

Desember 2024

# Fasteignamat 2025



Útgefandi:

Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

Desember 2024

Ritið er á vefsíðu Húsnæðis- og Mannvirkjastofnunar

# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Helstu niðurstöður</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Matsaðferðir</b>	<b>9</b>
3.1	Markaðsaðferð . . . . .	9
3.2	Tekjuaðferð . . . . .	9
3.3	Kostnaðaraðferð . . . . .	9
3.4	Framreikningur fasteignamats . . . . .	9
<b>4</b>	<b>Íbúðamat</b>	<b>11</b>
4.1	Gögn íbúðarhúsnæðis . . . . .	11
4.2	Líkanagerð íbúðarhúsnæðis . . . . .	11
4.3	Skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis . . . . .	12
4.4	Lokafrágangur íbúðamats . . . . .	14
4.5	Matslíkön íbúðarmatslíkans . . . . .	14
4.5.1	Sérbýli (2 matsaðferðir) . . . . .	15
4.5.2	Fjölbýli (2 matsaðferðir) . . . . .	17
4.6	Grunnmat íbúðarmatslíkans . . . . .	18
4.6.1	Sérbýli . . . . .	18
4.6.2	Fjölbýli . . . . .	19
4.7	Lóðarmat íbúðarmatslíkans . . . . .	19
4.8	Breytur íbúðarmatslíkans . . . . .	19
<b>5</b>	<b>Sumarhúsamat</b>	<b>22</b>
5.1	Líkangerð sumarhúsamats . . . . .	22
5.2	Skoðunarkerfi sumarhúsamats . . . . .	23
5.3	Lokafrágangur sumarhúsamats . . . . .	24
5.4	Matslíkön sumarhúsamatslíkans . . . . .	24
5.5	Breytur sumarhúsamatslíkans . . . . .	24
<b>6</b>	<b>Mat fyrir atvinnueignir</b>	<b>26</b>
6.1	Tekjumat . . . . .	26
6.1.1	Líkanagerð tekjumats . . . . .	26
6.1.2	Skoðunarkerfi tekjumats . . . . .	27
6.1.3	Lokafrágangur tekjumats . . . . .	27
6.1.4	Matslíkön tekjumatslíkans . . . . .	28
6.1.4.1	Fasteignamat tekjumatsaðferðar . . . . .	28
6.1.4.2	Leiguverð . . . . .	28
6.1.5	Breytur tekjumatslíkans . . . . .	29
6.2	Markaðsleiðrétt kostnaðarmat . . . . .	31

<b>7 Jarðamat</b>	<b>32</b>
7.1 Verðflokkamat . . . . .	32
<b>8 Matssvæði</b>	<b>34</b>
8.1 Matssvæði íbúðamats . . . . .	34
8.2 Matssvæði sumarhúsamats . . . . .	34
8.3 Matssvæði atvinnueigna í tekjumati . . . . .	34
8.4 Matssvæði markaðsleiðrétts kostnaðarmats . . . . .	35
<b>A Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum,</b>	
<b>V. kafli: Fasteignamat og framkvæmd þess</b>	<b>36</b>

## Töfluskra

1 Matsniðurstöður eftir 10 verðmætustu eignaflokkunum . . . . .	6
2 Fasteignamat íbúðarhúsnæðis . . . . .	6
3 Fasteignamat atvinnuhúsnæðis . . . . .	7
4 Fasteignamat sumarhúsa . . . . .	7
5 Áhrif matsstigs á húsmat í íbúðamati . . . . .	12
6 Einkunnir fyrir skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis . . . . .	13
7 Námundun á matstölum . . . . .	14
8 Marktæki breyta íbúðarmats   Sérbyli - Höfuðborg . . . . .	15
9 Marktæki breyta íbúðarmats   Sérbyli - Landsbyggð . . . . .	16
10 Marktæki breyta íbúðarmats   Fjölbýli - Höfuðborg . . . . .	17
11 Marktæki breyta íbúðarmats   Fjölbýli - Landsbyggð . . . . .	18
12 Breytur fyrir íbúðamat sem búnar voru til úr gögnum HMS . . . . .	20
13 Áhrif matsstigs á mat rýmis í sumarhúsamati . . . . .	23
14 Einkunnir fyrir skoðunarkerfi sumarhúsa . . . . .	23
15 Breytur fyrir sumarhúsamat sem búnar voru til úr gögnum HMS . . . . .	25
16 Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati . . . . .	27
17 Áhrif stærðarpáttar á mat eignar í tekjumati . . . . .	27
18 Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats . . . . .	28
19 Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum HMS . . . . .	29
20 Flokkun lands í verðflokkamati . . . . .	32
21 Verð flokka . . . . .	33

# 1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður og aðferðir árlegs endurmats fasteignamats sem gildir fyrir árið 2025. Samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu, merki og mat fasteigna skal Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun (hér eftir HMS) endurmeta fasteignamat 31. maí ár hvert miðað við gangverð eins og það var í síðastliðnum febrúar. Fasteignamat 2025 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2024 og tekur gildi 31. desember 2024.

Niðurstöður endurmats voru kynntar fasteignaeigendum með rafrænum tilkynningaseðli á þjónustu- og upplýsingaveitunni [Ísland.is](http://Ísland.is). Þar er að finna tilkynningarseðla fasteignamats aftur til ársins 2011 sem fasteignaeigendur geta nýtt sér til að sjá þróun fasteignamats eigna sinna. Fasteignamat 2025 var kynnt í byrjun júní. Hægt er að nálgast upplýsingar um fasteignamat einstakra fasteigna á vef HMS, [www.hms.is](http://www.hms.is). Frestur til athugasemda við fasteignamat 2025 er til 30. desember 2024. Skila má athugasemdum rafrænt á vef HMS.

## 2 Helstu niðurstöður

Eins og undanfarin ár er stuðst við gögn margra ára við gerð fasteignamats til þess að fá sem gleggsta mynd af markaðnum. Við mat á íbúðarhúsnæði er að þessu sinni stuðst við kaupsamninga gerða frá janúar 2019 til og með febrúar 2024.

Heildarfasteignamat á landinu sem gildir fyrir 2025 er 15,4 billjónir kr. (15.355 milljarðar kr.) miðað við stöðuna eins og hún var að loknu endurmati 31. maí 2024 en fasteignamat sem gildir fyrir 2024 var á sama tíma tæpar 14,7 billjónir króna (14.727 milljarðar kr.). Heildarmat hækkar því um 4,3% milli ára og náði yfir 224.971 fasteign. Niðurstöður um einstaka eignaflokka má finna í 1. töflu.

Tafla 1: Matsniðurstöður eftir 10 verðmætustu eignaflokkunum

Flokkun eigna	Fjöldi	Fasteignamat 2025*	Hækkun milli ára
Fjölbýliseignir	95.415	5.935	2,6%
Einbýlishús	34.792	3.178	4,7%
Raðhús	14.642	1.318	2,7%
Parhús	6.507	571	2,9%
Iðnaðareignir	5.511	488	7,3%
Sumarbústaðir	11.017	364	15,5%
Verslanir	2.422	355	5,0%
Skrifstofur	2.125	333	5,4%
Iðnaðarmannvirki	3.031	321	6,0%
Landbúnaðarmannvirki	12.783	289	8,2%

\*Tölur eru í milljörðum króna

Tafla 2: Fasteignamat íbúðarhúsnæðis

Landsvæði	Fjöldi	Fasteignamat 2025*	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	98.146	8.309	2,1%
Reykjanes	11.387	655	5,8%
Vesturland	6.928	363	5,4%
Vestfirðir	3.082	107	11,5%
Norðurland vestra	113	2.894	11,2%
Norðurland eystra	728	2.894	6,5%
Austurland	4.271	171	8,2%
Suðurland	12.986	749	6,5%
<b>Landið allt</b>	<b>153.111</b>	<b>11.197</b>	<b>3,2%</b>

\*Tölur eru í milljörðum króna

Tafla 3: Fasteignamat atvinnuhúsnæðis

Landsvæði	Fjöldi	Fasteignamat 2025*	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	9.972	1.562	5,4%
Reykjanes	1.655	158	7,4%
Vesturland	1.055	90	8,1%
Vestfirðir	877	17	10,5%
Norðurland vestra	563	21	8,5%
Norðurland eystra	2.004	120	7,5%
Austurland	836	174	6%
Suðurland	2.053	123	8,4%
<b>Landið allt</b>	<b>19.014</b>	<b>2.266</b>	<b>6,0%</b>

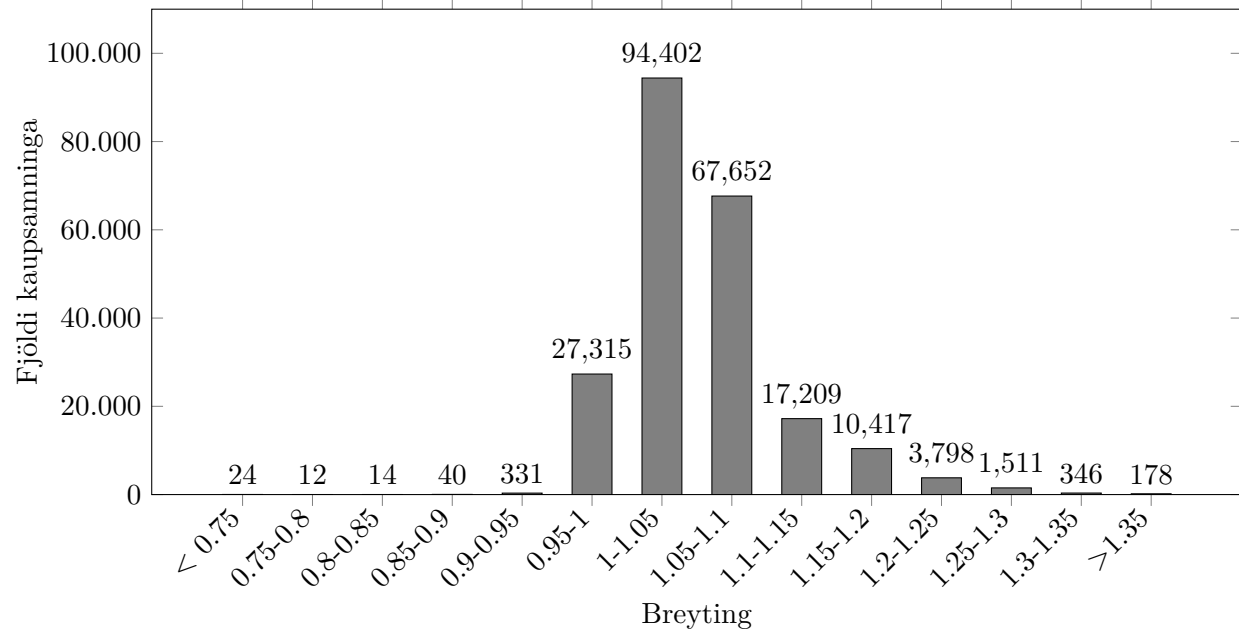
\*Tölur eru í milljörðum króna

Tafla 4: Fasteignamat sumarhúsa

Landsvæði	Fjöldi	Fasteignamat 2025*	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	1.165	38	18,2%
Reykjanes	79	2	1,1%
Vesturland	2.971	86	13,1%
Vestfirðir	521	7	15,2%
Norðurland vestra	373	8	16,9%
Norðurland eystra	994	31	19,5%
Austurland	299	7	15,4%
Suðurland	7.291	276	15,9%
<b>Landið allt</b>	<b>13.694</b>	<b>455</b>	<b>15,6%</b>

\*Tölur eru í milljörðum króna

Mynd 1: Breyting fasteignamatats fasteigna (Fyrirhugað fasteignamat/núverandi fasteignamat)





### 3 Matsaðferðir

Fasteignamatið sem tekur gildi 31. desember 2024 er ætlað að endurspeglar gangverð á fasteignamarkaði í febrúar 2024 miðað við staðgreiðslu. Þó er gerð sú undanþága að verðmat bújarða skal miðast við notkun þeirra til búskapar. Endurmatið nær til allra fasteigna á Íslandi. Notaðar eru mismunandi aðferðir við mat ólíkra eignaflokka.

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

#### 3.1 Markaðsaðferð

Markaðsaðferð byggist á samanburði við sölu sambærilegra fasteigna. Gert er ráð fyrir að hægt sé að segja til um verðmæti fasteignar út frá verðmæti nýseldra, nálæggra fasteigna með svipaða eiginleika. Safnað er saman upplýsingum um verð ásamt upplýsingum um breytur sem hafa áhrif á verðið t.d. staðsetningu, stærð og aldur. Til þess að hægt sé að beita markaðsaðferð þurfa margar fasteignir að hafa selst á svæðinu og því hentar þessi aðferð íbúðarhúsnæði og sumarhúsum á virkum markaði. Fjöldamat íbúðarhúsnæðis og sumarhúsa sem fjallað er um í 4. og 5. kafla byggist á þessari aðferð. Sé markaðsaðferðum beitt við fjöldamat er gert aðhvarfslíkan sem lýsir sambandi kaupverðs og skráðra eiginleika fasteigna.

#### 3.2 Tekjuaðferð

Tekjuaðferð byggist á upplýsingum um áætlaðar leigutekjur sem afla má af fasteignum og sambandi þeirra og kaupverðs. Tekjuaðferð á best við um atvinnuhúsnæði eða annað það húsnæði sem algengt er að keypt sé til útleigu. Fjöldamat atvinnuhúsnæðis sem fjallað er um í 6.1. kafla byggist á þessari aðferð. Til að beita tekjuaðferð við fjöldamat er gert aðhvarfslíkan sem lýsir sambandi leigutekna, staðsetningu og kaupverði.

#### 3.3 Kostnaðaraðferð

Kostnaðaraðferð byggir á útreikningi á byggingarkostnaði þeirrar fasteignar sem á að meta eða annarrar sambærilegrar sem gæti uppfyllt sömu þarfir að teknu tilliti til afskrifta vegna aldurs og úreldingar. Ef byggingarmarkaður er virkur má gera ráð fyrir að söluverð fasteigna sé jafnt byggingarkostnaði að viðbættu lóðarverði. Markaðsleiðrétt kostnaðarmat sem fjallað er um í 6.2. kafla byggir á þessari aðferð ásamt því að nýta kaupsamninga til þess að meta samband byggingarkostnaðar og markaðsverðs.

#### 3.4 Framreikningur fasteignamats

Endurmat fasteignamats sem byggir á byggingarkostnaði (endurstofnsverði) eða handmati er eins og síðustu ár gert með framreikningi. Framreiknistuðlar eru ákvarðaðir með hliðsjón af breytingu verðlags við kaup og sölu fasteigna frá ári til árs. Hækkun íbúðarhúsnæðis var ákvörðuð

3,2%, sumarhúsa var ákvörðuð 15,3% atvinnuhúsnæðis og útihúsa 6,1% og jarða, hlunninda og ræktunar um 6,6%. Breytingar á mati einstakra eigna geta svo verið eilítið frábrugðnar vegna mismunandi breytinga á endurstofnsverði og áhrifum afskrifta. Meðalhækkun endurstofnsverðs var 5,5%.

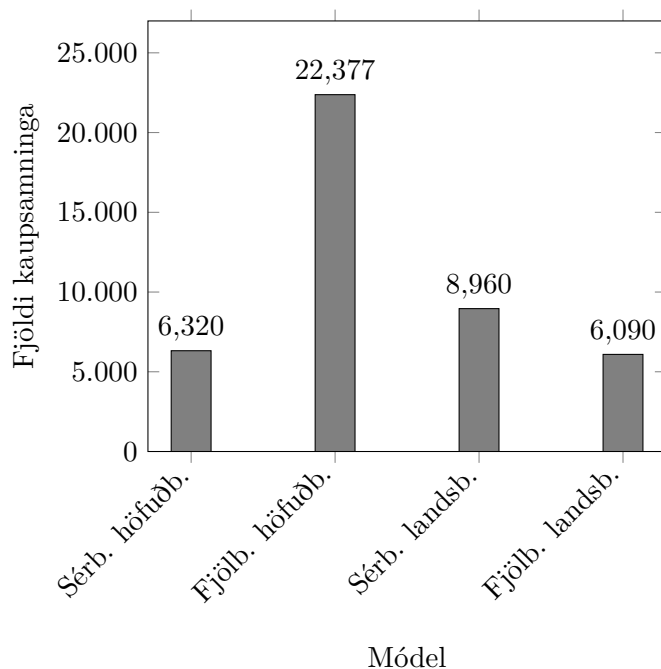
## 4 Íbúðamat

99,0% af öllum íbúðareignum er metið með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2025 voru útbúin fjögur líkön fyrir íbúðareignir; sérbýlis- og fjölbýlislíkan fyrir höfuðborgarsvæði annars vegar og landsbyggð hins vegar.

### 4.1 Gögn íbúðarhúsnæðis

Kaupsamningarnir sem notaðir voru við gerð matslíkana íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2025 náðu frá janúar 2019 til febrúar 2024 og voru 43.747 talsins en skiptingu þeirra má sjá í 2. mynd. Einingis er notast við kaupsamninga á fullgerðar fasteignir (matsstig 7) við gerð matslíkana íbúðarhúsnæðis.

Mynd 2: Fjöldi kaupsamninga til grundvallar fasteignamati íbúðarhúsnæðis eftir tegund módel



### 4.2 Líkanagerð íbúðarhúsnæðis

Við endurmat íbúðarhúsnæðis í ár voru gerð fjögur matslíkön fyrir mismunandi markaðssvæði og eignaflokka; líkön fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæði, sérbýli á landsbyggð, fjölbýli á höfuðborgarsvæði og fjölbýli á landsbyggð. Ástæðan fyrir þessari skiptingu er sú að það eru mismunandi breytur sem hafa tölfræðilega markverð áhrif á fasteignamat eigna í þessum flokkum. Sem þýðir að mismunandi eiginleikar fasteigna hafa mismunandi áhrif á verð milli mismunandi markaðssvæða og eignarflokka.

Notast var við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækar breytur höfðu marktæk áhrif á kaupverð. Líkönin byggja á því að tengja saman logra (lógaritma) staðgreiðsluverðs og

breytur sem áhrif hafa á staðgreiðsluverðið. Þegar stuðlar lágu fyrir var jöfnum umbreytt þannig að úr urðu margföldunarlíkön sem lýsa staðgreiðsluverði.

Líkönin fjögur má sjá í kafla 4.5 og skilgreiningu breyta má sjá í kafla 4.8.

Þar sem matsformúlur miða einungis við fullgerðar fasteignir (matsstig 7) ber að nefna að matsstig eru mynduð með byggingarstig byggingarfulltrúa til hliðsjónar en auk þess skoðar HMS sérstaklega eignir og metur framvindu uppbyggingar. 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.

Tafla 5: Áhrif matsstigs á húsmat í íbúðamati

Matsstig	Lýsing	Áhrif	
		Fjölbyli	Sérbyli
0	Úthlutað	0%	0%
1	Byggingar- og framkvæmdarleyfi	0%	0%
2	Undirstöður	0%	0%
3	Burðarvirki reist	0%	0%
4	Fokheld bygging	40%	55%
5	Tilbúið til innréttingar	70%	79%
6	Fullfrágengið án lóðarfrágangs	96%	97%
7	Fullgerð notkunareining	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%

### 4.3 Skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis

Matsaðferðir íbúðarhúsnæðis byggja á markaðsaðferð eins og lýst er í 3. kafla. Þessi líkön byggja, eins og lýst er að framan, á upplýsingum úr kaupsamningum og úr fasteignaskrá. Segja má að matslíkönin leggi sjálfkrafa mat á meðalástand og meðalgæði í hverju matshverfi, að því gefnu að þær eignir sem selst hafa séu dæmigerðar fyrir svæðið. Vegna þessa geta eignir sem víkja verulega frá meðalástandi og meðalgæðum svæðis verið annað hvort of- eða vanmetnar.

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

- Lóð.

- Mannvirki að utan.
- Mannvirki að innan.

Hver þessara þátta fær síðan gæðaeinkunn og ástandseinkunn. Fæstar lóðir eru þó frábrugðnar öðrum lóðum á sínu matssvæði. Einkunn mannvirkis skiptist í einkunn fyrir mannvirki að innan og mannvirki að utan. Gæða- og ástandseinkunn er síðan gefin fyrir báða hluta. HMS hefur útbúið skoðunarhandbók sem lýsir hvernig húsnæði er flokkað samkvæmt einkunnum í 6. töflu. Kerfið er þannig uppsett að langflest hús lenda í meðalflokki. Hverjum flokki er nánar lýst í skoðunarhandbók, en t.d. er flokki 1- í gæðum utanhúss lýst með "Einföld húsbýgging að allri gerð og efnisgæðum, t.d. ef utanhúsklæðning er skarklæðning, rásaður krossviður, ódýr plastklæðning eða allur frágangur einfaldari og lakari en í flokki 1 eða atvinnuhúsnæði er á jarðhæð og íbúðir á hæðum þar fyrir ofan". Slíkt hús, sem að öðru leyti er í meðallagi, fengi 8% lægra fasteignamat en hús þar sem allar einkunnir eru í meðallagi.

Tafla 6: Einkunnir fyrir skoðunarkerfi íbúðarhúsnæðis

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

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

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

Sem dæmi fengi eign, sem fellur í flokk 1+ í gæðum að utan, flokk B í ástandi að utan, flokk B í ástandi að innan og flokk + fyrir gæði/staðsetningar lóðar, en væri að öðru leyti í meðallagi, húseinkunnina  $1,04 \cdot 0,97 \cdot 0,98 = 0,9886$  og lóðareinkunnina  $1,06 \cdot 1 = 1,06$  Þessi áhrif margfaldast síðan við jöfnur í kafla 4.5.

#### 4.4 Lokafrágangur íbúðamats

Í lokafrágangi á fasteignamati eru skoðunarupplýsingar látnar verka á fasteignamat og lóðarmat. Skoðunarstuðlarnir sem notast er við eru annars vegar skoðunarstuðull húss og hins vegar skoðunarstuðull lóðar. Sá fyrri er látinn verka á húsmatið, þ.e. mismun mats og lóðarmats, en sá síðari eingöngu á lóðarmatið.

Fasteignamat fasteignar í íbúðamati verður

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

og lóðarmat

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

Að lokum eru upphæðirnar sem fást úr mati og lóðarmati námundaðar samkvæmt 7. töflu. Ef fasteign reiknast til dæmis með mat upp á 38.162.789 kr. og lóðarmat upp á 5.163.950 kr. þá námundast matið í 38.150.000 kr. og lóðarmatið í 5.160.000 kr.

Tafla 7: 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

#### 4.5 Matslíkön íbúðarmatslíkans

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

Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2025.

#### 4.5.1 Sérbyli (2 matsaðferðir)

##### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 128.896 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{158}\right)^{0,604} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,453} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,340} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallaríflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,136} \cdot \left(\frac{\text{lóðflm}}{633}\right)^{0,07} \cdot \text{ummálshlf}^{0,082} \\ & \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájjörð}} \cdot 0,973^{\text{raðhús}} \cdot 0,971^{\text{parhús}} \\ & \cdot 0,868^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,988^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,955^{\text{þrjárhæðir\&yfir}} \cdot 1,007^{\text{tværíbúdir}} \\ & \cdot 0,996^{\text{aldurundir40}} \cdot 1,007^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 0,952^{\text{ekki steinsteyp}} \\ & \cdot 1,013^{\text{fjöldibílastæða}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\ & \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Formleiðrétting með ummálshlutfalli gildir einungis ef um er að ræða einbýlishús og verður aldrei minni en 1.

Tafla 8: Marktæki breyta íbúðarmats | Sérbyli - Höfuðborg

Breyta	Marktæki
Íbúðarflatarmál	***
Bílskúrflatarmál	***
Geymsluflatarmál	***
Kjallarafatarmál	***
Lóðarflatarmál	***
Ummálshlutfall	***
Raðhús	***
Parhús	***
Tvíbýlishús	***
Tvær hæðir	**
Þrjár hæðir & yfir	***
Tvær íbúðir	
Aldur	***
Fjöldi hreinlætistækja	**
Ekki steinsteyp	***
<b>R<sup>2</sup></b>	<b>0.9251</b>

0-0.001: \*\*\* / 0.001-0.01: \*\* / 0.01-0.05: \* / 0.05+:

## Landsbyggðin

$$\begin{aligned}
 \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 74.248 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{126}\right)^{0.629} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0.604} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0.330} \\
 & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallaríflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0.119} \cdot \min \left( 1, \frac{\text{lóðflm}}{\begin{matrix} 800 \text{ ef einbýli} \\ 500 \text{ ef raðhús/þjónustusérbýli} \\ 600 \text{ ef tvíbýlishús} \\ 300 \text{ ef ósamþykkt íbúð} \end{matrix}} \right)^{0.036} \\
 & \cdot 0,944^{\text{raðhús/þjónustusérbýli}} \cdot 0,947^{\text{parhús/samtengd íbúðarhús}} \cdot 0,862^{\text{tvíbýlishús}} \\
 & \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,820^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,995^{\text{aldur undir 79}} \\
 & \cdot 0,983^{\text{ekki steinsteyppt}} \cdot 0,963^{\text{tvær hæðir}} \cdot 0,944^{\text{þrjár hæðir \& yfir}} \\
 & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \\
 & + \text{stórlóð} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \\
 & \cdot e^{(3638 \cdot \log(\text{landstærð} - 1500))^{0.350}}
 \end{aligned}$$

Tafla 9: Marktæki breyta íbúðarmats | Sérbýli - Landsbyggð

Breyta	Marktæki
Íbúðarflatarmál	***
Bílskúrsflatarmál	***
Geymsluflatarmál	***
Kjallarafatarmál	***
Lóðarflatarmál	***
Raðhús	***
Parhús	***
Tvíbýlishús	***
Tvær hæðir	**
Þrjár hæðir & yfir	***
Aldur	***
Ekki steinsteyppt	***
<b>R<sup>2</sup></b>	<b>0.8740</b>

0-0.001: \*\*\* / 0.001-0.01: \*\* / 0.01-0.05: \* / 0.05+:



## 4.5.2 Fjölbýli (2 matsaðferðir)

### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 60.483 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{87}\right)^{0,692} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,480} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,164} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,413} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallariflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,132} \\ & \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájrð}} \cdot 0,997^{\text{aldurundir45}} \\ & \cdot 1,022^{\text{fjhreinlækja100}} \cdot 1,054^{\text{einíbúðáhæð}} \cdot 1,018^{\text{þjónustuíbúð}} \\ & \cdot 1,028^{\text{efstahæð}} \cdot 0,998^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,002^{\text{hæðmeðlyftu}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \\ & + \text{fjbílastæða} \cdot \text{bílastæðaverð} \end{aligned}$$

Tafla 10: Marktæki breyta íbúðarmats | Fjölbýli - Höfuðborg

Breyta	Marktæki
Íbúðarflatarmál	***
Bílskúrsflatarmál	***
Svalaflatarmál	***
Geymsluflatarmál	***
Kjallaraflatarmál	***
Þjónustuíbúð	*
Aldur	***
Fjöldi hreinlætistækja	**
Ein íbúð á hæð	***
Efsta hæð	***
Hæð án lyftu	**
Hæð með lyftu	***
<b>R<sup>2</sup></b>	<b>0.9011</b>

0-0.001: \*\*\* / 0.001-0.01: \*\* / 0.01-0.05: \* / 0.05+:

### Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 41.132 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{83}\right)^{0,642} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,497} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaffm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,397} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjalliraffm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,114} \cdot 0,820^{\text{ájrð}} \cdot 1,01^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 1,002^{\text{ekkisteinsteypt}} \cdot 0,986^{\text{fjhreinlækja100}} \cdot 0,995^{\text{aldurundir79}} \\ & \cdot 0,97^{\text{þrjárhæðir\&yfir}} \cdot 0,986^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,012^{\text{hæðmeðlyftu}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \\ & + \text{fjbílastæða} \cdot \text{bílastæðaverð} \end{aligned}$$

Tafla 11: Marktæki breyta íbúðarmats | Fjölbýli - Landsbyggð

Breyta	Marktæki
Íbúðarflatarmál	***
Bílskúrflatarmál	***
Geymsluflatarmál	***
Kjallarafatarmál	***
Þjónustubúð	
Aldur	***
Fjöldi hreinlætistækja	***
Þrjár hæðir & yfir	
Hæð án lyftu	***
Hæð með lyftu	***
Ekki steinsteypt	
<b>R<sup>2</sup></b>	<b>0.8677</b>

*0-0.001: \*\*\* / 0.001-0.01: \*\* / 0.01-0.05: \* / 0.05+:*

## 4.6 Grunnmat íbúðarmatslíkans

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

### 4.6.1 Sérbyli

#### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 128.896 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{158}\right)^{0,604} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,453} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,340} \\ & \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{633}\right)^{0,07} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,973^{\text{radhús}} \\ & \cdot 0,971^{\text{parhús}} \cdot 0,868^{\text{tvíbýlishús}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

#### Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 74.248 \cdot \left(\frac{\text{íbflm}}{126}\right)^{0,629} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,604} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbflm}}\right)^{0,330} \\ & \cdot 0,820^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,947^{\text{parhús}} \cdot 0,944^{\text{radhús}} \\ & \cdot 0,862^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

## 4.6.2 Fjölbýli

### Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 60.483 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{87}\right)^{0,692} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,480} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,164} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymsla}}{\text{íbfm}}\right)^{0,413} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúd}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \\ & \cdot 1,018^{\text{þjónustuíbúd}} \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

### Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{grunnmat} = & 41.132 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{83}\right)^{0,642} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,497} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,397} \\ & \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 1,010^{\text{þjónustuíbúd}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúd}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \end{aligned}$$

## 4.7 Lóðarmat íbúðarmatslíkans

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

$$\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}} = \text{lóðarstuðull svæðis} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{633}\right)^{0,07} \cdot \text{grunnmat}.$$

Í öðrum tilvikum er lóðarmatið reiknað sem

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

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

## 4.8 Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim fjórum matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2025. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna einíbúðáhæð. Ef ein íbúð er á hæðinni þá tekur sú breyta gildið 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er. Íbúðarhúsnæði á jörð er ekki sjálfstæð fasteign en húsmat reiknast eins og fyrir annað íbúðarhúsnæði en lóðarstærðaráhrif eru engin.

Tafla 12: Breytur fyrir íbúðamat sem búnar voru til úr gögn-  
um HMS

Breyta	Lýsing
aldurundir40	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1973 verður gildi breytunnar 40 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 24. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir79	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1924 verður gildi breytunnar 79 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 24. Gildi þessarar breytu er 0–79.
aldurundir45	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1968 verður gildi breytunnar 45 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 24. Gildi þessarar breytu er 0–45.
ájröð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
bílskúrflm	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4.
efstahæð	Er eignin staðsett á efstu hæð húss með lyftu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einbýlitengdjörð	Er einbýlið staðsett á lóð tengdri landbúnaði? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einíbúðáhæð	Er ein íbúð skráð á hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ekkieinsteypt	Er húsnæðið úr öðru en steinsteypu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
fjbílastæða	Fjöldi stæða í húsi eða í bílageymslu.
fjhreinlækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnum 100. Þetta er mat á fjölda hreinlætistækja á hverja 100 fermetra af íbúðarflatarmáli. Ef til dæmis 3 hreinlætistæki eru í 60 fermetra íbúð verður gildi breytunnar 5.
hæðánlyftu	Vantar lyftu á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
hæðmeðlyftu	Er lyfta á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
geymslaffm	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis.
íbflm	Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3.
kjallariflm	Flatarmál kjallara í íbúð.
lóðflmál	Flatarmál lóðar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.

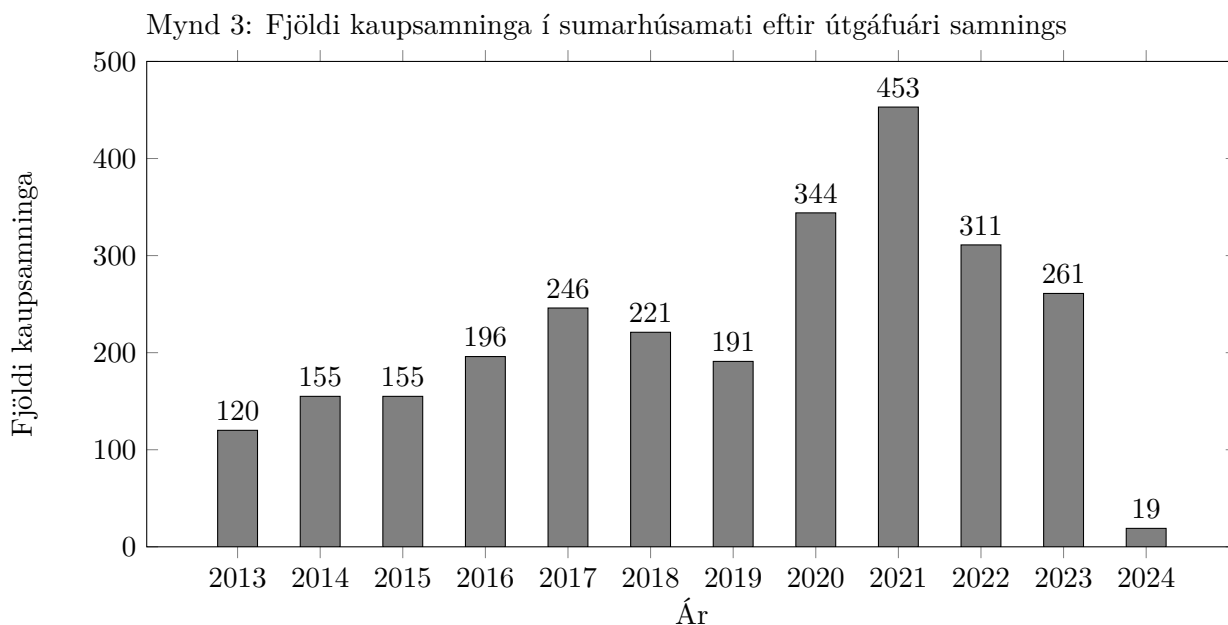
<b>Breyta</b>	<b>Lýsing</b>
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matsvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ósamþykktíbúð	Er eignin skráð sem ósamþykkt íbúð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
parhús	Er eignin hluti af tveimur húsum tengdum saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
raðhús	Er eignin hluti af raðhúsi þar sem fleiri en tvö hús eru tengd saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
risflm	Flatarmál í risi þar sem salarhæð er undir 180 cm og húsið hefur skráningartöflu, annars er gildi breytu 0.
samtengdíbúðarhús	Er eignin samtengd öðrum húsum við götuna, en hefur þó ekki verið hönnuð sem raðhús eða parhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti til gæða og ástands í samanburði við meðaltal þessara þátta á matssvæði/undirmatssvæði.
stórlóð	Er lóðin stærri en 1500 fermetrar? Sé svo er gildi breytu 1 en ef lóðin er jafnt og eða minni en 1500 fermetrar þá er gildi breytu 0.
svalirflm	Flatarmál svala.
tvíbýlishús	Er eignin önnur af tveimur íbúðum í sama húsi, hvor með sitt fastanúmerið og hvor á sinni hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tværhæðir	Er eignin á tveimur hæðum? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tværíbúðir	Eru tvær íbúðir í eigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ummálshlf	Hlutfall ummáls og íbúðarflatarmáls og er breytan einungis notuð fyrir einbýlishús. Reiknað sem meðalummál deilt með fjórum sinnum kvaðratrót flatarmáls hæðar. Þetta er einskona-gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri stuðul en einföld, nærri ferningslaga hús lægri stuðul.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði til dæmis vegna góðs útsýnis eða mikillar umferðar.
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
þjárhæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

## 5 Sumarhúsamat

Öll sumarhús á sumarhúsalóðum eru metin með markaðsaðferð. Safnað er upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika sumarhúsa og tölfræðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkan sem lýsir verði eignar út frá eiginleikum hennar. Við endurmat fasteignamats sumarhúsa fyrir árið 2025 var útbúið eitt líkan fyrir sumarhús.

Tölfræði vinnsla fyrir fasteignamat sumarhúsa byggist á gögnunum um kaupsamninga um sumarhús og/eða sumarhúsalóðir sem gerðir voru á tímabilinu 1. janúar 2013 til 29. febrúar 2024. Í megin atriðum er um að ræða alla samninga um kaup á fullbúnu sumarhúsnæði og sumarhúsum. Svipuð gögn voru notuð fyrir sumahús eins og íbúðarhúsnæði en sérstaklega var tekið tillit til eftirfarandi atriða varðandi sumarhús:

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



### 5.1 Líkangerð sumarhúsamats

Líkt og fyrir aðrar gerðir eigna skal fasteignamat sumarhúsa lýsa væntu gangverði eigna í febrúar-mánudi næst á undan matsgerðinni. Eftir að gagnasafnið var tímaleiðrétt var aðhvarfsgreiningu beitt og útbúið líkan sem lýsir gangverði sumarhúss sem falli af eiginleikum eignarinnar svo sem stærð, staðsetningu og gerð. Fasteignamat sumarhúsa er summa lóðarmats og húsmats þar sem hvor þáttur fyrir sig er reiknaður í þúsundum króna, sjá kafla með formúlum 5.4. Lesa má nánar um skilgreiningar á breytum sumarhúsamatsins í kafla 5.5.

Matslíkönin miða við fullgerðar notaeyningar (matsstig 7) en ef rými eru á öðrum matsstigum fá þau leiðréttingu vegna matsstigs. Í 13. töflu má sjá þessi áhrif en þau hafa eingöngu áhrif á húsmat eignar, ekki lóðarmat.

Tafla 13: Áhrif matsstigs á mat rýmis í sumarhúsamati

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

## 5.2 Skoðunarkerfi sumarhúsamats

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

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

Tafla 14: Einkunnir fyrir skoðunarkerfi sumarhúsa

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

### 5.3 Lokafrágangur sumarhúsamats

Notast er við álíka skoðunarupplýsingar í sumarhúsamatinu eins og í íbúðamatinu. Fasteignamat fasteignar í sumarhúsamati verður

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

og lóðarmat

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

Þar sem  $\text{húsmat}_{\text{reiknað}}$  og  $\text{lóðarmat}_{\text{reiknað}}$  er mat samkvæmt jöfnum í kafla 5.4 og  $\text{skoðunarstuðull}_{\text{húss}}$  og  $\text{skoðunarstuðull}_{\text{lóðar}}$  eru skoðunarstuðlar.

Að lokum eru upphæðirnar sem fást úr mati og lóðarmati námundaðar líkt og gert er fyrir íbúðamat, sjá töflu 7 í kafla 4.4.

### 5.4 Matslíkön sumarhúsalíkans

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

#### Fasteignamat

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

#### Lóðarmat

$$\begin{aligned}\text{lóðarmat} &= 3.500 \cdot \text{lóðarhlutfall}^{0,651} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \\ &\cdot 0,806^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/1000} \cdot 0,700^{\text{vantarveg}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}\end{aligned}$$

#### Húsmat

$$\begin{aligned}\text{húsmat} &= (43.615 \cdot \left(\frac{\text{sumarhúsflm}}{55}\right)^{0,909} \cdot 0,947^{2\text{hæðireðafleiri}} + 5.590 \cdot \left(\frac{\text{svefnloftflm}}{10}\right)^{1,195} \\ &+ 236 \cdot \text{kjallaribílskúrgeymslurbátaskýliflm}) \cdot 0,993^{\text{aldurundir}40} \\ &\cdot 0,983^{\text{mörghús}} \cdot 0,900^{\text{ánrafveitu}} \cdot 0,900^{\text{ánvatnsveitu}} \cdot 0,806^{\text{háspennulínur}(1000\text{max})/1000} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull}\end{aligned}$$

### 5.5 Breytur sumarhúsalíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats sumarhúsa fyrir árið 2025. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna 2hæðireðafleiri. Ef sumarhúsið er 2 hæðir eða fleiri er gildi breytu 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.



Tafla 15: Breytur fyrir sumarhúsamat sem búnar voru til úr gögnum HMS

Breyta	Lýsing
2hæðireðafleiri	Er sumarhúsið 2 hæðir eða fleiri og hvorki kjallari né svefnloft í húsinu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
aldurundir40	Aldur sumarhúss upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis er um að ræða byggingu með byggingarárið 1974 verður gildi breytunnar 40 en sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 21. Gildi þessarar breytu er 0-40.
ánrafveitu	Er sumarhúsið tengt rafveitu? Ef rafveita er til staðar er gildi breytu 0 en annars 1.
ánvatnsveitu	Er sumarhúsið tengt vatnsveitu? Ef vatnsveita er til staðar er gildi breytu 0 en annars 1.
háspennulínur(1000max)	Er sumarhúsið staðsett innan við 1000 m frá háspennulínunum (132 kV+)? Sé svo er gildi breytu 1000 metrar mínus fjarlægð í metrum frá háspennu en annars 0.
kjallaribílskúrgeymslur-bátaskýliflm	Flatarmál kjallara, bílskúrs, geymslu, bátaskýlis og gróðurhúss í sumarhúsi.
lóðarhlutfall	Lóðastærð deilt með meðallóðarstærð hverfis.
mörghús	Eru fleiri en eitt sumarhús í fasteigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
matsvæðisstuðull	Verðmætastuðull hverfis. Allar eignir tilheyra ákveðnu hverfi. Hverfin eru misstór en eiga það sameiginlegt að að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu til liti til gæða og ástands húss/lóðar.
sumarhúsflm	Flatarmál sumarhúss á hæð.
svefnloft	Flatarmál svefnlofts í sumarhúsi.
vantarveg	Vantar veg heim að sumarhúsinu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

## 6 Mat fyrir atvinnueignir

### 6.1 Tekjumat

Stór hluti skrifstofu- og verslunarhúsnæðis ásamt húsnæði fyrir léttan iðnað er metinn með fjöldamati með tekjuaðferð. Tekjumatsaðferðin er einnig til fyrir ráðstefnu- og tónlistarhús. Matið byggir á upplýsingum úr nýlegum leigu- og kaupsamningum ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika fasteigna og voru tölfraðilegar aðferðir notaðar til að útbúa líkön sem lýsa markaðsvirði þeirra. Fyrir árið 2025 voru notuð sömu leigulíkön og árið 2024 en þó var grunnstudull þeirra endurskoðaður ásamt því að matssvæðisstudlar voru endurskoðaðir með hliðsjón af nýlegum kaupsamningum.

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

Kaupsamningar atvinnueigna eru færri en fyrir íbúðir og sumarhús. Ástæðurnar fyrir því eru nokkrar. Ekki nema hluta af gerðum kaupsamningum er þinglýst. Sé samningum ekki þinglýst er ekkert vitað um raunverulegt kaupverð og því ekki hægt að nota þá við gerð fasteignamats. Eignaskipti eiga sér einnig stað í auknu mæli með yfirtökum á félögum. 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.

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

#### 6.1.1 Líkanagerð tekjumats

Fasteignamat á grundvelli tekjumats miðar, eins og aðrar matsaðferðir, að því að finna gangverð í febrúarmánuði næst á undan matsgerðinni. Matslíkan fyrir tekjuaðferð er í sinni einföldustu mynd lýst sem sambandi leigutekna og staðsetningar auk viðbættra stærðaráhrifa.

$$\text{fasteignamat} = \text{spáð ársleiguverð} \cdot \text{staðsetningareinkunn} \cdot \text{stærðarþáttur}$$

Fyrsta skrefið í tekjumati er að meta leigutekjur sem hafa má af eignum. Með leigutekjum sem hafa má af eign er átt við tekjur leigusala. Þessar tekjur geta verið margvíslegar, beinar leigutekjur fyrir afnotarétt af rýmum, hlutfall af veltu leigutaka, leigutekjur vegna afnota af útveggjum til auglýsinga, tekjur vegna uppsetningar farsímamastra og svo framvegis. Í tekjulíkönunum sem kynnt eru hér á eftir er horft á beinar leigutekjur vegna afnotaréttar af rýmum. 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 fyrir skatt. Þó er rekstrar- og hússjóðsgjald ekki reiknað með. Notast var við línulega aðhvarfsgreiningu og kannað hvaða tiltækar breytur höfðu marktæk áhrif á leiguverð. Útbúin voru þrjú leigulíkön; skrifstofu-, verslunar- og iðnaðarlíkan. Hvaða líkan er notað við útreikninga fasteignamats ræðst af tegund eignar en tekjurnar eru reiknaðar niður á rými og síðan lagðar saman

til að finna heildartekjur. Öll leigulíkonin reikna fermetraverð. Hægt er að sjá öll leigulíkon aftast í þessum kafla.

Staðsetningareinkunn er margföldunarstuðull við leiguverð sem skalar það jafnframt svo að það endurspegli fasteignamatíð. Þessi einkunn er gefin eftir hverfum og því eru áhrifin mismunandi eftir því hvar fasteign er staðsett. Áhrif stærðarþáttarins á fasteignamat má svo sjá í 17. töflu, þau eru í öllum tilfellum línuleg.

Eins og í öðrum matsaðferðum þá hefur matsstig áhrif á fasteignamat eigna í leigutekjumati. Í 16. töflu má sjá þessi áhrif eftir tegund eignar. Áhrif af matsstigi eru niður á rými.

Tafla 16: Áhrif matsstigs á mat rýmis í tekjumati

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

Tafla 17: Áhrif stærðarþáttar á mat eignar í tekjumati

Tegund eignar	Fermetrabil	Leiðrétting
Skrifstofa	0 - 300	100% - 79%
Verslun	0 - 400	85% - 70%
Iðnaður	0 - 400	102% - 76%
Ráðstefna	0 - 300	100% - 79%

### 6.1.2 Skoðunarkerfi tekjumats

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

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

### 6.1.3 Lokafrágangur tekjumats

Matsformúlum tekjumats er ætlað að meta líklegt gangverð eigna í tekjumati á öllu landinu. Farið var yfir landið og hlutföll milli matssvæða rýnd, bæði með hliðsjón af þjónustu á svæðum, ástandi atvinnulífs og einnig hlutfallslegu verðmæti íbúðarhúsnæðis. Þegar búið er að reikna mat

Tafla 18: Einkunnir fyrir skoðunarkerfi tekjumats

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

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

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

og lóðarmat eru upphæðirnar snyrtar. Notuð er sama aðferð og fyrir matstölur íbúðarhúsnæðis sem metið er með markaðsaðferð og lýst er í 7. töflu.

#### 6.1.4 Matslíkön tekjumatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í töluleg form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi leiguverðslíkan í samræmi við gerð viðkomandi eignar. Alls hafa þrjú leigulíkon verið þróuð til þess að meta mánaðarleiguverð á fermetra. Að lokum eru leiguverðin sem fást ásamt staðsetningareinkunn notuð til að reikna fasteignamat atvinnu- húsnæðis fyrir árið 2025.

##### 6.1.4.1 Fasteignamat tekjumatsaðferðar

$$\text{Fasteignamat} = \sum_{rými} \left( \text{spáð mánaðarleiguverð rýmis á } m_{rými}^2 \cdot 12 \cdot m_{rými}^2 \right) \cdot \text{meðalstaðsetningareinkunn matssvæðis} \cdot \text{stærðarþáttur}$$

##### 6.1.4.2 Leiguverð

###### Skrifstofueign

$$\begin{aligned} \text{mánaðarleiguverð á } m_{rými}^2 \text{ } i &= 3,282 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ &\cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 1,017^{\text{4hæðireðafleiri}} \\ &\cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \\ &\cdot (1 + \text{bílageymsla})^{0,275} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

## Verslunareign

$$\begin{aligned} \text{mánaðarleiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 3.579 \cdot \left( \frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{160} \right)^{-0,111} \cdot 0,872^{\text{skrifstofa}} \cdot 0,711^{\text{iðnaður}} \\ &\cdot 0,551^{\text{geymsla}} \cdot 0,866^{\text{salur}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \cdot 0,947^{\text{kjallari}} \cdot 1,055^{\text{stál}} \\ &\cdot 0,741^{\text{ofar3,4hæðar}} \cdot \text{þéttleikastuðull} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

## Iðnaðareign

$$\begin{aligned} \text{mánaðarleiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 2.178 \cdot \left( \frac{\text{heildar m}^2_{\text{verðmæt rými}}}{250} \right)^{-0,045} \cdot 1,035^{\text{skrifstofa}} \\ &\cdot 1,232^{\text{verslun/salur}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir35}} \cdot 0,734^{\text{kjallari}} \cdot 0,944^{\text{lodhlf}} \\ &\cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

## Ráðstefnu- og tónleikaeign

$$\begin{aligned} \text{mánaðarleiguverð á m}^2_{\text{rými } i} &= 3.282 \cdot 1,059^{\text{verslungötuhæð}} \cdot 0,870^{\text{iðnaður}} \cdot 0,757^{\text{geymsla}} \cdot 0,993^{\text{aldurundir30}} \\ &\cdot 0,812^{\text{kjallariekkiverslun}} \cdot 0,484^{\text{kjallariverslun}} \cdot 0,902^{\text{ánlyftuyfir2haed}} \\ &\cdot 1,029^{\text{skrifstofayfir3haed}} \cdot 0,894^{\text{timbur}} \cdot 0,6^{\text{blageymsla}} \cdot 0,3^{\text{sýningarsvæði}} \\ &\cdot 4,0^{\text{ráðstefnurými}} \cdot 4,0^{\text{tónleikarými}} \cdot \text{gæði} \cdot \text{ástand} \end{aligned}$$

### 6.1.5 Breytur tekjumatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í matslíkönunum sem þróuð voru vegna endurmats verslunar, skrifstofu og léttra iðnaðareigna fyrir árið 2023. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna ofar3,4hæðar. Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 en annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er.

Tafla 19: Tekjumatsbreytur sem búnar voru til úr gögnum HMS

Breyta	Lýsing
4hæðireðaffleiri	Er byggingin fjórar hæðir eða meira? Sé svo er gildi breytu 1 ef hún er fjórar hæðir, 2 ef hún er fimm hæðir, 3 ef hún er sex hæðir og 4 ef hún er fleiri hæðir.
aldurundir30	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1960 verður gildi breytunnar 30 og sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 21. Gildi þessarar breytu er 0–30.

Breyta	Lýsing
aldurundir35	Aldur byggingar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1965 verður gildi breytunnar 35 og sé eignin hins vegar byggð árið 2003 verður gildi breytunnar 21. Gildi þessarar breytu er 0–35.
ánlyftuyfir2haed	Er engin lyfta í húsi og rými á 3. hæð eða ofar? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ástand	Ástand matshluta að utan og rýma að innan.
bílageymsla	Hlutfall fermetra í bílageymslu á móti fjölda verðmetinna fermetra.
geymsla	Flokkast rýmið sem geymsla? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
gæði	Gæði matshluta að utan og gæði rýma að innan.
heildar $m^2$ verðmæt rými	Heildarflatarmál rýma í fasteigninni sem bera mat. Um er að ræða rými sem flokkuð eru sem skrifstofa, verslun, iðnaður, vörugueymsla, salur eða íbúðarrými.
iðnaður	Flokkast rýmið sem iðnaðarrými? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallari	Flokkast rýmið sem kjallari? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallariekkiverslun	Er rýmið í kjallara og ekki um verslunarrými, ráðstefnurými eða tónleikarými að ræða? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
kjallariverslun	Er rýmið verslun, ráðstefnurými eða tónleikarými í kjallara? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
lodhlf	Nýting lóðar er þrír mínus lóðarstærð deilt með botnflatarmáli. Tekur gildi frá 0 upp í 2.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matssvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem leigutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ofar3,4hæðar	Ef rými er á 3. hæð er gildi breytu 1, 4. hæð eða ofar er gildi breytu 2 annars 0.
ráðstefnurými	Flokkast rýmið sem ráðstefnurými? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
salur	Flokkast rýmið sem salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
stál	Er byggingin stálgrindarhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skrifstofa	Flokkast rýmið sem skrifstofa? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Breyta	Lýsing
skrifstofayfir3haed	Flokkast rýmið sem skrifstofa og er staðsett á 3. hæð eða ofar? Sé svo er gildi breytu 1 sé rýmið á 4. hæð, 2 sé rýmið á 5. - 9. hæð og 3 ef rými á 10. hæð eða ofar en annars 0.
sýningarsvæði	Flokkast rýmið sem sýningarsvæði? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
timbur	Er byggingin timburhús? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
tónleikarými	Flokkast rýmið sem tónleikarými? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0. Á einungis við um ráðstefnu- og tónleikaeign.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í leiguverði vegna til dæmis staðsetningar í verslunarkjarna.
verslun/salur	Flokkast rýmið sem verslun eða salur? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
verslungötuhæð	Er rýmið verslun á götuhæð? Sé svo er gildi breytu 1 annars 0.
þéttleikastuðull	Mæling á fjölda nálægra verslanna.
staðsetningareinkunn	Vegið meðaltal kaupverðs á fm umfram endurstofnsverð á fm í 5 km radíus. Ef færri en 10 kaupsamningar eru innan svæðis er staðsetningareinkunn einnig reiknuð út frá meðalfjölda fasteigna. Meðalstaðsetningareinkunn er 1.0

## 6.2 Markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Ákveðinn hluti atvinnuhúsnaðis og helst sú tegund eigna þar sem ekki ríkir virkur kaupendamákaður almennings, til dæmis skólar, sérhæfðar atvinnubyggingar, sundlaugar o.fl. er metinn í markaðsleiðréttu kostnaðarmati, þar sem afskrifað endurstofnsverð er notað til grundvallar línulegs líkans sem ákvarðar markaðsverð.

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

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

þar sem AEST er endurstofnverð húss að teknu tilliti til afskrifta, almennur stuðull er fasti sem sýnir markaðsverð ákveðinna húsagerða miðað við byggingarkostnað þeirra, svæðastuðull er fasti sem lýsir staðsetningaráhrifum, það er segir til um hlutfall mats á svæði miðað við höfuðborgarsvæðið, hverfisstuðull er fasti sem greinir á milli einstakra hverfa innan svæða.

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

## 7 Jarðamat

Fasteignamat jarða byggist að mestu á eldri matsaðferðum. Ekki er um kerfisbundna aðferð að ræða, heldur hafa einstakar eignir verið metnar sérstaklega. Í endurmatinu fyrir árið 2015 var stigið fyrsta skrefið í endurmati eigna á jörðum. Þá var húsmat flestra íbúðarhúsa á jörðum reiknað með sömu jöfnum og íbúðarhús á lóðum. Við endurmatið 2025 hækkuðu, lóðir, hlunnindi og ræktun um 6,6%.

### 7.1 Verðflokkamat

Tafla 20: Flokkun lands í verðflokkamati

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

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna skal skráð matsverð fasteignar vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð. Verðlagning flokkanna tók mið af þessu en við ákvörðun verðs var meðal annars tekið mið af kaupsamningum í Mosfellsbæ og nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur en einnig kostnaði við að gera land byggingarhæft. Frá árinu 2005 hefur verð flokkanna verið framreiknað árlega en verðlag í hverjum flokki miðað við verðlag í febrúar 2024 má sjá í 21. töflu.



Tafla 21: Verð flokka

Flokkur	Verð kr./ha.	Stutt lýsing
900	25.367.450	} <i>Byggingarland samkvæmt aðalskipulagi</i>
800	12.683.720	
700	6.532.140	
600	2.612.850	} <i>Mögulegt byggingarland</i>
500	1.306.410	
400	653.250	
300	391.950	
200	130.660	} <i>Annað land og heiðaland</i>
100	26.130	
0	9.220	} <i>Þjóðlenda</i>

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

$$\text{mat} = 118.904 + \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i}$$

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

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

$$\text{mat} = 118.904 + \left( \frac{500}{\text{stærð lands}} \right)^{0,3} \cdot \sum_{i=0}^{900} \text{verð}_{\text{flokkur } i} \cdot \text{stærð}_{\text{flokkur } i}$$

## 8 Matssvæði

Landupplýsingadeild HMS og sveitarfélög hafa lagt mikla vinnu í að hnitsetja allar eignir á landinu og nú er svo komið að allar íbúðaeignir eru hnitsettar. Við endurmat fasteignamats er hnitagrunnur HMS og landupplýsingaforrit notuð til að mynda matssvæði. Matssvæði utan höfuðborgarsvæðisins eru að jafnaði tvennskonar, annars vegar eru þéttbýliskjarnar og hins vegar stærrí dreifbýlissvæði. Á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri eru jafnframt mynduð undirmatssvæði fyrir íbúðarhús og atvinnueignir. Þetta eru svæði þar sem staðbundin áhrif hækka eða lækka mat þeirra eigna sem á þeim eru.

### 8.1 Matssvæði íbúðamats

Staðsetning fasteignar ræður mjög miklu um verð hennar t.d. ef um að ræða útsýnislóð, stutt frá miðbæ og þjónustu eða helstu samgönguæðum. Fólk kýs gjarnan að búa stutt frá vinnustað með góðu aðgengi að afþreyingu. Höfuðborgarsvæðinu er skipt upp í mörg matssvæði en skarast þó yfirleitt ekki á milli sveitarfélaga. 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.

Nokkrar breytingar urðu á matssvæðum íbúðamats við endurmat fasteignamats 2025.

Nýtt matssvæði Hörgársveit: Hagabrekka búið til utan um nýja byggð. Matssvæðið Seltjarnarnes: Varir rann inn í matssvæðið Seltjarnarnes. Matssvæðið Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut stækkað til suðvesturs. Matssvæðið Teigar verður hluti af matssvæðinu Laugarnes/Kirkjusandur. Nýtt matssvæði Mosfellsbær: Reykjahverfi búið til. Matssvæðið Hveragerði stækkað til austurs. Matssvæðið Hella minnkað til vesturs og stækkað til austurs. Matssvæðið Hagamelur stækkað til suðurs. Matssvæðið Borgarnes minnkað til norðurs. Matssvæðið Norðurárdalur sameinaðist matssvæðinu Borgarbyggð. Matssvæðið Hellissandur stækkað til suðurs. Matssvæðið Ólafsvík minnkað til vesturs. Undirmatssvæðinu Syðri-Gegnishólar búgarðar eytt. Matssvæðið Keflavík stækkað til suðurs og matssvæðið Njarðvík minnkað til norðurs á móti. Matssvæðið Akureyri: Utan þéttbýlis sameinað matssvæðinu Akureyri nærsveit. Matssvæðið Akureyri: Glerárhverfi stækkað til suðvesturs og matssvæðið Akureyri: Giljahverfi minnkað til norðvesturs á móti. Matssvæðið Hafnarfjörður: Vellir stækkað til vesturs til að ná utan um nýbyggingar.

### 8.2 Matssvæði sumarhúsamats

Litlar breytingar urðu á matssvæðum atvinnueigna við endurmat fasteignamats 2025.

Matssvæðið Apavatn stækkað til að ná utan um eignir alveg við matssvæðamörk. Matssvæðið Hella stækkað til vesturs. Matssvæðið Sogið stækkað til vesturs. Matssvæðið Þóroddsstaðir stækkað til suðausturs til að ná inn nýjum eignum.

### 8.3 Matssvæði atvinnueigna í tekjumati

Nokkrar breytingar urðu á matssvæðum atvinnueigna við endurmat fasteignamats 2025.

Matssvæðið Eskifjörður stækkaður til suðvesturs til að ná inn allri landfyllingunni. Matssvæðið Kópavogur: Hamraborg/Dalbrekka stækkað til suðurs. Matssvæðið Hafnarfjörður/Garðabær:

Hraun stækkað til suðausturs og matssvæðið Garðabær: Kaupún/Hraun minnkað á móti og nafninu breytt í Garðabær: Urriðaholt. Matsvæðið Hafnarfjörður: Miðbær stækkað til vesturs. Matssvæðið Ísafjörður lengt til norðurs og stækkað til suðurs til að ná inn landfyllingu. Matsvæðið Hnífsdalur lengt til suðurs. Matssvæðið Akureyri Neðri Brekka/Eyri/Innbær stækkað til að ná utan um landfyllingu. Matssvæðið Höfn: Nesjahverfi sameinað með matssvæðinu Austfirðir. Matssvæðið Kirkjubæjarklaustur stækkað til norðausturs. Matssvæðið Þorlákshöfn minnkað til suðurs og norðurs. Nýtt undirmatssvæði Þorlákshöfn: Laxabraut bætt við. Undirmatssvæðið Garðabær: Garðatorg stækkað til vesturs. Matssvæðið Smáralind lagað með tilliti til nýrrar byggðar. Matssvæðin Keflavík og Njarðvík aðlöguð með nýrri byggð á matssvæðamörkum. Matssvæðið Fellabær stækkað til norðurs. Matssvæðið Bakkafjörður stækkað til norðurs. Matssvæðið Andakýlshreppur sameinað með matssvæðinu Borgarbyggð. Matssvæðið Bíldudalur stækkað til að ná utan um landfyllingu. Matssvæðið Akureyri: Utan þéttbýlis stækkað til austurs.

#### 8.4 Matssvæði markaðsleiðréttis kostnaðarmats

Engar breytingar urðu á matssvæðum eigna í markaðsleiðréttu kostnaðarmati við endurmat fasteignamats 2025.

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

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

□ Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánlegri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja,

aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.]<sup>1)</sup>

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

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

<sup>1)</sup>L. 83/2008, 15. gr.

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

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

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

■**29. gr.** [Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun]<sup>1)</sup> annast mat fasteigna samkvæmt lögum þessum.

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

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

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

■**30. gr.** [Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun]<sup>1)</sup> skal hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 19. gr., skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust [Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun]<sup>1)</sup> nema sérstakar ástæður hamli.

[Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun]<sup>1)</sup> er heimilt að höfðu samráði við hlutaðeigandi stjórnvöld að meta ásláttarmati eignir sem eru þess eðlis að venjulegt mat er erfitt og/eða þjónar ekki opinberum hagsmunum.

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

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

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

[[Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun]<sup>1)</sup> getur að eigin frumkvæði endurmetið einstakar eignir í því skyni að tryggja samræmt mat hliðstæðra eigna.

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

Nýtt matsverð skal þegar skráð í [fasteignaskrá]<sup>4)</sup> og gildir með þeim almennu breytingum sem á því geta orðið, sbr. 32. gr., þar til því er hrundið með nýju mati eða yfirmati.

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

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

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

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

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

□ [Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun]<sup>1)</sup> ber eigi síðar en í júnímánuði ár hvert að gera hverju sveitarfélagi og hverjum eiganda grein fyrir niðurstöðum endurmats skv. 1. mgr. sem tekur gildi í viðkomandi sveitarfélagi næsta 31. desember.]<sup>2)</sup>

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

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

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

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

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

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

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

□ Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður.

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

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

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

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

■**37. gr.** [Brot gegn ákvæðum laga þessara varða sektum nema þyngri refsing liggji við samkvæmt öðrum lögum.]<sup>1)</sup> <sup>1)</sup>L. 88/2008, 234. gr.