

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Foru Gobernu Kontseiluaren 22/2020 Erabakia, urtarrilaren 28koa. Behin betiko onestea Lezako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostena

Azaroaren 14ko 587/2019 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onespena eman zitzaion Lezako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostenari.

Aipatutako arauaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Lezako Udalari haren berri emateko agindu zen. Agindu hori 2019ko azaroaren 18an bete zen, eta udalak 2019ko azaroaren 22an jaso zuen jakinarazpena.

Ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, 11. artikuluan 4. apartatua, udalari hamabost egun ematen dizkio egoki deritzona jakinaraz dezan.

Arabako Foru Aldundiaren Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailak postaz jakinaraziko dizkie subjektu pasiboari Lezako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako hiri ondasun higiezinaren katastro balio berriak.

Hala ere, segurtasun juridiko handiagoaren mesedetan, komenigarri iritzi zaio bertaratuta 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 Foru Gobernu Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, hau hartu du

ERABAKIA

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

Bigarrena. Erabaki hau ALHAOn argitaratuko da, eta Lezako Udalari dagokio haren berri ematea, ediktua jarrita, halaxe xedatzen baitute ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, 11. artikuluan 6. apartatua, eta haren arautegi bidezko garapenak, Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 15eko 1080/1992 Foru Dekretuak onetsiak, 15. artikuluan.

Hirugarrena. Balioztapen txostena argitaratu ondoren, balioztapen txosten honetatik sortuko diren hiri ondasunen katastro balioak bertaratuta 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, balioak postaz eta banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen, bat etorritik Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 15eko 1080/1992 Foru Dekretuak — ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Araua garatzen duenak — 17. artikuluan ezarritakoarekin.

Laugarrena. Aurreko apartatuan 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 apartatuan ezarritakoarekin bat etorriz, dagokion iragarkia argitaratuko da ALHAOn.

Zazpigarrena. Erabaki honen aurka, berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango zaio Foru Gobernu Kontseiluari edo, bestela, erreklamazio ekonomiko-administratiboa Arabako Lege eta Administrazio Erakundeari. Horretarako, hilabeteko epea egongo da erabaki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, Arabako Zergei buruzko Foru Arau Orokorrak 229tik 231ra eta 232tik 245era arteko artikuluetan xedatutakoarekin bat etorriz (6/2005 Foru Araua, otsailaren 28koa).

Vitoria-Gasteiz, 2020ko urtarrilaren 28a

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

ITZIAR GONZALO DE ZUAZO

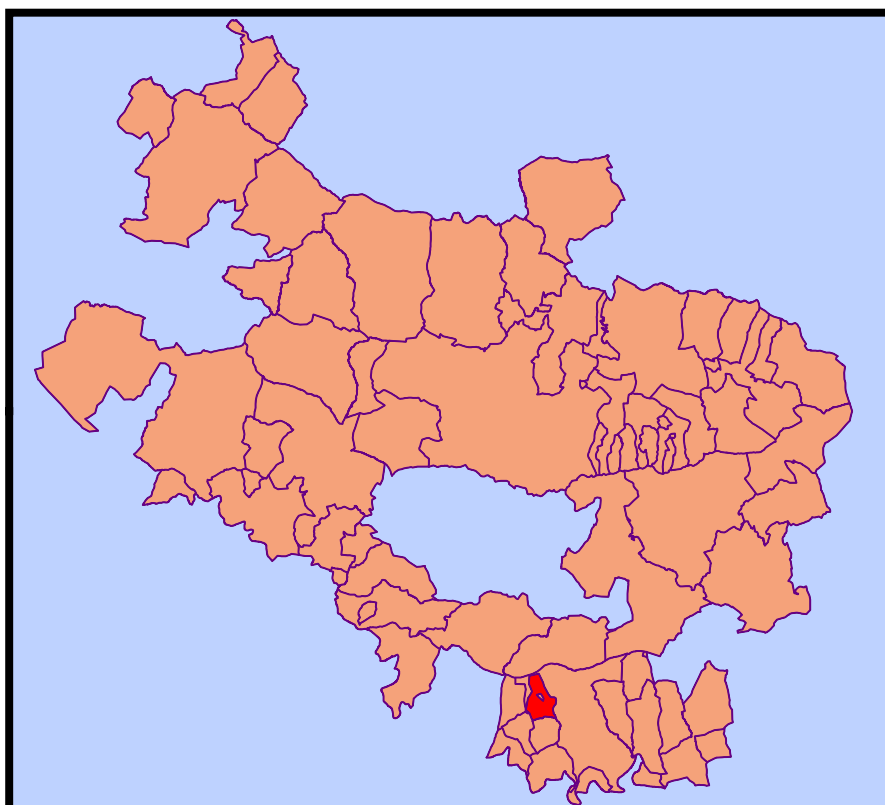
Ogasun zuzendaria

M^a JOSÉ PEREA URTEAGA



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

www.araba.eus



UDAL ZERGAK ETA KATASTRO SERBITZUA
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO

BALIO TXOSTENA
PONENCIA DE VALORES

UDAL BARRUTIA-TERMINO MUNICIPAL
LEZA

URTEA-AÑO
2020

AURKIBIDEA

MEMORIA**BALORAZIO IRIZPIDEAK**

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 OROKORRAK
 - 1.2.1 BALORAZIO EREMU 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 AZPIPARTZELAZIO IRIZPIDEAK
 - 1.2.6 ERAIKI GABEKO LURSAILAK, AURRI EGOERAKO ERAIKUNTZAK DITUZTENAK ETA INFRAERAIKITAKOAK, AZPIERAIKITAKOAK ETA GAINERAIKITAKOAK
 - 1.2.7 EREDUZKO APROBETXAMENDUA
 - 1.2.8 GARATZEKE DAGOEN LURZORUA
 - 1.2.9 SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK
 - 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 Z_c

2.3.5 MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

2.3.6 MERKATU ERREFERENTZIA ME

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 KOEFIZIENTEEN TAULA ETA ERAIKUNTZA BALIORIK EZ DUTEN BESTE ERABILERA BATZUK

II. ERANSKINA KATEGORIA ATERATZEKO KALITATEEN AZALAK ETA KOEFIZIENTEEN TARTEAK

III. ERANSKINA ERAIKUNTZEN ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

IV. ERANSKINA EREMU FISKALAK. BALIO JASANARAZIAK ETA BALIO UNITARIOAK

V. ERANSKINA UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ERABILERAREN ARABERAKO TRATAMENDUA

TXOSTEN TEKNIKOA

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

MEMORIA

Lurzoruaren eta eraikinen balioen txosten honen esparrua Leza udalerriko zerga ondorioetarako hiri izaerako ondasun higiezin guztiei dagokie.

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, honakoa 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 zatian adierazten duen 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 eremuren 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 balioarekin.

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 edukia.

Balioen txostenak M modulua deritzon lan tresna batean oinarrituz prestatuko dira. Aipatutako 51/2014 Foru Dekretuak M modulua onartu zuen, 952,00 €/m²-tan ezarritik. Parametro horretatik abiatuta, lurzoruaren baliorako zenbait balio jasanaraziren modulu tipok kalkulatu ziren, hain zuzen ere honako hauek: LBJOM 1 = 337,86 €/m² eta LBJOM 2 = 207,92 €/m² eta eraikuntzaren baliorako modulu tipo bat: EOM = 595,00 €/m².

Horrela, bada, gogoan aipatutako legezko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira Leza udalerrirako:

LBJOM 2- Lurzoruaren balio jasanaraziko oinarritzko moduluak: 207,92 €/m² eraik.

EOM - Eraikuntzaren oinarritzko moduluak: 595,00 €/m² eraik.

LURZORUAREN BALIOAK:

51/2016 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoaren 19. artikulua 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:

	ERABILERAK	HIRI LURRA		L. URBANIZ AGARRIA		LUR BARREIATU A
		Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
O.B.J.	Bizitegia	190 €	190 €	---	---	Etxebizitza
	Merkataritza	---	---	---	---	51,20 €
	Bulegoak	---	---	---	---	Landa etxebizitza
	Industria	---	---	---	---	31,09 €
	Garajea	---	---	---	---	Beste erabilera batzuk
	Ekipamendua	---	---	---	---	20,10 €

(Balioak €/m² elementu komunekin eraikitakoak)

	ERABILERAK	HIRI LURRA		L. URBANIZ AGARRIA	
		Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.
O.U.B.	Bizitegia	200,00 €	80,00 €	100 €	100 €
	Industria	50,00 €	50,00 €	---	---
	Ekipamenduak eta azpiegiturak	15,00 €	15,00 €	---	---
	Espazio libre eta zonalde berdeak	5,00 €	5,00 €	---	---

(Balioak: lursailaren €/m²)

Lortutako lurzorua balioak 9 eremu fiskaletan banatzen dira, zeinak txostenaren IV. Eranskinean jasota dauden. Eremu horietako bat barreiatuari dagokiona da, eta horrek hiru balio ezberdin biltzen ditu. Eremu fiskal bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta, kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, hala badagokio, taulan edo IV. Eranskinean jasoko den kokapen faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

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

EOM = 595,00 €/m²eraikia

51/2014 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoan 20. arauan ezarritakoarekin bat etorriz, modulu hau lurzorua 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. 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

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 lurreko 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 dituenan.

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.

42/1989 Foru Arauaren 3. artikulua 4. idatz zatian ezarritako 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 eremu edo inguru bakoitzean daukan oinarritzko balio jasanarazia (OBJ). Horretarako, ondasun higiezinaren guztirako zenbatekoari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, gastu orokorrak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio.

Lurzoruaren balioa hondarreko metodoa erabiliz lortzeko formularen garapena:

$$MB_n = [(AE_n \times OBJ_n \times Z_{s_n}) + (AE_n \times EOM \times C_{q_n} \times Z_{c_n} \times F_0)] \times Z_{t_n} \times K$$

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_e)
- OBJ_n : n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna ($€/m^2_e$)
- ZS_n : n laginari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak
- EOM: Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua ($€/m^2_e$)
- Cq_n : Kalitatearen koefizientea, n laginari dagozkion erabileren taularen tipologia eta kategoriaren arabera
- Zc_n : n laginari dagozkion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak
- F_0 : Hasierako faktorea: Bizitegi erabileran 112 tipologia eta 3. kategoriako eraikin baten eraikuntza kostuaren (kalkulu datan) eta EOM-ren arteko lotura da
- Zt_n : n laginari dagozkion 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:

$$LB_n = A_n \times E_n \times OBJ_n \times ZS_n$$

Azalpena:

- LB_n : n laginaren lurzoruaren balioa (merkatuko azterlanaren lursaileko lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
- A_n : n lursailaren azalera (m^2_l)
- E_n : n lursailaren eraikigarritasuna (m^2_e/m^2_l)
- OBJ_n : n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna ($€/m^2_e$)
- ZS_n : n laginari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

1.2.- LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE OROKORRAK

Txostenean lurzuaren balioen zerrenda zehazten da. Zona fiskalaren oinarritzko balio horiek, edo horietatik eratorritakoak, dokumentu honen IV. eranskinean jasotako taulan bildu dira.

Eremu fiskaleko lurzuaren balioa da balorazio zona fiskal bakoitzean lurzuak daukan oinarritzko eragin balioa edo oinarritzko unitate balioa. Erreferentzia balio bat da, zona fiskaleko batez besteko baldintzak adierazten dituena.

1.2.1.- BALORAZIO EREMU FISKALEN BANAKETA

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

1.2.2.- BALIO JASANARAZIA ETA UNITATE BALIOA. LOTUTAKO ERABILERAK

Bizitegi erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m²) dagokio, eta gauza bera merkataritza, bulego edo bestelako erabileretarako. Unitate fiskalen lurzuaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko unitate fiskalaren azalera eraikia bider lurzuaren balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

Balio jasanarazi bakarra dagoenez, lurzuaren 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.

Eremu hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori: EF-5 eta EF-999

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

Eremu fiskal hauetarako ezarri da unitate balio hori:

Bizitegia: EF-1tik EF-4ra;

Industria: EF-6

Ekipamenduak: EF-7

Espazio libreak: EF-8

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 erabilerek ere ez dute lurzoru baliorik izango, ezta lurzoru barreatuen kasuan 1041 eta eskusiboki nekazaritza erabilera daukaten 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, hauetako edozein baldintza 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

Ez zaie esleituko lurzoru baliorik trastelekutarako edo ganbaratarako bideraturiko gainerako azalerei, etxebizitza kolektiboetako eraikuntza batetan egonda, erabilera bakarra trastelekua edo ganbara baldin bada.

1.2.4. ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA

Azalera potentzial eraikigarria kalkulatzeko aldera, plangintzak ahalbidetutako eraikigarritasuna hartu da aintzat, bertan ezarritako gune edo azpigune bakoitzari dagokionez.

Ekipamenduen sistema orokorren eta espazio libreen eta berdegunen kasuan, balioen txosten honen 1.3.4 atalean ezarritakoari erreparatuko zaio.

1.2.5. AZPIPARTZELAZIO IRIZPIDEAK

Lursailen azpipartzelazioa honako kasu hauetan gertatuko da:

- a) Balorazio eremu fiskal desberdinen eragina baldin badaukate.
- b) Lurzoruaren balorazioan eragina daukaten hirigintza izaeradun egoera desberdinen eragina baldin badaukate.
- c) Unitate balioko eremu fiskal batean egonik, azalera guztiaren atal bati lurzoruaren balioa zuzentzeko 51/2014 Foru Dekretuaren 10.2 arauan deskribatutako honako koefizienteren bat aplikatu behar zaionean: D) “Gehiegizko sakonera”, E) “Gutxienekoaz bestelako azalera”, edo F) “Aldi batez ezin eraikitzea”, baldin eta ez bada hirigintza araudiaren aurkakoa.

Azpilurzati horiek katastro baliorako baino ez dira sortuko. Hortaz, ezin dira ez banatu ez bereizi hori baimentzen duen udal lizentziarik gabe. Halaber, ateratzen diren azpilurzatiak ezin izango dira inola ere finka independente gisa erregistratu udal lizentzia eduki gabe bereizteko, banatzeko edo kasuan kasurako.

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

Eraiki gabeko lursailak

Balio jasanaraziak aplikatzen diren eremu fiskaletan dauden lurzoruen kasuan, eraiki gabeko lursailen balioa zehazteko baliatuko dira plangintzak esleitutako eraikigarritasunaren eta kasuan kasuko balorazio eremu fiskalaren balio jasanarazia (OBJ), txostenean definitu eta horretan eragina izan dezaketen gainerako zuzenketa koefizienteez gain.

Unitateen arabeko balorazio eremu fiskaletan dauden lursailen kasuan, lurzoruaren balioa zehazteko lursailaren azalerari unitate balio hori (OUB) 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, balio jasanarazi zein unitate balioz baloratutako eremu fiskaletan kokatzen direlarik.

Lursail infraeraikiak

Lursail infraeraikitzat 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 plangintzak ezarritakoaren edo kaleko edo zonaldeko batez besteko orokortuaren % 10 baino txikiagoa baldin bada.

Balio jasanaraziak aplikatzen diren eremu fiskaletan dauden lurzoruen kasuan, kokatzen den eremu fiskalaren balio jasanarazia lursailaren eraikigarritasunari aplikatuz lortuko da.

Unitateen arabera balorazio eremu fiskaletan dauden lursailen kasuan, lurzoruaren balioa zehazteko lursailaren azalerari unitate balio hori (OUB) aplikatuko zaio.

Horrelako kasuetan ez da eraikuntza bera baloratuko, salbu eta erabiltzen ari badira eta 10 m²eko baino azalera handiago izaten badira.

Lursail azpieraikiak

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

Balio jasanarazi bidez baloratutako eremu fiskaletan baldin badaude, eta bertan eraikitakoa bat baldin badator indarrean dagoen plangintzan ezarritakoarekin, eraikigarritasun ez agortua honako kasu hauetan baloratuko 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

Eraikitakoa indarrean dagoen plangintzan ezarritakoarekin bat ez etorritz, iraunkortasun izaera badauka eta eraikigarritasun ez agortua gauzatzea ezinezkoa baldin bada, azken hori ez da balioztatuko. Gauzatzea eragozten ez badu, edo iraunkortasun izaerarik ez badauka, aurreko paragrafoaren arabera aztertuko da.

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

Lursail gaineraikiak

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

Unitate balioak dituzten balorazio eremu fiskaletan baldin badaude, orduan horien lurzoruaren 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. EREDUZKO APROBETXAMENDUA

Banaketa eremu baten barnean egonik lurzoruaren balorazioa egiteko balio jasanarazia erabiltzen duten lurzatiek, ez badute hirigintza aprobetxamendurako eskubidea eskuratu, kasuan kasuko banaketa arearen ereduzko aprobetxamenduaren % 85ean balioetsiko dira egoera horrek irauten duen bitartean, aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak gorabehera.

1.2.8. GARATZEKE DAGOEN LURZORUA

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 egotzen dizkion kudeaketa tresnarik ez badu
- 0,60 lurzatiakate proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu
- 0,80 urbanizazio proiektua badu

b) Hiri lurzorian:

- 0,75 behin betiko onartutako barne erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derrigorrean idatzi beharrekoa denean
- 0,75 behin betiko onartutako urbanizazio proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrekoa denean
- 0,80 urbanizazio proiektua badu

1.2.9 SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

Ekipamenduko, espazio libreetako eta berdigunetako lursailek beren unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio. Hala ere, balio jasanaraziz baloratutako eremuren batetan kokatuta daudenean, metodo horren bitartez baloratu ahalko dira, balorazio txosten honetako 1.3.4 atalean ezarritakoaren arabera.

1.2.10. LURZORUAREN BALIOA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK ($Z_{s,n}$).

1. Balio jasanaraziz baloratutako lurzoria.- 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.

2 Unitate bidez baloratutako lurzorua.- Lurzorua merkaturaren berezitasunen ondorioz, higiezin merkaturako multzoaren barruan zehatza bilakatzen duena, 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 ugari dituzten lursailak

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

A-1.- Bi fatxada: 1,10

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

B) Koefizientea, fatxadaren luzera

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, kasuan kasuko balioen txosten honek zehaztutako 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 eraikitze edo, hiri izaerako familia bakarrekoen kasuan, etxadi itxian edo lerroak eraikitze, lursail eraikietan zein eraiki gabekoetan.

C) Koefizientea, forma irregularra

Lurzati baten ezaugarri geometrikoak direla eta ezin denean, edo zaila denean, planeamenduak ezarritako errendimendua lortzea, 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 eraikitze antolatutako lursailetan, ohikoa baino sakonera handiagoa daukaten horietan, aprobeixamendua sakonera horren arabera denean, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

$S = O_s$ 1,00

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

1,5 Os < S ≤ 2 Os 0,90

2 Os < S ≤ 4 Os 0,85

4 Os < S 0,80

Azalpena: S: lursailaren sakonera

Os: udalerriko edo inguruko ohiko sakonera.

E) Koefizientea, gutxienekoaz bestelako azalera

Eraikuntza irekiaren arabera antolatutako lurzatieta, plangintzak ezarritako gutxieneko azalera bestelakoa badute, honako koefiziente hauek aplikatu ahal izango dira:

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

Azalpena: A: lursailaren azalera

GA: ezarritako gutxieneko azalera

F) Koefizientea, aldi batez ezin eraikitzea

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

Aplikazio eremua: eraiki gabeko lursaila, 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, honako hau higiezinaren promozio baten emaitza denean, merkatuaren koefizienteak eraikuntza prozesuari esleitu ezin zaizkion higiezinaren promozioaren jardunetik beretik eratorritako gastu eta onuren multzoa hartzen du barne.

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 lurzoruen eta antzinasunaren, zaintzaren edo higiezina erasan dezaketen beste egoera batzuen arabera balioa galdu duen eraikuntzaren baturaren balioaren artean.

Txosten honetan aurreikusitako k balioak honako hauek dira:

- Lurzorua OUB bidez baloratzen den zonen kasuan: $k = 1,00$
- Lurzorua OBJ bidez baloratzen den zonen kasuan:
 - Eraiki gabeko lurzorua: $k = 1,00$
 - Eraikitzeko 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:

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

Azalpena:

LKB_n : n unitate fiskalaren lurzoruaren katastro balioa (€)

AE_n : n unitate fiskalaren eraikitako azalera, kasuan kasuko elementu komun zati proportzionala barne (m^2_e)

OBJ_n : n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion balio jasanarazia ($€/m^2_e$)

Zs_n : n unitate fiskalari dagokion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

b) Eraiki gabeko lursailean:

$$LKB_n = A_n \times E_n \times OBJ_n \times Zs_n \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n : n lursailaren lurzoruaren katastro balioa (€)

- A_n : n lursailaren azalera (m^2_1)
 E_n : n lursailaren eraikigarritasuna (m^2_2/m^2_1)
 OUB_n : n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion balio jasanarazia ($€/m^2_2$)
 Zs_n : n lursailari dagozkion lurzoruaeren 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, txosten honen 1.2.6 atalean xedatutakoaren arabera eraikigarritasun ez agortua baloratu behar ez denean, orduan aurreko a) atalean bezala jokatu beharko da.

2.- Lursail infraeraikien kasuan, edo txosten honen 1.2.6 atalean xedatutakoaren arabera eraikigarritasun ez agortua baloratu behar den lursail gaineraikien kasuan, zati eraikia aurreko 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:

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

Azalpena:

- LKB_n : n lursailaren lurzoruaeren katastro balioa (€)
 A_n : n lursailaren azalera (m^2_1)
 OUB_n : n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion unitate balioa ($€/m^2_2$)
 Zs_n : n lursailari dagozkion lurzoruaeren balioaren zuzenketa koefizienteak
 K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea
 ME : Hartutako merkatu erreferentzia

1.3.3- BARREIATUA

Hirigunetik kanpo, eta baita eremu fiskalen barne dauden bizitegi eta industria eremuetatik kanpo egindako eraikinei egotz dakiekeen lurzoruaeren balioa honela aterako da:

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

Azalpena:

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

AE_n: n eraikinaren azalera eraikia (m²_e)

OBJ_n: lur barreiatuari dagokion balio jasanarazia, erabileraren arabera (€/m²_e)

K: n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

1.2.8 eta 1.2.10 ataletan azaldutako inolako faktore, koefiziente edo zuzenketa aplikatu gabe.

Erabileraren arabera, Leza udalerrirako hartutako balio jasanaraziak honako hauek dira:

- etxebizitzetara zuzendutako barreiatua: 51,20 €/m²
- landa izaerako etxebizitzetara zuzendutako barreiatua: 31,09 €/m²
- etxebizitza ez den beste erabilera desberdiei zuzendutako barreiatua: 20,10 €/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 lurzoruarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoaren artean.

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

Leza udalerrirako lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²_e/m²₁ da.

1.3.4.- SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

Eusko Jaurlaritzako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekaineko 2/2006 Legearen 54. artikulua ezarri zuenez, zuzkidura hauek osatzen dute sistema orokorren sarea: plangintza orokorra 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, ezarritako 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, ekipamendu guztiarentzako eremu fiskal zehatz bat ezartzen da; eta espazio libre eta berdegunentzako, beste bat.

Zein eremu fisikaletan integratuta daudenaren arabera, hauen balorazioa honakoa izango da:

a) Ekipamenduen edo espazio eta berdegunen eremu fisikaletan

Ekipamenduko zein espazio libre eta berdegunetako lursailek beren unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio.

b) Industria edo bizitegiko eremu fiskal batean

1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzorua

Kokatzen den eremu fiskalaren 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 berdegunetara edo ekipamenduetara bideratutako eraiki gabeko lursailek plangintzak definitu edo esleitutako eraikigarritasuna hartuko dute, eta halakorik ez badute, $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2_1$ izango da zehaztu gabeko ekipamenduetarako eta $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2_1$ gehienez zonalde berde eta espazio libreetarako, gehienez.

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

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 eremu fiskal baten pare jartzeko.

2.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

2.1.-SARRERA

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

a) 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 edo xedearen eta kalitatearen arabeko eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko paragrafoan eredutzat 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 zituenek, soilik eraikuntza motaren gaur egungo m²-ren kostua (edo Modulua) finkatu behar da, eta eraikuntza jakin bati aplikatu beharreko kalitatea definitzeko kasu zehatz bakoitzean erabili beharreko elementu objektiboak (II. Eranskineko kalitate azalak) adierazi behar dira.

2.2.-DEFINIZIOAK

Azalera eraikia da eraikuntzaren inguruko hormen kanpo lerroak eta, egonez gero, mehelinetak 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 komunaren 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 zuloen kasuan, berriz, tona metrikoa erabiliko da balorazio unitate modura.

Estalpe solairuan eraikitako azalerek dagokien eraikuntza balioa izango dute balioen txosten honen I. Eranskinarekin bat etorriz 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 moduluen, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzinasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioespen txostenean jasotako gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio galera kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu.

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.

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

Eraikuntzaren m²-ren gaur egungo kostua, erabilera: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatea: ertaina (3. kategoria), eraikuntzen balioaren koefiziente taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina) daukan eraikuntza motarentzako, Leza udalerrirako eta 2019. urterako 595,00 €/m² eraikian finkatu da.

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

2.3.3.- ERAIKUNTZEN KALITATEA

I. Eranskinean ageri den taulan –erabileraren, motaren, modalitatearen edo xedearen 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 duen kalitate azalean jasota dauden ezaugarrietan oinarrituz, eta azal hori eraikin mota bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera betetzen da. Gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira, eta bi hamartarretara biribiltzen da biderkagai berri bat dagoen biderketa bakoitzean. Horrela lortutako emaitza kategoria bakoitzarentzat ezarritako tarteekin alderatzen da.

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

2.3.4.- ERAIKUNTZAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Zc_n)

Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) koefizientea, eraikuntzaren antzinatasuna

Unitate fiskal bakaitzari egotzitako balio tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren antzinatasuna haztatzen duen koefizientearen arabera, unitate fiskal horri dagokion erabilera 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, eta aurrerantzekoetako, urtarrilaren leian 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 bereiziko ditugu:

* Birgaitze integrala

Birgaitze integrala izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaitzetzat jotzen duenaren arabekoak direnean; horrelakorik ez dagoenean, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren ehuneko 75 baino handiagoa denean eta, gainera, eraikuntza lanaren ezaugarriak direla eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren 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 osagaien 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 txikiagoak izanik.

Eraikin berean egindako ondoz ondoko berritze eta birgaitze lanetan, G koefizientea aplikatzeko antzinasun urtea kalkulatzeko kontuan hartuko da berritze eta birgaitze lan horiek zein urtetan gauzatu ziren eta zein gradutako esku hartzea egin zen.

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, eta baita eraikuntza moduluen, erabileraren eta kategoriaren arabera hartutako koefizientearen, zuzenketa koefizientearen, merkatuko koefizientearen (K) eta merkatuko erreferentziazko faktorearen (ME) arabera; azken bi hauek lurzoruaren balioa lortzeari buruzko ataletan definitutakoak.

$$EKB_n = AE_n \times EOM \times Kk_n \times Zc_n \times K \times ME$$

Azalpena:

EKB_n : n unitate fiskalaren eraikuntzaren katastro balioa (€)

AE_n : n unitate fiskalaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komun zati proportzionala barne (m^2_e)

EOM: Eraikuntzaren oinarrizko modulua (Lezarako hartutako balioa: 2019 EOM = 595,00 €/m²_e)

Kk_n : Kalitatearen koefizientea, n unitate fiskalari dagozkion erabileren taularen tipologia eta kategoriaren arabera

Zc_n : n unitate fiskal bakoitzari dagozkion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak

K: n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

3.- KATASTRO BALIOA GUZTIRA

3.1.- LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Z_{tn})m

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

Honakoak 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 gehienez onartzen den azalera lortzearen 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 etxadiko patiora irekitzeagatik, etxadi itxietan, 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 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 erreproduktzio 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, lurzatiak 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 gozamena, 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 errealitatera egokitzeke, 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 eremu 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: $1 > N \geq 0,50$

V. eranskinean ezartzen da hainbat zerga unitateren tratamendua, haien kokapenaren, erabileraren edota ezaugarrien arabera, eta aplikatu behar zaien N koefizientea, aipatutako eranskinean jasotako inguruabarretan.

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 unitate fiskalaren katastro balio osoa (€)

LKB_n : n unitate fiskalaren lurzoruaren katastro balioa (€)

EKB_n : unitate fiskalaren eraikuntzaren katastro balioa (€)

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

4.- ADMINISTRAZIOAK GEHIENEZKO SALMENTA PREZIOA FINKATU
DIEN HIGIEZINAK

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.

ERANSKINAK

I. ERANSKINA

E R A I K U N T Z E N B A L I O A R E N K O E F I Z I E N T E E N T A U L A

ERABILERA	E R A I K I N A K			M A I L A						
	MOTA	M O D A L I T A T E A		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	0,60	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	
	12	Familia bakarreko hiri etxebizitzak	121	Eraikin bakartua edo binakakoa	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90	
			122	Lerroturik edo etxadi itxian	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85	
			123	Beheko salairuko garaje eta aterpeak	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45	
	13	Landa eraikuntza	131	Etxebizitza erabilera eskusiboa	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60	
	14	Aurrefabrikatuak eta beste batzuk	141	Etxebizitza aurrefabrikatuak	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55	
			142	Gainerako etxebizitzak	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50	
	2 Industria	21	Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak....	211	Biltegiak, lantegiak eta etxaldeak	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
				212	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
		22	Garajeak, aparkalekuak.	221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
222				Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35	
23				Garraio zerbitzua	231	Zerbitzuguneak	1,80	1,52	1,25	1,12
24		Eraikuntza osagarriak	241	Eraikuntza lagungarriak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25	
			311	Askotariko bulegoak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30	
			312	Bulego unitarioak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
32	Eraikin mistoa	321	Etxebizitzarekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10		
		322	Industriarekin batera	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90		
		33	Banka eta aseguruak	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55		
4 Merkataritza	41	Saltokiak eraikin mistoan	411	Merkataritza-lokalak	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50	
			412	Merkataritza-galeriak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
	42	Saltokiak 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	
	43	Merkatuak eta Supermerkatuak	431	Merkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
432			Supermerkatuak eta hipermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90		
5 Kirolak	51	Estaliak	511	Hainbat kirol	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85	
			512	Igerilekuak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90	
	52	Estaligabeak	521	Hainbat kirol	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			522	Igerilekuak	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20	
	53	Lagungarriak	531	Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35	
6 Ikuskizunak	61	Hainbat	611	Estaliak	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70	
			612	Estaligabeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
	62	Klubak, Dantzalekuak, Dantzalekuak	621	Eraikin eskusiboan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
622			Beste erabilera batzuekin batera	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35		
63			Zinemak eta Bilerak	631	Zinemak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismoa	71	Bizitokiarekin	711	Hotelak, Ostatuak, Motelak.	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			712	Hotel-apartamentuak, Bungalowak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			72	Bizitokirik gabe	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45	
	72	Bizitokirik gabe	721	Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			722	Tabernak eta Kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
73	Erakusketak eta Bilerak	731	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		
		81	Ohedun osasun eraikinak	811	Sendategiak eta Klinikak	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
8 Osasuna eta Ongintza	82	Askotariko osasun eraikinak	812	Ospitaleak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60	
			821	Anbulatorioak y Kontsultategiak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50	
			822	Balnearioak, Bainuetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
	83	Ongintzakoak eta Laguntzakoak	831	Bizitokiarekin (Zahar-etxeak, Egoitzak, etab.)	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			832	Bizitokirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzainde)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25	
9 Kultura eta Erligioa	91	Bizitokia duten kulturalak	911	Barnetegiak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00	
			912	Ikasle egoitzak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			92	Kulturalak, bizitokirik gabe	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35	
	92	Kulturalak, bizitokirik gabe	921	Eskolak, Ikastexak, Fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00	
			922	Bibliotekak eta Museoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
	93	Erliziozkoak	931	Komentuak eta Parrokia zentroak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
			932	Gurtza zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90	
10 Eraikin Bereziak	101	Historiko-Artistikoak	1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40	
			1012	Ingurumenekoak edo Tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
			102	Ofizialak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
	103	Izaera bereziak	1022	Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			1031	Espeteak, 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 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	
			104	Eraikin xumeak	1041	Eraikin osagarri txikiak	0,37	0,32	0,27	0,22

I. ERANSKINA**ERAIKUNTZA BALIORIK EZ DUTEN BESTE ERABILERA BATZUK**

77 Eraikigarritasuna eta lurzatia		7771	Etxebizitza eraikigarritasuna
		7772	Merkataritza eraikigarritasuna
		7773	Bulegotarako eraikigarritasuna
		7774	Garajetarako eraikigarritasuna
		7775	Industria eraikigarritasuna
		7777	Lurzatia, orubea

II. ERANSKINA

KATEGORIA ateratzeko
KALITATEEN AZALAK

ETXEBIZITZA
KOLEKTIBOAK

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJE KOLEKTIBOAK	ESPazio ERKIDEAK	SANITARIO OSOAK	KANPOKO AROTZERIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA EDO EZ DA NAHIKOA	EZ DAUZKA	EZ DAUZKA	EZ DAUKA	EZ DAUZKA	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
	1,20	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARKITEKTONIKOEN.	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK	PROPIOA, ZUZENEKO SARBIDERIK GABE IGOG.	ONARRIZKO MINIMOAK DAUZKA	BAT	II MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOAK	MINIMOAK
	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	0,90	1,05
III MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARKITEKTON. GABE	SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	ZENTRALA	PROPIOA ZUZENEKO SARBIDEAREKIN IGOG.	ONARRIZKOAK BAINO GEHIAGO DAUZKA	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO AROTZERIA	TXARRA	ONA
	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,80	1,10
IV MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA	DOMOTIK ERTAINA EDO BESTE BATZUK	BANAKOAK ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENEKO SARBIDERIK GABE IGOG.	ESKALERA ALDE BAKOTZEKO EDO ZERBITZU +	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
	0,90	1,10	1,10	1,05	1,05	1,10	1,05	0,95	1,15
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENEKO SARBIDEAREKIN IGOG. ASCENS.	GEHIGARRIAK	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZERIA		
	0,80		1,20	1,05	1,05	1,15	1,10	0,90	

AZALERA	A < 75	75 ≤ A < 130	130 ≤ A < 175	175 ≤ A < 200	A ≥ 200	
		0,95	1,00	1,05	1,10	1,15

ERAIKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945 ETIK 1980 RA	1980 AZ GERO	
		0,80	0,90	1,00

FAMILIA BAKARREKO
ETXEBIZITZAK

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJEAK	AZALERA	SANITARIO OSOAK	KANPOKO AROTZERIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUZKA	BANAKAKOAK ETA BESTE BATZUK	ERANSKIN ATXIKIA	A > 250 M2	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
	1,20	1,00	1,00	1,10	1,10	1,15	0,80	1,10	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGONGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK EDO KOLEKTIBOAK	APARTEKO ERAIKIN BATEAN	A ≤ 250 M2 A > 200 M2	BAT	II MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOAK	MINIMOAK
	1,10	1,10	1,05	1,00	1,05	1,10	0,90	1,05	0,90
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	EZ DAUZKA	EZ DAUKA	A ≤ 200 M2 A > 150 M2	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO AROTZERIA	TXARRA	ONA
	1,00		1,05	0,90	1,00	1,05	0,95	1,00	0,80
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIK ERTAINA EDO BESTE BATZUK			A ≤ 150 M2 A > 100 M2	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
	0,90		1,10		1,00	1,00	1,00	0,95	0,70
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK			A ≤ 100 M2	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZERIA		
	0,80		1,20			0,95	1,10	0,90	

II. ERANSKINA

LANDA
ETXEBIZITZAK

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	ERANSKINAK	AZALERA	SANITARIO OSOAK	KANPOKO AROTZERIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	GARAJEA	A > 250 M2	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I. MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
	1,20	1,00	1,00	0,90	1,10	1,15	0,80	1,10	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGOGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK	EZ DAUZKA	A ≤ 250 M2 A > 200 M2	BAT	II. MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOAK	MINIMOA
	1,10	1,10	1,05	1,00	1,00	1,10	0,90	1,05	0,90
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	BANAKOAK ETA BESTE BATZUK	TRASTELEKUA EDO BILTEGIA	A ≤ 200 M2 A > 150 M2	BAT ETA KOMUNA BAT EDO BI	III. MOTAKO AROTZERIA	TXARRA	ONA
	1,00		1,05	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA ERTAINA EDO BESTE BATZUK		NEKAZAR. ERANSKINAK	A ≤ 150 M2 A > 100 M2	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV. MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
	0,90		1,10		0,80	1,05	1,05	0,95	0,70
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK		BESTE BATZUK	A ≤ 100 M2	HIRU BAINO GEHIAGO	V. MOTAKO AROTZERIA		
	0,80		1,15		0,70	0,95	1,10	0,90	

BULEGO
INDUSTRIALAK

ITXITURAK FATXADAK	ESTALKIAREN MATERIALA	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	KANPOKO AROTZERIA	ERANTSITAKO ZERBITZUAK	ERANTSITAKO ETXEBIZITZA	LORATEGIA EDO URBANIZAZIOA	KONTSERBAZIO EGOERA
I MOTAKO FATXADAK	LAUA EDO ALDERANTZIZKOA	BANAKOAK ETA BESTE BATZUK	I. MOTAKO AROTZERIA	EZ DITU	BAI	OSO ONA	ONA
	1,10	1,05	1,10		1,00	1,05	1,15
II MOTAKO FATXADAK	INKLINATUA TEILADUNA	AIRE GIROTUA EDO KLIMATIZATUA	II. MOTAKO AROTZERIA	BADITU BEHEKO SOLAIRUAN	EZ	ONA	HALA-HOLAKOAK
	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,10
III MOTAKO FATXADAK	INKLIN. SANDWICH XA ISOLAMENDUAREKIN	BANAKOAK	III. MOTAKO AROTZERIA			MINIMOA	TXARRA
	1,00	0,95	1,00				1,05
IV MOTAKO FATXADAK	XAFLA SOILA POLIKARBONATOAREKIN	EZ DAUZKA	IV. MOTAKO AROTZERIA			EZ DAUKA	OSO TXARRA
	0,95		0,95				1,00
V MOTAKO FATXADAK	FIBROZEMENTUA		V. MOTAKO AROTZERIA				
	0,90	0,80		0,90			

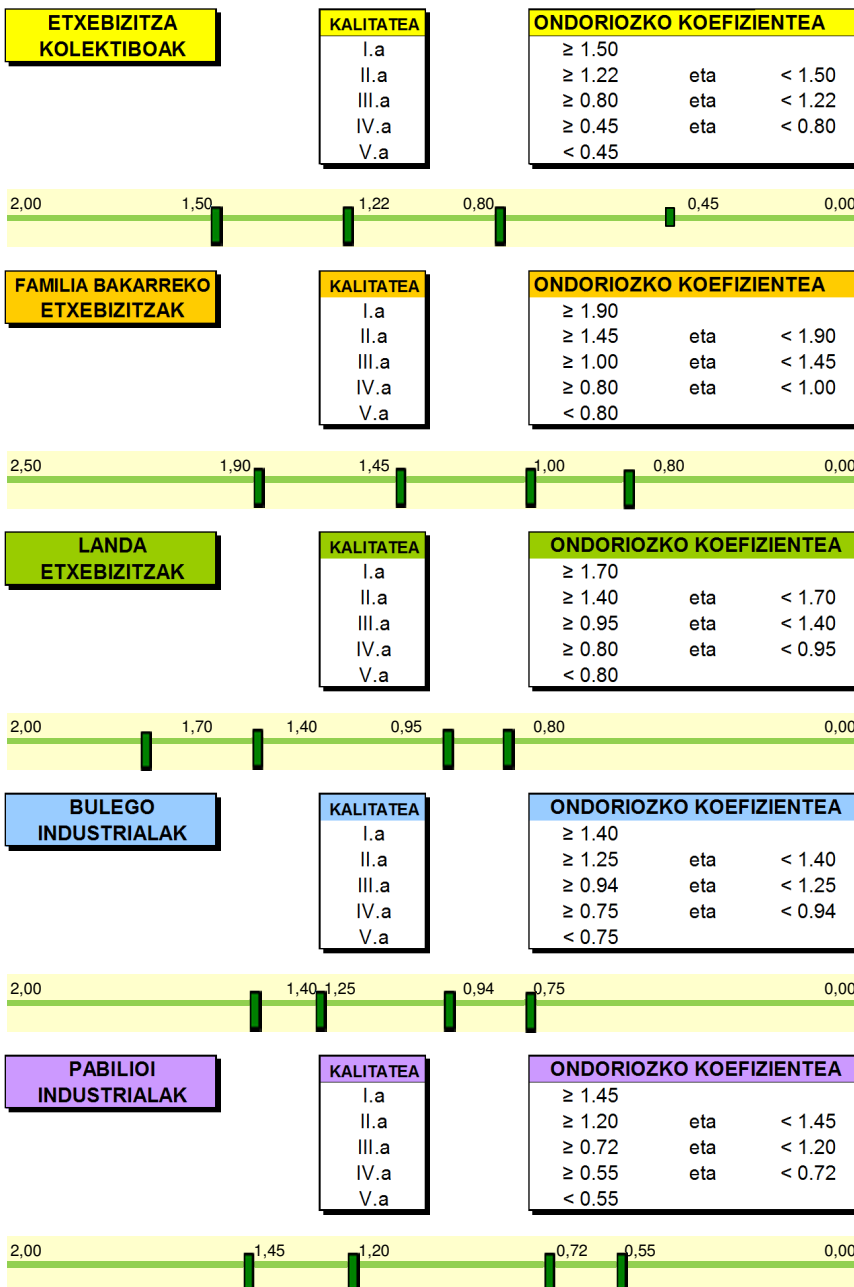
PABILIOI
INDUSTRIALAK

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TEILATU-HEGALAREN ALTUERA	ESTALKIAREN MATERIALA	ITXITURAK FATXADAK	ZUBI-GARABIA	ATALAK	KONTSERBAZIO EGOERA
HORMIGOI AU-RRIFABRIKATUA	HORMIGOI AU-RRIFABRIKATUA	5 M-RAINO	LAUA EDO ALDERANTZIZKOA	I MOTAKO FATXADAK	EZ DU	EZ DAUZKA	ONA
	0,90	0,90	1,00	1,05	1,10	1,00	0,95
METALIKOA	METALIKOA	5 M-ETA 8 M-ARTEAN	INKLINATUA TEILADUNA	II MOTAKO FATXADAK	TXIKIA 5 TN	BARRUKO BAKUNAK	HALA-HOLAKOAK
	0,95	0,95	1,05	1,00	1,05	1,05	0,90
HORMIGOI ARMATUA	HORMIGOI ARMATUA	8 M-TIK GORA	INKLIN. SANDWICH XA ISOLAMENDUAREKIN	III MOTAKO FATXADAK	ERTAINA 10 TN	BULEGO TXERTATUAK	TXARRA
	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,10	1,00
MISTOA	MISTOA		XAFLA SOILA POLIKARBOATOAREKIN	IV MOTAKO FATXADAK	HANDIA 20 TN	KANPOTIK ATXIKIAK	OSO TXARRA
	1,05	1,05		0,90	0,95	1,15	1,05
ZUR LAMINATUA	ZUR LAMINATUA		FIBROZEMENTUA	V MOTAKO FATXADAK		ERAIKUNTZA LAGUNGARRIAK	
	1,10	1,10		0,80	0,90		1,05

ERAIKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945tik 1965ra BITARTEAN	1966tik 1980ra BITARTEAN	1981tik 1995ra BITARTEAN	1995AZ GERO
	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

II. ERANSKINA

KATEGORIA ateratzeko tarreak,
eraikuntza tipologiaren arabera.



III. ERANSKINA

ERAIKUNTZEN ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

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	0,37	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 kalkulatu da.

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

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

IV. ERANSKINA

BALIO JASANARAZIAK ETA UNITATE BALIOAK: BIZITEGIETARAKO, EKIPAMENDURAKO ETA INDUSTRIARAKO

2020

Erema Fiskal	Lurzoru Saikapena	Izen Toponomikoa	Hirigintza ordenantzak	Erabilera globala nagusia	Eraikigarrit. (m2/m2s)	Gutxieneko lurzattia (m2)	Balioa	
							Kokapen Faktorea	ZONAKO BALIOA
							B.J.O.	L.U.B.
1	Bizitegiatarako H.L.	LEZA	BHL-1 Gune historiko	Bizitegiak	Lerrokadurak	60		200,00
2	Bizitegiatarako H.L.	LEZA	BHL-2 Zabalgunea	Bizitegiak	1,00	400		80,00
3	Bizitegiatarako L.U.	LEZA	BLU-1	Bizitegiak	0,60	500		100,00
4	Bizitegiatarako L.U.	LEZA	BLU-2	Bizitegiak	0,60	500		100,00
5	Etxebizitza kolektiborako H.L.	LEZA	BHL-1 : BHL-2	Etxebizitza Kolektiboa				190,00
6	Industriatarako H.L.	LEZA	UHL	Uplettegiak	2,00	200		50,00
7	Ekipamendu	EKIPAMENDU		Ekipamendua				15,00
8	Espazio libreak eta berdeguneak	ESPazio LIBREAK ETA BERDEGUNEAK		Espazio libreak eta berdeguneak				5,00

999	BARREIATUA							
		Barreiatua	Etxebizitzarako					51,20
		Barreiatua	Etxebizitaz bestelako erabileretarako					20,10
		Barreiatua	Landa etxebizitzetarako					31,09

V. ERANSKINA

UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA TRATAMENDUA, 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.

Ez dute lurzoruaren jasanarazpenik izango, salbu eta jasanarazpen balioa duten eremuetako garaje plazek; haiei, baldin eta balioa esleitua badute, IV. eranskinean ezarritako balioak aplikatu zaizkie.

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.

Ez dute edukiko lurzoruaren jasanarazpenik, txosten honetako 1.2.2 atalean aipatutako merkataritza erabileraren bat egotzirik dutenak salbu (114a izan ezik, unitateak merkataritza erabilerarik izan ez izatekotan), betiere kaletik sarbide zuzena badute.

Kasu horretan, txosten honen 1.6 atalean azaldutako N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) eramango dute, 0,80koa.

Bestalde, lurzoru jasanarazpena izango dute jasanarazpen balioa duten eremuetan erdisotoko solairuetan dauden garaje plazek; haiei, baldin eta balioa esleiturik badute, IV. eranskinean ezarritako balioak aplikatu zaizkie.

BEHEKO SOLAIRUA

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

SOLAIRUARTEA

Solairuartetzat joko da bi solairu forjaren artean eraikita dagoen solairua, behegokoko 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 katastratuko.

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

N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) eramango dute, 0,50koa.

GANBARAK ETA TRASTELEKUAK

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, etxebizitza eraikin kolektiboetan (erabilera bakarra trastelekua edo ganbara baldin badaukaten azalerak) ganbaratzat joko dira baina ez dute lurzoruaren jasanarazpen baliorik izango, baldin ez badira merkataritza lonja edo beheko solairuko etxebizitza zatikatzetik sortuak.

Gainerako eraikinek lurzoru jasanarazpena izango dute, baldin eta ez badaude sotoko edo erdisotoko solairuetan, solairu horiei buruzko aurreko puntuetan adierazitakoak kontuan hartuta.

Familia bakarreko etxebizitzaren teiltupean 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), teiltuaren azpiko solairuan kokatuta daudenak.

HEGALAK, TERRAZAK, PORTXEAK ETA ATARIAK

Estalitako espazio horien guztien (betiere estalki finkoa badute) % 100 katastratuko da, baldin itxiak badira eta 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 etxadiko patiora irekita dituztenak, etxadi itxietan, barrurako eraikinik egon zein ez.

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

BARNEKO LURSAIL ETA ORUBEAK

Etxadi itxietako patioetan dauden barrurako lursail eta orubeei, bide publikora sarbiderik gabe, haietan eraikuntzak egon zein ez, 0,75eko kokaleku faktorea (Kf) aplikatuko zaie, dagokien balorazio eremu fiskalaren balioaren gainean. Hala ere, 1.2.8 atalean jasotako garatzeke dauden lurzoruetan, ez da faktore hau aplikatuko.

Eraiki gabeko lursailen kasuan, Udalak oraindik dagokien polizia zenbakia egokitu ez badie, kokaleku faktorea N koefizientearengatik (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) ordezkatu ahal izango da, zeinek aplikatzeke den kokaleku faktorearen balio berdina hartuko duen.

GARAJEAK ETA APARKALEKUAK

Etxebizitza kolektiboko garajetzat (115. erabilera) joko dira etxebizitza kolektiboetan dauden garajeak eta lerroan dauden familia bakarreko etxebizitzetan azpiko garaje komunak, etxebizitzarako sarbide pribaturik ez dutenak.

Eta aparkalekuak izango dira (222. erabilera) txandakako aparkaleku handiak, eta ez dute lurzorua jasanarazpenik izango.

GELDI ETA AMAITU GABE DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA ERAIKINAK

Urtebete baino gehiago geldirik daramaten eta amaitu gabe dauden eraikuntzetarako eta eraikinetarako, N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko da egoerak iraun bitartean. Koefizientearen balioa 0,8 izango da.

ATIKOAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxaldi itxian zein irekian terraza bat edo gehiago erabil ditzaketen etxebizitzetan eraikin kolektiboan atikoan kokatutako etxebizitzetarako (terrazza horiek atikoaren azpiko solairuaren sabaian egongo lirateke) N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko zaie. Koefizientearen balioa 1,1 izango da.

BEHEKO SOLAIRUAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxebizitzen eraikin kolektiboen beheko solairuan (etxaldi itxian zein irekian) kokatuta dauden etxebizitzetako N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko zaie. Koefizientearen balioa 0,8 izango da.

Koefiziente hori ez da aplikatuko behe solairuan dauden etxebizitzetan, urbanizaziorako sarbide edo lorategi eremu pribatua badute.

AZALERA HANDIA DUTEN ETXEBIZITZAK

Etxebizitzen eraikin kolektibo bat osatzen duten azalera handiko etxebizitzetako (111 eta 112 modalitateak) N koefizientea aplikatu ahalko zaie (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea), eta koefiziente hori desberdina izango da azalera eraikia zein den (elementu komunehunekoak aparte):

150 m² baino azalera handiago eta 300 m²-ra artekoak (azalera hori barne).....0,90

300 m² baino azalera handiagoa daukaten etxebizitzetako.....0,80

Azalera handiko gainontzeko etxebizitzetako (121, 122, 131, 141 eta 142 modalitateak) N koefizientea aplikatu ahalko zaie (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea), eta koefiziente hori desberdina izango da azalera eraikia zein den (izatekotan, elementu komunehunekoak aparte):

250 m² baino azalera handiago eta 350 m²-ra artekoak (azalera hori barne).....0,90

350 m² baino azalera handiagoa daukaten etxebizitzetako.....0,80

AZALERA HANDIA DUTEN MERKATARITZAKO LOKALAK

Azalera handia duten merkataritzako lokalei (114 – merkataritza erabilera daukatenak, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721 eta 722 modalitateak), N koefizientea aplikatu ahalko zaie (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea), eta koefiziente hori desberdina izango da azalera eraikia zein den (izatekotan, elementu komunehunekoak aparte):

200 m² baino azalera handiago eta 300 m²-ra artekoak (azalera hori barne).....0,90

300 m2 baino azalera handiagoa daukaten
lokalei.....0,80

SAKONERA HANDIA DUTEN MERKATARITZAKO LOKALAK

0,80ko balio jaitsiera koefizientea aplikatuko zaie fatxadako luzera/sakonera luzera 1/3 baino txikiagoa daukaten merkataritza lokalei (eraikuntzen balioaren koefizienteen taulako 114 – merkataritza erabilera dauzkatenak, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721 eta 722 modalitateak).

FaL/SakL < 1/3 Balio jaitsiera = 0,80

AZALERA HANDIA DUTEN PABILOI INDUSTRIALAK EDO NEKAZARITZAKOAK

Azalera handia duten pabiloi edo habearte industrialei (211 eta 232 modalitateen artean), N koefizientea aplikatu ahalko zaie (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea), eta koefiziente hori desberdina izango da azalera eraikia zein den (izatekotan, elementu komunen ehunekoa aparte):

300 m2 baino azalera handiago eta 600 m2-ra artekoei (azalera hori barne).....0,90

600 m2 baino azalera handiagoa daukaten pabiloi edo habearteei.....0,80

MOTEN DESKRIBAPENA KALITATEEN AZALETAN

Materialen azaletan I-etik V-era bitarteko moten deskribapena agertzen den atal bakoitzean datu asko eta desberdinak ageri direla eta, fatxaden itxiturei eta kanpoko arotz lanei buruzko atalei dagozkien laukietan hauek sartzen ez direnez, eranskin honetan bildu dira, jasota gera daitezten.

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...)

II motako fatxadak

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

Harlangaitz horma arruntetako harria

Aurrez fabrikatutako hormigoizko panelak

Zeramika erregogorra

Bistako adreilu (lau aurpegiak agerian dituen gresa, barne betea...), pieza bereziekin egindako fatxada

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

I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

III motako fatxadak

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

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

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xaflak, 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

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

b) FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZETAN

Aurrekoen berdina.

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 adreilu (lau aurpegiak agerian dituen gresa, barne betea...), pieza bereziekin egindako fatxada

I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

III motako fatxadak

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

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xaflak, 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

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

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) PABILOI INDUSTRIALETAN

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 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 bestelako kolore zailekoak, esaterako urdina, berdea eta gorri ingelesa, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

III motako arotz lanak.

Aluminio anodizatua, zuri edo beste kolore argietan lakatutako aluminioa eta PVC-a, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

Margotzeko zura, modu sinplean esmalteekin margotutako edo tindatutako eta bernizatutako zura, beirzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

IV motako arotz lanak.

Aluminio anodizatua, zuri edo beste kolore argietan lakatutako aluminioa eta PVC-a, beirzatu bikoitzik gabea (baina bai beira bikoitzarekin) eta zubi termikoaren hausturarik gabe.

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

V motako arotz lanak.

Burdin margotuzko metala.

TXOSTEN TEKNIKOA

BALIOEZTAPEN TXOSTENA

Leza udalerriko lurzorua eta eraikuntzen balioeztapan txostena oinarri hauekin egin da:

Lurzoria eta eraikinak balioztatzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula, hiriko ondasun higiezin katastro balioa zehaztekoa, Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuak onartuak.

Leza udalerrian indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioak, dagozkien behin betiko onetsitako aldaketa puntualak barne.

ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, lehenik, Eraikuntzaren Oinarrizko Moduluaren (EOM) bitartez, 2014ko Balorazio Arau Teknikoen bidez onartua eta Arabako Lurralde Historiko osorako 595,00 €/m²-tan finkatua; eta, bigarrenik, kategorien, kalitateen, antzinatasunaren, kontserbazio egoeraren eta abarren koefizienteen taulen bitartez, zeinak dagozkien eranskinetan jasotzen baitira.

LURZORUAREN BALIOA

Lurzoruaren balioa finkatzeko, urrats hauek eman dira:

a) **Hiri ondasun higiezin gainera zergaren peko lurzoria zedarritzea.**

Hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua Leza udalerriko planeamenduaren arabera geratzen dira zedarriturik, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko hirigintza arloko legediaren arabera ere.

Lurzoru urbanizaezinean eraikinek okupatutako lurzoria besterik ez da egongo hiri ondasun higiezin gainera zergaren pean. "Lurzoru barreiatua" deritzo horri, eta 999 zona fiskala egotzi zaio, txostenean aipatzen diren erabilerengatik balio jasanaraziekin.

Lezako ondasun higiezin gainera zergari lotutako hiri lurzoruaren egungo zedarriztapena arau subsidiarioetara eta haiek onetsitako udalerriko horretako aldatetara egokitzeko, beste zedarriztapen bat egin da, zeina behin betiko onetsi baita Foru Gobernu Kontseiluaren azaroaren 12ko 708/2019 erabakiaren bidez.

b) **Merkatu azterlana.**

Lehenengo neurri gisa merkatu azterlana egitea planteatzen da, ondasun higiezin uneko ekonomia egoera ulertu eta beharrezkoak diren kalkuluak egin ahal izateko, txosten honetan agertzen diren eremu fiskal ezberdinen lurzoruaren oinarrizko balioak zehazte aldera.

Balio jasanarazi eta unitario horiek lortzeko, egindako merkatu azterlanak etxebizitza kolektiboak, etxebizitza familiabakarrekoak, landa izaerako etxebizitzak, upeltegiak, industria pabilioiak eta eraiki gabeko orubeak aztertu ditu. Azterlana 2019 urteari dagozkion laginak erabiliz egin da, baina aurkitutako lagin kopuru murrizta dela eta (eskaintza eta transmisio balioak), egokitzat jo da 2005 eta 2018 urteen bitartean jasotako laginak ere kontuan hartzea, kasuan kasuko koefiziente zuzentzaileak aplikatuz.

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

Inguruabar horiek direla eta, are zuhurtzia handiagoz aritu behar izan dugu lagin nahikoko eremuetan balioak ezartzeko; horretarako, laginen hautaketa eta garbiketa egin dugu, katastro balioak merkatu balioen azpitik mantenduko dituzten arrazoizko balioak lortzeko. Lagin gutxi dauden eremuetan, aldiz, balioen eguneratze arrazoitua egitea ezinezkoa denez, egun dagoen balio zerrenda bere horretan uztea erabaki da, zerga eremu horietako balioen arteko oreka gordetzeko.

Lagin baliodun kopururik handiena Lezako herrigunean aurkitu da, alde zaharretan eta hirigunean, eta horri esker, eremu horietako balioak eguneratu ahal izan dira. Gainerako zerga eremuetan, lagin kopurua eta haien ezaugarriak ez dira nahikoak izan balioen oreka berria egiteko, hortaz, eremu horietako balioen aldaketa orokorra ezarri da, balio fidagarriak lortu ahal izan diren eremuan oinarrituta.

Balio guztiak balioespen txosten honen IV. Eranskinean datoz jasota.

c) Balioen zonifikazioa eremu fisikaletan.

Aurreko txosteneko zonakaziotik abiatuta, beste bat egin da, Balorazio Arau Teknikoetako eta indarreko arau subsidiarioetako eta haien behin betiko onatsitako aldaketetako irizpideetan oinarrituta.

Eremu fiskal horiek bereizteko kontuan hartzen diren elementuak dira: herrigune nagusietatik hurbil egotea; lurzoruaren sailkapena (hirikoa, urbanizagarri programatua, ekipamendukoa, sistemetakoa...); arau subsidiarioek emandako eraikigarritasuna edo aprobetxamendua; erabilera orokor nagusia; aldameneko ingurunea; aurrekoetan ezarritako eremuekiko alderatzea...

Era horretan, zenbait eremu fiskal lortzen dira, eta, aurreko txostenarekin alderatuz, berritasun nagusia da eremu fiskalak sortu direla ekipamendutarako eta espazio libre eta berdegune gisa (EF-7 eta EF-8) sailkatutako lurzoruetarako, zeinak, lehen, udalerriko herriguneei zegozkien eremu fisikaletan sartzen baitziren.

Udalerraren eta hura osatzen duten herriguneei ezaugarri zehatzak direla eta, herrigune batekin osatuta, hain zuzen ere, familia bakarreko eta landa izaerako etxebizitzaren nagusitasuna, oinarritzako unitate balioak ezarri dira bizitegitarako

sailkapena duen lurzorudun eremu fiskaletarako, zeinek honako hauek hartzen baitituzte barnean: EF-1 eta EF-2. Haien oinarritzko unitate balioak 80 €/m² eta 200 €/m² artekoak dira. Hala ere, EF-5ean etxebizitza kolektibo gehiengoena duen erabilera izango denez, honako balio jasanarazia ezarri da OBJ= 190 €/m²e

Era berean, industria erabilerarako eremu fiskal bat ezarri da Lezako herrigunean: EF-6, 50 €/m²-ko oinarritzko unitate balioa duena, eta upeltegi tradizionala erabilerarako hiri lurzoru dagokiona.

Horrez gain, bizitegirako lurzoru urbanizagarriko bi eremu fiskal sortu dira, Lezaren hiriguneren iparraldean kokatuta. EF-3 eta EF-4 ezarri dira, 100 €/m²-ko oinarritzko unitate balioa duena.

Azkenik, hiri lurzoru barreiatuan, zeina 999 eremu fiskal izendatu baita, Lezako udalerriko lurzoru barreiatu guztia sartzen da, honako oinarritzko eragin balio hauekin: etxebizitzarako barreiatua, 51,20 €/m²; bestelako erabileretarako barreiatua, 20,10 €/m²; eta landa etxebizitzetarako barreiatua, 31,09 €/m².

Eremu fiskal horiek guztiak balioespen txosten honen IV. eranskinean daude jasota, eta haien irudiak, salbu eta hiri lurzoru barreiatuari dagokiona, "Dokumentu grafikoak" izeneko atalean atxikitako eremu fiskalen planoan daude.

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

