

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Diputatuen Kontseiluaren 158/2016 Erabakia, martxoaren 22koa, behin betiko onartzen duena ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri eraikinen balioztapen txostena, Gasteizko udalerriri dagokiona

Urriaren 30eko 626/2015 Foru Aginduaren bidez, behin-behinean onartu zen Gasteizko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioztapen txostena.

Aipatutako foru aginduaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Gasteizko Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2015eko urriaren 30ean bete zen, eta aipatutako udalak egun berean jaso zuen jakinarazpena.

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duenak, 11. artikulua 4. paragrafoan udalari hamabost egun aitortzen dizkio egoki deritzona jakinaraz dezan.

2015eko azaroaren 17ko idazki bidez, Gasteizko udalak zenbait alegazio aurkeztu zituen aipatutako balioztapen txostenaren behin-behineko testuaren aurka. Alegazio horiek aztertu ondoren, onartzen den testuan jasotako zenbait aldaketetan izan dute isla.

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

ERABAKITZEN DUT

Lehenengoa. Onartzea Gasteizko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioztapen txostena.

Bigarrena. Erabaki hau ALHAOn argitaratuko da, eta Gasteizko Udalari dagokio haren berri ematea, ediktuak jarrita, halaxe xedatzen baitute uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duenak, 11. artikulua 6. paragrafoan, eta haren arautegi bidezko garapenak -Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 22ko 1080/1992 Foru Dekretuak onarturikoak-, 15. artikuluan.

Hirugarrena. Balioztapen txostenaren aldaketa argitaratzen denetik aurrera, banan-banan jakinarazi behar zaizkio subjektu pasibo bakoitzari aldaketaren ondorioz sortutako katastro balioak urtea bukatu baino lehen; hain zuzen ere, balio horiek eragina izaten hasi behar duten urtearen aurrekoa bukatu baino lehen, Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 15eko 1080/1992 Foru Dekretuak -uztailaren 19ko 42/1989 Foru Araua, ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duena, arautegi bidez garatzen duenak- 17. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz.

Gasteiz, 2016ko martxoaren 22a

Diputatu Nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ

Ogasun zuzendaria

TERESA VIGURI MARTÍNEZ

AURKIBIDEA

MEMORIA

BALORAZIO IRIZPIDEAK

1. 1. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA.

1.1. SARRERA

1.1.1. HONDARREKO METODOA

1.1.2. MERKATUKO BALIOA

1.2. LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE NAGUSIAK

1.2.1 BALORAZIO ZONA FISKALEN BANAKETA

1.2.2 BALIO JASANARAZIA ETA UNITATE BALIOA. LOTUTAKO ERABILERAK.

1.2.3 LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK

1.2.4 ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA

1.2.5 AZPIPARTZELAZIOA

1.2.6 ERAIKI GABEKO LURSAILAK, AURRI EGOERAKO ERAIKUNTZAK DITUZTENAK ETA GAINERAIKITAKOAK, AZPIERAIKITAKOAK ETA INFRAERAIKITAKOAK

1.2.7 APROBETXAMENDU MOTA

1.2.8 GARATZEKE DAGOEN LURZORUA

1.2.9 SISTEMA OROKORRAK, TOKIKO SISTEMAK ETA LURZORUAREN BALORAZIOAREN BESTE BEREZITASUN BATZUK

1.2.10 LURZORUAREN BALIOA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK

1.2.11 MERKATUAREN KOEFIZIENTEA k 1.2.12 MERKATU ERREFERENTZIA ME

1.3. LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

1.3.1. BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ

1.3.2 UNITATE BALIOAREN BIDEZ

1.3.3 BARREIATUA

1.3.4. SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

2,1. SARRERA

2.2. DEFINIZIOAK

2.3. ERAIKUNTZAK BALORATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

2.3.1 ERAIKUNTZAK BALORATZEKO METODOA

2.3.2. ERAIKUNTZA MODULUAREN EDO METRO KOADROAREN EGUNGO KOSTUA (EOM).

2.3.3. ERAIKUNTZEN KALITATEA

2.3.4. ERAIKUNTZAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK Zc_i

2.3.5 MERKATUAREN KOEFIZIENTEAK

2.3.6 MERKATU ERREFERENTZIA**2.4. ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA LORTZEKO FORMULA****3. KATASTRO BALIOA GUZTIRA****3.1. LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK****3.2. KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA****4. ADMINISTRAZIOAK GEHIENEZKO SALMENTA PREZIOA FINKATU DIEN HIGIEZINAK****I. ERANSKINA ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEENTAULA****II. ERANSKINA KOEFIZIENTEENTARTEAK ETA KALITATEEN AZALAK****III. ERANSKINA ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK****IV. ERANSKINA. ZONA FISKALAK. BALIO JASANARAZIAK ETA UNITATE BALIOAK****V. ERANSKINA DEFINIZIOAK****TXOSTENTEKNIKOAK****KARTOGRAFIA****MEMORIA**

Lurzoruaren eta eraikinen balioen txosten honen esparrua Gasteiz udalerriko zerga ondo-rioetarako hiri izaerako ondasun higiezin guztiei dagokie.

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, honakoa xedatzen du 6. artikuluan 2. idatz zatian: ondasun higiezinaren gaineko zergaren zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren katastro balioa hartuko da haien baliotzat, eta merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko da; katastro balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

Era berean, aipatutako foru arau horren 12. artikuluan 1. idatz zatiak adierazten duenaren arabera, katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, ofizios edo dagokion udalak eskatuta, hirigintza planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako zonaren batean dauden ondasun higiezinaren merkatuko balioaren artean.

Horren ondorioz, aldaketa horretarako beharrezkoa izango da, aitzakiarik gabe, aipatutako foru arauaren 11. artikuluko 3. idatz zatian adierazitako testuinguruetan beste balio txosten bat prestatzea.

Txosten horiek honako helburu hau bete behar dute: hutsik dagoen lurzoruaren zein eraikinen (lurzorua+eraikina) katastro balioak lotura izatea merkatuan egokituko litzaiekeen balioekin.

Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuaren bitartez, lurzoru eta eraikinak baloratzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula onartu ziren; horiek arautu behar dituzte balioen txostenen edukiak.

Balioen txostenak M modulua deritza lan tresna batean oinarrituz prestatuko dira. Aipatutako 51/2014 Foru Dekretuak M modulua onartu zuen, 952,00 €/m²-tan ezarriz. Parametro horretatik abiatuta, lurzoruaren baliorako zenbait balio jasanaraziren modulu tipoak kalkulatu ziren, hain zuzen ere honako hauek: LBJOM1= 337,86 €/m² eta LBJOM2 = 207,92 €/m² eta eraikuntzaren baliorako modulu tipo bat: EOM = 595,00 €/m².

Horrela, bada, gorago aipatutako legezko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira Gasteiz udalerrirako:

LBJOM1- Lurzoruaren balio jasanaraziko oinarrizko modulua: 337,86 €/m² eraik.

EOM - Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua: 595,00 €/m² eraik.

LURZORUAREN BALIOAK:

51/2016 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoen 19. arauak ezarritako lurzoruaren balio koefiziente tartearen barruan, eta lurzoru eta eraikuntzen balioa zehazteko udal mugartean egindako azterketa tekniko-ekonomikoa ikusita, balorazio masiborantz orientatutakoak, honako ondorio hauek lortu dira:

	ERABILERA	HL		L. URBANIZAGARRIA		Barreiatua
		Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
BJO	Bizitegia	1.200 €	150 €	700 €	200 €	Etxebizitza
	Merkataritza	790 €	30 €	210 €	60 €	150 €
	Bulegoak	600 €	30 €	210 €	60 €	Beste erabilera batzuk
	Industria	— ----	— ----	— ----	— ----	60 €
	Garajea	250 €	30 €	100 €	30 €	Landa etxeb.
	Ekipamendua	— ----	— ----	— ----	— ----	90 €
(Balioak €/m ² elementu komunekin eraikitakoak)						
LUB	Bizitegia	230 €	60 €	110 €	85 €	
	Industria	105 €	25 €	35 €	35 €	
	Ekipamendua	102 €	21 €	— ----	— ----	

(Balioak: lursailaren €/m²)

Lortutako lurzoruaren balioak 312 zona fiskaletan banatzen dira, zeinak txostenaren IV. Eranskinean jasota dauden. Zona horietako bat barreiatuari dagokiona da, eta horrek hiru balio ezberdin biltzen ditu. Zona fiskal bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta, kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, hala badagokio, taulan jasoko den kokapen faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udaleri osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua (EOM) 595,00 euro/ m² eraikia da.

EOM = 595,00 €/m ² eraikia

51/2014 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoen 20. arauan ezarritakoarekin bat etorriz, modulu hau lurzoruaren 112 3^a eraikuntza motaren tipologiari dagokio: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: eraikuntza, etxadi itxian; kategoria edo kalitatea: 3.a edo ertaina.

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

Eraikuntza tipologia bakoitzari aplikatzekoak diren eraikuntza moduluak I. Eranskineko taulako koefizienteei jarraituz jakin daitezke, eta ateratako kategoriaren eta tipologia bakoitzari dagokion erabilera, mota eta modalitate kodearen arabekoak izango dira.

BALORAZIO IRIZPIDEAK**1. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO
HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA****1.1. SARRERA**

Lurzoria eta eraikinak baloratzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula onartu zituen 51/2014 Foru Dekretuak laugarren arauan ezarri zuen zerga ondorioetarako zein lur hartu behar den hiri lurteko lurzoru gisa. Zehazki, honako hauek ulertzen dira modu horretan:

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

b) Lurzoru urbanizagarriak eta lurralde antolamendurako eta hirigintzako tresnen arabera urbanizatuko diren edo urbaniza daitezkeen lurrak, hain zuzen ere, mugatutako esparruetan daudenak, eta mota honetako gainerako lurzoru guztiak hirigintzako tresna batek haien garapenerako arauak ezartzen dituenen.

c) Nekazaritza legeetan xedatutakoaren aurka zatikatutako lurrak, zatikapenak lurrak nekazaritzarako erabiltzea eragozten badu, eta horrek lurren landa izaeraren inolako aldaketarik ez badakar zerga honetakoak 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) 51/2014 Foru Dekretuko bosgarren arauan definitutako hiri izaerako eraikuntzek okupatutakoak.

Ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak dituztenak hiri izaeratik salbuesten dira.

Lurzoru mota horren balioa zehazteko, bi prozedura hauek erabili ahal izango dira:

1.1.1- Hondarreko metodoa aplikatuz

1.1.2- Merkatuko balioa kalkulatz

1.1.1. HONDARREKO METODOA

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak, kale, kale tarte edo zona edo inguru bakoitzean daukan balio jasanarazi oinarritzakoa (BJO). Horretarako, ondasun higiezinaren guttirako zenbatekoari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, gastu orokorrak eta sustapenaren irabaziaz kenduko zaizkio.

Lurzoruaren balioa hondarreko metodoa erabiliz lortzeko formularen garapena:

$$MB_n = [(AE_n \times BJO_n \times Zs_n) + (AE_n \times EOM \times Cq_n \times Zc_n \times F_0)] \times Zt_n \times K$$

Azalpena:

MB_n : n laginaren merkatuko balioa (merkatuko azterlanaren lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)

AE_n : n laginaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komunen zati proportzionala barne (m^2)

BJO_n : n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna. (€/m²)

F_0 : Hasierako faktorea: Bizitegi erabileran 112 tipologia eta 3. kategoriako eraikin baten eraikuntza kostuaren (kalkulu datan) eta EOMren arteko lotura da. Gainerako erabi leretan, F_0 balioa 1 da.

Zs_n : n laginari dagokion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

EOM: Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua

Cq_n : Kalitatearen koefizientea, n laginari dagozkion erabileren taularen tipologia eta kategoriaren arabera.

Zc_n : n lagin bakoitzari dagokion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

Zt_n : Lurzoruaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa koefizienteak.

K: n laginari dagokion merkatuko koefizientea.

1.1.2. MERKATUKO BALIOA

Lurzoruaren balioa merkatuko prezioaren arabera zehazteko, merkatu azterlanek emandako informazioa erabiliko da, edo merkatuko beste balio batzuekin alderatuko da.

Lurzoruaren balioa metodo hau erabiliz lortzeko formularen garapena:

$$LB_n = A_n \times E_n \times BJO_n \times Zs_n$$

Azalpena:

LB_n : n laginaren lurzoruaren balioa (merkatuko azterlanaren lursaileko lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)

A_n : n lursailaren azalera (m^2_s)

E_n : n lursailaren eraikigarritasuna (m^2_c/m^2_s)

BJO_n : n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna. (€/m²_c)

Zs_n : n laginari dagokion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

1.2. LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE NAGUSIAK

Txostenean lurzoruaren balio hauek definitu dira (balorazio zona fiskalak):

Lurzoruaren balioa balorazio zona fiskalean: balorazio zona fiskal bakoitzean lurzoruak daukan balio jasanarazi oinarrizkoa (BJO) edo unitate balioa (LUB). Zona fiskaleko batez besteko egoerak irudikatzen dituzten erreferentziazko balioak dira. Zona fiskal hauen oinarrizko balio horiek edo horietatik eratorritakoak dokumentu honen IV. Eranskinean jasotako taulan bildu dira.

1.2.1. BALORAZIO ZONA FISKALEN BANAKETA

51/2014 Foru Dekretuaren zazpigarren arauko irizpideekin bat etorritik, dokumentu honen IV. Eranskinean jasotako taulan bildutako balorazio zona fiskaletan hiri izaeradun lurzoruaren banaketari ekin zaio, balorazio parametroak adieraziz. Aipatutako balioen zona fiskal horiek atxikitako kasuan kasuko planoetan jaso dira, grafikoki.

1.2.2. BALIO JASANARAZIA ETA UNITATE BALIOA. LOTUTAKO ERABILERA.

Bizitegi erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m^2) dagokio, eta gauza bera merkataritzarako, bulegoetarako edo bestelako erabileretarako. Zerga unitateen lurzoruaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga unitatearen azalera eraikia bider lurzoruaren balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

Balio jasanarazi bakarria dagoenean, lurzoruaren balio jasanarazia duten erabilera guztiei aplikatuko zaie.

Balio jasanarazi ugari baldin badaude (bizitegikoa, merkataritzakoa, bulegoetakoa, garajeei dagokiena, etab.), bizitegiaren balio jasanarazia aplikatuko zaie erabilera guztiei, honako hauek salbuetsiz:

Merkataritzako balio jasanarazirako erabilera: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeetako balio jasanarazirako erabilera: 115, 221, 222.

Bulegoetako balio jasanarazirako erabilera: 311, 312, 321, 322, 331.

Industriako balio jasanarazirako erabilera: 211, 212, 231, 232.

Zona hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori:

Bizitegia: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Bulegoak: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Merkataritza: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Garajeak: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Unitate balioa lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da (m²). Edozein lurzatiren balioa honela aterako da: azalera bider lurzoruaren metro koadroaren prezioa.

Zona fiskal hauetarako ezarri da unitate balio hori:

Bizitegia: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Sistema orokorrak eta tokiko sistemak: Zona fiskalak: ZF-1431, ZF-1432, ZF-2501, ZF-2502, ZF-2503, ZF-2504 eta ZF-2505.

Industria: Zona fiskalak: ZF-1101, ZF-1121, ZF-1261, ZF-1262, ZF-1311, ZF-1491, ZF-1521, ZF-1522, ZF-1523, ZF-1524, ZF-1525, ZF-1611, ZF-1612, ZF-1621, ZF-1631, ZF-1841, ZF-1921, ZF-1933, ZF-1951, ZF-1952, ZF-1961, ZF-2206, ZF-2306, ZF-4003 eta ZF-4004.

IV. Eranskinean daude jasota zonak eta balioak, jasanaraziak zein unitatekoak izan.

1.2.3. LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK

Oro har, balio jasanaraziak aplikatzen diren aldi oro zorupeko eraikuntzek, sotoek eta erdisotoak ez dute lurzoru jasanarazpenik, betiere aurkakoa ezartzen ez bada balioen txosten honen V. eranskinean.

521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039 lurzoruek ere ez dute lurzoru baliorik izango, ezta lurzoru barreiatuen kasuan 1041 eta eskusiboki nekazaritza erabilera izango duten eraikuntzek.

Trasteleku eta ganbara izateko eraikitako azalerei, segidan aipatzen diren kasuetan, ez zaie ez lurzoruaren balio jasanarazirik ez eta eraikuntzaren baliorik ere egotziko, etxebizitzaren balioan sartuta daudela ulertzen baita:

a) Landa erabilerako eraikina eta estalkipeko solairua bada.

b) Etxebizitza kolektiboko eraikinean badaude, baldintza hauek betetzen dituzten trastelekuak izan ezik:

- ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak
- etxebizitzekin komunikatuta daudenak
- 30 m² baino azalera handiagoa dutenak
- bigarren, hirugarren edo hortik gorako trasteleku unitatea direnak.

1.2.4. ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA

Azalera potentzial eraikigarria kalkulatzeko aldera, plangintzak ahalbidetutako eraikigarritasuna hartu da aintzat, udal ordenantza bakoitzaren esparruari dagokionez.

Espazio libre eta zonalde berdeen eta ekipamenduen sistema orokorren kasuan, balioen txosten honen 1.3.4 atalean ezarritakoari erreparatuko zaio.

1.2.5. AZPIPARTZELAZIO IRIZPIDEAK

Lursailen azpipartzelazioa honako kasu hauetan gertatuko da:

– Balorazio zona fiskal desberdinen eragina baldin badaukate.

Lurzoruaren balorazioan eragina daukaten hirigintza izaeradun egoera desberdinen eragina baldin badaukate.

– Unitate balioko zonalde bati aplikatu behar zaionean, horrez gain, lurzoruaren balioa zuzentzeko honako koefizienteren bat aplikatu behar denean: d) Gehiegizko sakonera, e) Gutxienekoaz bestelako azalera, eta f) Aldi batez ezin eraikitzea, Foru Dekretuaren 10.2 arauan deskribatutakoak, hirigintza araudiaren aurkakoa ez denean.

1.2.6. ERAIKI GABEKO LURSAILAK, AURRI EGOERAKO ERAIKUNTZAK DITUZTENAK ETA GAINERAIKITAKOAK, AZPIERAIKITAKOAK ETA INFRAERAIKITAKOAK

Eraiki gabeko lursailak

Eraiki gabeko lursailen balioa aintzat hartutako eraikigarritasunaren arabera lurzoru balioa eta kasuan kasuko balorazio zona fiskalaren lursailen aurreikusitako erabilerarako balio jasanarazia izango da.

Eraiki gabeko lursailen balioa zehazteko baliatuko dira plangintzak esleitutako eraikigarritasunaren eta kasuan kasuko balorazio zona fiskalaren lursailen aurreikusitako erabilerarako balio jasanarazia (BJO), txostenean definitu eta horretan eragina izan dezaketen gainerako koefizienteez gain.

Unitateen arabera balorazio zona fiskalaren kasuan, lurzoruaren balioa zehazteko aintzat hartuko da lursailaren azalerari balorazio zona fiskalaren unitate balioa (LUB) aplikatzearen ondorioz lortutakoa.

Unitateen arabera balorazio zona fiskaletan dauden lursailen kasuan, lurzoruaren balioa zehazteko lursailaren azalerari unitate balio hori (LUB) aplikatuko zaio, txostenean definitu eta horretan eragina izan dezaketen gainerako koefizienteez gain.

Aurri egoeran dauden eraikuntzak dituzten lursailak

Lursail jakin batzuetan aurri egoeran dauden eraikuntzak baldin badaude, lursail horien balioa kalkulatzeko aintzat hartuko da lurzoru huts gisa lurzoruak duen balioa, aurreko atalaren arabera, unitate balioei zein balio jasanaraziei dagokienez.

Lursail infraeraikiak

Lursail infraeraikitzen jotzen da plangintzak esleitutako erabilerarekin bat ez datorren erabilera duena, izaera iraunkorra ez badu (antzinatasun handiko eraikuntzak, zaintza egoera oso txarra, antolamendutik kanpo erabat edo partzialki) eta gauzatutako eraikigarritasuna baldin bada plangintzak ezarritakoa edo kaleko edo zonaldeko batez besteko orokortuaren % 10 baino txikiagoa.

Kokatzen den zona fiskalaren balio jasanarazia lursailaren eraikigarritasunari aplikatuz lortuko da.

Horrelako kasuetan ez da eraikuntza bera baloratuko, salbu eta erabiltzen ari badira.

Lursail azpieraikiak

Lursail azpieraikitzen joko dira infraeraikitzen jotzeko baldintzak betetzen ez dituztenak, hirigintza plangintzak baimendutako eraikuntza mugara iristen ez badira.

Balorazio zona fiskal jasanarazietan baldin badaude, eta bertan eraikitakoa bat baldin badator indarrean dagoen plangintzan ezarritakoarekin, eraikigarritasun ez agortua honako kasu hauetan aztertuko da:

- Eraikuntza edo promozio bat fase desberdinetan garatzen bada
- Eraikigarritasun horrek jabetza horizontalean banaketak bereizitako kuotadun entitate bat osatzen badu
- Gauzatu gabeko hegala denean, eta une horretako eraikuntza eraitsi gabe gauzatu ahal bada.
- Aurreko egoeren baliokidea izan daitekeen beste edozein gertatzen bada.

Balorazio zona fiskal jasanarazietan, eraikitakoa (irauteko izaerarekin) ez badator bat indarrean dagoen plangintzan ezarritakoarekin eta ezinezkoa baldin bada eraikigarritasun ez agortua gauzatzea, azken hori ez da aztertuko. Gauzatzea ezinezkoa izatea eragiten ez badu, edo ez badauka irauteko izaerarik, aurreko paragrafoaren arabera aztertuko da.

Lursailak unitateen arabera balorazio zona fiskaletan baldin badaude, horien lurzoruen metro koadroei dagokien unitate balioa aplikatuz baloratuko dira.

Lursail gaineraikiak

Lursail horiek baldin badaude balio jasanaraziak dituzten balorazio zona fiskaletan, orduan kasuan kasuko zona fiskalaren balio jasanarazia erabilera bakoitzerako benetan eraikitako eraikuntzako metro koadroei aplikatuz aztertuko da.

Unitate balioak dituzten balorazio zona fiskaletan baldin badaude, orduan horien lurzorua metro koadroei balio unitate hori aplikatuko zaie, eta gaineraikuntzaren koefiziente batez biderkatuko dira. Koefiziente hori lortzeko gauzatutako eraikigarritasuna zati planak esleitutakoa egin beharko da.

1.2.7. APROBETXAMENDU TIPOA

Lurzoruaren balorazioa egiteko balio jasanarazia erabiltzen duten banaketa eremuko lurzatiek, ez badute hirigintza aprobetxamendurako eskubidea eskuratu, kasuan kasuko banaketa arearen aprobetxamendu tipoaren % 85ean balioetsiko dira egoera horrek irauten duen bitartean, aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak gorabehera.

1.2.8. GARATZEKE DAGOEN LURSAILA

Berehala urbanizatu eta eraikitzeko beharrezkoak diren hirigintza ezaugarriak ez dituzten lurzatietan, lurzoruaren katastro balioari ondoko koefizienteren 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.

– 0,80 urbanizazio proiektua badu.

b) Hiri lurzoru:

0,75, behin betiko onartutako barne erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derrigorean idatzi beharrekoa denean.

0,75, behin betiko onartutako urbanizazio proiekturi ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrekoa denean.

– 0,80 urbanizazio proiektua badu.

1.2.9 SISTEMA OROKORRAK, TOKIKO SISTEMAK ETA LURZORU BALORAZIOAREN BESTE BEREZITASUN BATZUK

Espazio libre, zonalde berde eta ekipamenduetara bideratutako lurzorua

Ekipamenduetako zein espazio libre eta zonalde berdeko lursailek unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio. Hala ere, zona jasanarazietan kokatuta daudenean, metodo horren bitartez baloratu ahalko dira (BJO).

Garajeak

IV. Eranskineko balio zonei dagokien zerrendan jasotako "garajeen" balio jasanarazia aplikatuz aztertuko da.

1.2.10. LURZORUAREN BALIOA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK (Zs_n). APLIKAZIO EREMUA

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

4. Unitate bidez baloratutako lurzorua. Lurzoruaren merkatuaren berezitasunen ondorioz (higiezinaren merkatuko multzoaren barruan zehatza da), hala dagokionean, atal honetan adierazitako zuzenketa koefizienteak aplikatuko dira.

Hala ere, A, B, C, D eta E koefizienteak ez dira aplikagarriak izango garatzeke dauden lurzoruen kasuan, 1.2.8 atalean jasotakoak.

A) koefizientea, bide publikora ematen duten fatxada batzuk dituzten lursailak:

Eraiki gabeko lursailak 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:

Lursaileko fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa bada, zuzenketa koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, balioen txosten honek gutxieneko luzera (IV. Eranskina).

Ez da, inolaz ere, 0,60tik beherako koefizienterik aplikatuko.

Aplikazio eremua: Ertzak dituzten lursailen kasuan ez da aplikatuko. Soilik etxadi itxian eraikitzeke edo hiri izaerako familia bakarrekoen kasuan, etxadi itxian edo lerroak eraikitzeke, lursail eraikietan zein eraiki gabekoetan. Eraiki gabeko lursailen kasuan, unitate balioa bider lursailaren azalera eginez lortutako emaitzari zuzentzailea aplikatuko zaio.

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.

Aplikazio eremua: Soilik eraiki gabeko lursailetan izango da aplikagarria, etxadi itxiko antolakuntza motan zein eraikuntza irekikoan. Aurreikusitako errendimendua lortzeko zailtasuna modu globalean hartuko da, hau da, eraikigarritasun baldintzak agortzeko ezintasunak lursailerako ezarritako azken errendimenduari eragin behar dio.

D) koefizientea, gehiegizko sakonera:

Etxadi itxian eraikitzeke antolatutako lursailak: ohikoa baino sakonera handiagodun lursailetan, aprobetxamendua horren arabera baldin bada, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

$S = O_s$ 1,00

$O_s < S \leq 1,5 O_s$ 0,95

$1,5 O_s < S \leq 2 O_s$ 0,90

$2 O_s < S \leq 4 O_s$ 0,85

$4 O_s < S$ 0,80

Azalpena: S: lursailaren sakonera.

O_s : udalerriko edo inguruko ohiko sakonera.

E) koefizientea, gutxienekoaz bestelako azalera:

Eraikuntza irekietarako antolatutako lursailetan, plangintzak ezarritako gutxieneko azalera (GA) bestelakoa badute, honako koefiziente hauek aplikatu ahalko dira:

$A/GA \leq 2$	1
$A/GA > 2$	0,7 (2 GA gehiegizko azalerari aplikagarria)

F) koefizientea, aldi batez ezin eraikitzea:

Hala ere, balio jasanarazi zein unitate bidezko balioaren arabera lurzoruetan, eraiki gabeko azpilursail edo lursailen kasuan, behar bezala justifikatutako lege edo hirigintza inguruabarren-gatik ezin bada bertan eraiki, erabat zein partzialki, eta ezaugarri horrek irauten duen bitartean, kaltetutako zatiari 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio, salbu eta egoera horiek lehenagotik aintzat hartu badira zonaldearen balioa zehazterakoan.

Aplikazio eremua: Eraiki gabeko lursailetan, betiere udalak urtebete baino gehiagoko epeetan obra lizentziak aldi baterako bertan behera uztea agintzen badu.

Ez da aplikatuko garatzeke dauden lurzoruetan, baldin eta horietan 1.2.8 idatz zatiko koefizienteak aplikatu behar badira.

1.2.11. MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

Obra berri batean, higiezinaren promozio baten emaitza denean, merkatuaren koefizienteak higiezinaren promozioaren jardunetik beretik eratorritako gastu eta onuren multzoa hartzen du barne; ezin zaizkio eraikuntza prozesuari esleitu.

Bigarren eta ondorengo salmenten kasuan, edo obra berri bat ez denean higiezinaren promozio baten emaitza, orduan merkatuaren koefizienteak izango da, hain zuzen ere, lotura ezarri duena merkatuaren balioaren eta lurzoruaren balioaren eta antzinasunaren, zaintzaren edo higiezina erasan dezaketen beste egoera batzuen arabera balioa galdu duen eraikuntzaren baturaren artean.

Txosten honetan aurreikusitako k balioak honako hauek dira:

- Lurzorua LUB bidez baloratzen den zonen kasuan: $k = 1,00$
- Lurzorua BJO bidez baloratzen den zonen kasuan:
 - Eraiki gabeko lurzorua: $k = 1,00$
 - Eraikitzeke prozesuan dagoen lurzorua: $k = 1,41$
 - Eraikitako lurzorua: $k = 1,41$
 - Barreiatua: $k = 1,00$

1.2.12. MERKATU ERREFERENTZIA ME

Aurreko faktoreak eta koefizienteak aplikatzearen ondoriozko balioa gutxitzen duen koefizientea, katastro balioa merkatu balioaren azpitik bideratuz.

Txosten honetan aintzat hartutako ME hauxe da: $ME = 0,71$

1.3. LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

1.3.1. BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ

a) Lursail eraikian eta eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatian:

$$LKB_n = AE_n \times BJO_n \times Zs_n \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n : n unitate fiskalaren lurzoruaen katastro balioa (€)

AE_n : n unitate fiskalean eraikitako azalera, kasuan kasuko elementu komun zati proportzionala barne (m²)

BJO_n : n unitate fiskalari dagokion balio jasanarazia.

Zs_n : i unitate fiskalari dagokion lurzoruaen balioaren zuzenketa koefizienteak.

K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

b) Eraiki gabeko lursailean:

$$LKB_n = A_n \times E_n \times BJO_i \times Zs_i \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n : n lursailaren lurzoruaen katastro balioa (€)

A_n : n lursailaren azalera (m²s)

E_n : n lursailaren eraikigarritasuna (m²c/m²s)

BJO_n : n lursailari dagokion lurzoruaen balio jasanarazia

Zs_n : n lursailari dagokion lurzoruaen balioaren zuzenketa koefizienteak.

K : n lursailari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

c) Lursail eraikian, baina eraikigarritasuna agortu gabe.

Bi egoera aurkezten dira:

1. Lursail azpieraikien kasuan, ez badira deskribatu bigarren paragrafoan edo 1.2.6 ataleko "lursail azpieraikiak" izenburupean hirugarren paragrafoaren lehenengo zatian, orduan aurreko a) atalean bezala jokatu beharko da.

2. Lursail infraeraikien edo gaineraikien kasuan, bigarren paragrafoan eta 1.2.6 ataleko "lursail azpieraikiak" izenburupean hirugarren paragrafoaren bigarren zatian deskribatu badira, zati eraikia a) kasuan azaldu bezala hartuko da, eta eraikitzeke dagoena, berriz, aurreko b) kasuan azaldutakoaren haritik.

1.3.2- UNITATE BALIOAREN BIDEZ

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko lursailean.

$$LKB_n = A_n \times LUB_n \times Zs_n \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n : n lursailaren lurzoruaen katastro balioa (€)

A_n : n lursailaren azalera (m²s)

LUB_n : n lursailari dagokion lursailaren unitate balioa.

Zs_n : n lursailari dagokion lurzoruaen balioaren zuzenketa koefizienteak.

K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

1.3.3- BARREIATUA

Hirigunetik kanpora dagoen lurzoruan eta zerga zonen barruan sartzen diren bizitegiarako eremuetan eta industria eremuetan egindako eraikinei egotz dakiekeen lurzoruaen balioa honela aterako da:

$$ELB_n = AE_n \times BJO_n \times K \times ME$$

Azalpena:

ELB_n : n eraikuntzari egotzi ahal zaion lurzoruaen balioa (€)

AE_n : n eraikinaren azalera eraikia (m²)

BJO_n : n eraikuntzari dagokion balio jasanarazia, erabileraren arabera

K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

1.2.8, 1.2.10, 1.2.11 eta 1.2.12 ataletan azaldutako inolako faktore, koefiziente edo zuzenketaerik aplikatu gabe.

Gasteiz udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- barreiatua, etxebizitza erabilerarako: 120 €/m².
- barreiatua, etxebizitzaz bestelako erabileretarako: 45 €/m².
- barreiatua, landa etxebizitzetarako: 80 €/m².

Hiri ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzatiaren azalera teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikinek (zerga horri lotuta daudenak) lurzatiaren hartzen duten orotako azalera eraikiaren eta udalerrirako eta mota horretako lurzoruaentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoaren artean.

Horrela ateratako azalera lurzatiarena baino txikiagoa bada, bien arteko aldea Landa Ondasun Higiezinaren Zergaren pean egongo da.

Gasteiz udalerrirako lurzoru barreiatuaentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m² da.

1.3.4. SISTEMA OROKORRAK ETATOKIKO SISTEMAK

Eusko Jaurlaritzako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekaineko 2/2006 Legearen 54. artikulua ezarri zuenez, zuzkidura hauek osatzen dute sistema orokorren sarea: plangintza orokorrek ezarritako antolamendukoak direnak, eta bereziki, espazio libre eta ekipamenduko

kolektibo publikoak, ekipamendu kolektibo pribatuak eta komunikazio-azpiegiturak eta -sareak, plangintza-eremu bat baino gehiago hartzen badute funtzionaltasunez eta zerbitzuz.

Beste alde batetik, aipatutako legearen 57. artikulua tokiko sistemen sarea definitu zuen, ezarriz antolamendu xehatua definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuen multzoa dela, bereziki espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektibo pribatuak.

Hala ere, balioen txosten honen ondorioetarako, tratamenduak sistema orokor eta tokiko sistemen izaera publiko eta izaera pribatudunak modu berezian baloratzean datza; horretarako balorazio zona fiskal desberdinak ezarri dira.

Integratutako zonen arabera:

a) Espazio libre eta zonalde berdeen edo ekipamenduen zona fiskalean

a-1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzorua

Ekipamenduen lursailak dagokien kokapenaren zonaren balio jasanarazi propioa izango dute, eraikuntza erabileraren arabera, eta balio hori eraikitako azalera guztiari edo plan honek esleitutako eraikigarritasunari aplikatuko zaio.

Izan ezean, $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ eraikigarritasuna hartuko da.

Espazio libre eta zonalde berdeen lurzoruek ere kasuan kasuko zonaldearen balio jasanarazpen propioa izango dute, eta $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ko gehienezko eraikigarritasuna esleituko zaie.

a-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzorua

Ekipamenduetako zein espazio libre eta zonalde berdeko lursailek unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio.

b) Industria edo bizitegi zona fiskal batean

a-1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzorua

Hartzen duen zerga zonaren balio jasanarazia hartuko du.

Eraikitako lursailen kasuan, zonaldearen balio jasanarazia eraikitako azalera osoari aplikatuko zaio, nahiz eta planak esleitutakoa baino handiagoa izan.

Espazio libre eta zonalde berde edo ekipamenduetara bideratutako eraiki gabeko lursailek planak definitu edo esleitutako eraikigarritasuna hartuko dute, eta halakorik ez badute, $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da zehaztu gabeko ekipamenduetarako eta $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ gehienez zonalde berde eta espazio berdeetarako.

Bi kasuetan, lursail eraikietan eta eraiki gabekoetan lurzoruaren balioari eraldaketa koefiziente bat aplikatu ahalko zaio (lokalizazio faktorea), ezaugarri baliokideak dituen ekipamenduko beste zona fiskal baten pare jartzeko.

b-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzorua

Lursailek zonaldearen unitate balioa hartuko dute, eta lurzoruaren balioari eraldaketa koefiziente bat aplikatu ahalko zaio (lokalizazio faktorea), ezaugarri baliokideak dituen ekipamenduko beste zona fiskal baten pare jartzeko.

2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

2.1. SARRERA

Eraikuntzen kostua zehazteko, indarreko araudiak alderdi hauetan oinarritzen den prozedura ezartzen du:

Eraikuntzaren m²-ren gaur egungo kostua, erabileraren eraikuntza baten parekidea: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatea: ertaina (3. kategoria). Eraikuntzen balioen koefizienteen taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina).

b) Baliokidetasunak, erabileraren, motaren, modalitatearen eta kokalekuaren eta kalitatearen arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko paragrafoan eredutzat hartutako eraikinen artekoak (I. eranskinean jasotako koefiziente taularen arabera).

c) Eraikuntzen balioen zuzenketa koefizienteak aplikatzea, hurrengo ataletan zehaztutako inguruabarrak jasoko dituztenak.

Aurreko taulak 51/2014 Foru Dekretuak finkatu zituenez, soilik eraikuntza motaren (edo moduluaren) gaur egungo m²-ren kostua finkatu behar da, eta eraikuntza jakin bati aplikatu beharreko kalitatea definitzeko kasu zehatz bakoitzean erabili beharreko elementu objektiboak (II. Eranskineko materialen azalak) adierazi behar dira.

2.2. DEFINIZIOAK

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 estalita daudenean izan ezik, orduan azaleraren ehuneko 100 hartuko baita kontuan.

1,50 m baino garaiera txikiagoa duten espazioak ez dira eraikitako azaleratzat hartuko.

Jabetza horizontalaren banaketaren elementu bakoitzaren azalera eraikian, hala badagokio, eraikuntzari lotutako elementu komun zati proportzionala jasoko da.

Aldapa eta eskaileren kasuan, solairu bakoitzean horizontalean proiektatutako azalera hartuko da kontuan.

Gas eta likidoen gordailuen kasuan, eraikuntza izaera kontuan hartuta, balorazio unitatea metro kubikoetan kalkulaturako bolumen eraikia izango da, eta solidoetarako gordailu eta zuiloen kasuan, berriz, tona metrikoa erabiliko da balorazio unitate modura.

Estalpe solairuan eraikitako azalerek dagokien eraikuntza balioa izango dute balioen txosten honen I. Eranskinarekin bat etorritik esleitutako erabileraren arabera, salbu eta 1.2.3 puntuan definitutako trasteleku edo ganberak baldin badira.

2.3. ERAIKUNTZAK BALORATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

2.3.1 ERAIKUNTZAK BALORATZEKO METODOA

Eraikinak birjartze metodoaren bidez balioesteko, egun duten kostua kalkulatu da, EOM moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzintasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioespen txostenean jasotako gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio galera kontuan hartu eta horren arabera balioa doitzuz.

Balioespena multzoka egin ahal izateko, eraikuntzak txosten honetako I. Eranskinean jasotzen den taularen arabera sailkatuko dira.

Eraikuntza baten ezaugarri bereziak direla-eta ezin bada eraikina aipatutako taulan ezartzen diren moten arabera identifikatu, ez eta definitzen diren tipologietako baten antzekotzat jo ere, balioespen berezia egingo da.

2.2. ERAIKUNTZA MODULUAREN EDO METRO KOADROAREN EGUNGO KOSTUA (EOM)

Erabileraren eraikuntza motari dagokion eraikuntzaren m²-ren gaur egungo kostua: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatezkoa: ertaina

(3. kategoria), eraikuntzen balioaren koefiziente taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina) Gasteiz udalerrirako eta 2015. urterako 595,00 €/m² eraikian finkatu da.

EOM = 595,00 €/m ² eraikia

2.3.3. ERAIKUNTZEN KALITATEA

I. eranskinean ageri den taulan –erabileraren, motaren, modalitatearen edo kokalekuaren arabera aplikatzeko koefizienteen taula– eraikuntzako bost (5) kategoria edo kalitate ezartzen dira, udalerrri osoan aplikatzekoak.

Eraikin baten kategoria haren eraikuntza ezaugarrien arabera ateratzen da, automatikoki: eraikuntza mota bakoitzarentzat egindako katastro fitxa bakoitzak kalitateei buruz duen orrian daude jasota ezaugarri horiek, eta orri hori eraikin mota bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da. Gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira. Horrela lortutako emaitza kategoria bakoitzarentzat ezarritako tarteen alderatzen da.

Txosten honen II. Eranskinean kalitateen azalak definitu dira, baita koefiziente tarreak ere, erabilera nagusien arabera eraikuntzen kategoria lortzeko: etxebizitza kolektiboa – familia bakarreko etxebizitza – landa eremuko etxebizitza – bulego industrialia – industria pabiloia.

Unitate fiskalek kokatutako kasuan kasuko eraikuntza eta eraikinen kalitatea hartuko dute.

Eraikin bereziak: eraikuntza baten ezaugarri bereziak direla eta, ezinezkoa bada II. Eranskinean definitutako kategoriaren batekin identifikatzea, orduan kategoria modu zuzenean eta konparazioz lortuko da. Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuko teknikariek egotziko diete kategoria. Eraikuntza eta eraikin horiek I. Eranskineko taulan definitu dira erabilera kode hauen arabera:

311, 312, 331, 421, 422, 431, 432 eta taldeetakoak 5, 6, 7, 8, 9 eta 10

2.3.4. ERAIKUNTZAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Z_c)

Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) koefizientea, eraikuntzaren antzinatasuna

Egotzitako balio tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren antzinatasuna haztatzen duen koefizientearen arabera, erabilera nagusia eta eraikuntzaren kalitatea edo kategoria kontuan hartuz.

III. Eranskineko taulan daude jasota koefiziente horiek.

Antzinatasun aldia eraikuntza, berreraikuntza edo birgaitze integralaren datatik igarotako urte osoetan adieraziko da, berrikuntza partzialen arabera (erabatekoa, gutxieneko batez bestekoa) haztatuz atal honen amaieran adierazitako formularen arabera. Txosteneko balioen eguneraketaren ondorioetarako, txostena onartu eta hurrengo urteko urtarrilaren 1ean zenbatuko da antzinatasuna.

Antzinatasun koefizientea aldakorra izango da, erreforma edo birgaitzeen esku-hartze mailaren arabera; horretarako, beharrezkoa da balizko erreformak definitzeko eta birgaitze gisa uler daitekeena zehazteko marko bakarra ezartzea. Horretarako honako kasu hauek bereziko ditugu:

* Birgaitze integrala

Birgaitze integrala izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaitzetzat jotzen duenaren araberrakoak 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 antzinatasuna birgaitzeaz geroztik neurtuko da.

* Erabateko erreforma

Erabateko erreforma izango da erreforma lanek eraikinaren funtsezko osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikinean izango luketenaren % 50 baino handiagoa eta % 75ekoa edo hori baino txikiagoa izanik.

* Erreforma ertaina

Erreforma lanek fatxadari edo eraikin ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagairen bati eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikinean izango luketenaren % 25 baino handiagoa eta % 50 edo hori baino txikiagoa izanik.

* Erreforma txikia

Erreformaren lanek funtsezko ez diren eraikuntza osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikinean izango luketenaren % 25 edo hori baino txikiagoak izanik.

Koefiziente hauek udalerrri osoan ezarriko dira, eta honako zuzenketa formula ezarriko da:

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

Azalpena:

A = Antzinasuna, 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 birgaitze integrala egin bada

H) koefizientea, mantentze egoera:

Arrunta: 1,00 Edozein antzinasun dutela ere, konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak.

Ertaina: 0,85 Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak,

bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragin gabe.

Txarra: 0,50 Konponketa handi samarrak behar dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragiten dietenak.

Aurri egoeraduna: 0,00 Legez aurri deklaratu diren edo nabarmenki bertan bizitzeko egokiak ez diren eraikuntzak.

Zuzenketa koefiziente hauek udalerrri osoan aplikatuko dira, era guztietako eraikuntzetan, balioespen berezia izan dutenetan izan ezik.

2.3.5- MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

Koefiziente hau, balioen txosten honen 1.2.11 atalean deskribatutakoa, eraikuntzari ere aplikatuko zaio.

2.3.6- MERKATU ERREFERENTZIA

Faktore hau, balioen txosten honen 1.2.12 atalean deskribatutakoa, eraikuntzari ere aplikatuko zaio.

2.4. ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA LORTZEKO FORMULA

Eraikuntzaren katastro balioa azalera eraikiaren arabera lortuko da, elementu komunei dagokien zati proportzionalarekin, eraikuntza moduluari, erabileraren eta kategoriaren arabera hartutako koefizienteari eta zuzenketa koefizientei dagokienez, merkatuko koefizienteaz (k) eta merkatuko erreferentziako faktoreaz (ME) gain, lurzorua balioa lortzeari buruzko ataletan definitutakoak.

$$EKB_n = AE_n \times EOM \times KK_n \times Zcn \times K \times ME$$

Azalpena:

EKB_n : n unitatearen eraikuntzaren katastro balioa (€)

AE_n : n laginaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komunen zati proportzionala barne (m²)

EOM : Eraikuntzaren oinarrizko modulua (Gasteizerako hartutako balioa: 2015 $EOM = 595,00$ €/m²)

KK_n : Kalitatearen koefizientea, n laginari dagozkion erabileren taularen tipologia eta kategoriaren arabera.

Zcn : n lagin bakoitzari dagokion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

K : i laginari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

3. KATASTRO BALIOA GUZTIRA

3.1. LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Ztn)

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

Honakoak dira aipatutako zuzenketa koefizienteak:

D) koefizientea, funtzioaren balio galera edo ezegokitasuna

Eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazio ezegokien kasuan erabiltzen da, bereziki birgaitu gabekoak izanik beren motakoen ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitza zaharretan. Koefiziente hau aplikatzeko muga eraikitako 200 metro koadrotan finkatu da. Eraikuntzaren ezaugarri bereziek gehienez onartzen den azalera lortzearren hura handitzea eragozten edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere aplikatu ahalko da. 0,80 koefizientea aplikatuko da.

J) koefizientea, barruko etxebizitzak eta lokalak

Barruko etxebizitza eta lokal gisa hartutakoen kasuan, argi hutsarte guztiak patiora eta, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekitzeagatik, V. Eranskinean jasotako definizioaren arabera, 0,75ko koefizientea aplikatuko da.

K) koefizientea: karga bereziak dituzten finkak

Karga bereziak dituen finken kasuan, ofizialki multzo historiko-artistiko izendatutakoen zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik 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 babes (egin daitekeen esku hartzea erabilera aldaketa edo birbanaketa da): 0,80.

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

Erabateko 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 zehazgabetasunek, desjabetzeek, lurzaticatze berriek edo hitzarmenek eragiten dieten edo erabileragatik antolamenduz kanpo dauden finketan, egoera horrek iraun bitartean (urtero egiaztatu beharko da egoera hori) 0,80 koefizientea aplikatuko da, salbu eta balioen txosten honek jada inguruabar horiek kontuan hartu dituen kasuetan.

Koefiziente hori ez da aplikatuko 1.2.8 ataleko koefizienteen artean edozein aplikatu zaien lursailen kasuan.

Eraiki gabeko lurzoruaz edo unitate balioen arabera balioetsitako lurzoruaz den bezainbatean, koefiziente hori ezin izango da 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

Koefiziente hori aplikatuko da aurreko arauak aplikatzean lortutako emaitzak higiezin merkatuaren errealitate egokitzeko, higiezin produktuan gainprezio kasuak ebaluatuz, merkatuko eskari altuko arrazoi ziurtatuak direla medio, eraikuntza ezaugarrietan kalitate altua dela medio ez dagoelako antzeko produkturik eta merkaturik ezaren ondoriozko prezio baxua eta ez erabiltzea ebaluatzeke, betiere, hala badagokio, eraikuntzen erabilera eta tipologiaren arabera definitu ahalko diren zona zehatz eta mugatuetan kokatuta, eta, zehazki, 51/2014 Foru Dekretu horretako 14. arauko bigarren atalean koefiziente horretarako jasotako balio ekonomikoaren galera kasu argietan, balioen txosten hau onartzen den unetik aurrera gertatutakoak.

Balio igoera koefizienteak: $1,80 \geq N > 1,00$

Balio jaitsiera koefizienteak: $1 > N \geq 0,50$

0,80ko balio jaitsiera koefizientea aplikatuko zaie fatxadako luzera/sakonera luzera 1/3 baino txikiagoa daukaten merkataritza lokalei (114tik 722ra arteko erabilerak, 1.2.2 atalean aipatutakoak).

$LFa/LFon < 1/3$Balio jaitsiera = 0,80

Halaber, igoera/jaitsiera koefiziente bat aplikatuko zaie V. eranskinean aipatutako erabilerei, sotoko edo erdisotoko solairuetan kokatutako merkataritza lokalei (aurreko erabilerak), V. eranskinean jasotako definizioaren arabera.

Atal honetan 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.

3.2. KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

Katastro balio osoa lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro balioen batura izango da, atal honetako 3.1 puntuan definitutako koefizienteen bitartez zuzenduta, balioen txosten honetan aurreikusitako xedapenen arabera aplikatuz.

$$KBO_n = (LKB_n + EKB_n) \times Zt_n$$

Azalpena:

KBO_n: n unitatearen katastro balio osoa (€)

LKB_n: n unitatearen lurzoruaren katastro balioa (€)

EKB_n: n unitatearen eraikuntzaren katastro balioa (€)

Ztn: n unitate fiskalari dagozkion lurzoruaren eta eraikuntzen balioen zuzenketa koefizienteak

4. ADMINISTRAZIOAK PREZIOA FINKATU DIEN ONDASUN HIGIEZINEN 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.

ERAKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

ERABILERA		KLASEA		MOTA		MAILA						
						1.a	2.a	3.a	4.a	5.a		
1	Etxebizitza	11	Hiri etxebizitza kolektiboak	111	Erakuntza irekia	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75		
				112	Etxadi itxian	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70		
				113	Trastelekuak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37		
				114	Lokalak egitura solean	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37		
				115	Garajeak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37		
				121	Erakiri bakartua edo binakakoa	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90		
				122	Lerrokatun edo etxadi itxian	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85		
				123	Behelko saiariuko garaje eta aterpeak	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45		
				131	Etxebizitza erabilera eskuliboa	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60		
				141	Etxebizitza aurrefabrikatuak	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55		
				142	Ganerako etxebizitzak	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50		
				211	Biltegiak, lantegiak eta etxaldeak	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35		
		2	Industria	22	Garajeak, aparkalekuak	212	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
						221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
				222	Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35		
				231	Zerbitzuguneak	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00		
				232	Geltokiak, portuak eta aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25		
				241	Erakuntza lagungarriak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30		
3	Bulegoak	31	Erakiri eskuliboa	311	Askotaniko bulegoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00		
				312	Bulego unitarioak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10		
				321	Etxebizitzarekin batera	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90		
				322	Industriarekin batera	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55		
				331	Erakiri eskuliboa	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50		
		332	Erakiri mistoa	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35				
4	Merkataritza	41	Saltokiak erakiri mistoa	411	Merkataritza-lokalak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85		
				412	Merkataritza-galeriak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90		
				421	Solairu batan	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20		
				422	Solairu bat baino gehiagotan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10		
				431	Merkatuak eta Supermerkatuak	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	Kirolak	51	Estalak	511	Hainbat kirol	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90		
				512	Igerilekuak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15		
				521	Hainbat kirol	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20		
				522	Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35		
				531	Aldagaiak, araztegiak, berogailuak, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70		
		541	Estalak, zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20				
		542	Hipodromoak, Kanodromoak, Belodromoak,.....	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10				
6	Ikusizunak	61	Hainbat	611	Estalak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95		
				612	Estaligabeak	0,63	0,53	0,45	0,35	0,25		
				621	Erakiri eskuliboa	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35		
				622	Beste erabilera batzuekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10		
				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	Bizitokiarekin	711	Hotelak, Ostatuak, Motelek	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35		
				712	Hotela-apartamentuak, Bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45		
				721	Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20		
				722	Taberna eta Kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00		
		731	Casinoak eta Gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35				
		732	Erakusketak eta Biltzarrik	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25				
8	Osasuna eta Ongintza	81	Ongintza osasun erakiriak	811	Sendategiak eta Kimiak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60		
				812	Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50		
				821	Anbulatorioak y Koñtsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20		
				822	Balneanoak, Bainuetxeak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35		
		831	Bizitokiarekin (Zahar etxeak, Egoitzak, etab.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25				
		832	Bizitokiarekin gabe (antokiak, klubak, haurtzaindegia)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00				
9	Kultura eta Ertijioa	91	Bizitokia duten kulturalak	911	Banetegiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20		
				912	Ikasle egoitzak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35		
				921	Eskolak, Ikastetxeak, Fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00		
				922	Bibliotekak eta Museok	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15		
		931	Komentuak eta Parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90				
		932	Gurtza zentroak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40				
10	Erakiri Berezak	101	Historiko-Artistikoak	1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40		
				1012	Ingumeneak edo Tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15		
				1021	Administratiboak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00		
				1022	Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20		
				1031	Espetxeak, Militar erakiriak eta bestelakoak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10		
				1032	Barne urbanizazio lanak	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05		
				1033	Azpiestazio elektrikoak	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	Lorezaintza	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025		
				1038	Siloak eta Solidoetarako biltegiak (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055		
		1039	Likido eta gas biltegiak (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045				
		1041	Erakiri osagarri txikiak	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17				

**KATEGORIA ateratzeko
KALITATEEN ORRIAK**

**ETXEBIZITZA
KOLEKTIBOAK**

111 112

ITXURAK FATXADAK	ISORALDIA	INSTALAZIO BERRIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	SARALE KOLEKTIBOAK	ESPAZIO ERRODEAK	SANTARIO OSOAK	KANPORKO JAROTZIA	KONTSERBATIO ESOKIA	URIRAMAZIO PARTIKULARIA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA EDO EZ DA NAHKOA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA EDO EZ DA NAHKOA	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO JAROTZIA	ONA	EZ DAUKA
II MOTAKO FATXADAK	NAHKOA HESI ARKITEKTONIKOK	ZABORR BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK	PROPIA, ZUZENEKO SARBIDEKIN GABE EDOG.	ONARRIZKO BANANOKAI DAUKA	BAT	II MOTAKO JAROTZIA	HALA-HOLAKOA	MANNGA
III MOTAKO FATXADAK	NAHKOA HESI ARKITEKTON. GABE	SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	ZENTRALA	PROPIA ZUZENEKO SARBIDEAREN EDOG.	ONARRIZKAK BANO SEHAGO DAUKA	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO JAROTZIA	TXARRA	ONA
IV MOTAKO FATXADAK	NAHKOA	DOMOTIKA ERTARNA EDO BESTE BATZUK	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	ERRODEA, ZUZENEKO SARBIDEKIN GABE EDOG.	OKALERA ERATU EDO JAROTZU BAKOTZEKO	BI ETA KOMUNA EDO HURU	IV MOTAKO JAROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	ERRODEA, ZUZENEKO SARBIDEAREN EDOG.	PRESTAZIO HAHEGARRIAK	HURU BANO SEHAGO	V MOTAKO JAROTZIA		

AZALERA	S < 75	75 ≤ S < 130	130 ≤ S < 175	175 ≤ S < 200	S ≥ 200
	0,90	1,00	1,05	1,10	1,15

ERANTZE URTEA	1945 BANO LEHEN	1945ETIK 1980RA BITARTEAN	1979AZ GERO
	0,90	1,00	1,05

**FAMILIA BAKARREKO
ETXEBIZITZAK**

121 122 141 142

ITXURAK FATXADAK	ISORALDIA	INSTALAZIO BERRIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	SARALEAK	AZALERA	SANTARIO OSOAK	KANPORKO JAROTZIA	KONTSERBATIO ESOKIA	URIRAMAZIO PARTIKULARIA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	ERANSKIN ATAKOIA	> 250 M2	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO JAROTZIA	ONA	EZ DAUKA
II MOTAKO FATXADAK	ISORAGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK	SAPATERO ERAGIN BATEAN	A < 150 - 250 M2 A > 200 M2	BAT	II MOTAKO JAROTZIA	HALA-HOLAKOA	MANNGA
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	A < 150 M2 A > 150 M2	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO JAROTZIA	TXARRA	ONA
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA ERTARNA EDO BESTE BATZUK	EZ DAUKA	ERANSKINAK	A < 100 - 150 M2 A > 100 M2	BI ETA KOMUNA EDO HURU	IV MOTAKO JAROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	EZ DAUKA	ERANSKINAK	A < 80 - 100 M2 A > 100 M2	HURU BANO SEHAGO	V MOTAKO JAROTZIA		

**LANDA
ETXEBIZITZAK**

131

ITXURAK FATXADAK	ISORALDIA	INSTALAZIO BERRIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	ERANSKINAK	AZALERA	SANTARIO OSOAK	KANPORKO JAROTZIA	KONTSERBATIO ESOKIA	URIRAMAZIO PARTIKULARIA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	SARALEAK	> 250 M2	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO JAROTZIA	ONA	EZ DAUKA
II MOTAKO FATXADAK	ISORAGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK	EZ DAUKA	A < 100 - 250 M2 A > 200 M2	BAT	II MOTAKO JAROTZIA	HALA-HOLAKOA	MANNGA
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	YRASTELEKUA EDO BILTEGIA	A < 100 M2 A > 100 M2	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO JAROTZIA	TXARRA	ONA
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA ERTARNA EDO BESTE BATZUK	EZ DAUKA	MEKAZAR ERANSKINAK	A < 100 - 150 M2 A > 100 M2	BI ETA KOMUNA EDO HURU	IV MOTAKO JAROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	EZ DAUKA	ERANSKINAK	A < 100 M2 A > 100 M2	HURU BANO SEHAGO	V MOTAKO JAROTZIA		

BULEGO INDUSTRIALAK

322

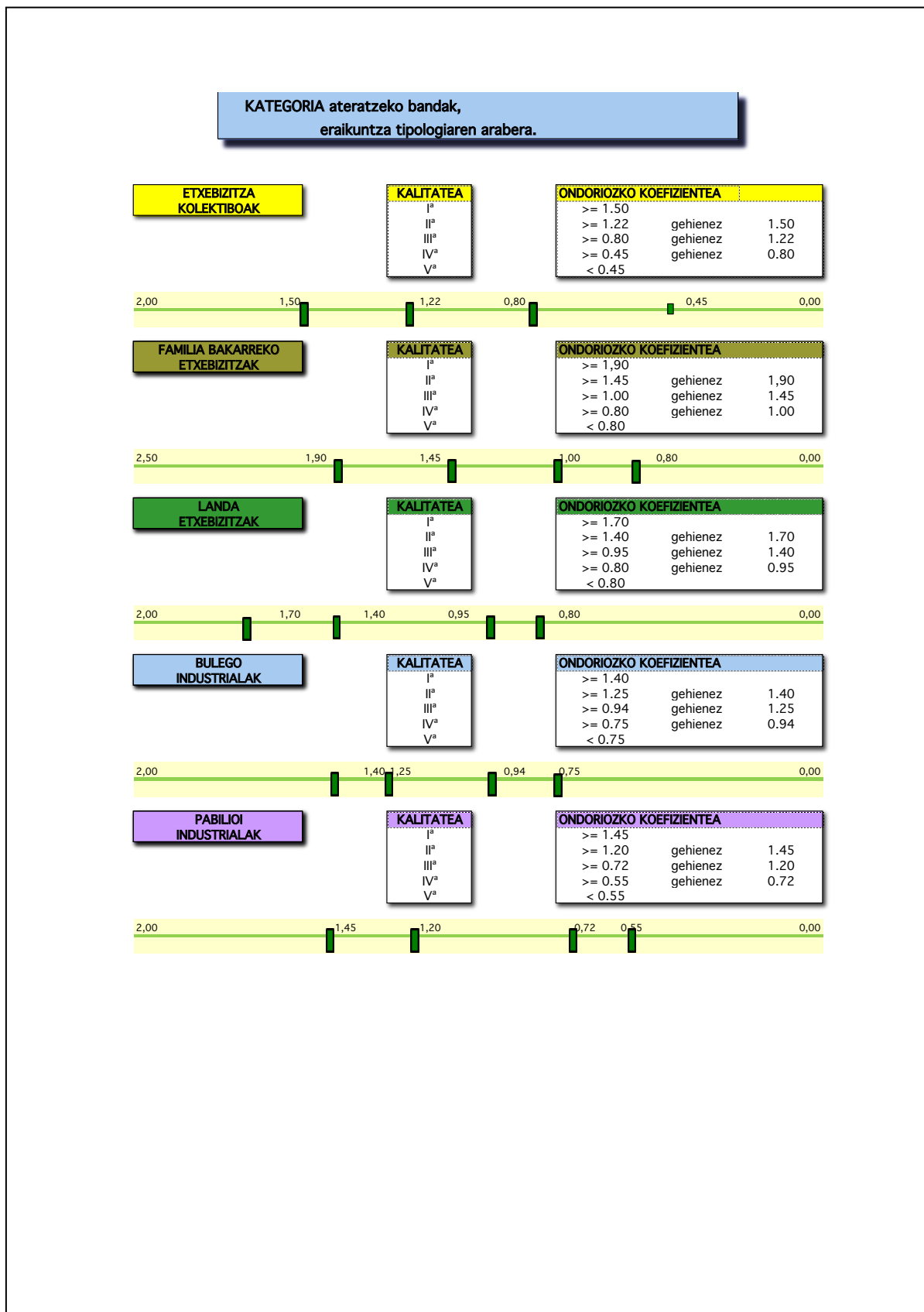
ITXURAK FATXADAK	ESTALGAIEN MATRIKULA	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	KANPORKO JAROTZIA	ATXIKITAKO ESPAZIOAK	ERANTZITAKO ETXEBIZITZA	LORATEGIA EDO URIRAMAZIOA	KONTSERBATIO ESOKIA
I MOTAKO FATXADAK	SALUA EDO KALDERANTZIZKOA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	SUR BERNEZTUAK EZ DU	EZ DU	BAT	OSO ONA	ONA
II MOTAKO FATXADAK	INKLINATUA EDO TELADUNA	ERANSKINAK	SALARIO LAGATU ZUK	SALDU BEHEKO SOKORU ETA BESTE BATZUK	EZ	ONA	HALA-HOLAKOA
III MOTAKO FATXADAK	ANAK SAGARAZI ZAPAL SOKORUAK	BANAKOIA	SALARIO LAGATU ZUK	SOKORU ETA BESTE BATZUK		MANNGA	TXARRA
IV MOTAKO FATXADAK	KAPLA SOIA	EZ DAUKA	SALARIO LAGATU ZUK	SOKORU ETA BESTE BATZUK			OSO TXARRA
V MOTAKO FATXADAK	POLIKARBOATOAREKIN FIBROZEMENTUA	EZ DAUKA	PVC MARGOTZEKO ZURIA	METALZEKOA BURDINAZKOA			OSO TXARRA

PABILIOI INDUSTRIALAK

211 212 221 222 231 241

EGITURA	ESTALKIA ESTALKIA	TELATU-HEGA- LAREN ALTUEIA	ESTALKIA MATERIA	ITXITURAK FATXADAK	ZUBI-GARAIA	ATALAK	KONTSERBADO SIBOIA
HORRIGI AL- RREFABRIKATUA	HORRIGI AL- RREFABRIKATUA	HORRIGI AL- RREFABRIKATUA	ALDA EDO ALDERANTZIZKOA	MOTAKO FATXADAK	EZ DU	EZ DALIKA	ONK
METALURGA	METALURGA	8 M EYA 8 M ARTEAN	INHALATUEIA TELADUNA	8 MOTAKO FATXADAK	YAKUA 5 TN	8ASBOKO 8AKUNAK	8ALAHOLARDA
ARMATUA	ARMATUA	8 M -TK GORA	8MOK SAGARRI DALAK 8OLAMENDUREKIN	8 MOTAKO FATXADAK	8TANA 10 TN	8ALLEO 8TERTATIAK	8AABRA
MISTGA	MISTGA		8AKA 8OIEK POLIKARBODATAREKIN	8V MOTAKO FATXADAK	8ANDEA 20 TN	8KANPOTIK ATXOKAK	8OSO TXABRA
EGUR UEZTUA	EGUR UEZTUA		FIBROZEMENTUA	8V MOTAKO FATXADAK		8ERAKUNTZA 8LAGUNGARRIAK	

ERAKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945ETIK 1965ERA 8BITARTEAN	1966TIK 1980RA 8BITARTEAN	1981ETIK 1995ERA 8BITARTEAN	1995AZ 8ERO
---------------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------	----------------



t	G								
	1.Erabileren Kategoriak			2.Erabileren Kategoriak			3.Erabileren 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
00etik 04ra	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
05etik 09ra	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10etik 14ra	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15etik 19ra	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20etik 24ra	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25etik 29ra	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30etik 34ra	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35etik 39ra	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40etik 44ra	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45etik 49ra	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50etik 54ra	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55etik 59ra	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60etik 64ra	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65etik 69ra	0,47	0,41	0,32	0,43	0,70	0,29	0,39	0,32	0,24
70etik 74ra	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75etik 79ra	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80etik 84ra	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85etik 89ra	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90tik aurrera	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

1, 2, eta 3. Erabileren definizioa.

1. Erabilera Bizitegiak, bulegoak eta aparteko eraikinak.

2. Erabilera Fabrikaz besteko industria, merkataritza, kirola, turismoa, osasuna eta ongintza, kultura eta erlijioa.

3. Erabilera Fabrikak eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokien kalitatea I. eranskineko taularen arabera kalkulatu da.

Eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira antzinasuna neurtzeko.

Balioesteko txostena aplikatzeak erangidako balioen eguneratzea jakinarazteko, txostena onartu ondoko urteko urtarrilaren 1era arte hartuko da kontuan antzinasuna neurtzeko.

ZERGA ZONA BAKOITZARI APLIKAGARRI ZAIZKION ERAGIN BALIOAK ETA BALIO UNITARIOAK GASTEIZ, HIRIA. GASTEIZ, HIRIA. BIZITEGITARAKO ETA INDUSTRIARAKO

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Guztzenak Lurzati	Guztzeneko fetszade	Eraldgarrir.	Zonako balioa		kaleko balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KB1/KB2 kalean
1011	Bizitegitarako H.L.	Alde zaharra, hego	OR1				540 €			
1012	Bizitegitarako H.L.	Alde zaharra, erdi	OR1				408 €			
1013	Bizitegitarako H.L.	Alde zaharra, ipar	OR1				300 €			
1021	Bizitegitarako H.L.	Konstituzio plaza	MDA1_7, OR3_2				530 €			
1022	Bizitegitarako H.L.	Pilar	MDA1_8, OR3_2				350 €			
1031	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Gorbeia kalea	OR3_2, OR3_1				550 €			
1032	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Fdez. de Lezeta	OR3_1				650 €			
1033	Bizitegitarako H.L.	Zaldieran plaza	OR3_2, OR3_1				440 €			
1041	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea, erdi	OR3_1, OR3_3				600 €			
1042	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea / Lovaina	OR3_1, MDA1_31				780 €			
1051	Bizitegitarako H.L.	Arantzabal	MDA1_60				980 €			
1071	Bizitegitarako H.L.	Gaztelako atea, hego	OR2, OR_5				1.200 €			
1081	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Coderch multzoa	MDA1_55, MDA1_56				710 €			
1082	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, hego	MDA1_55				450 €			
1083	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, ipar	MDA1_55				350 €			
1084	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, erdi	MDA1_55				450 €			
1085	Bizitegitarako H.L.	Conchas	MDA1_55				450 €			
1086	Bizitegitarako H.L.	Coderch-en multzoa	MDA1_55				500 €			
1091	Bizitegitarako H.L.	Etxaldea	MDA2_2				700 €			
1101	Industriarako H.L.	Betohuko industrialdea, hego	OR11	1.500,00	20,00	0,90		75 €		
1111	Bizitegitarako H.L.	Perez Galdos plaza	OR3_2				280 €			
1112	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea	OR3_2				280 €			
1121	Industriarako H.L.	Betohuko industrialdea, ipar	OR11	1.500,00	20,00	0,90		70 €		
1131	Bizitegitarako H.L.	Aretxabaleta berria	MDA1_29				400 €			
1132	Bizitegitarako H.L.	Aretxabaleta zaharra, erdi	OR10_1	800,00	20,00	0,70		160 €		
1133	Bizitegitarako H.L.	Aretxabaleta zaharra	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50		130 €		
1141	Bizitegitarako H.L.	Koroatzea	OR3_1, OR3_2 MDA1_24, MDA1_32				430 €			
1151	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga, hego	MDA1_5				230 €			
1161	Bizitegitarako H.L.	Enrique Eguren	OR3_1				450 €			
1162	Bizitegitarako H.L.	San Martin - Aranzadi	OR3_1, OR3_2				450 €			
1171	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak, hasiera	OR3_2				600 €			
1181	Bizitegitarako H.L.	Estibalz	MDA2_9 P.P/86					110 €		
1191	Bizitegitarako H.L.	Arana - Done Jakue	MDA1-16				320 €			
1192	Bizitegitarako H.L.	Arana - Arantzabela	MDA1-16				320 €			
1201	Bizitegitarako H.L.	Uleta	MDA2_3				800 €			
1211	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Europa jauregia	MDA1_9				500 €			
1212	Bizitegitarako H.L.	Argentina	MDA1_9				490 €			
1213	Bizitegitarako H.L.	Gazalbide - San Viator	MDA1_9				350 €			
1214	Bizitegitarako H.L.	Mexiko	MDA1_9				350 €			
1221	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Florida, bukaera	MDA1_35				500 €			
1222	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Pepe Ubis plaza	MDA1_35				430 €			
1223	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Ricardo Puga	MDA1_35				360 €			
1224	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - J. Benavente	MDA1_35				260 €			
1225	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Astronomo	MDA1_35				220 €			
1231	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal- Trenbide kalea	MDA1_33				360 €			
1241	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue, hego	OR3_1, MDA1_15				320 €			
1251	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak	OR3_1				600 €			
1252	Bizitegitarako H.L.	Estibalz hiribidea - J. Lejarreta	OR3_1				600 €			
1261	Industriarako H.L.	Eharr-Gobeo	OR11	1.500,00	20,00	0,90		75 €		

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Guztira Lurzate	Guztira fatxada	Erakargarrit.	Zonako balioa		Kalako balioa	
							BLJ m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBI/KLB kalaban
1262	Industriarako H.L.	Fagor-Mercedes-Astegieta	OR11	1.500,00	20,00	0,90	-	25 €		
1271	Bizitegitarako H.L.	Urbina	OR3_1				680 €			
1272	Bizitegitarako H.L.	Bilbo plaza - Frantzia kalea	OR2				400 €			
1273	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea - Jesus Obrero	OR2_1, OR2_2				430 €			
1274	Bizitegitarako H.L.	S. Ignacio Loloakoa - Molinuevo	OR2				350 €			
1275	Bizitegitarako H.L.	Errege-erregina katolikoak	OR3_1				430 €			
1281	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal -A. Schommer	MOA2_18				440 €			
1282	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal	MOA1_14				360 €			
1283	Bizitegitarako H.L.	Iturritxu	MOA1_14				370 €			
1284	Bizitegitarako H.L.	Adurtza - Zumakadi	OR3_2, MOA1_14				440 €			
1291	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Gaztela kalea	MOA1_14				680 €			
1292	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Galtzada	MOA1_14				350 €			
1293	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Berri	MOA1_54				330 €			
1294	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra -Alde Zaharra	MOA1_10				280 €			
1301	Bizitegitarako H.L.	Amarika	MOA1_39				990 €			
1311	Industriarako H.L.	Urtiasoloko industrialdea, ipar	OR11	1.500,00	20,00	0,90	-	75 €		
1322	Bizitegitarako H.L.	Apaiztegia	OR4				450 €			
1323	Bizitegitarako H.L.	Apaiztegi aurea	MOA1_57				350 €			
1331	Bizitegitarako H.L.	Gazalvide	MOA1_8				350 €			
1341	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga -Mendateak	MOA1_5				220 €			
1351	Bizitegitarako H.L.	Arana - Logroño	OR3_2				460 €			
1361	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -RENFeren geltokia	OR2_1, MOA2_6				770 €			
1371	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga	MOA1_4, MOA1_65				260 €			
1381	Bizitegitarako H.L.	Santa Barbara plaza	OR3_1				600 €			
1382	Bizitegitarako H.L.	Babesgabatuak	OR3_2, OR3_1				600 €			
1391	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra -Prado	OR3_2				530 €			
1401	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Dato	OR2, MOA1_53				960 €			
1402	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Diputazio	OR2, MOA1_21				660 €			
1403	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Errioxa	OR2				770 €			
1404	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Lovina	OR3_1, MOA1_21				710 €			
1405	Bizitegitarako H.L.	Antso Jakituna	OR3_2, OR3_1				630 €			
1406	Bizitegitarako H.L.	Foru Ogasuna	OR3_1, MOA2_31, MOA1_40				600 €			
1407	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea	OR3_2, OR2, OR1				900 €			
1408	Bizitegitarako H.L.	Badaia	OR3_1, OR2				450 €			
1411	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	O.A. Colectiva				400 €			
1412	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	O.A. Unifam. Adosada Norte				480 €			
1413	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	O.A. Unifam. Adosada Sur				340 €			
1421	Bizitegitarako H.L.	Isaac Albeniz	OR3_2				600 €			
1441	Bizitegitarako H.L.	Pedro Orbea	OR2, OR3_2				360 €			
1451	Bizitegitarako H.L.	Sierras Alavesas	OR3_1, OR3_2, MOA1_36				310 €			
1452	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra	OR3_1, OR3_2, MOA1_47				280 €			
1453	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra -Andaluzia	MOA1_16				280 €			
1461	Bizitegitarako H.L.	Judimendi -Sefarad plaza	OR3_1				600 €			
1482	Bizitegitarako H.L.	Judimendi -Parkea	OR3_1, OR3_1				400 €			
1471	Bizitegitarako H.L.	Eusko Jaurilaritza zona	MOA2_8				380 €			
1491	Industriarako H.L.	Ansoleta industrialdea	OR12, MOA2_11	250,00	8,00	1,25	-	95 €		
1511	Bizitegitarako H.L.	Triana	MOA1_49				500 €			
1521	Industriarako H.L.	Jundizko industrialdea	MOA2_22 P.P./93				-	40 €		
1522	Industriarako H.L.	Jundiz, erakusleihu	MOA2_22 P.P./93				-	65 €		
1523	Industriarako H.L.	Subilabide	AE				-	50 €		
1524 ⁽²⁾	Zehat Gabeko L. Urb	Aireportua	AE				-	35 €		
1525 ⁽²⁾	Zehat Gabeko L. Urb	Parke teknologikoa	AE				-	35 €		

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Guztarenak Lurzate	Guztarenak Fatsada	Erakigarriz.	Zonako balioa		Kalako balioa	
							BLJ m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktore	KB1/KB2 kalera
1531	Bizitegitarako H.L.	Arantzabela	MDA1_48				280 €	-		
1541	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue - Simon Bolibar	MDA1_19				600 €	-		
1551	Bizitegitarako H.L.	Ciudad Jardin	OR7	500,00	18,00	0,50	850 €	-		
1552	Bizitegitarako H.L.	Unibertitateen zona	MDA2_13				450 €	-		
1553	Bizitegitarako H.L.	Hermilio Madinabetia	OR3_1, OR3_2				260 €	-		
1561	Bizitegitarako H.L.	Frai Francisco Vitoria Ibilbidea	OR7	500,00	18,00	0,50	940 €	-		
1571	Bizitegitarako H.L.	Salbaterrabide	MDA1_52				900 €	-		
1581	Bizitegitarako H.L.	Batan_eki	MDA1_51				900 €	-		
1591	Bizitegitarako H.L.	Errekalear	MDA1_3				200 €	-		
1592	Bizitegitarako H.L.	Bergarako atea	MDA1_3				200 €	-		
1593	Bizitegitarako H.L.	Azukre lantegiko etxeak	MDA1_4				200 €	-		
1601	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea, ipar	OR9_3				1.200 €	-		
1602	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea -- Estadioa	OR9_3				1.200 €	-		
1603	Bizitegitarako H.L.	S. Prudentzio hiribidea, ipar	MDA2_3				1.050 €	-		
1604	Bizitegitarako H.L.	Gaztelako atea	OR9_3				1.200 €	-		
1605	Bizitegitarako H.L.	Aretio	MDA1_59				850 €	-		
1611	Industriarako H.L.	Gamarrako industrialdea, hego	OR-11	1.500,00	20,00	0,90	-	80 €		
1612	Industriarako H.L.	Betofuko industrialdea, mendebal	OR-12	250,00	8,00	1,25	-	95 €		
1621	Industriarako H.L.	Amagako industrialdea	OR-11	1.500,00	20,00	0,90	-	85 €		
1631	Industriarako H.L.	Gamarrako industrialdea	OR-11	1.500,00	20,00	0,90	-	75 €		
1641	Bizitegitarako H.L.	Sansomendi	MDA1_30				220 €	-		
1651	Bizitegitarako H.L.	Ehari - hego	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	160 €		
1652	Bizitegitarako H.L.	Ehari - Oto hiribidea	OR8_2, OR7, OR9_1				300 €	-		
1653	Bizitegitarako H.L.	Ehari - hego	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	130 €		
1661	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea	O.A.				250 €	-		
1662	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea, Familiabakarrak	O.A.				370 €	-		
1671	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Alde Zaharra	MDA2_4				220 €	-		
1672	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Ipar-mendebal	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	110 €		
1673	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Ipar-eki	MDA1_23, MDA1_44				310 €	-		
1674	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Mendebal	OR5, OR4				330 €	-		
1681	Bizitegitarako H.L.	Zumabide	MDA1_13				440 €	-		
1682	Bizitegitarako H.L.	Zumakadi plaza	MDA1_13				420 €	-		
1691	Bizitegitarako H.L.	Dantzari plaza	MDA1_21				390 €	-		
1701	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Espoz eta Mina	MDA1_45				280 €	-		
1702	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Lizarra	MDA2_15				260 €	-		
1703	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ori	MDA2_16				320 €	-		
1704	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Belate	MDA2_17				240 €	-		
1705	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Katalunia plaza	O.A.				320 €	-		
1706	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Landaberde	O.A.				200 €	-		
1707	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ibaiondo	O.A.				330 €	-		
1711	Bizitegitarako H.L.	Zezen plaza	MDA1_20, OR4				550 €	-		
1721	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Sansomendi	MDA2_7				300 €	-		
1731	Bizitegitarako H.L.	Lakua - F. Xabier Landaburu	MDA1_46				290 €	-		
1732	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Biltzar Nagusiak	MDA1_46				290 €	-		
1733	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Alfontso XI	MDA1_16				290 €	-		
1734	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Voluntaria Entrega	MDA1_46				290 €	-		
1742	Bizitegitarako H.L.	Artium zona	OR3_1, MDA1_68				600 €	-		
1743	Bizitegitarako H.L.	Joan II	OR3_1				560 €	-		
1744	Bizitegitarako H.L.	Manteltarrak	MDA1_41				560 €	-		
1751	Bizitegitarako H.L.	Heracleo Fournier	OR3_2, MDA1_61				440 €	-		
1761	Bizitegitarako H.L.	Esmaltzioetako etxeak	MDA1_2, OR4, OR5				940 €	-		

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienezko Lurzate	Gutxienezko Fetsada	Eraikigarrit.	Zonako balioa		Kalako balioa	
							BLJ m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KB1/ALB kalera
1771	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ignacio Aldekoa plaza	MOA2_8				350 €			
1841	Industriarako H.L.	EN-1 Armentian	OR13	2.000,00	25,00	1,00		105 €		
1851	Bizitegitarako H.L.	Armentia herrixka	MOA2_20				200 €			
1861	Bizitegitarako H.L.	Armentia	OR10_1	800,00	20,00	0,70		230 €		
1862	Bizitegitarako H.L.	Armentia - Hego-mendebal	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50		205 €		
1871	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armentia mendebal	O.A.				800 €			
1872	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armentia mendebal	O.A.				600 €			
1881	Bizitegitarako H.L.	Batan - mendebal	MOA1_18, MOA1_53				900 €			
1901	Bizitegitarako H.L.	Lope de Larrea	OR3_1				770 €			
1911	Bizitegitarako H.L.	Manuel Iradier - Eki	OR2, MOA1_50				630 €			
1921	Industriarako H.L.	Izarbenta - Oretiasolo	OR12	250,00	8,00	1,25		95 €		
1930	Bizitegitarako H.L.	Betoñu bizitegitarako Eki -UE6	OR8_2				270 €			
1931	Bizitegitarako H.L.	Betoñu herria	OR10_1	800,00	20,00	0,70		145 €		
1932	Bizitegitarako H.L.	Betoñu bizitegitarako ipar	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50		270 €		
1933	Industriarako H.L.	Betoñuko industriaidea, hego-eki	OR12	250,00	8,00	1,25		95 €		
1941	Bizitegitarako H.L.	Arriaga	MOA2_1				240 €			
1951	Industriarako H.L.	Jauregialda	OR11	1.500,00	20,00	0,90		65 €		
1952	Industriarako H.L.	Aizkorri	OR11	1.500,00	20,00	0,90		65 €		
1961	Industriarako H.L.	Oretiasoloko industriaidea hego	OR11	1.500,00	20,00	0,90		75 €		
1991	Bizitegitarako H.L.	Zubigarai	OR10				150 €			
5011	Bizitegitarako H.L.	S-1 - Bornbizkarra	O.A.				350 €			
5021	Bizitegitarako H.L.	S-2 - Zabalana ipar	MOA2_25				400 €			
5031	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalana hego	MOA2_26				400 €			
5032	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalana hego	MOA2_27, Unifam. Ados.				520 €			
5041	Bizitegitarako H.L.	S-4 - Eñan	O.A.				320 €			
5051	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia	MOA2_27				350 €			
5052	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia, Mendebal	MOA2_28				320 €			
5053	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia	MOA2_29, Unifam. Ados				420 €			
5061	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Mariturni	MOA2_28				320 €			
5062	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Mariturni	MOA2_29, Unifam. Ados				380 €			
5071	Bizitegitarako H.L.	S-7 - Salburua eki	MOA2_29				270 €			
5081	Bizitegitarako H.L.	S-8 - Salburua mendebal	MOA2_30				360 €			
5091	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MOA2_31				320 €			
5092	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MOA2_32, Unifam. Ados				380 €			
5101	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MOA2_32				220 €			
5102	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MOA2_33, Unifam. Ados				240 €			
5111	Bizitegitarako H.L.	S-11 - Ibaialde	MOA2_33				280 €			
5121	Bizitegitarako H.L.	S-12 - Arkaate	O.A.				230 €			
5131	Bizitegitarako H.L.	S-13 - Larrein	O.A.				200 €			
5141	Bizitegitarako H.L.	S-14 - Oiaran	O.A.				200 €			
5151	Bizitegitarako H.L.	S-15 - Salburuko hezequeak	TE-O.A.				200 €			
5171	Bizitegitarako H.L.	S-17 - Armentia eki	O.A.				700 €			
5181	Bizitegitarako H.L.	S-18 - Arkauti-Elorriaga	O.A.				200 €			
999	Barreiatua	Etxebizitazarako					150 €			
999	Barreiatua	Landa etxebizitazarako					90 €			
999	Barreiatua	Etxebizitaz bestelako erabileratarako					60 €			

(*) Zehaztapen gabeko hiri lurzorua ez du ordaindu behar hiri ondasun higiezinaren gaineko zerga, harik eta hura garatzen duen HIRik ez duen arte.

**ZERGA ZONA BAKOITZARI APLIKAGARRI JASANARAZPEN BALIOAK ETA BALIO UNITARIOAK
TOKI ERAKUNDE TXIKIAK ETA EKIPAMENDUAK**

Zerga Zona	Lurzoru sailik.	Izan toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienek Lurzatia	Gutxieneko fetsada	Eraikgarrit.	Zonako balioa		kaleko balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBI/KUB kaletan
2001	Bizitegitarako H.L.	Aberasturi	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2101	Biziteg. Lur. urbaniz.	Aberasturi	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2002	Bizitegitarako H.L.	Amarita	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2102	Biziteg. Lur. urbaniz.	Amarita	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2003	Bizitegitarako H.L.	Andollu	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2103	Biziteg. Lur. urbaniz.	Andollu	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2004	Bizitegitarako H.L.	Andetxa	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2104	Bizitegitarako H.L.	Andetxa	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2005	Bizitegitarako H.L.	Arangiz	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2105	Bizitegitarako H.L.	Arangiz	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2006	Bizitegitarako H.L.	Arkaute	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	160 €		
2106	Bizitegitarako H.L.	Arkaute	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	130 €		
2206	Industriarako H.L.	Arkaute I Zona	OR-12, OR13	250,00	8,00	1,25	-	80 €		
2306	Industriarako H.L.	Citroen	OR-12, OR13	2.000,00	25,00	1,00	-	80 €		
2007	Bizitegitarako H.L.	Arkaia	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	160 €		
2107	Bizitegitarako H.L.	Arkaia	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	130 €		
2008	Bizitegitarako H.L.	Argandoña	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2108	Bizitegitarako H.L.	Argandoña	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2208	Biziteg. Lur. urbaniz.	Argandoña	OR7	500,00	18,00	0,50	-	100 €		
2009	Bizitegitarako H.L.	Arniz	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2109	Biziteg. Lur. urbaniz.	Arniz	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2010	Bizitegitarako H.L.	Artatza Foronda	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	70 €		
2011	Bizitegitarako H.L.	Askartza	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2111	Bizitegitarako H.L.	Askartza	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2012	Bizitegitarako H.L.	Bolibar	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2013	Bizitegitarako H.L.	Gaztelu	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2113	Biziteg. Lur. urbaniz.	Gaztelu	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2014	Bizitegitarako H.L.	Zeno	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2114	Biziteg. Lur. urbaniz.	Zeno	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2015	Bizitegitarako H.L.	Krispiña	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2115	Biziteg. Lur. urbaniz.	Krispiña	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2016	Bizitegitarako H.L.	Elorriaga	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	160 €		
2116	Bizitegitarako H.L.	Elorriaga	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	130 €		
2017	Bizitegitarako H.L.	Eskibel	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	70 €		
2018	Bizitegitarako H.L.	Estarroa	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2118	Bizitegitarako H.L.	Estarroa	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2019	Bizitegitarako H.L.	Foronda	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2119	Bizitegitarako H.L.	Foronda	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2020	Bizitegitarako H.L.	Gamarragutxia	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2120	Biziteg. Lur. urbaniz.	Gamarragutxia	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2021	Bizitegitarako H.L.	Gamiz	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2022	Bizitegitarako H.L.	Gardelegi	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	145 €		
2122	Bizitegitarako H.L.	Gardelegi	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	115 €		
2222	Bizitegitarako H.L.	Gardelegi	OR8, OR9_1	270,00	9,00	0,55	300 €	-		
2023	Bizitegitarako H.L.	Gobeo	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2123	Bizitegitarako H.L.	Gobeo	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2024	Bizitegitarako H.L.	Gometxa	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2124	Biziteg. Lur. urbaniz.	Gometxa	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2025	Bizitegitarako H.L.	Gereña	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2125	Bizitegitarako H.L.	Gereña	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2026	Bizitegitarako H.L.	Otoarren	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2126	Biziteg. Lur. urbaniz.	Otoarren	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2027	Bizitegitarako H.L.	Otogien	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2127	Biziteg. Lur. urbaniz.	Otogien	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		

ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN ALDIZKARI OFIZIALA

2016ko apirilaren 15a, ostirala • 42 zk.

Zerga Zona	Lurzorua sailik.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienak Lurzati	Gutxienak fitecadi	Eraikgarrit.	Zonako balioa		kaleko balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBU/KUB kalean
2028	Bizitegitarako H.L.	Illarratza	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2128	Biziteg. Lur. urbaniz.	Illarratza	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2029	Bizitegitarako H.L.	Jungitu	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2129	Bizitegitarako H.L.	Jungitu	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2030	Bizitegitarako H.L.	Legarda	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2130	Bizitegitarako H.L.	Legarda	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2031	Bizitegitarako H.L.	Lermanda	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2131	Bizitegitarako H.L.	Lermanda	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2032	Bizitegitarako H.L.	Lopida	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2132	Bizitegitarako H.L.	Lopida	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2033	Bizitegitarako H.L.	Lubiano	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2133	Bizitegitarako H.L.	Lubiano	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2034	Bizitegitarako H.L.	Mandojana	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2134	Bizitegitarako H.L.	Mandojana	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2035	Bizitegitarako H.L.	Margarita	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2135	Bizitegitarako H.L.	Margarita	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2036	Bizitegitarako H.L.	Martioda	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	70 €		
2136	Bizitegitarako H.L.	Martioda	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	60 €		
2037	Bizitegitarako H.L.	Matauco	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2137	Bizitegitarako H.L.	Matauco	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2038	Bizitegitarako H.L.	Mendiguren	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2039	Bizitegitarako H.L.	Mendoza	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2139	Biziteg. Lur. urbaniz.	Mendoza	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2040	Bizitegitarako H.L.	Miñao	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2140	Bizitegitarako H.L.	Miñao	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2240	Biziteg. Lur. urbaniz.	Miñao	ORS, ORP: S-42	800,00	20,00	1,25	150 €	-		
2041	Bizitegitarako H.L.	Miñaogurtxia	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	70 €		
2141	Bizitegitarako H.L.	Miñaogurtxia	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	60 €		
2241	Bizitegitarako H.L.	Miñaogurtxia	OR7, OR9_2	500,00	18,00	0,50	-	100 €		
2042	Bizitegitarako H.L.	Monasteriuguren	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2142	Biziteg. Lur. urbaniz.	Monasteriuguren	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2043	Bizitegitarako H.L.	Oreitia	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2143	Bizitegitarako H.L.	Oreitia	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2044	Bizitegitarako H.L.	Otazu	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2144	Bizitegitarako H.L.	Otazu	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2244	Biziteg. Lur. urbaniz.	Otazu	OR7, OR9_2	500,00	18,00	0,50	-	100 €		
2045	Bizitegitarako H.L.	Erretana	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2145	Biziteg. Lur. urbaniz.	Erretana	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2046	Biziteg. Lur. urbaniz.	Subillana Gasteiz	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2146	Bizitegitarako H.L.	Subillana Gasteiz	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2246	Biziteg. Lur. urbaniz.	Subillana Gasteiz	OR7, OR9_2	500,00	18,00	0,50	-	100 €		
2047	Bizitegitarako H.L.	Unibarni Arratzua	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2147	Biziteg. Lur. urbaniz.	Unibarni Arratzua	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2048	Biziteg. Lur. urbaniz.	Unibarni Nagusia	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2148	Biziteg. Lur. urbaniz.	Unibarni Nagusia	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2049	Bizitegitarako H.L.	Villafranca	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2149	Biziteg. Lur. urbaniz.	Villafranca	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2050	Bizitegitarako H.L.	Ihurre	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2150	Biziteg. Lur. urbaniz.	Ihurre	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2051	Bizitegitarako H.L.	Zuhatzu	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2151	Bizitegitarako H.L.	Zuhatzu	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
2251	Bizitegitarako H.L.	Zuhatzu	OR7, OR9_2	500,00	18,00	0,50	-	100 €		
2052	Bizitegitarako H.L.	Zumeltzu	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
2152	Biziteg. Lur. urbaniz.	Zumeltzu	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
3001	Bizitegitarako H.L.	Berroztegieta	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	230 €		
3101	Bizitegitarako H.L.	Berroztegieta	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	205 €		
3201	Bizitegitarako H.L.	Berroztegieta	NOA1_62	600,00	20,00	0,35	-	145 €		
3301	Biziteg. Lur. urbaniz.	Berroztegieta	S-30	600,00	20,00	0,35	-	110 €		
3002	Bizitegitarako H.L.	Lasarte	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	230 €		

Zerga Zona	Lurzoru sailik.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienak Lurzati	Gutxieneko fatxada	Eraikgarrit.	Zonako balioa		Kaleko balioa	
							BJD m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBL/KUB kalean
3102	Bizitegitarako H.L.	Lasarte	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	205 €		
3003	Bizitegitarako H.L.	Mendiola	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
3103	Bizitegitarako H.L.	Mendiola	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
3203	Bizitegitarako H.L.	Mendiola	OR7_OR9_2	500,00	18,00	0,50	-	100 €		
3004	Bizitegitarako H.L.	Uribarri Ibiña	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
3104	Bizitegitarako H.L.	Uribarri Ibiña	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	85 €		
4001	Bizitegitarako H.L.	Astegieta	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	100 €		
4201	Bizitegitarako H.L.	Astegieta	OR7_MDA2_5, MDA1_37, OR7_OR9_2	500,00	18,00	0,50	-	240 €		
4002	Bizitegitarako H.L.	Gamarra	OR10_1	800,00	20,00	0,70	-	145 €		
4102	Bizitegitarako H.L.	Gamarra	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	-	115 €		
4202	Bizitegitarako H.L.	Gamarra	OR7_OR9_2, OR5_S-33	500,00	18,00	0,50	-	240 €		
4302	Bizitegitarako H.L.	Gamarra	OR8_1	175,00	6,50	0,75	-	115 €		
4003	Industriarako H.L.	Ondo	OR11	1.500,00	20,00	0,90	-	25 €		
4004	Industriarako H.L.	Arangiz, Astegieta I.zona	OR11	1.500,00	20,00	0,90	-	25 €		

(*) Zeraztegiaren gabeako hiri lurzoruetan ez da orokorra behar hiri onak diren inguruetan gabeako zerga, haink eta hura garatzen duen lurrik ez duela arin.

SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

PUBLIKOAK							Zonako balioa		Kaleko balioa	
Zerga Zona	Lurzoru sailik.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienak Lurzati	Gutxieneko fatxada	Eraikgarrit.	BJD m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBL/KUB kalean
1431	S.U. / EQ.	Ekipoak	EQ-E, S, D, C, R, A, U, G				-	21 €		
1432	S.U. / E.L.-Z.V.	Espazio libreak eta berdeguneak	ES-PU, ES-ZV, ES-U				-	21 €		

PRIBATUAK							Zonako balioa		Kaleko balioa	
Zerga Zona	Lurzoru sailik.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienak Lurzati	Gutxieneko fatxada	Eraikgarrit.	BJD m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBL/KUB kalean
2501	S.U. / E.L.-Z.V.	Espazio libreak eta berdeguneak	ES-PU, ES-ZV, ES-U				-	21 €		
2502	S.U. / EQ.	Administrazioa, kultura eta ikusizunak, erlijioa	EQ-A, EQ-C, EQ-R				-	40 €		
2503	S.U. / EQ.	Hezkuntza, Unibertsitatea, Kirola	EQ-E, EQ-U, EQ-D				-	64 €		
2504	S.U. / EQ.	Osasun-laguntza	EQ-S				-	102 €		
2505	S.U. / EQ.	Orokorra	EQ-G				-	102 €		

(*) Poligono fiskal horiek honako lurzati hauek osatzen dituzte: erantsitako dokumentu grafikoetan beste poligono fiskal baten barruan inudikatutik agertu arren, Gasteizko HAPOn sistema orokor edo tokiko sistema bezala definitzen direnak.

ZERGA EREMI BAKOITZEKO BULEGOEI APLIKAGARRI ZAIZKIEN JASANARAZPEN BALIOAK
VITORIA-GASTEIZ, HIRIA ETA TOKI ENTITATEAK.

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienek Lurzate	Gutxieneko fetsade	Eraligarrir.	Zonako balioa		kaleko balioa	
							BJD m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBU/KUB kolean
1011	Bizitegitarako H.L.	Aldo zaharra, hego	OR1	-----	-----	-----	160 €	-	-	-
1012	Bizitegitarako H.L.	Aldo zaharra, erdi	OR1	-----	-----	-----	120 €	-	-	-
1013	Bizitegitarako H.L.	Aldo zaharra, ipar	OR1	-----	-----	-----	90 €	-	-	-
1021	Bizitegitarako H.L.	Konstituzio plaza	MDA1_7, OR3_2	-----	-----	-----	210 €	-	-	-
1022	Bizitegitarako H.L.	Pilar	MDA1_8, OR3_2	-----	-----	-----	140 €	-	-	-
1031	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Gorbea kalea	OR3_2, OR3_1	-----	-----	-----	275 €	-	-	-
1032	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Fdez. de Lezeta	OR3_1	-----	-----	-----	325 €	-	-	-
1033	Bizitegitarako H.L.	Zaldiaran plaza	OR3_2, OR3_1	-----	-----	-----	130 €	-	-	-
1041	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea, erdi	OR3_1, OR3_3	-----	-----	-----	300 €	-	-	-
1042	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea / Lovaina	OR3_1, MDA1_31	-----	-----	-----	390 €	-	-	-
1051	Bizitegitarako H.L.	Arantzabal	MDA1_60	-----	-----	-----	390 €	-	-	-
1071	Bizitegitarako H.L.	Gaztelako atea, hego	OR2, OR_3	-----	-----	-----	600 €	-	-	-
1081	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Coderch multzoa	MDA1_55, MDA1_56	-----	-----	-----	355 €	-	-	-
1082	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, hego	MDA1_55	-----	-----	-----	155 €	-	-	-
1083	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, ipar	MDA1_55	-----	-----	-----	120 €	-	-	-
1084	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, erdi	MDA1_55	-----	-----	-----	155 €	-	-	-
1085	Bizitegitarako H.L.	Conchas	MDA1_55	-----	-----	-----	155 €	-	-	-
1086	Bizitegitarako H.L.	Coderch-en multzoa	MDA1_55	-----	-----	-----	250 €	-	-	-
1091	Bizitegitarako H.L.	Etxaldea	MDA2_2	-----	-----	-----	245 €	-	-	-
1111	Bizitegitarako H.L.	Perez Galdos plaza	OR3_2	-----	-----	-----	115 €	-	-	-
1112	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea	OR3_2	-----	-----	-----	85 €	-	-	-
1131	Bizitegitarako H.L.	Aretxabaleta berria	MDA1_29	-----	-----	-----	80 €	-	-	-
1141	Bizitegitarako H.L.	Koroatzea	OR3_1, OR3_2	-----	-----	-----	130 €	-	-	-
1151	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga, hego	MDA1_6	-----	-----	-----	70 €	-	-	-
1161	Bizitegitarako H.L.	Enrique Eguren	OR3_1	-----	-----	-----	155 €	-	-	-
1162	Bizitegitarako H.L.	San Martin - Aranzadi	OR3_1, OR3_2	-----	-----	-----	155 €	-	-	-
1171	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak, hasiera	OR3_2	-----	-----	-----	300 €	-	-	-
1191	Bizitegitarako H.L.	Arana - Done Jakue	MDA1-16	-----	-----	-----	65 €	-	-	-
1192	Bizitegitarako H.L.	Arana - Arantzabela	MDA1-16	-----	-----	-----	65 €	-	-	-
1201	Bizitegitarako H.L.	Uleta	MDA2_3	-----	-----	-----	280 €	-	-	-
1211	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Europa jauregia	MDA1_59	-----	-----	-----	250 €	-	-	-
1212	Bizitegitarako H.L.	Argentina	MDA1_9	-----	-----	-----	170 €	-	-	-
1213	Bizitegitarako H.L.	Gazalvide - San Viator	MDA1_9	-----	-----	-----	70 €	-	-	-
1214	Bizitegitarako H.L.	Mexiko	MDA1_9	-----	-----	-----	120 €	-	-	-
1221	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Florida, bukaera	MDA1_35	-----	-----	-----	150 €	-	-	-
1222	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Pepe Libas plaza	MDA1_35	-----	-----	-----	130 €	-	-	-
1223	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Ricardo Puga	MDA1_35	-----	-----	-----	110 €	-	-	-
1224	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - J. Benavente	MDA1_35	-----	-----	-----	80 €	-	-	-
1225	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia -- Astronomo	MDA1_35	-----	-----	-----	65 €	-	-	-
1231	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal- Trembide kalea	MDA1_33	-----	-----	-----	70 €	-	-	-
1241	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue, hego	OR3_1, MDA1_15	-----	-----	-----	110 €	-	-	-
1251	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak	OR3_1	-----	-----	-----	300 €	-	-	-
1252	Bizitegitarako H.L.	Estibaliz hiribidea - J. Lejarreta	OR3_1	-----	-----	-----	300 €	-	-	-
1271	Bizitegitarako H.L.	Urbina	OR3_1	-----	-----	-----	205 €	-	-	-
1272	Bizitegitarako H.L.	Bilbo plaza - Frantzia kalea	OR2	-----	-----	-----	160 €	-	-	-
1273	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea - Jesus Obrero	OR3_1, OR3_2	-----	-----	-----	130 €	-	-	-
1274	Bizitegitarako H.L.	S. Ignacio Loiolakoa - Molinuevo	OR2	-----	-----	-----	105 €	-	-	-

Zona	Lurzu sailik.	Izen toponim.	Hiritzuta ordenantzak	Gutundak Lurzua	Gutundak Fecade	Enalgarrir.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							B/KO m ² /m ²	LUB m ² /m ²	Kok. Faktorea	KBU/KLUB kalean
1275	Bizitegitarako H.L.	Errege-erregina katolikoak	OR3_1				130 €	-		
1281	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal -A. Schommer	MDA2_18				90 €	-		
1282	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal	MDA1_14				70 €	-		
1283	Bizitegitarako H.L.	Iturritxu	MDA1_14				75 €	-		
1284	Bizitegitarako H.L.	Adurtza - Zumakadi	OR3_2, MDA1_14				90 €	-		
1291	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Gaztele kalea	MDA1_14				135 €	-		
1292	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Galtzada	MDA1_14				120 €	-		
1293	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra -Beri	MDA1_54				115 €	-		
1294	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra -Aide Zaharra	MDA1_10				100 €	-		
1301	Bizitegitarako H.L.	Amanika	MDA1_39				495 €	-		
1322	Bizitegitarako H.L.	Apaitzegia	OR4				155 €	-		
1323	Bizitegitarako H.L.	Apaitzegi aurrea	MDA1_57				120 €	-		
1331	Bizitegitarako H.L.	Gazalbide	MDA1_8				70 €	-		
1341	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga -Mendateak	MDA1_5				65 €	-		
1351	Bizitegitarako H.L.	Arana - Logroño	OR3_2				140 €	-		
1361	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -RENFEn geltokia	OR2, MDA2_6				385 €	-		
1371	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga	MDA1_4, MDA1_65				80 €	-		
1381	Bizitegitarako H.L.	Santa Barbara plaza	OR3_1				300 €	-		
1382	Bizitegitarako H.L.	Babesgabeak	OR3_2, OR3_1				300 €	-		
1391	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra -Prado	OR3_2				185 €	-		
1401	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Dato	OR2, MDA1_63				480 €	-		
1402	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Diputazio	OR2, MDA1_21				330 €	-		
1403	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Errioxa	OR2				385 €	-		
1404	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea -Lovaina	OR3_1, MDA1_21				355 €	-		
1405	Bizitegitarako H.L.	Antso Jakituna	OR3_2, OR3_1				315 €	-		
1406	Bizitegitarako H.L.	Foru Ogasuna	OR3_1, MDA2_21, MDA1_40				180 €	-		
1407	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea	OR3_2, OR3_1, OR1				450 €	-		
1408	Bizitegitarako H.L.	Badaia	OR3_1, OR2				135 €	-		
1411	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	D.A. Colectiva				120 €	-		
1412	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	D.A. Unifam. Adosada Nena				145 €	-		
1413	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	D.A. Unifam. Adosada Sur				100 €	-		
1421	Bizitegitarako H.L.	Isaac Albeniz	OR3_2				300 €	-		
1441	Bizitegitarako H.L.	Pedro Orbea	OR2, OR3_2				145 €	-		
1451	Bizitegitarako H.L.	Sierras Alavesas	OR3_1, OR3_2, MDA1_36				95 €	-		
1452	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra	OR3_1, OR3_2, MDA1_47				85 €	-		
1453	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra -Andaluzia	MDA1_16				55 €	-		
1461	Bizitegitarako H.L.	Judimendi -Sefarad plaza	OR3_1				210 €	-		
1462	Bizitegitarako H.L.	Judimendi -Parkea	OR3_2, OR3_1				140 €	-		
1471	Bizitegitarako H.L.	Eusko Jaurlantza zona	MDA2_8				115 €	-		
1511	Bizitegitarako H.L.	Triana	MDA1_49				250 €	-		
1531	Bizitegitarako H.L.	Arantzabela	MDA1_48				85 €	-		
1541	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue -Simon Bolibar	MDA1_19				180 €	-		
1551	Bizitegitarako H.L.	Ciudad Jardin	OR7	500,00	18,00	0,50	295 €	-		
1552	Bizitegitarako H.L.	Unibertitateen zona	MDA2_13				155 €	-		
1553	Bizitegitarako H.L.	Hermínio Madinabeitia	OR3_1, OR3_2				50 €	-		
1561	Bizitegitarako H.L.	Frai Francisco Vitoria bilbidea	OR7	500,00	18,00	0,50	330 €	-		
1571	Bizitegitarako H.L.	Salbaterrabide	MDA1_52				315 €	-		
1581	Bizitegitarako H.L.	Batari, elki	MDA1_51				315 €	-		

ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN ALDIZKARI OFIZIALA

2016ko apirilaren 15a, ostirala • 42 zk.

Zerga Zona	Lurzoru sailik.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienezko Lurzela	Gutxienezko Fatarea	Eraikierria	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBU/KLB kalean
1591	Bizitegitarako H.L.	Erekalear	MDA1_3				40 €			
1592	Bizitegitarako H.L.	Bergarako atea	MDA1_3				40 €			
1593	Bizitegitarako H.L.	Azukre lantegiko etxeak	MDA1_4				40 €			
1601	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea, ipar	OR3_3				420 €			
1602	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea – Estadioa	OR3_3				420 €			
1603	Bizitegitarako H.L.	S. Prudentzio hiribidea, ipar	MDA2_3				365 €			
1604	Bizitegitarako H.L.	Gaztelako atea	OR3_3				420 €			
1605	Bizitegitarako H.L.	Areitio	MDA1_59				295 €			
1641	Bizitegitarako H.L.	Sansomendi	MDA1_30				45 €			
1652	Bizitegitarako H.L.	Ehari – Oto hiribidea	OR3_2, OR3_1				60 €			
1661	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea	O.A.				50 €			
1662	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea. Familabakarrak	O.A.				75 €			
1671	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Alde Zaharra	MDA2_4				45 €			
1673	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -ipar-ek	MDA1_29, MDA1_44				60 €			
1674	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Mendebal	OR3_084				65 €			
1681	Bizitegitarako H.L.	Zumabide	MDA1_13				90 €			
1682	Bizitegitarako H.L.	Zumakadi plaza	MDA1_13				85 €			
1691	Bizitegitarako H.L.	Dantzan plaza	MDA1_21				80 €			
1701	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Espoz eta Mina	MDA1_45				85 €			
1702	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Lizarra	MDA2_15				80 €			
1703	Bizitegitarako H.L.	Lakua - On	MDA2_16				95 €			
1704	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Belate	MDA2_17				70 €			
1705	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Katalunia plaza	O.A.				95 €			
1706	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Landaberde	O.A.				60 €			
1707	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ibaiondo	O.A.				100 €			
1711	Bizitegitarako H.L.	Zezen plaza	MDA1_20, OR4				275 €			
1721	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Sansomendi	MDA2_7				60 €			
1731	Bizitegitarako H.L.	Lakua - F. Xabier Landaburu	MDA1_46				60 €			
1732	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Biltzar Nagusiak	MDA1_46				60 €			
1733	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Alfonso XI	MDA1_16				60 €			
1734	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Voluntaria Entrega	MDA1_46				60 €			
1742	Bizitegitarako H.L.	Artium zona	OR3_1, MDA1_58				240 €			
1743	Bizitegitarako H.L.	Joan II	OR3_1				280 €			
1744	Bizitegitarako H.L.	Manteltarrak	MDA1_41				280 €			
1751	Bizitegitarako H.L.	Heraclio Fournier	OR3_2, MDA1_61				90 €			
1761	Bizitegitarako H.L.	Esmaltazioetako etxeak	MDA1_2, OR4, OR5				70 €			
1771	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ignacio Aldekoa plaza	MDA2_8				105 €			
1851	Bizitegitarako H.L.	Armentia herrikoa	MDA2_20				70 €			
1871	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armentia mendebal	O.A.				280 €			
1872	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armentia mendebal	O.A.				210 €			
1881	Bizitegitarako H.L.	Batan - mendebal	MDA1_18, MDA1_53				315 €			
1901	Bizitegitarako H.L.	Lope de Larrea	OR3_1				385 €			
1911	Bizitegitarako H.L.	Manuel trader - Eki	OR2, MDA1_50				315 €			
1930	Bizitegitarako H.L.	Betofu bizitegitarako EKI -UE6	OR3_2				55 €			
1932	Bizitegitarako H.L.	Betofu bizitegitarako ipar	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	55 €			
1941	Bizitegitarako H.L.	Arriaga	MDA2_1				50 €			
1991	Bizitegitarako H.L.	Zubigarai	OR10				30 €			
5011	Bizitegitarako H.L.	S-1 - Borribizkara	O.A.				105 €			

Zerga Zona	Lurzorua sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutunduenak Lurzela	Gutunduenak Facade	Eraikgarrit.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktorea	KBU/KLB kalean
5021	Bizitegitarako H.L.	S-2 - Zabalzana ipar	MDA2_25				120 €	-		
5031	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalzana hego	MDA2_26				120 €	-		
5032	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalzana hego	MDA2_27, Unifam. Ados				155 €	-		
5041	Bizitegitarako H.L.	S-4 - Ehari	O.A.				95 €	-		
5051	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia	MDA2_27				105 €	-		
5052	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia, Mendebal	MDA2_28				95 €	-		
5053	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia	MDA2_29, Unifam. Ados				125 €	-		
5061	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Mariturri	MDA2_28				95 €	-		
5062	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Mariturri	MDA2_29, Unifam. Ados				115 €	-		
5071	Bizitegitarako H.L.	S-7 - Salburua eki	MDA2_29				80 €	-		
5081	Bizitegitarako H.L.	S-8 - Salburua mendebal	MDA2_30				110 €	-		
5091	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MDA2_31				95 €	-		
5092	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MDA2_32, Unifam. Ados				115 €	-		
5101	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MDA2_32				65 €	-		
5102	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MDA2_33, Unifam. Ados				70 €	-		
5111	Bizitegitarako H.L.	S-11 - Ibaalde	MDA2_33				65 €	-		
5121	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-12 - Arkaite	O.A.				70 €	-		
5131	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-13 - Larrein	O.A.				60 €	-		
5141	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-14 - Olaran	O.A.				60 €	-		
5151	Biziteg. Hiri Lurzorua	S-15 - Salburuko hezeguneak	H-O.A.				60 €	-		
5171	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-17 - Armentia eki	O.A.				210 €	-		
5181	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-18 - Arkauti-Elorriaga	O.A.				60 €	-		
2222	Biziteg. Hiri Lurzorua	Gardelegi	OR8_089_1				60 €	-		
2240	Biziteg. Lur. urbaniz.	Miñao	OR5_087				30 €	-		
4201	Biziteg. Lur. urbaniz.	Astegieta	OR7, MDA2_5, MDA1_37, OR7, OR9_2				50 €	-		
4202	Biziteg. Lur. urbaniz.	Gamarra	OR7, OR9_2, OR8				50 €	-		

ZERGA EREMI BAKOITZEKO DENDEI APLIKAGARRI ZAIZKIEN JASANARAZPEN BALIOAK
VITORIA-GASTEIZ, HIRIA ETA TOKI ENTITATEAK.

Zerga Zona	Lurzoru saila	Izen toponim.	Hirigintza ordenentzaka	Gutundak Lurzutia	Gutundeko fetsada	Eraligerrit.	Zonalako balioa		Ireleko balioa	
							BAO m2/m2	LUB m2/m2	Koef. Faktore	KBU/KUB kalean
1011	Bizitegitarako H.L.	Aide zaharra, hego	0R1	-----	-----	-----	160 €	-	-	-
1012	Bizitegitarako H.L.	Aide zaharra, erdi	0R1	-----	-----	-----	120 €	-	-	-
1013	Bizitegitarako H.L.	Aide zaharra, ipar	0R1	-----	-----	-----	90 €	-	-	-
1021	Bizitegitarako H.L.	Konstituzio plaza	MDA1_7, OR3_2	-----	-----	-----	210 €	-	-	-
1022	Bizitegitarako H.L.	Pilar	MDA1_8, OR3_2	-----	-----	-----	140 €	-	-	-
1031	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Gorbela kalea	OR3_2, OR3_1	-----	-----	-----	500 €	-	-	-
1032	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Fdez. de Lezeta	OR3_1	-----	-----	-----	590 €	-	-	-
1033	Bizitegitarako H.L.	Zaldiaran plaza	OR3_2, OR3_1	-----	-----	-----	130 €	-	-	-
1041	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea, erdi	OR3_1, OR3_3	-----	-----	-----	600 €	-	-	-
1042	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea / Lovaina	OR3_1, MDA1_31	-----	-----	-----	550 €	-	-	-
1051	Bizitegitarako H.L.	Arantzabal	MDA1_60	-----	-----	-----	490 €	-	-	-
1071	Bizitegitarako H.L.	Gaztelako atea, hego	OR2, OR_3	-----	-----	-----	590 €	-	-	-
1081	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Coderch multzoa	MDA1_55, MDA1_56	-----	-----	-----	640 €	-	-	-
1082	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, hego	MDA1_55	-----	-----	-----	180 €	-	-	-
1083	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, ipar	MDA1_55	-----	-----	-----	210 €	-	-	-
1084	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, erdi	MDA1_55	-----	-----	-----	180 €	-	-	-
1085	Bizitegitarako H.L.	Conchas	MDA1_55	-----	-----	-----	180 €	-	-	-
1086	Bizitegitarako H.L.	Coderch-en multzoa	MDA1_55	-----	-----	-----	200 €	-	-	-
1091	Bizitegitarako H.L.	Etxaldea	MDA2_2	-----	-----	-----	280 €	-	-	-
1111	Bizitegitarako H.L.	Perez Galdos plaza	OR3_2	-----	-----	-----	80 €	-	-	-
1112	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea	OR3_2	-----	-----	-----	80 €	-	-	-
1131	Bizitegitarako H.L.	Aretxabaleta berria	MDA1_29	-----	-----	-----	80 €	-	-	-
1141	Bizitegitarako H.L.	Koroatzea	OR3_1, OR3_2	-----	-----	-----	130 €	-	-	-
1151	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga, hego	MDA1_24, MDA1_32	-----	-----	-----	70 €	-	-	-
1161	Bizitegitarako H.L.	Enrique Eguren	OR3_1	-----	-----	-----	180 €	-	-	-
1162	Bizitegitarako H.L.	San Martin - Aranzadi	OR3_1, OR3_2	-----	-----	-----	180 €	-	-	-
1171	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak, hasiera	OR3_2	-----	-----	-----	540 €	-	-	-
1191	Bizitegitarako H.L.	Arana - Done Jakue	MDA1-16	-----	-----	-----	60 €	-	-	-
1192	Bizitegitarako H.L.	Arana - Arantzabela	MDA1-16	-----	-----	-----	60 €	-	-	-
1201	Bizitegitarako H.L.	Uleta	MDA2_3	-----	-----	-----	320 €	-	-	-
1211	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Europa jauregia	MDA1_54	-----	-----	-----	500 €	-	-	-
1212	Bizitegitarako H.L.	Argentina	MDA1_9	-----	-----	-----	200 €	-	-	-
1213	Bizitegitarako H.L.	Gazalvide - San Viator	MDA1_9	-----	-----	-----	70 €	-	-	-
1214	Bizitegitarako H.L.	Mexiko	MDA1_9	-----	-----	-----	140 €	-	-	-
1221	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Florida, bukaera	MDA1_35	-----	-----	-----	150 €	-	-	-
1222	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Pepe Libis plaza	MDA1_35	-----	-----	-----	130 €	-	-	-
1223	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Ricardo Puga	MDA1_35	-----	-----	-----	110 €	-	-	-
1224	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - J. Benavente	MDA1_35	-----	-----	-----	80 €	-	-	-
1225	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Astronomo	MDA1_35	-----	-----	-----	70 €	-	-	-
1231	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal- Trenbide kalea	MDA1_33	-----	-----	-----	70 €	-	-	-
1241	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue, hego	OR3_1, MDA1_15	-----	-----	-----	160 €	-	-	-
1251	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak	OR3_1	-----	-----	-----	540 €	-	-	-
1252	Bizitegitarako H.L.	Estibaliz hiribidea - J. Lejarreta	OR3_1	-----	-----	-----	540 €	-	-	-
1271	Bizitegitarako H.L.	Urhina	OR3_1	-----	-----	-----	200 €	-	-	-
1272	Bizitegitarako H.L.	Bilbo plaza - Frantzia kalea	OR2	-----	-----	-----	280 €	-	-	-
1273	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea - Jesus Obrero	OR3_1, OR3_2	-----	-----	-----	130 €	-	-	-

ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN ALDIZKARI OFIZIALA

2016ko apirilaren 15a, ostirala • 42 zk.

Zerga Zona	Lurzurri esalik.	Izan topozim.	Hiritgintza ordenantzak	Gutundien Lurzela	Gutundien fusteak	Erailgarrit.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BAC m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktore	KBL/KUB kalera
1274	Bizitegitarako H.L.	S. Ignacio Looiakoa - Molinuevo	OR2				110 €			
1275	Bizitegitarako H.L.	Errege-erregina katolikoak	OR3_1				130 €			
1281	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal -A. Schommer	MDA2_18				90 €			
1282	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal	MDA1_14				70 €			
1283	Bizitegitarako H.L.	Iturnitxu	MDA1_14				70 €			
1284	Bizitegitarako H.L.	Adurtza - Zumakadi	OR3_2, MDA1_14				90 €			
1291	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Gaztela kalea	MDA1_14				270 €			
1292	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Galtzada	MDA1_14				180 €			
1293	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Berri	MDA1_54				130 €			
1294	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra -Alde Zaharra	MDA1_10				110 €			
1301	Bizitegitarako H.L.	Amarika	MDA1_39				790 €			
1322	Bizitegitarako H.L.	Apakitegia	OR4				180 €			
1323	Bizitegitarako H.L.	Apakitegi aurrea	MDA1_57				140 €			
1331	Bizitegitarako H.L.	Gazalvide	MDA1_8				70 €			
1341	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga -Mendateak	MDA1_5				70 €			
1351	Bizitegitarako H.L.	Arama - Logroño	OR3_2				140 €			
1361	Bizitegitarako H.L.	Erdaldea -REN Eren geltokia	OR2, MDA2_6				770 €			
1371	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga	MDA1_4, MDA1_63				80 €			
1381	Bizitegitarako H.L.	Santa Barbara plaza	OR3_1				600 €			
1382	Bizitegitarako H.L.	Babegabetuak	OR3_2, OR3_3				600 €			
1391	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra -Prado	OR3_2				230 €			
1401	Bizitegitarako H.L.	Erdaldea -Dato	OR2, MDA1_63				770 €			
1402	Bizitegitarako H.L.	Erdaldea -Diputazio	OR2, MDA1_21				660 €			
1403	Bizitegitarako H.L.	Erdaldea -Errioxa	OR2				690 €			
1404	Bizitegitarako H.L.	Erdaldea -Lovaña	OR3_1, MDA1_21				640 €			
1405	Bizitegitarako H.L.	Antso Jakituna	OR3_2, OR3_3				570 €			
1406	Bizitegitarako H.L.	Foru Ogasuna	OR3_1, MDA2_21, MDA1_40				180 €			
1407	Bizitegitarako H.L.	Erdaldea	OR3_2, OR2, OR1				630 €			
1408	Bizitegitarako H.L.	Badaia	OR3_1, OR2				140 €			
1411	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	S.A. Colectiva				120 €			
1412	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	S.A. Unifam. Adosada Norte				140 €			
1413	Bizitegitarako H.L.	S-19 -Aretxabaleta-Gardelegi	S.A. Unifam. Adosada Sur				100 €			
1421	Bizitegitarako H.L.	Isaac Albeniz	OR3_2				600 €			
1441	Bizitegitarako H.L.	Pedro Orbea	OR2, OR3_2				250 €			
1451	Bizitegitarako H.L.	Sierras Alavesas	OR3_1, OR3_2, MDA1_36				90 €			
1452	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra	OR3_1, OR3_2, MDA1_47				80 €			
1453	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra -Andaluzia	MDA1_16				60 €			
1461	Bizitegitarako H.L.	Judimendi -Sefarad plaza	OR3_1				240 €			
1462	Bizitegitarako H.L.	Judimendi -Parkea	OR3_2, OR3_1				180 €			
1471	Bizitegitarako H.L.	Eusko Jaurlaritzaren zona	MDA2_8				110 €			
1511	Bizitegitarako H.L.	Triana	MDA1_49				450 €			
1531	Bizitegitarako H.L.	Aranzabala	MDA1_48				80 €			
1541	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue -Simon Bolibar	MDA1_19				180 €			
1551	Bizitegitarako H.L.	Ciudad Jardin	OR7	500,00	18,00	0,50	340 €			
1552	Bizitegitarako H.L.	Unibertsitatearen zona	MDA2_13				180 €			
1553	Bizitegitarako H.L.	Herminio Madinabertia	OR3_1, OR3_2				50 €			
1561	Bizitegitarako H.L.	Trai Francisco Victoria Iribidea	OR7	500,00	18,00	0,50	380 €			
1571	Bizitegitarako H.L.	Salbaterribide	MDA1_52				360 €			
1581	Bizitegitarako H.L.	Satan, eki	MDA1_51				360 €			

Zerga Zona	Lurzorua sailk.	Izan toporin.	Hirigintza ordenantzak	Gutundak Lurzela	Gutundak facade	Eraikigarrit.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BAC m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktore	KBL/KUB kalera
1591	Bizitegitarako H.L.	Erekaletor	MDA1_3				40 €	-		
1592	Bizitegitarako H.L.	Bergarako atea	MDA1_3				40 €	-		
1593	Bizitegitarako H.L.	Azukre lantegiko etxeak	MDA1_4				40 €	-		
1601	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea, ipar	OR3_3				480 €	-		
1602	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea -- Estadioa	OR3_3				480 €	-		
1603	Bizitegitarako H.L.	S. Prudentzio hiribidea, ipar	MDA2_3				420 €	-		
1604	Bizitegitarako H.L.	Gaztelako atea	OR3_3				480 €	-		
1605	Bizitegitarako H.L.	Aretio	MDA1_29				340 €	-		
1641	Bizitegitarako H.L.	Sansomendi	MDA1_30				40 €	-		
1652	Bizitegitarako H.L.	Ehara - Oto hiribidea	OR3_2, OR7, OR9_1				60 €	-		
1661	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea	D.A.				50 €	-		
1662	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea. Familiabakarrak	D.A.				70 €	-		
1671	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Aide Zaharra	MDA2_4				40 €	-		
1673	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Ipar-eki	MDA1_23, MDA1_44				60 €	-		
1674	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Mendebal	OR3, OR4				70 €	-		
1681	Bizitegitarako H.L.	Zumabide	MDA1_13				90 €	-		
1682	Bizitegitarako H.L.	Zumakadi plaza	MDA1_13				80 €	-		
1691	Bizitegitarako H.L.	Dantzarri plaza	MDA1_21				80 €	-		
1701	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Espoz eta Mina	MDA1_45				80 €	-		
1702	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Lizarra	MDA2_15				80 €	-		
1703	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ori	MDA2_16				100 €	-		
1704	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Belate	MDA2_17				70 €	-		
1705	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Katalunia plaza	D.A.				100 €	-		
1706	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Landaberde	D.A.				60 €	-		
1707	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ibaiondo	D.A.				100 €	-		
1711	Bizitegitarako H.L.	Zezen plaza	MDA1_20, OR4				550 €	-		
1721	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Sansomendi	MDA2_7				60 €	-		
1731	Bizitegitarako H.L.	Lakua - F. Xabier Landaburu	MDA1_46				60 €	-		
1732	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Biltzar Nagusiak	MDA1_46				60 €	-		
1733	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Alfonso XI	MDA1_16				60 €	-		
1734	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Voluntaria Entrega	MDA1_46				60 €	-		
1742	Bizitegitarako H.L.	Artium zona	OR3_1, MDA1_58				300 €	-		
1743	Bizitegitarako H.L.	Joan II	OR3_1				500 €	-		
1744	Bizitegitarako H.L.	Manteltarrak	MDA1_41				390 €	-		
1751	Bizitegitarako H.L.	Heracio Fournier	OR3_2, MDA1_61				90 €	-		
1761	Bizitegitarako H.L.	Esaltzioetako etxeak	MDA1_2, OR4, OR5				70 €	-		
1771	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ignacio Aldakoa plaza	MDA2_8				110 €	-		
1851	Bizitegitarako H.L.	Armentako herria	MDA2_20				80 €	-		
1871	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armenta mendebal	D.A.				320 €	-		
1872	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armenta mendebal	D.A.				240 €	-		
1881	Bizitegitarako H.L.	Satan - mendebal	MDA1_18, MDA1_53				360 €	-		
1901	Bizitegitarako H.L.	Lope de Larrea	OR3_1				770 €	-		
1911	Bizitegitarako H.L.	Manuel Iradier - Eki	OR2, MDA1_50				630 €	-		
1930	Bizitegitarako H.L.	Betofu bizitegitarako Eki -IE6	OR3_2				50 €	-		
1932	Bizitegitarako H.L.	Betofu bizitegitarako ipar	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	50 €	-		
1941	Bizitegitarako H.L.	Arriaga	MDA2_1				50 €	-		
1991	Bizitegitarako H.L.	Zubigarai	OR10				30 €	-		

Zerga zona	Lurzoru esilik.	Izen toponim.	Hiritgintza ordenantzak	Gutunduenak Lurzoria	Gutunduenak facade	Eraikigarriz.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BAD m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktore	KBL/KUB kalera
5011	Bizitegitarako H.L.	S-1 - Borinbickarra	D.A.				110 €	-		
5021	Bizitegitarako H.L.	S-2 - Zabalzana ipar	MDA2_25				120 €	-		
5031	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalzana hego	MDA2_26				120 €	-		
5032	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalzana hego	MDA2_27, Unifam, Ados.				160 €	-		
5041	Bizitegitarako H.L.	S-4 - Ehari	D.A.				100 €	-		
5051	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaa	MDA2_27				110 €	-		
5052	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaa, Mendebal	MDA2_28				100 €	-		
5053	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaa	MDA2_28, Unifam, Ados.				130 €	-		
5061	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Marituri	MDA2_28				100 €	-		
5062	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Marituri	MDA2_29, Unifam, Ados.				110 €	-		
5071	Bizitegitarako H.L.	S-7 - Salburua eki	MDA2_29				80 €	-		
5081	Bizitegitarako H.L.	S-8 - Salburua mendebal	MDA2_30				110 €	-		
5091	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MDA2_31				100 €	-		
5092	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MDA2_32, Unifam, Ados.				110 €	-		
5101	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MDA2_32				70 €	-		
5102	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MDA2_33, Unifam, Ados.				70 €	-		
5111	Bizitegitarako H.L.	S-11 - Ibaialde	MDA2_33				80 €	-		
5121	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-12 - Arkaiate	D.A.				70 €	-		
5131	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-13 - Larrein	D.A.				60 €	-		
5141	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-14 - Oltaran	D.A.				60 €	-		
5151	Bizitegitarako H.L.	S-15 - Salburuko hezeguneak	TE-D.A.				60 €	-		
5171	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-17 - Armentia eki	D.A.				210 €	-		
5181	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-18 - Arkauti-Elorriaga	D.A.				60 €	-		
2222	Biziteg. Hiru Lurzoru	Gardelegi	ORA, OR9_1				60 €	-		
2240	Biziteg. Lur. urbaniz.	Miriao	OR5, OR7				30 €	-		
4201	H.L./Biziteg.Lur.Urbaniz.	Astegieta	OR7, MDA2_5, MDA1_37, OR7, OR9_2				50 €	-		
4202	Biziteg. Lur. urbaniz.	Gamarra	OR7, OR9_2, OR5				50 €	-		

**ZERGA POLIGONO BAKOITZEKO GARAJE APARKALEKUEI APLIKAGARRI ZAIZKIEN JASANARAZPEN BALIOAK
VITORIA-GASTEIZ, HIRIA ETA TOKI ENTITATEAK.**

Zerga Zona	Lurzurio sailik.	Izen toporim.	Hiritzeta ordenantziak	Gutxienek Lurzaria	Gutxieneko fatxada	Eraikigarrit.	Zonako balioa		Kaleko balioa	
							B/O m2/m2	LUB m2/m2	Kok. Faktore	KBU/KUB kaleari
1011	Bizitegitarako H.L.	Aide zaharra, hego	OR1				150 €	-		
1012	Bizitegitarako H.L.	Aide zaharra, erdi	OR1				150 €	-		
1013	Bizitegitarako H.L.	Aide zaharra, ipar	OR1				150 €	-		
1021	Bizitegitarako H.L.	Konstituzio plaza	MDA1_7, OR3_2				150 €	-		
1022	Bizitegitarako H.L.	Pilar	MDA1_8, OR3_2				80 €	-		
1031	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Gorbeia kalea	OR3_2, OR3_1				250 €	-		
1032	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Fdez. de Lazeta	OR3_1				250 €	-		
1033	Bizitegitarako H.L.	Zaldaran plaza	OR3_2, OR3_1				175 €	-		
1041	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea, erdi	OR3_1, OR3_3				250 €	-		
1042	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea / Lovaina	OR3_1, MDA1_31				250 €	-		
1051	Bizitegitarako H.L.	Arantzabal	MDA1_60				250 €	-		
1071	Bizitegitarako H.L.	Gastelako atea, hego	OR2, OR3_5				250 €	-		
1081	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Coderch multzoa	MDA1_55, MDA1_56				250 €	-		
1082	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, hego	MDA1_55				200 €	-		
1083	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, ipar	MDA1_55				200 €	-		
1084	Bizitegitarako H.L.	Margolariak, erdi	MDA1_55				200 €	-		
1085	Bizitegitarako H.L.	Conchas	MDA1_55				200 €	-		
1086	Bizitegitarako H.L.	Coderch-en multzoa	MDA1_55				250 €	-		
1091	Bizitegitarako H.L.	Etvaldea	MDA2_2				80 €	-		
1111	Bizitegitarako H.L.	Perez Galdos plaza	OR3_2				80 €	-		
1112	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea	OR3_2				80 €	-		
1131	Bizitegitarako H.L.	Aretxabaleta berria	MDA1_29				80 €	-		
1141	Bizitegitarako H.L.	Koroatzea	OR3_1, OR3_2				175 €	-		
1151	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga, hego	MDA1_24, MDA1_32				80 €	-		
1161	Bizitegitarako H.L.	Enrique Eguren	OR3_1				200 €	-		
1162	Bizitegitarako H.L.	San Martin - Aranzadi	OR3_1, OR3_2				200 €	-		
1171	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak, hasiera	OR3_2				150 €	-		
1191	Bizitegitarako H.L.	Arana - Done Jakue	MDA1-16				50 €	-		
1192	Bizitegitarako H.L.	Arana - Arantzabela	MDA1-16				50 €	-		
1201	Bizitegitarako H.L.	Uleta	MDA2_3				100 €	-		
1211	Bizitegitarako H.L.	Gasteiz hiribidea - Europa jauregia	MDA1_9				200 €	-		
1212	Bizitegitarako H.L.	Argentina	MDA1_9				200 €	-		
1213	Bizitegitarako H.L.	Gazalvide - San Viator	MDA1_9				200 €	-		
1214	Bizitegitarako H.L.	Mexiko	MDA1_9				200 €	-		
1221	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Florida, bukaera	MDA1_35				80 €	-		
1222	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Pepe Ubas plaza	MDA1_35				80 €	-		
1223	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Ricardo Puga	MDA1_35				80 €	-		
1224	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - J. Benavente	MDA1_35				50 €	-		
1225	Bizitegitarako H.L.	Santa Luzia - Astronome	MDA1_35				50 €	-		
1231	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal- Trenbide kalea	MDA1_33				100 €	-		
1241	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue, hego	OR3_1, MDA1_15				150 €	-		
1251	Bizitegitarako H.L.	Herrandarrak	OR3_1				150 €	-		
1252	Bizitegitarako H.L.	Estibaliz hiribidea - J. Lejarreta	OR3_1				150 €	-		
1271	Bizitegitarako H.L.	Urbina	OR3_1				150 €	-		
1272	Bizitegitarako H.L.	Bilbo plaza - Frantzia kalea	OR2				150 €	-		
1273	Bizitegitarako H.L.	Legutianoko atea - Jesus Obrero	OR3_1, OR3_2				150 €	-		
1274	Bizitegitarako H.L.	S. Ignacio Loiolakoa - Molinuevo	OR2				150 €	-		

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutidena/ Lurzati	Gutidena/ fatxada	Eraligarrir.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BLD m ² /m ²	LLB m ² /m ²	Kok. Faktore	KBL/KLUB kalean
1275	Bizitegitarako H.L.	Errege-erregina katolikoak	OR3_1				150 €	-		
1281	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal -A. Schommer	MDA2_18				100 €	-		
1282	Bizitegitarako H.L.	San Kristobal	MDA1_14				100 €	-		
1283	Bizitegitarako H.L.	Iturritxu	MDA1_14				80 €	-		
1284	Bizitegitarako H.L.	Adurtza - Zumakadi	OR3_2, MDA1_14				80 €	-		
1291	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Gaztela kalea	MDA1_14				150 €	-		
1292	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Galtzada	MDA1_14				100 €	-		
1293	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Berri	MDA1_54				100 €	-		
1294	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Aize Zaharra	MDA1_10				100 €	-		
1301	Bizitegitarako H.L.	Amarika	MDA1_39				175 €	-		
1322	Bizitegitarako H.L.	Apazitegia	OR1				150 €	-		
1323	Bizitegitarako H.L.	Apazitegi aurrea	MDA1_57				150 €	-		
1331	Bizitegitarako H.L.	Gazalvide	MDA1_8				150 €	-		
1341	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga - Mendateak	MDA1_5				80 €	-		
1351	Bizitegitarako H.L.	Arana - Logroño	OR3_2				80 €	-		
1361	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea - REN Eren geltokia	OR2, MDA2_6				250 €	-		
1371	Bizitegitarako H.L.	Zaramaga	MDA1_4, MDA1_65				80 €	-		
1381	Bizitegitarako H.L.	Santa Barbara plaza	OR3_1				175 €	-		
1382	Bizitegitarako H.L.	Babesgabatuak	OR3_2, OR3_1				150 €	-		
1391	Bizitegitarako H.L.	Ariznabarra - Prado	OR3_2				150 €	-		
1401	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea - Dato	OR2, MDA1_63				175 €	-		
1402	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea - Diputazio	OR2, MDA1_21				175 €	-		
1403	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea - Errioxa	OR2				175 €	-		
1404	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea - Lovaina	OR3_1, MDA1_21				175 €	-		
1405	Bizitegitarako H.L.	Antso Jakituna	OR3_2, OR3_1				250 €	-		
1406	Bizitegitarako H.L.	Foru Ogasuna	OR3_1, MDA2_21, MDA1_40				175 €	-		
1407	Bizitegitarako H.L.	Erdialdea	OR3_2, OR2, OR1				150 €	-		
1408	Bizitegitarako H.L.	Badaia	OR3_1, OR2				175 €	-		
1411	Bizitegitarako H.L.	S-19 - Aretxabaleta-Gardelegi	S.A. Colectiva				80 €	-		
1412	Bizitegitarako H.L.	S-19 - Aretxabaleta-Gardelegi	S.A. Unifam. Adosada Norte				80 €	-		
1413	Bizitegitarako H.L.	S-19 - Aretxabaleta-Gardelegi	S.A. Unifam. Adosada Sur				80 €	-		
1421	Bizitegitarako H.L.	Isaac Albeniz	OR3_2				150 €	-		
1441	Bizitegitarako H.L.	Pedro Orbea	OR2, OR3_2				150 €	-		
1451	Bizitegitarako H.L.	Sierras Alavesas	OR3_1, OR3_2, MDA1_36				80 €	-		
1452	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra	OR3_1, OR3_2, MDA1_47				80 €	-		
1453	Bizitegitarako H.L.	Aranbizkarra - Andaluza	MDA1_16				80 €	-		
1461	Bizitegitarako H.L.	Judimendi - Sefarad plaza	OR3_1				150 €	-		
1462	Bizitegitarako H.L.	Judimendi - Parkea	OR3_2, OR3_1				150 €	-		
1471	Bizitegitarako H.L.	Eusko Jaurlaritzaren zona	MDA2_8				50 €	-		
1511	Bizitegitarako H.L.	Triana	MDA1_49				150 €	-		
1531	Bizitegitarako H.L.	Arenzabala	MDA1_48				50 €	-		
1541	Bizitegitarako H.L.	Done Jakue - Simon Bolibar	MDA1_19				80 €	-		
1551	Bizitegitarako H.L.	Ciudad Jardin	OR7	500,00	18,00	0,50	150 €	-		
1552	Bizitegitarako H.L.	Unibertsitatearen zona	MDA2_13				100 €	-		
1553	Bizitegitarako H.L.	Hermينو Madinabertia	OR3_1, OR3_2				100 €	-		
1561	Bizitegitarako H.L.	Frai Francisco Vitoria ibilbidea	OR7	500,00	18,00	0,50	150 €	-		
1571	Bizitegitarako H.L.	Salbaterabidea	MDA1_52				150 €	-		
1581	Bizitegitarako H.L.	Batan, eki	MDA1_51				150 €	-		

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutuzenak Lurzutia	Gutuzenako fitxade	Enalgarriri.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BLD m2/m2	LLB m2/m2	Kok. Faktorea	KBL/KLUB kabean
1591	Bizitegitarako H.L.	Errekaleor	MDA1_3				50 €			
1592	Bizitegitarako H.L.	Bergarako atea	MDA1_3				30 €			
1593	Bizitegitarako H.L.	Azukre lantegiko etxeak	MDA1_4				30 €			
1601	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea, ipar	OR3_3				150 €			
1602	Bizitegitarako H.L.	Cervantes ibilbidea -- Estadioa	OR3_3				150 €			
1603	Bizitegitarako H.L.	S. Prudentzio hiribidea, ipar	MDA2_3				100 €			
1604	Bizitegitarako H.L.	Gatzelako atea	OR3_3				150 €			
1605	Bizitegitarako H.L.	Areitio	MDA1_59				150 €			
1641	Bizitegitarako H.L.	Sansomendi	MDA1_30				40 €			
1652	Bizitegitarako H.L.	Ehain - Oto hiribidea	OR3_2, OR7, OR9_1				40 €			
1661	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea	O.A.				40 €			
1662	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Forondako atea. Familiabakarrak	O.A.				40 €			
1671	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Aide Zaharra	MDA2_4				40 €			
1673	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -ipar-eki	MDA1_23, MDA1_44				40 €			
1674	Bizitegitarako H.L.	Abetxuku -Mendebal	OR3, OR4				40 €			
1681	Bizitegitarako H.L.	Zumabide	MDA1_13				80 €			
1682	Bizitegitarako H.L.	Zumakadi plaza	MDA1_13				80 €			
1691	Bizitegitarako H.L.	Dantzari plaza	MDA1_21				100 €			
1701	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Espoz eta Mina	MDA1_45				40 €			
1702	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Lizarra	MDA2_15				40 €			
1703	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ori	MDA2_16				40 €			
1704	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Belate	MDA2_17				40 €			
1705	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Katalunia plaza	O.A.				40 €			
1706	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Landaberde	O.A.				40 €			
1707	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ibaiondo	O.A.				40 €			
1711	Bizitegitarako H.L.	Zezen plaza	MDA1_20, OR4				150 €			
1721	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Sansomendi	MDA2_7				40 €			
1731	Bizitegitarako H.L.	Lakua - F. Xabier Landaburu	MDA1_46				40 €			
1732	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Biltzar Nagusiak	MDA1_46				40 €			
1733	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Alfonso XI	MDA1_16				40 €			
1734	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Voluntaria Entrega	MDA1_46				40 €			
1742	Bizitegitarako H.L.	Artium zona	OR3_1, MDA1_68				150 €			
1743	Bizitegitarako H.L.	Joan II	OR3_1				150 €			
1744	Bizitegitarako H.L.	Mantelizarak	MDA1_41				150 €			
1751	Bizitegitarako H.L.	Heracio Fournier	OR3_2, MDA1_61				80 €			
1761	Bizitegitarako H.L.	Esmaltzioetako etxeak	MDA1_2, OR4, OR5				50 €			
1771	Bizitegitarako H.L.	Lakua - Ignacio Aldakoa plaza	MDA2_8				40 €			
1851	Bizitegitarako H.L.	Armentisko herruxka	MDA2_20				100 €			
1871	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armentia mendebal	O.A.				100 €			
1872	Bizitegitarako H.L.	S-16 - Armentia mendebal	O.A.				100 €			
1881	Bizitegitarako H.L.	Satan - mendebal	MDA1_16, MDA1_53				150 €			
1901	Bizitegitarako H.L.	Lope de Larrea	OR3_1				175 €			
1911	Bizitegitarako H.L.	Manuel Iradier - Eki	OR2, MDA1_50				150 €			
1930	Bizitegitarako H.L.	Betofu bizitegitarako Eki -UE6	OR3_2				40 €			
1932	Bizitegitarako H.L.	Betofu bizitegitarako ipar	OR10_2	1.250,00	25,00	0,50	40 €			
1941	Bizitegitarako H.L.	Arriaga	MDA2_1				40 €			
1991	Bizitegitarako H.L.	Zubigarai	OR10				50 €			
5011	Bizitegitarako H.L.	S-1 - Borribizkarra	O.A.				40 €			

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxienezko Lurzoria	Gutxienezko fetsade	Enalgarriz.	Zonako balioa		Izaleko balioa	
							BLD m ² /m ²	LLB m ² /m ²	Koef. Faktorea	KBL/KLUB kalera
5021	Bizitegitarako H.L.	S-2 - Zabalana ipar	MDA2_25				40 €	-		
5031	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalana hego	MDA2_26				40 €	-		
5032	Bizitegitarako H.L.	S-3 - Zabalana hego	MDA2_27, Unifam, Ados.				40 €	-		
5041	Bizitegitarako H.L.	S-4 - Ehari	O.A.				40 €	-		
5051	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia	MDA2_27				40 €	-		
5052	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia, Mendebal	MDA2_28				40 €	-		
5053	Bizitegitarako H.L.	S-5 - Aldaia	MDA2_29, Unifam, Ados				40 €	-		
5061	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Mariturni	MDA2_28				40 €	-		
5062	Bizitegitarako H.L.	S-6 - Mariturni	MDA2_29, Unifam, Ados				40 €	-		
5071	Bizitegitarako H.L.	S-7 - Salburua eki	MDA2_29				50 €	-		
5081	Bizitegitarako H.L.	S-8 - Salburua mendebal	MDA2_30				50 €	-		
5091	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MDA2_31				80 €	-		
5092	Bizitegitarako H.L.	S-9 - Santo Tomas	MDA2_32, Unifam, Ados				80 €	-		
5101	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MDA2_32				50 €	-		
5102	Bizitegitarako H.L.	S-10 - Izarra	MDA2_33, Unifam, Ados				50 €	-		
5111	Bizitegitarako H.L.	S-11 - Ibaialde	MDA2_33				50 €	-		
5121	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-12 - Arkaite	O.A.				50 €	-		
5131	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-13 - Larrein	O.A.				50 €	-		
5141	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-14 - Ollaran	O.A.				50 €	-		
5151	Bizitegitarako H.L.	S-15 - Salburuko hezeguneak	IE-O.A.				40 €	-		
5171	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-17 - Armentia eki	O.A.				100 €	-		
5181	Biziteg. Lur. urbaniz.	S-18 - Arkauti-Elorriaga	O.A.				30 €	-		
2222	Biziteg. Hiru Lurzoru	Gardelegi	ORA_093_1				30 €	-		
2240	Biziteg. Lur. urbaniz.	Mihao	ORL_087				30 €	-		
4201	H.L./Biziteg.Lur.Urbaniz.	Actegieta	ORL_MDA2_5, MDA1_37, ORL_093_2				30 €	-		
4202	Biziteg. Lur. urbaniz.	Samarra	ORL_093_2, ORL				30 €	-		

V. ERANSKINA

UNITATEEN DEFINIZIOAK ETATRAMENDUA, ERABILERAREN ARABERA

SOTOA

Sestratik behera eraikitako guztiak gainerako eraikuntzaren kategoria bera izango du eta eraikuntzaren beraren arabera baloratuko da.

Sotoko solairutzat joko da sabaia sestratik behera duena edo sabaia sestratik gora duena baina solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$ gehienez ere.

Oro har ez dute lurzoruaren eragin baliorik izango, baldin eta balioztapen txostenean besterik esaten ez bada.

ERDISOTOA

Erdisotoko solairutzat joko da sabaia sestratik gora duena, gutxienez solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$, eta zorua sestratik behera duena, solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$ baino gehiago.

Txosten honen 1.2.2. atalean adierazitako merkataritzako eragin baliorako erabileretako bat egotzita dutenek ez dute lurzoruaren eragin baliorik izango, kaletik zuzeneko sarbidea badute.

Kasu horretan lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren baturari aplikatutako koefizientea eramango dute, 0,80koa.

BEHEKO SOLAIRUA

Eraikineko beheko solairua izango da zorua sestraren parean duena; edo sestratik behera dagoena baina solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$ beherago; edo sestratik gora dagoena, baina udal ordenantzetan ezarritako altuera edo altuera txikiagoa gorago.

SOLAIRUARTEA

Solairuartetzat joko da bi solairu forjaren artean eraikita dagoen solairua, behegoko solairuaren azalera osoa hartzen ez duena eta bertara sartzeko azalera osoa ere hartzen ez duena. Gutxienez 2,20 m-ko altuera librea izan beharko du. Altuera horretara iristen ez bada, ez da katastrokatuko.

Lurzoruaren eragin balioa izango dute, baldin eta balioztapen txostenean besterik esaten ez bada.

Lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren baturari aplikatutako koefizientea eramango dute, 0,50ekoa.

GANBARAK ETATRASTELEKUAK

Etxebizitza eraikin kolektiboetan, ganbarak eta trastelekuak etxebizitzaren balioan sartuta daudela joko da, kontuan hartu gabe non dauden, baldin honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- katastroari dagokionez, etxebizitzari lotutako ganbara bakarra izatea
- 30 m² eraiki edo gutxiago izatea, elementu komunak barne
- ur, saneamendu edo berogailu instalaziorik ez izatea
- etxebizitzarekin komunikatuta ez egotea edo etxebizitzaren zati ez izatea

Gainerako ganbarak ganbaratzat joko dira baina ez dute lurzoruaren eragin baliorik izango, baldin ez badira merkataritza lonja edo beheko solairuko etxebizitza zatikatzetik sortuak.

Familia bakarreko etxebizitzaren teilatupean dauden espazioak egokituta badaude, etxebizitza handitu dela estimatuko da.

Ez zaie lurzoruaren baliorik eta eraikuntzaren baliorik emango landaguneko etxebizitzetako espazio garbiei (gauza desberdinak gordetzeko ganbarak), teilatuaren azpiko solairuan kokatuta daudenak.

HEGALAK, TERRAZAK, PORTXEAK ETA ATARIAK

Estalitako espazio horien guztien (betiere estalki finkoa badute) % 100 katastratuko da, baldin itxiak badira edo alde bakarra irekita badute; aldiz, bi alde edo gehiago irekita badituzte, horien % 50 katastratuko da.

Atari publikoak edo bertatik igarotzeko erabilera publikokoak direnak ez dira katastroa sartuko.

BARRURAKO ETXEBIZITZAK

Barrurako etxebizitzak izango dira argi bao guztiak argi patioetara eta, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita dituztenak, barrurako eraikinik egon zein ez.

Etxebizitza bat ez da barrurako etxebizitzatzat joko baldin eta fatxadako bao guztiek honako hauetara ematen badute: ibilgailuak ibiltzen diren etxadi itxiko patiora, ibilgailuak ibiltzen diren kaleetara, lorategietara, gunee urbanizatueta edo etxadi irekiko patiora; edo barrualdean zona pribatu urbanizatu badu edo kale eta espazio publikoen aurrean badago.

MOTEN DESKRIBAPENA MATERIALEN AZALETAN

Materialen azaletan letik Vera bitarteko moten deskribapena agertzen den atal bakoitzean datu asko eta desberdinak ageri direnez, fatxaden itxiturei eta kanpoko arotz lanei buruzko atalei dagozkienak, ez dira sartzen horretarako sortutako laukietan eta beraz, eranskin honetan bildu dira, jasota gera daitezen.

1) FATXADEN ITXITURAK

a) Etxebizitza kolektiboetan

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria

Harlangaitz horma ilaratuetako harria

Errezel horma

Ageriko hormigoi armatuzko horma

Metalezko estaldurak (altzairua, Corten altzairua, zinka eta titanioa, titanio hutsa, alucobond)

II motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granittoa, marmola, hareharria)

Harlangaitz horma arruntetako harria

Aurrez fabrikatutako hormigoizko panelak

Zeramika erregogorra

L. C. V. (lau aurpegiak agerian dituen gresa, barne betea), pieza bereziekin egindako fatxada

Lehen kalitateko materialekin haizeztatutako fatxadak (harria, alucobond, beira)

I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

III motako fatxadak

Kalitate normaleko materialekin haizeztatutako fatxadak (zura, zeramika (gres), fenolikoak)

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)

L. C. V. arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan; esmalteztatzea

SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xaflak, polimeroak, zeramikazko lauzatxoak)

Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina

L. C. V. arrunta modu jarraian jarrita

Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)

SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

b) Familia bakarreko etxebizitzetan

Aurrekoen berdina, errezel hormarik ez duten I motakoetan izan ezik

c) Landaguneko etxebizitzetan

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria

Harlangaitz horma ilaratuetako harria

II motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granittoa, marmola, hareharria)

Harlangaitz horma arruntetako harria

Zeramika erregogorra

L. C. V. (lau aurpegiak agerian dituen gresa, barne betea), pieza bereziekin egindako fatxada

I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

III motako fatxadak

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)

L. C. V. arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan; esmalteztatzea

SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xaflak, polimeroak, zeramikazko lauzatxoak)

Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina.

L. C. V. arrunta modu jarraian jarrita.

Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)

SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak
Zarpiatua eta pintura
Zarpiatuak
Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua
d) Bulego industrialetan
I motako fatxadak
Harrizko plakazko estaldurak (granittoa, marmola, hareharria)
Ageriko hormigoi armatuzko horma
Harlanduzko obretako harria
II motako fatxadak
Zeramika erregogorra
L. C. V. (lau aurpegiak agerian dituen gresa, barne betea), pieza bereziekin egindako fatxada
Errezel horma
III motako fatxadak
Aurrez fabrikatutako hormigoizko panelak
Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)
L. C. V. arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan; esmalteztatzea
SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)
IV motako fatxadak
Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina
L. C. V. arrunta modu jarraian jarrita
Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)
SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin
V motako fatxadak
Zarpiatua eta pintura
Zarpiatuak
Ageriko bloke sinplea eta/ edo zarpiatua
e) Pabiloi industrialetan
I motako fatxadak
Hormigoizko panelak
II motako fatxadak
Zeramika erregogorra
III motako fatxadak
Sandwich xafla isolatzaileak
L. C. V. arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan
IV motako fatxadak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

L. C. V. arrunta

Xafla hutsa

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

2) KANPOKO AROTZ LANAK

Etxebizitza kolektiboetarako zein familia bakarreko etxebizitzetarako, landaguneko etxebizitzetarako eta bulego industrialetarako kanpoko arotz lan mota hauek ezarri dira:

I motako arotz lanak. Lehen kalitateko zur bernizatua, esate baterako haritza, irokoa, elondoa, abebay beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

II motako arotz lanak. Zuraren koloreko aluminio lakatua (zuraren imitazioa) eta bestelakoak, hots, kolore zailak, esaterako urdina, berdea eta gorri ingelesa, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

III motako arotz lanak. Aluminio anodizatua eta aluminio lakatu zuria, kolore argiak eta PVCkoak barne, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

IV motako arotz lanak. Margotzeko zura, modu sinplean esmalteekin margotutako edo tindatutako eta bernizatutako zura, beiratzatu bikoitzik gabea (baina bai beira bikoitzarekin) eta zubi termikoaren hausturarik gabe.

V motako arotz lanak. Burdin margotuzko metala.

BARRURAKO LURSAILAK ETA ORUBEAK

Etixadi itxietako patioetan dauden barrurako lursail eta orubeei, haietan eraikuntzak egon zein ez, 0,20ko lokalizazio faktorea aplikatuko zaie, dagokien balorazio zona fiskalaren balioaren gainean.

GELDI ETA AMAITU GABE DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA ERAIKINAK

Urtebete baino gehiago geldidaramaten eta amaitu gabe dauden eraikuntzetarako eta eraikinetarako, balioztapen txostenaren 1.6 atalean deskribatu den N koefizientea aplikatuko da (Balio ekonomikoa handitzea eta gutxitzea) egoerak iraun bitartean. Koefizientearen balioa 0,8 izango da.

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK, ETXEBIZITZA SOZIALAK ETA PREZIOA FINKATUTA DUTENAK

Kudeaketaren plangintza garatuta duten eta guztiz urbanizatuta dauden orube eta lursailetan babes ofizialeko etxebizitzak, etxebizitza sozialak edo prezioa finkatuta dutenak bakarrik eraiki ahal badira, 0,20 koefizientea aplikatuko zaio higiezin baturari, orube eta lursail horiek kalifikatzeko eskumena duen administrazioak esleitutako balioaren arabera dagokien balioa aintzat hartuta.

ATIKOAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxe uharte itxian zein irekian terraza bat edo gehiago erabil ditzaketan etxebizitzaren eraikin kolektiboen atikoan kokatutako etxebizitzaren kasuan (terrazza horiek atikoaren azpiko solairuaren sabaian egongo lirateke) 1,10 koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari.

BEHEKO SOLAIRUAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxebizitzaren eraikin kolektiboaren beheko solairuan (etxe uharte itxian zein irekian) kokatuta dauden etxebizitzaren kasuan, 0,80 koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari.

AZALERA HANDIA DUTEN ETXEBIZITZAK

Etxebizitzaren eraikin kolektibo bat osatzen duten azalera handiko etxebizitzaren kasuan (111 eta 112 erabilerak) honako koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari:

150,00 m ² eta 200 m ² bitarteko azalera duten (biak barne) etxebizitzaren kasuan.....	0,90
200,00 m ² eta 300 m ² bitarteko azalera duten (biak barne) etxebizitzaren kasuan	0,80
300,00 m ² -tik gorako azalera duten etxebizitzaren kasuan	0,75

AZALERA HANDIA DUTEN MERKATARITZAKO LOKALAK

Azalera handia duten merkataritzako lokalen kasuan, honako koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari:

200,00 m ² eta 300 m ² bitarteko azalera duten (biak barne) lokalen kasuan	0,90
300,00 m ² -tik gorako azalera duten lokalen kasuan.....	0,80

Hala ere, 50 m²-tik beherako azalera duten lokalen kasuan 1,10 koefizientea aplikatuko da.

AZALERA HANDIA DUTEN PABILOI INDUSTRIALAK EDO NEKAZARITZAKOAK

Azalera handia duten pabiloi edo habearte industrialen kasuan, honako koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari:

500,00 m ² eta 2.000 m ² bitarteko azalera duten (biak barne) pabiloien kasuan	0,90
2.000,00 m ² -tik gorako azalera duten pabiloien kasuan.....	0,80

APARKALEKU PLAZAK

Sotoa edo erdisotoa dauden solairuan edo beheko solairuan kokatuta dauden aparkalekuko edo garajeko plazez lurzoruaren eragin balioa izango dute txostenean hala adierazten bada, dagokien zona fiskalaren arabera.

TXOSTENTEKNIKOAK**BALIOEZTAPENTXOSTENA**

Gasteizko udalerriko lurzoruaren eta eraikuntzen balioeztapan txostena oinarri hauekin egin da:

Lurzorua eta eraikinak baliozatzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula, hiriko ondasun higiezinaren katastroko balioa zehaztekoa, Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuak onartuak.

Gasteizko hiri antolamendurako plan orokorra, indarrean dagoena.

ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, lehenik, Eraikuntzaren Oinarrizko Moduluen (EOM) bitartez, zeina 2014ko Balorazio Arau Teknikoen bidez onartu baitzen eta Arabako Lurralde Historiko osorako 595,00 €/m² izango zela finkatu baitzen, eta, bigarrenik, kategorien, kalitateen, antzinasunaren, kontserbazio egoeraren eta abarren koefizienteen taulen bitartez, zeinak dagozkien eranskinetan jasotzen baitira.

LURZORUAREN BALIOA

Lurzoruaren balioa finkatzeko, urrats hauek eman dira:

Hiri ondasun higiezinaren gaineko zergaren peko lurzorua zedarritzea

Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarri programatua Gasteizko hiri antolamendurako plan orokorraren arabera geratzen dira zedarriturik, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren Legearen arabera ere.

Lurzoru urbanizagarri ez programatuan eta lurzoru ez urbanizagarrian, eraikinek okupatutako lurzorua besterik ez da egongo hiri ondasun higiezinaren gaineko zergaren pean. "Lurzoru barreiatua" deritzo horri, eta 999 zerga eremua egotzi zaio, txostenean aipatu diren erabilergatikiko balio jasanaraziek.

Hiri ondasun higiezinaren gaineko zergaren peko egungo lurzoru zedarrituak ez du aldaketarik izan 2004. urtean urte horretako balioeztapen txostena erantsi zenetik. Beraz, beharrezkoa da zerga horren peko lurzorua berriz zedarritzea, lurzorua ez denez ez gehitu, ez urritu.

Bizitegi, industria, merkataritza, bulego, sistema orokor eta lokal eta abarreko kalifikazioak jasotzen ditu eta hiri antolamendurako plan orokorraren bidez emandako eraikigarritasunak aplikatzen ditu, bai jarduketa unitateetan, bai hirigintza zonetan.

Lehenengo neurri gisa merkatu azterlana egitea proposatzen da, ondasun higiezinak unean bertan bizi duten ekonomia egoera ulertzeko.

Merkatu azterlana

Balio jasanaraziak eta/edo unitatekoak eskuratzeko, alegia, balorazio txostenak zerga zona bakoitzari esleitzen dizkionak, merkatu azterketa bat egin da, bai etxebizitzena (kolektiboak eta familiabakarrak) bai merkataritzako lokal, bulego, aparkaleku eta industria pabilioienak, azken bi urteak, 2014 eta 2015, hartuta, eta, gainera, bi kontzeptu horietako ondasun higiezinetan gauzatu diren jabetza aldaketa guztien berri eskuratu ahal izan da.

Merkatu azterketa horrek erakutsi du, lehenik, epe horretan higiezinaren salerosketan mugimendu txikiagoa izan dela eta orain ere hala dela, diren bizitegiak, merkataritzakoak edo industriakoak, eta, halaber, prezio oso ezberdinak eman ditu zona bakar teoriarik "homogeneo" baten barruan ere.

Prezio ezberdintasun horrek berekin dakar, bestalde, ezin aurkitzea balioen jokabideen joera bat Gasteizko hiriguneko zerga zonetako askotan, eta, hori dela eta, aski zaila da merkatuaren eta udalerririk osoko higiezinaren egoeraren errealitatea zehatz ematea.

Merkatu azterketaren bidez eta eragiketa aitortuen bidez analizatu izan diren laginen kopuru osoa, guztira, bost mila dira gutxi gorabehera (etxebizitza kolektiboak, etxebizitza familiabakar elkarririk atxikiak, bulegoak, merkataritzako tegiak, garaje plazak, industria pabilioiak). Lagin horietako askotan oso kontraesan handiak aurkitu izan dira, are eraikin berean ere, eta ez dira oso garrantzitsuak, salbu eta orientazio apurren bat lortzeko baliatu ahal direlako eta beheratze aski handia erakutsi dutelako salmenta balioetan.

Lagin gehien bildu izan diren arloak etxebizitza kolektiboarena da, eta, ondoren, merkataritzako lokalena.

Balioak zonifikatzea

Aurreko balioeztapen txostenean Gasteizko HAPOk proposatzen zuen egoera ekonomikoaren eta hirigintza aprobetxamenduen araberrako zonifikazioa egin zen, eta zona bakoitzean hainbat lagin hartu ziren helburu hauek betetzeko:

a) Kalkulatzeko etxebizitza kolektiboetarako izendatutako lurzorua dagoen zonetako bakoitzeko m²-aren jasanarazpen balio oinarritzakoa (JBO), edozein dela ere haren kalifikazioa (bizitegia,

merkataritzaz, bulegoak, garajeak, edo ekipamendua,) eta, halaber, lurzoruaren balio unitarioa (LBU) gainerako zona guztietan, kalifikazio berarekiko lurzorian.

b) Objektibotasunez haztatzea zonifikazio irizpidea, eta lurzoruaren balioen zerga zonifikazio bat lortzea.

Balioeztapan txosten berria ere indarrean dagoen HAPOn eta ondorengo aldaketa eta berrikuspenetan oinarritzen denez, bere garaian egindako hasierako zonifikaziotik abiatzen da, eraldaketaren bat jasan eta orain beste kalifikazio bat duten zonak aldatuz eta inguruan balio aldaketa izan duten zonak ere aldatuz.

Oraingo honetan, zerga zona gehien-gehienak (lehenago zerga poligono izandakoak) lehengo zenbaki edo identifikazio berberarekin doaz.

Zerga zona horiek bereizteko kontuan hartzen diren elementuak dira hirigunetik hurbil egoitea; lurzoruaren sailkapena (hirikoa, urbanizagarri programatua, ekipamendukoa, sistemetakoa); HAPOk emandako eraikigarritasuna edo aprobetxamendua; erabilera orokor nagusia; aldame-neko ingurunea; aurrekoetan ezarritako zonekiko alderatzea;

IV. eranskinean, kontzeptuetako bakoitzean esleitutako balioekiko zerga zonak jasotzen dira, bakoitza taula batekin, hau da, bizitegiarako eta industriarako kontzeptuan (hiria eta toki erakundeak), eta bulegoak, merkataritzaz eta aparkalekuak edo garajeak kontzeptuetan esleitu diren balioak.

Lehenengo urrats gisa, atxiki egin da JBO edo LBU esleitu behar zaien kontzeptu guztietarako ezarritako zerga zonen kopurua eta konfigurazioa. Eta, aurrerago, azterketa xeheagoa eginez lokalizazio koefizienteak bilduta, urratsa izango da kaleko edo kale zatiko balioetara jaitea.

Bizitegien kontzeptuan, Gasteizko hirigunerako, zerga zonak ZF-1011 zonatik ZF-1991 zonara arte zenbakitu dira, ZF-5011tik ZF 5181raino arteko zonak sartuta, eta, horiekin batera, ZF-1702tik ZF-1707 arteko zonak eta ZF-1662 zona, zenbaki bera zuten zonak independizatzear gainera, eta esleitutako JBO balioak izan dira hasi 150 €/m²-tik esaterako ZF-1991 zonan, eta beste zona batzuetako 1.200 €/ m²-ra arte, ZF-1061 zonan, besteak beste. Eta, industriarako lurzoruan, zerga zonak tartekaturik daude bizitegiarako lurzoruen artean, zenbakitze honekin: ZF-1101, ZF-1121, ZF-1261 eta 1262, ZF-1311, ZF-1491, ZF-1521tik ZF-1525ra, ZF-1611 eta 1612, ZF-1621, ZF-1631, ZF-1841, ZF-1921, ZF-1933, ZF-1951, ZF-1952 eta ZF-1961, ZF-2206 eta 2306, ZF-4003 eta ZF-4004, eta balioak LBU lurzati unitate prezioen arabera doaz, ZF-1262 zonako 25 €/ m²-tik hasi eta ZF-1841 zonako 106 €/ m² baliora arte.

Toki erakundeetan, bizitegiarako JBOtzat jo dira zenbait zona, hala nola ZF-2222, ZF-2240, ZF-4201 eta ZF-4202, hasi 145 €/m²-ko baliotik eta 240 €/m² baliora arte, eta LBUa, erakunde guztietarako, hasi 52 €/m² baliotik ZF-2141 zonan eta 200 €/m² baliora arte ZF-3001 eta ZF-3002 zonetan, esaterako. Bada industria zonen bat ere, ZF-4003 eta ZF-4004, 23 €/ m²-ko balioarekin, eta 80 €/m² balioarekin ZF-2206 zonan.

Bulegoetako JBOari dagokionez, Gasteizen, informazio gutxi bildu denez egindako eta eskainitako eskualdaketei buruz, erabaki da haien jasanarazpen balioa ezartzea bizitegiarako balioaren gainean ehuneko bat ezarriz, eta zerga zona bakoitzean azken horien % 50 eta % 20 izango dela jo da, balio handiena 600 €/m² eta txikiena 30 €/m² izanik.

Aldiz, merkataritzako JBOarako, Gasteizko eta toki-erakundeetako zerga zonetan, kontuan hartu behar da zerga zona bakar baten barruan ateratzen diren lurzoruaren balioak oso ezberdinak direla, eta ezinezkoa dela ia, kasu askotan, joera bat hautematea JBO hori zehazteko. Eta, hala, zona bakoitzean batez besteko balioak ezarri behar izan dira, bai eta lurzoruaren jasanarazpen balioaren gutxieneko bat ere, batez ere beheratze tupustekoak oso nabarmenak ziren zonetan. Ondorioz, erabaki da horien jasanarazpen balioa ezartzea bizitegiarako balioaren ehunekoan, zerga zona bakoitzean azken horien % 100 eta % 20 artekoa izanik, balio handiena 790 €/m² eta txikiena 30 €/m² izanik merkataritzako lurzoruaren bizitegiarako balioaren gainean.

Aparkaleku eta garajeetako JBOetarako kontuan hartu da gunean katastro balioa ateratzeko lurzoru bat egotzi beharra izan dela, eta horiek 30 €/m² eta 250 €/m² balioaren artekoak izan dira, esaterako, ZF-1991 zonan eta hurrengoetan, eta ZF-1041 zonan, hurrenez hurren.

Eta sistema orokor eta lokaletarako den lurzoruetan, hala publiko nola pribatuetan, eutsi egin zaie lehengo zenbakitzeari eta zerga zonen antolaerari: ZF-1431, sistema orokorrak eta lokal eraikiak eta/edo eraikigarriak; ZF-2502, ekipamendu pribatu administratiboa, kulturala eta ikuskizunetakoa eta erlijiosoak; ZF-2503, ekipamendu pribatu hezkuntzakoak, unibertsitatekoak eta kirolekoak; ZF-2504, ekipamendu pribatu sanitarioa eta asistentziala; eta ZF-2505, ekipamendu pribatu generikoa, LBU balioak 21, 40, 64, 102 eta 127 €/m² direla, hurrenez hurren. Zerga zona berria erantsi da, ZF-1432, berdeguneak eta espazio libre publikoak hartzen dituenak, eta ZF-2501 zona ere bai, erabilera berberetarako baina pribatuak.

Azkenik, hiri lurzoru barreiatuan, 999 zerga zona dena, Gasteizko udalerriko lurzoru barreiatu guztia sartzen da, honako JBOekin: etxebizitzarako barreiatua, 150 €/m²; bestelako erabileretarako barreiatua, 60 €/m²; eta landa etxebizitzetarako barreiatua, 90 €/m².

Balio horiek guztiak txosteneko IV. eranskinean datoz zehazturik, eta, grafikoki, balioen zerga zonen planoetan, bizitegietarako zerga zonetan nahiz industrietarako, merkataritzako eta garaje lekuetarako zerga zonetan.

KARTOGRAFIA

Gasteizko udalerriko balioztapen txosten honetako dokumentazio grafikoak Gasteizko herriguneko eta toki erakunde txikietakoa herriguneeetako ondasun higiezinaren gaineko zergaren pean (OHZ) dagoen lurzoruaren mugaketa jasotzen du.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorra hiri lurzoruaren, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren eta ez urbanizagarriaren sailkatzen du herriguneeetako lurzorua.

Aurkeztutako planoetan hiri lurzoruaren, lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren eta sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren sailkapena duen lurzoru guztia jaso da, bai eta sistema orokorra eta toki sistemena ere.

Hona hemen herriguneeen zerrenda:

Gasteiz

Toki erakundeak:	Aberasturi	Amarita
Andollu	Andetxa	Arangiz
Arkauti	Arkaia	Argandoña
Ariñiz	Artatza Foronda	Askartza
Astegieta	Berroztegieta	Bolibar
Gaztelu	Zerio	Krispiña
Elorriaga	Eskibel	Estarroa
Foronda	Gamarra	Gamarragutxia
Gamiz	Gardelegi	Gobeo
Gometxa	Gereña	Otobarren
Otogoien	Ilarratza	Jungitu
Lasarte	Legarda	Lermanda
Lopida	Lubiano	Mandojana

Margarita	Martioda	Matauku
Mendiguren	Mendiola	Mendoza
Miñao	Miñaogutxia	Monasterioguren
Oreitia	Otazu	Erretana
Subillana Gasteiz	Uribarri Arratzua	Uribarri Nagusia
Uribarri Ibiña	Villafranca	Ihurre
Zuhatzu	Zumeltzu	

Abetxuku, Ehari, Aretxabaleta, Armentia, Arriaga eta Betoñuko herriguneak Gasteizko herrigunean sartuta daude.

Plano hauek aurkezten dira:

1 Gasteizko herrigunearen ortoargazkiaren plano 1	Eskala: 1: 10000
Lurzatiaren eta bizitegi eta industria zonen plano orokor 1.....	Eskala: 1: 10000
Lurzatiaren eta bizitegi eta industria zonen 4 plano	Eskala: 1: 5000
Gasteizko hiriaren planoetan sartuta ez dauden toki erakunde txikien 59 plano	Eskalak: 1: 1000, 1: 1500, 1: 2000
Aireportuaren hiri zabalkundearen plano 1	Eskala: 1: 10000
Arabako Teknologia Parkeko plano 1	Eskala: 1: 4000