

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Diputatuen Kontseiluaren 841/2016 Erabakia, abenduaren 13koa, onartzen duena Gasteizko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren balioeztapan txostena, eta jakinaraztea handik sortutako katastro balioak bulegoan bertan

Azaroaren 9ko 604/2016 Foru Aginduaren bidez, behin-behinean onartu zen Gasteizko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapan txostena.

Aipatutako foru aginduaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Gasteizko Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2016ko azaroaren 10ean bete zen, eta aipatutako udalak hurrengo egunean 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, eta epe horretan udalak ez zuen alegaziorik aurkeztu.

Bestalde, uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duenak, xedatutakoarekin bat etorritik, katastroko balioak banan-banan jakinarazi behar zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, edo subjektu pasiboa edo berak baimendutako pertsona horretarako jartzen diren bulego publikoetara bertaratu behar da, balioak indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen.

Arabako Foru Aldundiak postaz jakinaraziko dizkie subjektu pasiboari Gasteizko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren katastro balio berriak.

Hala ere, segurtasun juridiko handiagoaren mesedetan, komenigarri iritzi zaio bulego publikoen aurrera agertuz ere jakinarazteari, postaz jakinaraztea lortu ez den kasuetan subjektu pasiboak edo pertsona baimenduak aukera izan dezan horretarako jartzen diren bulego publikoetan katastro balio berriak jasotzeko.

Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak gai horri buruz egindako txostena aztertu da.

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

ERABAKITZEN DUT

Lehenengoa. Onartzea Gasteizko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapan 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. Balioeztapan txostena argitaratu ondoren, balioeztapan txosten honetatik sortuko diren ezaugarri berezietako ondasunen katastro balioak bertaratu jakinaraziko zaizkio subjektu pasiboari edo baimendutako pertsonari.

Horretarako, subjektu pasiboa edo baimendutako pertsona Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailaren bulegoetara etor daiteke (Samaniego kalea 14, Gasteiz), dagokion jakinarazpena jasotzera.

Aurrekoa gorabehera, postaz eta banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari balioak indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen, bat etorri 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.

Laugarrena. Aurreko idatz zatian aipatzen diren jakinarazpenak jasotzeko hamar eguneko epea egongo da, dagokion iragarkia ALHAOn argitaratzen den egunaren hurrengotik kontatzen hasita.

Bosgarrena. Jakinarazpenak jasotzeko hamar eguneko epea igaro eta subjektu pasiboak edo baimendutako pertsonak jaso ez baditu, jakinarazitzat joko dira ondorio guztietarako.

Seigarrena. Erabaki hau ALHAOn argitaratuko da. Era berean, eta laugarren idatz zatian ezarritakoarekin bat etorri, dagokion iragarkia ALHAOn argitaratuko da.

Vitoria-Gasteiz, 2016ko abenduaren 13a

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. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1. SARRERA

1.2. LURZORUAREN BALIOARI BURUZKO OHARRAK

1.2.1. BALORAZIO ZONA FISKALEN BANAKETA

1.2.2. LURZORUAREN BALORAZIOA

1.2.2.1. BALORAZIO IRIZPIDE NAGUSIAK

1.2.2.2. GARATZEKE DAGOEN LURZORUA

1.2.2.3. LURZORUAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK. APLIKAZIO EREMUA

1. Balio jasanaraziaren bidez baloratutako lurzorua

2. Unitate balioaren bidez baloratutako lurzorua

1.2.2.4. MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

1.2.2.5. MERKATU ERREFERENTZIA ME

1.3. LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

1.4. ERAIKUNTZEN BALIOARI BURUZKO OHARRAK

1.4.1. DEFINIZIOAK

1.4.2. ERAIKUNTZEN BALORAZIOA

1.4.2.1. OHAR OROKORRAK

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

1.4.2.3. ERAIKUNTZEN KALITATEA

1.4.2.4. ERAIKUNTZEN BALORAZIOAK

1.4.2.5. ERAIKUNTZEN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK Z_{ci}

1.4.2.6. MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

1.4.2.7. MERKATU ERREFERENTZIA

1.5. ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

1.5. KATASTRO BALIO OSOARI BURUZKO OHARRAK

LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK

1.7. KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

1.8. ADMINISTRAZIOAK GEHIENENKO SALMENTA PREZIOA FINKATU DIEN ONDASUN HIGIEZINAK

I. ERANSKINA. ERAIKUNTZEN BALIOEN KOEFIZIENTEEN TAULA

II. ERANSKINA. KOEFIZIENTEEN TARTEAK ETA KALITATEEN AZALAK

III. ERANSKINA. ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

IV. ERANSKINA. ZONA FISKALAK. BALIO JASANARAZIAK ETA UNITATE BALIOAK

V. ERANSKINA. DEFINIZIOAK

2. KARTOGRAFIA

MEMORIA

Lurzoruaren eta eraikinen balioeztapan txosten honen esparrua GASTEIZ udalerriko ezau-garri berezietako hiri ondasun higieziei dagokie.

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, ondasun higiezinaren gaineko zergarenak, honako hau xedatzen du 6. artikulua 2. idatz zatian: ondasun higiezinaren gaineko zergaren zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren katastro balioa hartuko da haien balioetatik, eta merkatuan daukaten balioaren arabera finkatuko da; katastro balioa ezin izango da merkatuko balioa baino handiagoa izan.

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

Diputatuen Kontseiluaren irailaren 13ko 55/2011 Foru Dekretuak, ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren katastro baloraziorako arauak onartu zituen. Dekretu horrek 2. artikuluan xedatzen du ezen lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren batuketatik ateratakoa dela mota horretako ondasun higiezinaren katastro balioa.

Era berean, lege xedapen beraren 3. eta 4. artikuluetan arautzen denez, kasuan kasuko balioeztapan txostenetan finkatuta egongo dira mota horretako ondasun higiezin berezien lurzoria eta eraikuntzak balioesteko irizpideak.

Orobat, funtsezkoak diren berezitasunak ezartzeaz gain, aparteko balorazioa egin behar dela agintzen du, dagokion balioeztapan txostenak aurreikusitako balorazio metodoari jarraituz. Hala ere, ahal den guztietan, landa eta hiri ondasun higiezinak baloratzeko arau berberak aplikatuko direla xedatzen du.

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

Balioeztapan txostenak M modulua deritzen lan tresna batean oinarrituz prestatuko dira. Aipatutako 51/2014 Foru Dekretuak M modulua onartu zuen, eta 952,00 €/m²-tan ezarri zen. 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 oinarritzko modulua: 337,86 €/m² eraik.

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

LURZORUAREN BALIOAK:

Azaldutako arrazoiketari jarraituz, balorazio espezifikoak, Gasteizko aireportuaren kasuan, higiezin merkatutik kanpoko datuetan oinarritu beharko da, hau da, beste prozedura batzuetatik lortutako datuetan, higiezin merkatu horretara heltzen ez diren ondasun higiezinak direlako. Aipatutako ondasun higiezinaren katastro balioa lortzeko abiapuntu diren datuak Arabako Foru Aldundiak berak aireportua handitzeko egindako desjabetzapenetatik datoz, eta Estatistikako Institutu Nazionalak argitaratutako estatistiken arabera eguneratuta daude, eta lotura dute ekipamendu balioarekin, garraio izaera daukalako aireporturako erabilera eremuan

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

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

EOM = 595,00 €/m² eraikia

51/2014 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoan 20. arauan ezarritakoarekin bat etorrituz, modulu hau honako honi dagokio: 112 3.a eraikuntza motaren tipologia, ERABILERA: bizitegia; MOTA: hiri etxebizitza kolektiboak; MODALITATEA: etxadi itxia; KATEGORIA edo KALITATEA: 3. kategoria edo erdi mailakoa.

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

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

BALORAZIO IRIZPIDEAK

1. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1. SARRERA

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, ondasun higiezinaren gaineko zergarenak, honako hau xedatzen du 3. artikuluan 4. puntuan: ezaugarri berezietako ondasun higiezinak erabilera bereziko multzo konplexu bat dira, lurzorua, eraikinak, instalazioak eta urbanizazio eta hobekuntza obrak hartzen dituenak, zeintzuk ondasun higiezin bakartzat jotzen baitira katastro ondorioetarako, bateratuta daudelako eta funtzionamenduari begira behin betiko elkarri lotuta daudelako.

Ezaugarri berezietako ondasun higiezinak joko dira aurreko paragrafoaren arabera talde hauetan sartzen direnak:

- a) Energia elektrikoa eta gasa ekoizti eta petrolioa birfintzekoak, eta zentral nuklearrak.
- b) Presak, ur jauziak eta urtegiak, horien hondo edo ontzia barne; ureztatzeko erabiltzen direnak izan ezik.
- c) Bidesaridun tunelak, autobideak eta errepideak.
- d) Merkataritzarako aireportuak eta portuak.

Diputatuen Kontseiluaren irailaren 13ko 55/2011 Foru Dekretuak, ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren katastro baloraziorako arauak onartzen dituenak, honako hau xedatzen du:

– 1. artikuluan 3. puntuan: Arabako Lurralde Historikoaren barruan partzialki finkatutako higiezin baten edo higiezin multzo baten beti-bateko balorazioa egite aldera, Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak aukera izango du, behar bezala arrazoitu ondoren, beste administrazio publiko batek higiezinari aitortutako balioaren erreferentziazko balorazioak, irizpideak edo koefiziente espezifikoak erabiltzeko.

– 3. artikulua. Ezaugarri berezietako higiezinaren lurzoruen balorazioa. Ezaugarri berezietako higiezinak okupatzen duen lurzoruen katastro balioa dagokion balioeztapen txostenean ezarriko da. Bertan jasotako irizpideen arabera, hainbat area edo sektore finkatu ahalko dira.

– 4. artikulua. Ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren eraikuntzen balorazioa.

1. Katastro balorazioa egiteko, ezaugarri berezietako higiezinaren eraikuntzak bi motatan banatzen dira: ohiko eraikuntzak eta eraikuntza bereziak.

2. Honako hauek joko dira ohiko eraikuntzat: urtarrilaren 18ko 51/2014 Foru Dekretuan, hiri ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko erabiliko diren balorazioaren arau teknikoak eta lurzoruen eta eraikuntzen balioen esparru taula onartu zituenean, adierazitako eraikuntza tipologiaren batean sar daitezkeen eraikuntzak.

3. Ohiko eraikuntzen balorazioa urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretuan ezarritako arauari jarraituz egingo da. Foru dekretu horren bidez, onartu egin ziren hiri ondasun higiezinaren katastro

balioa zehazteko erabiliko diren balorazioaren arau teknikoak eta lurzorua eta eraikuntzen balioen esparru taula.

4. Honako hauek joko dira eraikuntza berezizat: Diputatuen Kontseiluaren urriaren(1) 14ko 51/2014 Foru Dekretuan, hiri ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko erabiliko diren balorazioaren arau teknikoak eta lurzorua eta eraikuntzen balioen esparru taula onartu zituenean, adierazitako eraikuntza tipologiaren batean sartu ezin diren eraikuntzak.

5. Aurreko 4. idatz zatian definitutako eraikuntzak baloratzeko xedez, aparteko balorazioa egingo da, dagokion balioeztapan txostenak aurreikusitako balorazio metodoari jarraituz.

(1) Urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuak urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretua indargabetu zuen.

1.2. LURZORUAREN BALIOARI BURUZKO OHARRAK

1.2.1. BALORAZIO ZONA FISKALEN BANAKETA

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

1.2.2. LURZORUAREN BALORAZIOA

1.2.2.1. BALORAZIO IRIZPIDE NAGUSIAK

Txostenean, lurzatiaren unitate balioaren bidez zehaztu dira lurzorua balioak. Unitate balioa lurzorua azalera unitateari dagokiona da (m^2). Edozein lurzatiaren balioa honela aterako da: azalera bider lurzorua metro koadroaren prezioa.

IV. eranskinean daude jasota zonak eta balioak.

1.2.2.2. GARATZEKE DAGOEN LURZORUA

Berehala urbanizatu eta eraikitze beharrezkoak diren hirigintza ezaugarriak ez dituzten lurzatietan, lurzorua katastro balioari ondoko koefizienterik 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 egotzen dizkion kudeaketa tresnarik ez badu.

– 0,60, berriro lurzatiatze proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.

b) Hiri lurzoruan:

– 0,80, urbanizazio proiektua badu.

– 0,75, behin betiko onartutako barne erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derri-gorrean idatzi beharrekoa denean.

– 0,75, behin betiko onartutako urbanizazio proiekturik ez badu, eraikitze eskubidea erabili ahal izateko beharrekoa denean.

1.2.2.3. LURZORUAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Z_{sn}). APLIKAZIO EREMUA

Unitate balioaren bidez baloratutako lurzoru. Lurzorua merkatua berezitasunen ondorioz (higiezin 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 lurzoruak, 1.2.2.8 atalean jasota daudenak.

A) koefizientea, bide publikora ematen duten fatxada batzuk dituzten lurzatiak

Eraiki gabeko lurzatiak baloratzeko, fatxada bat baino gehiagokoak direnean eta ertz bat edo gehiago dutenean, honako koefiziente hauek izango dira kontuan:

A-1. Bi fatxada: 1,10.

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

B) koefizientea, fatxadaren luzera

Lurzati 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, balioeztapen txosten honek IV. eranskinean zehaztutako gutxieneko luzera.

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

Aplikazio eremua: Ertzak dituzten lurzati kasuan ez da aplikatuko. Soilik etxadi itxian eraikitzeke edo hiri izaerako familia bakarrekoen kasuan, etxadi itxian edo lerroak eraikitzeke, lurzati eraikietan zein eraiki gabekoetan. Eraiki gabeko lurzati kasuan, unitate balioa bider lurzatiaren 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 lurzatietan izango da aplikagarria, etxadi itxiko antolakuntza motan zein eraikuntza irekikoan. Aurreikusitako errendimendua lortzeko zailtasuna modu globalean hartuko da, hau da, eraikigarritasun baldintzak agortzeko ezintasunak lurzatiarako ezarritako azken errendimenduari eragin behar dio.

D) koefizientea, gehiegizko sakonera

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

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

Azalpena:

S: lursailaren sakonera

Os: udalerriko edo inguruko ohiko sakonera

E) koefizientea, gutxienekoaz bestelako azalera

Eraikuntza irekietarako antolatutako lurzatietan, planeamenduan ezarritako gutxieneko azalera (GA) bestelako azalera (A) badute, honako koefiziente hauek aplikatu ahalko dira:

$A/GA < 2$	1
$A/GA > 2$	0,7 (2 GAtik gorako azalerei aplikatzekoa)

F) koefizientea, aldi batez ezin eraikitzea

Eraiki gabeko lurzatietan edo azpilurzatietan, behar bezala justifikatutako hirigintzako edo legeko arazoak medio ezin bada azalera osoan edo zati batean eraiki, arazo horiek dirauten artean, 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzati parteari, salbu eta inguruabar horiek lehenagotik aintzat hartu badira eremuaren balioa zehazterakoan.

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

Garatzeke dauden lurzoruetan ez da aplikatuko, salbu eta bat-batean gertatutako eta behar bezala justifikatutako lege edo hirigintza inguruabarrek hirigintza garapena osatzea eragozten badute eta ez badira aintzat hartu balioeztapen txosten honetan jasotako balioak zehazterakoan.

1.2.2.4 MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

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

Bigarren eta ondorengo salmenten kasuan, edo obra berri bat ez denean higiezinaren promozio baten emaitza, orduan merkatuaren koefizientea izango da, hain zuzen ere, lotura ezarri duena merkatuaren balioaren eta lurzoruaren balioaren eta antzinatasunaren, zaintzaren edo higiezinaren 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: $k = 1,00$

1.2.2.5 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. UNITATE BALIOAREN BIDEZ LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

ERAIKUNTZADUN EDO ERAIKUNTZARIK GABEKO LURZATIAN

$$LKB_n = A_n \times LUB_n \times Z_{sn} \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n: n lurzatiaren lurzoruaren katastro balioa (€).

A_n: n lurzatiaren azalera (m²s).

LUB_n: lurzatiari dagokion lurzatiaren unitate balioa.

Z_{sn}: n lurzatiari dagokion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

K: n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME: Hartutako merkatu erreferentzia.

1.4. ERAIKUNTZEN BALIOARI BURUZKO OHARRAK

1.4.1. DEFINIZIOAK

Azalera eraikia da eraikinaren inguruko hormen kanpo lerroak eta, egonez gero, meheline-tako ardatzek mugatzen duten azalera, argi patioen azalera kenduta.

Balkoi, terraza, ataripe eta antzeko osagaietan, estalita daudenean, euren azaleraren % 50 hartuko da kontuan, lau aldeetatik hirutan estalita daudenean izan ezik, orduan azaleraren % 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 komunaren zati proportzionala jasoko da.

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

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

1.4.2. ERAIKUNTZEN BALORAZIOA

1.4.2.1. OHAR OROKORRAK

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

a) Eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua, honako ezaugarriak dituen eraikin motarentzat: ERABILERA: bizitegia; MOTA: hiri etxebizitza kolektiboak; MODALITATEA: etxadi itxia; KALITATEA: erdi mailakoa (3. kategoria). Eraikuntzen balioen koefizienteen taularen 112.3 tipologia (I. eranskina).

b) Baliokidetasunak, ERABILERAren, MOTAre, MODALITATEaren edo KOKALEKUaren eta KALITATEaren arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko lerroaldean ereduzat hartutako eraikinaren 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 zitueneguz, soilik eraikuntza motaren (edo modularen) 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. ERAIKUNTZA MODULUAREN EDO METRO KOADROAREN EGUNGO KOSTUA (EOM)

Gasteiz udalerrirako eta 2015. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua 595,00 eurokoa da m² eraiki bakoitzeko, honako ezaugarri hauek dituen eraikin motarentzat: ERABILERA: bizitegia; MOTA: hiri etxebizitza kolektiboak; MODALITATEA: etxadi itxia; KALITATEA: erdi mailakoa (3. kategoria); eraikuntzen balioen koefizienteen taularen 112.3 tipologia (I. eranskina).

$$EOM = 595,00 \text{ €/m}^2 \text{ eraikia}$$

1.4.2.3. 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 tarteekin alderatzen da.

Txosten honetako II. eranskinean kalitateen orriak daude jasota, bai eta koefizienteen tarteak ere, eraikuntzen kategoria haien erabilera nagusiaren arabera ateratzeko: etxebizitza kolektiboak – familia bakarreko etxebizitza – landa eremuko etxebizitza – industria bulegoa – industria pabiloia.

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

Eraikin bereziak

Zenbait eraikin eta eraikuntza lanek, dituzten eraikuntzako ezaugarriak direla medio, kalitate ezaugarrien orri eta instalazio bereziak beharko lituzkete. Hortaz, asko ere ez direnez, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza bereziak direnez, zuzen-zuzen eta alderaketaz finkatuko da

kategoria. Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuko teknikariek egotziko diete kategoria. Eraikuntza eta eraikin horiek I. eranskinetako taulan definitu dira erabilera kode hauen arabera:

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

1.4.2.4. ERAIKUNTZEN BALORAZIOAK

Eraikuntzak birjartze metodoaren bidez baloratzeko, egun duten kostua kalkulatu da, EOM moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzinasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioeztapen txostenean jasotako gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio galera kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu.

Balorazioa multzoka egiteko, 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, balorazio berezia egingo da.

1.4.2.5. ERAIKUNTZEN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Z_{cn})

Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) koefizientea, eraikuntzaren antzinasuna

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

III. eranskinetako taulan daude jasota koefiziente horiek.

Antzinasun aldia eraikuntza, berreraikuntza edo birgaitze integralaren datatik igarotako urte osoetan adieraziko da, berreraikuntza partzialen arabera (erabatekoa, ertaina, txikia) haztatuz atal honen amaieran adierazitako formularen arabera. Txosteneko balioen eguneraketaren ondorioetarako, txostena onartu eta hurrengo urteko urtarilaren 1ean zenbatuko da antzinasuna.

Antzinasun 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 bereiziko ditugu:

* Birgaitze integrala

Birgaitze integrala izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaitzetan jotzen duenaren arabera; 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 antzinasuna 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 diotenean, 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 txikiagoa izanik.

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

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

Azalpena:

A = Antzintasuna, koefizientea aplikatzearen ondorioetarako

Erk.e. = Eraikitze eguna

Erf.e. = Erreforma eguna

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea; balioak:

i = 0,25 erreforma txikiarekin

i = 0,50 erreforma ertainarekin

i = 0,75 erabateko erreformarekin

i = 1,00 birgaitze integrala egin bada

H) koefizientea, mantentze egoera

Arrunta: 1,00 Edozein antzintasun 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 egoerakoak: 0,00 Legez aurri deklaratu diren edo nabarmenki bertan bizitzeko egokiak ez diren eraikuntzak.

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

1.4.2.6. MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

Koefiziente hau, balioeztapen txosten honen 1.2.2.11 atalean deskribatutakoa, eraikuntzari ere aplikatuko zaio.

1.4.2.7. MERKATU ERREFERENTZIA

Faktore hau, balioeztapen txosten honen 1.2.2.12 atalean deskribatutakoa, eraikuntzari ere aplikatuko zaio.

1.5. ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOAK 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 koefizienteei dagokienez, merkatuko koefizienteaz (k) eta merkatuko erreferentziako faktoreaz (ME) gain, lurzorua balioa lortzeari buruzko ataletan definitutakoak.

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

Azalpena:

EKB_n: n unitatearen eraikuntzaren katastro balioa (€)

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

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

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

n lagin bakoitzari dagokion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

K: n laginari dagokion merkatuko koefizientea.

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

1.6. KATASTRO BALIO OSOARI BURUZKO OHARRAK

LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Ztn)

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

Honako hauek dira aipatutako zuzenketa koefizienteak:

I) 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 gehenez onartzen den azalera lortzarren hura handitzea eragozten edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere aplikatu ahalko da. 0,80 koefizientea aplikatuko da.

J) koefizientea, barruko etxebizitzak eta lokalak

Argi hutsarte guztiak patiora eta, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatzen edo lokaltzen hartutakoetan, V. eranskinean jasotako definizioaren arabera, 0,75eko koefizientea aplikatuko da.

K) koefizientea, karga bereziak dituzten finkak

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

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

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

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

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 zehazgabatasunek, 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 balioeztapen txosten honek jada inguruabar horiek kontuan hartu dituen kasuetan.

Koefiziente hori ez da aplikatuko 1.2.2.8 ataleko koefizienteen artean edozein aplikatu zaien lurzatieen 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 higiezin produktuaren balioa baldintzatzen duen 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 hori 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 errealitateara egokitzeke, higiezin produktuaren 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 idatz zatian koefiziente horretarako jasotako balio ekonomikoaren galera kasu argietan, balioeztapen txosten hau onartzen den unetik aurrera gertatutakoak.

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

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

Atal honetan jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak badira, bat bakarrik aplikatu ahal izango da, J), M), eta N) koefizienteen kasuan izan ezik; horiek aldi berean aplikatu ahal izango dira, baina ez gainerakoekin batera. Koefiziente bat baino gehiago aplikatu ahal den gainerako kasuetan, balio galera handieneko koefizientea aukeratuko da.

1.7. KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

Katastro balio osoa lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro balioen batura izango da, 1.6 atalean definitutako koefizienteen bitartez zuzenduta, balioeztapen txosten honetan aurreikusitako xedapenen arabera aplikatuz.

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

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

1.8. ADMINISTRAZIOAK GEHIENENKO SALMENTA PREZIOA FINKATU DIEN ONDASUN HIGIEZINENAK

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

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

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

ERABILERA		ERAIKINAK		MAILA								
KLASEA		MOTA		1.a	2.a	3.a	4.a	5.a				
1	Etxebizitza	11 Hiri etxebizitza kolektiboak	111 Eraikuntza 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	0,80	0,52	0,45	0,40	0,37				
			114 Lokalak egitura solean	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37				
	2	Industria	21 Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak...	211 Eraikuntza irekia	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35			
				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 Zerbitzuek	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 Eraikuntza lagungarriak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30			
				3	Bulegoak	31 Eraikin eskusiboa	311 Askotariko 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				
4	Merkataritza	33 Banka eta aseguruak	331 Eraikin eskusiboa	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50				
			332 Eraikin mistoa	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35				
			411 Merkatari-tokiak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85				
			412 Merkatari-tokiak	1,95	1,57	1,30	1,10	0,90				
5	Kirolak	42 Saitokiak eraikin eskusiboan	421 Solairu batean	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	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00				
			432 Supermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90				
6	Ikuskizunak	51 Estaliak	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 Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70				
			541 Kirol ikuskizunak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20				
7	Turismoa	52 Estaligabeak	521 Hainbat kirol	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10				
			522 Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35				
			531 Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70				
			541 Kirol ikuskizunak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20				
			542 Hipodromoak, Kanodromoak, Belodromoak,.....	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10				
			611 Estaliak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95				
8	Osasuna eta Ongintza	62 Klubak, Dantzalekuak, Dantzalekuak	621 Eraikin eskusiboan	0,63	0,53	0,45	0,35	0,25				
			622 Beste erabilera batzuekin batera	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35				
			631 Zinemak eta Bilerak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10				
			632 Antzokiak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35				
			711 Hotelak, Ostaluetak, Motelek.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35				
			712 Hotel-apartamentuak, Bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45				
9	Kultura eta Erijihoa	72 Bizitokiarekin	721 Jaleak	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 Kasinoak eta Gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35				
			732 Erakusketak eta Biltzarrak	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25				
			811 Sendategiak eta Klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60				
			812 Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50				
10	Eraikin Berezikiak	82 Askotariko osasun eraikinak	821 Anbulatorioak y Kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20				
			822 Balnearioak, 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 (jantokiak, klubak, haurtzaindegia)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00				
			911 Barnetegiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20				
			912 Ikasle egoitzak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35				
10	Eraikin Berezikiak	101 Historiko-Artistikoak	1011 Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40				
			1012 Inguneruek edo Tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15				
			1021 Administrazioak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00				
			1022 Ordezkaritza	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20				
			1031 Espektak, Militar eraikinak 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 elektrikoa	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03				
			1034 Ur araztegia	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22				
			1035 Kanpinak	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04				
			1036 Golf zelaiak	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015				
			1037 Lorezaintza	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025				
			1038 Siloak eta Solidotaroko 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 Eraikin osagarri txikiak	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17				

KATEGORIA ateratzeko KALITATEEN ORRIAK									
ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK									
111 112									
FIXTURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIBOAK	GARAJE KOLEKTIBOAK	ESPASIO ERKIDEAK	SANTARIO OSOAK	XANPOKO JAROTZIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA EDO EZ DA NAHKADA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA EDO EZ DA NAHKADA	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO JAROTZIA	ONA	EZ DAUKA
II MOTAKO FATXADAK	NAHKADA HESI SARKITONKOEK	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOA	PROPIOA, JUZENERO BARBIDEAREKIN KODG.	ONARRIZKO HERRIKO DALUZKA	BAT	II MOTAKO JAROTZIA	HALA-HOLAKOA	MINMGA
III MOTAKO FATXADAK	NAHKADA HESI SARKITONK. GABE	SEGURTASUNA ETA ZARKETA	ZENTRALA	PROPIOA JUZENERO BARBIDEAREKIN KODG.	ONARRIZKO BANO GEBAGO DAUKA	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	II MOTAKO JAROTZIA	TXARRA	ONA
IV MOTAKO FATXADAK	NAHKADA	DOKIMOTIKA ERTARNA EDO BESTE BATZUK	BANAKOA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, JUZENERO BARBIDEAREKIN KODG.	ESKALERA ESKU EDO SARBITU BAHITZENO	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	II MOTAKO JAROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
V MOTAKO FATXADAK		DOKIMOTIKA OSOKA EDO BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, JUZENERO BARBIDEAREKIN KODG.	PRESTAZIO NAHIGARRIAK	HIRU BANO BEHAGO	V MOTAKO JAROTZIA		
AZALERA		S < 75	75 <= S < 130	130 <= S < 175	175 <= S < 200	S >= 200			
ERAKITZE URTEA		1945 BAINO LEHEN	1945ETIK 1980RA BITARTEAN	1945ETIK 1980RA	1979AZ GERO				
FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZAK									
121 122 141 142									
FIXTURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIBOAK	GARAJEAK	AZALERA	SANTARIO OSOAK	XANPOKO JAROTZIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	ERANSKIN ATXIKIA	S > 250 M2	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO JAROTZIA	ONA	EZ DAUKA
II MOTAKO FATXADAK	IGOGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOA	APARTEKO ERASKIN BATEAN	S < 250 M2 ETA 200 M2 BITARTEAN	BAT	II MOTAKO JAROTZIA	HALA-HOLAKOA	MINMGA
III MOTAKO FATXADAK	SEGURTASUNA ETA ZARKETA	SEGURTASUNA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	S < 200 M2 ETA 150 M2 BITARTEAN	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	II MOTAKO JAROTZIA	TXARRA	ONA
IV MOTAKO FATXADAK	DOKIMOTIKA ERTARNA EDO BESTE BATZUK	DOKIMOTIKA OSOKA EDO BESTE BATZUK			S < 200 M2 ETA 150 M2 BITARTEAN	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	II MOTAKO JAROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
V MOTAKO FATXADAK		DOKIMOTIKA OSOKA EDO BESTE BATZUK			S < 100 M2 BANO GUTXIAGO	HIRU BANO BEHAGO	V MOTAKO JAROTZIA		
LANDA ETXEBIZITZAK									
131									
FIXTURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIBOAK	EGITURA	AZALERA	SANTARIO OSOAK	XANPOKO JAROTZIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	HARRIZKO KARGA HORMAK	S > 250 M2	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO JAROTZIA	ONA	EZ DAUKA
II MOTAKO FATXADAK	IGOGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOA	PREFABRIZATUA	S < 250 M2 ETA 200 M2 BITARTEAN	BAT	II MOTAKO JAROTZIA	HALA-HOLAKOA	MINMGA
III MOTAKO FATXADAK	SEGURTASUNA ETA ZARKETA	SEGURTASUNA	BANAKOA ETA BESTE BATZUK	IN SITU HORMIGOA	S < 200 M2 ETA 150 M2 BITARTEAN	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	II MOTAKO JAROTZIA	TXARRA	ONA
IV MOTAKO FATXADAK	DOKIMOTIKA ERTARNA EDO BESTE BATZUK	DOKIMOTIKA OSOKA EDO BESTE BATZUK		MEZALEZKOA	S < 200 M2 ETA 150 M2 BITARTEAN	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	II MOTAKO JAROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
V MOTAKO FATXADAK		DOKIMOTIKA OSOKA EDO BESTE BATZUK		EGURRA	S < 100 M2 BANO GUTXIAGO	HIRU BANO BEHAGO	V MOTAKO JAROTZIA		

BULEGO INDUSTRIALAK

322

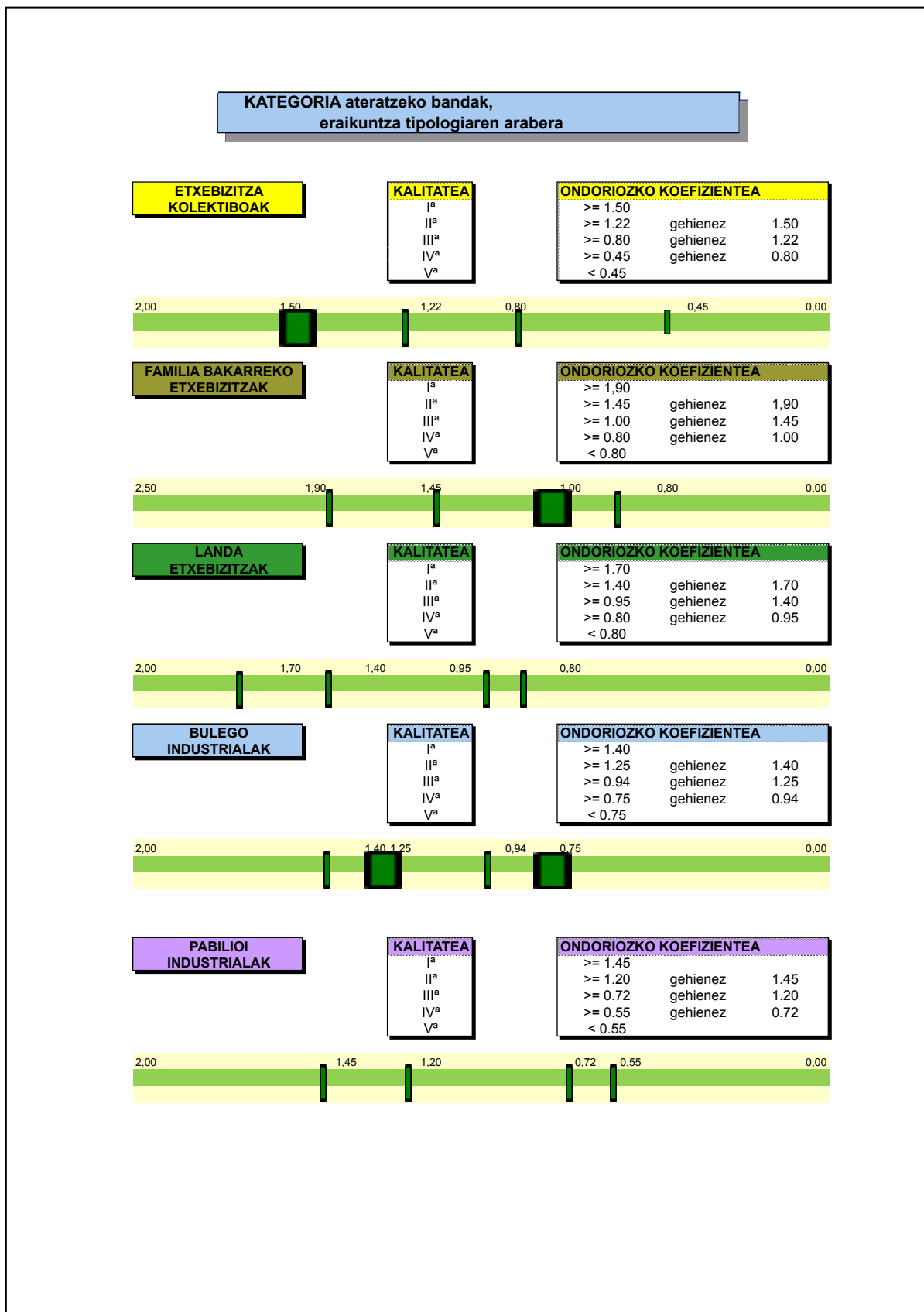
ITXITURAK FATXADAK	ESTALKIAREN MATERIALA	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	KANPOKO AROTZIA	ERANTSIKAKO ZERBITZUAK	ERANTSIKAKO ETXEBIZITZA	LORATEGIA EDO URBIANZAZIOA	KONTSERBAZIO EGOERA
I MOTAKO FATXADAK	JALDA EDO ALDERANTZAZKOA	BANAKAKA ETA BESTE BATZUK	ZUR BIHURZATUAK 1 KULTUREROKO	EZ DU	BAI	OSO ONA	ONA
II MOTAKO FATXADAK	INKLINATUA TELADUNA		ALUMINO LAKATU ZUR KOKOR ETABESTI BATZUK	BAIU BEHERKO SOLARJUAN	EZ	ONA	HALA-HOLAKOA
III MOTAKO FATXADAK	INKLINATUA SOLARJUGUREKIN	BANAKAKA	ALUMINO ANODATUA ALUMINO LAKATU ZURA			MINIMOA	TXARRA
IV MOTAKO FATXADAK	XAFILA SOILA POLIKARBOATOAREKIN	EZ DAUKA	PVC MARGOTZEKO ZURA			EZ DAUKA	OSO TXARRA
V MOTAKO FATXADAK	FIBROZEMENTUA		METALZEZKOA BURDINAZKOA				

PABILIOI INDUSTRIALAK

211 212 221 222 231 241

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TELATU-HEGA LAREN ALTUEIRA	ESTALKIAREN MATERIALA	ITXITURAK FATXADAK	ZUBI-GARABIA	ATALAK	KONTSERBAZIO EGOERA
HORMIGOI AU-RRIFABRIKATUA	HORMIGOI AU-RRIFABRIKATUA	5 M-RAINO	JALDA EDO ALDERANTZAZKOA	I MOTAKO FATXADAK	EZ DU	EZ DAUKA	ONA
METALIKOA	METALIKOA	5 M ETA 5 M ARTEAN	INKLINATUA TELADUNA	II MOTAKO FATXADAK	IXKOA 5 TN	BARRUKO BAKUNAK	HALA-HOLAKOA
HORMIGOI ARMATUA	HORMIGOI ARMATUA	9 M TIK GORA	INKLINATUA SANDWICH SAKLAK SOLAMENDUAREKIN	III MOTAKO FATXADAK	SERTARNA 10 TN	BULEGO TXERTATUAK	TXARRA
MISTOA	MISTOA		XAFILA SOILA POLIKARBOATOAREKIN	IV MOTAKO FATXADAK	MANDIA 20 TN	KANPOTIK ATXIKIAK	OSO TXARRA
EGUR UEZTUA	EGUR UEZTUA		FIBROZEMENTUA	V MOTAKO FATXADAK		ERAKUNTZA ZLAGUNGARRIAK	

ERAKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945ETIK 1964RA BITARTEAN	1965ETIK 1979RA BITARTEAN	1980ETIK 1995RA BITARTEAN	1995AZ GERO
	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%



Urte Osoak	G								
	1.Erabilerak Kategoriak			2.Erabilerak Kategoriak			3.Erabilerak 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. eranskinetako taularen arabera kalkulatzen da.

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

Balioesteko txostena aplikatzeak erangidako balioen eguneratzea jakinarazteko, txostena onartu ondoko urteko urtarilaren 1era arte hartuko da kontuan antzinatek antzinatek.

ZERGA ZONA BAKOITZARI APLIKAGARRI ZAIZKEN JASANARAZPEN BALIOAK
VITORIA-GASTEIZ, AIEREPORTUA.

Zerga Zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirigintza ordenantzak	Gutxieneko Lurzatia	Gutxieneko fatxada	Eraikigarrir	Zonako balioa		
							BJO m ² /m ²	LUB m ² /m ²	BJO/LUB kalean
9000	S.No Urban	Aierepuertua	PE	-----	-----	-----	-	14,5 €	
9001	S.No Urban	Aierepuertuaren zabalgunea	PE	-----	-----	-----	-	2 €	

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.

Arau orokor gisa, ez dute lurzoruaren jasanarazpenik izango, salbu garaje plazek, zeinei IV. eranskineko balioak aplikatuko baitzaizkie.

ERDISOTOA

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

Txosten honen 1.2.2. atalean adierazitako merkataritzako jasanarazpen baliorako erabile-retako bat egotzita dutenek ez dute lurzoruaren jasanarazpen baliorik izango, kaletik zuzeneko sarbidea badute.

Kasu horretan, koefiziente bat izango dute, 0,80, lurzoruaren katastro balioaren eta eraikuntzaren balioaren baturaren gainean aplikatua.

Beste alde batetik, lurzoruaren jasanarazpena izango dute erdisotoan dauden garaje plazek, eta IV. eranskineko balioak aplikatuko zaizkie.

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, beheragoko 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 jasanarazpena izango dute, baldin eta balioeztapen txostenean besterik esaten ez bada.

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

HEGALAK, TERRAZAK, PORTXEAK ETA ATARIAK

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

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

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

Bistako adreilua (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 —gresa—, fenolikoak...)

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)

Bistako adreilu arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan; esmalteztatzea...

SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xafiak, polimeroak, zeramikazko lauzatxoak...)

Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina.

Bistako adreilu 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

Berdintzeak eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea edo berdintzea.

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

Bistako adreilua (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 lauatzxoak eta erregogorra)

Bistako adreilu arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan; esmalteztatzea...

SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xafiak, polimeroak, zeramikazko lauatzxoak...)

Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina.

Bistako adreilu arrunta modu jarraian jarrita.

Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauatzxo sinpleak)

SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua.

d) Industria bulegoetan

I motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granittoa, marmola, hareharria...)

Ageriko hormigoi armatuzko horma

Harlanduzko obretako harria

II motako fatxadak
Zeramika erregogorra
Bistako adreilu (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)
Bistako adreilu 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.
Bistako adreilu 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) Industria pabilioietan
I motako fatxadak
Hormigoizko panelak

II motako fatxadak
Zeramika erregogorra

III motako fatxadak
Sandwich xafla isolatzaileak
Bistako adreilu arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan...

IV motako fatxadak
Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua.
Bistako adreilu arrunta
Xafla hutsa

V motako fatxadak
Zarpiatua eta pintura
Zarpiatuak

2) KANPOKO AROTZ LANAK

Etxebizitza kolektiboetarako zein familia bakarreko etxebizitzetarako, landaguneko etxebizitzetarako eta industria bulegoetarako 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.

GELDI ETA AMAITU GABE DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA ERAIKINAK

Urtebete baino gehiago geldirik daramaten 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.