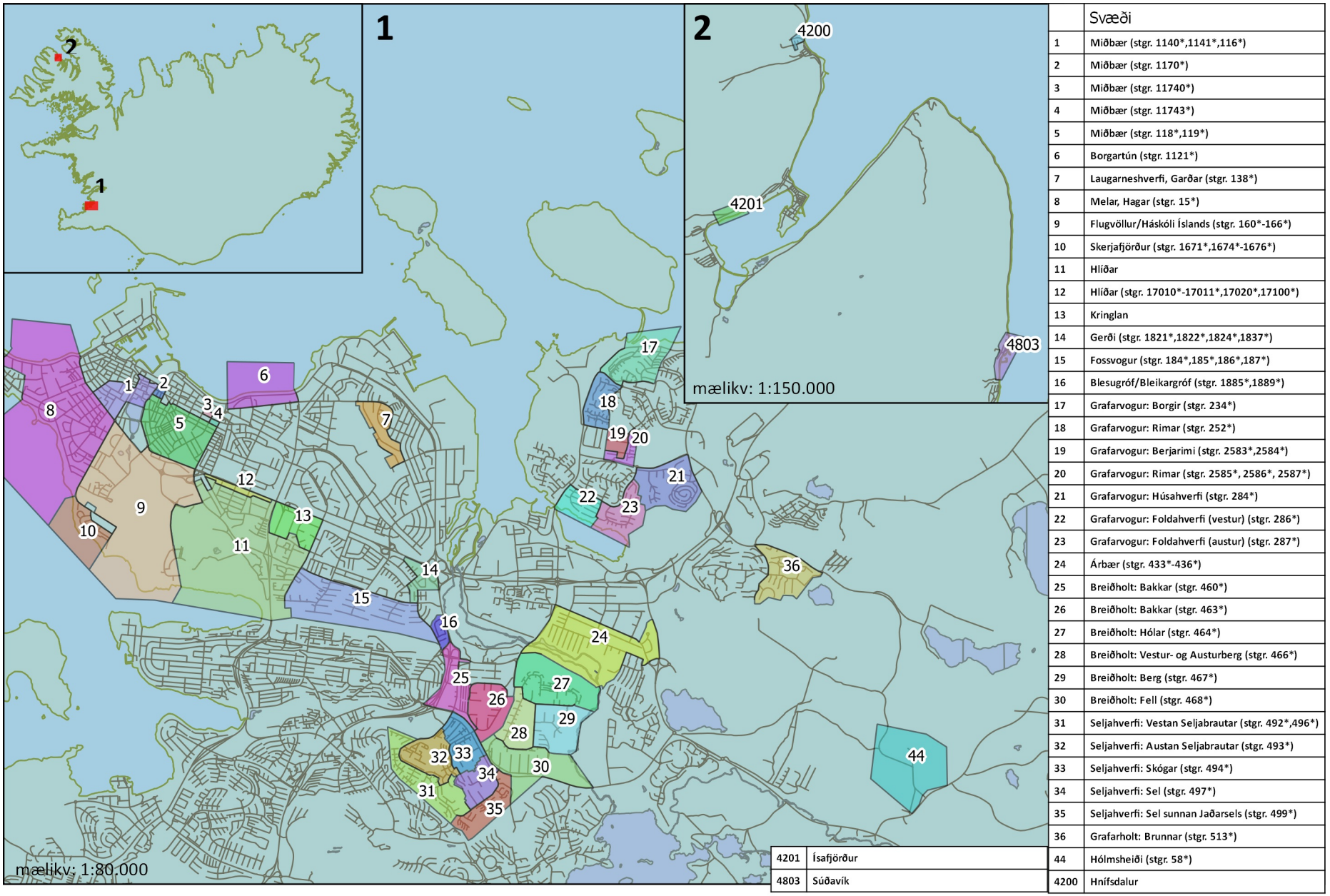
U Kort



	Matssvæði	Sérb.	Fjölb.
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,72	0,80
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,22	1,38
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,31	1,34
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,25	1,40
6040	Akureyri: Akureyri Glerárhverfi	1,15	1,26
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,23	1,35
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,72	0,77
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,13	1,21
6165	Akureyri nærsveit	1,10	1,21
	Undirmatssvæði	Sérb.	Fjölb.
g57	Sómatún/Sporatún	1,07	1,00

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, júní 2015, mælikv. 1:50.000

13. mynd. *Matssvæði íbúðarhúsnæðis á Akureyri.*

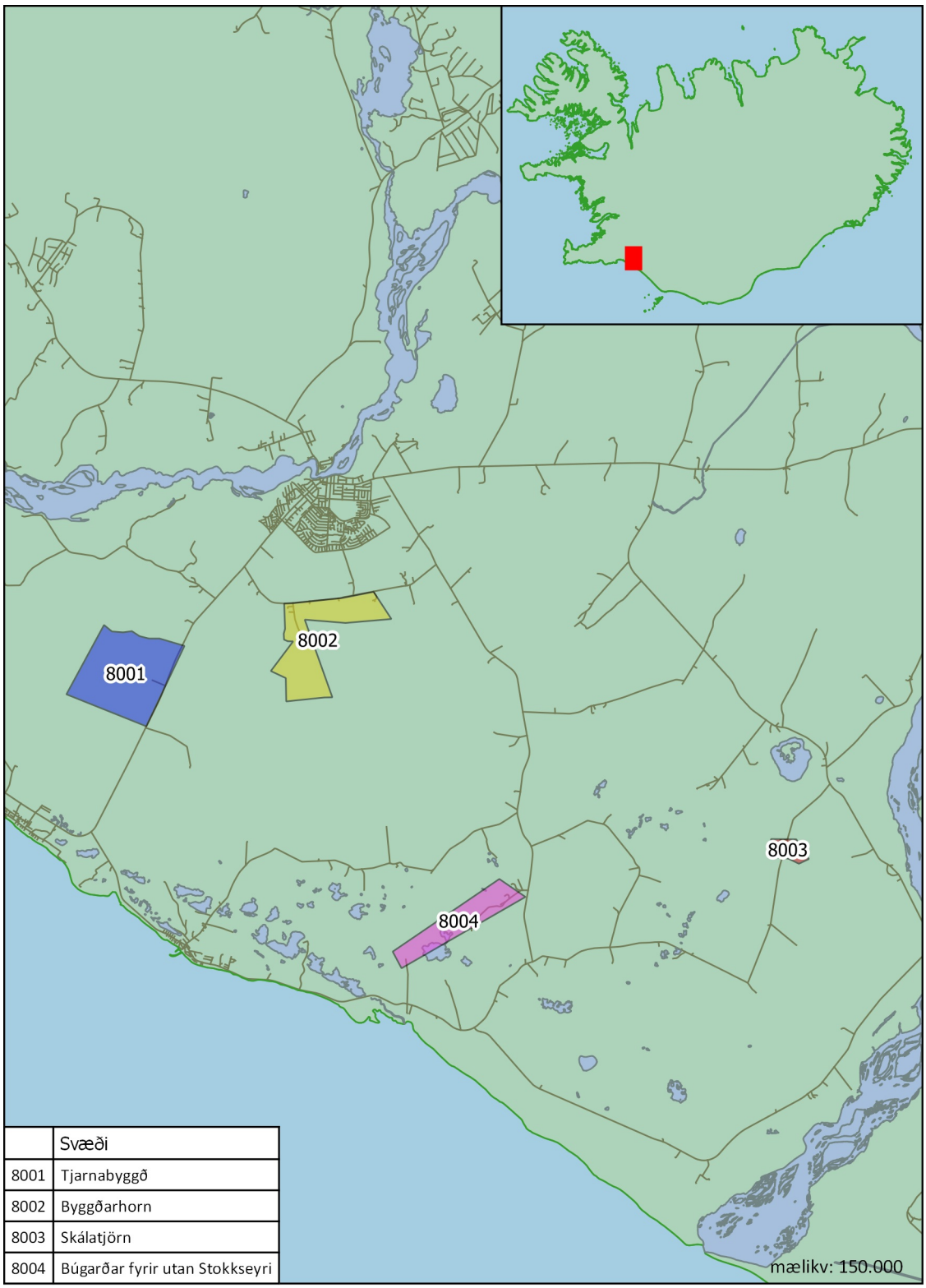


	Svæði
1	Miðbær (stgr. 1140*,1141*,116*)
2	Miðbær (stgr. 1170*)
3	Miðbær (stgr. 11740*)
4	Miðbær (stgr. 11743*)
5	Miðbær (stgr. 118*,119*)
6	Borgartún (stgr. 1121*)
7	Laugarneshverfi, Garðar (stgr. 138*)
8	Melar, Hagar (stgr. 15*)
9	Flugvöllur/Háskóli Íslands (stgr. 160*-166*)
10	Skerjafjörður (stgr. 1671*,1674*-1676*)
11	Hlíðar
12	Hlíðar (stgr. 17010*-17011*,17020*,17100*)
13	Kringlan
14	Gerði (stgr. 1821*,1822*,1824*,1837*)
15	Fossvogur (stgr. 184*,185*,186*,187*)
16	Blesugróf/Bleikargróf (stgr. 1885*,1889*)
17	Grafarvogur: Borgir (stgr. 234*)
18	Grafarvogur: Rimar (stgr. 252*)
19	Grafarvogur: Berjarimi (stgr. 2583*,2584*)
20	Grafarvogur: Rimar (stgr. 2585*, 2586*, 2587*)
21	Grafarvogur: Húsahverfi (stgr. 284*)
22	Grafarvogur: Foldahverfi (vestur) (stgr. 286*)
23	Grafarvogur: Foldahverfi (austur) (stgr. 287*)
24	Árbær (stgr. 433*-436*)
25	Breiðholt: Bakkar (stgr. 460*)
26	Breiðholt: Bakkar (stgr. 463*)
27	Breiðholt: Hólar (stgr. 464*)
28	Breiðholt: Vestur- og Austurberg (stgr. 466*)
29	Breiðholt: Berg (stgr. 467*)
30	Breiðholt: Fell (stgr. 468*)
31	Seljahverfi: Vestan Seljabrautar (stgr. 492*,496*)
32	Seljahverfi: Austan Seljabrautar (stgr. 493*)
33	Seljahverfi: Skógar (stgr. 494*)
34	Seljahverfi: Sel (stgr. 497*)
35	Seljahverfi: Sel sunnan Jaðarsels (stgr. 499*)
36	Grafarholt: Brunnar (stgr. 513*)
44	Hólmsheiði (stgr. 58*)
4200	Hnífsdalur

4201	Ísafjörður
4803	Súðavík

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands. júní 2015.

14. mynd. *Hverfaskipting fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat.*



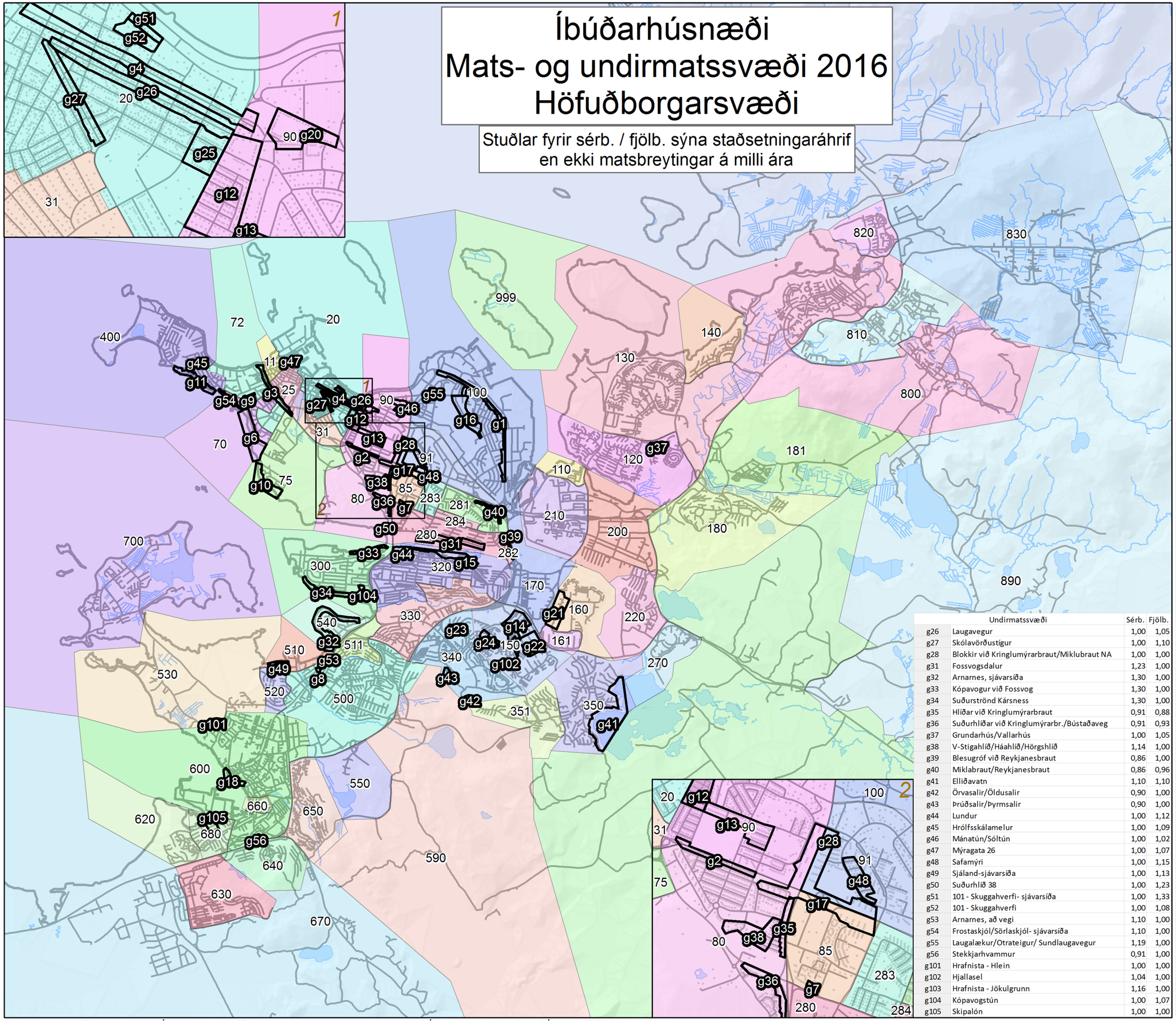
	Svæði
8001	Tjarnabyggð
8002	Byggðarhorn
8003	Skálatjörn
8004	Búgarðar fyrir utan Stokkseyri

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnð af Þjóðskrá Íslands, júní 2015.

15. mynd. *Matssvæði búgarðabyggða á Suðurlandi.*

Íbúðarhúsnæði
Mats- og undirmatssvæði 2016
Höfuðborgarsvæði

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



Undirmatssvæði		Sérb.	Fjölb.
g26	Laugavegur	1,00	1,05
g27	Skólavörðustígur	1,00	1,10
g28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	1,00	1,00
g31	Fossvogsdalur	1,23	1,00
g32	Arnarnes, sjávarsíða	1,30	1,00
g33	Kópavogur við Fossvog	1,30	1,00
g34	Suðurströnd Kársness	1,30	1,00
g35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,91	0,88
g36	Suðurhlíðar við Kringlumýrarbr./Bústaðaveg	0,91	0,93
g37	Grundarhús/Vallarhús	1,00	1,05
g38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,14	1,00
g39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,86	1,00
g40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,86	0,96
g41	Elliðavatn	1,10	1,10
g42	Örvasalir/Öldusalir	0,90	1,00
g43	Prúðsalir/Þyrmsalir	0,90	1,00
g44	Lundur	1,00	1,12
g45	Hrólfsskálamelur	1,00	1,09
g46	Mánatún/Sóltún	1,00	1,02
g47	Mýragata 26	1,00	1,07
g48	Safamýri	1,00	1,15
g49	Sjáland-sjávarsíða	1,00	1,13
g50	Suðurhlíð 38	1,00	1,23
g51	101 - Skuggahverfi- sjávarsíða	1,00	1,33
g52	101 - Skuggahverfi	1,00	1,08
g53	Arnarnes, að vegi	1,10	1,00
g54	Frostaskjól/Sörlaskjól- sjávarsíða	1,10	1,00
g55	Laugalækur/Otrateigur/ Sundlaugavegur	1,19	1,00
g56	Stekkjarhvammur	0,91	1,00
g101	Hrafnista - Hlein	1,00	1,00
g102	Hjallasel	1,04	1,00
g103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,16	1,00
g104	Kópavogstún	1,00	1,07
g105	Skipalón	1,00	1,00

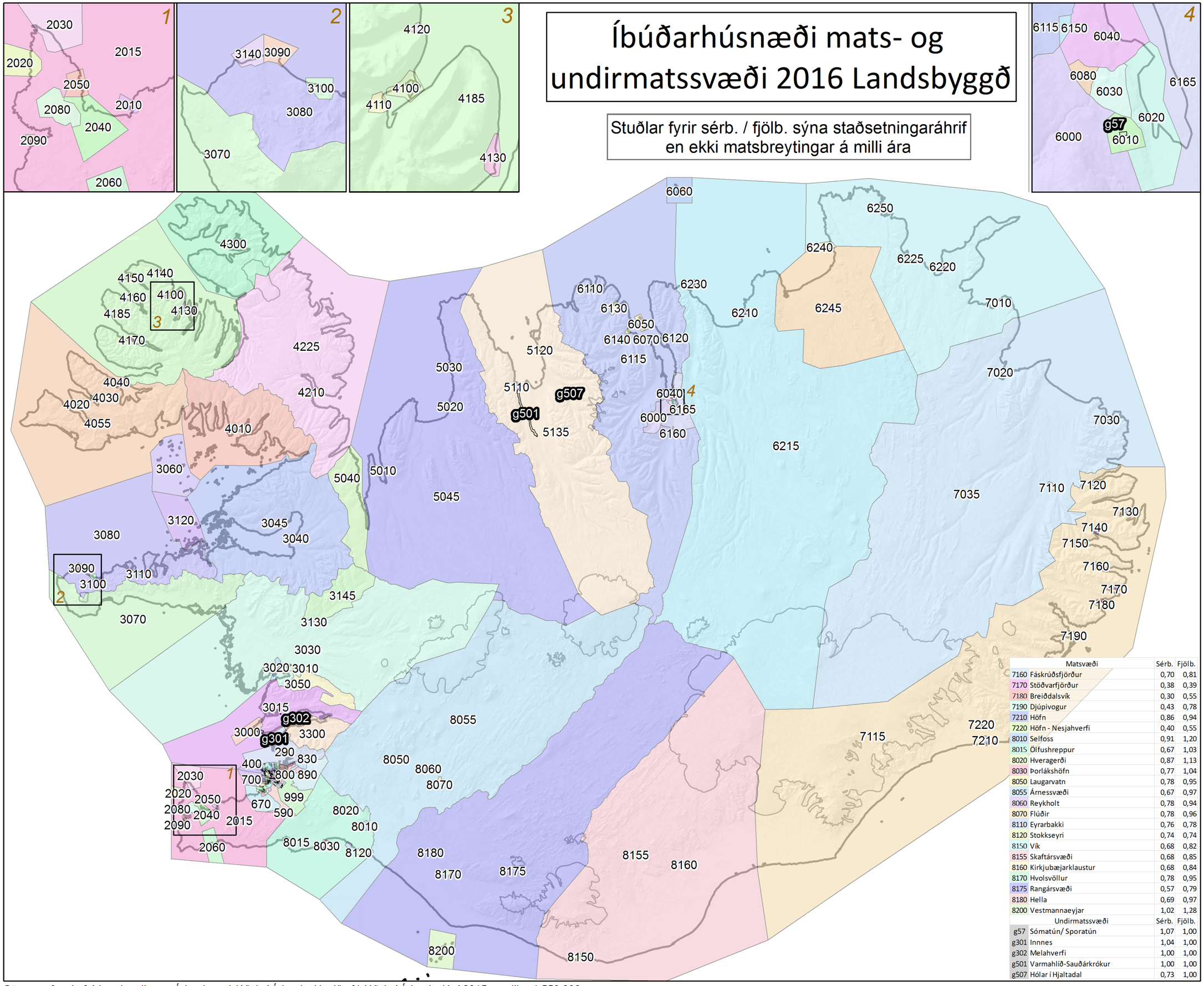
Matsvæði		Sérb.	Fjölb.
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,32	1,31
20	Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	1,35	1,36
25	Miðbær:Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,57	1,41
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,70	1,57
70	Melar: Að sjó	1,28	1,43
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,39	1,33
75	Skerjafjörður	1,36	1,32
80	Hlíðar	1,25	1,30
85	Kringlan	1,20	1,34
90	Holt/Tún	1,15	1,27
91	Háaleiti/Skeifa	1,09	1,14
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,10	1,20
110	Bryggjuhverfi	1,00	1,04
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,00	1,06
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	0,97	1,00
140	Grafarvogur: Staðir	1,00	1,03
150	Seljahverfi	0,91	1,09
160	Hólar, Berg	0,86	0,94
161	Fell	0,80	0,88
170	Neðra-Breiðholt	0,90	0,95
180	Grafarholt	1,00	0,96
181	Úlfarsárdalur	0,86	1,00
200	Árbær	0,96	1,00
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,00	1,10
220	Selás	0,97	1,05
270	Norðlingaholt	1,02	0,98
280	Fossvogur	1,25	1,31
281	Réttarholt	1,02	1,23
282	Blesugróf	0,93	1,23
283	Hvassaleiti	1,00	1,22
284	Bústaðahverfi	1,02	1,15
290	Kjalarnes	0,72	0,72
300	Kópavogur: Vesturbær	1,00	1,09
320	Kópavogur: Austurbær	1,00	1,07
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,02	1,12
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,08	1,05
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,00	1,02
351	Kópavogur: Kórar	0,96	0,97
400	Seltjarnarnes	1,21	1,30
500	Garðabær	1,09	1,18
510	Garðabær: Sjáland	1,05	1,14
511	Garðabær: Akrahverfi	1,14	1,15
520	Garðabær: Ásar	1,17	1,13
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,07	1,00
540	Garðabær: Arnarnes	1,25	1,13
550	Garðabær: Urriðaholt	1,00	1,00
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	0,95	0,95
600	Hafnarfjörður	0,95	0,98
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,84	0,90
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,76	0,86
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,90	0,97
650	Hafnarfjörður: Setberg	0,94	1,00
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,00	0,92
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,70	0,70
680	Hafnarfjörður: Börð	0,86	0,95
700	Garðabær:Álftanes	0,86	0,92
800	Mosfellsbær	0,95	1,03
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,91	0,93
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,79	0,85
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,75	0,75
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,70	0,70
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,70	0,70

Undirmatssvæði		Sérb.	Fjölb.
g1	Kleppsvegur	0,91	0,92
g2	Miklabraut	0,85	0,88
g3	Hringbraut	0,86	0,91
g4	Hverfisgata	0,77	0,89
g6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,25	1,16
g7	Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	1,00	1,18
g8	Sjávargrund	1,00	0,86
g9	Einimelur	1,28	1,00
g10	Skildinganes	1,28	1,16
g11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,28	1,16
g12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,00	0,96
g13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,00	1,10
g14	Seljahverfi, norðurhluti	1,00	1,06
g15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,00	1,09
g16	Laugarás	1,27	1,08
g17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,00	0,92
g18	Norðurbakki	1,00	1,06
g20	Norðaustan Hlemms	1,00	0,94
g21	Vesturberg	0,93	0,98
g22	Seljahverfi, austur	0,92	0,86
g23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,00	1,05
g24	Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	1,00	0,86
g25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	0,76	0,92

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands, Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, júní 2015, mælikv 1:70.000

Íbúðarhúsnæði mats- og undirmatssvæði 2016 Landsbyggð

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



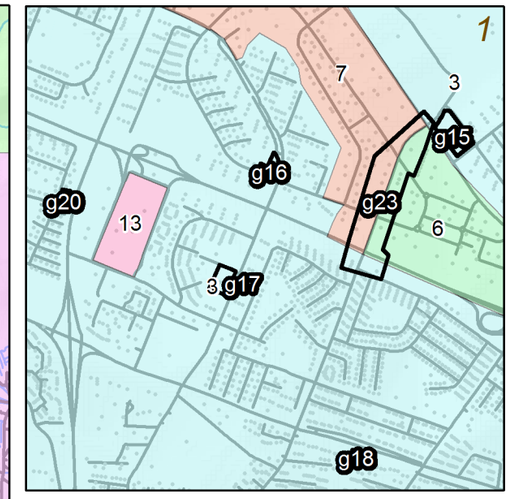
Matsvæði		Sérb.	Fjölb.
7160	Fáskrúðsfjörður	0,70	0,81
7170	Stöðvarfjörður	0,38	0,39
7180	Breiðdalsvík	0,30	0,55
7190	Djúpivogur	0,43	0,78
7210	Höfn	0,86	0,94
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,40	0,55
8010	Selfoss	0,91	1,20
8015	Ölfushreppur	0,67	1,03
8020	Hveragerði	0,87	1,13
8030	Þorlákshöfn	0,77	1,04
8050	Laugarvatn	0,78	0,95
8055	Árnessvæði	0,67	0,97
8060	Reykholt	0,78	0,94
8070	Flúðir	0,78	0,96
8110	Eyrarbakki	0,76	0,78
8120	Stokkseyri	0,74	0,74
8150	Vík	0,68	0,82
8155	Skaftársvæði	0,68	0,85
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,68	0,84
8170	Hvolsvöllur	0,78	0,95
8175	Rangársvæði	0,57	0,79
8180	Hella	0,69	0,97
8200	Vestmannaeyjar	1,02	1,28
	Undirmatssvæði	Sérb.	Fjölb.
g57	Sómatún/ Sporatún	1,07	1,00
g301	Innnes	1,04	1,00
g302	Melahverfi	1,00	1,00
g501	Varmahlíð-Sauðárkrókur	1,00	1,00
g507	Hólar í Hjaltadal	0,73	1,00

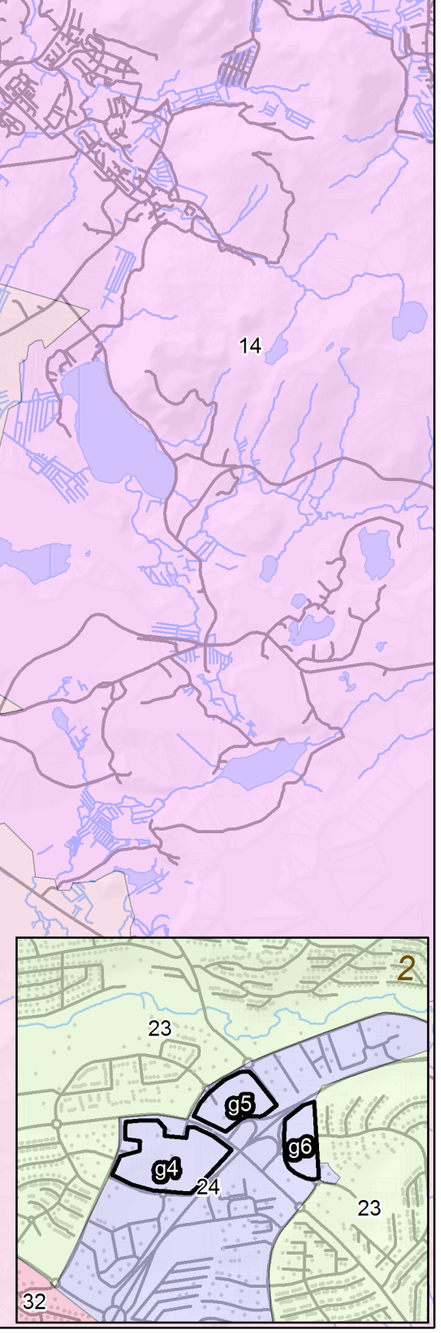
Matsvæði		Sérb.	Fjölb.
2010	Vogar	0,77	1,03
2015	Reykjanes dreifbýli	0,50	0,60
2020	Sandgerði	0,74	0,86
2030	Garður	0,71	0,80
2040	Njarðvík	0,90	1,10
2050	Keflavík	1,00	1,18
2060	Grindavík	0,89	1,00
2080	Flugvallarsvæði	0,74	0,88
2090	Hafnir	0,52	0,63
3000	Akranes	1,00	1,16
3010	Hvanneyri	0,79	1,00
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,74	0,95
3020	Borgarnes	0,85	1,00
3030	Borgarbyggð	0,63	0,76
3040	Búðardalur	0,45	0,69
3045	Dalabyggð	0,45	0,51
3050	Skorradalshreppur	0,85	1,00
3060	Flatey á Breiðafirði	0,37	0,43
3070	Snæfellsnes: Suður	0,65	0,77
3080	Snæfellsnes: Norður	0,64	0,71
3090	Rif	0,66	0,90
3100	Ólafsvík	0,66	1,00
3110	Grundarfjörður	0,80	1,04
3120	Stykkishólmur	0,88	1,13
3130	Bifröst	0,77	1,00
3140	Hellissandur	0,66	0,91
3145	Norðurárdalur	0,63	0,76
3300	Kjós	0,74	0,91
4010	Reykhólahreppur	0,41	0,42
4020	Patreksfjörður	0,44	0,47
4030	Tálknafjörður	0,41	0,52
4040	Bíldudalur	0,43	0,37
4055	Vesturbyggð	0,41	0,42
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,70	0,84
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,69	0,74
4120	Hnífsdalur	0,49	0,82
4130	Súðavík	0,49	0,52
4140	Bolungarvík	0,51	0,61
4150	Suðureyri	0,36	0,39
4160	Flateyri	0,32	0,39
4170	Þingeyri	0,35	0,42
4185	Ísafjarðarsýsla	0,41	0,47
4210	Hólmavík	0,68	1,00
4225	Strandir	0,41	0,50
4300	Hornstrandir	0,35	0,50
5010	Hvammstangi	0,61	0,77
5020	Blönduós	0,65	0,77
5030	Skagaströnd	0,52	0,41
5040	Borðeyri	0,46	0,50
5045	Húnavatnssýsla	0,56	0,64
5110	Sauðárkrókur	1,00	1,00
5120	Hofsós	0,46	0,80
5135	Skagafjörður	0,70	0,50
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,72	0,80
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,22	1,38
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,31	1,34
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,25	1,40
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,15	1,26
6050	Hrísey	0,61	0,56
6060	Grímsey	0,40	0,35
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,63	0,75
6080	Akureyri: Giljahverfi	1,23	1,35
6110	Siglufjörður	0,63	0,65
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,72	0,77
6120	Grenivík	0,71	0,71
6130	Ólafsfjörður	0,52	0,42
6140	Dalvík	0,81	0,80
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,13	1,21
6160	Hrafnagilshverfi	1,00	1,22
6165	Akureyri nærsveit	1,10	1,21
6170	Svalbarðseyri	0,85	0,92
6210	Húsavík	0,79	0,86
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,61	0,68
6220	Þórshöfn	0,39	0,44
6225	Norðausturland dreifbýli	0,33	0,40
6230	Flatey á Skjálfanda	0,37	0,59
6240	Kópasker	0,33	0,45
6245	Öxarfjörður	0,40	0,40
6250	Raufarhöfn	0,15	0,29
7010	Bakkafjörður	0,27	0,31
7020	Vopnafjörður	0,46	0,52
7030	Bakkageröi	0,37	0,36
7035	Fljótsdalssvæði	0,56	0,94
7100	Fellabær	0,86	1,14
7110	Egilsstaðir	0,93	1,00
7115	Austfirðir	0,56	0,91
7120	Seyðisfjörður	0,54	0,60
7130	Neskaupstaður	0,79	0,91
7140	Eskifjörður	0,74	0,83
7150	Reyðarfjörður	0,79	1,00

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, júní 2015, mælikv. 1:550.000

Atvinnuhúsnæði
mats- og undirmatssvæði 2016
Höfuðborgarsvæði

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



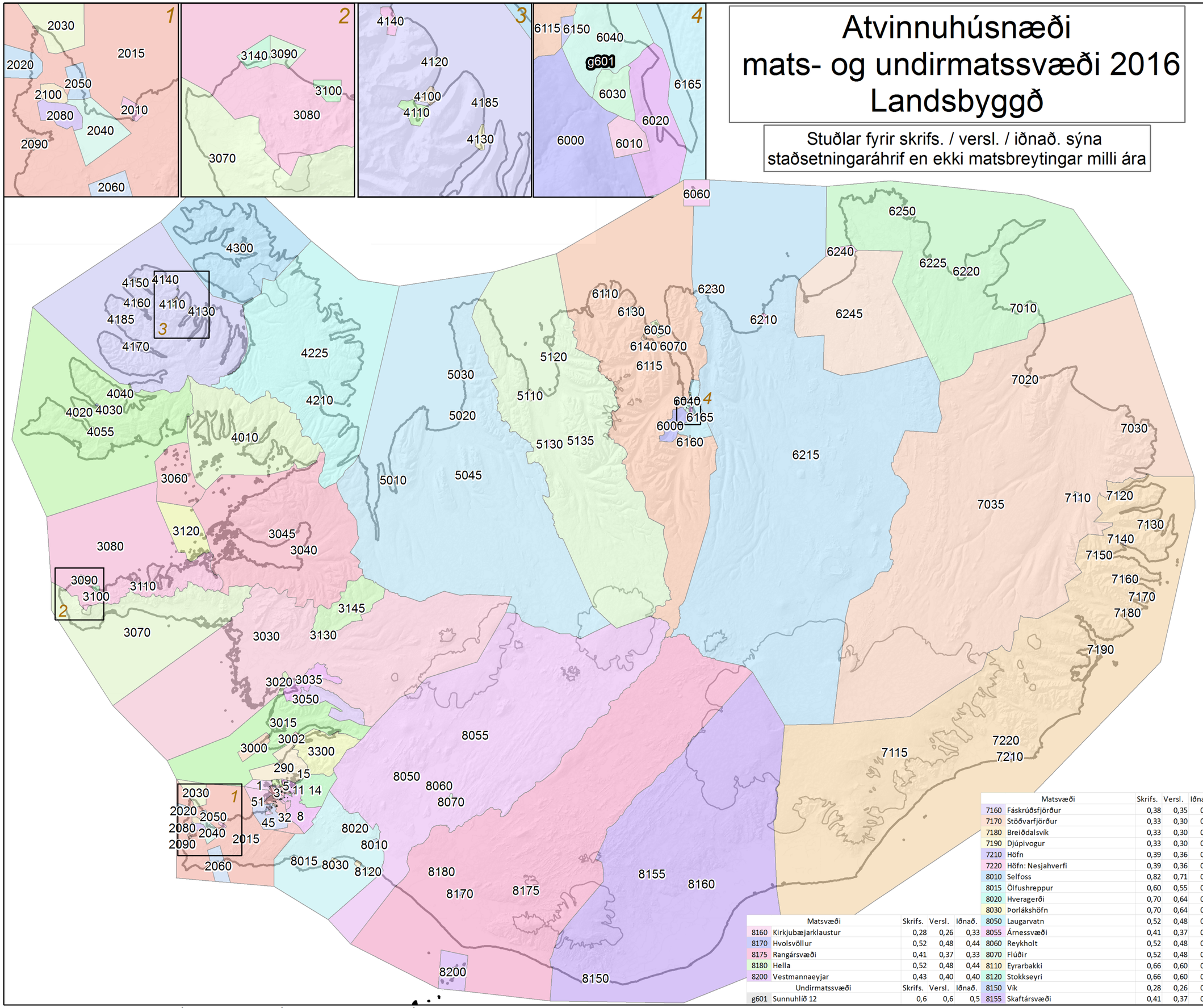


	Matsvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað.
1	Seltjarnarnes	0,80	0,75	0,90
2	Miðbær	1,36	1,50	1,57
3	Reykjavík megnið	1,00	0,92	0,93
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,20	1,10	1,30
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,90	0,87	1,07
6	Skeifan	0,95	0,96	1,26
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,90	1,00	1,13
8	Úthverfi	0,90	0,70	0,85
9	Hálsar	0,86	0,89	0,95
10	Höfðar	0,77	0,77	0,90
11	Grafarholt/Korputorg	0,90	0,89	0,92
12	Reykjavíkurhöfn	1,10	1,00	1,30
13	Kringlan	1,00	3,25	0,93
14	Mosfellsbær	0,85	0,72	0,70
15	Esjumelar	1,00	1,00	0,70
21	Kópavogur: Hvörf	0,75	0,73	0,90
22	Kópavogur: Hamraborg/Dalbrekka	0,81	0,81	0,90
23	Kópavogur	0,80	0,75	0,90
24	Kópavogur: Smárar/Dalsvegur/Lindir	0,90	0,78	1,05
25	Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	0,65	0,73	0,90
26	Kópavogur: Kársnes	0,80	0,75	0,92
31	Garðabær: Kauptún/Hraun	0,63	0,62	1,00
32	Garðabær	0,84	0,69	1,00
33	Garðabær: Lyngás	0,81	0,69	0,90
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,85	0,73	0,95
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,56	0,79	0,69
43	Hafnarfjörður: Miðbær	1,00	0,85	1,00
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	1,00	0,79	0,82
45	Hafnarfjörður	0,81	0,79	0,70
51	Álftanes	1,00	0,60	1,00
290	Kjalarnes	0,60	0,59	0,62
	Undirmatssvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað.
g1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,00	1,30	1,00
g2	Garðabær: Litlatún	1,00	2,01	1,13
g3	Garðabær: Garðatorg	1,00	1,00	1,00
g4	Kópavogur: Smáralind	1,00	2,30	1,00
g5	Kópavogur: Smáratorg	1,00	1,00	1,00
g6	Kópavogur: Lindir	1,00	1,38	1,13
g7	Reykjavík: Mjódd	1,00	1,65	1,13
g9	Reykjavík: Hólagarður	1,00	1,00	1,00
g10	Reykjavík: Kirkjustétt	1,00	1,00	1,00
g11	Reykjavík: Korputorg	1,00	1,00	1,00
g12	Reykjavík: Spöngin	1,00	1,39	1,13
g13	Reykjavík: Hverafold	1,00	1,00	1,00
g14	Reykjavík: Holtagarðar	1,00	1,00	1,00
g15	Reykjavík: Glæsibær	1,24	1,90	1,27
g16	Reykjavík: Miðbær	1,00	1,25	1,00
g17	Reykjavík: Austurver	1,00	1,25	1,00
g18	Reykjavík: Grímsbær	1,00	1,00	1,00
g20	Reykjavík: Suðurver	1,00	1,00	1,00
g21	Reykjavík: Nóatún	1,00	1,00	1,00
g22	Seltjarnarnes: Eiðistorg	1,00	1,00	1,00
g23	Reykjavík: Grensásvegur	1,00	0,90	0,80
g24	Garðabær: Kauptún	1,00	1,29	1,29
g25	Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,25	1,00	1,00

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands, Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, júní 2015, mælikv 1:70.000

Atvinnuhúsnæði
mats- og undirmatssvæði 2016
Landsbyggð

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



Matsvæði		Skrifs.	Versl.	Iðnað.
2010	Vogar	0,41	0,37	0,37
2015	Reykjanes dreifbýli	0,38	0,35	0,32
2020	Sandgerði	0,48	0,44	0,40
2030	Garður	0,48	0,44	0,41
2040	Njarðvík	0,63	0,58	0,46
2050	Keflavík	0,63	0,56	0,52
2060	Grindavík	0,58	0,53	0,50
2080	Ásbrú	0,45	0,41	0,35
2090	Hafnir	0,38	0,35	0,32
2100	Leifsstöð	0,45	0,41	0,80
3000	Akranes	0,55	0,53	0,48
3002	Grundartangi	0,55	0,53	0,75
3010	Hvanneyri	0,47	0,43	0,39
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,33	0,30	0,27
3020	Borgarnes	0,52	0,47	0,45
3030	Borgarbyggð	0,33	0,30	0,27
3035	Andakílshreppur	0,33	0,30	0,27
3040	Búðardalur	0,27	0,25	0,22
3045	Dalabyggð	0,22	0,20	0,17
3060	Flatey á Breiðafirði	0,22	0,20	0,20
3070	Snæfellsnes: Suður	0,33	0,30	0,27
3080	Snæfellsnes: Norður	0,33	0,30	0,27
3090	Rif	0,44	0,40	0,38
3100	Ólafsvík	0,44	0,40	0,38
3110	Grundarfjörður	0,52	0,47	0,44
3120	Stykkishólmur	0,52	0,47	0,44
3130	Bifröst	0,52	0,47	0,47
3140	Hellissandur	0,44	0,40	0,38
3145	Norðurárdalur	0,33	0,30	0,30
3300	Kjós	0,33	0,30	0,25
4010	Reykhólahreppur	0,22	0,20	0,18
4020	Patreksfjörður	0,22	0,20	0,18
4030	Tálknafjörður	0,22	0,20	0,18
4040	Bíldudalur	0,22	0,20	0,18
4055	Vesturbyggð	0,20	0,18	0,16
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,44	0,40	0,36
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,44	0,40	0,36
4120	Hnífsdalur	0,33	0,30	0,27
4130	Súðavík	0,33	0,30	0,27
4140	Bolungarvík	0,33	0,30	0,27
4150	Suðureyri	0,22	0,20	0,18
4160	Flateyri	0,22	0,20	0,18
4170	Þingeyri	0,22	0,20	0,18
4185	Ísafjarðarsýsla	0,20	0,18	0,16
4210	Hólmavík	0,22	0,20	0,18
4225	Strandir	0,20	0,18	0,16
5010	Hvammstangi	0,39	0,36	0,33
5020	Blönduós	0,39	0,36	0,33
5030	Skagaströnd	0,33	0,30	0,27
5045	Húnavatnssýsla	0,27	0,25	0,22
5110	Sauðárkrókur	0,49	0,45	0,42
5120	Hofsós	0,33	0,30	0,27
5130	Varmahlíð	0,27	0,25	0,22
5135	Skagafjörður	0,27	0,25	0,22
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,55	0,50	0,44
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,80	0,83	0,70
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,80	0,85	0,70
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,80	0,83	0,70
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,80	0,83	0,75
6050	Hrísey	0,27	0,25	0,22
6060	Grímsey	0,27	0,25	0,22
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,27	0,25	0,22
6110	Siglufjörður	0,36	0,33	0,30
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,27	0,25	0,22
6120	Grenivík	0,36	0,33	0,30
6130	Ólafsfjörður	0,33	0,30	0,27
6140	Dalvík	0,44	0,40	0,36
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,77	0,70	0,65
6160	Hrafnagilshverfi	0,55	0,50	0,44
6165	Akureyri nærsveit	0,55	0,50	0,44
6170	Svalbarðseyri	0,44	0,40	0,36
6210	Húsavík	0,44	0,40	0,36
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,36	0,33	0,29
6220	Þórshöfn	0,31	0,28	0,25
6225	Norðausturland dreifbýli	0,20	0,18	0,15
6240	Kópasker	0,31	0,28	0,25
6245	Öxarfjörður	0,31	0,28	0,25
6250	Raufarhöfn	0,27	0,25	0,22
7010	Bakkafjörður	0,31	0,28	0,25
7020	Vopnafjörður	0,31	0,28	0,25
7030	Bakkageröi	0,31	0,28	0,25
7035	Fljótsdalssvæði	0,22	0,20	0,18
7100	Fellabær	0,59	0,54	0,54
7110	Egilsstaðir	0,59	0,62	0,54
7115	Austfirðir	0,22	0,20	0,17
7120	Seyðisfjörður	0,38	0,35	0,32
7130	Neskaupstaður	0,44	0,40	0,37
7140	Eskifjörður	0,44	0,40	0,37
7150	Reyðarfjörður	0,44	0,40	0,38
7160	Fáskrúðsfjörður	0,38	0,35	0,32
7170	Stöðvarfjörður	0,33	0,30	0,27
7180	Breiðdalsvík	0,33	0,30	0,27
7190	Djúpivogur	0,33	0,30	0,27
7210	Höfn	0,39	0,36	0,33
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,39	0,36	0,35
8010	Selfoss	0,82	0,71	0,57
8015	Ölfushreppur	0,60	0,55	0,50
8020	Hveragerði	0,70	0,64	0,57
8030	Þorlákshöfn	0,70	0,64	0,55
8050	Laugarvatn	0,52	0,48	0,42
8055	Árnessvæði	0,41	0,37	0,33
8060	Reykholt	0,52	0,48	0,42
8070	Flúðir	0,52	0,48	0,42
8110	Eyrarbakki	0,66	0,60	0,52
8120	Stokkseyri	0,66	0,60	0,52
8150	Vík	0,28	0,26	0,33
8155	Skaftársvæði	0,41	0,37	0,33
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,28	0,26	0,33
8170	Hvolsvöllur	0,52	0,48	0,44
8175	Rangársvæði	0,41	0,37	0,33
8180	Hella	0,52	0,48	0,44
8200	Vestmannaeyjar	0,43	0,40	0,40

Undirmatssvæði		Skrifs.	Versl.	Iðnað.
g601	Sunnuhlíð 12	0,6	0,6	0,5

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, júní 2015, mælikv. 1:550.000