

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Diputatuen Kontseiluaren 51/2014 Foru dekretua, urriaren 14koa, onartzen dituen lurzorua eta eraikinak baloratzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula, hiriko ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko

Hiri lurreko higiezinaren katastro balioak finkatzeko, orain oinarritzat hartzen dira urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretuan jasotako balorazio arauak, hasiera batean Arabako Lurralde Historikoko udalerrri guztietan aplikagarriak, eta Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 23ko 2102/1986 Foru Dekretuan jasotako balorazio arauak, Gasteizko udalerrian aplikagarriak, Diputatuen Kontseiluaren martxoaren 16ko 21/2004 Foru Dekretua dela bide.

Denbora igaro denez 1994an baloraziorako arau teknikoak onartu zirenetik, egokia dirudi ara horiek berraztertzea eta alderdi batzuetan eguneratzea, nahiz eta oso irizpide finkatu eta onartuetan oinarriturik egon, eraikuntzaren alderdi teknikoari dagokionez. Bestalde, egokitzen jotzen da arau berak Arabako beste udalerrri guztientzat ere aplikagarri izatea.

Amaierako produktu higiezinaren balioaren kalkuluan, halaber, oreka handiagoa eman behar zaio lurren balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko erlazioari, M moduluen zenbateko berria finkatuz, modulu hori lurzoruen eta eraikuntzaren zenbatekoen oinarri gisa hartzen baita.

Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak eta Aholku Batzordeak gai honi buruz egindako txostenak aztertu dira.

Horregatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuak hala proposatuta eta Diputatuen Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, hau

XEDATZEN DUT:

1. artikulua

Lurzorua eta eraikinak baloratzeko Arau Teknikoak eta haien Balioen Esparru Taula onartzea hiriko ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko, foru dekretu honen eranskinen eta azken xedapenatariko lehenengoan ageri diren moduan.

2. artikulua

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuak balio modulua (M) onartuko du urtero, Ogasuneko zuzendariak behar bezala justifikatutako proposamenari jarraituz, lurzoruen eta eraikuntzen balioaren oinarritzat har dadin, Hiriko ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko lurzorua eta eraikinak baloratzeko Arau Teknikoetako eta haien Balioen Esparru Taulako 16. arauan ezarrita dagoen moduan. Modulu horrek ondasun higiezinaren gaineko zergari buruzko uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauaren 11. eta 12. artikuluetan aurreikusitako kasuetan izango du eragina katastro balioetan.

Horrela finkatutako moduluan (M) islatuko dira adierazitako epean hiri lurreko ondasun higiezinaren merkatuko balioan izandako aldaketak, berariaz egiten diren merkatu azterketen arabera.

3. artikulua

Udalerrri bateko lurraldea gainditzen duten edo euren ezaugarri bereziengatik foru dekretu honen eranskinen arau teknikoetan ezarritako prozedura orokorraren bidez baloratu ezin diren hiri ondasun higiezinaren kasuan, balioen txostenean berariaz ezarriko da halakoak baloratzeko prozedura, eta prozedura hori zeintzuk higiezinari aplikatu behar zaie zehaztuko da.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetu egiten dira abenduaren 23ko 2102/1986 Foru Dekretua eta urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretua, biak Diputatuen Kontseiluarenak, bai eta dekretu honetan xedatutakoaren aurka egiten duten maila bereko edo apalagoko xedapenak ere.

Indarrean jarraitzen du irailaren 13ko 55/2011 Foru Dekretuak, onartzen dituenak ezaugarri berezietako ondasun higiezinak.

AZKEN XEDAPENAK

Lehena. Arabako Lurralde Historian dauden higiezin mota desberdinen arteko balioen artean proportzio egokia ezartzeko eta oreka egokia emateko lurren balioaren eta eraikuntzen balioaren loturari azken higiezin produktuaren balioaren kalkuluan, 2014ko lehenengo seihi-lekoan etxebizitzaren batez besteko eta hainbat iturri ezagunek emandako salneurriak aztertu ondoren, foru dekretu honetako 2. artikuluan aipatzen den balio modulua (M) 952,00 euro/m² eraiki izango da 2015ean.

Higiezinaren merkatuaren gaurko dinamikaren arabera, eta kontuan izanik kostuak eta irabaziak sustapen mota batetik bestera aldatzen direla, foru dekretu honen eranskinetako eraikinak baloratzeko Arau Teknikoetako eta haien Balioen Esparru Taulako 16. arauan definituta dauden lurzoruaren kokapen faktorea eta eraikuntzaren kokapen faktorea hurrenez hurren 1,69 - 1,04 bitartekoa eta 1,25ekoa izango dira. Horrenbestez balio hauek ateratzen dira:

Lurzoruaren balio jasanaraziak:

LBJOM1 = 337,86 euro/eraikitako m².

LBJOM2 = 207,92 euro/eraikitako m².

Eraikuntzaren balioa.

EOM = 595,00 euro/eraikitako m².

Bigarrena. Foru dekretu hau 2015eko urtarrilaren 1ean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko urriaren 14a

Diputatu nagusia

JAVIER DE ANDRÉS GUERRA

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

AITOR URIBESALGO LORENZO

Ogasun zuzendaria

JUAN IGNACIO MARTÍNEZ ALONSO

I. ERANSKINA

Lurzorua eta eraikinak baloratzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula, hiriko ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko

I. KAPITULUA

Aplikazio eremua eta definizioak

1. araua. Aplikazio eremua

Arau hauek aplikatuko dira hiri lurreko ondasun higiezinaren katastro balioa kalkulatzeko. Ondasun horien datuek eta inskripzioek Hiri Lurreko Higiezinaren Katastroa osatzen dute.

2. araua. Definizioak

1. Hiri lurreko ondasun higiezienei dagokienez, katastro balioa Hiri Lurreko Higiezinaren Katastroan jasotakoa da.

2. Hiri lurreko ondasunen katastro balioa zehazteko arau teknikoak deitzen zaie horrelako ondasunen balorazioan aplikatu behar diren kontzeptu, erregela eta gidaleroei, dekretu honetan ezarrita dauden horiei.

3. Lurzoruaren eta eraikuntzen balioen esparru taula oinarrizko erregela, irizpide eta balioen multzo bat da, lurzorua eta eraikuntzen balioak kalkulatzeko erabiltzen dena balio eguneratze masiboetan. Horien koordinazio egokia bermatzen du, eta aukera ematen du kalkuluak baliabide informatikoekin egiteko.

II. KAPITULUA

Hiri lurreko ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko balorazio arau teknikoak

3. araua. Metodologia orokorra

1. Merkatuko balioa erreferentziatzen hartuta kalkulatu da katastro balioa, zeina ez den sekula hura baino handiagoa izango. Arau tekniko hauetan ezarritako moduan egingo da kalkulu hori.

Merkatu azterketetako analisi eta ondorioen arabera ateratzen den merkatuko balioa oinarri gisa hartuko da 8. arauan aipatzen diren zona fiskal, kale, kale tarte, eremu fisiko edo alderdie-tako balioak zehazteko, bai eta 14. arauko N koefizientearen aplikazio eremua zehazteko ere.

2. Lurzoruaren balioak eta, egonez gero, eraikuntzen balioak osatuko dute hiri lurreko ondasunen katastro balioa.

Produktu higiezinaren balioaren osagai guztiak barruan dituen eta katastro balorazioaren oinarritzat hartzen den formula 16.1 arauan jasotakoa da.

4. araua. Lurzorua

Hiri lurreko ondasun higiezin gisa kalifikatu eta ondorioz Hiri Lurreko Higiezinaren Katastroan sartzeari dagokionez, hiri lurreko lurzorutzat honako hauek hartuko dira:

a) Hirigintzako planeamenduaren arabera hiri lurzoru edo lurzoru urbanizatu direnak, eta horien baliokideak.

b) Lur urbanizagarriak, edo lurralde antolamendurako eta hirigintzarako tresnen arabera urbanizatuko diren edo urbaniza daitezkeen lurrak, betiere mugatutako sektore edo esparruetan badaude; eta mota horretako gainerako lurzoru guztiak, haien garapenerako zehaztapenak ezartzen dituen hirigintzako tresna onartzen den unetik aurrera.

c) Nekazaritza legeetan xedatutakoaren aurka zatikatutako lurrak, zatikapenak lurrak nekazaritzarako erabiltzea eragozten badu, eta horrek lurren landa izaeraren inolako aldaketarik ez badakar katastrokoak ez diren beste ondorio batzuetarako.

d) Aurreko lerroaldean sartzen ez badira ere, honakoak dituztenak: bide zolatuak edo edo espaloi zintarridunak, eta, horretaz gain, estolderia, ur hornidura, argindarraren hornidura eta argiteria publikoa.

e) Hurrengo arauan definitutako hiri izaerako eraikuntzek okupatutakoak.

5. araua. Eraikuntzak

Aurreko arauaren ondorio berberetarako, honako hauek hartuko dira eraikuntzatzat:

a) Eraikinak, edozein izanda ere haiek eraikitze erabilitako elementuak, haien kokalekua, kokatuta dauden lurzoru mota eta erabilera, baita garraiatu ahal izateko moduan eraikita daudenean edota eraikuntzaren jabea azpiko lurren jabe ez denean ere.

b) Merkataritza eta industria instalazioak, hala nola dike, tanke, kargategi eta abarrekoak, eraikin kontzeptuarekin parekatu badaitezke, eta ez makina, aparatu edo tresna kontzeptuarekin.

c) Urbanizazio eta hobekuntza obrak, hala nola zabalgunekak, edo estali gabeko eremuak erabiltzeko egiten diren obrak. Horrelakotzat joko dira merkatuetako esparruak, aire zabaleko biltegiak, kirol zelai eta instalazioak, kaiak, aparkalekuak eta eraikuntzei atxikitako gunekak.

d) Gainerako eraikuntza guztiak, indarra duen legedian berariaz landa eraikuntza gisa kalifikatuta daudenak izan ezik.

6. araua. Hiri lurzoruaren mugaketa

1. Udalerri bakoitzean lurzoruaren mugaketa egingo da indarra duten hirigintzako xedapenei jarraituz.

2. Mugaketa hori kasuan kasuko udalari jakinaraziko zaio eta udalak hamabost eguneko epea izango du egoki deritzona adierazteko Aldundiari. Epea amaitutakoan, Foru Aldundiak mugaketa onartuko du.

3. Udalerri bateko hirigintzako planeamenduan berrikuspenak edo aldaketa puntualak egiten direnean, lurzoruaren mugaketan sartu ahal izango dira hura berriro onartu beharrik izan gabe. Ofizios sartu ahal izango da, lehendik dagoen lurzoru mugaketaren eranskin gisa, eta aurreko idatz zatian adierazitako moduan onartuko da.

7. araua. Balorazio zona fiskalak

1. Lurzorua mugatu ondoren, balorazio zonetan zatituko da, honako irizpide hauei jarraituz:

a) Hirigintzako koherentzia, bai lurzoruaren kalifikazioaren bai eraikuntzen tipologiaren aldetik.

b) Eremua definitzea eskatzen duten inguruabar administratiboak.

c) Merkatuaren inguruabar edo berezitasunak, denak inguru homogeen batean hartuta balorazioa erraztuko dutenak.

d) Inguruabar ekonomiko eta sozialak, bide ematen dutenak, behar izanez gero, merkaturako balioaren balizko aldaketei dagozkien neurriak hartzeko edo unean uneko koefizienteak ezartzeko.

e) Balioen txostenetan behar bezala justifikatutako beste inguruabar batzuk.

2. Horrela definitutako balorazio zona fiskalak eskala egokiko planoetan irudikatuko dira. Udalaren tamainak edo herriguneeen sakabanaketak hala eskatzen duenean, plano zuzendari bat ere egin ahal izango da, behar besteko eskalan.

8. araua. Lurzoruaren balioak. Definizioak

Baloraziorako metodologiari dagokionez, lurzoruaren balio mota hauek definitzen dira:

1. Zona fiskaletako balioak: erreferentziatzko balioak dira, eta zona fiskalaren batez besteko ezaugarriak adierazten dituzte, edo hirigintzako planeamenduaren arabera zehaztutako lurzati motari dagokion balioa. Bi balio hauek hartzen dira kontuan:

a) Zona fiskaleko oinarrizko balio jasanarazia, produktu higiezin bereizgarrienarena edo planeamenduak ereduztat definitutako eraikuntzarenarena, 9.2 arauan ezarritako metodoaren bidez lortua. BJO siglez adieraziko da.

b) Zona fiskaleko unitate balio oinarrizkoa, aurreko baliotik lortua, 9.3 arauko formula erabilita, planeamenduak definitutako ereduzko lurzatiaren eraikigarritasuna kontuan hartuz. UBO siglez adieraziko da.

Balio jasanarazirik ez dagoenean, hirigintzako inguruabarren eta merkaturako batez besteko balioen arabera finkatuko da unitate balioa.

2. Kaleetako, kale tarteetako, eremu fisikoetako edo alderdietako balioak: zona fiskaletako balioen zehaztapena dira finean, eta finka bakoitzari aplikatzekoak diren balioen kalkulua egiteko erabiliko dira. Bi balio hauek hartzen dira kontuan:

a) Kaleko, kale tarteko, eremu fisikoko edo alderdiko balio jasanarazia, zona fiskaleko balio jasanarazi oinarrizkotik (BJO) lortua, kale, kale tarte, eremu fisiko edo alderdi bakoitzeko inguruabar hauek hartatuz:

- * Zer distantzia dagoen zona fiskaletik erdigune ekonomiko eta sozialera.
- * Irisgarritasuna eta garraiobide publikoak, zona fiskalaren barruan eta udalerriko gainerakoaren aldean.
- * Planeamenduaren garapen maila eta hiri zerbitzuen kalitatea.
- * Higiezin merkatuaren garapena, alegia, eragiketen kopuru handia edo txikia.
- * Eskaintzaren espezifikotasuna edo eskariaren moda.

Inguruabar horiek guztiak ebaluatuz lortzen da kale, kale tarte, eremu fisiko edo alderdi bakoitzeko balioa. KBJ siglez adieraziko da.

b) Kaleko, kale tarteko, eremu fisikoko edo alderdiko unitate balioa, kaleko balio jasanarazi xehakaturik lortua, hala behar denean, 9.3 arauko formula aplikatuta. Planeamenduak kale, kale tarte, eremu fisiko edo alderdi horretarako definitutako eraikigarritasuna erabili behar da; edo lehendik dauden eraikigarritasunen batez bestekoa; edo kale, kale tarte, eremu fisiko nahiz alderdi horretako eraikuntzarik bereizgarrienetan ohikoena den eraikigarritasuna. KUB siglez adieraziko da.

Balio jasanarazirik ez dagoenean kale, kale tarte, eremu fisiko edo alderdietako unitate balioa lortzeko, poligonoko unitate balio oinarrizkoa (UBO) xehakaturik kalkulatu da.

3. Lurzatietako balioak: lurzati edo finka jakin baten lurzorua balioa ateratzeko erabiliko dira. Kalkulu balioak dira. Bi balio hauek hartzen dira kontuan:

a) Lurzatiko balio jasanarazia, kaleko, kale tarteko, eremu fisikoko edo alderdiko balio jasanarazitik (KBJ) lortua, 10. arauan definituta dauden zuzenketa koefiziente aplikagarriak erabiliz. LBJ siglez adieraziko da.

b) Lurzatiko unitate balioa, lurzatiko balio jasanarazitik (LBJ) lortua, hala behar denean, 9.3 arauko formula erabiliz, 10. arauan definitutako zuzenketa koefiziente aplikagarrien bidez zuzendua. LUB siglez adieraziko da.

Balio jasanarazirik ez dagoenean lurzatiko unitate balioa lortzeko, kaleari, kale tarteari, eremu fisikoari edo alderdiari dagokion baliotik abiatuta kalkulatu da, 10. arauan definituta dauden zuzenketa koefiziente aplikagarriak erabiliz.

9. araua. Lurzoruaren balorazioa

1. Arau orokor gisa, lurzorua, eraikia nahiz eraiki gabea, balio jasanaraziaren arabera baloratuko da (euroak, hurrenez hurren benetako eraikuntzaren edo balizko eraikuntzaren metro karratu bakoitzeko), salbu eta honako kasu hauetan, non unitate balioaren arabera baloratu ahal izango den (euroak lurzorua metro karratuko):

a) Hiri lurzorua tamaina txikia, biztanleen kopurua, higiezin merkatu eza edo merkatu horren jardura urria kontuan izanik beharrezkotzat jotzen denean eta balioen txostenean hala justifikatzen denean.

b) Familia bakarreko tipologiako eraikuntza irekiak dituzten urbanizazioetako lurzorua denean, bai eta beste erabilera batzuk dituen lurzorua denean ere, hala nola kirola, turismoa, osasuna edo erlijioa, eta, oro har, lurraldeko sistema orokorretako lurzorua denean.

c) Konplexutasunagatik edo Balioen Ponentzian jasotako bestelako inguruabarrengatik balio jasanarazia erabiltzea komeni ez denean.

Bereziki, Balioen Ponentzian azpilurzatiak egiteko arauak zehaztu ahal izango dira balorazioari dagokionez.

d) Industriadarako lurzorua denean, tipologia horretako urbanizazioetan (finkatueta nahiz finkatu gabeetan) kokatua, eta eraikigarritasuna definitu gabe dagoenean, edo eraikigarritasuna lurzatiaren tamainaren zein eraikuntzen bolumenaren ondorio denean.

e) Eraiki gabeko lurzorua, merkatuaren edo planeamenduaren inguruabarrek hala eskatzen dutenean.

2. Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak poligono, kale, kale tarte, eremu fisiko edo alderdi bakoitzean daukan balio jasanarazi oinarritzkoa. Horretarako, produktu higiezinaren balioari lehendik dagoen eraikuntzaren kostua, ekoizpenaren kostuak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio, III. kapituluaren adierazitakoaren arabera.

3. Betiere, balio jasanarazia egonez gero, dagokion unitate balioa kalkulatu da formula hau erabiliz:

$$UB = BJO-EO + BJ1-E1 + BJ2-E2 + \dots$$

Azalpena:

UB: unitate balioa, euroak/lurzoruaren m².

BJO, BJ1, BJ2...: erabileren araberrako balio jasanaraziak, euroak/eraikuntzaren m².

E0, E1, E2...: erabileren araberrako eraikigarritasunak, eraikuntzaren m² kopurua/lurzoruaren m².

Honako eraikigarritasun hauetako bat hartuko da erreferentziatzat:

- Planeamenduak onartzen duena.
- Kaleko, kale tarteko, eremu fisikoko edo alderdiko batez besteko orokorra.
- Lehendik dagoena katastroko lurzatiaren gainean neurtuta.
- Aurrekoak falta direnean, 1 m²/m², katastroko lurzatiaren gainean.

Planeamenduan zehazturik dauden eraikigarritasunen ordez beste batzuk erabiltzea balioen txostenean justifikatu beharko da.

4. Eraiki gabeko lurzatiak baloratzeko, balio jasanarazia (KBJ) aplikatu ahal izango zaie lurzatiaren eraiki daitezkeen metro karratuei, edo bestela unitate balioa (KUB) aplikatu ahal izango zaie lurzoruaren metro karratuei. Behar diren zuzenketak egingo dira bi kasuetan.

5. Azpieraikitako lurzatiak baloratzeko, balio jasanarazia aplikatu ahal izango zaie haietan eraiki daitezkeen metro karratuei, edo balio jasanarazia aplikatu ahal izango zaie benetan eraikitako metro karratuei. Azken kasu horretan lortzen den emaitza handitu ahal izango da, eraikinararen gainean eraikitzearen eskubidearen balorazioa dela eta, balioen txostenean ezartzen den prozeduraren bitartez. Behar diren zuzenketak egingo dira bi kasuetan.

6. Baloratu behar den lurzatiaren benetan eraikita dagoen azalera balioen txostenaren arabera eraiki daitezkeen azalera baino handiagoa denean, balio jasanarazia benetan eraikitako azalera aplikatu ahal izango zaio, zuzenketak eginda, hala behar denean.

7. Balioen txostenetan lurzoruaren balio jasanarazia aurreikusi ahal izango da sestrapean dauden eraikuntzetarako.

8. Berehala urbanizatu eta eraikitzearen beharrezkoak diren hirigintza ezaugarriak ez dituzten lurretan, lurzoruaren katastro balioari ondoko koefizienteetakoren bat aplikatuz aterako da haien katastro balioa:

a) Lurzoru urbanizagarrian:

* 0,20, behin betiko onartutako plan partzialik ez badu.

* 0,30, behin betiko onartutako plan partziala bai baina lurzati bakoitzari onurak eta kargak egozten dizkion kudeaketa tresnarik ez badu.

* 0,60, berriro lurzaticatze proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.

b) Hiri lurzoruan:

* 0,80, urbanizazio proiektua badu.

* 0,75, behin betiko onartutako barne erreformarako plan berezirik ez badu, plan hori derri-gorreetan idatzi beharrekoa denean.

* 0,75, behin betiko onartutako urbanizazio proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean.

9. Balorazio masiboak errazte aldera, zona fiskal bakoitza 15. arauan definituta dauden eremu ekonomiko homogeenetako bat izango da. Horrenbestez, balio jasanaraziaren oinarritzko modulu (LBJOM) bat esleituko zaio, bai eta aplikatu beharreko koefiziente tartea edo, hala behar denean, unitate balioen tartea ere.

10. araua. Lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

1. Balio jasanaraziaren bidez baloratutako lurzorua: balio jasanaraziaren baitan daude produktua higiezinaren baldintza gehienak, bai barrukoak bai kanpokoak. Beraz, hurrengo idatz zatian definitutakoetatik, A eta B koefizienteak soilik aplikatu ahal izango dira.

2. Unitate balioaren bidez baloratutako lurzorua: Lurzoruaren merkatuaren ezaugarrien ondorioz, espezifikoak egiten baitute higiezinaren merkatuan, ondoko zuzenketa koefizienteak aplikatuko dira, bidezko denean:

A) koefizientea, bide publikora ematen duten fatxada batzuk dituzten lurzatiak: eraiki gabeko lurzatiak baloratzeko, fatxada bat baino gehiagokoak direnean eta ertz bat edo gehiago dutenean, honako koefizienteak izango dira kontuan:

A-1: Bi fatxada: 1,10.

A-2: Hiru fatxada edo gehiago: 1,15.

B) koefizientea, fatxadaren luzera: lurzatiaren fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienezko baina txikiagoa bada, zuzenketa koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, kasuan kasuko balioen txostenak zehaztutako gutxienezko luzera.

Ez da, inolaz ere, 0,6tik beherako koefizienterik aplikatuko.

C) koefizientea, forma irregularra: lurzati baten ezaugarri geometrikoak direla eta ezin denean, edo zaila denean, planeamenduak ezarritako errendimendua lortu, 0,85eko zuzenketa koefizientea aplikatuko da.

D) koefizientea, gehiegizko sakonera: udalerririk bakoitzean, etxadi itxietan eraikitzeko antolatutako lurzatiarako, sakonera normala ezarri ahal izango da, planeamenduko zehaztapenak eta herriko edo inguruko eraikuntzek dituzten ezaugarriak kontuan hartuta.

Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatieta, aprobetxamendua sakonera horren arabera denean, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

$S = 0s$	1,00
$0s < S < 1,5 0s$	0,95
$1,5 0s < S < 2 0s$	0,90
$20s < S \leq 4 0s$	0,85
$4 0s < S$	0,80

Azalpena: S = Lurzatiaren sakonera.

$0s$ = Udalerriko edo inguruko ohiko sakonera.

E) koefizientea, gutxienekoaz bestelako azalera: eraikuntza irekiaren arabera antolatutako lurzatieta, planeamenduan –edo, hori ezean, ohituraz– ezarritako gutxieneko azalera (GA) bestelakoa badute, honako koefizienteak aplikatu ahal izango dira:

$A/GA < 2$	1
$A/GA > 2$	0,7 (2 GA baino azalera handiagokoei aplikatzekoa)

F) koefizientea, aldi batez ezin eraikitzea: behar bezala justifikatutako hirigintzako edo legezko arrazoiak medio azalera osoan edo zati batean eraiki ezin den lurzatieta edo azpilurzatieta 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzati parteari, arrazoi horiek dirauten artean, inguruabar horiek balioen txostenean kontuan hartu diren kasuetan izan ezik.

3. Zuzenketa koefiziente horien aplikazio eremua balioen txostenetan zehaztu beharko da.

11. araua. Eraikuntzen balioa. Definizioak

1. Balorazio modulu bat (EOM deituko zaio) esleituko da, euro/m²-tan emana, eta 20. arauan aipatzen den taulan dagokion koefizientea aplikatuko zaio. Horrela, euro/m²-tan emandako balio bat aterako da eraikuntza mota bakoitzerako.

2. Eraikuntza baten balioa kalkulatzeko eragiketa hau egingo da: azalera eraikia bider taulatik abiatuta lortutako unitate prezioa eta 13. arauan definitutako eraikuntzen balioaren zuzenketa koefiziente aplikagarriak.

3. Azalera eraikia da eraikuntzaren inguruko hormen kanpo lerroak eta, egonez gero, mehelinetako ardatzek mugatzen duten azalera, argi patioen azalera kenduta.

Balkoi, terraza, ataripe eta antzeko osagaietan, estalita daudenean, euren azaleraren ehuneko 50 hartuko da kontuan, lau aldeetatik hirutan itxita daudenean izan ezik, orduan azaleraren ehuneko 100 hartuko baita kontuan.

Bizitegitarako erabileran 1,50 m baino altuera txikiagoa duten espazioak ez dira azalera eraikitzat hartuko.

12. araua. Eraikuntzen balorazioa

1. Eraikuntzak baloratzeko birjartze metodoa erabiliko da: egun duten kostua kalkulatu da, eta kostu horri antzinasunak, erabilerak, kalitateak, kontserbazio egoerak, izaera historiko-artistikoak eta 14. arauan aipatutako gainerako inguruabarrek eragiten dioten balio galera kontuan hartuko da merkatuari egokitzeko.

2. Balorazio masiboak egiteko, eraikuntzak dekretu honen eranskinetako 20. arauan aipatzen den taularen arabera sailkatuko dira.

3. Eraikuntza baten ezaugarri bereziak direla eta ezin bada eraikina aipatutako taulan ezartzen diren tipoen arabera identifikatu, ez eta definitzen diren tipologietako baten antzekotzat jo ere, balorazio berezia egingo da, balioen txostenean ezartzen den balorazio metodoa erabiliz. Horrelakoetan ez dira aplikatuko 20. arauan aipatzen den taulako koefizienteak.

13. araua. Eraikuntzen balioa zuzentzeko koefizienteak

1. Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) koefizientea, eraikuntzaren antzintasuna: egotzitako balio tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren antzintasuna haztuz duen koefizientearen arabera, eraikinaren erabilera nagusia eta eraikuntzaren kalitatea kontuan hartuz. Formula honen bidez lortuko da koefizientea.

$$G = [1 - 1'5 (d / e.k.100)] t, \text{ non } d = 1 - (t - 35 / 350)$$

Azalpena:

«e»k (eraikinaren erabilera nagusia) balio hauek har ditzake formulari:

1. erabilera: bizitegia, bulegoak eta eraikin bereziak: 1,00
2. erabilera: fabrikarik gabeko industria, merkataritza, kirola, turismoa, osasuna, ongintza, kultura eta erlijioa: 0,90
3. erabilera: fabrikak eta ikuskizunak (kirol ikuskizunak barne): 0,80.

Balioen txostenetan bestelako balioak jaso ahal izango dira, eraikin berezien mota batzuei aplikatu beharrekoak.

«k»k (eraikuntzaren kalitatea, koefizienteen taulako kategorien arabera) balio hauek har ditzake formulari:

1. eta 2. kategoriak: 1,20.
3. eta 4. kategoriak: 1,00.
5. kategoria: 0,80.

«t»k (eraikina eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak) honako taula honetako balioak har ditzake:

T	G									
	URTE OSOAK	1. ERABILERA KATEGORIAK			2. ERABILERA KATEGORIAK			3. ERABILERA KATEGORIAK		
		1 ^a -2 ^a	3 ^a -4 ^a	5 ^a	1 ^a -2 ^a	3 ^a -4 ^a	5 ^a	1 ^a -2 ^a	3 ^a -4 ^a	5 ^a
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88	
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78	
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69	
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61	
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54	
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49	
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44	
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39	
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35	
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32	
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29	
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26	
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24	
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22	
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20	
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19	
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18	
90 edo gehiago	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17	

Eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu zenetik balioen txostena onartu ondorengo urteko ur-tarrilaren 1era arte igarotako urte osoak zenbatuko dira antzinasuna adierazteko.

Erabateko birgaitzetat hartu ezin diren erreformak kontuan hartu ahal izango dira txosten horretan, koefiziente hau aplikatzeko. Halaber, koefiziente hau aplikatuko ez zaien eraikinen zerrenda eman ahal izango da txostenean.

Esparru bakarra ezarri beharra dago balizko erreformekin eta birgaitzearekin uler litekeena definitzeko; horretarako, honako egoerak bereiziko ditugu:

– Erabateko birgaitzea: erabateko birgaitzea izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaitzetat jotzen duenaren arabekoak direnean; horrelakorik ez dagoenean, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen

kostuaren ehuneko 75 baino handiagoa denean eta, gainera, eraikuntza lanaren ezaugarriak direla eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren antzintasuna birgaitzeaz geroztik neurtuko da.

– Erabateko erreforma: erabateko erreforma izango da erreforma lanek eraikuntzaren funtsezko osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenen ehuneko 50 baino handiagoa eta gehienez ere ehuneko 75ekoa izanik.

– Erreforma ertaina: erreforma lanek fatxadari edo eraikuntza ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagairen bati eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenen ehuneko 25 baino handiagoa eta gehienez ere ehuneko 50ekoa izanik.

– Erreforma txikia: erreformaren lanek funtsezko ez diren eraikuntza osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenen ehuneko 25 izanik, gehienez ere.

Erreformak kontuan hartzeko edo ez hartzeko erabakiak udalerrri osoari eragingo dio, eta honako zuzenketa formula hau erabiliko da:

$$A = \text{Erk.e} + (\text{Erf.e} - \text{Erk.e}) i$$

Azalpena:

A = Antzintasuna, koefizientea aplikatzearen ondorioetarako.

Erk.e. = Eraikitze eguna.

Erf.e. = Erreforma eguna.

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea; balioak:

i = 0,25 erreforma txikiarekin.

i = 0,50 erreforma ertainarekin.

i = 0,75 erabateko erreformarekin.

i = 1,00 birgaitzearen kasuan.

H) koefizientea, mantentze egoera:

– Ohikoa (edozein antzintasun dutela ere, konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak): 1,00.

– Erdipurdikoa (akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragin gabe): 0,85.

– Txarra (konponketa handi samarrak behar dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragiten dietenak): 0,50.

– Aurri egoerakoak (legez aurri deklaratu diren edo nabarmenki bertan bizitzeko egokiak ez diren eraikuntzak): 0,00.

2. Zuzenketa koefiziente horien aplikazio eremua balioen txostenean zehaztu beharko da.

14. araua. Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa koefizienteak

1. Ondasun higiezinaren barneko eta kanpoko zenbait ezaugarri modu berean eragiten diete bai lurzoruari bai eraikuntzei; beraz, ezaugarri horiei dagozkien zuzenketa koefizienteak bataren zein bestearen balioei aplikatu behar zaizkie.

2. Honakoak dira aipatutako zuzenketa koefizienteak:

l) koefizientea, funtzioaren balio galera edo ezegokitasuna: eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazio ezegokietarako, 0,8 koefizientea aplikatuko da.

J) koefizientea, barruko etxebizitzak eta lokalak: hutsarte guztiak lurzatiko patiora edo, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatzat edo lokaltzat hartutakoetan aplikatuko den koefizientea 0,75 izango da.

K) koefizientea: karga bereziak dituzten finkak:

Ofizialki multzo historiko-artistiko izendatutakoen zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik karga bereziak jasaten dituzten finkei koefiziente hauek aplikatu ahal izango zaizkie, babes mailaren arabera:

– Babes osoa (egin daitekeen esku hartzea kontserbazioa da; onartzen dira konponketa, zaharberritze eta mantentze obrak edo osagaiak sendotzekoak): 0,70.

– Egiturazko babesa (egin daitekeen esku hartzea erabilera aldaketa edo birbanaketa da): 0,80.

– Ingurumen babesa (egin daitekeen esku hartzea hustuketa bidezko berritzea edo barne ordezkapena da, baita kanpoko itxituraren erreproduzio formala ere): 0,90.

Eraibateko eraispena onartzen denean ez da aplikatuko koefizientea hau, nahiz eta eraikin berriari kanpoko akaberak, baoen erritmoak eta antzeko baldintzak ezarri.

L) koefizientea, kanpoko egoera bereziek eragindako finkak: egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabatasunek, desjabetzeek, lurzatikatze berriek edo hitzarmenek eragiten dieten edo erabileraeragatik antolamenduz kanpo dauden finketan, egoera horrek iraun bitartean (urtero egiaztatu beharko da egoera hori) 0,80 koefizientea aplikatuko da, salbu eta balioen txostenak jada inguruabar horiek kontuan hartu dituen kasuetan.

Eraiki gabeko lurzorua edo unitate balioen arabera baloratutako lurzorua denean, aurreko 9. arauan ezarritakoari jarraituz, koefiziente hori ezin izango da 10. arauko F) koefizientearekin batera aplikatu.

M) koefizientea, barruko egoera bereziek eragindako finkak: errentan emanda eta nahitaezko luzapenaren pean diren ondasunei, orobat gozamina, administrazio kontzesioa edo antzeko beste edozein inguruabar daukatenei, 0,70eko koefizientea aplikatuko zaie, harik eta higiezin horien araubide juridiko bereziarengatik bestelako konpentsazioak ezartzen diren arte, zerga arloko araudi egokiaren bitartez.

Koefiziente hau aplikatzeko interesdunak egoera hori benetakoa dela frogatu beharko du.

N) koefizientea, balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea: aurreko arauak aplikatuta ateratako emaitzak ondasun higiezinaren merkatuaren arabera doitzeko aplikatuko da koefiziente hau; batetik, merkatuan eskaria handia delako edo eraikuntzako ezaugarriak kalitate handikoak direlako eta antzeko produkturik ez dagoelako gehiegizko prezioak gertatzen direnean hori aintzat hartzearen, eta, bestetik, merkatuan eskaririk ez dagoelako edo ondasuna utzita dagoelako prezio txikiak gertatzen direnean hori ere ebaluatzeko; hori guztia, eraikuntzen tipologiaren edo erabileren arabera definitu ahal izango diren zona jakin eta zehatzetan.

Koefiziente hau aplikatu ahal izango da higiezin baten barruko merkatu egoera desberdinei erantzuteko; besteak beste, atikoetan eta eraikuntza mailakatuetan, etxebizitza edo lokal baten parte diren eta erabilera pribatua duten terrazak izatearen ondoriozko balio gehikuntzari. Finkari aplikatu dakiokkeen beste edozeinekin bateragarria izango da.

Koefiziente honen aplikazioa balorazio txostenean justifikatu beharko da, irizpideak eta zenbatekoak zehatzuz; honako hauek izan daitezke:

Balioa areagotzen den egoerak: $1,80 > N > 1$.

Balioa galtzen den egoerak: $1 > N > 0,50$

3. Aurreko 2. idatz zatian jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak badira, bat bakarrik aplikatu ahal izango da, (J), (M), eta (N) koefizienteen kasuan izan ezik. Koefiziente bat baino gehiago aplikatu ahal den gainerako kasuetan, balio galera handieneko koefizientea aukeratuko da.

4. Zuzenketa koefiziente horien aplikazio eremua balioen txostenean zehaztu beharko da.

III. KAPITULUA

Lurzoruaren eta eraikuntzen balioen esparru taula

15. araua. Metodologia orokorra

1. Balorazio masiboetarako prozedura egokia behar da, lanak erraz egin ahal izan daitezen modu mekanikoan eta tresna informatikoen bitartez.

2. Industria, merkataritza eta biztanleriaren banaketa aztertu ondoren, bai eta Arabako Lurralde Historikoko higiezinaren ezaugarriak ere, bi eremu ekonomiko homogeen definituko dira lurzorurako eta beste bat eraikuntzetarako, eta lurzoruaren balio jasanaraziaren oinarritzko modulua -LBJOM-, erabilera bakoitzerako koefiziente bat eta eraikuntzaren oinarritzko modulua (EOM) esleituko zaizkie.

Bi eremu ekonomiko horiek Arabako Lurralde Historikoko udalerrien baldintza ekonomiko eta demografikoak aztertuta definitzen dira, eta higiezinaren merkatuak zehaztuko du zein eremutan sartzen den balioen txostenetan baloratutako udal bakoitza.

3. Lurzorurako eta eraikuntzetarako eremu ekonomiko homogeen eremu geografiko mugatuak dira. Horietako bakoitzean higiezinaren merkatuak, bai lurzoruari bai eraikuntzei dagokionez, ezaugarri berdintsuak ditu alde guztietan eta merkatuaren portaeraren modulazioa lor daiteke.

4. Behin eremu ekonomiko homogeen definitu eta LBJOM eta EOM moduluak koordinatu eta gero, II. kapituluan azaltzen den prozesu osoa egingo da.

16. araua. Balioen modulazioa

1. Produktu higiezinaren balioaren osaeran esku hartzen duten faktore guztiak kontuan hartuz, 15.1 arauari dagokionez, honako hau ezarri da:

$$S_b = 1,4 (B_j + E_b) K_f$$

Azalpena:

S_b = Produktu higiezinaren salmentako balioa, euroak/eraikitako m^2 .

B_j = Lurzoruaren balio jasanarazia, euroak/eraikitako m^2 .

E_b = Eraikuntzaren balioa, euroak/eraikitako m^2 .

K_f = Kokapen faktorea, euren kokapenagatik eta eraikuntza ezaugarriengatik balioan dituzten aldeak ebaluatzen dituen.

2. Aurreko formularen eta 15. arauko 2. eta 3. ataletan jasotako kontzeptuen arabera, lurzoruaren balio jasanaraziaren oinarritzko modulua (LBJOM_i) eta eraikuntzaren oinarritzko modulua (EOM), eremu ekonomiko homogeen dagozkienak, hauek izango dira:

$$LBJOM_i = 0,21 \cdot M \cdot K_{f_i}$$

$$EOM = 0,50 \cdot M \cdot K_{f_e}$$

Formula horietan K_{f_i} eta K_{f_e} lurzoruari eta eraikuntzari dagozkien kokapen faktoreak dira, eta M , berriz, arau hauek onartzen dituen dekretuaren azken xedapenetako lehenengo idatz zatian aurreikusitako balio modulua da.

17. araua. Lurzoruaren balio jasanaraziak

Aurreko 15.3 arauarekin bat, LBJOMi bakoitza zerga eremuaren balio jasanari oinarrizkoarekin (BJO) identifikatuko da.

Balioen txostenetan kaleko balio jasanaraziak (KBJ) jaso ahal izango dira kale zerrendetan. Balio horiek poligonoko balio jasanaraziak (BJO) xehakatzuz lortuko dira.

18. araua. Eraikuntzen balioa

1. Eraikuntzen balioa lortzeko, oinarrizko moduluari erabileraren, motaren, modalitatearen eta kategoriaren arabera dagokion koefizientea aplikatuko zaio, eraikuntzen balioaren koefizienteen taulan, 20. arauan definitu den horretan. Taula hori arau hauen amaieran ageri da.

2. Eraikuntzen kategoria kalkulatzeko, kontuan hartuko dira, funtsean, erabilitako eraikuntza parametroak, behar bezala haztatuak. Parametro horiek balioen txostenetan zehaztuko dira.

19. araua. Lurzoruaren balioaren koefizienteen tarteak

Lurzoruaren balio jasanaraziak, euren koordinazioari begira, honela zehaztuko dira: kasuan kasuko eremu ekonomiko homogeenari dagokion LBJOMa bider balioen txostenean finkatutako portzentajeko koefiziente bat, honako taula honetan erabilera bakoitzerako adierazten diren gehieneko eta gutxieneko balioen artean egon beharko dena:

Lurzoruaren balioaren koefizienteen tarteak:

LBJOM	GEHIENEOAK, LURZORUAREN ERABILEREN ARABERA (EHUNEKOAK)					GUTXIENEOAK (EHUNEKOAK)
	BIZITEGIA	INDUSTRIA	BULEGOAK	MERKATARITZA	TURISMOA	EDOZEIN ERABILERA
LBJOM 1	490	210	1260	1260	750	3
LBJOM 2	250	150	630	670	405	3

Koefiziente hori 100 izango da baldin eta deskribatutako balio jasanarazia eta beraren LBJOMaren balioa berdinak badira.

20. araua. Eraikuntzen balioaren koefizienteen taula

1. Eraikuntzen balioa kalkulatzeko, eranskin honen amaieran dagoen koefiziente taula ezarri da.

2. Taula horretan 112 tipologia, 3. kategoria, honela identifikatuko da: eraikuntza ertaina, bizitegitarako erabilera hiri etxebizitza kolektiboetan, etxadi itxian.

3. Ostatu instalazioetan (7. erabilera) sartutzat joko da igerilekuen, minigolfaren, kirol instalazioen eta abarren kostuaren zati proportzionala. Ez dira barruan sartzen beste erabilera batzuetarako eraikuntza atxikiak, esate baterako merkataritza galeriak, diskotekak eta abarrekoak.

4. Aurreko idatz zatian ezarritakoa gorabehera, instalazio osagarri horien garrantzia handia bada eraikuntza nagusiaren azaleraren aldean, bereiz baloratuko dira, edo dagokien kategoria edo tipoa mailaz igoko da.

5. 1037 motan, aurreikusten da beharrezko azpiegitura lanak egin behar direla lorategi publiko zein pribatuetan lurra adierazitako xedera egokitzeko.

6. Eraikin baten sailkapenean lokalen bat baldin badago bere eraikuntza tipologiari ez dagokion erabilera duena (adibidez: etxebizitzarako lokaletan kokatutako bulegoak, etxebizitzetan kokatutako dendak, eta abar), euren eraikuntza tipologiari dagokion balioa aplikatuko zaie lokal horiei. Bizitegiz bestelako erabileretan garajeak, trastelekuak edo egiturako lokalak baldin badaude, 113, 114 eta 115 motetan sailkatu ahal izango dira.

21. araua. Balioen txostenak

1. Balioen txostenak dokumentu administratiboak dira, lurzoruaren eta eraikuntzen balioak eta kasuan kasuko lurralde eremuan aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak jasotzen dituztenak.

2. Foru Aldundiak egingo ditu txosten horiek.

3. Balioen txostenekin batera, dokumentu bereizian, txostenok behar adinako finka kopuruari aplikatuta lortutako emaitzen analisia egingo da, katastro balioak merkatuko balioetara hurbiltzen direla egiaztatzeko, merkaturik egonez gero.

4. Udalerrri bateko balioen txostenaren aplikazio eremua aldatu ahal izango da, txostenaren eranskinak eginez, hirigintzako araudian aldaketa partzialak egiten direnean, leku jakin batean higiezinaren merkatuaren distortsioa gertatzen denean edo udalerriko eremu jakin bateko lurzoruaren kalifikazioa aldatzen denean.

22. araua. Hiri lurreko higiezinaren merkatuaren azterketak

Arabako Foru Aldundiak higiezinaren merkatuaren azterketetarako irizpideak eta gutxieneko edukia ezarriko ditu. Azterketa horiek oinarritzat hartuko dira balioen txostenak egiteko.

Arau orokor gisa, azterketa horien lurralde eremua udalerrria izango da. Azterketa horietan udalez gaindiko eremua ere hartu ahal izango da aztergai, inguruabarrek hala eskatzen dutenean.

Azterketa horien xedea da ikerketa egitea hiri lurreko higiezinaren merkatuko datu ekonomikoekin, datu horien bilketa eta analisia egitea eta merkatuaren egoera islatzen duten ondorioak prestatzea, uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, ondasun higiezinaren gaineko zergarenak, 6. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako.

IV. KAPITULUA

Beste balorazio batzuk

23. araua. Administrazioak prezioa finkatu dien ondasun higiezinaren balorazioa

Ondasun higiezinaren salneurria administrazioak mugatzen duenean, horien katastro balioak ezin izango du, inolaz ere, salneurri hori baino handiago izan.

Aurreko lerroaldean adierazitakoa aplikatu ahal izateko, gehieneko salmenta prezioa frogatu behar da. Horretarako, organo eskudunak emandako ziurtagiria aurkeztu beharko da, balorazioa eragin duen egintza gertatu zen urteko urtarrilaren 1a erreferentzia izango duena. Higiezinaren babes araubidearen amaierako eguna ere agertu beharko da.

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTENTAUOLA

ERABILERA	ERAIKINAK				KATEGORIA				
	MOTA	MODALITATEA		1.A	2.A	3.A	4.A	5.A	
1 Bizitegia	11	Hiri etxebizitza kolektiboak	111	Eraikuntza irekia	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75
			112	Etxadi ibxian	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70
			113	Trastelekuak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			114	Egiturako lokalak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
			115	Garajeak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37
	12	Familia bakarreko hiri etxebizitzak	121	Eraikuntza bakartua edo binakakoa	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90
			122	Ilaran edo etxadi ibxian	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85
			123	Garajeak eta ataripeak beheko solairuan	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45
	13	Landa eraikuntzak	131	Etxebizitzarako erabilera eskusiboa	1,95	1,12	0,90	0,75	0,60
	14	Aurrefabrikatuak eta beste batzuk	141	Etxebizitza aurrefabrikatuak	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55
142			Gainerako etxebizitzak	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50	
2 Industria	21	Fabrikak, biltegiak, tailerrak, abeletxeak...	211	Biltegiak, tailerrak eta abeletxeak	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
			212	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
	22	Garajeak, aparkalekuak.	221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
			222	Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
	23	Garraio zerbitzuak	231	Gasolina zerbitzuguneak	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
			232	Geltoki, portu eta aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
	24	Eraikuntza osagarriak	241	Eraikuntza lagungarriak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30
			242	Eraikuntza lagungarriak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30
3 Bulegoak	31	Eraikin eskusiboa	311	Bulego multzoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			312	Bulego unitarioak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	32	Eraikin mistoa	321	Etxebizitzari lotuta	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
			322	Industriari lotuta	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
	33	Bankuak eta aseguruak	331	Eraikin eskusiboan	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
			332	Eraikin mistoan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4 Merkataritza	41	Saltokiak eraikin mistoan	411	Merkataritzako lokalak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
			412	Merkataritzako galeriak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
	42	Saltokiak eraikin eskusiboan	421	Solairu batean	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			422	Hainbat solairutan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	43	Merkatuak eta supermerkatuak	431	Merkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			432	Supermerkatuak eta hipermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Kirola	51	Estaliak	511	Askotariko kirolak	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
			512	Igerilekuak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	52	Estaligabeak	521	Askotariko kirolak	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
			522	Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
	53	Osagarriak	531	Aldagelak, araztegiak, berokuntza etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
	54	Kirol ikuskizunak	541	Estadioak, zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			542	Hipodromoak, kanodromoak, belodromoak etab.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	6 Ikuskizunak	61	Askotarikoak	611	Estaliak	1,90	1,60	1,35	1,12
612				Estaligabeak	0,63	0,53	0,45	0,35	0,25
62		Klubak, dantzalekuak, diskotekak	621	Eraikin eskusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			622	Beste erabilera batzuei lotuta	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
63		Zinemak eta antzokiak	631	Zinemak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632	Antzokiak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismoa	71	Bizitegiarekin	711	Hotelak, hostalak, motelak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712	Aparthotelak, bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
	72	Bizitegirik gabe	721	Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			722	Tabernak eta kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	73	Erakusketak eta bilerak	731	Kasinoak eta gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
			732	Erakusketak eta biltzarrak	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Osasuna eta ongintza	81	Osasun zentroak oheekin	811	Sendategiak eta klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
			812	Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50
	82	Askotariko osasun zentroak	821	Anbulatorioak eta kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			822	Bainueteak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	83	Ongintza eta laguntzakoak	831	Bizitegiarekin (babasetxeak, egoitzak etab.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
			832	Bizitegirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzaindegia etab.)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00

ERAIKINAK				KATEGORIA					
ERABILERA	MOTA	MODALITATEA		1.A	2.A	3.A	4.A	5.A	
9 Kultura eta erlijioa	91	Kultura eraikinak egoitzarekin	911	Barnetegiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			912	Ikastetxe nagusiak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35
	92	Kultura eraikinak egoitzarik gabe	921	Eskolak, ikastetxeak, fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
			922	Liburutegiak eta museoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	93	Erlijio eraikinak	931	Komentuak eta parrokia etxeak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
			932	Gurtza zentroak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 Eraikin bereziak	101	Historiko-artistikoak	1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
			1012	Ingurumenekoak edo tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
	102	Ofizialak	1021	Administrariak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			1022	Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103	Bereziak	1031	Espetxeak, militar etxeak eta askotarikoak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			1032	Barne urbanizazioko obrak	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
			1033	Azpiestazio elektrikoa	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03
			1034	Ur araztegia	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
			1035	Kanpinak	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
			1036	Golf zelaiak	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1037	Lorategiak	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
	1038	Siloak eta solidoen biltegiak (TM)	1038	Siloak eta solidoen biltegiak (TM)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
			1039	Likido eta gasen biltegiak (m ³)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045
104	Eraikin txikiak	1041	Eraikin osagarri txikiak	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17	