

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Foru Gobernu Kontseiluaren 294/2020 Erabakia, uztailaren 7koa. Behin betiko onestea Mañuetako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostena

Ekainaren 1eko 242/2020 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onespena eman zitzaion Mañuetako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostenari.

Aipatutako arauaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Mañuetako Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2020ko ekainaren 1ean bete zen, eta udalak 2020ko ekainaren 5ean 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 Mañuetako 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 diputatu titularrak proposatuta eta Foru Gobernu Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, hau

ERABAKIA

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

Bigarrena. Erabaki hau ALHAOn argitaratuko da, eta Mañuetako 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 etorri 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, berraztertzeke errekurtsua 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 uztailaren 7a

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

ITZIAR GONZALO DE ZUAZO

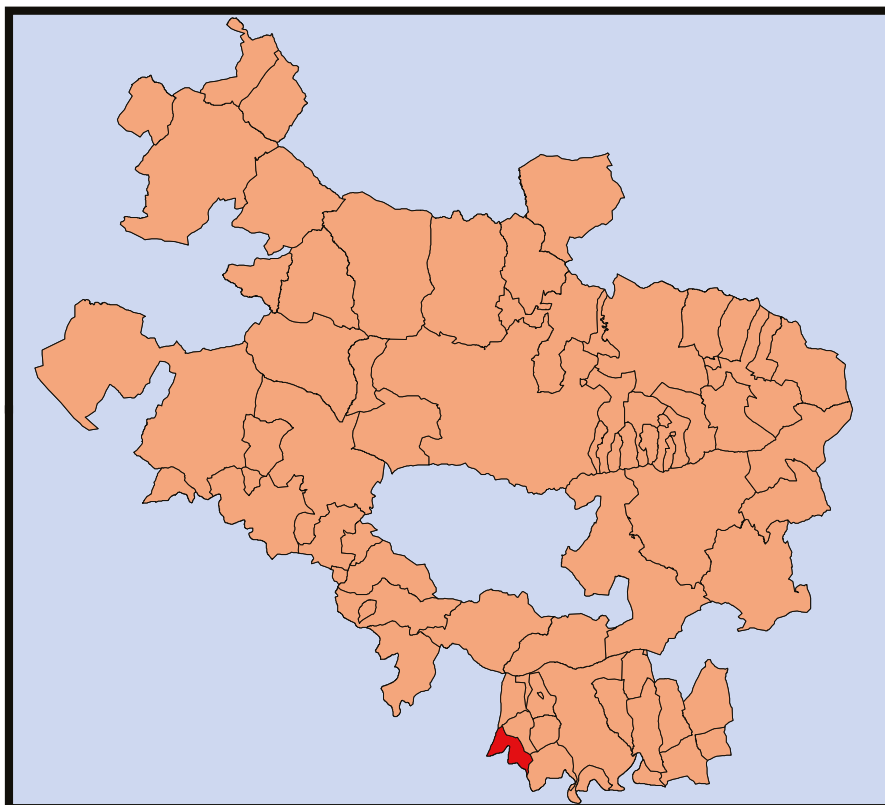
Ogasun zuzendaria

M^a JOSÉ PEREA URTEAGA



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

www.araba.eus



UDAL ZERGA ETA KATASTRO ZERBITZUA
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO

LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOZTAPEN TXOSTENA
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

UDAL BARRUTIA / TERMINO MUNICIPAL
**MAÑUETA /
BAÑOS DE EBRO**

URTEA / AÑO
2020

AURKIBIDEA

MEMORIA**BALORAZIO IRIZPIDEAK****1. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEN KARGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHATZTEA.****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 ZEHATZTEA****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, ETA LURZORUAREN BALORAZIOAREN BESTE BEREZITASUN BATZUK****1.2.10 LURZORUAREN BALIOA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK****1.2.11 MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K****1.2.12 MERKATU ERREFERENTZIA ME****1.3.- LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA****1.3.1. BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ****1.3.2 UNITATE BALIOAREN BIDEZ****1.3.3 BARREIATUA****1.3.4. SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK****2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHATZTEA****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

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
KOEFIKIZIENTEAK

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
KOEFIKIZIENTEEN TARTEAK

III. ERANSKINA ERAIKUNTZEN ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

IV. ERANSKINA EREMU FISKALAK. BALIO JASANARAZIAK ETA BALIO
UNITARIOAK

V. ERANSKINA UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ERABILERAREN
ARABERAKO TRATAMENDUA

TXOSTEN TEKNIKOAK

DOKUMENTAZIO GRAFIKOAK

MEMORIA

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

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

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 egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako eremuren batean dauden ondasun higiezin 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, lurzorua eta eraikinak baloratzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula onartu ziren; horiek arautu behar dituzte balioen txostenen edukiak.

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 tipoak 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, gorago aipatutako legezko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira Mañueta udalerrirako:

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

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

LURZORUAREN BALIOAK:

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

	ERABILERAK	HIRI LURRA		LUR URBANIZA GARRIA		Barreiatua
		Gehi.	Gutx.	Gehi.	Gutx.	
O.B.J.	Bizitegia	---	---	---	---	Etxebizitza
	Merkataritza	---	---	---	---	40,00 €
	Bulegoak	---	---	---	---	Landa etxeb.
	Industria	---	---	---	---	25,00 €
	Garajeak	---	---	---	---	Beste erabil.
	Equipamendua	---	---	---	---	20,00 €
	Eremu libreak	---	---	---	---	

((Balioak €/m² elementu komunekin eraikitakoak))

O.U.B.	Bizitegia	185,00 €	60,00 €	110,00 €	110,00 €
	Industria	55,00 €	25,00 €	45,00 €	45,00 €
	Equipamenda	12,00 €	12,00 €	---	---
	Eremu libreak	5,00 €	5,00 €	---	---

((Balioak: lursailaren €/m²))

Lortutako lurzoruaren balioak 10 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:

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

EOM = 595,00 €/m² eraikia

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

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

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

BALORAZIO IRIZPIDEAK

1.- ONDASUN HIGIEZINEN GAINEN ZERGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA.

1.1.-SARRERA

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

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

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

c) Nekazaritza legeetan xedatutakoaren aurka zatikatutako lurak, zatikapenak lurak nekazaritzarako erabiltzea eragozten badu, horrek lurren landa izaeran inolako aldaketarik ez dakarrelarik zerga honetakoak ez diren beste ondorio batzuetarako.

d) Aurreko lerroaldean sartzen ez badira ere, honakoak dituztenak: bide zolatuak edo edo espaloi zintaridunak, 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. artikularen 4. idatz zatian ezarritako ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak dituztenak, hiri izaeratik salbuesten dira.

Lurzoru mota honen 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 eremu bakoitzean, edo kale, kale tarte, eremu edo inguruan 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:

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

Azalpena:

- MB_n : n laginaren merkatuko balioa (merkatuko azterlanaren lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
- AE_n : n laginaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komun 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. Formulan argitu beharreko ezezaguna (€/m²_e)

Zs_n: n laginari dagozkion lurzoruen balioen zuzenketa koefizienteak

1.2.- LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE OROKORRAK

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

Eremu fiskaleko lurzoruen balioa, balorazio eremu fiskal bakoitzean lurzorua daukan oinarritzko balio jasanarazia (OBJ) edo oinarritzko unitate balioa (OUB) da. Erreferentzia balio bat da, eremu fiskaleko batez besteko baldintzak adierazten dituen.

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 lurzoruen banaketari ekin zaio, balorazio parámetro desberdinak 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 lurzoruen balioa ateratzeko, kasuan kasuko unitate fiskalaren azalera eraikia bider lurzoruen balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

Balio jasanarazi bakarra dagoenean, honako hau lurzoruen 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 erabilerak: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722

Garajeetako balio jasanarazirako erabilerak: 115, 221, 222

Bulegoetako balio jasanarazirako erabilerak: 311, 312, 321, 322, 331

Industriako balio jasanarazirako erabilerak: 211, 212, 231, 232

Eremu hauetarako ezarri da balio jasanarazi hau:

Barreiatua: 999-EF

Unitate balioa lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da (m^2). Edozein lurzatiren balioa honela aterako da: azalera bider lurzoruaren metro koadroaren prezioa.

Eremu fiskal hauetarako ezarri da unitate balio hori:

Bizitegia: 1-EF, 2-EF, 3-EF eta 6-EF

Industria: 4EF, 5-EF eta 7-EF

Erkidegoaren ekipamenduak eta oinarrizko instalazioak: 8-EF

Espazio libreak : 9-EF

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

1.2.3. LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK

Oro har, balio jasanaraziak aplikatzen diren aldi oro zorupeko eraikuntzek, sotoek eta erdisotoak ez dute lurzoru jasanarazpenik izango, 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 barreiatuen kasuan 1041 eta eskusiboki nekazaritza erabilera daukaten eraikuntzek; balio jasanaraziak (OBJ) aplikatzen diren eremu fiskaletan kokatzen baldin badira.

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

- a) Landa erabilerako eraikina eta estalkipeko solairua bada.
- b) Etxebizitza kolektiboko eraikinean badaude, baldintza hauek betetzen dituzten trastelekuak izan ezik:
 - ur, argi eta saneamendu instalazioak izatea
 - etxebizitzekin komunikatuta egotea
 - 30 m^2 baino azalera handiagoa izatea
 - katastroari dagokionez, etxebizitzari lotutako ganbara bakarra ez izatea

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

1.2.4. ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA

Azalera potentzial eraikigarri potentziala kalkulatzeko aldera, plangintzak ahalbideratutako eraikigarritasuna hartu da aintzat, Arau Subsidiarioetan definitutako antolamendu xehatuko eremu bakoitzari dagokionez.

Erkidegoaren ekipamenduen, oinarritzko instalazioen eta espazio librearen sistema orokorren kasuan, balioen txosten honen 1.3.4 atalean ezarritakoari erreparatuko zaio.

1.2.5. AZPIPARTZELAZIO IRIZPIDEAK

Lursailen azpipartzelazioa honako kasu hauetan gertatuko da:

- a) Balorazio eremu fiskal desberdinen eragina baldin badaukate.
- b) Lurzoruaren balorazioaren 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 koefizienterik 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 arabera 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 lurzoruaren kasuan, kokatzen den eremu fiskalaren balio jasanarazia lursailaren eraikigarritasunari aplikatuz balioztatuko dira.

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 10 m² baino gehiagoko azalera badu.

Lursail azpieraikiak

Lursail azpieraikitzat joko dira infraeraikitzat 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 arabeko 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 gaineraikiuntzaren koefiziente batez biderkatuahal izango 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 egozten dizkion kudeaketa tresnarik ez badu
- 0,60 lurzaticatze proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu
- 0,80 urbanizazio proiektua badu

b) Hiri lurzoruan:

- 0,75 behin betiko onartutako barne erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derrigorrezkoa denean
- 0,75 behin betiko onartutako urbanizazio proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea gauzatzeko beharrezkoa denean
- 0,80 urbanizazio proiektua badu

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

Erkidegoaren ekipamenduko, oinarrizko instalazioetako eta espazio libreetako 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, balioen txosten honetako 1.3.4 atalean ezarritakoaren arabera.

1.2.10. LURZORUAREN BALIOA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK (Z_{sn}). APLIKAZIO EREMUA

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

2 Unitate bidez baloratutako lurzorua.- Lurzoruen merkatuaren berezitasunen ondorioz, higiezinaren merkatuko 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

Lurzatiko 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 itxiko eraikuntzentzat edo, hiri izaerako familia bakarrekoen kasuan, etxadi itxian edo lerrokako eraikuntzentzat, lursail eraikietan zein eraiki gabekoetan. Eraiki gabeko lursailen kasuan, unitate balioa bider lursailaren azalera eginez lortutako emaitzari zuzentzailea aplikatuko zaio.

C) Koefizientea, forma irregularra

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

$S = O_s$ 1,00

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

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

$2 Os < S \leq 4 Os$ 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 lurzatietan, plangintzak ezarritako gutxieneko azaleraz 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 lurzatietan edo azpilurzatietan 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzatiko parteari, arrazoi horiek dirauten artean, inguruabar horiek balioen txostenean kontuan hartu diren kasuetan izan ezik.

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

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

1.2.11. MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

Obra berri batean, 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

antzinatasunaren, 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 eremuen kasuan: $K = 1,00$
- Lurzorua OBJ bidez baloratzen den eremuen kasuan:
 - Eraiki gabeko lurzorua: $K = 1,00$
 - Eraikitze 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 hau 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 dagozkion 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 lurzoruaen katastro balioa (€)

A_n : n lursailaren azalera (m^2)

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

OBJ_n : n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion balio jasanarazia (€/m²)

Zs_n : n lursailari dagozkion lurzoruaen balioaren zuzenketa koefizienteak

K : n lursailari dagokion merkatuko koefizientea

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

c) Lursail eraikian, baina eraikigarritasuna agortu gabe:

Bi egoera aurkezten dira:

1.- Lursail azpieraikien kasuan, 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 azpieraikien 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 lurzoruaen katastro balioa (€)

A_n : n lursailaren azalera (m^2)

OUB_n : n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion unitate balioa (€/m²)

Zs_n : n lursailari dagozkion lurzoruaen 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 lurzorua balioa honela aterako da:

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

Azalpena:

ELB_n: n eraikuntzari egotzi ahal zaion lurzorua 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 zuzenketarik aplikatu gabe.

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

- etxebizitzara zuzendutako barreiatua: 40,00 €/m²
- landa etxebizitzara zuzendutako barreiatua: 25,00 €/m²
- etxebizitza ez den beste erabilera desberdici zuzendutako barreiatua: 20,00 €/m²

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

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

Mañueta udalerriko lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/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 orokorrak ezarritako antolamendukoak direnak, eta bereziki, espazio libreak, ekipamenduko kolektibo publikoak, ekipamendu kolektibo pribatuak eta komunikazio azpiegitura 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, erkidegoaren ekipamendu eta oinarritzko instalazio guztientzako eremu fiskal zehatz bat ezartzen da; eta espazio libreentzako, beste bat.

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

- a) Erkidegoaren ekipamenduko eta oinarritzko instalazioetako edo espazio libreetako eremu fiskaletan.

- a-1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzorua

Erkidegoaren ekipamenduko eta oinarritzko instalazioetako lursailek dagokien kokapenaren zonaren balio jasanarazi propioa izango dute, eraikuntza erabileraren arabera, eta balio hori eraikitako azalera guztiari edo plangintzak esleitutako eraikigarritasunari aplikatuko zaio.

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

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

- a-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzorua

Erkidegoaren ekipamenduko eta oinarritzko instalazioetako zein espazio libreetako lursailek beren unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio.

- b) Bizitegirako edo industriadako eremu fiskal batean.

- b-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.

Erkidegoaren ekipamendura, oinarritzko instalazioetara edo espazio libreetara 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 erkidegoaren ekipamenduetarako eta oinarritzko instalazioetarako; eta $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2_1$ gehienez espazio libreetarako.

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

b-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzorua

Lursailek, kokatzen diren zonaldearen unitate balioa hartuko dute, eta balio hori lursailaren azalerari aplikatuko zaio. Lurzoruaren balioari eraldaketa koefiziente bat aplikatu ahalko zaio (lokalizazio faktorea), ezaugarri baliokideak dituen erkidegoaren ekipamenduko eta oinarritzko instalazioetako edo espazio libreetako 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, honako eraikuntza baten parekidea; erabilera: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatea: ertaina (3. kategoria). Eraikuntzen balioaren koefizienteen taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina).

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

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

Aurreko taulak 51/2014 Foru Dekretuak finkatu zituenenez, 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, mehelinetako ardatzek mugatzen duten azalera, argi patioen azalera kenduta.

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

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

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

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

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

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

2.3. ERAIKUNTZAK BALORATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

2.3.1 ERAIKUNTZAK BALORATZEKO METODOA

Eraikinak birjartze metodoaren bidez balioesteko, egun duten kostua kalkulatu da, EOM moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzintasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioespen txostenean jasotako gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio galera kontuan hartu eta horren arabera balioa 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, Mañueta udalerrirako eta 2020. 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 daudenak, eraikinaren erabilera nagusiaren arabera. Lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira, bi hamartarretara biribilduz

bai bitarteko biderkadurak zein azkenekoa. 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 industrialak – 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 (Z_{cn})

Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) Koefizientea, eraikuntzaren antzinasuna

Unitate fiskal bakoitzari egotzitako balio tipoa urtero zuzendu egingo da eraikuntzaren antzinasuna haztatzen duen koefizientearen arabera, unitate fiskal horri dagokion erabilera eta eraikuntzaren kalitatea edo kategoria kontuan hartuz.

III. Eranskineko taulan daude jasota koefiziente horiek.

Antzinasun 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, urtarilaren lehen 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 birgaitzetzat jotzen duenaren arabera direnean; eta horrelakorik ez dagoenean, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan

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

*** Erabateko erreforma**

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

*** Erreforma ertaina**

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

*** Erreforma txikia**

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

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

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

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

Azalpena: A = Antzintasuna, koefizientea aplikatzearen ondorioetarako

Erk.e. = Eraikitze eguna

Erf.e. = Erreforma eguna

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea; balioak:

i = 0,25 erreforma txikiarekin

i = 0,50 erreforma ertainarekin

i = 0,75 erabateko erreformarekin

i = 1,00 birgaitze integrala egin bada

H) Koefizientea, mantentze egoera:

Arrunta: 1,00

Edozein antzinatasun 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 moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera hartutako koefizientearen, zuzenketa koefizientearen, merkatuko koefizientearen (K) eta merkatuko erreferentziazko faktorearen (ME) arabera; azken bi hauek lurzoruaren balioa lortzeko buruzko ataletan definitutakoak.

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

Azalpena:

EKB_n : n unitate fiskalaren eraikuntzaren katastro balioa (€)

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

EOM: Eraikuntzaren oinarrizko modulua (Mañuetan hartutako balioa: 2020 EOM = 595,00 €/m²_e)

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

Zc_n : n unitate fiskalari 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_t)

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.

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, eraikin itxietan, V. Eranskinean jasotako definizioaren arabera, 0,75ko koefizientea aplikatuko da.

K) Koefizientea: karga bereziak dituzten finkak

Karga bereziak dituzten 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 itxituren erreproduzio formala ere): 0,90

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

L) Koefizientea, kanpoko egoera bereziek eragindako finkak

Egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabetasunek, desjabetzeek, lurzatatze berriek, 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 lurzoruz edo unitate balioen arabera balioetsitako lurzoruz 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 egokitze, higiezin produktuan gainprezio kasuak ebaluatuz, merkatuko eskari altuko arrazoi ziurtatuak direla medio, eraikuntza ezaugarrietan kalitate altua dela medio ez dagoelako antzeko produkturik eta merkatu ezaren eta ez erabiltzearen ondoriozko prezio baxua ebaluatze, 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. Gainerako aldiberekotasun 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 : n unitate fiskalaren eraikuntzaren katastro balioa (€)

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

4.- ADMINISTRAZIOAK PREZIOA FINKATU DIEN ONDASUN HIGIEZINEN BALORAZIOA

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

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

ERANSKINAK

I. ERANSKINA

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TAULA

E R A I K I N A K				M A I L A				
ERABILERA	M O T A		MODALITATEA	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 Lerrokatunik 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
			141 Etxebizitza aurrefabrikatuak	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55
2 Industria	21	Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak....	142 Gainerako etxebizitzak	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50
			211 Biltegiak, lantegiak eta etxaldeak	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
			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
	23	Garraio zerbitzua	231 Zerbitzuzuguneak	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
	31	Eraikin eskusiboa	311 Askotarko bulegoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
			312 Bulego unitarioak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
3 Bulegoak	32	Eraikin mistoa	321 Etxebizitzarekin batera	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
			322 Industriarekin batera	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
			331 Eraikin eskusiboan	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
	33	Banka eta aseguruak	332 Eraikin mistoan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
4 Merkataritza	41	Saltokiak eraikin mistoan	411 Merkataritza-lokalak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
			412 Merkataritza-galeriak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
			421 Solairu batean	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	42	Saltokiak eraikin eskusiboan	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 eta hipermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
5 Kirolak	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
	52	Estaligabeak	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 Estadioak, Zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
6 Ikuskizunak	61	Hainbat	611 Estaliak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95
			612 Estaligabeak	0,63	0,53	0,45	0,35	0,25
			621 Eraikin eskusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	62	Klubak, Dantzalekuak, Dantzalekuak	622 Beste erabilera batzuekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
			631 Zinemak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35
			632 Antzokiak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30
7 Turismoa	71	Bizitokiarekin	711 Hotelak, Ostatuak, Motelak.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
			712 Hotel-apartamentuak, Bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45
			721 Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	72	Bizitokirik gabe	722 Tabernak 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 Biltzarrek	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25
8 Osasuna eta Ongintza	81	Ohedun osasun eraikinak	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
			821 Anbulatorioak y Kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	82	Askotariko osasun eraikinak	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 Bizitokirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzainde)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9 Kultura eta Erligioa	91	Bizitokia duten kulturalak	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
			921 Eskolak, Ikastetxeak, Fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
	92	Kulturalak, bizitokirik gabe	922 Bibliotekak eta Museoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
			931 Komentuak eta Parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90
			932 Gurtza zentroak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
10 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
			1021 Administrazioakoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	102	Ofizialak	1022 Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
			1031 Espetxeak, 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
	103	Izaera berezikoak	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 zelaia	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015
			1037 Lorezaintza	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025
			1038 Siloak eta Solidoetarako biltegiak (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
			1039 Likido eta gas biltegiak (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045
			1041 Eraikin osagarri bikiak	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
	104	Eraikin xumeak						

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 AZALAKETXEBIZITZA
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 NAHIOA	EZ DAUZKA	EZ DAUZKA	EZ DAUKA	EZ DAUZKA	BAT ERE EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
	1,20	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	0,90	1,10	1,00
II MOTAKO FATXADAK	NAHIOA HESI ARKITEKTONIKOEK	ZABORR, BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA	PROPIOA, ZUZENAKO SARBIDERIK GABE IGOG.	ONARRIZKO MINIMOAK DAUZKA	BAT	II MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOIA	MINIMOIA
	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,05	1,05
III MOTAKO FATXADAK	NAHIOA HESI ARKITEKTON.	SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	ZENTRALA	PROPIOA ZUZENAKO SARBIDEAREKIN IGOG.	ONARRIZKOH BAINO GEHAGO DAUZKA	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO AROTZERIA	TXARRA	ONA
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,10
IV MOTAKO FATXADAK	NAHIOA	DOMOTIK ERTAINA EDO BESTE	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENAKO SARBIDERIK GABE IGOG.	ESKALERA ALDE BAKOTZERAKO EDO ZERBITZU +	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
	0,90	1,10	1,10	1,00	1,05	1,10	1,00	0,90	1,15
V MOTAKO FATXADAK	DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENAKO SARBIDEAREKIN IGOG.	PRESTAZIO GEHIGARRIAK	HIRU BAINO GEHAGO	V MOTAKO AROTZERIA		
	0,80		1,20	1,00	1,05	1,15	1,10	0,90	

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

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

FAMILIA BAKARREKO
ETXEBIZITZAK

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJE	AZALERA	SANITARIO OSOAK	KANPOKO AROTZERIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUZKA	BANAKAKOIA, ETA BESTE BATZUK	ERANSKIN ATXIKIA	A > 250 M2	BAT ERE EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
	1,20	0,90	1,00	1,10	1,10	1,10	0,90	1,10	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGOGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR, BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA EDO KOLEKTIBOAK	APARTERKO ERAKIN BATEAN	A ≤ 250 M2 A > 200 M2	BAT	II MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOIA	MINIMOIA
	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	0,90	1,05	1,05
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		1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA 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	0,90	1,15
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK			A ≤ 100 M2	HIRU BAINO GEHAGO	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 DAUZKA	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	1,10	0,90	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGOGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR, BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA	EZ DAUZKA	A ≤ 250 M2 A > 200 M2	BAT	II. MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOA	MINIMOIA
1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00
III MOTAKO FATXADAK	SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	NEKAZAR. ERANSKINAK	TRASTELKUA EDO BILTEGIA	A ≤ 200 M2 A > 150 M2	BAT ETA KOMUNA BAT EDO BI	III. MOTAKO AROTZERIA	TXARRA	ONA
1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10
IV MOTAKO FATXADAK	DOMOTIKA ERTAINA EDO BESTE BATZUK	DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	BESTE BATZUK	NEKAZAR. ERANSKINAK	A ≤ 150 M2 A > 100 M2	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV. MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
0,90	0,90	1,10	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	0,70	1,10
V MOTAKO FATXADAK	DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	BESTE BATZUK	NEKAZAR. ERANSKINAK	A ≤ 100 M2	HIRU BAINO GEHAGO	V. MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
0,80	0,80	1,10	0,70	0,70	0,90	1,10	0,90	0,90	0,90

BULEGO
INDUSTRIALAK

ITXITURAK FATXADAK	ESTALKIAK MATERIALA	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	KANPOKO AROTZERIA	ERANTZITAKO ZERBITZUAK	ERANTZITAKO ETXEBIZITZA	LOKATEGIA EDO URBANIZAZIOA	KONTSERBAZIO EGOERA
I MOTAKO FATXADAK	LAUA EDO ALDERANTZIZKOA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	I. MOTAKO AROTZERIA	EZ DITU	BAI	OSO ONA	ONA
1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10
II MOTAKO FATXADAK	INKLINATUA TEILADUNA	AKRE GROTUA EDO KLIMATIZATUA	II. MOTAKO AROTZERIA	BADITU BEHEKO SOLAIRUAN	EZ	ONA	HALA-HOLAKOA
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
III MOTAKO FATXADAK	INKLIN. SANDWICH X ISOLAMENDUAREKIN	BANAKOIA	III. MOTAKO AROTZERIA			MINIMOIA	TXARRA
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80
IV MOTAKO FATXADAK	XAFLA SOILA POLIKARBONATOAREKIN	EZ DAUZKA	IV. MOTAKO AROTZERIA			EZ DAUKA	OSO TXARRA
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,70
V MOTAKO FATXADAK	FIBROZEMENTUA		V. MOTAKO AROTZERIA				
0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

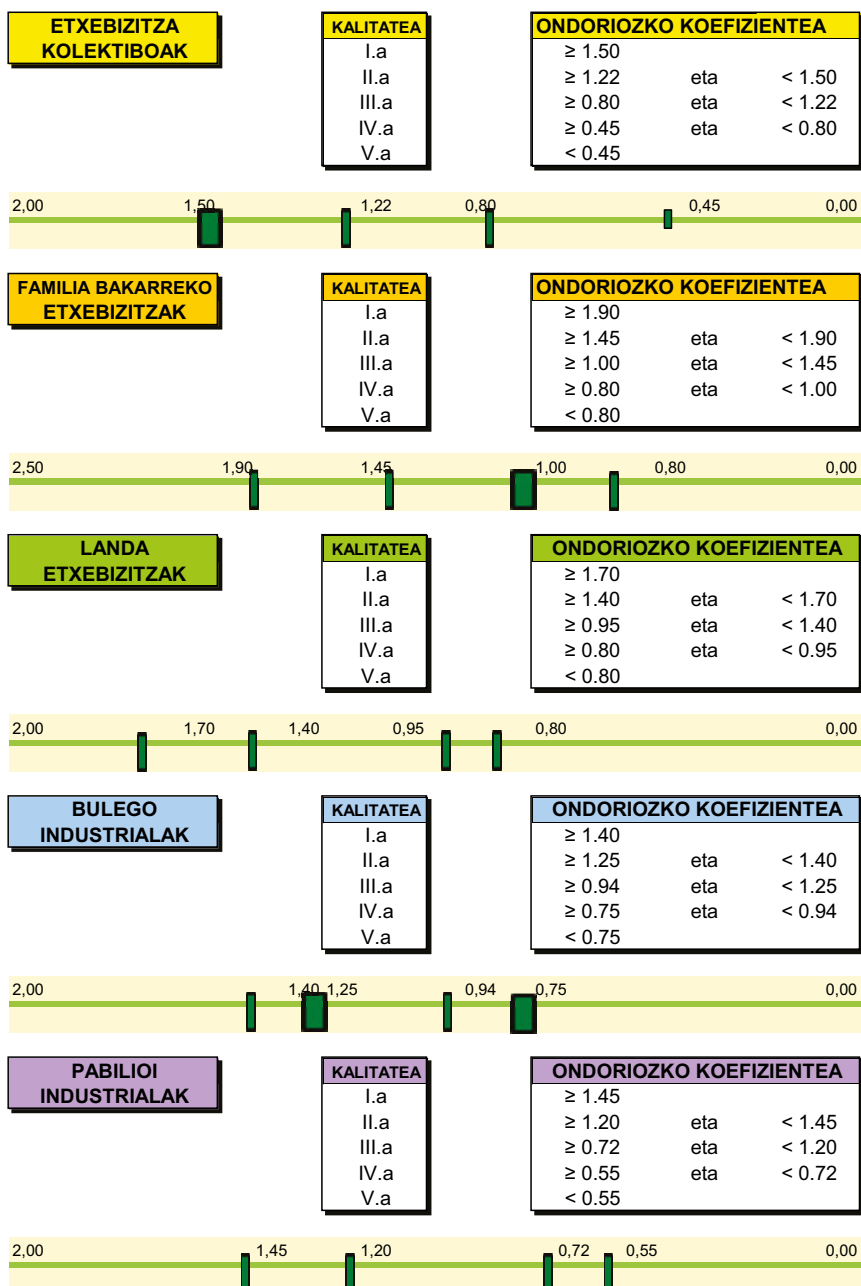
PABILIOI
INDUSTRIALAK

EGITURA	ESTALKIAK EGITURA	TELATU-HEGA- LAREN ALTUEA	ESTALKIAK MATERIALA	ITXITURAK FATXADAK	ZUBI-GARABIA	ATALAK	KONTSERBAZIO EGOERA
HORMIGOI AU- RREFABRIKATUA	HORMIGOI AU- RREFABRIKATUA	5 M-RAINO	LAUA EDO ALDERANTZIZKOA	I. MOTAKO FATXADAK	EZ DU	EZ DAUZKA	ONA
0,90	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00
METALIKOA	METALIKOA	5 M ETA 9 M ARTEAN	INKLINATUA TEILADUNA	II. MOTAKO FATXADAK	TXIKIA 5 TN	BARRUKO BAKUNAK	HALA-HOLAKOA
0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
HORMIGOI ARMATUA	HORMIGOI ARMATUA	8 M-TIK GORA	INKLIN. SANDWICH X ISOLAMENDUAREKIN	III. MOTAKO FATXADAK	ERTAINA 10 TN	BULEGO TXERTATUAK	TXARRA
1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80
MISTOA	MISTOA	XAFLA SOILA POLIKARBONATOAREKIN	XAFLA SOILA POLIKARBONATOAREKIN	IV. MOTAKO FATXADAK	HANDIA 20 TN	KANPOTIK ATXIKAK	OSO TXARRA
1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,10	1,00	0,70
ZUR LAMINATUA	ZUR LAMINATUA	FIBROZEMENTUA	FIBROZEMENTUA	V. MOTAKO FATXADAK		ERAKUNTZA LAGUNGARRIAK	
1,10	1,10	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

ERAKUTZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945tik 1965ra BITARTEAN	1966tik 1980ra BITARTEAN	1981tik 1999ra BITARTEAN	1999AZ GERO
0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00

II. ERANSKINA

**KATEGORIA ateratzeko tarteak,
eraikuntza tipologiaren arabera.**



III. ERANSKINA

ERAIKUNTZEN ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

t	G								
	1.Erabilerak			2.Erabilerak			3.Erabilerak		
	Kategoriak			Kategoriak			Kategoriak		
Urte Osoak	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 II. eranskineko taularen arabera kalkulatu da.

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

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

IV. ERANSKINA

EREMU FISKALAK BALIO JASANARAZIAK ETA BALIO UNITARIOAK

Eremu Fiskala	Lurzuaren Sailkapena	Herri-gunea	Antolamendu Xehatuko Eremuak	Gutxiengo fatxada m ²	Gutxiengo lurzadia m ²	Eraikigarritasuna m ² /m ²	Eremu Fiskaleko Balioa			Kale Tarterako Balioa	
							OBJ €/m ² *	OUB €/m ²	Kokaleku Faktorea	KB// KUB	
1	BIZITEGIRAKO HIRI LURZORUA	MANUELA	OR-1. MULTZOKATUTAKO ERAKUNTZAZ OSATUTAKO BIZITEGIRAKO EREMUA	90,00	90,00	0,80	-	185,00 €	-	-	-
2	BIZITEGIRAKO HIRI LURZORUA	MANUELA	OR-2. BAKARTUTAKO ERAKUNTZAZ OSATUTAKO BIZITEGIRAKO EREMUA	500,00	500,00	0,90	-	100,00 €	-	-	-
3	BIZITEGIRAKO HIRI LURZORUA	MANUELA	OR-3. BIZITEGI ETA UPATEGIRAKO ERAKUNTZA MISTOKO EREMUA	300,00	300,00	0,90	-	60,00 €	-	-	-
4	NEKAZAL INDUSTRIARIARAKO HIRI LURZORUA	MANUELA	OR-4. MULTZOKATUTAKO UPATEGIZ OSATUTAKO EREMUA	50,00	50,00	0,80	-	55,00 €	-	-	-
5	NEKAZAL INDUSTRIARIARAKO HIRI LURZORUA	MANUELA	OR-5. NEKAZARITZA ETA ABETZANTZAKO EREMUA	500,00	500,00	0,80	-	25,00 €	-	-	-
6	BIZITEGIRAKO LURZORU URBANIZAGARRIA	MANUELA	S.U.R.-1. BIZITEGI ETA UPATEGI ERABILERAKO MISTOKO LURZORU URBANIZAGARRIA	-	-	0,30	-	110,00 €	0,07273 *	8,00 €	-
7	NEKAZAL INDUSTRIARIARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA	MANUELA	S.U.I.-2. UPATEGI-INDUSTRIA ERABILERAKO LURZORU URBANIZAGARRIA	-	-	0,90	-	45,00 €	0,13333 *	6,00 €	-
8	ERKIDEGOAREN EKIPAMENDUKO ETA ONARRIZKO INSTALAZIOTAKO HIRI LURZORUA			-	-	-	-	12,00 €	-	-	-
9	ESPazio LIBREETAKO HIRI LURZORUA			-	-	-	-	5,00 €	-	-	-
999	BARREIA TUA	Exehibizitara zuzendua		-	-	-	-	40,00 €	-	-	-
999	BARREIA TUA	Landa tzerako exehibizitara zuzendua		-	-	-	-	25,00 €	-	-	-
999	BARREIA TUA	Beste erabilerara batzuetara zuzendua		-	-	-	-	20,00 €	-	-	-

V. ERANSKINA

UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ERABILERAREN ARABERAKO
TRATAMENDUA

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.

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.

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, beheagoko 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

Gainontzeko trastelekuak (erabilera posible bakartzat trastelekua edo ganbara dituzten azalerak) etxebizitza eraikin kolektiboetan, halakotzat balioetsiko dira, baina ez dute lurzoru jasanarazpenik izango, salbu eta merkataritza lonja bat edo beheko solairuko etxebizitza bat zatitzearen ondorio badira.

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

Familia bakarreko etxebizitzaren teilatupean dauden espazioak, bakarrik egokitutak baldin badaude hartuko dira etxebizitza handiagotze moduan.

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

HEGALAK, TERRAZAK, PORTXEAK ETA ATARIAK

Estalitako espazio horien guztien (betiere estalki finkoa badute) % 100 katastratuko da, baldin itxiak badira 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 katastrora 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 guztiek 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 urbanizatua badu edo kale eta espazio publikoen aurrean badago.

GARAJEAK ETA APARKALEKUAK

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

Eta aparkalekuak izango dira (222. erabilera) txandakako aparkaleku handiak, honako hauek lurzorua jasanarazpenik ez daramatelarik.

KOKALEKU FAKTOREA

IV. eranskinean jasotako kokaleku faktoreak aplikatuko dira; eta, halaber, jarraian aipatzen direnak:

Barneko lursail eta orubeak

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

Uholde arriskuko eremuetan kokaturiko lurzatiak

Plangintza Arau Subsidiarioetan zehaztutako ibaien ibilgu publikoen babeseko eremuetan kokaturiko lurzatiei ere, kokaleku faktore bat (K_f) aplikatuko zaie dagokien balorazio eremu fiskalaren balioaren gainean. Faktore honen balioa 0,8 izango da.

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.

GELDI ETA AMAITU GABE DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA ERAIKINAK

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

ATIKOAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxebizitza kolektiboko eraikinetan, etxaldi itxian zein irekian, terraza bat edo gehiagoren erabilera eta gozamina egotzita daukaten atikoan kokatutako etxebizitzei (terraza horiek atikoaren azpiko solairuaren sabaian egongo lirateke) N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko zaie. Koefizientearen balioa 1,10 izango da.

BEHEKO SOLAIRUAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxebizitza kolektiboko eraikinetan, etxaldi itxian zein irekian, beheko solairuan kokatuta dauden etxebizitzei N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko zaie. Koefizientearen balioa 0,8 izango da.

Koefiziente hori ez da aplikatuko urbanizaziora edo lorategi eremu pribatura sarbiderik daukaten behe solairuko etxebizitzetan.

AZALERA HANDIA DUTEN ETXEBIZITZAK

Etxebizitza kolektiboko eraikin bat osatzen duten azalera handiko etxebizitzei (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 komunak ehunekoak aparte):

150 m² baino azalera handiago eta 200 m²-ra artekoei (azalera hori barne).....0,95
200 m² baino azalera handiagoa daukaten etxebizitzei.....0,90

Azalera handiko gainontzeko etxebizitzei (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 komunak ehunekoak aparte):

220 m² baino azalera handiago eta 250 m²-ra artekoei (azalera hori barne).....0,95
250 m² baino azalera handiago eta 350 m²-ra artekoei (azalera hori barne).....0,90
350 m² baino azalera handiagoa daukaten etxebizitzei.....0,85

AZALERA HANDIA DUTEN MERKATARITZAKO LOKALAK

Azalera handia duten merkataritzako lokalei (eraikuntzen balioaren koefizienteen taulako 114 – merkataritza erabilera dauzkatena, 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 komunak ehunekoak aparte):

200 m ² baino azalera handiago eta 300 m ² -ra artekoei (azalera hori barne).....	0,90
300 m ² 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 dauzkatena, 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-tik 232-ra arteko modalitateak), N koefizientea aplikatu ahalko zaie (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea), eta koefiziente hori desberdina izango da azalera eraikia zein den (izatekotan, elementu komunak ehunekoak aparte):

300 m ² baino azalera handiago eta 700 m ² -ra artekoei (azalera hori barne).....	0,95
700 m ² baino azalera handiago eta 1.500 m ² -ra artekoei (azalera hori barne).....	0,90
1.500 m ² baino azalera handiagoa daukaten pabiloi edo habearteei.....	0,80

APARKALEKU PLAZAK

Soto, erdisoto edo beheko solairuan kokatuta dauden aparkalekuko edo garajeko plazez, lurzoruaren jasanarazpena izango dute baldin eta txostenean hala adierazten bada, dagokien eremu fiskalaren arabera.

MOTEN DESKRIBAPENA KALITATEEN AZALETAN

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

1) FATXADEN ITXITURAK

a) ETXEBIZITZA KOLEKTIBOETAN

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria

Harlangaitz horma ilaratuetao 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

L.C.V. (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)

L.C.V. 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

L.C.V. arrunta modu jarraian jarrita

Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)

SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

b) **FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZETAN**

Aurrekoen berdina

c) **LANDAGUNEKO ETXEBIZITZETAN**

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria

Harlangaitz horma ilaratuetako harria

II motako fatxadak

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

Harlangaitz horma arruntetako harria

Zeramika erregogorra

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

I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

III motako fatxadak

Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)

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

SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

IV motako fatxadak

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

Geruza bakarrekua, material desberdinekin egina.

L.C.V. arrunta modu jarraian jarrita.

Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)

SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

d) BULEGO INDUSTRIALETAN

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria

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

Ageriko hormigoi armatuzko horma

II motako fatxadak

Zeramika erregogorra

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

Errezel horma

III motako fatxadak

Aurrez fabrikatutako hormigoizko panelak

Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)

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

SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina

L.C.V. arrunta modu jarraian jarrita

Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)

SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea eta / edo zarpiatua

e) PABILOI INDUSTRIALETAN

I motako fatxadak

Hormigoizko panelak

II motako fatxadak

Zeramika erregogorra

III motako fatxadak

Sandwich xafla isolatzaileak

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

IV motako fatxadak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

L.C.V. arrunta

Xafla hutsa

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

2) KANPOKO AROTZ LANAK

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

I motako arotz lanak.

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

II motako arotz lanak.

Zuraren koloreko aluminio lakatua (zuraren imitazioa) eta 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, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

IV motako arotz lanak.

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

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

V motako arotz lanak.

Burdin margotuzko metala.

TXOSTEN TEKNIKOA

BALIOEZTAPEN TXOSTENA

Mañueta udalerriko lurzoruen eta eraikuntzen balioeztapien txostena oinarri hauekin egin da:

Lurzorua eta eraikinak baloratzeko Arau Teknikoak eta haien Balioen Esparru Taula, hiriko ondasun higiezinaren katastro balioa zehazteko, Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuak onartuak.

Mañueta udalerrian indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioak, dagozkien aldaketa puntualak barne; eta baita bere garapen plangintza ere.

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, antzinasunaren, kontserbazio egoeraren eta abarren koefizienteen taulen bitartez, zeinak dagozkien eranskinetan jasotzen baitira.

LURZORUAREN BALIOA

Lurzoruen balioa finkatzeko, urrats hauek eman dira:

a) Ondasun higiezinaren gaineko zergaren peko hiri lurzorua zedarritzea.

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

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

Mañueta udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergaren peko hiri lurzoruen egungo zedarritzapena Plangintza Arau Subsidiarioetara eta hari dagokion garapen plangintzara egokitzeko, zedarritzapen berri bat egin da, Foru Gobernu Kontseiluaren 142/2020 Erabakia, martxoaren 10ekoa, bitartez behin betiko onestu dena.

b) Merkatu azterlana.

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

Balio jasanarazi eta unitario horiek lortzeko, egindako merkatu azterlanak etxebizitza kolektiboak, etxebizitza familiabakarrekoak, landa izaerako etxebizitzak, industriarako pabilioiak, trastelekuak, garajeak eta eraiki gabeko orubeak aztertu ditu. Azterlana 2020 urteari dagozkion laginak erabiliz egin da, baina aurkitutako lagin kopuru murrizta dela eta (eskaintza eta transmisio balioak), egokitza jo da 2014 eta 2019 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, bai etxebizitzetan eta baita industrian ere; eta, halaber, prezio oso ezberdinak eman ditu eremu teoriar "homogeneoen" 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 existitzen den balioen erlazioa bere horretan mantentzea erabaki da, zerga eremu horietako balioen arteko oreka gordetzeko.

Baliozko lagin gehienak OR-1 antolamendu xehatuko eremuaren bidez antolatutako eremu fiskalean aurkitu dira. OR-3, OR-4 eta OR-5 antolamendu xehatuko eremuen bidez antolatutako eremu fiskalean lortutako lagin kopurua txikiagoa izan da. Hala ere, balio nahiko eztaba daezinak eskuratzea ahalbidetu du. Gai nontzeko eremu fiskalean, lortutako lagin kopurua eta baita horien ezaugarriak ere ez dira nahikoa izan. Horrenbestez, aurreko balioen txostenean jasotako balioekiko aldaketa orokor bat ezarri da, plangintzak antolatutako eraikuntza mota kontutan hartuta, eta erreferentzia gisa balio fidagarriak lortu diren eremu fiskal horiek hartuta.

Balio guztiak balioespen txosten honen IV. Eranskinean datoz jasota.

c) Zonifikazioa balioen eremu fiskalean.

Zonifikazioa, Mañeta udalerriko Plangintza Arau Subsidiarioek jasotzen dituzten antolamendu xehatuko eremuak eta baita aurreko b) atalean aipatutako merkatu azterlanean lortutako emaitzak oinarritzat hartuz egin da. Horrek, egungo eremu fiskalen doitzeta eta birzehazpena ekarri du, eta baita espazio libreei dagokien eremu fiskalaren sorrera. Ondorioz, hasieran 9 eremu fiskal baziren ere, balioespen txosten honek 10 eremu fiskal zehazten ditu.

Bizitegirako lurzoruari dagozkion eremu fiskalak 1-EF, 2-EF, 3-EF eta 6-EF dira. Guzti horiek unitate balioaren bidez baloratzen dira (OUB).

Nekazal industriarako lurzoruari dagozkion eremu fiskalak 4-EF, 5-EF eta 7-EF dira. Guzti horiek unitate balioaren bidez baloratzen dira (OUB).

Erkidegoaren ekipamendu (publiko zein pribatuak) eta oinarritzako instalazioentzako, eta baita espazio libreentzako, 8-EF eta 9-EF ezarri dira, hurrenez hurren. Hauek ere unitate balioaren bitartez baloratzen dira (OUB).

Azkenik, lur barreiatuak, 999-EF bezala izendatua, Mañueta udalerriko lur barreiatu osoa barne hartzen du. Erabileraren arabera 3 balio desberdin egokitu zaizkio, jasanaraziak (OBJ), izan ere, eraikinak hartzen dituzten lurzatiez azalerak oso desberdinak dira, eta balioen artean neurrigabeko aldeak eman litezke.

Eremu fiskal guzti horiek balioespen txosten honen IV. Eranskinean zehaztuta datoz; eta, lur barreiatuari dagokiona salbu, baita “Dokumentazio Grafikoa” izeneko atalean erantsita datozen planoetan, grafikoki.

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

