
Fasteignamat

Release 1.1.32

HMS

Oct 16, 2026

CONTENTS

1	Fasteignamat	1
1.1	Lög, reglugerðir og staðlar	1
1.2	Hugtök	1
1.2.1	Fasteign	1
1.2.2	Hlunnindi	6
1.2.3	Kaupsamningur	10
1.2.4	Kvöð	14
1.2.5	Landeign	16
1.2.6	Matsaðferð	19
1.2.7	Matseining	25
1.2.8	Matsgerð	35
1.2.9	Matssvæði	38
1.2.10	Rekstrareining	41
1.2.11	Rými	47

FASTEIGNAMAT

Fasteignamat er gagnasafn sem geymir upplýsingar um fasteignamat og þær upplýsingar sem sérstaklega er safnað til þess að reikna það. Umdæmi fasteignamats afmarkast af þeim kröfum sem gerðar eru til fasteignamats og eru bundnar í lögum og reglugerðum.

1.1 Lög, reglugerðir og staðlar

- Lög um fasteignamat
- Lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
- Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat

1.2 Hugtök

1.2.1 Fasteign



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Fasteignir eru skilgreindar samkvæmt lögum nr.6/2001 um skráningu, merki og mat fasteigna.

Lögbundið samkvæmt 1.mgr. 1.gr. laga nr.6/2001. Fasteignir eru skilgreindar í Fasteignaskrá og því eru hér einungis skráð eigindi sem eiga sérstaklega við um fasteignamat.

Heiti hugtaks	Fasteign
---------------	----------

Eigindi

Fasteign	
● FasteignId [key, unique, opaque, auto, required, system]	FasteignId : int64
● Byggingarstig [auto, nullable, system]	Byggingarstig : string
● Eignarhlutfall [derived, nullable]	Eignarhlutfall : float
● Eignarhlutfallsregla [nullable]	Eignarhlutfallsregla : string
● Fasteignamat [derived, nullable]	Fasteignamat : int64
● Hlutfall mats [derived, nullable]	Hlutfall_mats : float
● Skattflokkur [enum, code, nullable]	Skattflokkur : string

FasteignId

Skilgreining eigindis

Einkvæmt auðkenni fasteignar.

Til þess að geta aðgreint allar fasteignir.

Heiti	FasteignId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	205017
Varðreglur (guards)	FasteignId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Byggingarstig

Skilgreining eigindis

Byggingarstig eru skilgreind í umdæmi Mannvirkjaskrár.

Til þess að vita hvort að fasteign sé fullbúin eða á hvaða stigi byggingar hún er.

Heiti	Byggingarstig
Gagnatýpa	string
Dæmi	B3

Eignarhlutfall**Skilgreining eigindis**

Geymir eignarhlutfall fasteignar í landnúmeri.

Vita hvaða fasteignir tilheyra hvaða löndum og í hvaða hlutföllum. T.d. til þess að vita hvaða fasteignir eiga að fá fasteignamat hlunninda eða hvaða fasteignir kvöð.

Heiti	Eignarhlutfall
Gagnatýpa	float
Dæmi	0.82

Eignarhlutfallsregla**Skilgreining eigindis**

Hvernig eignarhlutfall fasteigna í landnúmeri er reiknað. Það getur t.d. verið stærðarskipt, jafnskipt, fyrir fram ákveðið o.s.frv.

Svo hægt sé að færa rök fyrir því hvers vegna eignarhlutfallið er eins og það er.

Heiti	Eignarhlutfallsregla
Gagnatýpa	string
Dæmi	jafnskipt

Fasteignamat**Skilgreining eigindis**

Skilgreint samkvæmt V.kafla laga [nr.6/2001](#). Fasteignamat skiptist í húsmat og lóðamat, þannig að húsmat+lóðamat=fasteignamat. Fasteignamat er í krónum.

Uppfylla lagaleg skilyrði stofnunarinnar.

Heiti	Fasteignamat
Gagnatýpa	int64
Dæmi	245836500

Hlutfall mats

Skilgreining eigindis

Vegið meðaltal matsstiga fasteignar. Reiknað sem hlutfall af mati á fullbúnu.

Svo hægt sé að sjá hvort að fasteignamatið er fullt fasteignamat eða hvort að eitthvað vanti upp á.

Heiti	Hlutfall_mats
Gagnatýpa	float
Dæmi	0.59

Skattflokkur

Skilgreining eigindis

Skattflokkur segir til um í hvaða skattprósentuflokki eign er í sínu sveitarfélagi. Geta bara verið 1 af þremur skattflokkum. A, B eða C.

Svo hægt sé að reikna fasteignaskatta fasteigna.

Heiti	Skattflokkur
Gagnatýpa	string
Dæmi	C
Varðreglur (guards)	Skattflokkur verður að vera A, B eða C. value in ['A', 'B', 'C']

Vensl

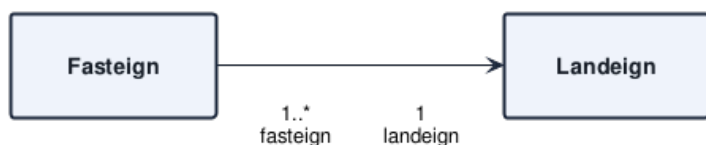
Fasteign → Landeign

Skilgreining vensla

Landeignir geta innihaldið margar fasteignir. Hins vegar geta fasteignir aðeins tilheyrt einni landeign.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Fasteign 1..* <i>fasteign</i>
Til (target)	Fasteignamat::Landeign 1 <i>landeign</i>
Stefna (navigability)	Fasteign → Landeign

**Fasteign → Matseining****Skilgreining vensla**

Hver fasteign inniheldur a.m.k. eina matseiningu.

Tegund vensla: Samsetning (Composition)

Hver fasteign inniheldur a.m.k. eina matseiningu. Í flestum tilfellum jafngildir ein fasteign einni matseiningu, en í einhverjum tilfellum er þó fasteignum skipt upp í fleiri matseiningar sem metnar eru sérstaklega þar sem ekki þyki rökrétt að meta fasteignina sem eina heild.

Vensl (kind)	Samsetning (Composition)
Frá (source)	Fasteignamat::Fasteign 1 <i>fasteign</i>
Til (target)	Fasteignamat::Matseining 1..* <i>matseining</i>

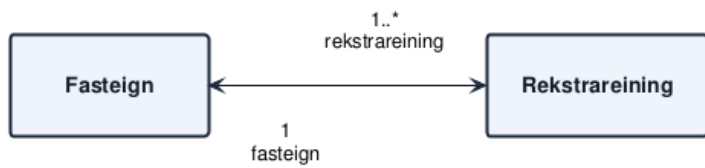
**Fasteign → Rekstrareining****Skilgreining vensla**

Rekstrareiningar, líkt og skilgreindar í Mannvirkjaskrá, afmarka eignarskil í mannvirkjum. Rekstrareiningar eru minnstu einingar sem snerta umdæmi fasteignamats. Ólíkt mannvirkjaskrá, þar sem rekstrareiningar mynda

notkunareiningar, mynda rekstrareiningar fasteignamats matseiningar.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Fasteign 1 <i>fasteign</i>
Til (target)	Fasteignamat::Rekstrareining 1 . . * <i>rekstrareining</i>
Stefna (navigability)	Fasteign → Rekstrareining · Rekstrareining → Fasteign



1.2.2 Hlunnindi



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Hlunnindi eru réttindi sem fylgja fasteign.

Hlunnindi er sjálfstæð Matseining og ber mörg eigindi matseininga. Mismunurinn felst í að hlunnindi hafa ekki matsstig, gæði, ástand eða lóðamat.

Heiti hugtaks	Hlunnindi
---------------	-----------

Eigindi

Hlunnindi	
● Hlunnindild [key, unique, opaque, auto, required, system]	Hlunnindild : int64
● Arður [nullable]	Ardur : int64
● Eignarhlutfall [nullable]	Eignarhlutfall : float
● Fláki [nullable]	Flaki : string
● Nafn [nullable]	Nafn : string
● Tegund [enum, code, nullable]	Tegund : string

Hlunnindild

Skilgreining eigindis

Einkvæmt auðkenni hlunnindis.

Til þess að geta aðgreint öll hlunnindi.

Heiti	HlunnindiId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	HlunnindiId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Arður**Skilgreining eigindis**

Arður er einföldun á hugtakinu rekstrarhagnaður. Fasteignamat hlunninda er reiknað sem 10 sinnum þessi arður.

Til þess að geta reiknað fasteignamat hlunninda.

Heiti	Arður
Gagnatýpa	int64
Dæmi	234987

Eignarhlutfall**Skilgreining eigindis**

Hluttur hvers lands í hlunnindum. Innan lands er hlutdeild milli fasteigna almennt jafnskipt.

Til þess að geta deilt fasteignamati hlunninda niður á fasteignir.

Heiti	Eignarhlutfall
Gagnatýpa	float
Dæmi	0.28

Fláki

Skilgreining eigindis

Landfræðileg afmörkun hlunninda, hvort sem það er svæði, punktur eða lína.

Svo hægt sé að staðsetja hlunnindi og sjá á kortagrunni.

Heiti	Flaki
Gagnatýpa	string
Dæmi	Túlkað sem svæði á korti

Nafn**Skilgreining eigindis**

Heiti hlunnindis. Þetta getur verið nafn laxveiðiár eða annað lýsandi nafn.

Til að lýsa hlunnindinu fyllilega.

Heiti	Nafn
Gagnatýpa	string
Dæmi	Laxá í Aðaldal

Tegund**Skilgreining eigindis**

Samkvæmt 5. mgr 7. gr. [Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat 406/1978](#) eru fyrir fram skilgreindar tegundir hlunninda. Mögulegar tegundir eru veiði, reki, dúnntekja, eggjatekja, jarðhiti.

Til að flokka hlunnindi eftir tegund.

Heiti	Tegund
Gagnatýpa	string
Dæmi	Veiði
Varðreglur (guards)	Tegund hlunnindis verður að vera ein af: veiði, reki, dúnntekja, eggjatekja, jarðhiti. value in ['veiði', 'reki', 'dúnntekja', 'eggjatekja', 'jarðhiti']

Vensl

Hlunnindi → Matseining

Skilgreining vensla

Hlunnindi er sjálfstæð Matseining. Matseining tilheyrir matshluta.

Tegund vensla: Samsetning (Composition)

Vensl (kind)	Samsetning (Composition)
Frá (source)	Fasteignamat::Hlunnindi 1 <i>hlunnindi</i>
Til (target)	Fasteignamat::Matseining 1 <i>matseining</i>

**1.2.3 Kaupsamningur****Skilgreining****Skilgreining hugtaks**

Kaupsamningur eru þinglýst samkomulag um kaup og sölu á fasteign eða hluta af fasteign. Hægt er að gera kaupsamning um óskilgreindan eða skilgreindan hluta af fasteign.

Til að halda utan um veltu og verð fasteigna. Með því að halda utan um alla kaupsamninga getum við fylgst með þróun fasteignamarkaðar. Upplýsingar eru notaðar til almennrar upplýsingagjafar til hagaðila, útreiknings fasteignamats og útgáfu vísitala. Hægt að gera kaupsamning fyrir 50% hlut í fasteign en það er líka hægt að gera kaupsamning fyrir bílskúrin eða bílastæðið.

Heiti hugtaks	Kaupsamningur
----------------------	---------------

Eigindi

Kaupsamningur	
● Kaupsamningsnúmer [key, unique, opaque, auto, required, system]	Kaupsamningsnumer : int64
● Kaupverð [nullable]	Kaupverd : int64
● Móttökudagur [auto, nullable, system]	Mottokudagur : string
● Núvirt kaupverð [derived, nullable]	Nuvirt_kaupverd : int64
● Ónothæfur [enum, code, derived, required]	Onothæfur : boolean
● Þinglýsingardagur [auto, nullable, system]	Thinglysingardagur : date
● Tímaleiðrétt kaupverð [derived, nullable]	Tímaleidrett_kaupverd : decimal
● Útgáfudagur [auto, nullable, system]	Utgafudagur : datetime

Kaupsamningsnúmer

Skilgreining eigindis

Einkvæmt númer fyrir hvern kaupsamning.

Til þess að geta aðgreint alla kaupsamninga.

Heiti	Kaupsamningsnumer
Gagnatýpa	int64
Dæmi	708932
Varðreglur (guards)	Kaupsamningsnúmer verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Kaupverð

Skilgreining eigindis

Kaupverð er upphæðin sem tilgreind er í hverjum kaupsamningi. Alltaf gefið upp í krónum.

Til þess að vita hvað verið er að borga fyrir fasteignir.

Heiti	Kaupverd
Gagnatýpa	int64
Dæmi	53500000

Móttökudagur

Skilgreining eigindis

Dagurinn sem kaupsamningur var móttekinn og dagbókarfærður hjá sýslumanni.

Til þess að vita hvenær kaupsamningur var móttekinn.

Heiti	Mottokudagur
Gagnatýpa	string
Dæmi	2010-12-30

Núvirt kaupverð

Skilgreining eigindis

TODO

TODO

Heiti	Nuvirt_kaupverd
Gagnatýpa	int64
Dæmi	TODO

Ónothæfur

Skilgreining eigindis

Merking á kaupsamning sem segir til um hvort samningurinn sé nothæfur í gagnavinnslu. Mögulegar ástæður: milli_skyldra, astandibotavant, seldadhluta, galladur, fjarmalastofnunkaupir, fjarmalastofnunsalur, greitt_med_lausafe, greitt_med_fasteign, kvod_um_notkun, of_uppl_um_stgrverd.

Til þess að greina milli nothæfra og ónothæfra kaupsamninga við gagnavinnslu.

Heiti	Onothæfur
Gagnatýpa	boolean
Dæmi	false

Þinglýsingardagur

Skilgreining eigindis

Dagurinn sem kaupsamningi er þinglýst hjá sýslumanni.

Til þess að vita hvenær kaupsamningur var þinglýstur.

Heiti	Thinglysingardagur
Gagnatýpa	date
Dæmi	2010-12-30

Tímaleiðrétt kaupverð

Skilgreining eigindis

Kaupverð kaupsamnings uppreiknað til ákveðinnar dagsetningar. Tímaleiðrétt kaupverð er alltaf gefið í krónum.

Til þess að nýta gamla kaupsamninga til tölfræðigreiningar og við útreikning fasteignamats.

Heiti	Timaleidrett_kaupverd
Gagnatýpa	decimal
Dæmi	64875221.00

Útgáfudagur

Skilgreining eigindis

Dagurinn sem kaupsamningur var útgefinn. Þessi dagsetning er oftast undirskriftardagsetningin.

Til þess að vita hvenær kaupsamningur var útgefinn.

Heiti	Utgafudagur
Gagnatýpa	datetime
Dæmi	2010-12-30

Vensl

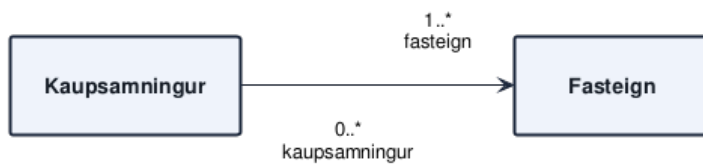
Kaupsamningur → Fasteign

Skilgreining vensla

Kaupsamningar eru gerðir á fasteignir. Hver kaupsamningur getur verið á eina eða margar fasteignir.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Kaupsamningur 0..* <i>kaupsamningur</i>
Til (target)	Fasteignamat::Fasteign 1..* <i>fasteign</i>
Stefna (navigability)	Kaupsamningur → Fasteign

**1.2.4 Kvöð****Skilgreining**

Skilgreining hugtaks

Kvaðir eru takmarkanir sem fylgja fasteign og hafa bein áhrif á markaðsvirði fasteigna til lækkunar.

Lögbundið samkvæmt 5. mgr. 8. gr. [Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat 406/1978](#).

Heiti hugtaks	Kvöð
---------------	------

Eigindi

Kvöð	
● KvodId [key, unique, opaque, auto, required, system]	KvodId : int64
● Tegund [enum, code, nullable]	Tegund : string

KvodId**Skilgreining eigindis**

Einkvæmt auðkenni kvaðar.

Til þess að geta aðgreint allar kvaðir.

Heiti	KvodId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	KvodId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Tegund

Skilgreining eigindis

Segir til um hvers konar kvöð um ræðir. Hverri tegund kvaðar fylgir aðferð við að reikna fasteignamat fasteignar sem viðkomandi kvöð á við um.

Svo hægt sé að samræma aðferðarfræði við útreikning fasteignamats fyrir gefna kvöð.

Heiti	Tegund
Gagnatýpa	<i>string</i>
Dæmi	Endurstofnsverð uppreiknað með byggingarvísitölu

Vensl

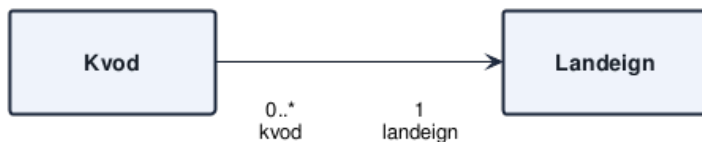
Kvod → Landeign

Skilgreining vensla

Kvaðir eru settar á landeignir. Hver landeign getur verið með enga eða fleiri kvaðir.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Kvod 0..* <i>kvod</i>
Til (target)	Fasteignamat::Landeign 1 <i>landeign</i>
Stefna (navigability)	Kvod → Landeign

**1.2.5 Landeign**

Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Landeign er skilgreind í Landeignaskrá.

Svo hægt sé að halda utan um á hvaða landeignum fasteignir eru. Þar sem landeignir eru upphaflega skilgreindar í umdæmi Landeignaskrár eru einungis listað hér eigindi sem eiga einungis við fasteignamatshluta landeigna.

Heiti hugtaks	Landeign
---------------	----------

Eigindi

Landeign	
● LandeignId [key, unique, opaque, auto, required, system]	LandeignId : int64
● Ástand [nullable]	Astand : int32
● Gæði [nullable]	Gaedi : int32
● Metið Flatarmál [nullable]	Metid_flatarmal : float

LandeignId

Skilgreining eigindis

Einkvæmt auðkenni landeignar.

Til þess að geta aðgreint allar landeignir.

Heiti	LandeignId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	LandeignId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Ástand

Skilgreining eigindis

Ástand lands á við um hversu vel er landinu viðhaldið. Ástand er gefið í heiltölum á skalanum 0 til 5 þar sem 5 er vel við haldið. Frekari lýsingu á ástandi má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta land sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Astand
Gagnatýpa	int32
Dæmi	3

Gæði

Skilgreining eigindis

Gæði lands á við um hversu vel landið liggur. Gæði eru gefin í heiltölum á skalanum -2 til 2 þar sem 0 eru meðalgæði. Frekari lýsingu á gæðum má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta land sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Gæði
Gagnatýpa	int32
Dæmi	-1

Metið Flatarmál

Skilgreining eigindis

Flatarmál fyrir matslegar forsendur. Þarf ekki að vera það sama og skráð flatarmál. Sé stærð af einhverjum ástæðum ekki rétt í Landeignaskrá er hægt að breyta henni með metnu flatarmáli. Metið flatarmál er alltaf gefið í fermetrum (m^2).

Svo hægt sé að reikna fasteignamat á grundvelli raunverulegs flatarmáls.

Heiti	Metid_flatarmal
Gagnatýpa	float
Dæmi	15472.9

Vensl

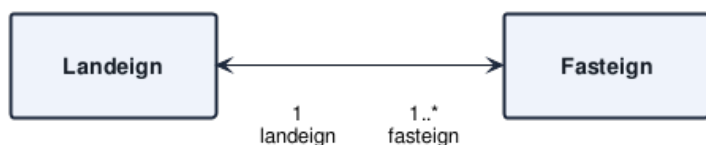
Landeign → Fasteign

Skilgreining vensla

Hver landeign getur innihaldið eina eða fleiri fasteignir.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Landeign 1 <i>landeign</i>
Til (target)	Fasteignamat::Fasteign 1..* <i>fasteign</i>
Stefna (navigability)	Landeign → Fasteign · Fasteign → Landeign



1.2.6 Matsaðferð

**Skilgreining****Skilgreining hugtaks**

Matsaðferðir eru þær aðferðir sem beitt er við útreikning fasteignamats.

Matsaðferðarnúmerið tilgreinir hvaða matsaðferð er beitt við útreikning fasteignamats matseiningar.

Matsaðferðir eru þróaðar sjálfstætt og eru fyrirfram skilgreindar og taka almennt litlum breytingum frá ári til árs. Matsaðferðir hafa bæði hugmyndafræði og aðferðafræði og hvoru tveggja þarf að vera skýrt og útskýranlegt fyrir utanaðkomandi aðilum. Skilgreindar matsaðferðir eru: Atvinnumat, Framreikningur, Íbúðarmat, Landmat, Markaðsleiðrétt kostnaðarmat, Sumarhúsamat.

Atvinnumat

Atvinnumat er matsaðferð fyrir atvinnueignir sem ganga alla jafna kaupum og sölum á markaði.

Hugmyndafræði

Fasteignir sem ganga kaupum og sölum á markaði og við eigum kaupsamninga um er hægt að meta með því að nota kaupverðið í þeim kaupsamningum sem á við um þær eignir beint til þess að framleiða fasteignamat. Til þess er framleitt tölfræðilegt líkan sem nýtir sér ýmsar forsendur.

Þær forsendur sem tölfræðilega líkanið á erfitt með að nýta á markverðan hátt eru teknar út fyrir líkanið og beitt þannig að áhrif þeirra eru fyrirfram ákveðin.

Aðferðarfræði

Tölfræðilegu líkönin sem eru útbúin eru línulegar aðhvarfsgreiningar sem miða að því að nota ýmsar upplýsingar fasteignar til þess að finna sambandið milli þeirra og tímaleiðréttis kaupverðs eignarinnar.

Þremur tölfræðilegum líkönum er svo beitt til þess að reikna mat á matseiningar, fyrir skrifstofur og verslanir og iðnaðareignir. Eftir að líkönin hafa reiknað líklegt markaðsvirði matseiningar er bætt við svokallaðri “stærðarleiðréttingu” sem miðar að því að leiðrétta þann bjaga sem myndast við líkanagerðina vegna þess hve mikið fleiri kaupsamningar eru á litlar atvinnueignir en stórar og því vanmetur líkanið litlar eignir en ofmetur stórar eignir. Einnig er tekið tillit til stórra lóða en ef lóð er stærri en 3000fm er reiknað landmat fyrir þá fermetra sem eru umfram það. Tekið er sérstaklega tillit til ástands og gæða fasteignar ásamt matsstigi.

Öllu landinu er skipt upp í matssvæði atvinnueigna og tölfræðilega líkanið áætlað staðsetningaráhrif hvers matssvæðis.

Forsendur:

- Kaupverð → Kaupskrá
- Metið flatarmál → Mannvirkjaskrá
- Tegund eignar (skrifstofa, verslun, iðnaður, geymsla, salur) → Fasteignamat
- Hæð (kjallari, jarðhæð, 2. hæð, o.s.frv.) → Mannvirkjaskrá
- Fjöldi hæða → Mannvirkjaskrá
- Er lyfta? → Mannvirkjaskrá
- Metið byggingarár → Fasteignamat
- Byggingarefni (stál, timbur eða steyp) → Mannvirkjaskrá
- Er bílageymsla? → Mannvirkjaskrá
- Lóðastærð → Landeignaskrá
- Staðsetning → Landeignaskrá
- Ástand → Fasteignamat
- Gæði → Fasteignamat

Framreikningur

Framreikningur er matsaðferð fyrir fasteignir sem falla ekki undir aðrar matsaðferðir. Markmiðið er að sem fæstar eignir séu í þessari matsaðferð.

Hugmyndafræði

Matseiningar sem eru svo sérstakar að ekki fæst gott mat á þær með öðrum aðferðum fá handvirkt reiknað mat sem er svo framreiknað á hverju ári. Framreikningurinn er ákvarðaður út frá tegund matseiningarinnar, en hlutfallsleg heildar-breyting fasteignamats sambærilegra matseininga er notað.

Aðferðarfræði

Þær matseiningar sem eru í öðrum matsaðferðum eru teknar og heildar fyrirhugað fasteignamat hverrar tegundar matseiningar er deilt með heildar fasteignamati og þannig fundin hlutfallsleg heildarbreyting fasteignamats þeirrar tegundar. Það hlutfall er svo notað til þess að reikna breytingu fasteignamats eigna sem eru í framreikningi.

Forsendur:

- Hlutfallsleg heildarbreyting fasteignamats → Fasteignamat
- Handreiknað mat → Fasteignamat

Íbúðarmat

Íbúðarmat er matsaðferð fyrir íbúðareignir sem ganga alla jafna kaupum og sölum á markaði.

Hugmyndafræði

Fasteignir sem ganga kaupum og sölum á markaði og við eigum kaupsamninga um er hægt að meta með því að nota kaupverðið í þeim kaupsamningum sem á við um þær eignir beint til þess að framleiða fasteignamat. Til þess er framleitt tölfraðilegt líkan sem nýtir sér ýmsar forsendur.

Þær forsendur sem tölfraðilega líkanið á erfitt með að nýta á markverðan hátt eru teknar út fyrir líkanið og beitt þannig að áhrif þeirra eru fyrirfram ákveðin.

Aðferðarfræði

Tölfraðilegu líkönin sem eru útbúin eru línulegar aðhvarfsgreiningar sem miða að því að nota ýmsar upplýsingar fasteignar til þess að finna sambandið milli þeirra og tímaleiðréttis kaupverðs eignarinnar.

Fjórum tölfraðilegum líkönum er svo beitt til þess að reikna mat á matseiningar, fyrir sérbylí og fjölbylí á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni. Eftir að líkönin hafa reiknað líklegt markaðsvirði matseiningar er tekið tillit til stórra lóða en ef lóð er stærri en 1200fm er reiknað landmat fyrir þá fermetra sem eru umfram það. Tekið er sérstaklega tillit til ástands og gæða fasteignar ásamt matsstigi.

Öllu landinu er skipt upp í matssvæði íbúðareigna og tölfraðilegu líkönin áætla staðsetningaráhrif hvers matssvæðis.

Forsendur:

- Kaupverð → Kaupskrá
- Metið flatarmál (íbúð, bílskúr, geymsla, kjallari, ris, o.s.frv.) → Mannvirkjaskrá
- Tegund eignar (fjölbylí, sérbylí, raðhús, parhús, einbylí, o.s.frv.) → Fasteignamat
- Hæð (kjallari, jarðhæð, 2. hæð, o.s.frv.) → Mannvirkjaskrá
- Fjöldi hæða → Mannvirkjaskrá
- Er lyfta? → Mannvirkjaskrá
- Metið byggingarár → Fasteignamat
- Byggingarefni (stál, timbur eða steyp) → Mannvirkjaskrá
- Fjöldi bílastæða → Mannvirkjaskrá
- Fjöldi hreinlætistækja → Mannvirkjaskrá
- Fjöldi baðherbergja → Mannvirkjaskrá
- Fjöldi íbúða í fasteign → Mannvirkjaskrá
- Á jörð? → Landeignaskrá

- Ósamþykkt íbúð → Mannvirkjaskrá
- Ummál → Mannvirkjaskrá
- Lóðastærð → Landeignaskrá
- Staðsetning → Landeignaskrá
- Ástand → Fasteignamat
- Gæði → Fasteignamat

Landmat

Landmat er matsaðferð fyrir land.

Hugmyndafræði

Þegar ekkert er byggt á landi er ekki hægt að beita neinum aðferðum sem notast við upplýsingar um mannvirki við útreikning á fasteignamati — það eina sem til er landeignin sjálf — og þá er landmat notað.

Matsaðferðina er svo líka hægt að nota til þess að reikna verðmæti lands þegar öðrum aðferðum er beitt en þær ná ekki utan um stærð landsins.

Aðferðarfræði

Til þess er öllu landinu skipt upp í verðflokka sem fá allir skilgreint fermetraverð og fjöldi fermetra í hverri landeign í hverjum þessara verðflokka notað til þess að finna verðmæti landeignar. Eignarhlutur hverrar fasteignar í hverri landeign er svo notað til þess að finna verðmæti lands hverrar fasteignar.

Með þessari aðferð er líka hægt að finna meðalverð lands fasteignar á fermetra. Þannig er hægt að skilgreina fermetrafjöldann sem ætti að fá landmat fyrir hvaða eign sem er. Þannig má bæta við landmati við aðrar matsaðferðir þegar fasteign hefur mjög stórar lóðir sem aðrar matsaðferðir ná ekki jafn vel utan um.

Forsendur:

- Flatarmál → Landeignaskrá
- Verðflokkur → Fasteignamat

Markaðsleiðrétt kostnaðarmat

Markaðsleiðrétt kostnaðarmat er matsaðferð fyrir eignir sem ganga alla jafna ekki kaupum og sölum á markaði, svo sem skólar, opinberar byggingar og flóknar sérhæfðar eignir.

Hugmyndafræði

Fasteignir sem ganga almennt ekki kaupum og sölum er ekki hægt að gera ráð fyrir að beri sambærilegt fasteignamat og eignir sem eru á opnum markaði. Með því að áætla að eignir í markaðsleiðréttu kostnaðarmati beri lægra fasteignamat en eignir í öðrum matsaðferðum og að markaðsvirði eigna sé í hlutfalli við kostnaðarmat, má draga þá ályktun að með því að nota hlutfall milli fasteignamats og kostnaðarmats eigna sem eru á opnum markaði megi finna áætlað hámarksverð fasteigna sem ekki eru á opnum markaði.

Aðferðarfræði

Fundið er hlutfallið milli fasteignamats og afskrifaðs endurstofnsverðs (aest) hverrar tegundar fasteignar í hverju sveitarfélagi og hverjum landshluta. Það hlutfall er svo margfaldað með afskrifuðu endurstofnsverði eigna í markaðsleiðréttu kostnaðarmati og þannig fundið áætlað fasteignamat ef eignin væri á opnum markaði. Það áætlaða fasteignamat er svo stuðlað niður til þess að endurspegla lægra markaðsvirði af völdum skorts á eftirspurn.

Einnig er tekið tillit til stórra lóða en ef lóð er stærri en 3000fm er reiknað landmat fyrir þá fermetra sem eru umfram það. Tekið er sérstaklega tillit til ástands og gæða fasteignar ásamt matsstigi.

Hvort hlutfallið milli fasteignamats og aest í sveitarfélagi eða landshluta er notað fer eftir fjölda eigna í sveitarfélaginu: séu þær 25 eða fleiri telur sveitarfélagið 100%, séu þær 0 telur landshlutinn 100%.

Forsendur:

- Kaupverð → Kaupskrá
- Afskrifað endurstofnsverð → Brunabótamat
- Tegund eignar (íbúð, iðnaður, sumarhús, o.s.frv.) → Fasteignamat
- Landstærð → Landeignaskrá
- Staðsetning → Landeignaskrá
- Ástand → Fasteignamat
- Gæði → Fasteignamat

Sumarhúsamat

Sumarhúsamat er matsaðferð fyrir sumarhús sem ganga alla jafna kaupum og sölum á markaði.

Hugmyndafræði

Fasteignir sem ganga kaupum og sölum á markaði og við eigum kaupsamninga um er hægt að meta með því að nota kaupverðið í þeim kaupsamningum sem á við um þær eignir beint til þess að framleiða fasteignamat. Til þess er framleitt tölfraðilegt líkan sem nýtir sér ýmsar forsendur.

Þær forsendur sem tölfraðilega líkanið á erfitt með að nýta á markverðan hátt eru teknar út fyrir líkanið og beitt þannig að áhrif þeirra eru fyrirfram ákveðin.

Aðferðarfræði

Tölfraðilega líkanið sem er útbúið er línuleg aðhvarfsgreining sem miðar að því að nota ýmsar upplýsingar fasteignar til þess að finna sambandið milli þeirra og tímaleiðréttis kaupverðs eignarinnar. Eftir að líkanið hefur reiknað líklegt markaðsvirði matseiningar er tekið tillit til stórra lóða en ef lóð er stærri en 3000fm er reiknað landmat fyrir þá fermetra sem eru umfram það. Tekið er sérstaklega tillit til ástands og gæða fasteignar ásamt matsstigi.

Öllu landinu er skipt upp í matssvæði sumarhúsa og tölfraðilega líkanið áætlað staðsetningaráhrif hvers matssvæðis.

Forsendur:

- Kaupverð → Kaupskrá
- Metið flatarmál → Mannvirkjaskrá
- Flatarmál svefnlofts → Mannvirkjaskrá
- Flatarmál kjallara/bílskúrs/geymslu/skýla → Mannvirkjaskrá
- Fjöldi hæða → Mannvirkjaskrá
- Metið byggingarár → Fasteignamat
- Fjöldi húsa → Mannvirkjaskrá
- Er rafveita → Fasteignamat
- Er vatnsveita → Fasteignamat
- Er vegur → Fasteignamat

- Fjarlægð frá háspennulínu → Landeignaskrá
- Lóðarstærð → Landeignaskrá
- Staðsetning → Landeignaskrá
- Ástand → Fasteignamat
- Gæði → Fasteignamat

Heiti hugtaks	Matsadferd
---------------	------------

Eigindi

Matsaðferð	
• Matsaðferðarnúmer [key, unique, auto, required, system]	Matsadferdarnumer : int32
• Heiti [nullable]	Heiti : string

Matsaðferðarnúmer

Skilgreining eigindis

Einkvæmt númer fyrir hverja matsaðferð.

Aðgreina hverja matsaðferð.

Heiti	Matsadferdarnumer
Gagnatýpa	int32
Dæmi	3
Varðreglur (guards)	Matsaðferðarnúmer verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Heiti

Skilgreining eigindis

Nafn matsaðferðar svo að skýrt er hvers konar tegundir matseininga matsaðferðin tekur til.

Samræma hvernig fólk talar um matsaðferðir.

Heiti	Heiti
Gagnatýpa	string
Dæmi	Íbúðarmat

Vensl

Matsadferd → Matseining

Skilgreining vensla

Hver matseining er í einni matsaðferð.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Matsadferd <i>1 matsadferd</i>
Til (target)	Fasteignamat::Matseining <i>1..* matseining</i>
Stefna (navigability)	Matsadferd → Matseining · Matseining → Matsadferd

**1.2.7 Matseining**

Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Matseining er sú eining sem notuð er við framkvæmd fasteignamats.

Matseining geymir allar þær upplýsingar og eigindi sem nýtt eru við framkvæmd fasteignamats. Hver fasteign samanstendur af matseiningum og er alltaf að minnsta kosti ein matseining. Mat allra matseininga innan fasteignar er lagt saman og þannig er myndað fasteignamat.

Til eru fjölmargar tegundir matseininga, t.d. Borgartún 21, bílskúr í hlíðunum og hlunnindi. Í lang flestum tilfellum jafngildir ein matseining einni fasteign. Þó eru tilfelli þar sem matseiningar einnar fasteignar eru tvær eða fleiri.

Dæmi um það eru t.d.

- Íbúð og eignarhluti í hlunnindi
- Sumarhús á stórrri jörð
- Skrifstofa og verslun innan sömu fasteignar

Heiti hugtaks	Matseining

Eigindi

Matseining

- **Matseiningld** [key, unique, opaque, auto, required, system]
Matseiningld : int64
- **Metið byggingarar** [nullable]
Byggingarar : int32
- **Byggingarstig** [auto, nullable, system]
Byggingarstig : string
- **Efni útveggja** [enum, code, nullable, system]
Efni_utveggja : int32
- **Fasteignamat** [derived, nullable]
Fasteignamat : int64
- **Fjöldi hæða** [derived, nullable, system]
Fjoldi_haeda : int32
- **Fjöldi herbergja** [derived, nullable]
Fjoldi_herbergja : int32
- **Flatarmál** [derived, nullable, system]
Flatarmal : float
- **Grunnmat** [derived, nullable]
Grunnmat : int64
- **Hlutfall mats** [derived, nullable]
Hlutfall_mats : float
- **Höfuðborgarmat** [derived, nullable]
Hofudborgarmat : int64
- **Inni ástand** [derived, nullable]
Inni_astand : int32
- **Inni gæði** [derived, nullable]
Inni_gaedi : int32
- **Lóðamat** [derived, nullable]
Lodamat : int64
- **Matsaðferd** [enum, code, nullable]
Matsadferd : int32
- **Matsstig** [nullable]
Matsstig : int32
- **Úti ástand** [derived, nullable]
Uti_astand : int32
- **Úti gæði** [derived, nullable]
Uti_gaedi : int32

MatseiningId

Skilgreining eigindis

Einkvæmt auðkenni matseiningar.

Til þess að geta aðgreint allar matseiningar.

Heiti	MatseiningId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	MatseiningId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Metið byggingarár

Skilgreining eigindis

Byggingarár er skilgreint í Umdæmi Mannvirkjaskrár. Metið byggingarár tilheyrir hins vegar umdæmi fasteignamats og getur verið frábrugðið byggingarári Mannvirkjaskrár.

Svo hægt sé að meta raunverulegan aldur fasteignar með tilliti til endurbygginga.

Heiti	Byggingarar
Gagnatýpa	int32
Dæmi	1964

Byggingarstig

Skilgreining eigindis

Byggingarstig eru skilgreind í umdæmi Mannvirkjaskrár.

Til þess að vita hvort að matseining sé fullbúin eða á hvaða stigi byggingar hún er.

Heiti	Byggingarstig
Gagnatýpa	string
Dæmi	B3

Efni útveggja**Skilgreining eigindis**

Segir til um byggingarefni matseiningar.

Svo hægt sé að taka tillit til efnis í fasteignamati.

Heiti	Efni_utveggja
Gagnatýpa	int32
Dæmi	3

Fasteignamat**Skilgreining eigindis**

Fasteignamat er skilgreint samkvæmt V.kafla laga [nr.6/2001](#). Fasteignamat er alltaf námundað: 0–999.999 að næsta 1.000; 1.000.000–1.999.999 að næsta 5.000; 2.000.000–9.999.999 að næstu 10.000; $\geq 10.000.000$ að næstu 50.000. Fasteignamat er í krónum.

Skattstofn fyrir sveitarfélögin og til að gefa hagaðilum hlutlægt verðmat.

Heiti	Fasteignamat
Gagnatýpa	int64
Dæmi	34000000

Fjöldi hæða

Skilgreining eigindis

Segir til um fjölda hæða matseiningar.

Grunnupplýsingar sem nýtast við útreikning fasteignamats og samantekt upplýsinga.

Heiti	Fjoldi_haeda
Gagnatýpa	int32
Dæmi	4

Fjöldi herbergja**Skilgreining eigindis**

Fjöldi herbergja segir til um fjölda herbergja (svefnherbergja og stofa) í matseiningu.

Notað við útreikning leiguvísitölu til að hópa líkar eignir saman.

Heiti	Fjoldi_herbergja
Gagnatýpa	int32
Dæmi	4

Flatarmál**Skilgreining eigindis**

Flatarmál upprunalega skilgreint í umdæmi Mannvirkjaskrá. Flatarmál er alltaf gefið í fermetrum (m^2).

Stærð matseiningar sem nýtist við útreikning fasteignamats.

Heiti	Flatarmal
Gagnatýpa	float
Dæmi	47.8

Grunnmat**Skilgreining eigindis**

Grunnmat er svipað fasteignamati en tekur bara tillit til hvað fasteignin er, hvar hún er og hversu stór hún sé. Notað til útreiknings á lóðamati.

Grunngildi sem lóðamat er reiknað af.

Heiti	Grunnmat
Gagnatýpa	int64
Dæmi	14000000

Hlutfall mats

Skilgreining eigindis

Vegið meðaltal matsstiga matseiningar. Reiknað sem hlutfall af mati á fullbúnu.

Svo hægt sé að reikna fasteignamat sem samsvarar hvar í uppbyggingu fasteign er.

Heiti	Hlutfall_mats
Gagnatýpa	float
Dæmi	0.59

Höfuðborgarmat

Skilgreining eigindis

Höfuðborgarmat er fasteignamat eigna eins og þær væru í meðal hverfi á höfuðborgarsvæðinu.

Til þess að Jöfnunarsjóður geti reiknað út greiðslur til sveitarfélaga.

Heiti	Hofudborgarmat
Gagnatýpa	int64
Dæmi	24000000

Inni ástand

Skilgreining eigindis

Efnislegt ástand matseiningar að innan. Lýsir hversu vel einingunni er viðhaldið. Ástand er gefið í heiltölum á skalanum 0 til 5 þar sem 5 er vel við haldið. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Inni_astand
Gagnatýpa	int32
Dæmi	4

Inni gæði**Skilgreining eigindis**

Gæði matseiningar að innan. Lýsir hönnun og hversu vel einingin þjónar tilgangi sínum. Gæði eru gefin í heiltölum á skalanum -2 til 2 þar sem 0 eru meðalgæði. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Inni_gaedi
Gagnatýpa	int32
Dæmi	-1

Lóðamat**Skilgreining eigindis**

Lóðamat er mat á virði lóða. Reiknað sem hlutfall af grunnmati.

Hluti fasteignamats sem lýsir verðmæti lóðarinnar.

Heiti	Lodamat
Gagnatýpa	int64
Dæmi	24000000

Matsaðferd**Skilgreining eigindis**

Kóði sem tilgreinir hvaða matsaðferð á við matseiningu. Mögulegar matsaðferðir eru: 1=Íbúðarmat, 2=Atvinnumat, 3=Landmat, 4=Sumarhúsamat, 5=Framreikningur, 6=Markaðsleiðrétt kostnaðarmat.

Vita hvaða aðferð á að beita til að reikna fasteignamat matseiningar.

Heiti	Matsaðferð
Gagnatýpa	int32
Dæmi	3

Matsstig

Skilgreining eigindis

Matsstig lýsa því hvar í byggingarferlinu mannvirkið er.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Matsstig
Gagnatýpa	int32
Dæmi	-1

Úti ástand

Skilgreining eigindis

Efnislegt ástand matseiningar að utan. Lýsir hversu vel einingunni er viðhaldið. Ástand er gefið í heiltölum á skalanum 0 til 5 þar sem 5 er vel við haldið. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Uti_astand
Gagnatýpa	int32
Dæmi	2

Úti gæði

Skilgreining eigindis

Gæði matseiningar að utan. Lýsir hönnun og hversu vel einingin þjónar tilgangi sínum. Gæði eru gefin í heiltölum á skalanum -2 til 2 þar sem 0 eru meðalgæði. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Uti_gaedi
Gagnatýpa	int32
Dæmi	-2

Vensl

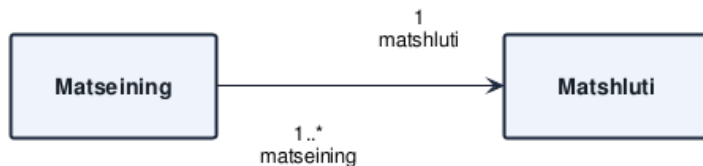
Matseining → Matshluti

Skilgreining vensla

Matseining tilheyrir matshluta.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Matseining 1..* <i>matseining</i>
Til (target)	Fasteignamat::Matshluti 1 <i>matshluti</i>
Stefna (navigability)	Matseining → Matshluti



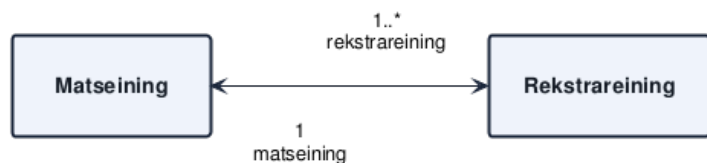
Matseining → Rekstrareining

Skilgreining vensla

Matseiningar eru myndaðar úr einni eða fleiri rekstrareiningum. Tvær rekstrareiningar gætu verið sama matseiningin, t.d. íbúð ásamt bílskúr.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Matseining 1 <i>matseining</i>
Til (target)	Fasteignamat::Rekstrareining 1..* <i>rekstrareining</i>
Stefna (navigability)	Matseining → Rekstrareining · Rekstrareining → Matseining



1.2.8 Matsgerð



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Matsgerð táknar framkvæmd útreiknings fasteignamats.

Matsgerðin heldur utan um þær upplýsingar sem snúa að framkvæmd hvers fasteignamats. Matsgerðir halda því utan um hvaða forsendur liggja að baki hverju mati, hvenær matið var framkvæmt og við hvaða tilefni. Matsgerðir eru því eins konar skráning og halda utan um hverja einustu framkvæmd fasteignamats.

Gildandi matsgerð hvers matseiningar geymir reiknað mat hennar. Fasteign inniheldur a.m.k. eina matseiningu og er fasteignamat þeirrar fasteignar því summa gildandi matsgerða þeirra matseininga sem tilheyra fasteigninni.

Heiti hugtaks	Matsgerð
---------------	----------

Eigindi

Matsgerð	
● MatsgerdId [key, unique, opaque, auto, required, system]	MatsgerdId : int64
● Dagsetning [auto, nullable, system]	Dagsetning : string
● Fasteignamat [derived, nullable]	Fasteignamat : int64
● Gerð [enum, code, auto, nullable, system]	Gerd : string
● Skráning matseiningar [object, auto, nullable, system]	Skraning : string

MatsgerdId

Skilgreining eigindis

Einkvæmt auðkenni matsgerðar.

Til þess að geta aðgreint allar matsgerðir.

Heiti	MatsgerdId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	MatsgerdId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Dagsetning

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning sem matsgerð var framkvæmd.

Svo hægt sé að skrásetja tímasetningu matsgerðar og fletta upp nákvæmlega hvaða mat var virkt á hvaða tímapunkti.

Heiti	Dagsetning
Gagnatýpa	string
Dæmi	2025-06-10

Fasteignamat

Skilgreining eigindis

Reiknað fasteignamat matseiningar við matsgerð.

Sýnir upphæð reiknaðs fasteignamats viðeigandi matseiningar.

Heiti	Fasteignamat
Gagnatýpa	int64
Dæmi	75250000

Gerð

Skilgreining eigindis

Segir til um gerð eða tegund matsgerðar. Gerð matsgerðar segir til um hvort um sé að ræða árlegt endurmat eða sérstakt endurmat í kjölfar t.d. endurmatsbeiðnar, dómsúrskurðar eða ákvörðunar yfirfasteignamatsnefndar.

Vita hvers konar matsgerð var framkvæmd.

Heiti	Gerd
Gagnatýpa	string
Dæmi	Árlegt endurmat

Skráning matseiningar

Skilgreining eigindis

Sýnir eigindi matseiningar við matsgerð.

Til þess að geyma þær forsendur sem lágu að baki hvers endurmats. Skráningin geymir eigindi matseiningarinnar á þeirri dagsetningu sem matsgerð fór fram.

Heiti	Skráning
Gagnatýpa	string

Vensl

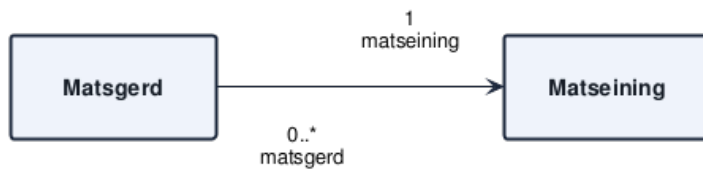
Matsgerð → Matseining

Skilgreining vensla

Gildandi matsgerð hversrar matseiningar geymir reiknað mat hennar. Hver matseining fær sína matsgerð í hverju mati.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Matsgerð 0..* <i>matsgerð</i>
Til (target)	Fasteignamat::Matseining 1 <i>matseining</i>
Stefna (navigability)	Matsgerð → Matseining

**1.2.9 Matssvæði****Skilgreining**

Skilgreining hugtaks

Matssvæði eru svæði sem hafa sömu áhrif staðsetningar í fasteignamati.

Fasteignum er flokkast í matssvæði eftir staðsetningu. Fasteignir sem eru í sama matssvæði fá sama staðsetningarst uðul. Allar fasteignir eru í matssvæði.

Heiti hugtaks	Matssvaedi
---------------	------------

Eigindi

Matssvæði	
● Matssvæðisnúmer [key, unique, auto, required, system]	Matssvaedisnumber : int32
● Fláki [nullable]	Flaki : string
● Heiti [nullable]	Heiti : string
● Stuðull [derived, nullable]	Studull : float
● Tegund [enum, code, nullable]	Tegund : string

Matssvæðisnúmer**Skilgreining eigindis**

Matssvæðisnúmer er einkvæmt númer fyrir hvert matssvæði.

Aðgreina hvert einasta matssvæði.

Heiti	Matssvaedisnumber
Gagnatýpa	int32
Dæmi	94
Varðreglur (guards)	Matssvæðisnúmer verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Fláki

Skilgreining eigindis

Fláki er það landfræðilega svæði sem skilgreinir matssvæðið.

Til þess að vita hvar matssvæðið er.

Heiti	Flaki
Gagnatýpa	string

Heiti

Skilgreining eigindis

Heiti er nafn matssvæðisins.

Til þess að vita um hvaða svæði verið er að tala.

Heiti	Heiti
Gagnatýpa	string
Dæmi	Hlíðar

Stuðull

Skilgreining eigindis

Stuðull eru áhrif sem matssvæði hefur á fasteignamat fasteigna í matssvæðinu.

Svo fasteignamat taki tillit til staðsetningar fasteignar og endurspeglar mar kaðsvirði sem best.

Heiti	Stuðull
Gagnatýpa	float
Dæmi	1.05

Tegund

Skilgreining eigindis

Vísar til þess hvort matssvæði sé undirmatssvæði eða ekki.

Svo hægt sé að vita hvort svæðið sé matssvæði eða undirmatssvæði.

Heiti	Tegund
Gagnatýpa	string
Dæmi	matssvæði

Vensl

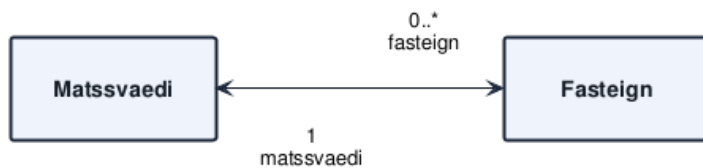
Matssvaedi → Fasteign

Skilgreining vensla

Allar fasteignir eru í matssvæði.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Fasteignamat::Matssvaedi 1 <i>matssvaedi</i>
Til (target)	Fasteignamat::Fasteign 0..* <i>fasteign</i>
Stefna (navigability)	Matssvaedi → Fasteign · Fasteign → Matssvaedi



1.2.10 Rekstrareining



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Rekstrareiningar fasteignamats byggja á rekstrareiningum sem skilgreindar eru í Mannvirkjaskrá, en eru þó aðeins frábrugnar.

Matseiningar eru myndaðar úr rekstrareiningum. Þær halda utan um margar nauðsynlegar stærðir sem við koma fasteignamati. Helst má þær nefna auka eigindi þeirra á borð við: Matsstig, Metið byggingarár, ástands- og gæðastuðla.

Heiti hugtaks	Rekstrareining
---------------	----------------

Eigindi

Rekstrareining	
● Rekstrareiningld [key, unique, opaque, auto, required, system]	Rekstrareiningld : int64
● Byggingarstig [auto, nullable, system]	Byggingarstig : string
● Efni útveggja [enum, code, nullable]	Efni_utveggja : string
● Er lyfta [nullable]	Er_lyfta : boolean
● Fjöldi hæða [derived, nullable]	Fjoldi_haeda : int32
● Fjöldi herbergja [derived, nullable]	Fjoldi_herbergja : int32
● Inni ástand [nullable]	Inni_astand : int32
● Inni gæði [nullable]	Inni_gaedi : int32
● Matsstig [nullable]	Matsstig : int32
● Metið byggingarár [nullable]	Metid_byggingarar : int32
● Þakíbúð [nullable]	Thakibud : boolean
● Úti ástand [nullable]	Uti_astand : int32
● Úti gæði [nullable]	Uti_gaedi : int32

RekstrareiningId

Skilgreining eigindis

Einkvæmt auðkenni rekstrareiningar.

Til þess að geta aðgreint allar rekstrareiningar.

Heiti	RekstrareiningId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	RekstrareiningId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Byggingarstig

Skilgreining eigindis

Byggingarstig eru skilgreind í umdæmi Mannvirkjaskrár.

Til þess að vita hvort að rekstrareining sé fullbúin eða á hvaða stigi byggingar hún er.

Heiti	Byggingarstig
Gagnatýpa	string
Dæmi	B3

Efni útveggja

Skilgreining eigindis

Úr hverju er rekstrareiningin byggð. Mögulegt efni: steypa, holsteinn, múrsteinn, forsteypt, timbur, stál, blandur af tveimur efnum, og annað.

Svo hægt sé að meta áhrif byggingarefnis á fasteignamat.

Heiti	Efni_utveggja
Gagnatýpa	string
Dæmi	Múrsteinn + Timbur

Er lyfta

Skilgreining eigindis

Segir til um hvort að lyfta sé í rekstrareiningu.

Svo fasteignamat geti tekið mið af því hvort að lyfta sé til staðar.

Heiti	Er_lyfta
Gagnatýpa	boolean
Dæmi	true

Fjöldi hæða

Skilgreining eigindis

Hversu margar hæðir spannar rekstrareining.

Grunnupplýsingar um rekstrareiningar sem nýtast við útreikning fasteignamats.

Heiti	Fjoldi_haeda
Gagnatýpa	int32
Dæmi	4

Fjöldi herbergja

Skilgreining eigindis

Fjöldi herbergja segir til um fjölda herbergja (svefnherbergja og stofa) í rekstrareiningu.

Notað við útreikning leiguvisitölu til að hópa líkar eignir saman.

Heiti	Fjoldi_herbergja
Gagnatýpa	int32
Dæmi	4

Inni ástand

Skilgreining eigindis

Efnislegt ástand rekstrareiningar að innan. Lýrir hversu vel einingunni er viðhaldið. Ástand er gefið í heiltölum á skalanum 0 til 5 þar sem 5 er vel við haldið. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Inni_astand
Gagnatýpa	int32
Dæmi	4

Inni gæði**Skilgreining eigindis**

Gæði rekstrareiningar að innan. Lýrir hönnun og hversu vel einingin þjonnar tilgangi sínum. Gæði eru gefin í heiltölum á skalanum -2 til 2 þar sem 0 eru meðalgæði. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Inni_gaedi
Gagnatýpa	int32
Dæmi	-1

Matsstig**Skilgreining eigindis**

Matsstig lýra því hvar í byggingarferlinu mannvirki er.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Matsstig
Gagnatýpa	int32
Dæmi	-1

Metið byggingarár**Skilgreining eigindis**

Byggingarár fyrir matslegar forsendur. Þarf ekki að vera það sama og skráð byggingarár og er ekki miðlað útávið nema þess sé sérstaklega gætt að um ræðir matslegar forsendur en ekki eiginlegan sannleik.

Svo ætla mági raunverulegan aldur fasteignar með tilliti til endurbygginga.

Heiti	Metid_byggingarar
Gagnatýpa	int32
Dæmi	1925

Þakíbúð

Skilgreining eigindis

Segir til um hvort að rekstrareining sé þakíbúð. Inndregin íbúð á efstu hæð með svalir svo til allan hringinn.

Svo fasteignamat geti tekið mið af því hvort að rekstrareining sé þakíbúð.

Heiti	Thakibud
Gagnatýpa	boolean
Dæmi	false

Úti ástand

Skilgreining eigindis

Efnislegt ástand rekstrareiningar að utan. Lýrir hversu vel einingunni er viðhaldið. Ástand er gefið í heiltölum á skalanum 0 til 5 þar sem 5 er vel við haldið. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Uti_astand
Gagnatýpa	int32
Dæmi	2

Úti gæði

Skilgreining eigindis

Gæði rekstrareiningar að utan. Lýrir hönnun og hversu vel einingin þjonnar tilgangi sínum. Gæði eru gefin í heiltölum á skalanum -2 til 2 þar sem 0 eru meðalgæði. Frekari lýsingu má finna í fasteignamatshandbók.

Svo hægt sé að meta fasteignir sanngjörnu fasteignamati.

Heiti	Uti_gaedi
Gagnatýpa	int32
Dæmi	-2

1.2.11 Rými



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Rými lýsa stærðum og gerðum húsnæðis.

Til þess að vita samsetningu fasteignar. Með því að leggja saman upplýsingar um rými er hægt að fá allskonar upplýsingar um fasteign sem annars væri ekki hægt. Rými eru skilgreind í Mannvirkjaskrá og hér eru einungis skráð eigindi sem eiga sérstaklega við um fasteignamat.

Heiti hugtaks	Rými
---------------	------

Eigindi

Rými

- **Rymild** [key, unique, opaque, auto, required, system]
Rymild : int64
- **Baðherbergi** [nullable]
Badherbergi : float
- **Byggingarstig** [auto, nullable, system]
Byggingarstig : string
- **Hæð** [nullable]
Haed : int32
- **Metið flatarmál** [nullable]
Metid_flatarmal : float
- **Metin lýsing** [nullable]
Metin_lysing : string

Rymild

Skilgreining eigindis

Einkvæmt auðkenni rýmis.

Til þess að geta aðgreint öll rými.

Heiti	RymiId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	RymiId verður að vera jákvæð tala. <code>value > 0</code>

Baðherbergi

Skilgreining eigindis

Segir til um hvort að rýmið sé fullt bað (1) eða hálft bað (0,5). Ef rýmið er hvoru tveggja er þess NULL.

Svo leggja mægi betur mat á það hversu mikil verðmæti eru í baðherbergjum fasteignar þar sem töluverður munur getur verið á heilu og hálfu baði.

Heiti	Badherbergi
Gagnatýpa	float
Dæmi	0.5

Byggingarstig**Skilgreining eigindis**

Byggingarstig eru skilgreind í umdæmi Mannvirkjaskrár.

Til þess að vita hvort að rými sé fullbúið eða á hvaða stigi bygg ingar.

Heiti	Byggingarstig
Gagnatýpa	string
Dæmi	B3

Hæð**Skilgreining eigindis**

Geymir upplýsingar um á hvaða hæð rými er í mannvirki. 0 merkir kjallari og 1 er jarðhæð.

Fyrir nákvæmari upplýsing aveitu og svo hægt sé að reikna betra fasteignamat.

Heiti	Haed
Gagnatýpa	int32
Dæmi	3

Metið flatarmál

Skilgreining eigindis

Flatarmál fyrir matslegar forsendur. Þarf ekki að vera það sama og skráð flatarmál. Metið flatarmál er alltaf gefið í fermetrum (m^2).

Til þess að reikna fasteignamat þarf stærð fasteignar að vera til staðar. Sé stærð af einhverjum ástæðum ekki rétt í Mannvirkjaskrá er hægt að breyta henni með metnu flatarmáli.

Heiti	Metid_flatarmal
Gagnatýpa	float
Dæmi	102.2

Metin lýsing**Skilgreining eigindis**

Lýsing fyrir matslegar forsendur. Mögulega frábrugðin skráðri lýsingu í Mannvirkjaskrá.

Metin lýsing er svo að hægt sé að breyta samsetningu fasteigna þannig að þær fái fasteignamat í takti við raunverulega stöðu.

Heiti	Metin_lysing
Gagnatýpa	string
Dæmi	sorpgeymsla