

Fasteignamat 2015

Október 2014

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun október 2014

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	Aðdragandi nýrra matsaðferða	8
2.1	Lagagrundvöllur fasteignamats	8
2.2	Skýrsla erlends ráðgjafa frá 2007 um framkvæmd fasteignamats	9
2.3	Endurskoðun matsaðferða	9
3	Samantekt á helstu niðurstöðum	11
4	Fræði og forsendur	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	Matssvæði	19
5.4	Undirmatssvæði	20
5.5	Efni útveggja	20
5.6	Flokkun íbúðarhúsnaðis	20
5.7	Verðmætaflokkun rýma	20
5.8	Líkangerð	22
5.9	Lóðarmat íbúðarhúsnaðis	24
5.10	Skoðunarkerfi til endurskoðunar fasteignamats	26
5.11	Eldri skoðunarupplýsingar	27
5.12	Lokafrágangur fasteignamats	28
6	Tekjuaðferð	30
6.1	Gagnasafn tekjumats	30
6.2	Matsformúlor	31
6.3	Matssvæði tekjumats	33
6.4	Undirmatssvæði tekjumats	33
6.5	Grunnmat tekjumats	34
6.6	Lóðarmat tekjumats	34
6.7	Skoðunarkerfi tekjumats	34
6.8	Afskriftarár	34
6.9	Lokafrágangur tekjumats	35
7	Aðrar aðferðir	36
7.1	Endurstofnverð	36
7.2	Framreikningur fasteignamats	37
7.3	Frágangur mats	37

7.4	Íbúðarhúsnæði með blandaðri aðferð	37
7.5	Markaðsleiðrétt kostnaðarmat	40
7.6	Miðbæjarmat	42
7.7	Sumarbústaðir	43
7.8	Jarðir og annað land	44
	7.8.1 Verðflokkamat	44
	7.8.2 Búgarðalóðir	46
A	Breytur íbúðarmatslíkans	47
	A.1 Yfirlit um breytur eftir líkönum	50
	A.2 Nánari skilgreining á völdum breytum	52
B	Matssvæði og undirmatssvæði íbúðarmatslíkans	53
C	Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði	65
D	Matsformúlur íbúðarmatslíkans	68
E	Grunnmat íbúðarmatslíkans	70
F	Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans	71
G	Skilgreining lýsistærða til að meta gæði fasteignamats	80
H	Lýsistærðir íbúðarmats	81
I	Breytur atvinnumatslíkans	89
J	Matssvæði og undirmatssvæði atvinnumatslíkans	91
K	Matsformúlur atvinnuleigulíkans	104
L	Tímaleiðréttingar leigusamninga um atvinnuhúsnæði	106
M	Marktækir stuðlar leigulíkans atvinnumats	107
N	Svæðastuðlar	111
O	Atvinnustuðlar	127
P	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat	143
Q	Flokkun sumarbústaðasvæða	152
R	Stuðlar sumarbústaðamats	154
S	Niðurstöður mats	167

T Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum,	
V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess	171

U Kort	175
---------------	------------

Töfluskrá

1	Matsniðurstöður eftir eignaflokkum	11
2	Fjöldi kaupsamninga í hverju líkani	18
3	Flokkun íbúðarhúsnæðis	21
4	Verðmætaflokkun rýma	22
5	Áhrif matsstigs á húsmat	23
6	Leiðréttingarstuðull fyrir fasteignir með mörgum íbúðum	24
7	Lýsistærðir líkana	24
8	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi	27
9	Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn	28
10	Námundun á matstölum	29
11	Flokkun rýma	32
12	Lýsistærðir líkana	33
13	Viðmiðunarávöxtunarkrafa	33
14	Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats	35
15	Framreiknistuðlar	37
16	Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2015	38
17	Almennur stuðull (γ_1) fyrir íbúðarhúsnæði 2015	38
18	Stuðlar fyrir húsmat 2015	39
19	Fasti (γ_0) fyrir húsmat 2015	39
20	Almennur stuðull 2015	41
21	Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2015	41
22	Stuðlar (λ_2 og λ_{20b}) fyrir lóðarmat	42
23	Notkun lands	44
24	Flokkun lands	45
25	Verð flokka	46
26	Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	47
27	Breytur í líkönum eftir svæðum	50
28	Flokkun á efni útveggja	52
29	Matssvæði: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu	53
30	Matssvæði: Sérbýli á landsbyggðinni	55
31	Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	58
32	Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni	59
33	Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu	62
34	Undirmatssvæði á landsbyggðinni	64
35	Marktækir stuðlar: Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu	71

36	Marktækir stuðlar: Sérbýli á landsbyggðinni	73
37	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	75
38	Marktækir stuðlar: Fjölbýli á landsbyggðinni	77
39	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbýli	81
40	Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli	82
41	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbýli	84
42	Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbýli	86
43	Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands	89
44	Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði	91
45	Matssvæði: Verslunarhúsnæði	95
46	Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði	98
47	Undirmatssvæði	102
48	Marktækir stuðlar: Skrifstofur	107
49	Marktækir stuðlar: Verslun	107
50	Marktækir stuðlar: Iðnaður	109
51	Svæðastuðlar fyrir íbúðarhúsnæði	111
52	Svæðastuðlar fyrir atvinnulóðir og atvinnuhús	127
53	Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat	143
54	Stuðlar fyrir sumarbústaðamat	154
55	Niðurstöður endurmats	167

Myndaskrá

1	Matsbreytingar.	12
2	Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.	15
3	Hlutfall kaupsamninga um íbúðarhúsnæði þar sem fjármálastofnun selur.	16
4	Hlutfall makaskipta á öllu landinu.	16
5	Verðþróun sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu.	65
6	Verðþróun sérbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	65
7	Verðþróun sérbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	66
8	Verðþróun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu.	66
9	Verðþróun fjölbýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.	67
10	Verðþróun fjölbýlis á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.	67
11	Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis.	106
12	Matshverfi á Akureyri.	175

1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður og aðferðir árlegs endurmats fasteignamats sem gildir fyrir árið 2015. Árið 2009 tóku gildi breytingar á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna sem mæla fyrir um að endurmeta skuli fasteignamat 31. maí ár hvert miðað við gangverð eins og það var í næstliðnum febrúar. Fasteignamat 2015 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2014 og tekur gildi 31. desember 2014.

Á þeim sex árum sem liðin eru frá gildistöku nýrra laga hafa orðið breytingar á matsaðferðum. Meginaðferð íbúðarmatsins, markaðsaðferð, hefur haldið sér frá fyrsta matinu sem gildi fyrir árið 2010. Hingað til hafa einungis íbúðarhús á lóðum verið metin með þessari aðferð en sú nýjung var tekin upp í ár að nota hana einnig við mat á íbúðarhúsum á jörðum.

Í endurmatinu í ár var breytt um aðferðafræði við mat á skrifstofu- og verslunareignum ásamt eignum fyrir léttan iðnað. Að þessu sinni var notuð tekjuaðferð í stað kostnaðaraðferðar. Tekjuaðferð gerir ráð fyrir að fasteignamat sé jafnt árstekjum sem hafa megi af fasteign að gefinni tiltekinni ávöxtunarkröfu. Notaðar voru upplýsingar úr nýlegum leigusamningum ásamt upplýsingum um eiginleika eigna til að útbúa leiguverðslíkön. Samanburður niðurstaða leigulíkana við nýlega kaupsamninga var síðan hafður til hliðsjónar við ákvörðun ávöxtunarkröfu. Stefnt hafði verið að þessari aðgerð í nokkur ár en gagnasöfnun og undirbúningur tók lengri tíma en áætlað var í fyrstu. Með hliðsjón af upptöku nýrrar aðferðar við tekjumat var frestur til athugasemda við fasteignamat lengdur frá því sem venja er, eða til 1. nóvember 2014.

Fasteignamat eigna sem eru áfram í markaðsleiðréttu kostnaðarmati byggir að öllu leiti á frumþáttaverðum sem safnað er af stofnuninni og byggja þau á verðlistum byggingarefnissala, verðbönkum verkfræðistofa og fleiru.

Niðurstöður endurmats voru kynntar fasteignaeigendum með rafrænum tilkynningaseðli á þjónustu- og upplýsingaveitunni island.is sem Þjóðskrá Íslands rekur. Fasteignamat 2015 var kynnt á fjölmiðlafundi 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 tilkynninguna senda til sín.

Sérstök skýrsla um brunabótamat 2014 kemur út samhliða þessari skýrslu og má nálgast hana á heimasíðu Þjóðskrár Íslands. Í henni er ítarlega skýrt frá reiknireglum brunabótamats.

2 Aðdragandi nýrra matsaðferða

Þann 1. janúar 2009 gengu í gildi breytingar á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna sbr. lög, nr. 83/2008 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 hvernar eignar og gangverði á fasteignamarkaði samkvæmt kaupsamningum eða 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.

2.1 Lagagrundvöllur fasteignamats

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

Samkvæmt 27. og 28. gr. laganna skal við ákvörðun fasteignamats leita eftir því að finna gangverð eignar, umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Við ákvörðun gangverðs 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. Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fáanlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum og fleiri atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.

Samkvæmt 32. gr. a sömu laga skal stofnunin endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Þjóðskrá Íslands ber að gera sveitarfélögum og fasteignaeigendum grein fyrir niðurstöðum endurmatsins sem tekur gildi næsta 31. desember. Veittur er frestur til athugasemda að lágmarki í einn mánuð og oftast í sex vikur. Frestur til athugasemda er lengri að þessu sinni eða til 1. nóvember 2014.

Hluta laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með breytingum frá 2009 má lesa í viðauka T. Lögum í heild sinni má finna í [lagasafni Alþingis](#).

2.2 Skýrsla erlends ráðgjafa frá 2007 um framkvæmd fasteignamats

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 höfundrit 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 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 atvinnuhúsnaði og land. Mat atvinnuhúsnaðis virtist að mati höfundar hafa verið minnst sinnt og helst ætti að meta atvinnuhúsnaði tekjumati. Skoðun höfundar skýrslunnar var að endurmat fasteignamats á Íslandi væri of fátítt og um of væri treyst á framreikning við matsstarfsemi stofnunarinnar og mælti hann með reglubundnu endurmati. Þær þjóðir sem höfðu á þessum tíma tekið upp endurmatsfyrirkomulagið voru Danmörk, Svíþjóð, Holland og mörg ríki í Bandaríkjunum og Kanada. Jafnframt lagði höfundur til að hætt yrði að nota afskrifað endurstofnverð í fasteignamati íbúðarhúsnaðis.

2.3 Endurskoðun matsaðferða

Frá 2009 hefur Þjóðskrá Íslands unnið að endurskoðun allra matsaðferða. Fyrsta stóra skrefið var stigið með endurmati íbúðarhúsnaðis sem hefur verið framkvæmt árlega frá 2009 og er því kynnt í sjötta skipti í þessari skýrslu. Við mat á íbúðarhúsnaði er nú 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 sérbyli og fimm fyrir fjölbyli. Matinu var vel tekið því fljótlega var farið að styðjast við það vítt og breytt um þjóðfélagið. Íbúðarmatið byggði á tíu matslíkönum þar til fyrir tveimur árum 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 fyrir þremur árum (sjá nánar í kafla 5.9) sem gerði það að verkum að hægt var að endurmeta lóðarmat óbyggðra íbúðarhúsalóða með sömu matsferðum og notaðar eru fyrir byggðar íbúðarhúsalóðir. Hingað til hafa einungis íbúðarhús á lóðum verið metin með markaðsaðferð en sú nýjung var tekin upp í ár að meta einnig húsamat íbúðarhúsa á jörðum með þessari aðferð.

Annað stórt skref í endurskoðun matsaðferða er stigið í ár með endurmati verslunar-, skrifstofu- og léttra iðnaðareigna. Endurmatið nær til tæplega 13.000 eigna um allt land. Nýja fasteignamatið byggir 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 er 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 því síðast endurmetið árið 2001 en frá þeim tíma hefur fasteignamatið verið framreiknað árlega. Þar sem langt var liðið frá seinasta endurmati hafði að mati Þjóðskrár myndast misræmi í fasteignamati atvinnueigna og fasteignamatið ekki alltaf lýsandi fyrir gangverð. Með því að færa skrifstofur, verslanir og léttan iðnað yfir í tekjumati er von stofnunarinnar að misræmi minnki og fasteignamat þessara eigna verði nær gangverði. Vegna þessarar breytingar á matsaðferð verða einstaka eignir fyrir miklum matsbreytingum, ýmist til hækkunar eða lækkunar.

3 Samantekt á helstu niðurstöðum

Kaupsamningum fjölgaði árið 2013 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 fasteignamatíð þar sem auðveldara er að skera úr um verðmæti einstakra þátta sem ráða fasteignamatinu.

Eins og undanfarin ár er stuðst við gögn margra ára tímabils við gerð fasteignamatsins 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 2014 sem þýðir að minna en eitt ár af gögnum fyrir hrun er tekið með við gerð matslíkana. Í ár eru tímaleiðréttingar því að jafnaði minni en áður þar sem verðlag nafnverðs er svipað nú og í ársbyrjun 2008 þótt raunverð sé það ekki. Þessar tímaleiðréttingar má sjá í viðauka C og eru þær notaðar til þess að færa alla samninga á verðlag í febrúar 2014.

Heildarfasteignamat á landinu sem gildir fyrir árið 2015 er 5.396 milljarðar kr. miðað við stöðuna eins og hún var 31. maí 2014 þegar endurmatið fór fram en fasteignamat sem gildir fyrir árið 2014 var á sama tíma 5.011 milljarðar kr. Heildarmat hækkar því um 7,7% milli ára. Niðurstöður um einstaka eignaflokka má finna í 1. töflu.

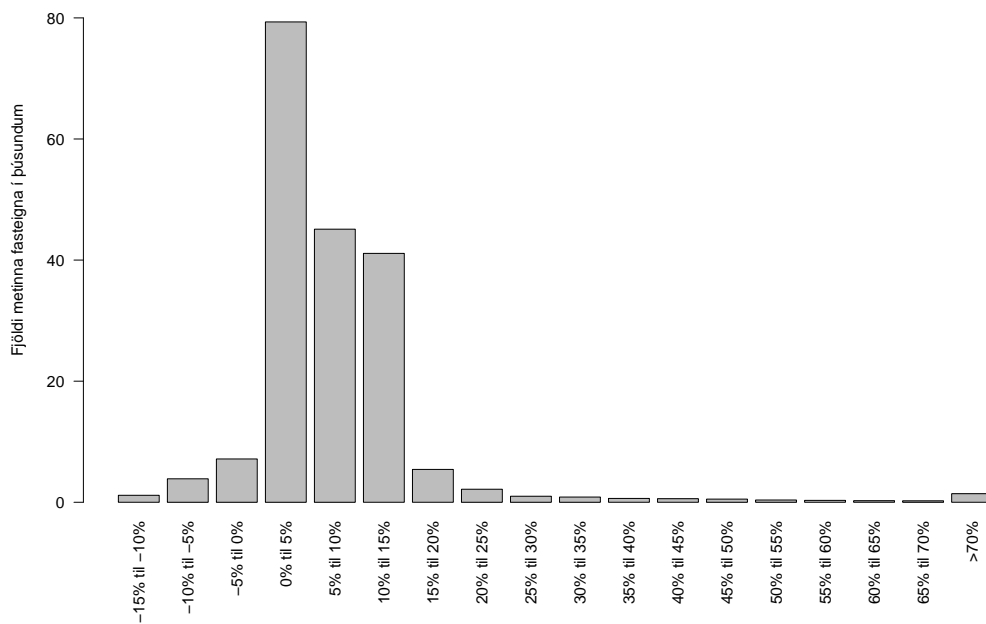
1. tafla. Matsniðurstöður eftir eignaflokkum

Flokkun eigna	Fasteignamat 2015
Íbúðareignir	3.540
Frístundabyggð	133
Atvinnueignir	988
Stofnanir og samkomustaðir	408
Eignir á jörðum	131
Óbyggðar lóðir og lönd	95
Aðrar eignir	101
Samtals	5.396

Allar tölur eru í milljörðum króna

Í viðauka S má sjá skiptingu fasteignamats eftir flokkun eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðuna við gerð endurmatsins þann 31. maí 2014.

Heildarfasteignamat breytist svipað í flestum landshlutum en þó sker höfuðborgarsvæðið sig úr. Mat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 9,1%, á Suðurnesjum hækkar mat um 4,6%, á Vesturlandi hækkar matið um 3,9%, á Vestfjörðum um 3,7%, á Norðvesturlandi um 5,1%, á Norðausturlandi um 6,2%, á Austurlandi um 3,3% og á Suðurlandi um 4,2%.



1. mynd. Matsbreytingar.

Heildarbreyting 86% eigna var á bilinu 0% til 15% eins og sjá má á 1. mynd sem er mjög svipað og hefur verið undanfarin ár. Þar sem mat er að breytast mikið (ýmist hækkar eða lækkar) er einna helst um að ræða atvinnuhúsnaði þar sem skipt var um matsaðferð.

4 Fræði og forsendur

Fasteignamati sem tekur gildi 31. desember 2014 er ætlað að endurspeglar gangverð á fasteignamarkaði í febrúar 2014 miðað við staðgreiðslu. Þó er gerð sú undanþága að verðmat bújarða skal miðast við notkun þeirra til búskapar. Endurmatið nú nær til allra fasteigna á Íslandi. Notaðar eru mismunandi aðferðir við mat ólíkra eignaflokka.

4.1 Matsaðferðir

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

Markaðsaðferð

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

Tekjuaðferð

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

Kostnaðaraðferð

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

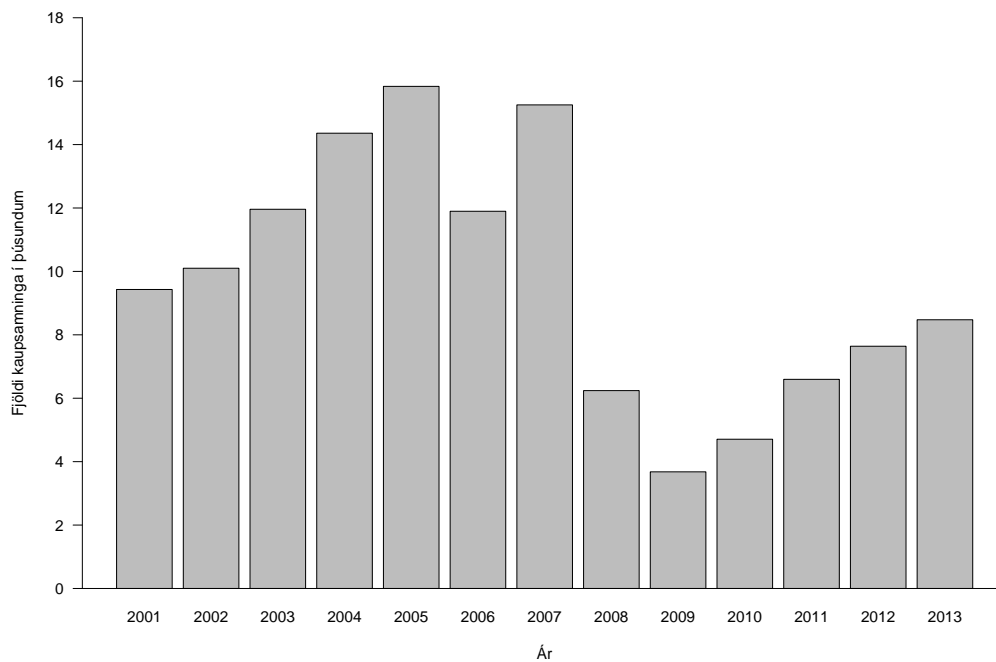
1. *Hlutfall mats og söluverðs* í einstökum eignaflokkum á tilteknum svæðum. Annars vegar er horft til meðaltalshlutfalls mats- og söluverðs fasteigna. Hins vegar er kannað hlutfall heildarmats og heildarsöluverðs. Lög og reglur um fasteignamat á Íslandi miðast við að mat eigna sé jafnt markaðsverði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

5 Markaðsaðferð

Um 97% af öllu íbúðarhúsnæði er metið með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteignar og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2015 voru útbúin fjögur líkön; sérbýlis- og fjölbýlislíkön fyrir höfuðborgarsvæði og landsbyggð.

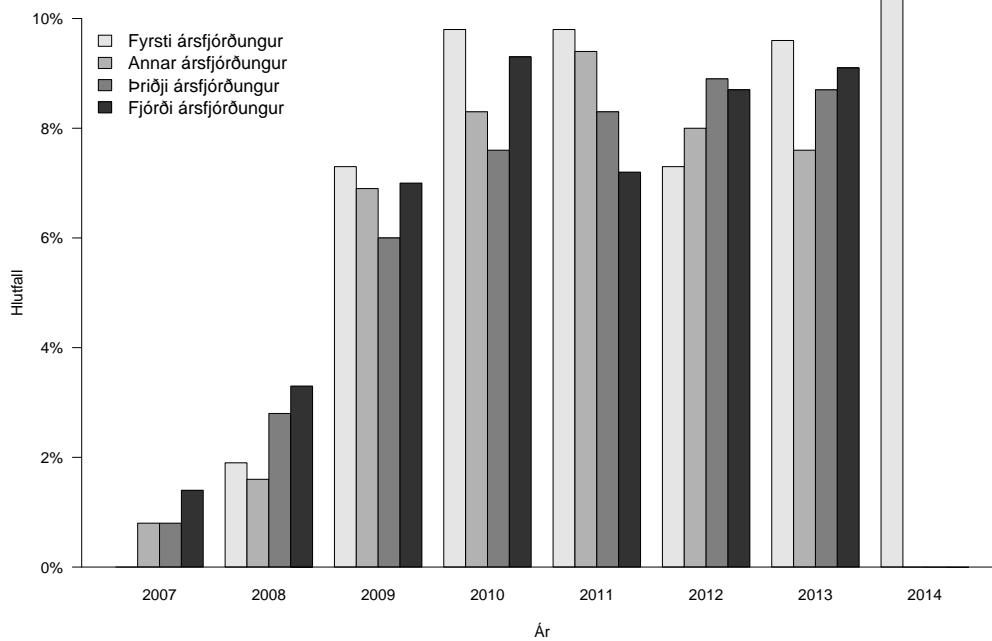
5.1 Kaupsamningar

Seinasta áratuginn hefur fjöldi kaupsamninga tekið töluverðum breytingum frá ári til árs. Frá árinu 2000 til 2005 fjölgaði kaupsamningum úr 9.430 í 15.836. Einnig var mikil sala á árunum 2006 og 2007 en eftir árið 2007 fækkaði samningum í 6.241. Árið 2009 var botninum náð og eftir það hefur þeim farið fjölgandi og voru orðnir 8.475 árið 2013. Fyrsta ársfjórðung 2014 var tæplega 2.100 kaupsamningum þinglýst sem er um 13% aukning frá sama tíma í fyrra og því má eiga von á að þessi þróun haldi áfram, sjá 2. mynd.



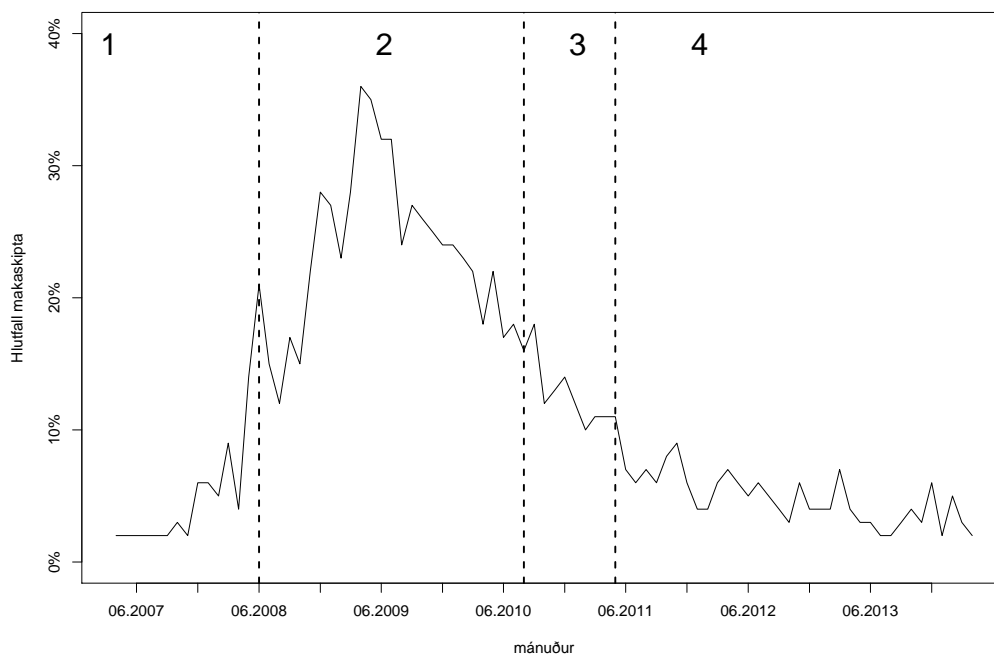
2. mynd. Heildarfjöldi kaupsamninga eftir árum.

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 11%, 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 komið niður fyrir 5%.



4. mynd. Hlutfall makaskipta á öllu landinu.

5.2 Gagnasafn

Tölfræðivinnsla fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis 2015 byggðist á gögnum um kaupsamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2008 til 1. apríl 2014. Í meginatriðum er um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu íbúðarhúsnæði sem þó fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

- **Samningur um eina fasteign.** Í sumum samningum eru fleiri en ein fasteign seld og því ekki hægt að áætla hversu stór hluti kaupverðs er vegna tiltekinnar eignar.
- **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.

Upplýsingum um kaupsamninga var safnað úr kaupskrá, sem er gagnagrunnur um kaupsamninga, og jafnframt var upplýsingum úr fasteignaskrá, sem er gagnagrunnur um fasteignir, safnað um þær eignir sem samningarnir voru um. Úr kaupskránni 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 og svo framvegis.
- 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.

Áður en líkön fyrir fasteignamat voru unnin var gerð 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. Seinustu

ár hafa fjögur tímabil verið skoðuð (4. mynd). Tímabil **1** nær frá 1. apríl 2007 til 1. júní 2008, tímabil **2** nær frá 1. júní 2008 til 1. ágúst 2010, tímabil **3** nær frá 1. ágúst 2010 til 1. maí 2011 og tímabil **4** er eftir 1. maí 2011. Niðurfærslan hefur verið 10% á tímabilum **1** og **4**, 18% á tímabili **2** og 15% á tímabili **3**. Voru makaskiptasamningar því notaðir við endurmatið og færðir til staðgreiðsluvirðis með þessari leiðréttingu.

Alls byggðist tölfræðivinnslan á 27.907 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 sleppt kaupsamningum þar sem:

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

Tólf kaupsamningar af hverjum hundrað reyndust ekki nothæfir til líkangerðar. Eftir stóðu þá 24.576 samningar sem skiptast eins og sýnt er í 2. töflu. Kaupsamningar um tvíbýlishús voru bæði notaðir til líkangerðar fyrir sérbýli og fjölbýli á landsbyggðinni en ákveðið var síðan að meta tvíbýlishúsin með sérbýlishúsálíkönunum.

2. tafla. *Fjöldi kaupsamninga í hverju líkani*

Landsvæði	Sérbýli	Fjölbýli
Höfuðborgarsvæðið	4.337	13.741
Landsbyggðin	4.388	2.859

Til þess að geta borið saman eldri og nýrri samninga þarf fyrst að leiðrétta metið söluverð miðað við tíma. Það var gert með því að meta hreina breytingu á verði, þ.e.a.s. breytingu sem er óháð eiginleikum eigna. Tímaleiðrétting var framkvæmd fyrir mismundandi landshluta, sveitarfélög og jafnvel matssvæði. Tímabilinu 1. janúar 2008 til 1. apríl 2014 var skipt í styttri tímabil og áhrif hvers tímabils metin með tölfræðilegum aðferðum. Hægt er að sjá tímaleiðréttingu fyrir hvert matslíkan í viðauka C.

Úr fasteignaskránni og staðfangaskránni voru teknar eftirfarandi upplýsingar:

- Staðsetning eignar (hnit).

- Flatarmál lóðar og eignarhlutur í lóð.
- Flatarmál eignar (mismunandi upplýsingar, svo sem fjöldi fermetra í risi, íbúðarflatarmál, flatarmál geymslu, flatarmál bílskúrs, svalastærð).
- Fjöldi herbergja (stofur, eldhús, geymslur, þvottahús).
- Ummál eignar.
- Fjöldi hæða í húsi, svo og fjöldi hæða eignarinnar og hvaða hæð telst aðalhæð. Dæmi: Íbúð á 4. hæð (aðalhæð) og 5. hæð í 10 hæða blokk.
- Byggingarár.
- Byggingarefni útveggja.
- Notkunarflokkun.
- 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.

Gagnasafn kaupsamninga sem notað var við gerð matslíkana fyrir íbúðarhúsnæði er aðgengilegt á vef Þjóðskrár Íslands www.skra.is. Þar er einnig að finna dálkaskýringar.

5.3 Matssvæði

Matssvæði voru afmörkuð fyrir hvert líkan sem gert var og svæðastuðlar metnir fyrir þessi matssvæði. Með svæðastuðlum er reynt að leggja mat á hvaða áhrif staðsetning hefur á fasteignaverð. Þeir eiga að endurspeglar verðmun tveggja húsa sem eru nákvæmlega eins að öðru leyti en því að vera á mismunandi stöðum.

Matssvæði voru afmörkuð í landupplýsingakerfi Þjóðskrár Íslands út frá mati á markaðs- aðstæðum. Afmörkun matssvæða var síðan endurbætt með skoðun á frávikum þegar fyrstu niðurstöður líkanreikninga lágu fyrir. Afmörkun landsins í matssvæði er sýnd á kortum í viðauka U og matssvæðisstuðla má sjá í viðauka B. Minniháttar breytingar voru gerðar milli ára á grundvelli nýrra gagna. Búið er að hnitsetja nánast allar íbúðareignir á Íslandi og fæst matssvæði fasteignar því út frá hnitánúmeri hennar.

5.4 Undirmatssvæði

Auk matssvæða voru á höfuðborgarsvæðinu og einstaka stað á landsbyggðinni afmörkuð undirmatssvæði (sem geta tilheyrt meira en einu matsvæði) 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. Undirmatssvæði eru sýnd á korti í viðauka U og undirmatssvæðisstudlana má einnig sjá í viðauka B.

5.5 Efni útveggja

Í matslíkönunum er efni útveggja flokkað á þrennan hátt. Grunnflokkun samanstendur af steypum húsum. Þessi flokkun fær ekki sérstaka breytu en er í öllum tilfellum til viðmiðunar. Hinir flokkarnir eru timburhús (breytan timburhús) og ódýrari steinhús (breytan ódýrsteinn). Þessir flokkar eru unnir upp úr skráningu í fasteignaskrá yfir efni útveggja. Sú skráning inniheldur 10 flokka. Sem dæmi má nefna að ef matslíkan inniheldur breytuna timburhús og tiltekin eign er byggð úr timbri (efnisflokkur 5) samkvæmt fasteignaskrá fær breytan gildið 1 fyrir þessa eign. Sé eignin úr steypu og timbri (efnisflokkur 7) fær breytan timbur gildið 0,5. Skipting í flokka (timburhús, ódýrsteinn) byggist á því að greina gögn og koma fyrir í matslíkönunum þar sem breytturnar reyndust tölfræðilega marktækar. Sjá viðauka A.2 fyrir nánari lýsingu á því hvernig breytur eru unnar úr skráningu á efni útveggja.

5.6 Flokkun íbúðarhúsnæðis

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, aðlagð 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 flokknum 1100 (sérbýlishús), 1200 (fjölbýlishús) og 1300 (sérhæft íbúðarhúsnæði). Þessu til viðbótar hafa verið búnir til undirflokkar (sjá 3. töflu).

Þessi flokkun hefur verið notuð til þess að mynda breytur sem notaðar eru í matslíkönunum. Allt íbúðarhúsnæði flokkað með 11xx var metið með sérbýlislíkönunum en íbúðarhúsnæði með aðra flokkun var metið með fjölbýlislíkönunum.

5.7 Verðmætaflokkun rýma

Rými í íbúðarhúsnæði hafa verið flokkuð á níu vegu (sjá 4. töflu) til að unnt sé að vega mismikið verðmæti þeirra (allt flatarmál er vergt flatarmál, þ.e. að meðtöldum útveggjum). Talið var líklegt að kaupendur væru tilbúnir að greiða meira fyrir íbúðarrými en geymslurými (eins og tölfræðigreining sýndi fram á). 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

3. tafla. *Flokkun íbúðarhúsnæðis*

Flokkur	Birtur texti	Lýsing
1101	Íbúðarhúsalóð	Óbyggð íbúðarhúsalóð
1111	Einbýlishús	Einbýlishús
1115	Einbýlishús	Einbýlishús á jörðum
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	Áfangenheimili	Sérhæft íbúðarhúsnæði

notaðir þegar atvinnurými tengjast við íbúðareign. Flokkar 8 og 9 eru eingöngu hafðir með þegar reiknað er lóðarmat en húsmat þessarra rýma er áfram reiknað með öðrum aðferðum.

4. 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

5.8 Líkangerð

Við endurmat íbúðarhúsnæðis í ár voru gerð fjögur matslíkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka. Notast var við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækar breytur höfðu marktæk áhrif á kaupverð, auk þess sem tímaþróun kaupverðs var metin. Líkönin byggja á því að tengja saman logra (lógaritma) staðgreiðsluverðs og breytur sem áhrif hafa á staðgreiðsluverðið. Niðurstöður tölfræðigreiningar eru sýndar í viðauka F og verðþróun er sýnd í viðauka C. Með hliðsjón af óvissu var metið edlilegt að miða við 2% lægra verð á höfuðborgarsvæðinu en líkanreikningar einir og sér gefa tilefni til. Allar niðurstöður voru skoðaðar sérstaklega út frá nýjstu kaupsamningum og metið hvort ástæða væri til aðgerða.

Þegar stuðlar lágu fyrir var formúlum umbreytt þannig að úr urðu margföldunarformúlur. Sem dæmi má taka sérbyli á landsbyggðinni þar sem formúlan fyrir reiknað fasteignamat í þúsundum króna er (skilgreingu breyta má sjá í viðauka A)

$$\begin{aligned}
\text{mat}_{\text{reiknað}} = & 26.661 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,7174} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,6463} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3146} \\
& \cdot 1,1358^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9118^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájörð}} \\
& \cdot 0,9245^{\text{raðhús}} \cdot 0,9346^{\text{parhús}} \cdot 0,8437^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1420^{\text{þjónustuíbúð}} \\
& \cdot 0,9245^{\text{samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,9675^{\text{2hæðir&yfir}} \\
& \cdot 0,9835^{\text{timburhús}} \cdot 0,9944^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \cdot 0,9949^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \\
& \cdot 0,9928^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \cdot 0,9943^{\text{aldurundir85Norðaust}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0668} \\
& \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}}.
\end{aligned}$$

Hér er því 26.661.000 krónur grunnverð viðmiðunareignar sem er 120 m² einbýli byggt 2014, 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 vikir frá framangreindu breytist matið frá grunnverðinu. Ef til dæmis um er að ræða tvíbýlishús er matið 15,6% lægra (22.494.000 krónur) og ef íbúðarflatarmál er 125 en ekki 120 fermetrar hækkar matið um tæplega 3%, í 27.453.000 krónur.

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 notaeyning	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%

Matsformúlar miða við fullgerðar notaeyningar (byggingarstig 7). Byggingarstigið sem miðað er við er svokallað metið byggingarstig eða matsstig. Matsstigið er metið 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.

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

Matsformúlur fyrir öll líkön eru sýndar í viðauka D.

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 miðgildisfrávik er lægst í einsleitum hverfum á höfuðborgarsvæðinu, þar sem það er jafnvel minna en 6%. Á virkari markaðssvæðum er það innan við 15% og á nokkrum matssvæðum, þar sem mikill breytileiki er milli eigna og markaður er lítill, er miðgildisfrávik yfir 20%. Á slíkum matssvæðum er innbyrðis mismunur einnig meiri en æskilegt er, þ.e. hann er stærri en 1,03 sem þýðir að verðmeiri fasteignir eru hlutfallslega vanmetnar.

7. tafla. *Lýsistærðir líkana*

Líkan	Tegund eigna	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Höfuðborgarsvæðið	sérbýli	1,0007	0,5537	1,3948	1,0138	0,0895
Landsbyggðin	sérbýli	0,9906	0,4692	1,9334	1,0305	0,1423
Höfuðborgarsvæðið	fjölbyli	1,0058	0,6719	1,4625	1,0116	0,0779
Landsbyggðin	fjölbyli	0,9966	0,6338	1,7179	1,0207	0,1194

5.9 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 sérbylí á höfuðborgarsvæðinu þar sem grunnmatið er

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 46.153 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6981} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4999} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4078} \\ & \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0721} \cdot 0,82^{\text{ósamþykktíþúð}} \cdot 0,82^{\text{áþörð}} \cdot 0,9475^{\text{raðhús}} \\ & \cdot 0,9475^{\text{samtengd íþúðarhús}} \cdot 0,9570^{\text{parhús}} \cdot 0,8721^{\text{tvíþýlishús}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

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

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

Lóðarstærðarþátturinn í sérbylislíkani höfuðborgarsvæðisins er $\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0721}$ svo lóðarmatið er gefið með jöfnunni

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \frac{\text{lóðarstuðull svæðis} + \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0721} - 1}{\left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0721}} \cdot \text{grunnmat}.$$

Í öðrum tilvikum er lóðarmatið reiknað sem

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

Lóðarstuðla svæða má finna í viðauka B. 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 einþýlishúsa 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

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 46.153 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{140}\right)^{0,6981} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0721} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

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

$$\text{grunnmat} = 26.661 \cdot \left(\frac{0,75 \cdot \text{lóðflmál} \cdot \text{nýtingarhlíf}}{120} \right)^{0,7174} \cdot \text{lítiðland}^{0,0668} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull}.$$

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

5.10 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, rásadur krossviður, ódýr plastklæðning eða allur frágangur einfaldari og lakari en í flokki 1 eða atvinnuhúsnæði er á jarðhæð og íbúðir á hæðum þar fyrir ofan“. Slíkt hús, sem að öðru leyti er í meðallagi, fengi 8% lægra fasteignamat en hús þar sem allar einkunnir eru í meðallagi.

Leiðréttingar vegna ástands 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.

8. tafla. Einkunnir fyrir skoðunarkerfi

Lóð									
Gæði/staðsetning					Ástand/frágangur				
–	1	+	–	1	+	–	1	+	
93%	100%	106%	97%	100%	103%				
Mannvirki að utan									
Gæði/byggingarlag					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/heild					Ástand				
2–	1–	1	1+	2+	A	B	C	D	
88%	93%	100%	105%	109%	100%	98%	94%	85%	

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 matsvæðisins hefur ekki áhrif. Þessi áhrif margfaldast síðan við jöfnur í viðauka D (sjá nánar í kafla 5.12).

5.11 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. Þessar eignir byggðust á samanburði við vísitöluhús Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins. Meðaleinkunn var gefin ef eignin var í samræmi við vísitöluhúsið en síðan voru skilgreindar tvær einkunnir niður á við (0, –) og þrjár upp (+, 2, 3). Ekki þótti verjandi að nota gamlar ástandseinkunnir, en ákveðið var að kanna hvort gæðaeinkunnirnar væru enn marktækar. Um er að ræða gæði frágangs útveggja (UV), gæði þaks (TH), gæði glugga (GLU), gæði útihurða (UH), gæði frágangs lofta, gólfa og veggja (IFR), gæði innihurða (IH), gæði fastra innréttinga (INR) og gæði hreinlætistækja (HRL). Til að kanna hvort þessar gæðaeinkunnir væru enn verðmætar var á árinu 2010 kannað hvort þessir skoðunarþættir gætu betrubætt þá þegar ákvarðaðar matsformúlur. Það var gert

með tölfræðilegri athugun á gögnum fyrir höfuðborgarsvæðið ásamt gögnum fyrir Suður- og Vesturland.

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

9. tafla. *Gæðaeinkunn yfir í talnaeinkunn*

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

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

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

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

Einkunn fyrir ytri skoðunarþætti er því meðaltal af einkunnum fyrir frágang útveggja, gæði þaks og gæði hurða og fyrir innri skoðunarþætti er einkunnin meðaltal af einkunnum fyrir frágang veggja, gólfa og lofta, gæði innréttinga og gæði hreinlætistækja. Niðurstæða 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 2015 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.

5.12 Lokafrágangur fasteignamats

Eins og fram kom í köflum 5.10 og 5.11 eru eldri skoðunarpplýsingar meðhöndlaðar sem breytur í líkanagerð en ekki nýrri skoðunarpplýsingar. 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 líkönunum í kafla 5.8, $\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}}$ er samkvæmt jöfnum í kafla 5.9 og $\text{skoðunarstuðull}_{\text{húss}}$ og $\text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}}$ eru skoðunarstuðlar samkvæmt skoðunarkerfi (sjá kafla 5.10). 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

Í ár var stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað metinn fjöldamati með tekjuaðferð. Upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteignar og tölfræðilegar aðferðir voru notaðar til að útbúa líkön sem lýsa fermetraleiguverði ásamt ávöxtunarkröfu. Útbúin voru þrjú leigulíkön, eitt fyrir skrifstofueignir, eitt fyrir verslunareignir og eitt fyrir eignir fyrir léttan iðnað.

6.1 Gagnasafn tekjumats

Tölfræðivinnsla fyrir tekjumat 2015 byggist á gögnum um 5.000 leigusamninga sem gerðir voru frá 1. janúar 2004 til 1. mars 2014 ásamt um það bil 2.300 kaupsamningum sem gerðir voru frá 1. júlí 2006 til 1. mars 2014. Allir samningar sem höfðu upplýsingar um verð voru teknir með en þó þurftu þeir að uppfylla eftirfarandi kröfur:

Fyrir kaupsamninga

- **Samningur um eina fasteign.** Í sumum samningum eru fleiri en ein fasteign seld og því ekki hægt að áætla hversu stór hluti kaupverðs er vegna tiltekinnar eignar.
- **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.

Upplýsingum um kaupsamninga var safnað úr kaupskrá, sem er gagnagrunnur um kaupsamninga, og jafnframt var upplýsingum úr fasteignaskrá, sem er gagnagrunnur um fasteignir, safnað um þær eignir sem samningarnir voru um. Úr kaupskránni voru teknar eftirfarandi upplýsingar.

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

Þessar upplýsingar voru síðan tengdar við fasteignaskrá til þess að sækja upplýsingar um tegund eignar, stærðir og upplýsingar um ástand og gæði.

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 endurspeglar 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 mánuði.

6.2 Matsformúlur

Fasteignamat á grundvelli tekjumats miðar eins og fasteignamat á grundvelli markaðsaðferðar eða markaðsleiðréttis kostnaðarmats að því að finna gangverð í febrúarmánuði næst á undan matsgerðinni. Til þess að nálgast gangverðið eru tekin tvö skref. Fyrsta skrefið er að meta tekjur sem hafa má af eigninni. Með tekjum sem hafa má af eigninni 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.

Matsformúlan fyrir tekjuaðferð er í sinni einfölostu 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 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, þegar beita á tekjuvirdingu, er að áætla tekjur, þær eru eins og áður sagði áætlaðar leigutekjur. Tekjur eru reiknaðar niður á rými. Rýmisflokkun má sjá í 11. töflu. Eignir eru flokkaðar út frá skráningu eða skoðun. Rými eru misverðmæt og sum þeirra bera ekki mat. Þau rými sem eru án mats eru rými sem eru nauðsynleg fyrir bygginguna en nýttast ekki leigutaka beint. Dæmi um slík rými eru tæknirými og rými með mjög litla lofthæð. Þessi framkvæmd er sambærileg fyrir íbúðarhúsnæði þar sem sameign er ekki metin.

Þegar búið er að flokka rými er hægt að beita matsformúlum. Þrjár leiguformúlur voru þróaðar: Skrifstofu-, verslunar- og iðnaðarformúla. Hvaða formúla er notuð ræðst af flokkun

11. tafla. Flokkun rýma

Flokkur	Lýsing	Matsáhrif?
1	Skrifstofa	já
2	Verslun	já*
3	Iðnaður	já
4	Vörugeymsla	já
5	Salur	já
6	Íbúðarrými	já
7	Annað	nei
8	Bílageymsla, lokað rými	já**
9	Bílageymsla, opið rými	já**
10	Rými undir 1,8 metrum	nei

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

rýmisins. Séu fermetrar flokkaðir sem skrifstofur eða salur fleiri en fermetrar flokkaðir sem verslun eða iðnaður þá er skrifstofuformúlan notuð. Ef flestir fermetrar eru í verslunarhúsnæði þá er verslunarformúlan notuð en annars er iðnaðarformúlan notuð. Ef allir flokkar eru jafn stórir þá ræður iðnaðarformúlan. Endurflokkun rýma getur því valdið því að eign verði metin með annarri matsformúlu en hún var upphaflega metin með.

Allar formúlur reikna fermetraverð. Sem dæmi þá er formúlan fyrir fermetraverð sérhvers rýmis i í fasteign sem metin eru með verslunarformúlu eftirfarandi:

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = & 2.067 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{flokkur 1-6}}}{160} \right)^{-0,1096} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \\ & \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \\ & \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Þetta þýðir að nýtt verslunarrými í eign sem metin er sem verslunareign á fyrstu hæð, byggt úr steypu, í meðalgæðum og -ástandi reiknast á 2.067 krónur fermetrinn. Sé rýmið í kjallara er það 5,3% ódýrara (stuðullinn við kjallara er 0,947). Hægt er að sjá allar formúlur í viðauka K.

Ein breyta er nokkuð frábrugðin öðrum breytum en það er breytan þéttleikastuðull sem finna má í verslunarlíkaninu. Þéttleiki er mæling á hversu mikið af verslunarhúsnæði er staðsett nálægt því verslunarhúsnæði sem verið er að meta. Sé þéttleiki undir 1,5 þá er þéttleikastuðullinn settur sem 1 en annars er hann reiknaður með eftirfarandi formúlu:

$$\text{þéttleikastuðull} = 1,144^{\text{þéttleiki}}$$

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 bilini 1,056 – 1,099 (sjá nánar 12. töflu).

12. tafla. *Lýsistærðir líkana*

Leigulíkan	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
Skrifstofulíkan	1,007	0,447	1,812	1,056	0,182
Verslunarlíkan	0,990	0,400	2,475	1,099	0,245
Iðnaðarlíkan	1,012	0,454	1,884	1,063	0,193

Þegar búið er að meta leigutekjur þarf að áætla hversu mikið eigandi er tilbúinn að greiða fyrir þær eða með öðrum orðum hversu stóran hluta af sinni fjárfestingu eigandinn vill fá til baka árlega. Ávöxtunarkrafan sem miðað er við er brúttóávöxtun og þarf að standa straum af verðbólgu, fasteignagjöldum, viðhaldi, áhættu og ávöxtun fjárfestis. Gert var líkan þar sem tekjum deilt með kaupverði 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 J.

13. tafla. *Viðmiðunarávöxtunarkrafa*

Eignaflokkur	Ávöxtunarkrafa
Skrifstofueignir	12,241%
Verslunareignir	12,241%
Iðnaðareignir	10,899%

6.3 Matssvæði tekjumats

Formúlurnar fyrir tekjumatið gilda fyrir allt landið. Af þessum sökum er mikilvægara en ella að huga að staðsetningaráhrifum þar sem ljóst er að eignir á eftirsóttum stöðum á höfuðborgarsvæðinu eru dýrari en eignir á fáfarnari stöðum á landsbyggðinni. Höfuðborgarsvæðinu var skipt í 31 matssvæði en á landsbyggðinni var stuðst við sömu matssvæði og í íbúðarmati. Skiptingu landsins í matssvæði má sjá í viðauka U.

6.4 Undirmatssvæði tekjumats

Undirmatssvæði eru þau svæði þar sem staðbundin verðlagsáhrif eru að finna svo sem vegna umferðar, útsýnis eða vegna þess að staðsetningin er sérlega hentug undir ákveðna starfsemi. Flest þeirra 24 undirmatssvæða sem skilgreind hafa verið fyrir tekjumat eru verslunarmiðstöðvar og má sjá í viðauka U.

6.5 Grunnmat tekjumats

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

$$\text{leiguverð á m}^2 = 2.026 \cdot 1,050^{\text{verslun}} \cdot 0,850^{\text{iðnaður}} \cdot 0,768^{\text{geymsla}}$$

6.6 Lóðarmat tekjumats

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

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

Lóðarmatsstuðla má sjá í viðauka J.

6.7 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 allar eignir að utan 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 eru í meðalgæðum og í meðalástandi. Í töflu 14 má sjá einkunnir. 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.

Þó svo að hraðskoðun hafi farið fram á eignum að utan geta hafa orðið breytingar á húsnaðinu síðan að hún fór fram og því gæti verið ástæða til þess að endurskoða skráningu. Innri skoðun fór ekki fram fyrir endurmatið og því getur munað talsvert á raunástandi og meðalástandi og á raungæðum og meðalgæðum. Gert er ráð fyrir að allar eignir séu í meðalástandi og meðalgæðum að innan þar til annað hefur komið í ljós.

Við innri skoðun er farið yfir skráningu á rýmum og tryggt að öll rými eru flokkuð samkvæmt 11. töflu. Sé munur á raunrýmisflokkun og skráðri rýmisflokkun getur það haft áhrif á matsniðurstöðu. Þetta getur t.d. átt við í þeim tilfellum þar sem skráning er gömul og ekki í samræmi við núverandi notkun.

6.8 Afskriftarár

Til viðbótar við ástand og gæði geta matsmenn einnig breytt afskriftarári eigna þegar það á við. Afskriftarár er hagrænn aldur húsnaðis en er ekki endilega bundinn við byggingarár. Byggingarár er það ár sem eign er skráð fokheld en afskriftarár er annað hvort það sama og byggingarár 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

14. tafla. Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats

Mannvirki að utan									
Gæði/byggingarlag					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/heild					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/heild					Ástand				
2-	1-	1	1+	2+	A	B	C	D	E
80%	88%	100%	105%	109%	102%	100%	96%	87%	70%

eignir hafa mismunandi byggingar- og afskriftarár. Aldursáhrif í matsformúlum miða við afskriftarár.

6.9 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 ekki hægt að segja neitt um mat eigna á svæðum þar sem engir samningar eru til staðar. Af þeim sökum var farið yfir landið og hlutföll milli matssvæða skoðuð, bæði með hliðsjón af þjónustu á svæðum, ástandi atvinnulífs og einnig hlutfallslegu verðmæti íbúðarhúsnæðis. Farið var í að ákvarða sterkustu svæðin í hverjum landshluta, síðan voru fundin næst sterkustu svæðin og tryggt að þau væru í réttu hlutfalli við þau sterkustu og þannig koll af kalli þar til skynsamlegt hlutfall var til staðar. Með þessu móti fékkst mikill munur á ódýrustu og dýrustu svæðunum. Ódýrustu svæðin hafa matssvæðisstuðul 0,18 en þau dýrustu hafa stuðul 1,32. Þetta er um sjöfaldur munur sem er heldur minni en mesti munur fyrir íbúðarhúsnæði sem er um tísfaldur.

Með hliðsjón af því að tekjumati er nú beitt í fyrsta skipti 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 markaðsleiðrétt kostnaðarmat notað. Undirstaða eldri aðferða við mat íbúðarhúsnæðis og markaðsleiðréttis kostnaðarmats er afskrifað endurstofnverð en það er jafnframt undirstaða þeirrar kostnaðaraðferðar sem beitt er við mat sumarhúsa. Stuðst er við fermetra- verð 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 gatna- gerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, heimtaugargjald rafmagns og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð. Endurstofnverð er reiknað árlega fyrir öll mannvirki sem skráð eru í fasteignaskrá. Útreikningurinn byggir á frumþáttaverði sem er einingarverð fyrir efni, vinnu og vélar. Verði er meðal annars safnað úr verðlistum byggingar- efnissala og verðbönkum verkfræðistofa og innihalda verðtöflurnar rúmlega 400 mismunandi verð og miðast verðlag þeirra nú við verðlag í janúar 2014. Frumþáttaverð er notað til að mynda byggingarhlutaverð t.d. fyrir sökkla, innveggi, útveggi, þak o.fl. miðað við mismun- andi forsendur. Upplýsingar um stærðir og magntölur fasteignar eru fyrst og fremst fengnar úr skráningartöflu mannvirkis sem Þjóðskrá Íslands fær afhenta frá byggingarfulltrúa viðkom- andi 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 endur- stofnverð íbúðarhúsnæðis reiknað með vélmati sem byggir á útreiknuðum byggingarkostnaði svokallaðs vísitöluhúss sem getur verið einbýli(E), fjölbýli(F) eða bílskúr(B). Byggingarkostn- aður 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 end- urstofnverð(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.

Lesi má nánar um endurstofnverð og afskriftir í skýrslu um brunabótamat 2014, 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 viðkomandi gjaldflokks og endurstofnverðstegundar. Til dæmis er framreiknistuðull sumarhúsa 1,040 (þ.e. hækkun um 4,0%) fyrir árið 2015 en meðalhækkun endurstofnverðs sumarhúsa í kostnaðarmati er 2,1%. Því er matsstuðull (almennur stuðull) árið 2015 fyrir sumarhús í kostnaðarmati

$$\text{almennur stuðull}_{2015} = \text{almennur stuðull}_{2014} \cdot \frac{\text{framreiknistuðull}}{\text{meðalestbreyting}} = 0,908 \cdot \frac{1,040}{1,021} \approx 0,925.$$

Fram til ársins 2009 voru framreiknistuðlar ákvarðaðir af yfirfasteignamatsnefnd en frá árinu 2009 hefur Þjóðskrá Íslands ákvarðað þá. Við endurmat fasteignamats 2015 miðast þeir við 20% hækkun fasteigna (annarra en sumarhúsa) í Vestmannaeyjum, 15% hækkun atvinnueigna í Mosfellsbæ en 4% hækkun á öðru.

15. tafla. Framreiknistuðlar

Gerð og staðsetning	Framreiknistuðull
Fasteignir (aðrar en sumarhús) í Vestmannaeyjum	1,2
Atvinnueignir í Mosfellsbæ	1,15
Annað	1,04

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.

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

Lóðarmatið (í þúsundum króna) er reiknað samkvæmt

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

þar sem birtflm er birt flatarmál eignar, lóðarprósenta er hlutfall eignar í lóð (í heilum prósentum) ef um fjöleignarhús er að ræða, lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð (hér að hámarki 2.000 m²) og λ_1 , λ_2 og λ_3 eru stuðlar sem eru háðir tegund eignar (sjá 16. töflu). Lóðarmat reikn-

16. tafla. *Stuðlar fyrir lóðarmat íbúðarhúsnæðis 2015*

Tegund	λ_1	λ_2	λ_3	λ_0
Sérbyli	11,468	43,642	217,087	0
Fjölbyli	21,838	54,094	0	682
Bílskúr	10,399	39,574	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 · nýtingarhlutfall · 0,75 og stuðlar lóðarmatsjöfnunnar miðast við sérbyli.

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, 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 2015*

Tegund	Tegund AEST				
	B	E	F	H	K
Einbýlishús	0,682	0,713	0,706	0,740	0,751
Raðhús	0,763	0,710	0,709	0,740	0,749
Fjölbýlishús	0,663	0,728	0,713	0,749	0,759
Bílskúr/skúr	0,604	0,640	0,613	0,676	0,667

Γ er stærðarleiddréttning og er háð gerð eignar og stærð

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

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

$$\Gamma_{\text{bílskúr}} = 0,85$$

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

18. tafla. *Stuðlar fyrir húsmat 2015*

Tegund	γ_2	γ_3
Sérbyli	51,124	0,359
Fjölbýli	46,441	0,562
Bílskúr	44,229	0,535

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 2015*

Flokkur	Flatarmál		Tegund		
	\geq	$<$	sérbyli	fjölbýli	bílskúr
1	0	30	716	0	650
2	30	50	716	1640	650
3	50	70	1063	2459	963
4	70	110	2495	3113	2263
5	110	150	4134	3440	3748
6	150	210	4015	3440	3641
7	210	270	3181	2011	2883
8	270	370	2166	2011	1665
9	370	∞	2166	2011	1362

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.

Fasteignamat reiknast því sem

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

og lóðarmatmatið verður

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

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

$$húsmat = fmat - lmat.$$

Svæðastuðlarnir voru upphaflega ákvarðaðir í endurmatinu 2001 út frá kaupsamningum. Árið 2011 var orðinn verulegur munur á mati íbúðarhúsa í dreifbýli eftir því hvort þau voru metin með hreinni markaðsaðferð eða blandaðri aðferð og voru svæðastuðlarnir því samræmdir svæðastuðlum sem notaðir eru í hreinni markaðsaðferð. Matsstuðlar í 16. - 19. töflu hafa frá árinu 2001 verið framreiknaðir árlega og var miðað við framreiknistuðul 1,04 við endurmat fasteignamats fyrir árið 2015.

7.5 Markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Árið 2001 var fasteigna- og brunabótamat flestallra fasteigna á landinu endurmetið í einni fjöldamatsaðgerð. Markmiðið með endurmatinu var að innleiða mat sem endurspegladi betur gangverð fasteigna en fyrra mat. Komið hafði í ljós að veikleikar voru á fasteignamati vegna misræmis í mati sambærilegra eigna, t.d. að fasteignamat eldri eigna var of lágt og endurspegladi ekki gangverð.

Sá hluti atvinnuhúsnæðis sem ekki er metinn með tekjumati og lítill hluti íbúðarhúsnæðis er ennþá metið með aðferðinni sem tekin var upp 2001. Aðferðin nefnist markaðsleiðrétt kostnaðarmat. Frá 2001 til 2009 var fasteignamat framreiknað á grundvelli ákvörðunar yfirfasteignamatsnefndar með svokölluðum framreiknistuðlum. 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 séð um endurmat fasteignamats allra eigna. Við ákvörðun fasteignamats sem gildir árið 2015 var metin breyting verðlags frá febrúar 2013 til febrúar 2014 og síðan tekið tillit til áhrifa mismunandi byggingarkostnaðar og afskrifta. Mat á öllum eignum sem metnar eru með markaðsleiðréttu kostnaðarmati hækkaði að meðaltali um 4% fyrir afskriftir fyrir utan eignir (aðrar en sumarhús) í Vestmannaeyjum sem hækkuðu um 20% og atvinnueignir í Mosfellsbæ sem hækkuðu um 15%. Mikilvægt er að benda á að endurstofnverð og afskrifað endurstofnverð eigna er endurskodað árlega með tillit til verðlagsbreytinga og hækkar því milli ára ef byggingarkostnaður eykst en lækkar ef byggingarkostnaður minnkar. Fasteignamat er summa húsmats og lóðarmats.

Húsmatið fyrir allar eignir sem metnar eru samkvæmt markaðsleiðréttu kostnaðarmati er reiknað með jöfnunni

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

þar sem AEST er endurstofnverð húss að teknu tilliti til afskrifta (sjá kafla 7.1 og skýrslu um brunabótamat), almennur stuðull er fasti sem sýnir markaðsverð ákveðinna húsagerða miðað við byggingarkostnað þeirra og má sjá í 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. Í Reykjavík er hverfisstuðullinn fundin út frá svokölluðum staðgreini þar sem allar byggingarlóðir í Reykjavík hafa einkvæman 7 stafa kóða. Utan Reykjavíkur byggja hverfisstuðlar á 8 stafa lóðanúmerum.

20. tafla. *Almennur stuðull 2015*

Tegund	Tegund EST				
	B	E	F	H	K
0 Útihús	0,712	0,738	0,724	0,771	0,742
1 Einbýlishús	1,001	1,052	1,044	1,071	1,108
2 Raðhús	1,128	1,047	1,048	1,071	1,105
3 Fjölbýli	0,891	0,973	0,955	0,983	1,015
4 Bílskúr/skúr	0,890	0,941	0,904	0,975	0,981
6 Verslanir og skrifstofuhús	0,646	0,679	0,670	0,692	0,713
7 Iðnaðarhús	0,615	0,637	0,628	0,661	0,653
8 Vörugeymslur	0,617	0,637	0,636	0,656	0,632
9 Sérhæfðar byggingar	0,678	0,683	0,676	0,708	0,682

21. tafla. *Stuðull (λ_1) fyrir lóðarmat 2015*

Tegund	λ_1
0 Útihús	1,931037
1 Einbýlishús	2,867041
2 Raðhús	2,867041
3 Fjölbýli	2,599804
4 Bílskúr/skúr	2,599804
6 Verslanir og skrifstofuhús	1,825182
7 Iðnaðarhús	1,699925
8 Vörugeymslur	1,699925
9 Sérhæfðar byggingar	1,825182

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

22. tafla. *Stuðlar (λ_2 og λ_{26b}) fyrir lóðarmat*

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

N (íbúðarstuðlar), O (atvinnustuðlar) og P (hverfisstuðlar).

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

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

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) og P (hverfisstuðlar).

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

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

Ef um óbyggða lóð er að ræða er lóðarmatið

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

7.6 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 hefur þeim fækkað frá síðasta ári vegna endurmats verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.

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 2015 voru matsstuðlar framreiknaðir miðað við 4% 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

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

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. 50.000 kr. á ha. Sjá stuðulinn StRflm í töflum í viðauka R.

Fasteignamatið er þá reiknað sem summa eftirfarandi þátta

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

$$\text{Lóðarmat} = \text{StSvæði} \cdot \left(\text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0,8} + \text{VSTOFN} \right)$$

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

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

$$\text{Lóðarmat} = \text{StSvæði} \cdot \left(\text{StLflm} \cdot \text{LóðFlm}^{0,8} + \text{VSTOFN} \right) \cdot \text{StAud}$$

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

Landinu er skipt í 149 gæðaflokkuð sumarbústaðasvæði. Þau eru flokkuð í 5 gæðaflokka. Jafnframt er skráð fyrir hvert svæði hvers edlis vegir eða vegslóðar eru (gæði vegagerðar), mögulegar tengingar við rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og skulpveitu 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 4%. 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 þéttbýlismarkna. 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.

23. tafla. Notkun lands

<u>Kóði</u>	<u>Notkunarlýsing</u>
1–9	Jarðir
40	Opið svæði
50	Ræktunarland
70	Óútvísað land
80	Aannað land
85	Óbyggt land
90	Óbyggð lóð

Í samstarfi við sveitarfélagið fór fram stærðarskráning og afmörkun á öllu landi og lóðum sem matið átti að taka til ásamt því að gengið var á vettvang og upplýsingum og gögnum um land safnað. Allt land í Mosfellsbæ var flokkað eftir mati á verðmætum og byggdist það mat á upplýsingum úr aðalskipulagi sveitarfélagsins, sérþekkingu matsmanna auk upplýsinga frá staðkunnugum um hvaða sjónarmið helst hefðu áhrif á verðmæti landsins. Notaðir voru níu flokkar, númeraðir frá 100 til 900, þar sem land í flokki 900 er dýrast en í flokki 100 er það ódýrast. Gróflega má skipta flokkunum í þrjá meginflokka. Í flokkum 900 og 800 er land sem skilgreint er sem byggingarland í aðalskipulagi, í flokkum 700, 600, 500 og 400 er land sem metið er sem mögulegt byggingarland en ekki er búið að skilgreina sem slíkt í aðalskipulagi og í flokkum 300, 200 og 100 er heiðarland og annað land þar sem ekki má búast við fastri búsetu. Nánari lýsingu má sjá í 24. töflu en flokkun lands er ekki alltaf einhlýtt og því er lýsing flokkanna eingöngu til viðmiðunar. Land getur verið búið kostum sem að öðru 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.

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	Heiðarland, fjærsvæði vatnsverndar, náttúruminjasvæði og leirur. Lítt byggjanlegt land.
100	Heiðarland ofan við 200 m hæð yfir sjávarmáli og svæði sem lítið má nýta, svo sem grannsvæði vatnsverndar.
0	Þjóðlenda.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Verðlagning flokkanna tók mið af þessu en við ákvörðun verða var meðal annars tekið mið af kaupsamningum í Mosfellsbæ og nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur en einnig kostnaði við að gera land byggingarhæft. Frá árinu 2005 hafa verð flokkanna verið framreiknuð árlega en verðlag í hverjum flokki miðað við verðlag í febrúar 2014 má sjá í 25. töflu.

Fasteignamat lands í verðflokkamati er reiknað með jöfnunni

$$\text{mat} = 81.962 + \sum_{i=0}^8 \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i},$$

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

$$\text{mat} = 81.962 + \left(\frac{500}{\text{stærð lands}} \right)^{0,3} \cdot \sum_{i=0}^8 \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i}.$$

25. tafla. Verð flokka

Flokkur	Verð kr./ha.	Stutt lýsing
900	14.753.360	} Byggingarland samkvæmt aðalskipulagi
800	7.376.680	
700	3.688.340	
600	1.475.330	} Mögulegt byggingarland
500	737.660	
400	368.840	
300	221.300	
200	73.770	} Annað land og heiðarland
100	14.760	
0	5.200	} Þjóðlenda

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 í ár með tilkomu verðflokks 0 fyrir þjóðlendur en verð fyrir þann flokk er hugsað sem lágmarksverð lands.

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 nokkurskonar frístundabúskap með takmörkuðum fjölda húsdýra. Lóðarmat búgarðalóða byggist á aðferð frá árinu 2007. Fundið var tölfraðilegt samband milli leyfilegs byggingarmagns, lóðarstærðar og staðgreiðsluvirði lóða sem seldust á Árborgarsvæðinu.

Lóðarmatið (í þúsundum króna) er reiknað með jöfnunni

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

þar sem lóðarflm er hlutdeild eignar í lóð, byggingarréttarflm er stærð samþykks byggingarflatarmáls þ.e. byggingarréttarflm = lóðarflm · nýtingarhlutfall, almennur stuðull er 1,071 fyrir árið 2015 og svæðastuðull lóðar er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum og finna má í viðauka N. Almenni stuðullinn er fasti sem lýsir hlutfalli markaðsverðs og byggingarkostnaðar ákveðinna húsgerða, í þessu tilviki einbýlishúsa í handmati. Hann er framreiknaður ár hvert og í ár var notast við framreiknistuðul 1,04 sem leiddi til 3,7% hækkunar á búgarðamati.

A Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim 4 matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2015. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna margaríbúðir. Ef 2 íbúðir eða fleiri eru í húsi 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.

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

Breyta	Lýsing
2hæðir&yfir	Er eignin á tveim 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 14. Gildi þessarar breytu er 0–30.
aldurundir40Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir40Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir70Suðurnes	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suðurnesjum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70SuðogVest	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Suður- og Vesturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir70Vestf,Norð-vestogAustf	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Vestfjörðum, Norðvesturlandi og Austfjörðum. Gildi þessarar breytu er 0–70.
aldurundir85Norðaust	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki á Norðausturlandi. Gildi þessarar breytu er 0–85.
ájörð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
bílskúrflm	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4.

Breyta	Lýsing
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.
hæðyfir3	Er hæð eignarinnar fyrir ofan 3. hæð í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 ef eignin er á 4. hæð, 2 ef hún er á 5. hæð og svo framvegis.
íbfm	Íbúðarflatarmál, verðflokkur 1, 2 og 3.
kjallarihlíf	Hlutfall íbúðarflatarmáls í kjallara.
lítiðland	Sé lóð minni eða jafnstór viðmiðunarstuðli fyrir tegund eignar þá er deilt í lóðastærð með viðmiðunarstuðli. Viðmiðunarstuðull fyrir einbýlishús er 800 fermetrar, fyrir parhús 600 fermetrar, fyrir raðhús 500 fermetrar og fyrir tvíbýlishús eða ósamþykkt íbúðarhús 300 fermetrar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
lóðfmál	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.
margaríbúðir	Eru margar íbúðir í húsi? 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.
ofan3hæðar	Er eignin fyrir ofan 3. hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ofan3hæðar&ánlyftu	Er eignin fyrir ofan 3. hæð og engin lyfta í húsi? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ódyrsteinn	Er notað ódyrara 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.

Breyta	Lýsing
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.
sérmflm	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis.
skoðunarstudull _{eldri}	Studull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu til-liti 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 einskon-ar gæðastudull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri studul en einföld, nærri ferningslaga hús, lægri studul.
undir6íbftir1980	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.
undirmatssvæðisstudull	Verðmætastudull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði vegna til dæmis góðs útsýnis eða mikillar umferðar.
yfir2hreinltæki	Eru fleiri en tvö hreinlætistöki í eigninni? Ef svo er þá er gildi breytu 1 ef þau eru þrjú, 2 ef þau eru fjögur, 3 ef þau eru fimm eða fleiri. Ef þau eru aðeins tvö eða færri þá er gildi breytu 0. Sturtuklefar, baðkór og salerni flokkast til hreinlætistöka.
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldrada? 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 D um matsformúlur.

27. tafla. *Breytur í líkönum eftir svæðum*

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
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
ájröð		x		x
bílskúrflm	x	x	x	x
efstahæð	x			
einíbúðáhæð	x			
einbýlitengdjörð				x
fjbílastæða	x	x		x
fjbílastæða2			x	
fjhreintækja100		x		
hæðyfir3	x			
íbflm	x	x	x	x
kjallarihlíf	x	x	x	x
lítiðland				x
lóðflmál		x		
margarhæðir	x		x	

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
margaríbúðir		x		
matssvæðisstuðull	x	x	x	x
ofan3hæðar			x	
ofan3hæðar&ánlyftu	x		x	
ódyrsteinn		x		
ósamþykktíbúð	x	x	x	x
parhús		x		x
raðhús		x		x
risflm	x		x	
samtengdíbúðarhús		x		x
sérflm	x	x	x	x
skoðunarstuðull	x	x	x	x
svalirflm	x			
timburhús		x	x	x
tveggjahæða		x		
tvíbýlishús		x		x
ummálshlf		x		
undir6íbæftir1980	x			
undir6íbæfyrir1980	x			
undirmatssvæðisstuðull	x	x		
yfir2hreinltæki	x			
þjónustubúð	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.

28. 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 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 tvennskónar, annars vegar eru þéttbýliskjarnar og hins vegar stærri dreifbýlissvæði. Þremur þéttbýlissvæðum, auk höfuðborgarsvæðisins, var síðan skipt í smærri einningar. Hornafirði og Ísafirði er skipt í tvennt og Akureyri í fernt. Við endurmat fasteignamats fyrir árið 2015 voru matssvæði nánast óbreytt milli ára. Á höfuðborgarsvæðinu og einstaka svæðum utan þess eru jafnframt mynduð undirmatssvæði. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru. Gjarnan er um að ræða umferðarálag (til lækkunar) eða sjávarlóðir (til hækkunar). Þessi svæði eru þó ekki nægjanlega stór til þess að mynda matssvæði. Matssvæði og undirmatssvæði eru hin sömu fyrir fjölbýli og sérbyli og má sjá á kortum í viðauka U.

29. tafla. *Matssvæði: Sérbyli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,2757	0,1921
20	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Snorrabraut	1,4163	0,1964
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,6534	0,2374
70	Melar: Að sjó	1,2922	0,1836
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,3733	0,1966
75	Skerjafjörður	1,3390	0,1887
80	Hlíðar	1,2561	0,1730
85	Kringlan	1,2026	0,1642
90	Holt/Tún	1,1633	0,1625
91	Háaleiti/Skeifa	1,2220	0,1658
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,1300	0,1547
110	Bryggjuhverfi	1,0000	0,1450
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0440	0,1519
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1430
140	Grafarvogur: Staðir	1,0000	0,1450
150	Seljahverfi	0,9322	0,1400
160	Hólar, Berg	0,9048	0,1324
161	Fell	0,8247	0,1305
170	Neðra-Breiðholt	0,9214	0,1382
180	Grafarholt	1,0317	0,1450
181	Úlfarsárdalur	0,8556	0,1181
200	Árbær	1,0000	0,1523
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,0442	0,1537

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
220	Selás	1,0000	0,1566
270	Norðlingaholt	1,0446	0,1378
280	Fossvogur	1,2875	0,1766
281	Réttarholt	1,1220	0,1517
282	Blesugróf	1,0000	0,1450
283	Háaleiti	1,0987	0,1591
284	Bústaðahverfi	1,1128	0,1477
290	Kjalarnes	0,7453	0,1040
300	Kópavogur: Vesturbær	1,0000	0,1450
320	Kópavogur: Austurbær	1,0000	0,1450
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,0408	0,1534
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0934	0,1578
350	Kópavogur: Hvörf, Ping	1,0000	0,1450
351	Kópavogur: Kórar	1,0000	0,1292
400	Seltjarnarnes	1,2473	0,1835
500	Garðabær	1,1373	0,1644
510	Garðabær: Sjaland	1,0500	0,1523
511	Garðabær: Akrahverfi	1,1459	0,1531
520	Garðabær: Ásar, Grundir, Tún, Fit	1,0895	0,1597
530	Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,0000	0,1523
540	Garðabær: Arnarnes	1,2598	0,1633
550	Garðabær: Urriðaholt	1,0000	0,1500
590	Garðabær: Utan þéttbýlis	1,0000	0,1450
600	Hafnarfjörður	0,9628	0,1450
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,8478	0,1304
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,7545	0,1147
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9158	0,1352
650	Hafnarfjörður: Setberg	0,9505	0,1423
660	Hafnarfjörður: Flensborg	1,0373	0,1567
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,7500	0,1090
680	Hafnarfjörður: Börð	0,8834	0,1353
700	Álftanes	0,8671	0,1260
800	Mosfellsbær	0,9604	0,1356
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9068	0,1309
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,7803	0,1160
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,1088
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,7500	0,1088
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7500	0,1090

30. tafla. Matssvæði: Sérbyli á landsbyggðinni

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	0,8667	0,122
2015	Reykjanes dreifbýli	0,5230	0,096
2020	Sandgerði	0,7347	0,112
2030	Garður	0,7583	0,112
2040	Njarðvík	0,8904	0,121
2050	Keflavík	0,9722	0,124
2060	Grindavík	1,0000	0,120
2080	Flugvallarsvæði	0,7347	0,084
2090	Hafnir	0,5245	0,089
3000	Akranes	1,0000	0,111
3010	Hvanneyri	0,8714	0,127
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,8714	0,130
3020	Borgarnes	0,9000	0,104
3030	Borgarbyggð	0,7256	0,113
3040	Búðardalur	0,4800	0,094
3045	Dalabyggð	0,4800	0,081
3050	Skorradalshreppur	0,9190	0,124
3060	Flatey á Breiðafirði	0,4040	0,052
3070	Snæfellsnes: Suður	0,7060	0,107
3080	Snæfellsnes: Norður	0,6960	0,113
3090	Rif	0,7365	0,106
3100	Ólafsvík	0,7365	0,100
3110	Grundarfjörður	0,8637	0,116
3120	Stykkishólmur	0,9446	0,116
3130	Bifröst	0,8710	0,095
3140	Hellissandur	0,7365	0,106
3145	Norðurárdalur	0,7256	0,074
3300	Kjós	0,8714	0,117
4010	Reykhólahreppur	0,4242	0,063
4020	Patreksfjörður	0,4714	0,048
4030	Tálknafjörður	0,4750	0,055
4040	Bíldudalur	0,4750	0,045
4055	Vesturbyggð	0,4242	0,061
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,7596	0,061
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,7428	0,089
4120	Hnífsdalur	0,5356	0,054
4130	Súðavík	0,5356	0,074

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4140	Bolungarvík	0,5478	0,056
4150	Suðureyri	0,3855	0,042
4160	Flateyri	0,3342	0,046
4170	Þingeyri	0,3794	0,050
4185	Ísafjarðarsýsla	0,4242	0,053
4210	Hólmavík	0,7580	0,059
4225	Strandir	0,4242	0,053
4300	Hornstrandir	0,3504	0,073
5010	Hvammstangi	0,6425	0,069
5020	Blönduós	0,7171	0,072
5030	Skagaströnd	0,6191	0,062
5040	Borðeyri	0,5000	0,068
5045	Húnavatnssýsla	0,6191	0,068
5110	Sauðárkrókur	1,0000	0,080
5120	Hofsós	0,5152	0,054
5135	Skagafjörður	0,6600	0,073
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,7481	0,075
6010	Akureyri: Naustahverfi	1,2839	0,130
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,3768	0,095
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,3080	0,119
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,2312	0,125
6050	Hrísey	0,6502	0,071
6060	Grímsey	0,4279	0,076
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,7481	0,082
6110	Siglufjörður	0,6620	0,061
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,6800	0,082
6120	Grenivík	0,7391	0,094
6130	Ólafsfjörður	0,5208	0,073
6140	Dalvík	0,8812	0,092
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,1747	0,126
6160	Hrafnagilshverfi	1,0000	0,126
6165	Akureyri nærsveit	1,1374	0,122
6170	Svalbarðseyri	0,8652	0,105
6210	Húsavík	0,8661	0,095
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,6370	0,095
6220	Þórshöfn	0,3860	0,070
6225	Norðausturland dreifbýli	0,3500	0,067
6230	Flatey á Skjálfanda	0,4100	0,064
6240	Kópasker	0,3400	0,080

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6245	Öxarfjörður	0,4000	0,089
6250	Raufarhöfn	0,1600	0,062
7010	Bakkafjörður	0,2767	0,067
7020	Vopnafjörður	0,4586	0,059
7030	Bakkagerði	0,3700	0,051
7035	Fljótisdalssvæði	0,5900	0,067
7100	Fellabær	0,8876	0,085
7110	Egilsstaðir	0,9585	0,085
7115	Austfirðir	0,6574	0,066
7120	Seyðisfjörður	0,5651	0,061
7130	Neskaupstaður	0,8307	0,076
7140	Eskifjörður	0,7891	0,076
7150	Reyðarfjörður	0,8256	0,082
7160	Fáskrúðsfjörður	0,6943	0,057
7170	Stöðvarfjörður	0,3880	0,058
7180	Breiðdalsvík	0,3860	0,057
7190	Djúpivogur	0,4300	0,056
7210	Höfn	0,8719	0,067
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,4100	0,064
8010	Selfoss	0,9360	0,120
8015	Ölfushreppur	0,7070	0,120
8020	Hveragerði	0,9168	0,117
8030	Þorlákshöfn	0,8896	0,104
8050	Laugarvatn	0,8317	0,117
8055	Árnessvæði	0,7070	0,116
8060	Reykholt	0,8317	0,112
8070	Flúðir	0,8317	0,108
8110	Eyrarbakki	0,8546	0,098
8120	Stokkseyri	0,8274	0,107
8150	Vík	0,7200	0,088
8155	Skaftárvæði	0,7200	0,101
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,7200	0,101
8170	Hvolsvöllur	0,8254	0,113
8175	Rangárvæði	0,6000	0,104
8180	Hella	0,7262	0,106
8200	Vestmannaeyjar	1,0802	0,108

31. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
11	Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	1,3058	0,1258
20	Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Snorrabraut	1,3678	0,1316
31	Miðbær: Suður-Þingholt	1,5581	0,1466
70	Melar: Að sjó	1,4246	0,1388
72	Hagar/Melar: Vestan Hofsvallagötu	1,3332	0,1294
75	Skerjafjörður	1,2676	0,1250
80	Hlíðar	1,3078	0,1232
85	Kringlan	1,3384	0,1262
90	Holt/Tún	1,2673	0,1237
91	Háaleiti/Skeifa	1,1355	0,1166
100	Laugarneshverfi/Vogar	1,2046	0,1188
110	Bryggjuhverfi	1,0365	0,1029
120	Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	1,0512	0,1061
130	Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,0000	0,1000
140	Grafarvogur: Staðir	1,0272	0,1064
150	Seljahverfi	1,1376	0,1126
160	Hólar, Berg	0,9519	0,1000
161	Fell	0,8945	0,0957
170	Neðra-Breiðholt	0,9706	0,1000
180	Grafarholt	0,9717	0,0956
181	Úlfarsárdalur	1,0000	0,0850
200	Árbær	1,0000	0,1046
210	Ártúnsholt/Höfðar	1,1090	0,1087
220	Selás	1,0627	0,1087
270	Norðlingaholt	0,9834	0,0890
280	Fossvogur	1,2927	0,1280
281	Réttarholt	1,2207	0,1180
282	Blesugróf	1,2207	0,1150
283	Háaleiti	1,2293	0,1208
284	Bústaðahverfi	1,1582	0,1150
290	Kjalarnes	0,7500	0,0750
300	Kópavogur: Vesturbær	1,1148	0,1099
320	Kópavogur: Austurbær	1,0549	0,1088
330	Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,1344	0,1094
340	Kópavogur: Lindir, Salir	1,0521	0,1009
350	Kópavogur: Hvörf, Þing	1,0344	0,0990
351	Kópavogur: Kórar	1,0000	0,0939

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
400	Seltjarnarnes	1,3068	0,1235
500	Garðabær	1,1779	0,1167
510	Garðabær: Sjáland	1,1300	0,1126
511	Garðabær: Akrahverfi	1,1571	0,1000
520	Garðabær: Ásar, Grundir, Tún, Fit	1,1288	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	1,0000	0,1000
600	Hafnarfjörður	0,9839	0,1026
620	Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,9211	0,0965
630	Hafnarfjörður: Vellir	0,8812	0,0909
640	Hafnarfjörður: Ásland	0,9821	0,1000
650	Hafnarfjörður: Setberg	1,0000	0,1056
660	Hafnarfjörður: Flensborg	0,9180	0,1114
670	Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,7500	0,0750
680	Hafnarfjörður: Börð	0,9613	0,1000
700	Álftanes	0,9219	0,0917
800	Mosfellsbær	1,0284	0,1014
810	Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,9368	0,0929
820	Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,8500	0,0850
830	Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,7500	0,0750
890	Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	1,0000	0,1000
999	Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,7500	0,0750

32. tafla. *Matssvæði: Fjölbýli á landsbyggðinni*

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2010	Vogar	1,1557	0,0660
2015	Reykjanes dreifbýli	0,6000	0,0600
2020	Sandgerði	0,8576	0,0580
2030	Garður	0,8576	0,0570
2040	Njarðvík	1,0761	0,0640
2050	Keflavík	1,1377	0,0650
2060	Grindavík	1,1352	0,0670
2080	Flugvallarsvæði	0,8839	0,0570
2090	Hafnir	0,6326	0,0759

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
3000	Akranes	1,1993	0,0660
3010	Hvanneyri	1,1084	0,0610
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,9834	0,0640
3020	Borgarnes	1,1084	0,0590
3030	Borgarbyggð	0,7600	0,0760
3040	Búðardalur	0,7000	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	0,7549	0,0755
3090	Rif	0,9700	0,0560
3100	Ólafsvík	1,1042	0,0610
3110	Grundarfjörður	1,0812	0,0600
3120	Stykkishólmur	1,1600	0,0600
3130	Bifröst	1,0700	0,0600
3140	Hellissandur	0,9700	0,0560
3145	Norðurárdalur	0,7600	0,0760
3300	Kjós	0,9100	0,0910
4010	Reykhólahreppur	0,4464	0,0600
4020	Patreksfjörður	0,4066	0,0500
4030	Tálknafjörður	0,5037	0,0570
4040	Bíldudalur	0,3600	0,0530
4055	Vesturbyggð	0,4200	0,0420
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,8861	0,0690
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,7840	0,0690
4120	Hnífsdalur	0,8173	0,0690
4130	Súðavík	0,5200	0,0570
4140	Bolungarvík	0,5716	0,0540
4150	Suðureyri	0,4033	0,0580
4160	Flateyri	0,4033	0,0570
4170	Þingeyri	0,4401	0,0580
4185	Ísafjarðarsýsla	0,4655	0,0520
4210	Hólmavík	0,8795	0,0733
4225	Strandir	0,5000	0,0540
4300	Hornstrandir	0,5000	0,0580
5010	Hvammstangi	0,7248	0,0650
5020	Blönduós	0,7248	0,0640
5030	Skagatrönd	0,3947	0,0570

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
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	1,4135	0,0840
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,3894	0,0830
6030	Akureyri: Efri Brekka	1,4479	0,0860
6040	Akureyri: Glerárhverfi	1,3176	0,0870
6050	Hrísey	0,6168	0,0600
6060	Grímsey	0,3498	0,0650
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,7673	0,0650
6110	Siglufjörður	0,6732	0,0590
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,7673	0,0650
6120	Grenivík	0,7064	0,0706
6130	Ólafsfjörður	0,4718	0,0570
6140	Dalvík	0,8580	0,0730
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,1500	0,0820
6160	Hrafnagilshverfi	1,2863	0,0750
6165	Akureyri nærsveit	1,1500	0,0810
6170	Svalbarðseyri	0,9174	0,0890
6210	Húsavík	0,8941	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
6240	Kópasker	0,5069	0,0600
6245	Öxarfjörður	0,4000	0,0400
6250	Raufarhöfn	0,3200	0,0430
7010	Bakkafjörður	0,3125	0,0313
7020	Vopnafjörður	0,4914	0,0580
7030	Bakkagerði	0,3600	0,0360
7035	Fljótaldalssvæði	0,9074	0,0650
7100	Fellabær	1,0000	0,0830
7110	Egilsstaðir	1,0370	0,0830
7115	Austfirðir	0,9074	0,0631
7120	Seyðisfjörður	0,5561	0,0570
7130	Neskaupstaður	0,8821	0,0730

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7140	Eskifjörður	0,8383	0,0730
7150	Reyðarfjörður	1,0000	0,0780
7160	Fáskrúðsfjörður	0,7982	0,0670
7170	Stöðvarfjörður	0,3900	0,0390
7180	Breiðdalsvík	0,7982	0,0650
7190	Djúpivogur	0,7754	0,0650
7210	Höfn	0,9074	0,0670
7220	Höfn - Nesjahverfi	0,5500	0,0590
8010	Selfoss	1,2647	0,0620
8015	Ölfushreppur	1,0638	0,0610
8020	Hveragerði	1,1764	0,0590
8030	Þorlákshöfn	1,1194	0,0640
8050	Laugarvatn	1,0000	0,0590
8055	Árnessvæði	1,0000	0,0530
8060	Reykholt	1,0000	0,0590
8070	Flúðir	1,0000	0,0590
8110	Eyrarbakki	0,8395	0,0620
8120	Stokkseyri	0,8000	0,0540
8150	Vík	0,8600	0,0520
8155	Skaftárvæði	0,8600	0,0520
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,8600	0,0520
8170	Hvolsvöllur	1,0000	0,0590
8175	Rangárvæði	0,8100	0,0520
8180	Hella	1,0000	0,0590
8200	Vestmannaeyjar	1,2946	0,0600

33. tafla. *Undirmatssvæði á höfuðborgarsvæðinu*

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
1	Kleppsvegur	0,8862	0,9255
2	Miklabraut	0,8506	0,8583
3	Hringbraut	0,8619	0,9059
4	Hverfisgata	0,7608	0,8869
6	Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,2494	1,1808
7	Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	1,0000	1,1826
8	Sjávargrund	1,0000	0,8694
9	Einimelur	1,3033	1,0000

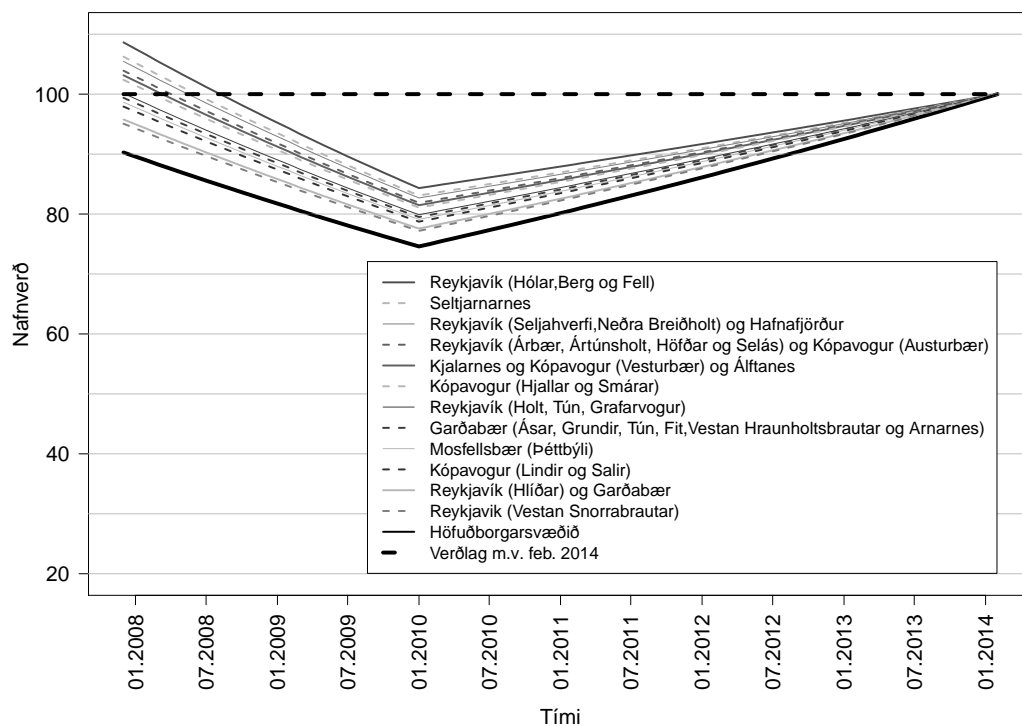
Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
10	Skildinganes	1,3033	1,1808
11	Suðurströnd Seltjarnarness	1,3033	1,1808
12	Norðurmýri, austan Flókagötu	1,0563	0,9436
13	Háteigsvegur, Flókagata, Úthlíð	1,0000	1,0932
14	Seljahverfi, norðurhluti	1,0000	1,0000
15	Kópavogur, við Fossvogsdal	1,0512	1,0958
16	Laugarás	1,2302	1,0706
17	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,0000	0,9236
18	Norðurbakki	1,0000	1,0550
20	Norðaustan Hlemms	1,0563	0,9311
21	Vesturberg	0,9175	1,0000
22	Seljahverfi, austur	0,9305	0,8429
23	Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,0000	1,0478
24	Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	1,0000	0,8319
25	Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	0,7608	0,8925
26	Laugavegur	1,0000	1,0643
27	Skólavörðustígur	1,0000	1,0773
28	Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	1,0000	1,0000
31	Fossvogsdalur	1,2130	1,0000
32	Arnarnes, sjávarsíða	1,2572	1,0000
33	Kópavogur við Fossvog	1,2572	1,0000
34	Suðurströnd Kársness	1,2572	1,0000
35	Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,9165	0,8830
36	Suðurhlíðar við Kringlumýrarbraut/Bústaðaveg	0,9165	0,9255
37	Grundarhús/Vallarhús	1,0000	1,0461
38	V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,1621	1,0000
39	Blesugróf við Reykjanesbraut	0,9021	1,0000
40	Miklabraut/Reykjanesbraut	0,9021	1,0000
41	Ellidavatn	1,1000	1,1000
42	Örvasalir/Öldusalir	0,8708	1,0000
43	Þrúðsalir/Þyrmsalir	0,8708	1,0000
44	Lundur	1,0000	1,1300
45	Hrólfsskálamelur	1,0000	1,1004
46	Mánatún/Sóltún	1,0000	1,0269
47	Mýragata 26	1,0000	1,0500
48	Safamýri	1,0000	1,1100
49	Sjálaland-sjávarsíða	1,0000	1,1300
50	Suðurhlíð 38	1,0000	1,1500
51	101 - Skuggahverfi- sjávarsíða	1,0000	1,1400

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
52	101 - Skuggahverfi	1,0000	1,0500
101	Hrafnista - Hlein	1,0924	1,0000
102	Hjallasel	1,0464	1,0000
103	Hrafnista - Jökulgrunn	1,1611	1,0000

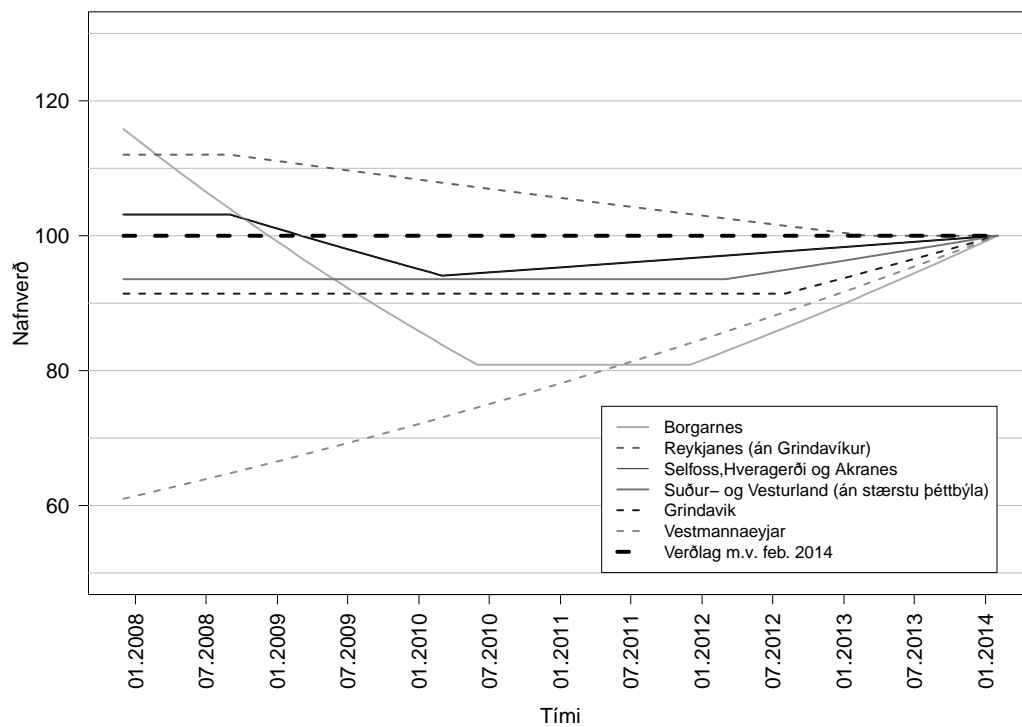
34. tafla. *Undirmatssvæði á landsbyggðinni*

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar	
		Einbýli	Fjölbýli
301	Innes	1,0358	1,0000
302	Melahverfi	1,0000	1,0000
501	Varmahlíð-Sauðárkrókur	1,1100	1,0000
507	Hólar í Hjaltadal	0,9400	1,0000
1001	Súðavík snjóflóðhættusvæði	1,0000	1,0000

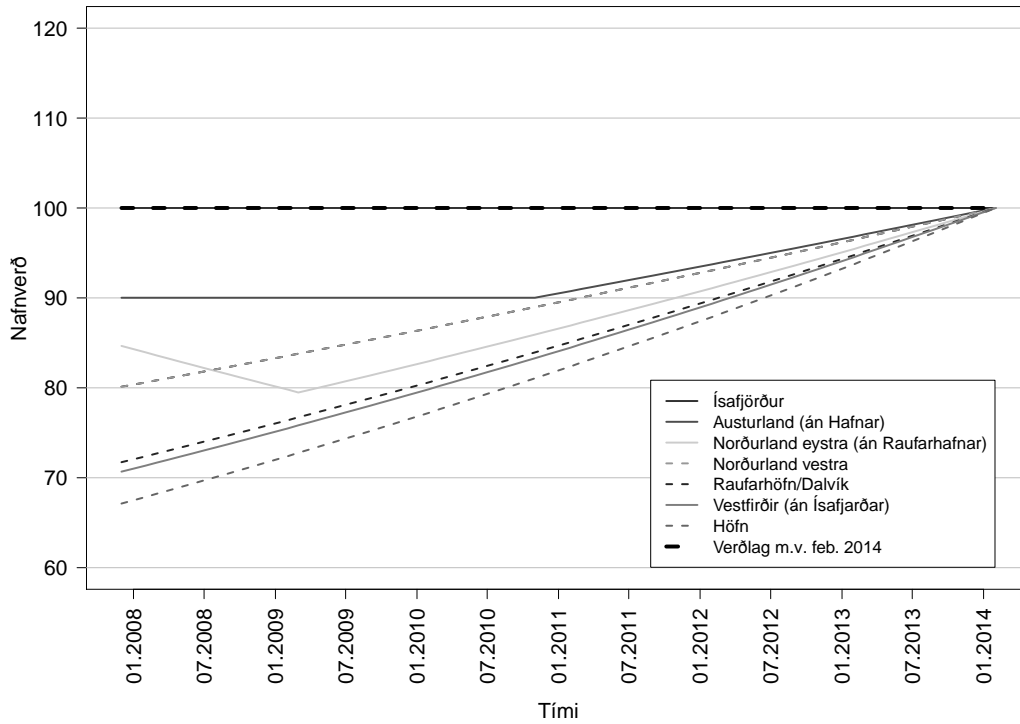
C Tímaleiðréttingar kaupsamninga um íbúðarhúsnæði



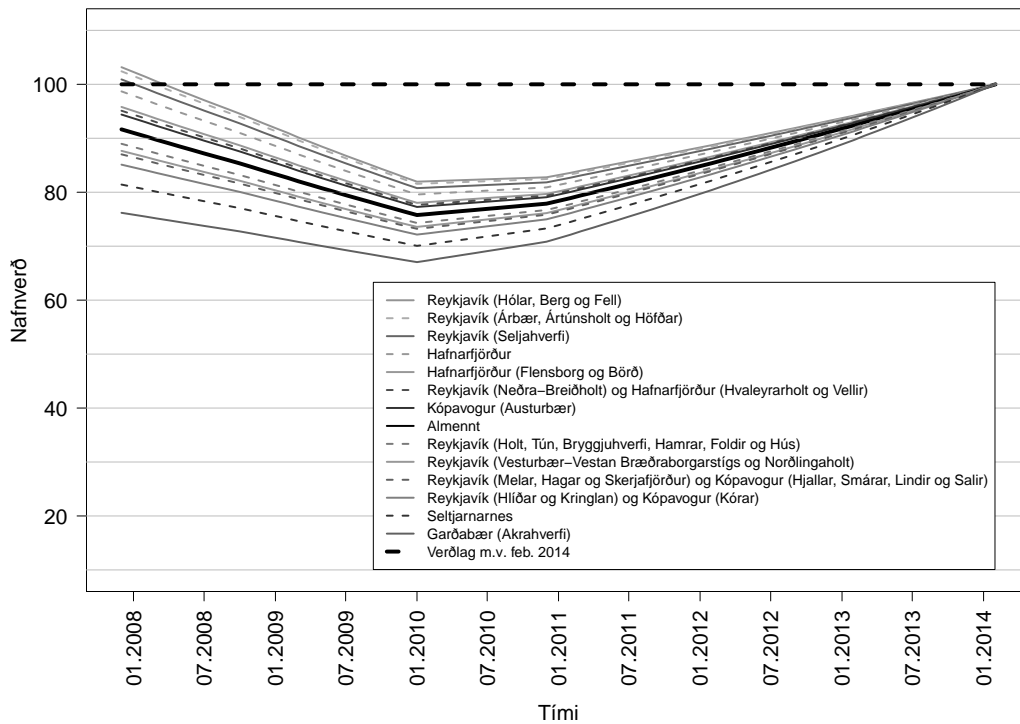
5. mynd. Verðþróun sérþýlis á höfuðborgarsvæðinu.



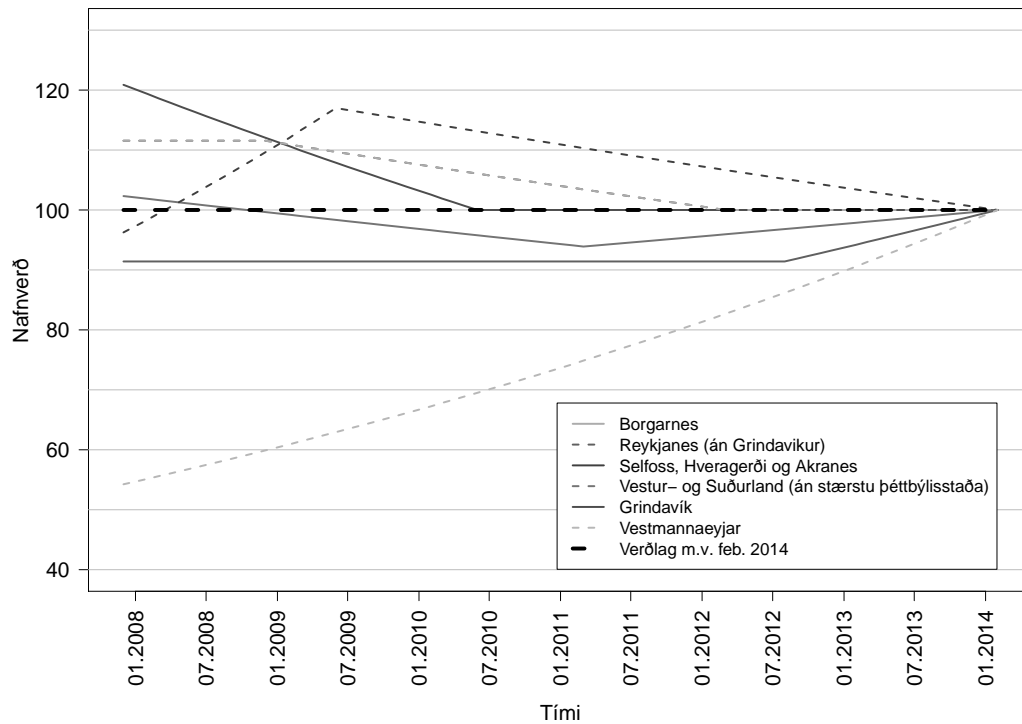
6. mynd. Verðþróun sérþýlis á Suðurnesjum og Suður- og Vesturlandi.



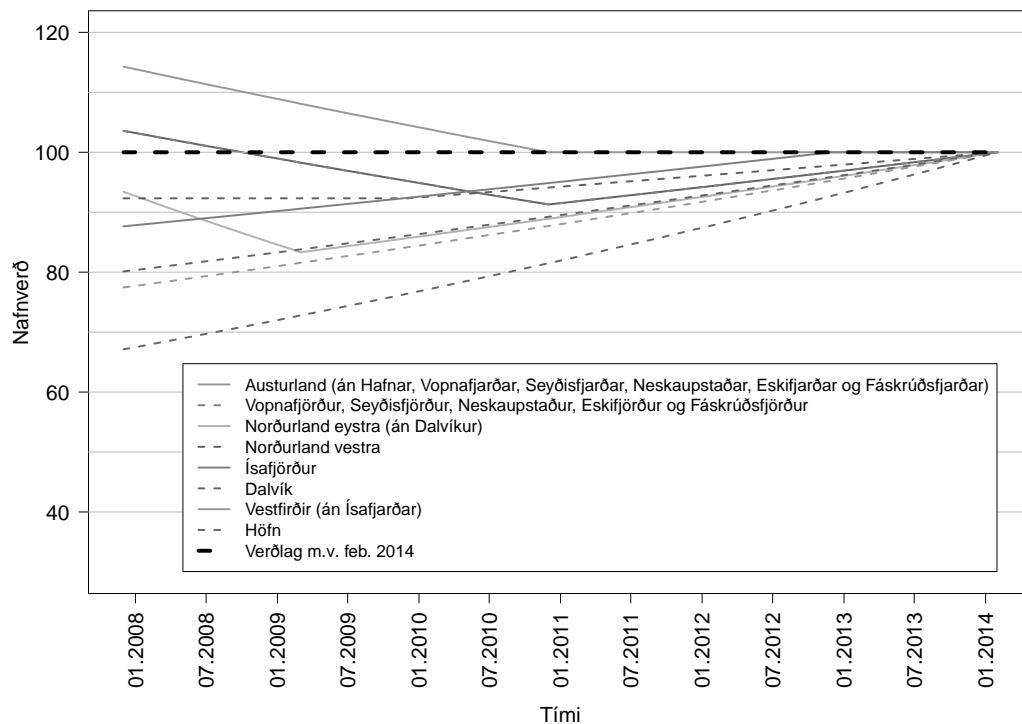
7. mynd. Verðþróun sérbylís á Vestfjörðum, Norður- og Austurlandi.



8. mynd. Verðþróun fjölbýlís á höfuðborgarsvæðinu.



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



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

D Matsformúlar 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 formúlu í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Formúlurnar gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 formúlur verið þróaðar til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2015. Allar formúlur gefa heildarmat fullbúins húsnæðis. Lóðarmat og lækkað fasteignamat vegna matsstigs reiknast sem hlutfall af þessu mati samanber kafla 5.8 og 5.9.

Sérbyli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 46.153 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6981} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4999} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4078} \\ & \cdot \text{ummálshlf}^{0,1815} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{400}\right)^{0,0721} \cdot 0,9105^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktibúð}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ájrð}} \cdot 0,9475^{\text{raðhús}} \cdot 0,9475^{\text{samtengdífúðarhús}} \cdot 0,9570^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,8721^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,0280^{\text{margaríbúðir}} \cdot 0,9867^{\text{tveggjahæða}} \cdot 0,9567^{\text{3hæðir\&yfir}} \\ & \cdot 0,9919^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,9302^{\text{ódyrsteinn}} \cdot 0,9500^{\text{timburhús}} \cdot 1,0092^{\text{fjhreintækja100}} \\ & \cdot 1,0290^{\text{fjbílastæða}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 26.661 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,7174} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,6463} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3146} \\ & \cdot 1,1358^{\text{fjbílastæða}} \cdot 0,9118^{\text{kjallarihl}} \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájrð}} \\ & \cdot 0,9245^{\text{raðhús}} \cdot 0,9346^{\text{parhús}} \cdot 0,8437^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1420^{\text{þjónustuíbúð}} \\ & \cdot 0,9245^{\text{samtengdífúðarhús}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktibúð}} \cdot 0,9675^{\text{2hæðir\&yfir}} \\ & \cdot 0,9835^{\text{timburhús}} \cdot 0,9944^{\text{aldurundir70Suðurnes}} \cdot 0,9949^{\text{aldurundir70SuðogVest}} \\ & \cdot 0,9928^{\text{aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf}} \cdot 0,9943^{\text{aldurundir85Norðaust}} \\ & \cdot \text{lítiðland}^{0,0668} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

Fjölbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 25.447 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7386} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4834} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2085} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{sérflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4650} \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1857} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,1714} \\ & \cdot 0,9105^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíþúð}} \cdot 0,9930^{\text{margarhæðir}} \cdot 0,9907^{\text{aldurundir30}} \\ & \cdot 1,0203^{\text{yfir2hreinltæki}} \cdot 1,0231^{\text{eíníþúðáhæð}} \cdot 1,0490^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0771^{\text{þjónustuíþúð}} \\ & \cdot 0,9730^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 1,0320^{\text{undir6íbfyrir1980}} \cdot 1,0078^{\text{efstahæð}} \cdot 1,0062^{\text{hæðyfir3}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 15.301 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,8214} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4690} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4042} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1000} \cdot 1,0902^{\text{fjbílastæða2}} \cdot 0,9250^{\text{kjallarihlíf}} \cdot 1,1166^{\text{þjónustuíþúð}} \\ & \cdot 0,9562^{\text{3hæð\&ánlyftu}} \cdot 0,8330^{\text{ofan3hæðar\&ánlyftu}} \cdot 0,9673^{\text{margarhæðir}} \cdot 1,1075^{\text{ofan3hæðar}} \\ & \cdot 0,9243^{\text{timburhús}} \cdot 0,9911^{\text{aldurundir40Suðurnes}} \cdot 0,9913^{\text{aldurundir40SuðogVest}} \\ & \cdot 0,9909^{\text{aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf}} \cdot 0,9907^{\text{aldurundir40Norðaust}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíþúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}_{\text{eldri}} \end{aligned}$$

E Grunnmat íbúðarmatslíkans

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

Sérbyli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 46.153 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{140}\right)^{0,6981} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4999} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4078} \\ & \cdot \left(\frac{\text{lóðfmál}}{400}\right)^{0,0721} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ájjörð}} \cdot 0,9475^{\text{raðhús}} \\ & \cdot 0,9475^{\text{samtengdíbúðarhús}} \cdot 0,9570^{\text{parhús}} \cdot 0,8721^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 26.661 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{120}\right)^{0,7174} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,6463} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,3146} \\ & \cdot 0,8200^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,8200^{\text{ájjörð}} \cdot 0,9245^{\text{raðhús}} \cdot 0,9346^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,8437^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 1,1420^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,9245^{\text{samtengdíbúðarhús}} \\ & \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot \text{lítiðland}^{0,0668} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

Fjölbýli

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 25.447 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,7386} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4834} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,2085} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{sérfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4650} \cdot \left(1 + \frac{\text{risfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1857} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 1,0771^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 15.301 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{85}\right)^{0,8214} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4690} \cdot \left(1 + \frac{\text{sérfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,4042} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{risfm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,1000} \cdot 1,1166^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,8200^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

F Marktækir stuðlar íbúðarmatslíkans

35. tafla. Marktækir stuðlar: Sérbygli á höfuðborgarsvæðinu

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,310	0,056	131,212	0,000
ln(íbfm)	0,698	0,010	68,086	0,000
kjallarihlíf	-0,094	0,009	-10,545	0,000
raðhús	-0,054	0,007	-7,475	0,000
parhús	-0,044	0,009	-5,065	0,000
tvíbýlishús	-0,137	0,008	-17,328	0,000
margaríbúðir	0,028	0,014	1,913	0,056
tveggjahæða	-0,013	0,005	-2,653	0,008
3hæðir&yfir	-0,044	0,009	-4,850	0,000
aldurundir30	-0,008	0,000	-26,183	0,000
ódýrsteinn	-0,072	0,010	-7,441	0,000
timburhús	-0,051	0,007	-7,361	0,000
ln(ummálshlutfall)	0,182	0,030	6,052	0,000
fjhréinltækja100	0,009	0,003	2,678	0,007
ln(1+bílskúrfm/íbfm)	0,500	0,023	21,933	0,000
fjbílastæða	0,029	0,024	1,200	0,230
ln(1+sérflm/íbfm)	0,408	0,023	18,026	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,148	0,023	6,383	0,000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,085	0,032	2,690	0,007
ln(lóðfmál)	0,072	0,006	11,492	0,000
hverfi_11	0,244	0,023	10,480	0,000
hverfi_20	0,348	0,013	26,750	0,000
hverfi_31	0,503	0,027	18,663	0,000
hverfi_70	0,256	0,027	9,612	0,000
hverfi_72	0,317	0,017	18,289	0,000
hverfi_75	0,292	0,018	16,386	0,000
hverfi_80	0,228	0,027	8,421	0,000
hverfi_85	0,185	0,033	5,652	0,000
hverfi_90	0,151	0,017	8,996	0,000
hverfi_91	0,201	0,034	5,906	0,000
hverfi_100	0,122	0,009	13,032	0,000
hverfi_120	0,043	0,010	4,476	0,000
hverfi_150	-0,070	0,011	-6,419	0,000
hverfi_160	-0,100	0,018	-5,576	0,000
hverfi_161	-0,193	0,028	-6,968	0,000
hverfi_170	-0,082	0,025	-3,306	0,001

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_180	0,031	0,016	2,006	0,045
hverfi_181	-0,156	0,031	-5,060	0,000
hverfi_210	0,043	0,019	2,253	0,024
hverfi_270	0,044	0,017	2,573	0,010
hverfi_280	0,253	0,016	15,768	0,000
hverfi_281	0,115	0,012	9,632	0,000
hverfi_283	0,094	0,025	3,708	0,000
hverfi_284	0,107	0,013	8,472	0,000
hverfi_290	-0,294	0,033	-8,915	0,000
hverfi_330	0,040	0,012	3,337	0,001
hverfi_340	0,089	0,012	7,636	0,000
hverfi_400	0,221	0,011	19,566	0,000
hverfi_500	0,129	0,009	14,331	0,000
hverfi_511	0,136	0,021	6,577	0,000
hverfi_520	0,086	0,012	6,902	0,000
hverfi_540	0,231	0,026	8,792	0,000
hverfi_600	-0,038	0,008	-4,681	0,000
hverfi_620	-0,165	0,024	-6,840	0,000
hverfi_630	-0,282	0,018	-15,301	0,000
hverfi_640	-0,088	0,017	-5,192	0,000
hverfi_650	-0,051	0,012	-4,252	0,000
hverfi_660	0,037	0,020	1,851	0,064
hverfi_680	-0,124	0,023	-5,442	0,000
hverfi_700	-0,143	0,013	-11,178	0,000
hverfi_800	-0,040	0,009	-4,590	0,000
hverfi_810	-0,098	0,015	-6,574	0,000
hverfi_820	-0,248	0,034	-7,203	0,000
gata_1	-0,121	0,038	-3,209	0,001
gata_3	-0,149	0,054	-2,773	0,006
gata_4_25	-0,273	0,059	-4,640	0,000
gata_6	0,223	0,064	3,499	0,000
gata_9_10_11	0,265	0,041	6,517	0,000
gata_12_20	0,055	0,040	1,376	0,169
gata_15	0,050	0,041	1,208	0,227
gata_16	0,207	0,028	7,417	0,000
gata_21	-0,086	0,032	-2,652	0,008
gata_22	-0,072	0,036	-1,982	0,048
gata_31	0,193	0,030	6,374	0,000
gata_32_33_43	0,229	0,033	6,997	0,000
gata_35_36	-0,087	0,043	-2,045	0,041

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
gata_38	0,150	0,051	2,923	0,003
gata_39_40	-0,103	0,058	-1,763	0,078
gata_42_43	-0,138	0,083	-1,675	0,094
gata_101	0,088	0,028	3,125	0,002
gata_102	0,045	0,038	1,206	0,228
gata_103	0,149	0,049	3,076	0,002

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

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	6,756	0,070	96,853	0,0000
ln(íbfm)	0,717	0,013	53,436	0,0000
kjallarihlíf	-0,092	0,018	-5,168	0,0000
raðhús	-0,079	0,009	-8,367	0,0000
þjónustufúð	0,133	0,054	2,466	0,0137
parhús	-0,068	0,011	-6,323	0,0000
tvíbylishús	-0,170	0,010	-16,799	0,0000
2hæðirogyfir	-0,033	0,008	-3,909	0,0001
aldurundir70Suðurnes	-0,006	0,000	-15,084	0,0000
aldurundir70SuðogVest	-0,005	0,000	-18,724	0,0000
aldurundir85Norðaust	-0,006	0,000	-15,655	0,0000
aldurundir70Vestf,NorðvestogAustf	-0,007	0,000	-22,087	0,0000
timburhús	-0,017	0,008	-2,102	0,0356
ln(1+bílskúrflm/íbfm)	0,646	0,025	25,805	0,0000
fjbílastæða	0,127	0,044	2,912	0,0036
ln(1+sérflm/íbfm)	0,315	0,031	10,025	0,0000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,219	0,034	6,525	0,0000
ln(gæðaeinkunn úti)	0,094	0,039	2,398	0,0165
ln(lítið land)	0,067	0,012	5,516	0,0000
hverfi_2010	-0,143	0,043	-3,301	0,0010
hverfi_2020_2080	-0,308	0,025	-12,253	0,0000
hverfi_2030	-0,277	0,030	-9,152	0,0000
hverfi_2040	-0,116	0,019	-6,167	0,0000
hverfi_2050	-0,028	0,019	-1,451	0,1469
hverfi_2090	-0,645	0,094	-6,848	0,0000
hverfi_3010_3015_3300	-0,138	0,043	-3,227	0,0013
hverfi_3030_3035_3145	-0,321	0,084	-3,833	0,0001
hverfi_3040_3045	-0,655	0,053	-12,431	0,0000
hverfi_3090_3100_3140	-0,306	0,033	-9,285	0,0000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_3110	-0,147	0,035	-4,164	0,0000
hverfi_3120	-0,057	0,026	-2,232	0,0257
hverfi_4010_4055_4185_4225	-0,858	0,084	-10,174	0,0000
hverfi_4020	-0,752	0,032	-23,667	0,0000
hverfi_4030_4040	-0,744	0,039	-18,999	0,0000
hverfi_4100	-0,275	0,030	-9,142	0,0000
hverfi_4110	-0,297	0,038	-7,913	0,0000
hverfi_4120_4130	-0,624	0,053	-11,861	0,0000
hverfi_4140	-0,602	0,026	-23,153	0,0000
hverfi_4150	-0,953	0,045	-20,975	0,0000
hverfi_4160	-1,096	0,063	-17,290	0,0000
hverfi_4170	-0,969	0,053	-18,251	0,0000
hverfi_4210	-0,277	0,046	-6,024	0,0000
hverfi_5010	-0,442	0,043	-10,183	0,0000
hverfi_5020	-0,333	0,028	-11,962	0,0000
hverfi_5030_5045	-0,480	0,047	-10,248	0,0000
hverfi_5120	-0,663	0,084	-7,870	0,0000
hverfi_5135	-0,331	0,048	-6,897	0,0000
hverfi_6000_6115	-0,290	0,040	-7,339	0,0000
hverfi_6010	0,250	0,025	9,847	0,0000
hverfi_6020	0,320	0,029	10,943	0,0000
hverfi_6030	0,269	0,021	13,033	0,0000
hverfi_6040	0,208	0,019	11,235	0,0000
hverfi_6050	-0,430	0,065	-6,636	0,0000
hverfi_6110	-0,412	0,032	-12,958	0,0000
hverfi_6120	-0,302	0,067	-4,490	0,0000
hverfi_6130	-0,652	0,036	-18,340	0,0000
hverfi_6140	-0,127	0,026	-4,804	0,0000
hverfi_6150	0,161	0,077	2,094	0,0363
hverfi_6165	0,129	0,072	1,801	0,0717
hverfi_6170	-0,145	0,064	-2,260	0,0239
hverfi_6210	-0,144	0,031	-4,697	0,0000
hverfi_6215	-0,451	0,045	-9,973	0,0000
hverfi_6220_6625_6240_7030_7080	-0,952	0,036	-26,386	0,0000
hverfi_6250_7010	-1,285	0,059	-21,964	0,0000
hverfi_7020	-0,780	0,036	-21,523	0,0000
hverfi_7035_7115	-0,419	0,063	-6,649	0,0000
hverfi_7100	-0,119	0,045	-2,641	0,0083
hverfi_7110	-0,042	0,021	-2,058	0,0397
hverfi_7120	-0,571	0,036	-16,031	0,0000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_7130	-0,186	0,025	-7,511	0,0000
hverfi_7140	-0,237	0,031	-7,713	0,0000
hverfi_7150	-0,192	0,029	-6,556	0,0000
hverfi_7160	-0,365	0,036	-10,037	0,0000
hverfi_7170	-0,947	0,047	-20,016	0,0000
hverfi_7190_7220	-0,844	0,044	-19,035	0,0000
hverfi_7210	-0,137	0,022	-6,314	0,0000
hverfi_8010	-0,066	0,015	-4,544	0,0000
hverfi_8020	-0,087	0,020	-4,302	0,0000
hverfi_8030	-0,117	0,025	-4,617	0,0000
hverfi_8050_8060_8070	-0,184	0,046	-4,001	0,0001
hverfi_8015_8055	-0,347	0,051	-6,828	0,0000
hverfi_8110	-0,157	0,036	-4,327	0,0000
hverfi_8120	-0,189	0,048	-3,983	0,0001
hverfi_8150_8155_8160	-0,279	0,037	-7,649	0,0000
hverfi_8170	-0,192	0,031	-6,264	0,0000
hverfi_8175	-0,641	0,053	-12,168	0,0000
hverfi_8180	-0,320	0,036	-8,946	0,0000
hverfi_8200	0,077	0,015	5,092	0,0000

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

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	6,883	0,018	388,524	0,000
ln(íbfm)	0,739	0,004	196,845	0,000
kjallarihlíf	-0,094	0,004	-22,734	0,000
ln(1+risflm/íbfm)	0,186	0,028	6,735	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbfm)	0,483	0,012	38,762	0,000
ln(1+fjbílastæða*20/íbfm)	0,171	0,015	11,331	0,000
ln(1+sérflm/íbfm)	0,465	0,016	29,385	0,000
ln(1+svalirflm/íbfm)	0,209	0,016	12,988	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,098	0,015	6,571	0,000
þjónustuíbúð	0,074	0,006	12,373	0,000
margarhæðir	-0,007	0,004	-1,665	0,096
yfir2hreintæki	0,020	0,002	10,360	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,027	0,005	-5,712	0,000
undir6íbfyrir1980	0,048	0,004	11,170	0,000
undir6íbeftir1980	0,032	0,004	7,708	0,000
efstahæð	0,008	0,002	3,518	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hæðyfir3	0,006	0,001	6,711	0,000
einíbúðáhæð	0,023	0,004	5,724	0,000
aldurundir30	-0,009	0,000	-51,183	0,000
hverfi_11	0,267	0,009	31,311	0,000
hverfi_20	0,313	0,005	58,963	0,000
hverfi_31	0,443	0,017	25,630	0,000
hverfi_70	0,354	0,007	49,211	0,000
hverfi_72	0,288	0,006	51,292	0,000
hverfi_75	0,237	0,021	11,117	0,000
hverfi_80	0,268	0,006	42,722	0,000
hverfi_85	0,291	0,011	26,883	0,000
hverfi_90	0,237	0,006	37,234	0,000
hverfi_91	0,157	0,007	22,184	0,000
hverfi_100	0,186	0,005	36,731	0,000
hverfi_110	0,036	0,011	3,248	0,001
hverfi_120	0,050	0,007	6,718	0,000
hverfi_140	0,027	0,018	1,466	0,143
hverfi_150	0,129	0,011	11,249	0,000
hverfi_160	-0,049	0,006	-8,104	0,000
hverfi_161	-0,111	0,008	-14,530	0,000
hverfi_170	-0,030	0,007	-4,179	0,000
hverfi_180	-0,029	0,006	-4,564	0,000
hverfi_210	0,103	0,017	6,162	0,000
hverfi_220	0,061	0,009	7,076	0,000
hverfi_270	-0,017	0,008	-2,075	0,038
hverfi_280	0,257	0,007	34,236	0,000
hverfi_281_282	0,199	0,012	16,682	0,000
hverfi_283	0,206	0,009	23,047	0,000
hverfi_284	0,147	0,022	6,746	0,000
hverfi_300	0,109	0,009	12,671	0,000
hverfi_320	0,053	0,006	9,103	0,000
hverfi_330	0,126	0,006	20,373	0,000
hverfi_340	0,051	0,005	9,347	0,000
hverfi_350	0,034	0,006	5,305	0,000
hverfi_400	0,268	0,008	31,748	0,000
hverfi_500	0,164	0,010	16,483	0,000
hverfi_510	0,135	0,007	20,720	0,000
hverfi_511	0,146	0,008	17,634	0,000
hverfi_520	0,121	0,015	7,958	0,000
hverfi_600	-0,016	0,006	-2,835	0,005

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_620	-0,082	0,011	-7,585	0,000
hverfi_630	-0,126	0,006	-20,458	0,000
hverfi_640	-0,018	0,008	-2,308	0,021
hverfi_660	-0,086	0,036	-2,383	0,017
hverfi_680	-0,039	0,009	-4,640	0,000
hverfi_700	-0,081	0,013	-6,177	0,000
hverfi_800	0,028	0,008	3,540	0,000
hverfi_810	-0,065	0,011	-5,850	0,000
gata_1	-0,077	0,009	-8,403	0,000
gata_2	-0,153	0,022	-6,986	0,000
gata_3	-0,099	0,012	-8,168	0,000
gata_4	-0,120	0,017	-6,922	0,000
gata_6_10_11	0,166	0,034	4,875	0,000
gata_7	0,168	0,039	4,249	0,000
gata_8	-0,140	0,053	-2,647	0,008
gata_12	-0,058	0,012	-4,847	0,000
gata_13	0,089	0,014	6,351	0,000
gata_15	0,091	0,015	5,932	0,000
gata_16	0,068	0,028	2,419	0,016
gata_17	-0,080	0,010	-8,106	0,000
gata_18	0,054	0,010	5,229	0,000
gata_19	0,063	0,016	3,915	0,000
gata_20	-0,071	0,015	-4,726	0,000
gata_22	-0,171	0,016	-10,817	0,000
gata_23	0,047	0,013	3,496	0,000
gata_24	-0,184	0,017	-10,988	0,000
gata_25	-0,114	0,014	-8,283	0,000
gata_26	0,062	0,026	2,439	0,015
gata_27	0,074	0,023	3,261	0,001
gata_35	-0,124	0,045	-2,746	0,006
gata_37	0,045	0,024	1,862	0,063
gata_44	0,122	0,011	10,691	0,000
gata_45	0,096	0,030	3,148	0,002
gata_46	0,027	0,012	2,147	0,032

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

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	5,987	0,063	94,454	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
ln(íbfilm)	0,821	0,013	62,655	0,000
kjallarihlíf	-0,078	0,016	-4,791	0,000
ln(1+bílskúrflm/íbfilm)	0,469	0,033	14,067	0,000
ln(1+sérflm/íbfilm)	0,404	0,042	9,658	0,000
fjúblastæða2	0,086	0,017	5,110	0,000
ln(gæðaeinkunn inni)	0,189	0,045	4,201	0,000
þjónustufúð	0,110	0,028	3,937	0,000
margarhæðir	-0,033	0,011	-2,943	0,003
timburhús	-0,079	0,020	-4,008	0,000
3hæð&ánlyftu	-0,045	0,010	-4,647	0,000
ofan3hæðar&ánlyftu	-0,183	0,028	-6,563	0,000
ofan3hæðar	0,102	0,016	6,345	0,000
aldurundir40Suðurnes	-0,009	0,001	-18,148	0,000
aldurundir40SuðogVest	-0,009	0,001	-18,393	0,000
aldurundir40Vestf,NorðvestogAustf	-0,009	0,001	-12,882	0,000
aldurundir40Norðaust	-0,009	0,001	-16,603	0,000
hverfi_2010	0,145	0,052	2,773	0,006
hverfi_2020_2030	-0,154	0,045	-3,453	0,001
hverfi_2040	0,073	0,028	2,594	0,010
hverfi_2050	0,129	0,031	4,211	0,000
hverfi_2060	0,127	0,037	3,439	0,001
hverfi_3000_3015	0,182	0,028	6,547	0,000
hverfi_3010_3020_3030_3035_3145	0,103	0,036	2,872	0,004
hverfi_3100	0,099	0,045	2,213	0,027
hverfi_3110	0,078	0,048	1,625	0,104
hverfi_4020	-0,900	0,041	-22,167	0,000
hverfi_4030_4040	-0,686	0,064	-10,680	0,000
hverfi_4100	-0,121	0,026	-4,686	0,000
hverfi_4110_4130	-0,243	0,047	-5,202	0,000
hverfi_4140	-0,559	0,039	-14,267	0,000
hverfi_4150_4160	-0,908	0,090	-10,130	0,000
hverfi_4170	-0,821	0,064	-12,744	0,000
hverfi_4210	-0,128	0,079	-1,636	0,102
hverfi_5010_5020	-0,322	0,060	-5,365	0,000
hverfi_5030	-0,930	0,109	-8,527	0,000
hverfi_6010	0,346	0,028	12,205	0,000
hverfi_6020	0,329	0,034	9,594	0,000
hverfi_6030	0,370	0,032	11,463	0,000
hverfi_6040	0,276	0,030	9,169	0,000
hverfi_6110	-0,396	0,042	-9,354	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
hverfi_6130	-0,751	0,058	-12,935	0,000
hverfi_6140	-0,153	0,042	-3,627	0,000
hverfi_6150_6165	0,267	0,094	2,842	0,005
hverfi_6160	0,252	0,080	3,134	0,002
hverfi_6210	-0,112	0,039	-2,897	0,004
hverfi_7020	-0,711	0,057	-12,536	0,000
hverfi_7035_7115_7210_7220	-0,097	0,025	-3,927	0,000
hverfi_7110	0,036	0,025	1,475	0,140
hverfi_7120	-0,587	0,109	-5,374	0,000
hverfi_7130	-0,126	0,028	-4,531	0,000
hverfi_7140	-0,176	0,060	-2,954	0,003
hverfi_7160_7170_7180	-0,225	0,053	-4,240	0,000
hverfi_8010	0,235	0,029	8,178	0,000
hverfi_8020	0,163	0,063	2,586	0,010
hverfi_8030	0,113	0,040	2,822	0,005
hverfi_8110	-0,175	0,112	-1,566	0,118
hverfi_8200	0,258	0,029	9,018	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. Látum $\widetilde{m/s}$ tákna miðgildi hlutfalls mats- og söluverðs. Miðgildisfrávik er skilgreint með

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

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

39. tafla. Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - sérbygli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	29	0,9883	0,7470	1,2425	1,0363	0,1070
20	145	1,0115	0,7045	1,3648	1,0471	0,1187
31	20	0,9610	0,7881	1,3597	1,0355	0,1468
70	24	1,0181	0,7281	1,2851	1,0313	0,1096
72	55	1,0081	0,8074	1,2370	1,0088	0,0748
75	47	1,0218	0,7249	1,2891	1,0278	0,1097
80	38	1,0069	0,7605	1,2430	1,0245	0,0837
85	13	1,0157	0,8010	1,1699	1,0078	0,0874
90	69	0,9994	0,6852	1,2592	1,0273	0,1022
91	12	0,9867	0,9153	1,1446	1,0049	0,0611
100	261	0,9951	0,6909	1,3948	1,0156	0,1018
110	3	1,0002	0,8680	1,1613	1,0476	0,0977
120	187	1,0022	0,7547	1,3698	1,0106	0,0835
130	137	1,0072	0,8401	1,3646	1,0063	0,0625
140	26	1,0034	0,8578	1,2412	1,0072	0,0775
150	169	1,0004	0,7148	1,3557	1,0118	0,0914
160	63	1,0098	0,7338	1,3318	1,0011	0,0930
161	19	0,9958	0,7966	1,3128	1,0172	0,1096
170	23	0,9939	0,8811	1,2318	1,0004	0,0693
180	65	1,0227	0,7754	1,1765	1,0153	0,0783
181	15	0,9798	0,8319	1,2339	1,0073	0,0846
200	32	1,0186	0,8313	1,2086	1,0087	0,0750
210	40	0,9993	0,8148	1,3380	1,0078	0,0909
220	72	0,9962	0,7504	1,2699	1,0047	0,0749
270	56	1,0220	0,7390	1,2910	1,0171	0,0721
280	83	0,9993	0,7487	1,3305	1,0119	0,0904
281	117	0,9957	0,7327	1,3400	1,0050	0,1053
282	6	1,0427	0,8413	1,1052	1,0153	0,0648
283	22	1,0119	0,7337	1,2845	1,0133	0,0869
284	119	0,9964	0,8125	1,2830	1,0080	0,0728
290	13	0,9990	0,8511	1,1387	1,0058	0,0889
300	189	0,9922	0,7140	1,3808	1,0109	0,1001
320	263	1,0003	0,6846	1,3217	1,0081	0,0959
330	110	0,9955	0,7532	1,3605	1,0150	0,0701
340	132	1,0020	0,7834	1,2284	1,0055	0,0679

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
350	63	0,9817	0,6943	1,3312	1,0180	0,1024
351	18	1,0278	0,8172	1,3100	1,0062	0,0895
400	125	1,0018	0,7731	1,2859	1,0181	0,0815
500	234	1,0028	0,6817	1,3014	1,0215	0,0914
511	36	1,0527	0,6717	1,3784	1,0504	0,1296
520	100	1,0011	0,6812	1,3302	1,0297	0,1117
530	26	0,9831	0,8069	1,1515	1,0064	0,0711
540	21	0,9513	0,7242	1,2799	1,0211	0,1190
600	332	1,0132	0,5537	1,3691	1,0068	0,0899
620	24	1,0069	0,8608	1,1527	1,0002	0,0659
630	46	0,9822	0,8145	1,2913	1,0114	0,0873
640	54	1,0068	0,7279	1,2340	1,0187	0,0939
650	109	0,9954	0,7888	1,2120	1,0028	0,0675
660	39	1,0267	0,7218	1,2963	1,0318	0,1037
680	27	1,0219	0,8340	1,1985	1,0053	0,0816
700	99	0,9866	0,7675	1,2572	1,0009	0,0756
800	234	0,9933	0,7493	1,3524	1,0069	0,0808
810	66	0,9944	0,6912	1,3125	1,0064	0,0842
820	12	0,9737	0,8985	1,1552	1,0092	0,0618

40. tafla. Lýsistærðir líkans Höfuðborgarsvæði - fjölbýli

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
11	174	0,9960	0,6871	1,4457	1,0158	0,0935
20	994	1,0108	0,6719	1,4484	1,0247	0,1042
31	36	1,0349	0,6995	1,3438	1,0057	0,0900
70	318	1,0020	0,7558	1,4426	1,0340	0,1040
72	624	1,0085	0,7520	1,4577	1,0097	0,0787
75	23	1,0036	0,8491	1,3869	1,0098	0,1096
80	474	1,0027	0,7289	1,4556	1,0131	0,0861
85	113	1,0146	0,7879	1,2668	1,0070	0,0723
90	724	1,0042	0,7119	1,4505	1,0157	0,0871
91	287	1,0089	0,7139	1,4074	1,0062	0,0793
100	1133	1,0091	0,6946	1,4359	1,0128	0,0844
110	90	1,0038	0,7918	1,2282	1,0045	0,0667
120	242	1,0060	0,7673	1,2929	1,0021	0,0665
130	665	1,0087	0,7014	1,3255	1,0045	0,0599

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
140	31	1,0059	0,8569	1,1708	1,0166	0,0668
150	236	1,0054	0,7135	1,3712	1,0089	0,0799
160	420	1,0091	0,6911	1,3897	1,0101	0,0785
161	241	0,9947	0,7508	1,2928	1,0081	0,0836
170	280	1,0084	0,7532	1,3499	1,0051	0,0697
180	331	0,9972	0,8214	1,2317	1,0055	0,0604
181	35	1,0146	0,8919	1,1069	1,0085	0,0386
200	259	1,0217	0,7197	1,3505	1,0053	0,0860
210	38	1,0016	0,8581	1,2703	1,0091	0,0707
220	165	1,0011	0,7690	1,3255	1,0104	0,0770
270	188	0,9965	0,8394	1,2619	1,0046	0,0499
280	236	0,9962	0,7901	1,3604	1,0150	0,0731
281	82	1,0101	0,7670	1,3332	1,0092	0,0887
283	150	1,0151	0,7991	1,2837	1,0164	0,0798
284	22	1,0217	0,8429	1,1763	1,0207	0,0707
300	156	1,0046	0,7947	1,3830	1,0149	0,0780
320	663	1,0041	0,7127	1,4128	1,0108	0,0839
330	340	1,0082	0,7251	1,2673	1,0037	0,0650
340	559	1,0006	0,7876	1,4044	1,0060	0,0600
350	332	0,9946	0,7661	1,2809	1,0103	0,0710
351	362	1,0010	0,7080	1,4013	1,0052	0,0619
400	188	1,0068	0,8000	1,3648	1,0116	0,0860
500	117	0,9966	0,8075	1,2553	1,0089	0,0709
510	326	1,0065	0,7018	1,3214	1,0167	0,0870
511	187	1,0022	0,7005	1,2017	1,0091	0,0643
520	50	0,9992	0,8337	1,1505	1,0059	0,0483
600	616	1,0128	0,6769	1,4625	1,0147	0,0872
620	93	1,0113	0,8132	1,2181	1,0047	0,0667
630	365	1,0003	0,7958	1,3628	1,0050	0,0695
640	196	0,9988	0,8142	1,3054	1,0073	0,0555
650	78	1,0044	0,8135	1,1291	1,0038	0,0576
660	8	1,0008	0,8528	1,2012	1,0386	0,0947
680	157	1,0112	0,7337	1,3560	1,0079	0,0635
700	62	1,0108	0,8161	1,1857	1,0107	0,0674
800	186	1,0036	0,7891	1,2295	1,0050	0,0585
810	89	1,0087	0,7724	1,1633	1,0027	0,0493

41. tafla. Lýsistærðir líkans Landsbyggð - sérbylí

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	20	0,9749	0,7146	1,4812	1,0076	0,1383
2020	74	0,9902	0,7960	1,4709	1,0246	0,1166
2030	45	1,0035	0,7753	1,3600	1,0077	0,1064
2040	157	0,9781	0,6133	1,8064	1,0203	0,1405
2050	319	0,9912	0,5769	1,8275	1,0215	0,1337
2060	102	1,0203	0,5899	1,3035	1,0126	0,0896
2080	3	0,9029	0,8746	0,9029	1,0004	0,0104
2090	4	1,0659	0,7873	1,1180	0,9878	0,0824
3000	227	0,9847	0,6952	1,9233	1,0276	0,1365
3010	6	0,9475	0,8470	1,0312	1,0153	0,0777
3015	12	1,0084	0,8927	1,3350	1,0044	0,1342
3020	45	1,0141	0,7634	1,3093	1,0128	0,0979
3030	5	1,0293	0,8885	1,0520	1,0144	0,0365
3040	12	1,0146	0,7752	1,5033	1,0563	0,2129
3045	1	0,7726	0,7726	0,7726	1,0000	0,0000
3090	2	1,4027	0,8940	1,9114	1,3130	0,3626
3100	28	0,9639	0,6994	1,8654	1,0322	0,1500
3110	30	0,9882	0,7852	1,5799	1,0268	0,1352
3120	62	0,9948	0,7019	1,9031	1,0136	0,1395
3140	5	0,9675	0,8469	1,1204	1,0212	0,0974
3300	2	0,8816	0,7905	0,9726	1,0042	0,1033
4010	1	0,6117	0,6117	0,6117	1,0000	0,0000
4020	42	0,9830	0,5675	1,7398	1,0967	0,2049
4030	12	0,9627	0,7829	1,4860	1,0443	0,2119
4040	13	0,9121	0,5449	1,9056	1,2092	0,3487
4055	2	1,3832	1,3706	1,3958	1,0005	0,0091
4100	51	1,0002	0,6565	1,7042	1,0344	0,1745
4110	27	0,9595	0,8397	1,4186	1,0205	0,1066
4120	8	0,8946	0,7395	1,2418	1,0093	0,1437
4130	5	1,0838	0,8324	1,5428	1,0323	0,1747
4140	67	1,0041	0,5867	1,7763	1,0771	0,1865
4150	19	1,0469	0,6816	1,7473	1,0945	0,1635
4160	9	1,0981	0,6866	1,3443	1,0593	0,1710
4170	13	0,9453	0,7311	1,4869	1,0120	0,2127
4185	1	0,8985	0,8985	0,8985	1,0000	0,0000
4210	18	0,9819	0,6896	1,3483	0,9879	0,1635
4225	1	0,9510	0,9510	0,9510	1,0000	0,0000

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
5010	20	0,9762	0,6896	1,7357	1,0554	0,1908
5020	54	0,9826	0,6429	1,8060	1,0507	0,1555
5030	9	0,9364	0,7607	1,4943	1,1050	0,2473
5045	8	1,0008	0,7479	1,2864	1,0111	0,1061
5110	137	0,9966	0,7175	1,8546	1,0202	0,1146
5120	5	0,9435	0,6414	1,3568	1,0740	0,2419
5135	16	0,9189	0,6257	1,7143	1,1120	0,2706
6000	1	0,8428	0,8428	0,8428	1,0000	0,0000
6010	66	0,9760	0,8476	1,3346	1,0091	0,0783
6020	169	1,0030	0,5263	1,7236	1,0536	0,1585
6030	305	0,9990	0,6873	1,9144	1,0181	0,1020
6040	274	0,9929	0,7267	1,5039	1,0139	0,0856
6050	9	0,9635	0,5680	1,3599	1,1204	0,2314
6110	65	0,9301	0,5324	1,8184	1,1374	0,3210
6115	27	0,9726	0,6320	1,4539	1,0656	0,2073
6120	8	0,9573	0,7971	1,3522	1,0164	0,1238
6130	38	0,9783	0,6218	1,7963	1,1080	0,2436
6140	81	0,9940	0,7023	1,6071	1,0435	0,1239
6150	6	1,0000	0,8657	1,1401	1,0208	0,0865
6160	10	0,9578	0,8470	1,1854	1,0079	0,0961
6165	7	1,0506	0,7745	1,1431	1,0218	0,0904
6170	9	0,9977	0,7940	1,2946	1,0219	0,0845
6210	64	0,9907	0,6329	1,6884	1,0291	0,1650
6215	19	0,9580	0,6410	1,7133	1,0515	0,1995
6220	26	1,1074	0,4703	1,8212	1,2203	0,2580
6225	1	0,6282	0,6282	0,6282	1,0000	0,0000
6240	3	1,2682	1,0423	1,2823	1,0083	0,0631
6250	4	1,3780	0,6383	1,9110	1,0656	0,2973
7010	7	0,8779	0,6471	1,1555	1,0633	0,1489
7020	30	1,0182	0,5278	1,5360	1,0305	0,1758
7030	2	0,8514	0,7089	0,9938	1,0548	0,1673
7035	6	0,9178	0,6846	1,6083	1,1274	0,2822
7100	18	1,0147	0,8011	1,3781	0,9994	0,0833
7110	113	0,9876	0,7625	1,3795	1,0113	0,1030
7115	3	0,9733	0,8045	1,3769	1,0337	0,1960
7120	33	1,0093	0,5442	1,5449	1,0401	0,1903
7130	80	0,9894	0,6942	1,6232	1,0432	0,1526
7140	44	0,9505	0,6803	1,7316	1,0376	0,1599
7150	47	0,9678	0,6670	1,8868	1,0556	0,1895

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
7160	31	0,9842	0,6399	1,6570	1,0567	0,2257
7170	11	0,9697	0,5128	1,8475	1,0995	0,2702
7180	6	1,1703	0,8884	1,4840	0,9954	0,1607
7190	15	0,9710	0,6065	1,5989	1,1363	0,2354
7210	106	0,9761	0,6238	1,7640	1,0556	0,1773
7220	4	1,1339	0,8960	1,4341	1,0345	0,1798
8010	274	0,9875	0,6369	1,8818	1,0148	0,1123
8015	2	0,7200	0,7020	0,7381	0,9993	0,0251
8020	121	0,9940	0,7239	1,3515	1,0052	0,0961
8030	62	0,9743	0,6491	1,7608	1,0211	0,1437
8050	2	0,9775	0,9668	0,9882	1,0004	0,0109
8055	12	0,9813	0,7607	1,7203	1,0915	0,2653
8060	4	0,7798	0,6213	1,0592	1,0170	0,1725
8070	11	1,0350	0,9194	1,5900	1,0089	0,1275
8110	29	1,0119	0,6627	1,6467	1,0406	0,1809
8120	16	0,9591	0,7915	1,4928	1,0604	0,1615
8150	19	0,9973	0,4692	1,9334	1,0746	0,2479
8155	1	1,0744	1,0744	1,0744	1,0000	0,0000
8160	8	1,0132	0,8614	1,6579	1,0258	0,1708
8170	41	0,9746	0,7548	1,8465	1,0274	0,1525
8175	13	0,8883	0,5845	1,8409	1,1401	0,3049
8180	29	0,9168	0,5471	1,8217	1,0495	0,2269
8200	297	0,9904	0,6211	1,6589	1,0285	0,1402

42. tafla. Lýsistærðir líkans Landsbyggð - fjölbylí

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
2010	12	0,9301	0,7611	1,4237	0,9778	0,1664
2020	18	0,9524	0,8370	1,3112	1,0112	0,1315
2030	3	1,0071	0,8832	1,0931	0,9926	0,0695
2040	240	0,9953	0,7229	1,5866	1,0202	0,1155
2050	315	0,9915	0,6410	1,6118	1,0296	0,1347
2060	36	0,9865	0,6963	1,5032	1,0153	0,1217
3000	234	1,0015	0,6880	1,6676	1,0145	0,1016
3010	1	1,3401	1,3401	1,3401	1,0000	0,0000
3015	1	1,1163	1,1163	1,1163	1,0000	0,0000
3020	36	0,9907	0,7090	1,4047	1,0163	0,1280

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
3100	17	0,9939	0,7817	1,5575	1,0307	0,1636
3110	14	1,0104	0,7369	1,2513	1,0200	0,1111
3120	4	0,9567	0,8367	1,1128	0,9846	0,1225
4020	17	1,0467	0,6483	1,6511	1,1002	0,2323
4030	5	1,0926	0,8750	1,1577	1,0174	0,0771
4040	1	0,8534	0,8534	0,8534	1,0000	0,0000
4100	72	0,9953	0,7487	1,5419	1,0339	0,1427
4110	12	0,9351	0,7724	1,2937	1,0512	0,1392
4140	19	0,9857	0,7715	1,4296	1,0403	0,1512
4150	2	1,0124	0,9834	1,0413	0,9994	0,0286
4160	1	0,9765	0,9765	0,9765	1,0000	0,0000
4170	6	0,9844	0,8537	1,2324	1,0166	0,1072
4210	4	0,9989	0,9798	1,0228	1,0002	0,0131
5010	4	1,0041	0,8552	1,2596	1,0077	0,1523
5020	3	0,9173	0,8423	1,2045	1,0115	0,1316
5030	2	1,0004	0,9756	1,0252	0,9956	0,0248
5110	67	1,0084	0,7498	1,4969	1,0202	0,1112
5135	1	1,1372	1,1372	1,1372	1,0000	0,0000
6010	153	0,9866	0,8505	1,3364	1,0069	0,0615
6020	190	0,9956	0,6538	1,5980	1,0273	0,1512
6030	272	1,0110	0,7205	1,5385	1,0130	0,0940
6040	354	0,9996	0,6689	1,5402	1,0157	0,0993
6110	34	0,9449	0,6371	1,7131	1,1380	0,2807
6130	10	0,9988	0,6813	1,2701	1,0388	0,1437
6140	25	0,9742	0,8123	1,5160	1,0189	0,1248
6150	2	1,0584	1,0347	1,0820	1,0047	0,0223
6160	4	1,0009	0,9341	1,0728	1,0020	0,0510
6165	1	0,8630	0,8630	0,8630	1,0000	0,0000
6210	41	1,0240	0,6432	1,5038	1,0499	0,1424
7020	8	1,0313	0,8192	1,2810	1,0171	0,0911
7100	5	0,9238	0,8151	1,0394	1,0052	0,0613
7110	75	1,0039	0,7084	1,6314	1,0205	0,1130
7120	2	1,0029	0,9259	1,0800	0,9999	0,0768
7130	46	1,0147	0,6985	1,5195	1,0210	0,1426
7140	7	0,9817	0,8819	1,3054	1,0053	0,1049
7150	12	0,9664	0,8104	1,1956	1,0087	0,0932
7160	9	0,9611	0,6803	1,7179	1,0359	0,2008
7210	61	0,9800	0,7869	1,5813	1,0120	0,0953
7220	1	1,3672	1,3672	1,3672	1,0000	0,0000

Matssvæði	Fjöldi samninga	Miðgildi	Lægsta gildi	Hæsta gildi	PRD	COD
8010	115	1,0015	0,6338	1,4089	1,0092	0,1064
8020	7	1,0390	0,8265	1,1058	0,9942	0,0608
8030	26	0,9498	0,8013	1,4183	1,0225	0,1274
8060	2	0,9581	0,9089	1,0074	1,0005	0,0514
8110	2	1,1460	1,0409	1,2510	1,0189	0,0917
8150	1	0,9768	0,9768	0,9768	1,0000	0,0000
8170	2	0,9976	0,8971	1,0981	0,9974	0,1007
8180	7	1,0133	0,9028	1,2423	0,9877	0,1003
8200	238	0,9925	0,6537	1,6727	1,0351	0,1502

I Breytur atvinnumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkonum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2015. 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.

43. tafla. *Breytur 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 14. 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.
ástand	Ástand matshluta að utan og rýma að innan.
ávöxtun	Viðmiðunarávöxtun er 12,2% fyrir skrifstofu- og verslunareignir en 10,9% 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 m ²	Gæði matshluta að utan og gæði rýma að innan. Heildarstærð verðmetinna rýma.
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.
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.
salarhæð	Salarhæð rýmis, en ekki undir 1,8 m.

Breyta	Lýsing
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.
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
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægðra verslanna.

J 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 hnitagrúnnur 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. Við endurmat fasteignamats atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2015 voru mynduð ný matssvæði fyrir höfuðborgarsvæðið en á landbyggðinni voru notuð sömu matssvæði og fyrir íbúðarhúsnæði. Á höfuðborgarsvæðinu 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.

44. tafla. Matssvæði: Skrifstofuhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7530	0,1536
2	Miðbær	1,1140	0,1523
3	Reykjavík megnið	1,0000	0,1526
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,1140	0,1523
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,8660	0,1326
6	Skeifan	0,8490	0,1300
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,0000	0,1526
8	Úthverfi	0,8480	0,1532
9	Hálsar	0,8830	0,1530
10	Höfðar	0,7717	0,1342
11	Grafarholt/Korputorg	0,8830	0,1530
12	Reykjavíkurhöfn	1,0000	0,1526
14	Mosfellsbær	0,8480	0,1532
15	Esjumelar	1,0000	0,1526
21	Kópavogur: Hvörf	0,7820	0,1535
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,8050	0,1234
23	Kópavogur	0,7820	0,1535
24	Kópavogur: Smáralind/Smáratorg/Dalsvegur/Lindir	0,9100	0,1391
25	Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	0,6444	0,1271
26	Kópavogur: Kársnes	0,7820	0,1535
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	0,6180	0,1273
32	Garðabær	0,8050	0,1534
33	Garðabær: Lyngás	0,8050	0,1534
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,8050	0,1534
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,8050	0,1534

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
43	Hafnarfjörður: Miðbær	1,0000	0,1526
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	1,0000	0,1526
45	Hafnarfjörður	0,8050	0,1534
51	Álftanes	1,0000	0,1526
290	Kjalarnes	0,6000	0,1245
2010	Vogar	0,4086	0,0914
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3840	0,0862
2020	Sandgerði	0,4774	0,1061
2030	Garður	0,4774	0,1061
2040	Njarðvík	0,6231	0,1353
2050	Keflavík	0,6231	0,1353
2060	Grindavík	0,5763	0,1272
2080	Ásbrú	0,4493	0,1001
2090	Hafnir	0,3840	0,0862
2100	Leifsstöð	0,4493	0,1001
3000	Akranes	0,5490	0,1167
3002	Grundartangi	0,5490	0,1167
3010	Hvanneyri	0,4705	0,0833
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,3295	0,0778
3020	Borgarnes	0,5175	0,0830
3030	Borgarbyggð	0,3295	0,0778
3035	Andakílshreppur	0,3295	0,0778
3040	Búðardalur	0,2740	0,0787
3045	Dalabyggð	0,2194	0,0801
3060	Flatey á Breiðafirði	0,2194	0,0801
3070	Snæfellsnes: Suður	0,3295	0,0778
3080	Snæfellsnes: Norður	0,3295	0,0778
3090	Rif	0,4387	0,0780
3100	Ólafsvík	0,4387	0,0780
3110	Grundarfjörður	0,5154	0,0910
3120	Stykkishólmur	0,5154	0,0910
3130	Bifröst	0,5154	0,0910
3140	Hellissandur	0,4387	0,0780
3145	Norðurárdalur	0,3295	0,0778
3300	Kjós	0,3295	0,0778
4010	Reykhólahreppur	0,2240	0,0800
4020	Patreksfjörður	0,2240	0,0800
4030	Tálknafjörður	0,2240	0,0800
4040	Bíldudalur	0,2240	0,0800

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4055	Vesturbyggð	0,1980	0,0808
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,4390	0,0767
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,4390	0,0767
4120	Hnífsdalur	0,3290	0,0778
4130	Súðavík	0,3290	0,0778
4140	Bolungarvík	0,3290	0,0778
4150	Suðureyri	0,2240	0,0800
4160	Flateyri	0,2240	0,0800
4170	Þingeyri	0,2240	0,0800
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1980	0,0808
4210	Hólmavík	0,2240	0,0800
4225	Strandir	0,1980	0,0808
5010	Hvammstangi	0,3948	0,0887
5020	Blönduós	0,3948	0,0887
5030	Skagatrönd	0,3290	0,0778
5045	Húnavatnssýsla	0,2744	0,0787
5110	Sauðárkrókur	0,4935	0,1098
5120	Hofsós	0,3290	0,0778
5130	Varmahlíð	0,2744	0,0787
5135	Skagafjörður	0,2744	0,0787
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,5489	0,1001
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,7761	0,1345
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,7761	0,1345
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,7761	0,1345
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,7761	0,1345
6050	Hrísey	0,2740	0,0787
6060	Grímsey	0,2740	0,0787
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2740	0,0787
6110	Siglufjörður	0,3574	0,0774
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2740	0,0787
6120	Grenivík	0,3574	0,0774
6130	Ólafsfjörður	0,3293	0,0778
6140	Dalvík	0,4391	0,0808
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	0,0808
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,3574	0,0774

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
6220	Þórshöfn	0,3072	0,0781
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1974	0,0809
6240	Kópasker	0,3072	0,0781
6245	Öxarfjörður	0,3072	0,0781
6250	Raufarhöfn	0,2740	0,0787
7010	Bakkafjörður	0,3070	0,0781
7020	Vopnafjörður	0,3070	0,0781
7030	Bakkagerði	0,3070	0,0781
7035	Fljótaldalssvæði	0,2190	0,0801
7100	Fellabær	0,6580	0,1015
7110	Egilsstaðir	0,6580	0,1015
7115	Austfirðir	0,2190	0,0801
7120	Seyðisfjörður	0,3840	0,0771
7130	Neskaupstaður	0,4380	0,0767
7140	Eskifjörður	0,4380	0,0767
7150	Reyðarfjörður	0,4390	0,0767
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3840	0,0771
7170	Stöðvarfjörður	0,3290	0,0778
7180	Breiðdalsvík	0,3290	0,0778
7190	Djúpivogur	0,3290	0,0778
7210	Höfn	0,3880	0,0771
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3880	0,0771
8010	Selfoss	0,7790	0,1196
8015	Ölfushreppur	0,6000	0,1160
8020	Hveragerði	0,7045	0,1348
8030	Þorlákshöfn	0,7045	0,1348
8050	Laugarvatn	0,5200	0,1010
8055	Árnessvæði	0,4096	0,0804
8060	Reykholt	0,5200	0,1010
8070	Flúðir	0,5200	0,1010
8110	Eyrarbakki	0,6584	0,1269
8120	Stokkseyri	0,6584	0,1269
8150	Vík	0,2848	0,0785
8155	Skaftárvæði	0,4096	0,0804
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2848	0,0785
8170	Hvolsvöllur	0,5200	0,1010
8175	Rangárvæði	0,4096	0,0804
8180	Hella	0,5200	0,1010

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
8200	Vestmannaeyjar	0,4325	0,0996

45. tafla. Matssvæði: Verslunarhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	0,7530	0,1536
2	Miðbær	1,2500	0,1520
3	Reykjavík megnið	0,9160	0,1529
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,0990	0,1523
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,8660	0,1326
6	Skeifan	0,8490	0,1300
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,0000	0,1526
8	Úthverfi	0,6950	0,1540
9	Hálsar	0,8860	0,1530
10	Höfðar	0,7744	0,1342
11	Grafarholt/Korputorg	0,8860	0,1530
12	Reykjavíkurbær	1,0000	0,1526
14	Mosfellsbær	0,7160	0,1538
15	Esjumelar	1,0000	0,1526
21	Kópavogur: Hvörf	0,7630	0,1536
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	0,8050	0,1234
23	Kópavogur	0,7450	0,1537
24	Kópavogur: Smáralind/Smáratorg/Dalsvegur/Lindir	0,7762	0,1397
25	Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	0,7251	0,1267
26	Kópavogur: Kársnes	0,7450	0,1537
31	Garðabær: Kaupþún/Hraun	0,6180	0,1273
32	Garðabær	0,6880	0,1540
33	Garðabær: Lyngás	0,6880	0,1540
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,7328	0,1361
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,7910	0,1534
43	Hafnarfjörður: Miðbær	0,8530	0,1531
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,7880	0,1534
45	Hafnarfjörður	0,7880	0,1534
51	Álftanes	0,6000	0,0928
290	Kjalarnes	0,6000	0,1245
2010	Vogar	0,3813	0,1149
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3583	0,1083
2020	Sandgerði	0,4456	0,1333

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
2030	Garður	0,4456	0,1333
2040	Njarðvík	0,5812	0,1356
2050	Keflavík	0,5641	0,1124
2060	Grindavík	0,5376	0,1360
2080	Ásbrú	0,4194	0,1258
2090	Hafnir	0,3583	0,1083
2100	Leifsstöð	0,4194	0,1258
3000	Akranes	0,5422	0,1192
3002	Grundartangi	0,5422	0,1192
3010	Hvanneyri	0,4396	0,1043
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,3069	0,0781
3020	Borgarnes	0,4835	0,1038
3030	Borgarbyggð	0,3069	0,0781
3035	Andakílshreppur	0,3069	0,0781
3040	Búðardalur	0,2561	0,0791
3045	Dalabyggð	0,2046	0,0806
3060	Flatey á Breiðafirði	0,2046	0,0806
3070	Snæfellsnes: Suður	0,3069	0,0781
3080	Snæfellsnes: Norður	0,3069	0,0781
3090	Rif	0,4099	0,0975
3100	Ólafsvík	0,4099	0,0975
3110	Grundarfjörður	0,4811	0,1137
3120	Stykkishólmur	0,4811	0,1137
3130	Bifröst	0,4811	0,1137
3140	Hellissandur	0,4099	0,0975
3145	Norðurárdalur	0,3069	0,0781
3300	Kjós	0,3069	0,0781
4010	Reykhólahreppur	0,2090	0,0804
4020	Patreksfjörður	0,2090	0,0804
4030	Tálknafjörður	0,2090	0,0804
4040	Bíldudalur	0,2090	0,0804
4055	Vesturbyggð	0,1840	0,0814
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,4100	0,0769
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,4100	0,0769
4120	Hnífsdalur	0,3070	0,0781
4130	Súðavík	0,3070	0,0781
4140	Bolungarvík	0,3070	0,0781
4150	Suðureyri	0,2090	0,0804
4160	Flateyri	0,2090	0,0804

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4170	Þingeyri	0,2090	0,0804
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1840	0,0814
4210	Hólmavík	0,2090	0,0804
4225	Strandir	0,1840	0,0814
5010	Hvammstangi	0,3684	0,1050
5020	Blönduós	0,3684	0,1050
5030	Skagatrönd	0,3069	0,0884
5045	Húnavatnssýsla	0,2559	0,0791
5110	Sauðárkrókur	0,4609	0,0928
5120	Hofsós	0,3069	0,0884
5130	Varmahlíð	0,2559	0,0791
5135	Skagafjörður	0,2559	0,0791
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,5120	0,1363
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,8340	0,1342
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,8340	0,1342
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,8340	0,1342
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,8340	0,1342
6050	Hrísey	0,2560	0,0827
6060	Grímsey	0,2560	0,0827
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2560	0,0827
6110	Siglufjörður	0,3335	0,1059
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2560	0,0827
6120	Grenivík	0,3335	0,1059
6130	Ólafsfjörður	0,3070	0,0980
6140	Dalvík	0,4095	0,1286
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,7170	0,1347
6160	Hrafnagilshverfi	0,5120	0,1363
6165	Akureyri nærsveit	0,5120	0,1363
6170	Svalbarðseyri	0,4095	0,1286
6210	Húsavík	0,4095	0,1286
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,3335	0,1059
6220	Þórshöfn	0,2865	0,0918
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1845	0,0814
6240	Kópasker	0,2865	0,0918
6245	Öxarfjörður	0,2865	0,0918
6250	Raufarhöfn	0,2560	0,0827
7010	Bakkafjörður	0,2870	0,0785
7020	Vopnafjörður	0,2870	0,0785
7030	Bakkagerði	0,2870	0,0785

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7035	Fljótsdalssvæði	0,2051	0,0806
7100	Fellabær	0,6146	0,1354
7110	Egilsstaðir	0,7000	0,1348
7115	Austfirðir	0,2050	0,0806
7120	Seyðisfjörður	0,3584	0,0810
7130	Neskaupstaður	0,4088	0,0917
7140	Eskifjörður	0,4088	0,0917
7150	Reyðarfjörður	0,4095	0,0919
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3584	0,0810
7170	Stöðvarfjörður	0,3073	0,0781
7180	Breiðdalsvík	0,3073	0,0781
7190	Djúpivogur	0,3073	0,0781
7210	Höfn	0,3625	0,1030
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3625	0,1030
8010	Selfoss	0,7270	0,1347
8015	Ölfushreppur	0,5600	0,1358
8020	Hveragerði	0,6574	0,1351
8030	Þorlákshöfn	0,6574	0,1351
8050	Laugarvatn	0,4853	0,1365
8055	Árnessvæði	0,3819	0,1381
8060	Reykholt	0,4853	0,1365
8070	Flúðir	0,4853	0,1365
8110	Eyrarbakki	0,6144	0,1354
8120	Stokkseyri	0,6144	0,1354
8150	Vík	0,2654	0,1402
8155	Skaftárvæði	0,3819	0,1381
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2654	0,1402
8170	Hvolsvöllur	0,4851	0,1366
8175	Rangárvæði	0,3819	0,1381
8180	Hella	0,4851	0,1366
8200	Vestmannaeyjar	0,4039	0,0929

46. tafla. Matssvæði: Iðnaðarhúsnæði

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
1	Seltjarnarnes	1,0000	0,1526
2	Miðbær	1,3170	0,2000
3	Reykjavík megnið	0,9706	0,2011

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,3170	0,2000
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	1,0941	0,1796
6	Skeifan	1,2993	0,1656
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,0900	0,1661
8	Úthverfi	1,0000	0,1526
9	Hálsar	1,0000	0,1526
10	Höfðar	0,9500	0,1528
11	Grafarholt/Korputorg	1,0000	0,1526
12	Reykjavíkurhöfn	1,1790	0,1794
14	Mosfellsbær	0,8570	0,1531
15	Esjumelar	0,8010	0,1228
21	Kópavogur: Hvörf	1,0100	0,1541
22	Kópavogur: Salurinn/Hamraborg/Dalbrekka	1,0100	0,1541
23	Kópavogur	1,0100	0,1541
24	Kópavogur: Smáralind/Smáratorg/Dalsvegur/Lindir	1,1950	0,1818
25	Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	0,9000	0,1529
26	Kópavogur: Kársnes	0,9233	0,1860
31	Garðabær: Kaup­tún/Hraun	1,0810	0,1647
32	Garðabær	0,9999	0,1650
33	Garðabær: Lyngás	1,0000	0,1526
41	Hafnarfjörður: Hraun	1,0000	0,1526
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,7890	0,1534
43	Hafnarfjörður: Miðbær	1,0000	0,1526
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	0,9471	0,1800
45	Hafnarfjörður	0,7440	0,1537
51	Álftanes	1,0000	0,1526
290	Kjalarnes	0,7200	0,1538
2010	Vogar	0,3725	0,0986
2015	Reykjanes dreifbýli	0,3499	0,0929
2020	Sandgerði	0,4351	0,1143
2030	Garður	0,4351	0,1143
2040	Njarðvík	0,5676	0,1339
2050	Keflavík	0,5676	0,1339
2060	Grindavík	0,5251	0,1361
2080	Ásbrú	0,4095	0,1079
2090	Hafnir	0,3499	0,0929
2100	Leifsstöð	0,8000	0,1534
3000	Akranes	0,5498	0,1208
3002	Grundartangi	0,8000	0,0778

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
3010	Hvanneyri	0,4290	0,0683
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,3000	0,0697
3020	Borgarnes	0,4719	0,0680
3030	Borgarbyggð	0,3000	0,0697
3035	Andakílshreppur	0,3000	0,0697
3040	Búðardalur	0,2500	0,0706
3045	Dalabyggð	0,2000	0,0719
3060	Flatey á Breiðafirði	0,2000	0,0719
3070	Snæfellsnes: Suður	0,3000	0,0697
3080	Snæfellsnes: Norður	0,3000	0,0697
3090	Rif	0,4000	0,0685
3100	Ólafsvík	0,4000	0,0685
3110	Grundarfjörður	0,4700	0,0734
3120	Stykkishólmur	0,4700	0,0734
3130	Bifröst	0,4700	0,0734
3140	Hellissandur	0,4000	0,0685
3145	Norðurárdalur	0,3000	0,0697
3300	Kjós	0,3000	0,0697
4010	Reykhólahreppur	0,2044	0,0718
4020	Patreksfjörður	0,2044	0,0718
4030	Tálknafjörður	0,2044	0,0718
4040	Bíldudalur	0,2044	0,0718
4055	Vesturbyggð	0,1800	0,0727
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,4000	0,0685
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	0,4000	0,0685
4120	Hnífsdalur	0,3000	0,0697
4130	Súðavík	0,3000	0,0697
4140	Bolungarvík	0,3000	0,0697
4150	Suðureyri	0,2044	0,0718
4160	Flateyri	0,2044	0,0718
4170	Þingeyri	0,2044	0,0718
4185	Ísafjarðarsýsla	0,1800	0,0727
4210	Hólmavík	0,2044	0,0718
4225	Strandir	0,1800	0,0727
5010	Hvammstangi	0,3600	0,0689
5020	Blönduós	0,3600	0,0689
5030	Skagatrönd	0,3000	0,0697
5045	Húnavatnssýsla	0,2500	0,0706
5110	Sauðárkrókur	0,4500	0,0704

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
5120	Hofsós	0,3000	0,0697
5130	Varmahlíð	0,2500	0,0706
5135	Skagafjörður	0,2500	0,0706
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,5000	0,0778
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,7072	0,1280
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,7072	0,1280
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,7072	0,1280
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,7072	0,1280
6050	Hrísey	0,2500	0,0706
6060	Grímsey	0,2500	0,0706
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,2500	0,0706
6110	Siglufjörður	0,3259	0,0693
6115	Stór-Eyjafjarðarsvæði	0,2500	0,0706
6120	Grenivík	0,3259	0,0693
6130	Ólafsfjörður	0,3000	0,0697
6140	Dalvík	0,4000	0,0685
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,7000	0,1077
6160	Hrafnagilshverfi	0,5000	0,0778
6165	Akureyri nærsveit	0,5000	0,0778
6170	Svalbarðseyri	0,4000	0,0685
6210	Húsavík	0,4000	0,0685
6215	Suður-Þingeyjarsýsla	0,3259	0,0693
6220	Þórshöfn	0,2800	0,0700
6225	Norðausturland dreifbýli	0,1800	0,0727
6240	Kópasker	0,2800	0,0700
6245	Öxarfjörður	0,2800	0,0700
6250	Raufarhöfn	0,2500	0,0706
7010	Bakkafjörður	0,2800	0,0700
7020	Vopnafjörður	0,2800	0,0700
7030	Bakkagerði	0,2800	0,0700
7035	Fljótsdalssvæði	0,2000	0,0719
7100	Fellabær	0,6000	0,0928
7110	Egilsstaðir	0,6000	0,0928
7115	Austfirðir	0,2000	0,0719
7120	Seyðisfjörður	0,3500	0,0690
7130	Neskaupstaður	0,3995	0,0910
7140	Eskifjörður	0,3995	0,0910
7150	Reyðarfjörður	0,4000	0,0685
7160	Fáskrúðsfjörður	0,3500	0,0690

Mats- svæði	Heiti	Svæðis- stuðull	Lóðar- stuðull
7170	Stöðvarfjörður	0,3000	0,0697
7180	Breiðdalsvík	0,3000	0,0697
7190	Djúpivogur	0,3000	0,0697
7210	Höfn	0,3540	0,0812
7220	Höfn: Nesjahverfi	0,3540	0,0812
8010	Selfoss	0,7100	0,1348
8015	Ölfushreppur	0,5470	0,1359
8020	Hveragerði	0,6422	0,1352
8030	Þorlákshöfn	0,6422	0,1352
8050	Laugarvatn	0,4740	0,0740
8055	Árnessvæði	0,3730	0,0688
8060	Reykholt	0,4740	0,0740
8070	Flúðir	0,4740	0,0740
8110	Eyrarbakki	0,6000	0,0928
8120	Stokkseyri	0,6000	0,0928
8150	Vík	0,2593	0,0765
8155	Skaftárvæði	0,3730	0,0688
8160	Kirkjubæjarklaustur	0,2593	0,0765
8170	Hvolsvöllur	0,4740	0,0740
8175	Rangárvæði	0,3730	0,0688
8180	Hella	0,4740	0,0740
8200	Vestmannaeyjar	0,3944	0,0730

47. tafla. Undirmatssvæði

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar		
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður
1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,129	1,000	1,000
2	Garðabær: Litlatún	1,129	2,007	1,129
3	Garðabær: Garðatorg	1,129	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	1,129	1,379	1,129
7	Reykjavík: Mjódd	1,129	1,646	1,129
9	Reykjavík: Hólagarður	1,129	1,000	1,000
10	Reykjavík: Kirkjustétt	1,129	1,000	1,000
11	Reykjavík: Korputorg	1,129	1,000	1,000
12	Reykjavík: Spöngin	1,129	1,389	1,129
13	Reykjavík: Hverafold	1,129	1,000	1,000

Undirmats- svæði	Heiti	Svæðastuðlar		
		Skrifstofa	Verslun	Iðnaður
14	Reykjavík: Holtagarðar	1,129	1,000	1,000
15	Reykjavík: Glæsibær	1,265	1,399	1,265
16	Reykjavík: Miðbær	1,129	1,000	1,000
17	Reykjavík: Austurver	1,129	1,000	1,000
18	Reykjavík: Grímsbær	1,129	1,000	1,000
19	Reykjavík: Kringlan	1,000	2,336	1,000
20	Reykjavík: Suðurver	1,129	1,000	1,000
21	Reykjavík: Nóatún	1,000	1,000	1,000
22	Seltjarnarnes: Eiðistorg	1,129	1,000	1,000
23	Reykjavík: Grensásvegur	0,900	0,900	0,900
24	Garðabær: Kauptún	1,290	1,290	1,290
25	Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,250	1,000	1,000

K Matsformúlar atvinnuleigulíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í töluleg form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi leiguverðsformúlu í samræmi við gerð viðkomandi eignar. Alls hafa 3 leigulíkon verið þróuð til þess að meta mánaðarleiguverð á fermetra. Að lokum eru leiguverðin sem fást ásamt gefinni ávöxtunarkröfu notuð til að reikna fasteignamat atvinnuhúsnæðis fyrir árið 2015.

Fasteignamat

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

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

Leiguverð

Skrifstofueign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 2.026 \cdot 1,050^{\text{verslun}} \cdot 0,850^{\text{iðnaður}} \cdot 0,768^{\text{geymsla}} \cdot 0,991^{\text{aldurundir30}} \\ &\cdot 0,805^{\text{kjallari}} \cdot 1,084^{4\text{hæðireðaflæiri}} \cdot 0,804^{\text{versluná3hæðeðaofar}} \cdot 0,936^{\text{ánlyftu}} \\ &\cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,236} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 2.067 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{flokkur 1-6}}}{160} \right)^{-0,1096} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \\ &\cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \\ &\cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 1.180 \cdot \left(\frac{\text{heildar m}^2_{\text{flokkur 1-6}}}{250} \right)^{-0,0226} \cdot \left(\frac{\text{salarhæð}}{4} \right)^{0,1101} \cdot 1,112^{\text{skrifstofa}} \\ &\cdot 1,188^{\text{verslun/salur}} \cdot 0,998^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,782^{\text{kjallari}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

Grunnmat

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

Skrifstofueign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 2.026 \cdot 1,050^{\text{verslun}} \cdot 0,850^{\text{iðnaður}} \cdot 0,768^{\text{geymsla}}$$

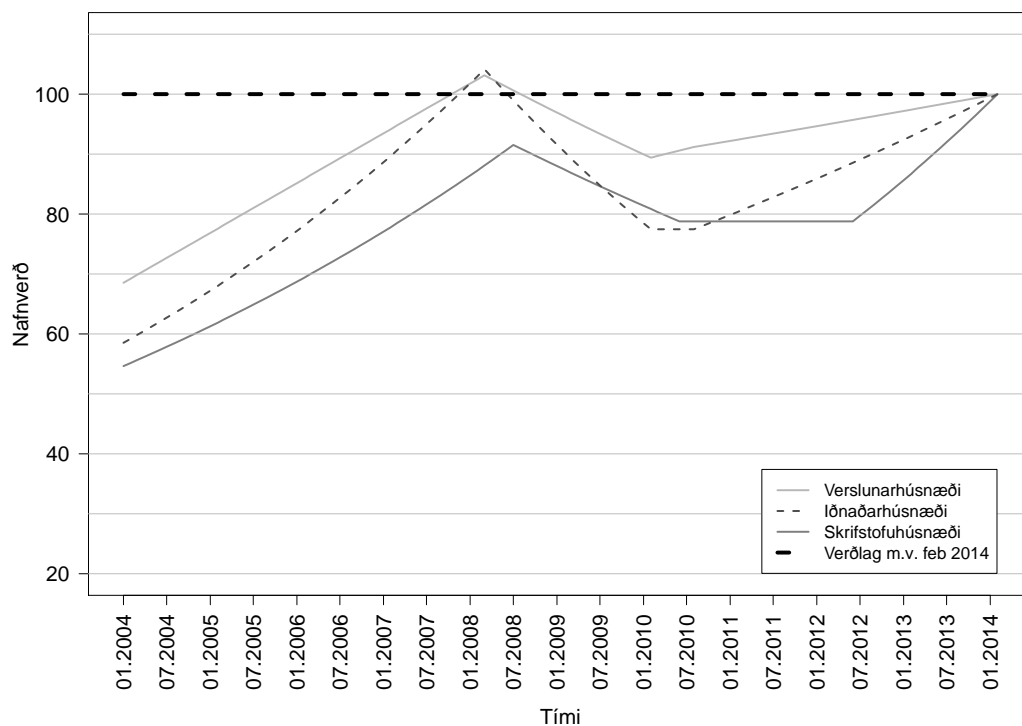
Verslunareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 2.067 \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \cdot 0,551^{\text{geymsla}} \\ \cdot 0,866^{\text{salur}}$$

Iðnaðareign

$$\text{leiguverð á m}^2_{\text{rými } i} = 1.180 \cdot 1,112^{\text{skrifstofa}} \cdot 1,188^{\text{verslun/salur}}$$

L Tímaleiðréttingar leigusamninga um atvinnuhúsnæði



11. mynd. Leiguverðþróun atvinnuhúsnæðis.

M Marktækir stuðlar leigulíkans atvinnumats

48. tafla. *Marktækir stuðlar: Skrifstofur*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,665	0,031	248,683	0,000
verslun	0,049	0,027	1,838	0,066
iðnaður	-0,163	0,046	-3,500	0,000
geymsla	-0,263	0,052	-5,109	0,000
aldurundir30	-0,009	0,001	-9,462	0,000
kjallari	-0,217	0,053	-4,088	0,000
4hæðireðafleiri	0,081	0,021	3,889	0,000
versluná3hæðeðaofar	-0,218	0,111	-1,967	0,049
ánlyftu	-0,066	0,024	-2,703	0,007
ln(1+bílageymsla)	0,236	0,074	3,187	0,001
matssv_2	0,108	0,026	4,144	0,000
matssv_8_11	-0,165	0,060	-2,736	0,006
matssv_9	-0,125	0,032	-3,883	0,000
matssv_21_23_26	-0,246	0,078	-3,162	0,002
matssv_32_33	-0,217	0,087	-2,504	0,012
matssv_41	0,220	0,052	4,269	0,000
matssv_2020_2030_2080	-0,354	0,073	-4,812	0,000
matssv_2040_2050	-0,442	0,067	-6,640	0,000
matssv_3000	-0,314	0,092	-3,401	0,001
matssv_3010_3020	-0,127	0,092	-1,380	0,168
matssv_6020_6030	-0,121	0,040	-3,028	0,003
matssv_6110_6115_6210	-0,161	0,121	-1,334	0,183
undirmatssv_15	0,235	0,057	4,121	0,000
Minni verslunarmiðst	0,121	0,055	2,208	0,028

49. 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
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

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
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
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

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
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

50. tafla. *Marktækir stuðlar: Iðnaður*

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
fasti	7,124	0,038	185,117	0,000
ln(heildarm2/250)	-0,023	0,010	-2,289	0,022
ln(salarhæð/4)	0,110	0,051	2,147	0,032
skrifstofa	0,106	0,036	2,920	0,004
verslun/salur	0,173	0,032	5,335	0,000
aldurundur35	-0,002	0,001	-2,044	0,041
kjallari	-0,247	0,064	-3,841	0,000
matssv_3	-0,305	0,120	-2,541	0,011
matssv_5	-0,075	0,037	-2,000	0,046
matssv_6	0,175	0,107	1,642	0,101
matssv_11	-0,155	0,100	-1,546	0,123
matssv_26	-0,170	0,084	-2,023	0,044
matssv_42	-0,237	0,054	-4,354	0,000
matssv_44	-0,218	0,049	-4,429	0,000
matssv_45	-0,296	0,039	-7,613	0,000
matssv_290	-0,329	0,095	-3,453	0,001
matssv_2020_2030_2080	-0,517	0,083	-6,217	0,000
matssv_2040	-0,273	0,083	-3,273	0,001
matssv_2050	-0,420	0,118	-3,566	0,000
matssv_3000	-0,383	0,089	-4,324	0,000
matssv_4100	-0,672	0,107	-6,251	0,000
matssv_5010_5020	-0,879	0,086	-10,182	0,000
matssv_5110	-0,925	0,149	-6,211	0,000
matssv_6020_6030	-0,165	0,067	-2,464	0,014
matssv_6040	-0,154	0,047	-3,297	0,001
matssv_6140	-0,237	0,131	-1,812	0,070
matssv_7120_7150_7180	-0,372	0,116	-3,199	0,001
matssv_8010	-0,343	0,048	-7,182	0,000

	Stuðull	Staðalfrávik	t gildi	p gildi
matssv_8020_8030	-0,392	0,100	-3,920	0,000
matssv_8050_8055_8070	-0,604	0,130	-4,654	0,000

N Svæðastuðlar

51. 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	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	0,6751	0,7501	0,2039	0,4741	
	06	Reykjavík	0,5737	0,7450	0,5737	0,7450	0,5737	0,7450	0,5737	0,7450	0,2039	0,4741
1000	01	Kópavogur	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,9194	0,5443	0,7560
1100	01	Seltjarnarnes	1,2321	1,1515	1,2321	1,1515	1,2321	1,1515	1,1515	1,1515	0,5443	0,7560
1300	01	Garðabær	0,9957	0,9957	0,9957	0,9957	1,0455	0,9957	0,9957	0,9957	0,5443	0,7560
	02	Garðabær	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,9216	0,5443	0,7560
	03	Álftanes	0,7307	0,8119	0,7307	0,8119	0,8119	0,8119	0,7307	0,8119	0,1941	0,4515
	04	Álftanes	0,5191	0,7415	0,5191	0,7415	0,5191	0,7415	0,5191	0,7415	0,2039	0,4741
1400	01	Hafnarfjörður	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,8533	0,5443	0,7560
	02	Straumsvík	0,7650	0,8500	0,7650	0,8500	0,7650	0,8500	0,7650	0,8500	0,2894	0,5788
1604	01	Mosfellsbær	0,7678	0,8531	0,7678	0,8531	0,8531	0,8531	0,7678	0,8531	0,2147	0,4993
	02	Mosfellsbær	0,5622	0,7302	0,5622	0,7302	0,5622	0,7302	0,5622	0,7302	0,2039	0,4741
1606	01	Kjósarhreppur	0,2705	0,5410	0,2705	0,5410	0,2705	0,5410	0,2705	0,5410	0,1201	0,3638
	02	Kjósarhreppur	0,2046	0,5116	0,2046	0,5116	0,2046	0,5116	0,2046	0,5116	0,1201	0,3638
2000	02	Hafnahreppur	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1413	0,3925
	03	Hafnahreppur	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1624	0,4061	0,1413	0,3925
	04	Keflavík	0,4290	0,6810	0,4290	0,6810	0,4290	0,6810	0,4290	0,6810	0,3419	0,6106
	05	Njarðvík	0,3606	0,6327	0,3606	0,6327	0,3986	0,6327	0,3606	0,6327	0,3419	0,6106

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

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

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

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

Sveitarfélag/byggð		Einbýlishús		Raðhús		Fjölbýli		Bílskúr/skúr		Útihús		
		lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
	21	Snæfjallahreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
	22	Grunnavíkurehreppur	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	Súðavíkurehreppur	0,0891	0,2971	0,0891	0,2971	0,0891	0,2971	0,0891	0,2971	0,0820	0,2733
	02	Súðavíkurehreppur	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0523	0,2094	0,0820	0,2733
	03	Ögurehreppur	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	Hólmavíkurehreppur	0,0852	0,2839	0,0852	0,2839	0,0852	0,2839	0,0852	0,2839	0,0992	0,3007

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

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

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

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

52. 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.	
3609	09	Leirár- og Melahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	10	Leirár- og Melahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	01	Andakílshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	02	Andakílshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	06	Lundarreykjadalshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	07	Reykholtsdalshreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	08	Reykholtsdalshreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	09	Hálsahreppur	0,2054	0,4028	0,2205	0,4324	0,2205	0,4324	0,2054	0,4028
	10	Hálsahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	11	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	Breiðuvíkureppur	0,1316	0,3210	0,1413	0,3447	0,1413	0,3447	0,1316	0,3210
	04	Breiðuvíkureppur	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	Staðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	09	Seyluhreppur	0,1745	0,3712	0,1873	0,3985	0,1873	0,3985	0,1745	0,3712
	10	Seyluhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	11	Lýtingsstaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	12	Lýtingsstaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	16	Rípurhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	18	Viðvíkurhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	19	Hólahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	20	Hólahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	21	Hofshreppur	0,1745	0,3712	0,1873	0,3985	0,1873	0,3985	0,1745	0,3712
	22	Hofshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	23	Skeiðsfossvirkjun	0,1605	0,3649	0,1724	0,3917	0,1724	0,3917	1,2281	1,2281
	24	Fljótahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5508	02	Staðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Fremri-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	Kirkjuhvamshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	12	Þverárhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	14	Þorkelshólshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	15	Bæjarhreppur	0,1584	0,3168	0,1701	0,3401	0,1701	0,3401	0,1584	0,3168
	16	Bæjarhreppur	0,0867	0,2344	0,0931	0,2517	0,0931	0,2517	0,0867	0,2344
5604	01	Blönduós	0,2218	0,4186	0,2382	0,4494	0,2382	0,4494	0,2218	0,4186
	02	Blönduós	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Engihlíðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5609	01	Skagaströnd	0,2218	0,4186	0,2382	0,4494	0,2382	0,4494	0,2218	0,4186
	02	Skagaströnd	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5611	02	Vindhælishreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Skagahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
5612	02	Áshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	04	Sveinsstaðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	05	Torfalækjarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	06	Torfalækjarhreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	07	Laxárvatnsvirkjun	0,1605	0,3649	0,1724	0,3917	0,1724	0,3917	1,2281	1,2281
	10	Blönduvirkjun	0,8292	0,8292	0,8903	0,8903	0,8903	0,8903	1,2281	1,2281
	11	Svínavatnshreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475
	13	Bólstaðarhlíðahreppur	0,1529	0,3475	0,1642	0,3731	0,1642	0,3731	0,1529	0,3475

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar		
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	
6513	01	Hrafnagil	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971	
	02	Eyjaíjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971	
	03	Eyjaíjarðarsveit	0,1906	0,3971	0,2047	0,4264	0,2047	0,4264	0,1906	0,3971	
6515	02	Skriðuhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412	
	04	Öxnadalshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412	
	05	Glæsibæjarhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412	
	06	Glæsibæjarhreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412	
	07	Arnarneshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412	
	08	Arnarneshreppur	0,1638	0,3412	0,1758	0,3663	0,1758	0,3663	0,1638	0,3412	
	6601	01	Svalbarðseyri	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
		02	Svalbarðsstrandarhreppur	0,1264	0,3159	0,1357	0,3392	0,1357	0,3392	0,1264	0,3159
03		Svalbarðsströnd	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238	
6602	01	Grýtubakkahreppur	0,1654	0,3446	0,1776	0,3700	0,1776	0,3700	0,1654	0,3446	
	02	Grýtubakkahreppur	0,1207	0,2944	0,1296	0,3160	0,1296	0,3160	0,1207	0,2944	
6607	01	Skútustaðahreppur	0,2017	0,3805	0,2165	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	Reykðælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238	
	10	Aðaldælahreppur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238	
	11	Laxárvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281	

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	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	Jökulsárhlið	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	04	Jökuldalur	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	06	Hróarstunga	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	07	Fellabær	0,1719	0,4094	0,1846	0,4395	0,1846	0,4395	0,1719	0,4094
	08	Fell	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	09	Lagarfossvirkjun	0,1394	0,3400	0,1497	0,3650	0,1497	0,3650	1,2281	1,2281
	10	Hjaltastaðarþinghá	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	12	Eiðaþinghá	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238
	13	Egilsstaðir	0,2738	0,5166	0,2940	0,5546	0,2940	0,5546	0,2738	0,5166
	14	Egilsstaðir	0,2218	0,4186	0,2382	0,4494	0,2382	0,4494	0,2218	0,4186
	16	Vellir	0,1328	0,3238	0,1425	0,3477	0,1425	0,3477	0,1328	0,3238

Sveitarfélag/byggð			Verslun/skrifstofa		Iðnaðarhús		Vörugeymslur		Sérhæfðar byggingar	
			lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.	lóðarst.	hússt.
	17	Grímsárvírkjún	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	Eyrbakki	0,2853	0,4835	0,3063	0,5192	0,3063	0,5192	0,2853	0,4835
	06	Eyrbakki	0,1820	0,3791	0,1954	0,4070	0,1954	0,4070	0,1820	0,3791
	07	Stokkseyri	0,2853	0,4835	0,3063	0,5192	0,3063	0,5192	0,2853	0,4835
	08	Stokkseyri	0,2303	0,4265	0,2473	0,4579	0,2473	0,4579	0,2303	0,4265
8508	01	Mýrdalshreppur	0,2051	0,3729	0,2202	0,4003	0,2202	0,4003	0,2051	0,3729
	02	Mýrdalshreppur	0,1640	0,3417	0,1761	0,3669	0,1761	0,3669	0,1640	0,3417
	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
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

53. tafla. Hverfisstuðlar fyrir markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Sveitarfélag	Byggð	Lóðarnúmer	Gjaldflokkur											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
0000	01	1140*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	
		1141*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	
		116*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		1170*		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806	0,9806						
		11740*		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806							
		11743*		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806							
		118*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		119*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		121*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		127310*		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806							
		127311*		0,9806	0,9806	0,9806	0,9806							
		138*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		15*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		160*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		161*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		162*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		163*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		164*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		165*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
		166*	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500
1670*	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		

Sveitarfélag	Byggð	Lóðarnúmer	Gjaldflokkur									
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0000	01	492*	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
		493*	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
		494*	0,9316	0,9149	0,9149	0,8900	0,8900	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
		496*	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
		497*	0,9316	0,9149	0,9149	0,8900	0,8900	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
		499*	0,9050	0,9050	0,9050	0,9050	0,9050	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316	0,9316
		513*		0,9800	0,9800	0,9554	0,9554					
4200	01	35830020	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		35830030	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		71834300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	03	02830010	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		23030010	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		23030020	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		23030030	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		23030040	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		23030050	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		23030060	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		35830021	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		35830030	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		35830040	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		35830050	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		79030010	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		79030020	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		79030030	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Sveitarfélag	Byggð	Lóðarnúmer	Gjaldflokkur									
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4200	03	79030040	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		79030060	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		84030170	1,0000	0,1800	0,1800	0,1500	0,1100	0,1800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
4803	01	00250020	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250060	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250090	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250091	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250100	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250120	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250140	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250152	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250160	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250180	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250200	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250240	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250260	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250280	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250320	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250340	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250400	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
00250422	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
00250440	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
00250442	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
00250462	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		

Sveitarfélag	Byggð	Lóðarnúmer	Gjaldflokkur									
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4803	01	00250480	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250500	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250520	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250540	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250560	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250580	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250600	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		00250620	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850010	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850020	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850030	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850040	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850050	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850070	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850090	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850110	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850130	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850151	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850152	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850171	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850172	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		64850190	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		65550040	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		65550060	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Sveitarfélag	Byggð	Lóðarnúmer	Gjaldflokkur									
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4803	01	65550090	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		65550100	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		65550102	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		65550220	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950010	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950020	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950030	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950040	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950050	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950060	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950070	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950080	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950090	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950100	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950110	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950120	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950130	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950140	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950150	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950152	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950160	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950170	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950180	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		88950200	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Sveitarfélag	Byggð	Lóðarnúmer	Gjaldflokkur									
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4803	01	99981700	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		99981900	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		99985400	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		99986700	1,0000	0,2500	0,2500	0,2700	0,2100	0,2500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		99988030	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 heiðarland 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 heiðarland 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

54. 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	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	674
2	Eyri	3	0,913	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	0,370	0,009	0,8	1235
3	Glammastaðir	3	1,086	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	342
5	Kambshóll	2	1,120	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	674
6	Litli-Botn	3	0,913	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,5	302
7	Stóri-Botn	3	0,913	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,5	302
8	Svarfhóll 1	2	1,120	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	674
9	Þórisstaðir	5	0,859	0,595	0,629	0,625	0,614	0,614	0,682	0,614	0,370	0,009	0,5	273
13	Ytri-Skeljabrekka	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,807	0,008	0,6	586
14	Dagverðarnes	1	1,154	0,637	0,674	0,669	0,658	0,658	0,731	0,658	1,235	0,009	0,8	1579
15	Fitjar	4	1,054	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	425
16	Hagi	5	1,022	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,5	193
17	Hvammur	1	1,154	0,646	0,683	0,678	0,667	0,667	0,741	0,667	2,469	0,009	1,1	1579
18	Fagrihvammur 2	2	1,120	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	1,0	448
19	Indriðastaðir	2	1,120	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	674
20	Stóra-Drageyri	3	1,086	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	499
21	Vatnsendi	1	1,154	0,663	0,701	0,696	0,684	0,684	0,760	0,684	1,235	0,009	0,8	1263
22	Hálsar	2	0,941	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	674
23	Sturlureykir 1	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,461	0,008	0,6	586
24	Húsafell/Niðrusk.	1	0,970	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,5	1893
25	Stóri-Ás	2	0,941	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	586

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest						StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.	
				B	E	F	H	I	K	M				
26	Signýjarstaðir	5	0,859	0,524	0,554	0,550	0,540	0,540	0,600	0,540	0,576	0,008	0,5	270
27	Bjarnastaðir	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	418
28	Fljótstunga	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,230	0,008	0,5	1045
29	Kolsstaðir	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	418
30	Arnbjargarlækur	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	102
31	Helgavatn	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	565
32	Höll	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	81
33	Örnólfsdalur	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	586
34	Svartagil	2	0,941	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,8	1465
36	Hreðavatn	2	1,120	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	565
37	Brekka	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	102
38	Sveinatunga Gestsst.	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,5	128
40	Arnarholt	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	418
41	Borgir	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,4	418
42	Einifell	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	0
43	Grafarkot	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	397
44	Jafnaskarð	1	1,154	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	298
45	Munaðarnes	2	0,941	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	565
46	Ánabrekka /Laufás 19	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	319
47	Beigaldi	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,691	0,008	0,6	161
48	Eskiholt 2	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,5	836
49	Galtarholt 1	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,5	922
50	Galtarholt 3	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,6	639
51	Heyholt	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,8	639

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest						StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.	
				B	E	F	H	I	K					M
52	Jarðlangstaðir	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	319
53	Litla-Gröf	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	269
54	Stangarholt	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,288	0,008	0,8	81
55	Stóra-Fjall	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,576	0,008	0,8	794
56	Svignaskarð	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	629
57	Valbjarnarvellir 1	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	298
58	Ferjubakki 1 Trana	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,6	68
59	Grenjar	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,691	0,008	0,5	447
60	Grímsstaðir	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	418
61	Syðri-Hraundalur	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,807	0,008	0,8	397
62	Urriðaa	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,6	397
63	Flesjustaðir	4	0,885	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	180
64	Syðri-Rauðamelur	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	65
65	Miðhús	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,691	0,008	0,5	161
66	Arnarstapaland	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,8	691
67	Gröf 136279	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,691	0,008	0,5	202
68	Saurar	3	0,913	0,508	0,537	0,533	0,524	0,524	0,582	0,524	0,288	0,008	0,5	1045
69	Bíldhóll	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	0,691	0,008	0,5	161
71	Broddaneshreppur	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
72	Miklaholtshreppur	6	1,000	0,476	0,504	0,500	0,491	0,491	0,546	0,491	0,230	0,008	0,5	329
73	Ólafsvík	6	1,000	0,476	0,504	0,500	0,491	0,491	0,546	0,491	0,263	0,008	1,0	329
74	Dalabyggð	6	1,000	0,436	0,462	0,458	0,450	0,450	0,500	0,450	0,198	0,008	1,0	329
75	Hólmavíkurhreppur	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
76	Reykhólahreppur	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
77	Súðavíkurreppur	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
78	Vesturbyggð	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
79	Kalastaðir	2	0,941	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,5	674
80	Hvalfjarðarströnd	6	1,000	0,595	0,629	0,625	0,614	0,614	0,682	0,614	0,282	0,009	1,0	353
81	Skilmannahreppur	6	1,000	0,595	0,629	0,625	0,614	0,614	0,682	0,614	0,282	0,009	1,0	353
82	Innri-Akraneshreppur	6	1,000	0,595	0,629	0,625	0,614	0,614	0,682	0,614	0,282	0,009	1,0	353
83	Leirár- og Melahr.	6	1,000	0,595	0,629	0,625	0,614	0,614	0,682	0,614	0,282	0,009	1,0	353
84	Andakílshreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
85	Skorradalshreppur	6	1,000	0,595	0,629	0,625	0,614	0,614	0,682	0,614	0,423	0,009	1,0	529
86	Lundarreykjadalshr.	6	1,000	0,516	0,546	0,541	0,532	0,532	0,591	0,532	0,230	0,008	1,0	329
87	Reykholtsdalshreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
88	Hálsahreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,395	0,008	1,0	494
89	Hvítársíðuhreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
90	Þverárhlíðarhreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
91	Norðurárdalshreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
92	Stafholtstungnahr.	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
93	Borgarhreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,395	0,008	1,0	494
94	Borgarnes	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,461	0,008	1,0	329
95	Álftaneshreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
96	Hraunhreppur	6	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
97	Kolbeinsstaðahreppur	6	1,000	0,516	0,546	0,541	0,532	0,532	0,591	0,532	0,263	0,008	1,0	329
98	Staðarsveit	6	1,000	0,476	0,504	0,500	0,491	0,491	0,546	0,491	0,230	0,008	1,0	329
99	Breiðuvíkurreppur	6	1,000	0,476	0,504	0,500	0,491	0,491	0,546	0,491	0,230	0,008	1,0	329
100	Neshreppur	6	1,000	0,476	0,504	0,500	0,491	0,491	0,546	0,491	0,230	0,008	1,0	329

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest						StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.	
				B	E	F	H	I	K					M
101	Eyrarsveit	6	1,000	0,516	0,546	0,541	0,532	0,532	0,591	0,532	0,263	0,008	1,0	329
103	Stykkishólmur	6	1,000	0,516	0,546	0,541	0,532	0,532	0,591	0,532	0,461	0,008	1,0	658
104	Saurbæjarhreppur	6	1,000	0,436	0,462	0,458	0,450	0,450	0,500	0,450	0,198	0,008	1,0	329
105	Ísafjörður	6	1,000	0,527	0,558	0,554	0,544	0,544	0,605	0,544	0,626	0,008	1,0	626
106	Flatey	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
107	Tálknafjarðarhreppur	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
108	Þing-Flat-Suðeyri	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
109	Bolungarvík	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,138	0,008	1,0	313
110	Snæfjallahreppur	6	1,000	0,257	0,272	0,270	0,265	0,265	0,295	0,265	0,138	0,008	1,0	313
111	Árneshreppur	6	1,000	0,257	0,272	0,270	0,265	0,265	0,295	0,265	0,138	0,008	1,0	313
112	Kaldrananeshreppur	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
113	Bæjarhreppur	6	1,000	0,399	0,423	0,419	0,412	0,412	0,458	0,412	0,188	0,008	1,0	313
114	Kárastadasvæði	2	1,082	0,723	0,765	0,759	0,746	0,746	0,829	0,746	1,323	0,009	0,8	811
115	Miðfellssvæði	4	1,018	0,723	0,765	0,759	0,746	0,746	0,829	0,746	0,591	0,009	0,8	453
116	Laugardalur	2	1,082	0,723	0,765	0,759	0,746	0,746	0,829	0,746	1,323	0,009	0,8	783
117	Geysissvæði	1	0,970	0,723	0,765	0,759	0,746	0,746	0,829	0,746	1,389	0,009	0,8	1087
118	Reykholtssvæði	2	0,941	0,723	0,765	0,759	0,746	0,746	0,829	0,746	1,323	0,009	0,8	772
119	Skeiða-/Gnúpverjahn.	3	0,913	0,603	0,638	0,633	0,622	0,622	0,691	0,622	0,864	0,009	0,8	603
120	Nesjavallasvæði	3	0,913	0,770	0,815	0,809	0,795	0,795	0,883	0,795	0,903	0,009	0,8	715
121	Úlfjótsvatnssvæði	2	1,082	0,756	0,800	0,793	0,780	0,780	0,867	0,780	1,383	0,009	0,8	490
122	Mosfellssvæði	3	0,913	0,770	0,815	0,809	0,795	0,795	0,883	0,795	0,903	0,009	0,8	426
123	Borgarsvæði	3	0,913	0,770	0,815	0,809	0,795	0,795	0,883	0,795	0,903	0,009	0,8	636
124	Kersvæði	2	0,941	0,756	0,800	0,793	0,780	0,780	0,867	0,780	1,383	0,009	0,8	1163
125	Þrastaskógur	1	1,115	0,756	0,800	0,794	0,780	0,780	0,867	0,780	1,452	0,009	0,8	1794

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest						StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.	
				B	E	F	H	I	K					M
126	Ölfus	3	0,913	0,603	0,638	0,633	0,622	0,622	0,691	0,622	0,864	0,009	0,8	545
127	Hveragerði	6	1,000	0,556	0,588	0,584	0,574	0,574	0,637	0,574	0,593	0,009	0,8	353
128	Hrunamannahreppur	2	0,941	0,723	0,765	0,759	0,746	0,746	0,829	0,746	1,323	0,009	0,8	790
129	Villingaholtshreppur	4	0,885	0,592	0,626	0,621	0,611	0,611	0,678	0,611	0,591	0,009	0,8	521
130	Hraungerðishreppur	4	0,885	0,592	0,626	0,621	0,611	0,611	0,678	0,611	0,591	0,009	0,8	401
131	Gaulverjabæjarhr.	5	0,859	0,637	0,674	0,669	0,657	0,657	0,730	0,657	0,802	0,009	0,8	376
132	Rangárþing ytra	6	1,000	0,388	0,411	0,408	0,401	0,401	0,445	0,401	0,529	0,009	0,8	353
133	Rangárþing eystra	5	0,859	0,445	0,470	0,467	0,459	0,459	0,510	0,459	0,802	0,009	0,8	288
134	Ásahreppur	4	0,885	0,413	0,437	0,434	0,426	0,426	0,474	0,426	0,591	0,009	0,8	418
135	Skaftárhreppur	4	0,885	0,421	0,445	0,442	0,434	0,434	0,482	0,434	0,551	0,008	0,8	243
136	Mýrdalshreppur	6	1,000	0,395	0,418	0,415	0,408	0,408	0,453	0,408	0,435	0,008	0,8	329
137	Sveitarfél. Árborg	6	1,000	0,521	0,551	0,547	0,538	0,538	0,597	0,538	0,622	0,009	0,8	353
138	Vestmannaeyjar	6	1,000	0,470	0,497	0,493	0,485	0,485	0,538	0,485	0,567	0,008	0,8	329
139	Stafafell	2	0,972	0,420	0,445	0,441	0,434	0,434	0,482	0,434	1,095	0,008	0,5	438
140	Eyjófsst./Úfsst.	1	0,940	0,441	0,466	0,463	0,455	0,455	0,505	0,455	1,095	0,008	0,5	544
141	Núpar	3	0,831	0,484	0,513	0,509	0,500	0,500	0,555	0,500	1,173	0,008	0,5	426
142	Lundur	3	0,831	0,498	0,526	0,522	0,514	0,514	0,571	0,514	1,205	0,009	0,5	437
143	Veigastaðir	2	0,884	0,501	0,530	0,526	0,517	0,517	0,575	0,517	1,291	0,009	0,5	468
144	Víðimelur	2	0,884	0,416	0,440	0,437	0,429	0,429	0,477	0,429	1,095	0,008	0,5	597
145	Hvoll	4	0,781	0,401	0,424	0,421	0,414	0,414	0,460	0,414	1,095	0,008	0,5	397
146	Siglufjörður	6	1,000	0,430	0,455	0,452	0,444	0,444	0,493	0,444	0,345	0,008	0,5	313
147	Sauðárkrókur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,365	0,008	0,5	313
148	Staðarhreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
149	Fremri-Torfustaðahr.	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
150	Ytri-Torfustaðahr.	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,360	0,008	0,5	313
151	Hvammstangahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
152	Kirkjuhvammshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
153	Þverárhreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,349	0,008	0,5	313
154	Þorkelshólshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,352	0,008	0,5	313
155	Áshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,350	0,008	0,5	313
156	Sveinsstaðahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,343	0,008	0,5	313
157	Torfalækjarhreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
158	Blönduós	6	1,000	0,442	0,468	0,464	0,457	0,457	0,507	0,457	0,452	0,008	0,5	313
159	Svínavatnshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,350	0,008	0,5	313
160	Bólstaðarhlíðarhr.	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
161	Engihlíðarhreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,358	0,008	0,5	313
162	Vindhælishreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,347	0,008	0,5	313
163	Skagaströnd	6	1,000	0,414	0,439	0,435	0,428	0,428	0,475	0,428	0,452	0,008	0,5	313
164	Skagahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
165	Skefilsstaðahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,335	0,008	0,5	313
166	Skarðshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,365	0,008	0,5	313
167	Staðarhreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,332	0,008	0,5	313
168	Seyluhreppur	6	1,000	0,368	0,389	0,386	0,380	0,380	0,422	0,380	0,366	0,008	0,5	313
169	Lýtingsstaðahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,347	0,008	0,5	313
170	Akrahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,375	0,008	0,5	313
171	Rípurhreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,369	0,008	0,5	313
172	Viðvíkurhreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
173	Hólahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,353	0,008	0,5	313

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
174	Hofshreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313
175	Hofsóshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,365	0,008	0,5	313
176	Fellshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,365	0,008	0,5	313
177	Fljótahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,380	0,008	0,5	313
178	Akureyri	6	1,000	0,543	0,574	0,570	0,560	0,560	0,622	0,560	0,525	0,008	0,5	313
179	Húsavík	6	1,000	0,478	0,506	0,502	0,493	0,493	0,548	0,493	0,510	0,008	0,5	313
180	Ólafsfjörður	6	1,000	0,446	0,472	0,468	0,460	0,460	0,512	0,460	0,435	0,008	0,5	313
181	Dalvíkurhreppur	6	1,000	0,469	0,497	0,493	0,485	0,485	0,538	0,485	0,477	0,008	0,5	313
182	Grímseyjarhreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,416	0,008	0,5	313
183	Svarfaðardalshreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,380	0,008	0,5	313
184	Hríseyjarhreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,584	0,008	0,5	313
185	Árskógshreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,383	0,008	0,5	313
186	Arnarneshreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,435	0,008	0,5	313
187	Skriðuhreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,380	0,008	0,5	313
188	Öxnadalshreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,416	0,008	0,5	313
189	Glæsibæjarhreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,428	0,008	0,5	313
190	Eyjafjarðarsveit	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,387	0,008	0,5	313
191	Svalbarðsstrandarhr.	6	1,000	0,402	0,425	0,422	0,415	0,415	0,461	0,415	0,358	0,008	0,5	335
192	Grýtubakkahreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,337	0,008	0,5	313
194	Ljósavatnshreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,365	0,008	0,5	313
195	Bárðdælahreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,356	0,008	0,5	313
196	Skútustaðahreppur	6	1,000	0,414	0,439	0,435	0,428	0,428	0,475	0,428	0,449	0,008	0,5	313
197	Reykdalehreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,357	0,008	0,5	313
198	Aðaldælahreppur	6	1,000	0,402	0,425	0,422	0,415	0,415	0,461	0,415	0,412	0,008	0,5	335

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
199	Reykjahreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,378	0,008	0,5	313
200	Tjörneshreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,393	0,008	0,5	313
201	Kelduneshreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,393	0,008	0,5	313
202	Öxarfjarðarhreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,421	0,008	0,5	313
203	Fjallahreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,338	0,008	0,5	313
204	Presthólahreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,393	0,008	0,5	313
205	Svalbarðshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,397	0,008	0,5	313
206	Raufarhafnarhreppur	6	1,000	0,375	0,397	0,394	0,387	0,387	0,430	0,387	0,393	0,008	0,5	313
207	Þórshafnarhreppur	6	1,000	0,446	0,472	0,468	0,460	0,460	0,512	0,460	0,482	0,008	0,5	313
208	Sauðaneshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,386	0,008	0,5	313
209	Skreggjastadahreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,386	0,008	0,5	313
210	Vopnafjarðarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
211	Hlíðarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313
212	Fljótsdalshreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
213	Fellahreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,398	0,008	0,5	313
214	Hjaltastadahreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
215	Borgarfjarðarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,354	0,008	0,5	313
216	Skriðdalshreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,385	0,008	0,5	313
217	Vallahreppur	6	1,000	0,360	0,381	0,378	0,372	0,372	0,413	0,372	0,410	0,008	0,5	313
218	Egilsstaðir	6	1,000	0,414	0,439	0,435	0,428	0,428	0,475	0,428	0,464	0,008	0,5	313
219	Eiðahreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,365	0,008	0,5	313
220	Mjóafjarðarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,331	0,008	0,5	313
221	Norðfjarðarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,393	0,008	0,5	313
222	Eskifjörður	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest						StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.	
				B	E	F	H	I	K					M
223	Stöðvarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
224	Breiðdalshreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,373	0,008	0,5	313
225	Beruneshreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313
226	Búlandshreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,382	0,008	0,5	313
228	Nesjahreppur	6	1,000	0,391	0,414	0,411	0,404	0,404	0,448	0,404	0,437	0,008	0,5	313
229	Mýrarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313
230	Borgarhafnarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,391	0,008	0,5	313
232	Tunguhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313
233	Jökuldalshreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313
234	Fáskrúðsfjarðarhr.	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
235	Búðahreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
236	Seyðisfjörður	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
237	Seyðisfjarðarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
238	Reyðarfjarðarhreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
239	Neskaupstaður	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,393	0,008	0,5	313
240	Geithellnahreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,363	0,008	0,5	313
241	Hafnarhreppur	6	1,000	0,391	0,414	0,411	0,404	0,404	0,448	0,404	0,437	0,008	0,5	313
242	Helgustaðahreppur	6	1,000	0,321	0,340	0,337	0,331	0,331	0,368	0,331	0,390	0,008	0,5	313
243	Reykjavík	6	1,000	0,623	0,659	0,654	0,643	0,643	0,714	0,643	1,185	0,009	0,8	494
244	Kjalarnes	6	1,000	0,623	0,659	0,654	0,643	0,643	0,714	0,643	0,794	0,009	0,8	423
245	Kópavogur	6	1,000	0,623	0,659	0,654	0,643	0,643	0,714	0,643	1,136	0,009	0,8	471
246	Hafnarfjörður	6	1,000	0,623	0,659	0,654	0,643	0,643	0,714	0,643	1,136	0,009	0,8	471
247	Sléttuhlíð	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	430
248	Þúfa	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest						StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.	
				B	E	F	H	I	K					M
249	Blönduholt	4	0,885	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	342
250	Eyjar II	2	1,082	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	631
251	Eilífsdalur	4	0,885	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	342
252	Eyri	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
253	Fossá	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	155
254	Fremri Háls	2	0,941	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
255	Háls	2	0,941	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	448
256	Grjóteyri	2	1,082	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	631
257	Hvammsvík	2	1,082	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	811
258	Kiðafell	2	0,941	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
259	Meðalfell Flekkudalur	2	1,082	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	631
260	Meðalfell Hlíð	2	1,082	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	631
261	Meðalfell Vegur	2	1,082	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	631
262	Morastaðir	4	0,885	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	342
263	Möðruvellir	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	448
264	Kjósahreppur	6	1,000	0,544	0,576	0,571	0,561	0,561	0,624	0,561	0,577	0,009	0,8	353
265	Miðdalur Hamrabr.	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	448
266	Miðdalur II	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
267	Miðdalur Sel	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
268	Elliðakot	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
269	Geitháls	5	0,859	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	388
270	Helgafell	4	0,885	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
271	Lynghóll	4	0,885	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	388
272	Óskot	4	1,018	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	155

	Svæði	Fl.	StSvæði	StAest							StLflm	StRflm	StAud	Vstofn í þús.
				B	E	F	H	I	K	M				
273	Úlfarsfell	4	1,018	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	494
274	Laxnes	3	0,913	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	674
275	Þormódsdalur	3	1,050	0,578	0,611	0,607	0,596	0,596	0,663	0,596	0,882	0,009	0,8	448
276	Mosfellsbær	6	1,000	0,623	0,659	0,654	0,643	0,643	0,714	0,643	0,828	0,009	0,8	441
277	Hafnir	6	1,000	0,497	0,526	0,522	0,513	0,513	0,570	0,513	0,534	0,008	0,8	335
278	Grindavík	6	1,000	0,554	0,586	0,582	0,572	0,572	0,635	0,572	0,542	0,008	0,8	335
279	Sandgerði	6	1,000	0,497	0,526	0,522	0,513	0,513	0,570	0,513	0,517	0,008	0,8	335
280	Þóroddsstaðir	5	0,859	0,549	0,581	0,576	0,567	0,567	0,630	0,567	0,838	0,008	0,8	640
281	Breiðagerði	3	0,913	0,549	0,581	0,576	0,567	0,567	0,630	0,567	0,838	0,008	0,8	426
282	Hvassahraun	4	0,885	0,549	0,581	0,576	0,567	0,567	0,630	0,567	0,838	0,008	0,8	469
283	Vatnsleysa	6	1,000	0,497	0,526	0,522	0,513	0,513	0,570	0,513	0,556	0,008	0,8	335
301	Hálshreppur	6	1,000	0,402	0,425	0,422	0,415	0,415	0,461	0,415	0,353	0,008	0,5	335
302	Bæjarhreppur	6	1,000	0,360	0,381	0,378	0,372	0,372	0,413	0,372	0,413	0,008	0,5	313
303	Hofshreppur	6	1,000	0,344	0,364	0,362	0,355	0,355	0,395	0,355	0,363	0,008	0,5	313
304	Höfn/Ölver	4	1,054	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,5	448
305	Höfn/Hafnarskógur	3	1,086	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,8	952
308	Bjarkarás	4	0,885	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,5	18
309	Höfn/Hafnarsel	3	0,913	0,688	0,728	0,723	0,711	0,711	0,789	0,711	1,235	0,009	0,5	215
310	Skíðsholt	5	0,859	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,2	0
312	Hraunholt	5	1,022	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	0
313	BSRB-Svæði	3	0,913	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,5	856
314	Galtarholt II	5	1,022	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	0,008	0,2	0
315	Reynifell	6	1,000	0,388	0,411	0,408	0,401	0,401	0,445	0,401	0,529	0,009	0,8	353
316	Fossatún	4	1,022	0,642	0,680	0,675	0,663	0,663	0,737	0,663	1,152	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	0,476	0,504	0,500	0,491	0,491	0,546	0,491	0,230	0,008	1,0	329
319	Birkihlíð	4	1,000	0,555	0,587	0,583	0,573	0,573	0,637	0,573	0,263	0,008	1,0	329
320	Ásabyggð	1	0,941	0,723	0,765	0,759	0,746	0,746	0,829	0,746	1,323	0,009	0,8	944

S Niðurstöður mats

55. tafla. Niðurstöður endurmats

167

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Fristunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.550.715	1.014	474.003	221.467	1.732	19.957	21.691	2.290.579
Kópavogur	423.493	650	82.049	32.386	250	4.968	3.657	547.453
Seltjarnarnes	77.642		2.949	3.250		677	95	84.613
Garðabær	230.500	4	30.808	10.557	2.240	5.782	573	280.464
Hafnarfjörður	296.725	422	78.374	25.090	76	13.626	3.176	417.489
Mosfellsbær	112.786	2.194	10.708	7.649	2.340	7.754	4.464	147.895
Kjósarhreppur	1.664	4.689	18	44	1.486	423	56	8.380
Reykjanesbær	120.777	12	28.018	9.526	3	5.905	1.918	166.159
Grindavík	24.129	1.229	8.321	1.964	50	1.415	716	37.824
Sandgerði	9.729	101	19.117	939	241	1.237	2.395	33.759
Garður	10.095		1.743	773	28	748	33	13.420
Vogar	8.688	337	734	627	244	770	798	12.198
Akranes	54.963		9.883	5.066	6	1.373	678	71.969
Skorradalshreppur	494	7.837	33	18	361	499	40	9.282
Hvalfjarðarsveit	4.744	5.471	18.804	464	2.710	927	152	33.272
Borgarbyggð	25.175	13.968	5.316	3.997	10.157	2.732	2.062	63.407
Grundarfjarðarbær	6.037	160	1.803	768	464	161	74	9.467
Helgafellssveit	327	105	22	19	435	58	13	979
Stykkishólmur	10.185	192	2.057	1.204	57	108	65	13.868
Eyja- og Miklaholtshreppur	245	210	174	43	1.186	34	195	2.087
Snæfellsbær	10.149	1.021	3.778	981	1.345	300	146	17.720

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	1.780	633	643	623	3.820	102	89	7.690
Bolungarvík	4.131	92	1.090	478	100	54	138	6.083
Ísafjarðarbær	17.957	582	4.703	2.823	1.180	224	485	27.954
Reykholahreppur	671	457	141	173	1.032	65	82	2.621
Tálknafjarðarhreppur	980	54	280	148	106	15	35	1.618
Vesturbyggð	3.742	261	919	448	789	62	75	6.296
Súðavíkurhreppur	821	382	286	192	437	38	24	2.180
Árneshreppur	75	91	59	30	306	2		563
Kaldrananeshreppur	355	78	123	64	224	13	3	860
Strandabyggð	2.427	190	407	272	915	20	148	4.379
Skagafjörður	24.544	987	6.114	4.543	7.528	293	896	44.905
Húnaþing vestra	4.885	505	1.427	805	5.239	88	246	13.195
Blönduós	5.386	106	1.474	1.306	530	49	139	8.990
Skagaströnd	2.404	7	695	449	37	31	38	3.661
Skagabyggð	108	35	9	26	845			1.023
Húnavatnshreppur	349	266	38	296	4.046	18	6.387	11.400
Akrahreppur	433	74	5	48	1.242	10	9	1.821
Akureyri	176.011	827	36.039	24.605	259	609	1.829	240.179
Norðurþing	17.286	532	3.607	2.529	2.219	230	249	26.652
Fjallabyggð	11.211	294	2.736	1.652	353	109	186	16.541
Dalvíkurbyggð	11.690	347	2.337	1.684	1.865	129	374	18.426
Eyjafjarðarsveit	6.208	454	297	657	4.200	334	238	12.388
Hörgársveit	2.765	319	828	327	2.777	70	274	7.360
Svalbarðsstrandarhreppur	3.513	685	409	186	952	187	31	5.963

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	1.986	220	331	228	830	17	24	3.636
Skútustaðahreppur	1.756	297	583	376	1.142	1.314	1.385	6.853
Tjörneshreppur	161		10	12	331		10	524
Þingeyjarsveit	2.868	1.802	401	925	5.642	537	1.241	13.416
Svalbarðshreppur	80	51	9	29	491	1	18	679
Langesbyggð	1.542	8	1.000	444	409	20	34	3.457
Seyðisfjörður	3.322	20	1.601	721	97	54	345	6.160
Fjarðabyggð	28.281	87	89.015	4.259	1.010	440	367	123.459
Vopnafjarðahreppur	2.335	130	783	341	1.810	19	54	5.472
Fljótshreppur	93	15		154	452	27	6.479	7.220
Borgarfjarðahreppur	394	57	181	62	291	4	9	998
Breiðdalshreppur	647	48	295	181	582	18	31	1.802
Djúpavogshreppur	1.465	31	653	273	862	10	67	3.361
Fljótshérað	24.148	1.145	5.342	3.366	3.958	487	899	39.345
Hornafjörður	11.833	474	3.336	1.259	2.431	147	222	19.702
Vestmannaeyjar	38.727	103	7.294	3.174	101	269	317	49.985
Sveitarfélagið Árborg	68.653	176	16.847	9.129	1.567	5.151	1.027	102.550
Mýrdalshreppur	2.638	245	994	229	1.589	121	42	5.858
Skaftárhreppur	1.609	697	767	343	2.847	1.361	195	7.819
Ásahreppur	829	129	37	21	1.509	1.456	9.340	13.321
Rangárþing eystra	8.376	2.051	2.382	1.566	7.356	469	401	22.601
Rangárþing ytra	7.767	3.338	2.096	1.416	5.828	1.707	515	22.667
Hrunamannahreppur	4.381	4.855	1.152	615	3.203	434	415	15.055
Hveragerði	20.271	35	3.305	2.816	111	461	636	27.635

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Óbyggðar lóðir og lönd	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	13.841	1.035	4.279	1.723	4.062	2.198	8.011	35.149
Grímsnes-og Grafningshreppur	2.951	40.458	542	673	2.632	3.265	5.674	56.195
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2.073	1.617	237	376	4.031	257	7.812	16.403
Bláskógabyggð	6.333	25.227	988	1.392	5.429	2.073	276	41.718
Flóahreppur	1.646	587	177	489	4.322	344	287	7.852
	3.540.000	132.812	988.015	407.788	131.337	94.867	101.105	5.395.924

Allar tölur eru í milljónum króna

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

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

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

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

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

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

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

¹⁾L. 83/2008, 15. gr.

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

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

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

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

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

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

¹⁾L. 77/2010, 5. gr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁾L. 77/2010, 5. gr.

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

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

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður.

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

■**35. gr.** ... ¹⁾

¹⁾L. 83/2008, 19. gr.

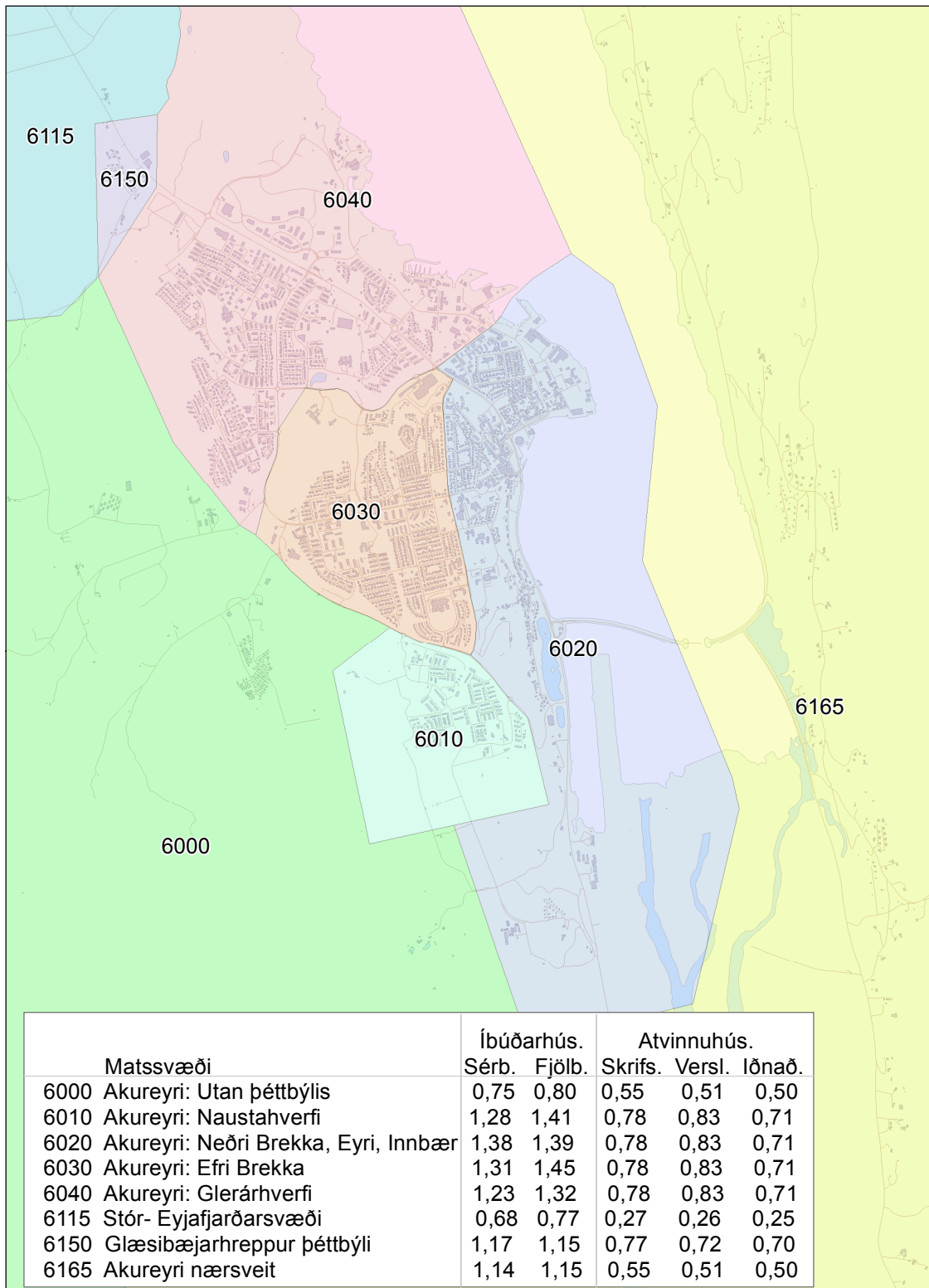
■**36. gr.** Ráðherra getur með reglugerð¹⁾ sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara. Áður en slík reglugerð er sett skal um hana leitað umsagnar Sambands íslenskra sveitarfélaga.

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

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

¹⁾ *L. 88/2008, 234. gr.*

U Kort

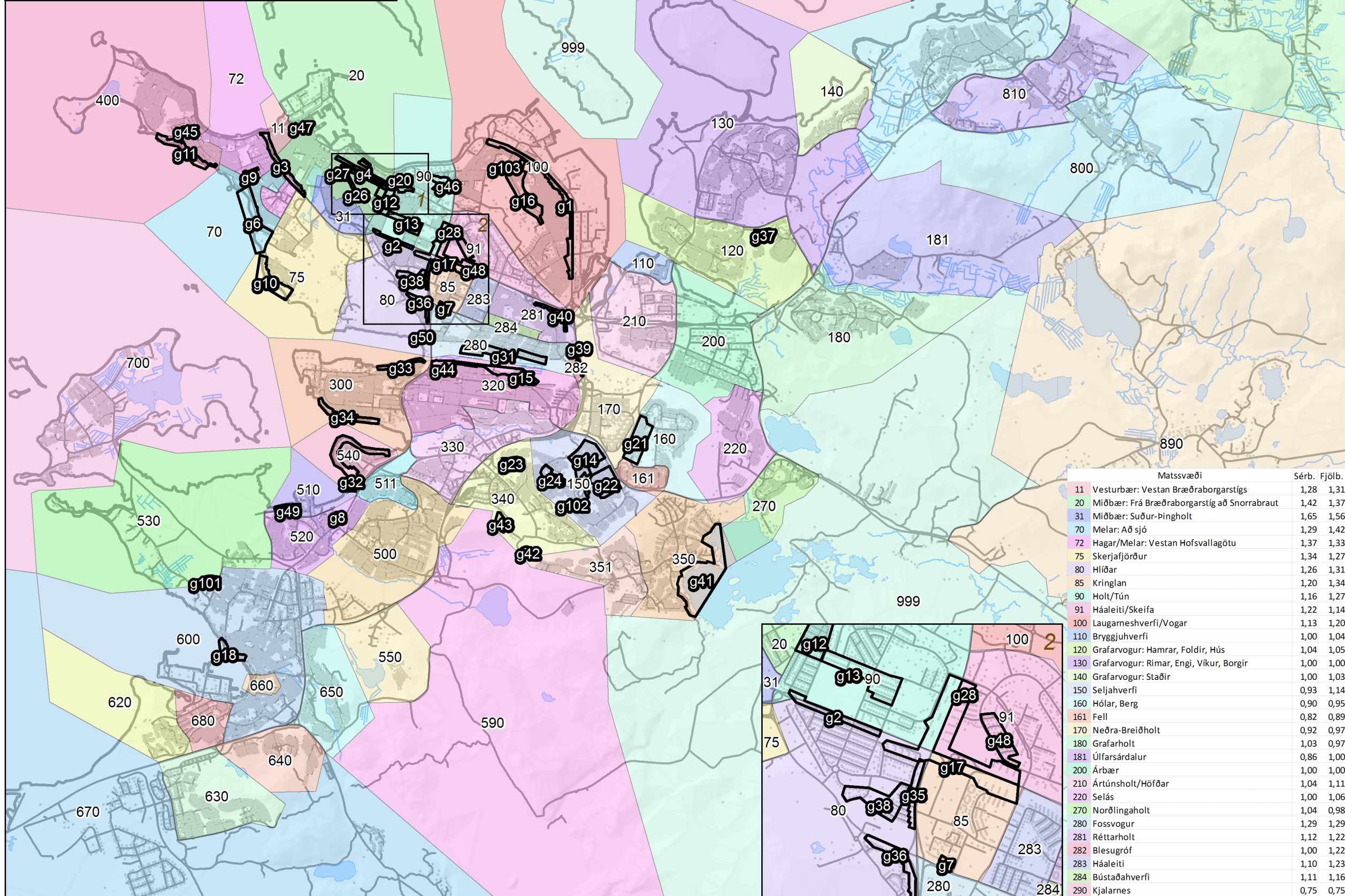
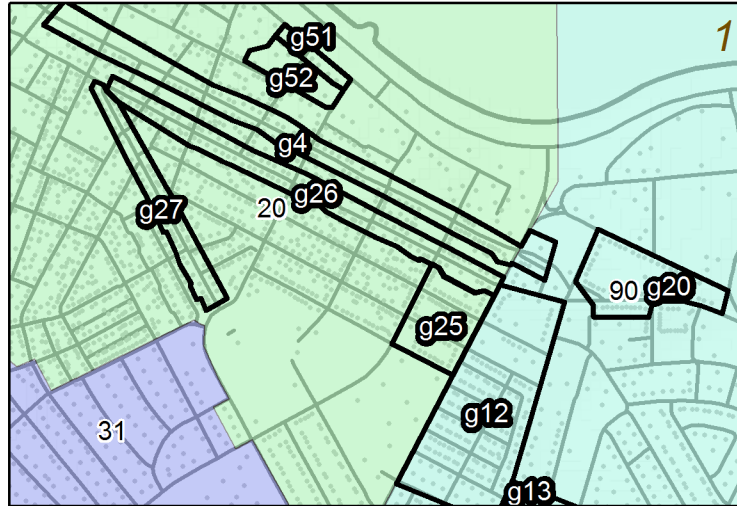


Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, september 2014, mælikv. 1:50.000

12. mynd. Matshverfi á Akureyri.

Íbúðarhúsnæði Mats- og undirmatssvæði 2015 Höfuðborgarsvæði

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



Matssvæði	Sérb.	Fjölb.
300 Kópavogur: Vesturbær	1,00	1,11
320 Kópavogur: Austurbær	1,00	1,05
330 Kópavogur: Hjallar, Smárar	1,04	1,13
340 Kópavogur: Lindir, Salir	1,09	1,05
350 Kópavogur: Hvörf, Þing	1,00	1,03
351 Kópavogur: Kórar	1,00	1,00
400 Seltjarnarnes	1,25	1,31
500 Garðabær	1,14	1,18
510 Garðabær: Sjálund	1,05	1,13
511 Garðabær: Akrahverfi	1,15	1,16
520 Garðabær: Ásar, Grundir, Tún, Fit	1,09	1,13
530 Garðabær: Vestan Hraunholtsbrautar	1,00	1,00
540 Garðabær: Arnarnes	1,26	1,13
550 Garðabær: Urriðaholt	1,00	1,00
590 Garðabær: Utan þéttbýlis	1,00	1,00
600 Hafnarfjörður	0,96	0,98
620 Hafnarfjörður: Hvaleyrarholt	0,85	0,92
630 Hafnarfjörður: Vellir	0,75	0,88
640 Hafnarfjörður: Ásland	0,92	0,98
650 Hafnarfjörður: Setberg	0,95	1,00
660 Hafnarfjörður: Flensborg	1,04	0,92
670 Hafnarfjörður: Sunnan byggðar	0,75	0,75
680 Hafnarfjörður: Börð	0,88	0,96
700 Álftanes	0,87	0,92
800 Mosfellsbær	0,96	1,03
810 Mosfellsbær: Teigar, Krikar	0,91	0,94
820 Mosfellsbær: Leirvogstunga	0,78	0,85
830 Mosfellsbær: Mosfellsdalur	0,75	0,75
890 Mosfellsbær: Utan þéttbýlis	0,75	1,00
999 Reykjavík: Utan þéttbýlis	0,75	0,75

Undirmatssvæði	Sérb.	Fjölb.
g1 Kleppsvegur	0,89	0,93
g2 Miklabraut	0,85	0,86
g3 Hringbraut	0,86	0,91
g4 Hverfisgata	0,76	0,89
g6 Ægisíða, Starhagi, hluti Lynghaga	1,25	1,18
g7 Breiðablik (Efstaleiti 10-14)	1,00	1,18
g8 Sjávargrund	1,00	0,87
g9 Einimelur	1,30	1,00
g10 Skildinganes	1,30	1,18
g11 Suðurströnd Seltjarnarness	1,30	1,18
g12 Norðurmýri, austan Flóka götu	1,06	0,94
g13 Háteigsvegur, Flóka gata, Úthlíð	1,00	1,09
g14 Seljahverfi, norðurhluti	1,00	1,00
g15 Kópavogur, við Fossvogsdal	1,05	1,10
g16 Laugarás	1,23	1,07
g17 Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut SV	1,00	0,92
g18 Norðurbakki	1,00	1,06
g20 Norðaustan Hlemms	1,06	0,93
g21 Vesturberg	0,92	1,00
g22 Seljahverfi, austur	0,93	0,84
g23 Kópa-, Lauga-, Ljósa- og Melalind	1,00	1,05
g24 Stranda-, Teiga, Tinda, Tungu- og Stíflusel	1,00	0,83
g25 Njálsgata, Grettisgata, Barónsstígur	0,76	0,89
g26 Laugavegur	1,00	1,06
g27 Skólavörðustígur	1,00	1,08
g28 Blokkir við Kringlumýrarbraut/Miklubraut NA	1,00	1,00
g31 Fossvogsdalur	1,21	1,00
g32 Arnarnes, sjávarsíða	1,26	1,00
g33 Kópavogur við Fossvog	1,26	1,00
g34 Suðurströnd Kársness	1,26	1,00
g35 Hlíðar við Kringlumýrarbraut	0,92	0,88
g36 Suðurhlíðar við Kringlumýrarbr./Bústaðaveg.	0,92	0,93
g37 Grundarhús/Vallarhús	1,00	1,05
g38 V-Stigahlíð/Háahlíð/Hörgshlíð	1,16	1,00
g39 Blesugróf við Reykjanesbraut	0,90	1,00
g40 Miklabraut/Reykjanesbraut	0,90	1,00
g41 Elliðaavatn	1,10	1,10
g42 Örvasalir/Öldusalir	0,87	1,00
g43 Þrúðsalir/Þyrmsalir	0,87	1,00
g44 Lundur	1,00	1,13
g45 Hrólfsskálamelur	1,00	1,10
g46 Mánatún/Sóltún	1,00	1,03
g47 Mýragata 26	1,00	1,05
g48 Safamýri	1,00	1,11
g49 Sjálund-sjávarsíða	1,00	1,13
g50 Suðurlíð 38	1,00	1,15
g51 101 - Skuggahverfi- sjávarsíða	1,00	1,14
g52 101 - Skuggahverfi	1,00	1,05
g101 Hrafnista - Hlein	1,09	1,00
g102 Hjallasel	1,05	1,00
g103 Hrafnista - Jökulgrunn	1,16	1,00

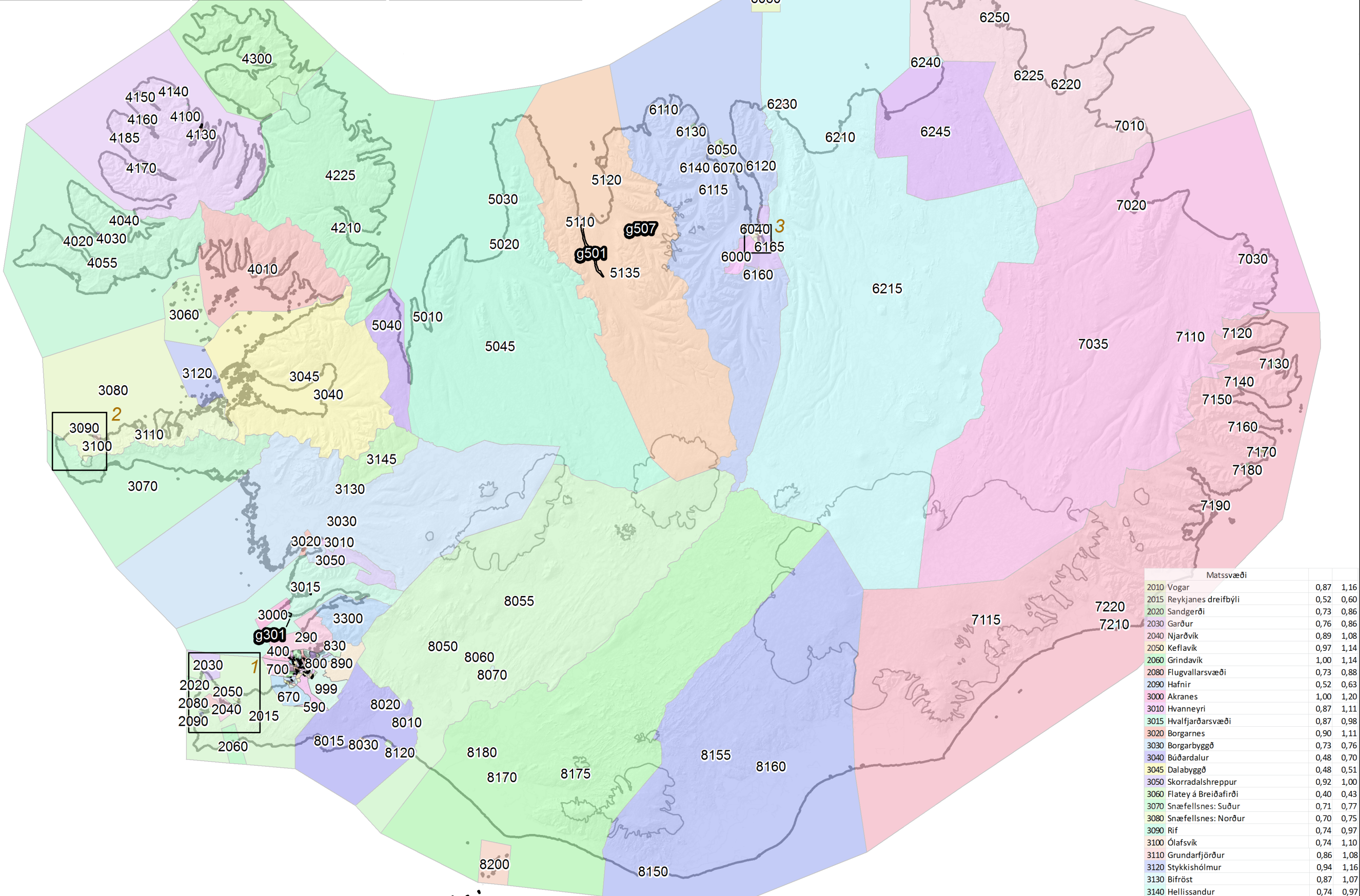
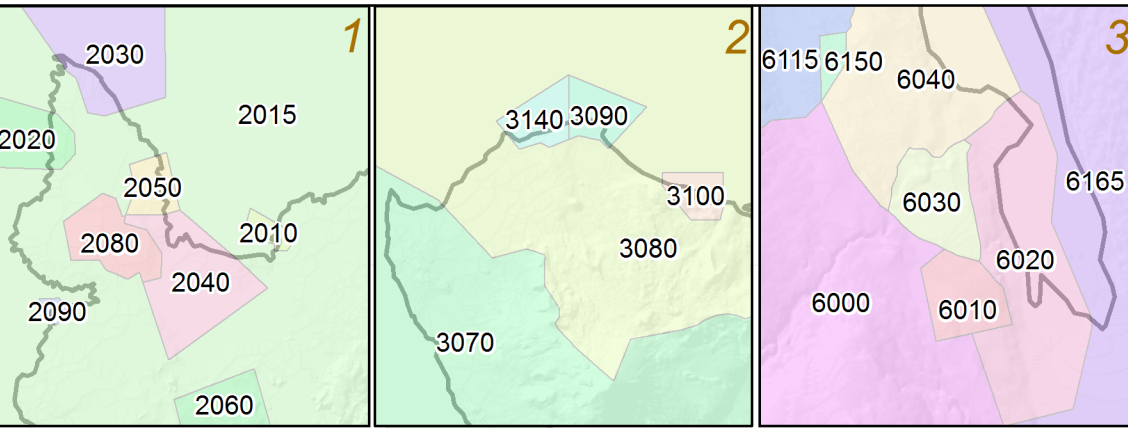
Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands, Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, júní 2014, mælikv 1:70.000

Íbúðarhúsnæði Mats- og undirmatssvæði 2015 Landsbyggð

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

Matssvæði	Sérb. Fjölb.
3145 Norðurárdalur	0,73 0,76
3300 Kjós	0,87 0,91
4010 Reykhólahreppur	0,42 0,45
4020 Patreksfjörður	0,47 0,41
4030 Tálknafjörður	0,48 0,50
4040 Bíldudalur	0,48 0,36
4055 Vesturbyggð	0,42 0,42
4100 Ísafjörður: Eldri byggð	0,76 0,89
4110 Ísafjörður: Nýrri byggð	0,74 0,78
4120 Hnífsdalur	0,54 0,82
4130 Súðavík	0,54 0,52
4140 Bolungarvík	0,55 0,57
4150 Suðureyri	0,39 0,40
4160 Flateyri	0,33 0,40
4170 Þingeyri	0,38 0,44
4185 Ísafjarðarsýsla	0,42 0,47
4210 Hólmavík	0,76 0,88
4225 Strandir	0,42 0,50
4300 Hornstrandir	0,35 0,50
5010 Hvammstangi	0,64 0,72
5020 Blönduós	0,72 0,72
5030 Skagaströnd	0,62 0,39
5040 Borðeyri	0,50 0,50
5045 Húnavatnssýsla	0,62 0,64
5110 Sauðárkrókur	1,00 1,00
5120 Hofsó	0,52 0,80
5135 Skagafjörður	0,66 0,50
6000 Akureyri: Utan þéttbýlis	0,75 0,80
6010 Akureyri: Naustahverfi	1,28 1,41
6020 Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	1,38 1,39
6030 Akureyri: Efri Brekka	1,31 1,45
6040 Akureyri: Glerárhverfi	1,23 1,32
6050 Hrísey	0,65 0,62
6060 Grimsey	0,43 0,35
6070 Árskógssandur/Hauganes	0,75 0,77
6110 Siglufjörður	0,66 0,67
6115 Stór-Eyjarfjarðarsvæði	0,68 0,77
6120 Grenivík	0,74 0,71
6130 Ólafsfjörður	0,52 0,47
6140 Dalvík	0,88 0,86
6150 Glæsibæjarhreppur þéttbýli	1,17 1,15
6160 Hrafnagilshverfi	1,00 1,29
6165 Akureyri nærsveit	1,14 1,15
6170 Svalbarðseyri	0,87 0,92
6210 Húsavík	0,87 0,89
6215 Suður-Þingeyjarsýsla	0,64 0,68
6220 Þórshöfn	0,39 0,44
6225 Norðausturland dreifbýli	0,35 0,40
6230 Flatey á Skjálfanda	0,41 0,59
6240 Kópasker	0,34 0,51
6245 Óxarfjörður	0,40 0,40
6250 Raufarhöfn	0,16 0,32
7010 Bakkafjörður	0,28 0,31
7020 Vopnafjörður	0,46 0,49
7030 Bakkagerði	0,37 0,36
7035 Fljótisdalssvæði	0,59 0,91
7100 Fellabær	0,89 1,00
7110 Egilsstaðir	0,96 1,04
7115 Austfirðir	0,66 0,91
7120 Seyðisfjörður	0,57 0,56
7130 Neskaupstaður	0,83 0,88
7140 Eskifjörður	0,79 0,84
7150 Reyðarfjörður	0,83 1,00
7160 Fáskrúðsfjörður	0,69 0,80
7170 Stöðvarfjörður	0,39 0,39
7180 Breiðdalsvík	0,39 0,80
7190 Djúpvogur	0,43 0,78
7210 Höfn	0,87 0,91
7220 Höfn - Nesjahverfi	0,41 0,55
8010 Selfoss	0,94 1,26
8015 Ölfushreppur	0,71 1,06
8020 Hveragerði	0,92 1,18
8030 Þorlákshöfn	0,89 1,12
8050 Laugarvatn	0,83 1,00
8055 Árnessvæði	0,71 1,00
8060 Reykholt	0,83 1,00
8070 Flúðir	0,83 1,00
8110 Eyrarbakki	0,85 0,84
8120 Stokkseyri	0,83 0,80
8150 Vík	0,72 0,86
8155 Skaftárvæði	0,72 0,86
8160 Kirkjubæjarklaustur	0,72 0,86
8170 Hvolsvöllur	0,83 1,00
8175 Rangárvæði	0,60 0,81
8180 Hella	0,73 1,00
8200 Vestmannaeyjar	1,08 1,29
Undirmatssvæði	Sérb. Fjölb.
g301 Innnes	1,04 1,00
g501 Varmahlíð-Sauðárkrókur	1,11 1,00
g507 Hólar í Hjaltadal	0,94 1,00

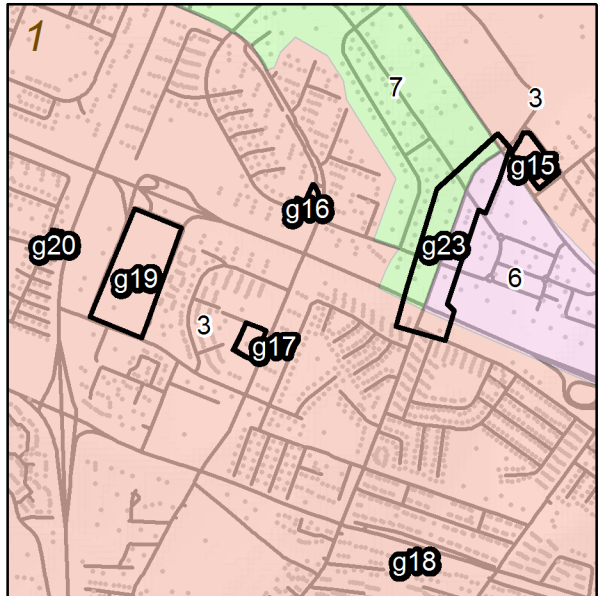
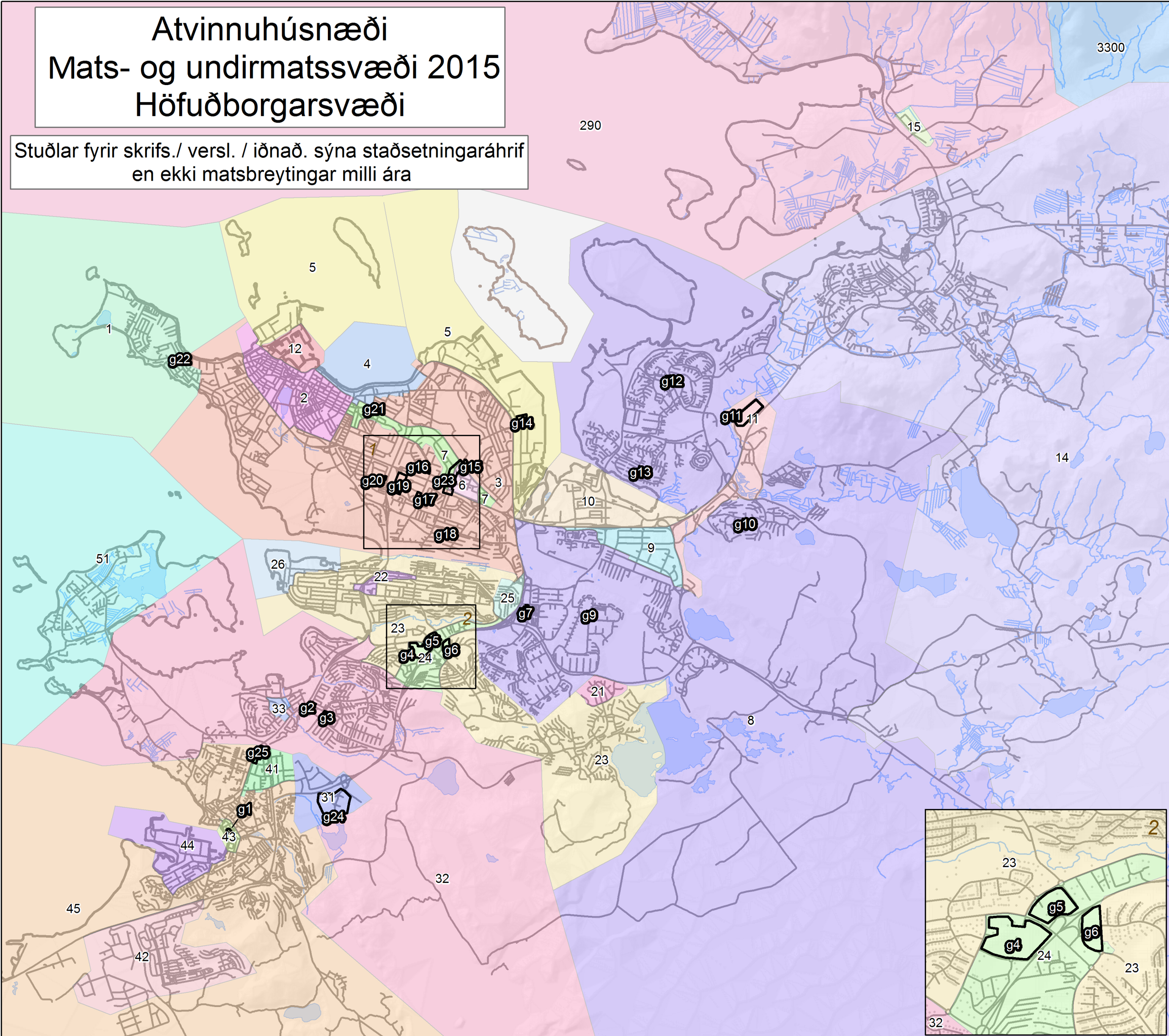
Matssvæði	Sérb.	Fjölb.
2010 Vogar	0,87	1,16
2015 Reykjanes dreifbýli	0,52	0,60
2020 Sandgerði	0,73	0,86
2030 Garður	0,76	0,86
2040 Njarðvík	0,89	1,08
2050 Keflavík	0,97	1,14
2060 Grindavík	1,00	1,14
2080 Flugvallarsvæði	0,73	0,88
2090 Hafnir	0,52	0,63
3000 Akranes	1,00	1,20
3010 Hvanneyri	0,87	1,11
3015 Hvalfjarðarsvæði	0,87	0,98
3020 Borgarnes	0,90	1,11
3030 Borgarbyggð	0,73	0,76
3040 Búðardalur	0,48	0,70
3045 Dalabyggð	0,48	0,51
3050 Skorradalshreppur	0,92	1,00
3060 Flatey á Breiðafirði	0,40	0,43
3070 Snæfellsnes: Suður	0,71	0,77
3080 Snæfellsnes: Norður	0,70	0,75
3090 Rif	0,74	0,97
3100 Ólafsvík	0,74	1,10
3110 Grundarfjörður	0,86	1,08
3120 Stykkishólmur	0,94	1,16
3130 Bifröst	0,87	1,07
3140 Hellissandur	0,74	0,97



Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrár Íslands. Unnið af Þjóðskrár Íslands, júní 2014, mælikv. 1:550.000

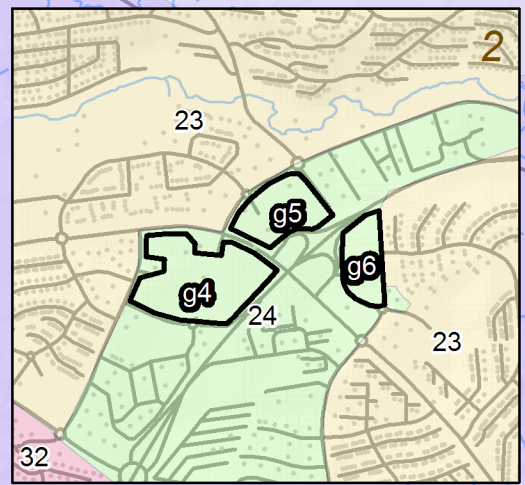
Atvinnuhúsnæði Mats- og undirmatssvæði 2015 Höfuðborgarsvæði

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



Matssvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað.	
1	Seltjarnarnes	0,75	0,75	1,00
2	Miðbær	1,11	1,25	1,32
3	Reykjavík megnið	1,00	0,92	0,97
4	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,11	1,10	1,32
5	Garðar/Vogar/Örfirisey	0,87	0,87	1,09
6	Skeifan	0,85	0,85	1,30
7	Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	1,00	1,00	1,09
8	Úthverfi	0,85	0,70	1,00
9	Hálsar	0,88	0,89	1,00
10	Höfðar	0,77	0,77	0,95
11	Grafarholt/Korputorg	0,88	0,89	1,00
12	Reykjavíkurbhöfn	1,00	1,00	1,18
14	Mosfellsbær	0,85	0,72	0,86
15	Esjumelar	1,00	1,00	0,80
21	Kópavogur: Hvörf	0,78	0,76	1,01
22	Kópavogur: Hamraborg/Dalbrekka	0,81	0,81	1,01
23	Kópavogur	0,78	0,75	1,01
24	Kópavogur: Smárar/Dalvegur/Lindir	0,91	0,78	1,20
25	Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	0,64	0,73	0,90
26	Kópavogur: Kársnes	0,78	0,75	0,92
31	Garðabær: Kauptún/Hraun	0,62	0,62	1,08
32	Garðabær	0,81	0,69	1,00
33	Garðabær: Lyngás	0,81	0,69	1,00
41	Hafnarfjörður: Hraun	0,81	0,73	1,00
42	Hafnarfjörður: Vellir	0,81	0,79	0,79
43	Hafnarfjörður: Miðbær	1,00	0,85	1,00
44	Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	1,00	0,79	0,95
45	Hafnarfjörður	0,81	0,79	0,74
51	Álftanes	1,00	0,60	1,00
290	Kjalarnes	0,60	0,60	0,72

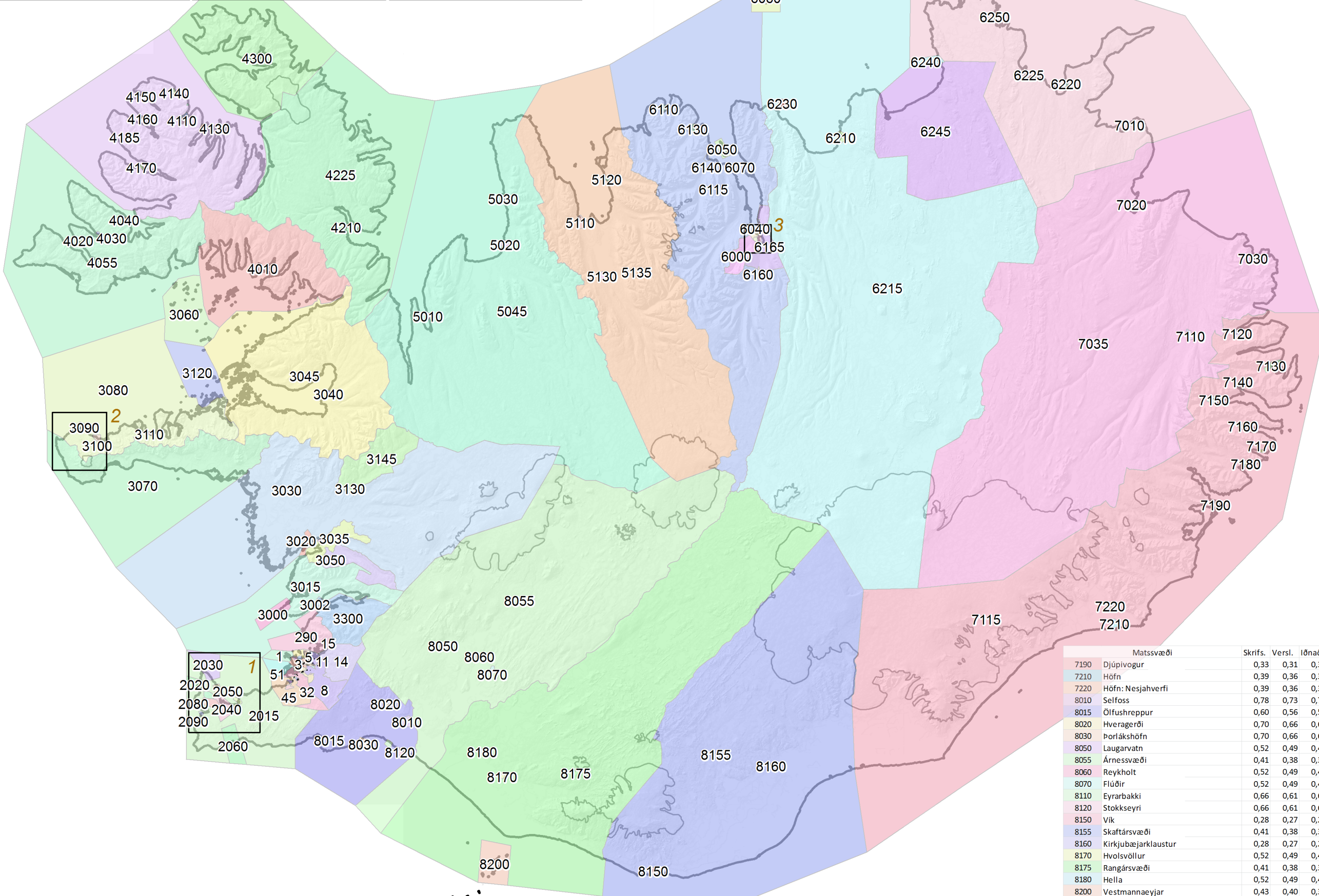
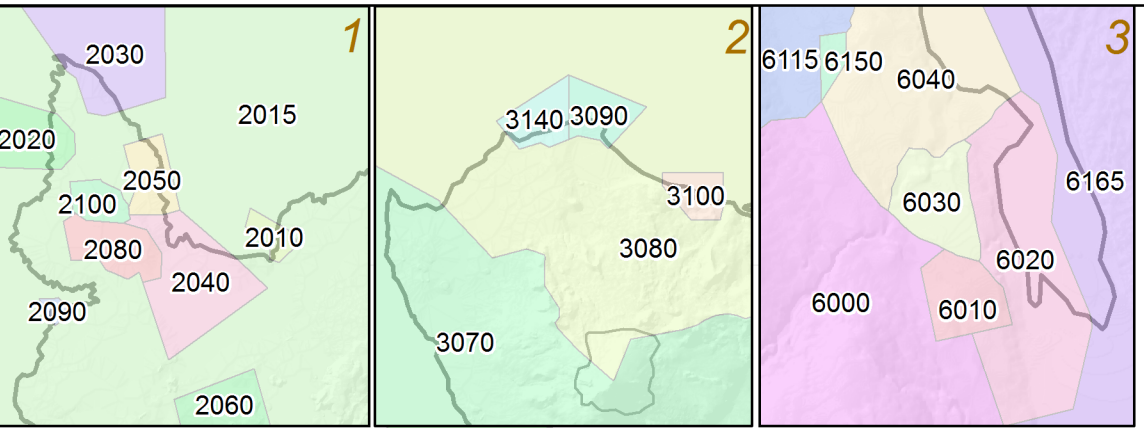
Undirmatssvæði	Skrifs.	Versl.	Iðnað.	
g1	Hafnarfjörður: Fjörður	1,13	1,00	1,00
g2	Garðabær: Litlatún	1,13	2,01	1,13
g3	Garðabær: Garðatorg	1,13	1,00	1,00
g4	Kópavogur: Smáralind	1,00	2,30	1,00
g5	Kópavogur: Smáratorg	1,00	1,00	1,00
g6	Kópavogur: Lindir	1,13	1,38	1,13
g7	Reykjavík: Mjódd	1,13	1,65	1,13
g9	Reykjavík: Hólagarður	1,13	1,00	1,00
g10	Reykjavík: Kirkjustétt	1,13	1,00	1,00
g11	Reykjavík: Korputorg	1,13	1,00	1,00
g12	Reykjavík: Spöngin	1,13	1,39	1,13
g13	Reykjavík: Hverafold	1,13	1,00	1,00
g14	Reykjavík: Holtagarðar	1,13	1,00	1,00
g15	Reykjavík: Glæsibær	1,27	1,40	1,27
g16	Reykjavík: Miðbær	1,13	1,00	1,00
g17	Reykjavík: Austurvei	1,13	1,00	1,00
g18	Reykjavík: Grímsbær	1,13	1,00	1,00
g19	Reykjavík: Kringlan	1,00	2,34	1,00
g20	Reykjavík: Suðurvei	1,13	1,00	1,00
g21	Reykjavík: Nóatún	1,00	1,00	1,00
g22	Seltjarnarnes: Eiðistorg	1,13	1,00	1,00
g23	Reykjavík: Grensásvegur	0,90	0,90	0,90
g24	Garðabær: Kauptún	1,29	1,29	1,29
g25	Hafnarfjörður: Reykjavíkurvegur	1,25	1,00	1,00



Atvinnuhúsnæði Mats- og undirmatssvæði 2015 Landsbyggð

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

Matssvæði	Skrifts.	Versl.	Iðnað.	
2010	Vogar	0,41	0,38	0,37
2015	Reykjanes dreifbýli	0,38	0,36	0,35
2020	Sandgerði	0,48	0,45	0,44
2030	Garður	0,48	0,45	0,44
2040	Njarðvík	0,62	0,58	0,57
2050	Keflavík	0,62	0,56	0,57
2060	Grindavík	0,58	0,54	0,53
2080	Ásbrú	0,45	0,42	0,41
2090	Hafnir	0,38	0,36	0,35
2100	Leifstöð	0,45	0,42	0,80
3000	Akranes	0,55	0,54	0,55
3002	Grundartangi	0,55	0,54	0,50
3010	Hvanneyri	0,47	0,44	0,43
3015	Hvalfjarðarsvæði	0,33	0,31	0,30
3020	Borgarnes	0,52	0,48	0,47
3030	Borgarbyggð	0,33	0,31	0,30
3035	Andaklshreppur	0,33	0,31	0,30
3040	Búðardalur	0,27	0,26	0,25
3045	Dalabyggð	0,22	0,20	0,20
3060	Flatey á Breiðafirði	0,22	0,20	0,20
3070	Snæfellsnes: Suður	0,33	0,31	0,30
3080	Snæfellsnes: Norður	0,33	0,31	0,30
3090	Rif	0,44	0,41	0,40
3100	Ólafsvík	0,44	0,41	0,40
3110	Grundarfjörður	0,52	0,48	0,47
3120	Stykkishólmur	0,52	0,48	0,47
3130	Bífröst	0,52	0,48	0,47
3140	Hellisandur	0,44	0,41	0,40
3145	Norðrárdalur	0,33	0,31	0,30
3300	Kjós	0,33	0,31	0,30
4010	Reykhláhreppur	0,22	0,21	0,20
4020	Patreksfjörður	0,22	0,21	0,20
4030	Tálknafjörður	0,22	0,21	0,20
4040	Bildudalur	0,22	0,21	0,20
4055	Vesturbyggð	0,20	0,18	0,18
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	0,44	0,41	0,40
4110	Ísafjörður: Nýri byggð	0,44	0,41	0,40
4120	Hnífsdalur	0,33	0,31	0,30
4130	Súðavík	0,33	0,31	0,30
4140	Bolungarvík	0,33	0,31	0,30
4150	Suðureyri	0,22	0,21	0,20
4160	Flateyri	0,22	0,21	0,20
4170	Pingeyri	0,22	0,21	0,20
4185	Ísafjarðarsýsla	0,20	0,18	0,18
4210	Hólmavík	0,22	0,21	0,20
4225	Strandir	0,20	0,18	0,18
5010	Hvammstangi	0,39	0,37	0,36
5020	Blönduós	0,39	0,37	0,36
5030	Skagaströnd	0,33	0,31	0,30
5045	Húnavatnssýsla	0,27	0,26	0,25
5110	Sauðárkrúkur	0,49	0,46	0,45
5120	Hofsós	0,33	0,31	0,30
5130	Varmahlíð	0,27	0,26	0,25
5135	Skagafjörður	0,27	0,26	0,25
6000	Akureyri: Utan þéttbýlis	0,55	0,51	0,50
6010	Akureyri: Naustahverfi	0,78	0,83	0,71
6020	Akureyri: Neðri Brekka, Eyri, Innbær	0,78	0,83	0,71
6030	Akureyri: Efri Brekka	0,78	0,83	0,71
6040	Akureyri: Glerárhverfi	0,78	0,83	0,71
6050	Hrísey	0,27	0,26	0,25
6060	Grimsey	0,27	0,26	0,25
6070	Árskógssandur/Hauganes	0,27	0,26	0,25
6110	Siglufjörður	0,36	0,33	0,33
6115	Stór-Eyjarfjarðarsvæði	0,27	0,26	0,25
6120	Grenivík	0,36	0,33	0,33
6130	Ólafsfjörður	0,33	0,31	0,30
6140	Dalvík	0,44	0,41	0,40
6150	Glæsibæjarhreppur þéttbýli	0,77	0,72	0,70
6160	Hrafnagilshverfi	0,55	0,51	0,50
6165	Akureyri nærsveit	0,55	0,51	0,50
6170	Svalbarðseyri	0,44	0,41	0,40
6210	Húsavík	0,44	0,41	0,40
6215	Suður-Pingeyjarsýsla	0,36	0,33	0,33
6220	Þórshöfn	0,31	0,29	0,28
6225	Norðausturland dreifbýli	0,20	0,18	0,18
6240	Kópasker	0,31	0,29	0,28
6245	Öxarfjörður	0,31	0,29	0,28
6250	Raufarhöfn	0,27	0,26	0,25
7010	Bakkafjörður	0,31	0,29	0,28
7020	Vopnafjörður	0,31	0,29	0,28
7030	Bakkagerði	0,31	0,29	0,28
7035	Fijótsdalssvæði	0,22	0,21	0,20
7040	Fellabær	0,66	0,61	0,60
7050	Egilsstaðir	0,66	0,61	0,60
7060	Austfirðir	0,22	0,21	0,20
7070	Seyðisfjörður	0,38	0,36	0,35
7080	Neskaupstaður	0,44	0,41	0,40
7090	Eskifjörður	0,44	0,41	0,40
7100	Reyðarfjörður	0,44	0,41	0,40
7110	Fáskrúðsfjörður	0,38	0,36	0,35
7120	Stöðvarfjörður	0,33	0,31	0,30
7130	Breiðdalssvæði	0,33	0,31	0,30
7140	Djúpivogur	0,33	0,31	0,30
7150	Höfn	0,39	0,36	0,35
7160	Höfn: Nesjahverfi	0,39	0,36	0,35
7170	Selfoss	0,78	0,73	0,71
7180	Ölfushreppur	0,60	0,56	0,55
7190	Hveragerði	0,70	0,66	0,64
7200	Þorlákshöfn	0,70	0,66	0,64
7210	Laugarvatn	0,52	0,49	0,47
7220	Árnessvæði	0,41	0,38	0,37
7230	Reykholt	0,52	0,49	0,47
7240	Flúðir	0,52	0,49	0,47
7250	Eyrarbakki	0,66	0,61	0,60
7260	Stokkseyri	0,66	0,61	0,60
7270	Vík	0,28	0,27	0,26
7280	Skafthársvæði	0,41	0,38	0,37
7290	Kirkjubæjarklaustur	0,28	0,27	0,26
7300	Hvolsvöllur	0,52	0,49	0,47
7310	Rangársvæði	0,41	0,38	0,37
7320	Hella	0,52	0,49	0,47
7330	Vestmannaeyjar	0,43	0,40	0,39



Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands. Unnið af Þjóðskrá Íslands, október 2014, mælikv. 1:550.000

