

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

484/2025 Erabakia, abuztuaren 1ekoa, Foru Gobernu Kontseiluarena. Behin betiko onestea Lapuebla de Labarcako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostena

Ekainaren 20ko 377/2025 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onespena eman zitzaion Lapuebla de Labarcako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta eraikinen hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostenari.

Aipatutako foru aginduaren xedapen zatiko 2. apartatuan, Lapuebla de Labarcako Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2025eko ekainaren 20an bete zen, eta udalak 2025eko ekainaren 23an jaso zuen jakinarazpena.

Foru Gobernu Kontseiluaren irailaren 29ko 2/2021 Araugintzako Foru Dekretuaren bidez onetsi zen Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren Foru Arauaren testu bateginaren 11. artikuluen 4. apartatuak hamabost eguneko entzunaldi epea ezartzen du, dagokion udalak egoki deritzona jakinaraz dezan. Udalak ez du alegaziorik aurkeztu horretarako ezarritako epean.

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

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

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

Horregatik, bigarren diputatu nagusiorde eta Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailaren foru diputatu arduradunak proposatuta, eta Foru Gobernu Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, hau

ERABAKITZEN DUT

Lehenengoa.- Onespena ematea Lapuebla de Labarcako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostenari.

Bigarrena.- Erabaki hau ALHAOn argitaratuko da, eta Lapuebla de Labarcako Udalari dagokio behar bezalako zabalkundea ematea ediktuak argitaratuz, hala xedatzen baitute Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren Foru Arauaren testu bateginak (Foru Gobernu Kontseiluaren irailaren 29ko 2/2021 Araugintzako Foru Dekretuaren bidez onetsia), 11. artikuluen 6. apartatuan, eta Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 22ko 1080/1992 Foru Dekretuak, 15. artikuluan.

Hirugarrena.- Balioztapen txostena argitaratu ondoren, balioztapen txosten horretatik sortzen 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, Vitoria-Gasteiz), dagokion jakinarazpena jasotzera.

Aurrekoa gorabehera, balioak postaz eta banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen, bat etorritz Diputatu Kontseiluaren abenduaren 22ko 1080/1992 Foru Dekretuak 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 honen aurka berraztertzeke errekurtsua aurkeztu ahal izango zaio Foru Gobernu Kontseiluari edo, bestela, erreklamazio ekonomiko-administratiboa Arabako Lege eta Administrazio Erakundeari. Horretarako, hilabeteko epea izango da erabaki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, bat etorritz Arabako Zergei buruzko otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arau Orokorrak 229tik 231ra eta 232tik 245era arteko artikuluetan xedatutakoarekin.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko abuztuaren 1a

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Bigarren diputatu nagusiorde eta Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

ITZIAR GONZALO DE ZUAZO

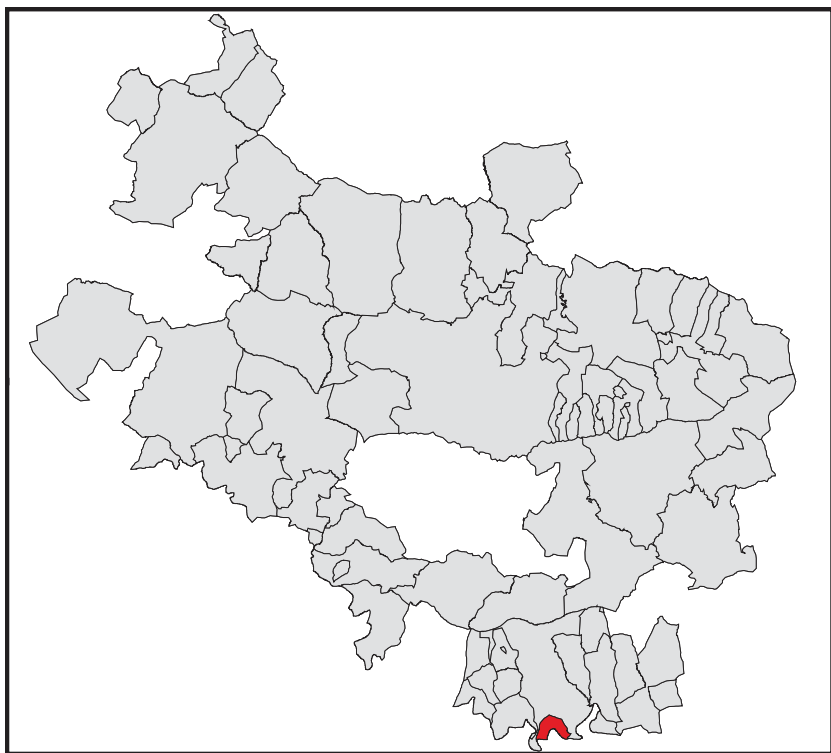
Ogasun zuzendaria

M^a JOSÉ PEREA URTEAGA



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

ARABAKO FORU ALDUNDIKO UDAL ZERGAk ETA KATASTRO ZERBITZUA
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA



BALIO TXOSTENA

UDAL BARRUTIA
LAPUEBLA DE LABARCA

URTEA
2025

AURKIBIDEA

I MEMORIA

II 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_{ci}
 - 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

IV TXOSTEN TEKNIKOA**V DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

MEMORIA

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

Irailaren 29ko 2/2021 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 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 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 lurzorua 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, lurzorua 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 Lapuebla de Labarca udalerrirako:

LBJOM 2	Lurzoruaren balio jasanaraziko oinarritzko moduluak	207,92 €/m ² eraikia
EOM	Eraikuntzaren oinarritzko moduluak	595,00 €/m ² eraikia

LURZORUAREN BALIOAK

51/2014 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoen 19. arauak ezarritako lurzoruen 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:

	ERABILAERAK	HIRI LURRA		LURZORU URBANIZAGARRIA		LUR BARREIATUA
		<i>Geh.</i>	<i>Gutx.</i>	<i>Geh.</i>	<i>Gutx.</i>	
O.B.J.	<i>Bizitegia</i>	30	30	---	---	<i>Etxebizitza</i>
	<i>Merkataritza</i>	---	---	---	---	35
	<i>Bulegoak</i>	---	---	---	---	<i>Landa etxebizitza</i>
	<i>Industria</i>	---	---	---	---	20
	<i>Garajea</i>	---	---	---	---	<i>Beste erabilera batzuk</i>
	<i>Ekipamendua</i>	---	---	---	---	15

Balioak €/m² elementu komunekin eraikitakoak

	ERABILERAK	HIRI LURRA		LURZORU URBANIZAGARRIA	
		<i>Geh.</i>	<i>Gutx.</i>	<i>Geh.</i>	<i>Gutx.</i>
O.U.B.	<i>Bizitegia</i>	160	40	---	---
	<i>Industrialak</i>	35	15	30	30
	<i>Ekipamenduak eta azpiegiturak</i>	8	8	---	---
	<i>Espazio libre eta zonalde berdeak</i>	5	5	---	---

Balioak lursailaren €/m²

Lortutako lurzoruen balioak 12 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 €/m² eraikia da.

EOM = 595,00 €/m² eraikia

51/2014 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoen 20. arauan ezarritakoarekin bat etorritik, 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. 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 GAINEKO 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 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 dituenean.
- 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 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.

2/2021 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:

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

Azalpena:

MB_n	n laginaren merkatuko balioa (merkatuko azterlanaren lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
AE_n	n laginaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komunaren zati proportzionala barne (m^2e)
OBJ_n	n laginaren balio jasanarazia. Formulan argitu beharreko ezezaguna ($€/m^2e$)
Zs_n	n laginari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak
EOM	Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua ($€/m^2e$)
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 lursailleko lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
A_n	n lursailaren azalera (m^2)
E_n	n lursailaren eraikigarritasuna (m^2e/m^2)
OBJ_n	n laginaren balio jasanarazia. Formulan argitu beharreko ezezaguna ($€/m^2e$)
Zs_n	n laginari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

1.2. LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE OROKORRAK

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

Eremu fiskaleko lurzoruaren balioa da balorazio zona fiskal bakoitzean lurzoruak daukan oinarrizko eragin balioa edo oinarrizko unitate balioa. Erreferentzia balio bat da, zona 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 lurzoruaren 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 lurzoruaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko unitate fiskalaren azalera eraikia bider lurzoruaren balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

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

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

<i>Merkataritzako balio jasanarazirako erabilera</i>	114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722
<i>Garajeetako balio jasanarazirako erabilera</i>	115, 221, 222
<i>Bulegoetako balio jasanarazirako erabilera</i>	311, 312, 321, 322, 331
<i>Industriako balio jasanarazirako erabilera</i>	211, 212, 231, 232

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

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

1.2.3. LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK

Oro har, 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 barreiatuen kasuan 1041 eta eskusiboki nekazaritza erabilera daukaten eraikuntzek. OUB lurzoruaren, lurzoru balioa jasan ahal izango dute partzela edo azpi partzelaren unitate fiskala bakarria izatean, edo lurzoruaren aprobetxamenduaren banaketa legalak horrela adieraztean.

Trasteleku eta ganbara izateko eraikitako azalerei, segidan aipatzen diren kasuetan, ez zaie ez lurzoru baliorik ezta 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 librearen eta berdegunen kasuan, balioen txosten honen 1.3.4 atalean ezarritakoari erreparatu 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 LUSAILAK

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 INFRAERAIAKIAK

Lursail infraeraikitza 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 10 m² e ko baino azalera handiago izaten badira.

LURSAIL AZPIERAIAKIAK

Lursail azpieraikitza joko dira infraeraikitza 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 plangintza ezarritakoarekin, eraikigarritasun ez agortua honako kasu hauetan baloratuko da:

- a) Eraikuntza edo promozio bat fase desberdinetan garatzen bada
- b) Eraikigarritasun horrek jabetza horizontalean banaketak bereizitako kuotadun entitate bat osatzen badu
- c) Gauzatu gabeko hegala denean, eta une horretako eraikuntza eraitsi gabe gauzatu ahal bada
- d) 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 baloratuko dira.

LURSAIL GAINERAIAK

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 lurzoruen metro koadroei balio unitate hori aplikatuko zaie, eta gaineraikuntzaren koefiziente batez biderkatu ahal izango dira. Koefiziente hori lortzeko gauzatutako eraikigarritasuna zati planak esleitutakoa egin beharko da.

1.2.7. EREDUZKO APROBETXAMENDUA

Banaketa eremu baten barnean egonik lurzoruen 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, lurzoruen 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	lurzatikatzeko 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 derrigorrean idatzi beharrezkoa denean
0,75	behin betiko onartutako urbanizazio proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean
0,80	urbanizazio proiektua badu

1.2.9. SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

Ekipamenduko, espazio libreetako eta berdegunetako 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_{sn})

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.

Unitate bidez baloratutako lurzorua.- Lurzoruaren merkatuaren berezitasunen ondorioz, higiezin merkatuko multzoaren barruan zehatza bilakatzeko 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

Ettxadi itxian eraikitze antolatutako lursailetan, ohikoa baino sakonera handiagoa daukaten horietan, aprobetxamendua 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
$2 O_s < S \leq 4 O_s$	0,85
$4 O_s < S$	0,80

Azalpena, S : lursailaren sakonera O_s : udalerriko edo inguruko ohiko sakonera

E) Koefizientea, gutxienekoaz bestelako azalera

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

$A/GA < 2$	1,00
$A/GA > 2$	0,70 (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:

- a) Lurzorua OUB bidez baloratzen den zonen kasuank = 1,00
- b) Lurzorua OBJ bidez baloratzen den zonen 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 = 0,71.

1.3. LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

1.3.1. BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ

- a) Lursail eraikien 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 lursailen:

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

Azalpena:

LKB _n	n lursailaren lurzoruaren katastro balioa (€)
A _n	n lursailaren azalera (m ² l)
E _n	n lursailaren eraikigarritasuna (m ² e/m ² l)
OBJ _n	n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion balio jasanarazia (€/m ² e)
ZS _n	n lursailari dagozkion lurzoruaren 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 lurzoruaren katastro balioa (€)
A _n	n lursailaren azalera (m ²)
OUB _n	n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion unitate balioa (€/m ²)
Zs _n	n lursailari dagokion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak
K	n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizienteak
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 lurzoruaren 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 (m ² e)
OBJ _n	lur barreiatuari dagokion balio jasanarazia, erabileraren arabera (€/m ² e)
K	n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizienteak
ME	Hartutako merkatu erreferentzia

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

Erabileraren arabera, Lapuebla de Labarca udalerrirako hartutako balio jasanaraziak honako hauek dira:

Etxebizitzetara zuzendutako barreiatua	35 €/m ²
Landa izaerako etxebizitzetara zuzendutako barreiatua	20 €/m ²
Etxebizitza ez den beste erabilera desberdiei zuzendutako barreiatua	15 €/m ²

Hiri ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzatiaren azalera teorikoa ateratzeko, zatiketa egingo da eraikinekin (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.

Lapuebla de Labarca udalerriko lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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 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 guztia eremu fiskal zehatz bat ezartzen da; eta espazio libre eta berdegunentzako, beste bat.

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

- a) Ekipamenduen edo espazio eta berdegunen eremu fiskaletan
Ekipamenduko zein espazio libre eta berdegunetako lursailak 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 lursailak plangintzak definitu edo esleitutako eraikigarritasuna hartuko dute, eta halakorik ez badute, $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da zehaztu gabeko ekipamenduetarako eta $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, gehienez zonalde berde eta espazio 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 lurzorua 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 arabera 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 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 komunen 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 etorritz 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, Lapuebla de Labarca udalerrirako eta 2025. 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 (Z_c)

Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) koefizientea, eraikuntzaren antzinasuna

Unitate fiskal bakoitzari egotzitako balio tipoa 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 1ean zenbatuko da antzinasuna.

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

Birgaitze integrala

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

Erabateko erreforma

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

Erreforma ertaina

Erreforma lanek fatxadari edo eraikin ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagairen bati eragiten 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 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:

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

<i>Azalpena:</i>	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 moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera hartutako koefizientearen, zuzenketa koefizienteen, merkatuko koefizientearen (K) eta merkatuko erreferentziako 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 komunen zati proportzionala barne (m ² _e)
EOM	Eraikuntzaren oinarritzko modulua (Lapuebla de Labarcarako hartutako balioa: 2025 EOM = 595,00 €/m ² _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_t)

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

Honakoak dira aipatutako zuzenketa koefizienteak:

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 eragotzen edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere aplikatu ahal da. 0,80 koefizientea aplikatuko da.

J) Koefizientea, barruko etxebizitzak eta lokalak

Barruko etxebizitza eta lokal gisa hartutako 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 izendatutako 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 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 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 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 gozamina, administrazio kontzesioa edo antzeko beste edozein inguruabar daukatenei, 0,70eko koefizientea aplikatuko zaie, harik eta higiezin horien araubide juridiko bereziarengatik bestelako konpentsazioak ezartzen diren arte, zerga arloko araudi egokiaren bitartez.

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

N) Koefizientea, balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea

Koefiziente hori aplikatuko da aurreko arauak aplikatzean lortutako emaitzak higiezin merkatuaren errealitatera egokitzeko, higiezin produktuan gainprezio kasuak ebaluatuz, merkatuko eskari altuko arrazoi ziurtatuak direla medio, eraikuntza ezaugarrietan kalitate altua dela medio ez dagoelako antzeko produkturik eta merkaturik ezaren ondoriozko prezio baxua eta ez erabiltzea ebaluatzeke, betiere, hala badagokio, eraikuntzen erabilera eta tipologiaren arabera definitu ahalko diren 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 $1,80 > N > 1,00$

Balio jaitsiera koefizienteak $1,00 > N > 0,50$

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.

I. ERANSKINA

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

ERAIKINAK			MAILA				
ERABILERA	MOTA	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 soilean	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 Lerrotaturik 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 Aparalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
	23 Garraio zerbitzua	231 Zerbitzuguneak	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
		232 Geltokiak, portuak eta aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
	24 Eraikuntza osagarriak	241 Eraikuntza lagungarriak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30
		242 Askotariko bulegoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
3 Bulegoak	31 Eraikin eskusiboa	311 Bulego unitarioak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
		312 Etxebizitzarekin batera	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
	32 Eraikin mistoa	321 Industriarekin batera	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55
		322 Eraikin eskusiboan	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50
	33 Banka eta aseguruak	331 Eraikin mistoan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
		332 Merkataritza-lokalak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85
4 Merkataritza	41 Saltokiak eraikin mistoan	411 Merkataritza-galeriak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90
		412 Solairu batean	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	42 Saltokiak eraikin eskusiboan	421 Solairu bat baino gehiagotan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
		422 Merkatuak eta supermerkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
	43 Merkatuak eta supermerkatuak	431 Supermerkatuak eta hipermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90
		432 Hainbat kirol	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
5 Kirolak	51 Estaliak	511 Igerilekuak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15
		512 Hainbat kirol	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
	52 Estaligabeak	521 Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35
		522 Aldagelak, araztegiak, berogailuak, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70
	53 Lagungarriak	531 Estadioak, Zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
		532 Hipodromoak, Kanodromoak, Belodromoak,	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
6 Ikusizunak	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
	62 Klubak, Dantzalekuak	621 Eraikin eskusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
		622 Beste erabilera batzuekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
	63 Zinemak eta Bilerak	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
	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 Biltzarrak	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
	82 Askotariko osasun eraikinak	821 Anbulatorioak y Kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
		822 Balnearioak, Bainuetxeak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35
	83 Ongintzakoak eta laguntzakoak	831 Bizitokiarekin (Zahar-etxeak, Egoitzak, etab.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25
		832 Bizitokirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzaindegia)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00
9 Kultura eta Erlijioa	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
	92 Kulturalak, bizitokirik gabe	921 Eskolak, Ikastetxeak, 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 Erlijiozkoak	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
	102 Ofizialak	1021 Administrazioakoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00
		1022 Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20
	103 Izaera berezikoak	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
		1033 Azipietazio elektrikoak	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03
		1034 Ur araztegia	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22
		1035 Kanpinak	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04
		1036 Golf 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
		104 Eraikin xumeak	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
		1041 Eraikin osagarri txikiak					

I. ERANSKINA

ERAIKUNTZA BALIORIK EZ DUTEN BESTE ERABILERA BATZUK

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

II. ERANSKINA

KATEGORIA ateratzeko KALITATE AZALAK

ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJE KOLEKTIBOAK	ESPASIO 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 BAKARRRIK	I MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
1,20	0,90	1,00	0,90	0,95	0,95	0,90	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARK. DITU	ZABOR BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA	PROPIOA IGOGAILURA SARBIDERIK GABE	OINARRIZKO MINIMOAK DAUZKA	EDO KOMUNA I	II MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOA	MINIMOA
1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	0,90	1,05
III MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARK. GABE	SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	ZENTRALA	ERKIDEA IGOGAILURA SARBIDERIK GABE	OINARRIZKOAK K BAINO GEHIAGO	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	1,00	0,80	1,10
IV MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA	DOMOTIKA ERTAINA EDO BESTE BATZUK	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA IGOGAILURA SARBIDEAREKIN	ESKALERA ALDE BAKOITZEKO 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	0,70	1,15
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOAK EDO BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	PROPIOA IGOGAILURA SARBIDEAREKIN	PRESTAZIO GEHIGARRIAK	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZERIA		
0,80		1,10	1,05	1,05	1,15	1,10	0,90		

AZALERA	5 < 75	75 ≤ S < 130	130 ≤ S < 175	175 ≤ S < 200	S ≤ 200
	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15

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

FAMILIABAKARREKO ETXEBIZITZAK

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJEA	AZALERA	SANITARIO OSOAK	KANPOKO AROTZERIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUZKA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	ERANSKIN ATXIKIA	A > 250 m ²	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRRIK	I MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
1,20	1,00	1,00	1,10	1,10	1,15	0,80	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGOGAILU EDO JASOGAILUA	ZABOR BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA EDO KOLEKTIBOIA	APARTEKOA ERAIKIN BATEAN	A ≤ 250 m ² A > 200 m ²	EDO KOMUNA I	II MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOA	MINIMOA
1,10	1,10	1,05	1,00	1,05	1,10	0,90	1,05	0,90	1,05
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	EZ DAUZKA	EZ DAUKA	A ≤ 200 m ² A > 150 m ²	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	1,10
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA ERTAINA EDO BESTE BATZUK			A ≤ 150 m ² A > 100 m ²	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
0,90		1,10			1,00	1,00	0,95	0,70	1,15
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOAK EDO BESTE BATZUK			A ≤ 100 m ²	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZERIA		
0,80		1,20			0,95	1,10	0,90		

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 DAUZKA	EZ DAUZKA	GARAJEA	A > 250 m ²	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRRIK	I MOTAKO AROTZERIA	ONA	EZ DAUKA
1,20	1,00	1,00	0,90	1,10	1,15	0,80	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGOGAILU EDO JASOGAILUA	ZABOR BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	EZ DAUKA	A ≤ 250 m ² A > 200 m ²	EDO KOMUNA I	II MOTAKO AROTZERIA	HALA-HOLAKOA	MINIMOA
1,10	1,10	1,05	1,00	1,00	1,10	0,90	1,05	0,90	1,05
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	TRASTELEKUA EDO BILTEGIA	A ≤ 200 m ² A > 150 m ²	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO AROTZERIA	TXARRA	ONA
1,00		1,05	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	1,10
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA ERTAINA EDO BESTE BATZUK		NEKAZARITZA ERANSKINAK	A ≤ 150 m ² A > 100 m ²	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZERIA	OSO TXARRA	OSO ONA
0,90		1,10		0,80	1,00	1,05	0,95	0,70	1,15
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOAK EDO BESTE BATZUK		BESTE BATZUK	A ≤ 100 m ²	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZERIA		
0,80		1,15		0,70	0,95	1,10	0,90		

II. ERANSKINA

BULEGO INDUSTRIALAK

ITXITURAK FATXADAK	ESTALKIAREN MATERIALA	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	KANPOKO AROTZERIA	ERANTSITAKO ZERBITZUAK	ERANTSITAKO ETXEBIZITZA	URBANIZAZIOA EDO LORATEGIA	KONTSERBAZIO EGOERA
I MOTAKO FATXADAK 1,10	LALUA EDO ALDERANTZIZKOA 1,05	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK 1,10	I MOTAKO AROTZERIA 1,10	EZ DAUZKA 1,00	BAI 1,05	OSO ONA 1,15	ONA 1,00
II MOTAKO FATXADAK 1,05	INKLINATUA TEILADUNA 1,00	AIRE GIROTUA EDO KLIMATIZATUA 1,05	II MOTAKO AROTZERIA 1,05	BADITU BEHEKO SOLAIRUAN 1,05	EZ 1,00	ONA 1,10	HALA - HOLAKOA 0,90
III MOTAKO FATXADAK 1,00	INKLINATUA SANDWICH + ISOLAMENDUA 0,95	BANAKOIA 1,00	III MOTAKO AROTZERIA 1,00			MINIMOIA 1,05	TXARRA 0,80
IV MOTAKO FATXADAK 0,95	XAFIA SOLIA + POLIKARBONATO 0,90	EZ DAUZKA 0,90	IV MOTAKO AROTZERIA 0,95			EZ DAUKA 1,00	OSO TXARRA 0,70
V MOTAKO FATXADAK 0,90	FIBROZEMENTUA 0,80		V MOTAKO AROTZERIA 0,90				

PABILIOI INDUSTRIALAK

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TEILATU HELARAREN ALTUEIRA	ESTALKIAREN MATERIALA	ITXITURAK FATXADAK	ZUBI - GARABIA	ATALAK	KONTSERBAZIO EGOERA
HORMIGON PREFABRICADO 0,90	HORMIGOI AURRE FABRIKATUA 0,90	5 M-RAINO 1,00	LALUA EDO ALDERANTZIZKOA 1,05	I MOTAKO FATXADAK 1,10	EZ DAUKA 1,00	EZ DAUZKA 0,95	ONA 1,00
MÉTALICA 0,95	METALIKOA 0,95	5 M ETA 8 M ARTEAN 1,05	INKLINATUA TEILADUNA 1,00	II MOTAKO FATXADAK 1,05	TXIKIA 5 TM 1,05	BARRUKO BAKUNAK 1,00	HALA - HOLAKOA 0,90
HORMIGÓN ARMADO 1,00	HORMIGOI ARMATUA 1,00	8 M-TIK GORA 1,10	INKLINATUA SANDWICH + ISOLAMENDUA 0,95	III MOTAKO FATXADAK 1,00	ERTAINA 10 TM 1,10	BULEGO TXERTATUA 1,00	TXARRA 0,80
MIXTA 1,05	MISTOA 1,05		XAFIA SOLIA + POLIKARBONATO 0,90	IV MOTAKO FATXADAK 0,95	HANDIA 20 TM 1,15	KANPOTIK ATXIKIAK 1,05	OSO TXARRA 0,70
MADERA LAMINADA 1,10	ZUR LAMINATUA 1,10		FIBROZEMENTUA 0,80	V MOTAKO FATXADAK 0,90		ERAIKUNTZA LAGUNGARRIAK 1,05	
ERAIKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN 0,80	1945-TIK 1965-RA 0,85	1966-TIK 1980-RA 0,90	1981-TIK 1995-RA 0,95	1995-AZ GERO 1,00		

II. ERANSKINA

KATEGORIA ATERATZEKO TARTEAK ERAIKUNTZA TIPOLOGIAREN ARABERA

ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK	KALITATEA I.a II.a III.a IV.a V.a	ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.50 ≥ 1.22 eta 1.50 ≥ 0.80 eta 1.22 ≥ 0.45 eta 0.80 < 0.45
FAMILIABAKARREKO ETXEBIZITZAK	KALITATEA I.a II.a III.a IV.a V.a	ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.90 ≥ 1.45 eta 1.90 ≥ 1.00 eta 1.45 ≥ 0.80 eta 1.00 < 0.80
LANDA ETXEBIZITZAK	KALITATEA I.a II.a III.a IV.a V.a	ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.70 ≥ 1.40 eta 1.70 ≥ 0.95 eta 1.40 ≥ 0.80 eta 0.95 < 0.80
BULEGO INDUSTRIALAK	KALITATEA I.a II.a III.a IV.a V.a	ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.40 ≥ 1.25 eta 1.40 ≥ 0.94 eta 1.25 ≥ 0.75 eta 0.94 < 0.75
PABILIOI INDUSTRIALAK	KALITATEA I.a II.a III.a IV.a V.a	ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.45 ≥ 1.20 eta 1.45 ≥ 0.72 eta 1.20 ≥ 0.55 eta 0.72 < 0.55

III. ERANSKINA

ERAIKUNTZEN ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

t	G								
Urte osoak	1. ERABILERA			2. ERABILERA			3. ERABILERA		
	Kategoriak			Kategoriak			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. eranskineko taularen arabera kalkulatzen da.

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

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

IV. ERANSKINA
LAPUEBLA DE LABARCAKO BALIO TAULA:
BIZITEGIRAKO, INDUSTRIARAKO ETA EKIPAMENDURAKO

2025

Eremu fiskal	Lurzuru sailkapena	Izen Toponimikoa	Hirigintza Plangintza	Erabilera global nagusia	Eraikigarritasuna (m2/m2s)	Gutxieneko lurzatia	EREMU BALIOA	
							B.J.O	L.U.8
							€/m2t	€/m2s
1	Bizitegirako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	LP 01- a1	Etxebizitza	Lerrokadurak	100		160,00
2	Bizitegirako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	LP 02, 04 , 05, 11 , 12- a3	Etxebizitza	Lerrokadurak	250		140,00
3	Bizitegirako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	LP 07, 13, 16, 19, - a61	Etxebizitza	0,60	500		50,00
4	Upeltegirako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	LP 06- b21	Kokaleku zaharretako upeltegiak	Lerrokadurak	75		15,00
5	Bizitegirako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	LP 06- a51	Ohiko upeltgi zonaldeko familia bakarreko etxebizitza	Lerrokadurak	75		40,00
6	Bizitegirako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	a51-a52	Garapen txikiko eta familia bakarreko etxebizitza atxikitua				72,00
7	Bizitegirako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	a 4	Etxebizitza kolektiboa			30,00	
8	Industriarako H.L	LAPUEBLA DE LABARCA	LP 21 - b11	Industria intentsiboa	0,70	1.000		35,00
9	Industriarako L.U	LAPUEBLA DE LABARCA	LP 26- b12	Industria isolatua	0,70	1.500		30,00
10	EKIPAMENDUA	LAPUEBLA DE LABARCA		Ekipamendua				8,00
11	ESPazio LIBREAK ETA BERDEGUNEAK	LAPUEBLA DE LABARCA		Espazio libreak eta berdeguneak				5,00
999	BARREIATUA							
		Barreiatua	Etxebizitzarako				35,00	
		Barreiatua	Etxebizitzaz bestelako erabilpenetarako				15,00	
		Barreiatua	Landa etxebizitzarako				20,00	

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 plazei; haiei, baldin eta balioa esleitu 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.

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, beheragoko solairuaren azalera osoa hartzen ez duena eta bertara sartzeko azalera osoa ere hartzen ez duena. Gutxienez 2,20 m-ko altuera librekoa izan behar 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
- 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 azalera) ganbaratzat joko dira baina ez dute lurzoruaren jasanarazpen baliorik izango, salbu eta merkataritza-lonja batetik edo beheko solairuko etxebizitza batetik badatoz edo horiek zatitzea edo sortzea badakarte.

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

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

HEGALAK, TERRAZAK, PORTXEAK ETA ATARIAK

Estalitako espazio horien guztien (betiere estalki finkoa badute) % 100 katastratuko da, baldin itxiak badira 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 urbanizatu 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 etxebizitzaren azpiko garaje komunak, etxebizitzarako sarbide pribaturik ez dutenak.

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

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

GELDI ETA AMAITU GABE DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA ERAIKINAK

Urtebete baino gehiago geldi daramaten eta amaitu gabe dauden eraikuntzetarako eta eraikinetarako, N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko da egoerak iraun bitartean. Koefizientearen balioa 0,80 izango da.

ATIKOAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxadi itxian zein irekian terraza bat edo gehiago erabil ditzaketen etxebizitzaren eraikin kolektiboen atikoan kokatutako etxebizitzak (terrazza horiek atikoaren azpiko solairuaren sabaian egongo lirakeke) N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko zaie. Koefizientearen balioa 1,10 izango da.

BEHEKO SOLAIRUAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxebizitzaren eraikin kolektiboen beheko solairuan (etxadi itxian zein irekian) kokatuta dauden etxebizitzak 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

Etxebizitzaren eraikin kolektibo bat osatzen duten azalera handiko etxebizitzak (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 komunaren ehunekoa aparte):

150 m ² baino azalera handiago eta 250 m ² -ra artekoei (azalera hori barne)	0,90
250 m ² baino azalera handiagoa daukaten etxebizitzak	0,80

Azalera handiko gainontzeko etxebizitzak (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 komunaren ehunekoa aparte):

250 m ² baino azalera handiago eta 350 m ² -ra artekoei (azalera hori barne)	0,90
350 m ² baino azalera handiagoa daukaten etxebizitzak	0,80

SAKONERA HANDIA DUTEN MERKATARITZAKO LOKALAK

0,80ko balio jaitziera koefizientea aplikatuko zaie fatxadako luzera/sakonera luzera 1/3 baino txikiagoa daukaten merkataritza lokalei (eraikuntzen balioaren koefizientearen 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 jaitziera N = 0,80
----------------	--------------------------

AZALERA HANDIA DUTEN PABILOI INDUSTRIALAK EDO NEKAZARITZAKOAK

Azalera handia duten pabilioi 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 komunak ehunekoa aparte):

400 m ² baino azalera handiago eta 800 m ² -ra artekoei (azalera hori barne)	0,90
800 m ² baino azalera handiagoa daukaten pabilioi edo habearteei	0,80

MOTEN DESKRIAPENA KALITATEEN AZALETAN

Materialen azaletan I-etik V-era bitarteko moten deskribapena agertzen den atal bakoitzean datu asko eta desberdinak ageri direla eta, fatxadaren 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 ilaratuetako harria

Errezel horma

Ageriko hormigoi armatuzko horma

Metalezko estaldurak (altzairua, corten altzairua, zinka eta titanioa, titanio hutsa...)

II motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granittoa, 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 (xafiak, polimeroak, zeramikazko lauzatxoak...)

Geruza bakarrekia, material desberdinekin egin

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 lauatzxoak 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 lauatzxoak...)

Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina.

Bistako adreilu arrunta modu jarraian jarrita.

Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauatzxo sinpleak)

SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

d) 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 bakarrekooa, 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, 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, beiratzatu bikoitzik gabea (baina bai beira bikoitzarekin) eta zubi termikoaren hausturarik gabe.

V motako arotz lanak

Burdin margotuzko metala.

TXOSTEN TEKNIKOA

BALIOEZTAPEN TXOSTENA

Lapuebla de Labarca udalerriko lurzoru eta eraikuntzen balioeztapen txostena oinarri hauekin egin da:

1. Urriaren 14ko 51 / 2014 Foru Dekretuaren bidez onetsi ziren hirilurreko ondasun higiezinaren katastro-balioa zehazteko lurzoruaren eta eraikuntzen baloreei buruzko arau teknikoak eta esparru-taula.
2. Hirigintza planeamendua: Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra eta haien aldaketak, garamen plangintzarekin batera.

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

Lurzoruaren balioa finkatzeko, urrats hauek eman dira:

a) HIRI ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGARENPEKO LURZORUA ZEDARRITZEA

Hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua Lapuebla de Labarca udalerriko hirigintza planeamenduaren arabera geratzen dira zedarriturik, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren Legearen arabera ere.

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

Lapuebla de Labarca udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergaren peko hiri lurzoruaren egungo zedarritzapena Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrean egokitzeko, zedarritzapen berri bat egin da, 2024ko urriaren 1eko Foru Gobernu Kontseiluaren 545/2024 Erabakiaren bitartez behin betiko onestu dena..

b) MERKATU AZTERLANA

Lehenengo neurri gisa, merkatu azterlan bat egitea planteatzen da, ondasun higiezinaren uneko egoera ekonomikoa balioesteko eta Balorazio Txosten honetan jasotzen diren eremu fiskal ezberdinen lurzoruaren oinarrizko balioak zehazteko behar diren kalkuluak egiteko.

Balio horiek lortzeko, bai jasanaraziak edo unitarioak izan, egindako merkatu azterlanak etxebizitza kolektiboa, familia bakarreko etxebizitzak, landa tipologiako etxebizitzak, pabilioiak, lokalak, garajeak eta eraiki gabeko orubeak barne hartu ditu. Azterketa egiteko, 2024. eta 2025. urteei dagozkien laginak erabili dira, baina aurkitutako lagin eskasia dela eta (eskaintza eta transmisio balioak), egokitzen jo da 2018. eta 2023. 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 edo industriakoak, eta, halaber, prezio oso ezberdinak eman ditu eremu teoriarik "homogeneo" bakar baten barruan ere..

Lortutako datuen arabera, lagin bolumen handiena Lapuebla de Labarcako herrigunekoak dira, etxebizitza kolektiboko eta aintzinako hiri kokaguneetako eta zabalguneko etxebizitzetakoak, eta horri esker eguneratu ahal izan dira udalerriko eremu horietako bizitegi erabilera zona fiskalei dagozkien balioak. Gainerako zona fiskalei dagokienez, lagin kopurua eta haien ezaugarriak ez dira nahikoak izan balioen oreka berria egiteko; hortaz, zona horietako balioen aldaketa orokorra ezarri da, balio fidagarriak lortu ahal izan diren zonetako joeran oinarrituta.

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.

Balio guztiak Balioespen Txosten honen IV. Eranskinean jasotzen dira.

c) BALIOEN ZONIFIKAZIOA EREMU FISKALETAN

Aurreko txosteneko zonifikaziotik abiatuta, berri bat egin da, indarrean dagoen Hiri Planeamenduan oinarrituta.

Eraikigarritasunari eta gutxieneko lurzatiei dagokienez, kasuan kasuko azpizonetako ordenantzetan batezbesteko deskribatutakoak jaso dira. Katastro balorazioko zonari aplikatu beharreko balioa lehentasunezko erabilera eraikigarriarena edo eraikiarena denez, datu horiek hartzen dira 55/2014 Foru Dekretuak onetsitako koefizienteak aplikatzeko, eta ez dute hirigintza helburuetarako eskumenik.

Eremu fiskal horiek bereizteko, elementu hauek hartzen dira kontuan: herrigune nagusien erdigunetik hurbil egotea; lurzoruaren sailkapena (hiri-lurzorua, urbanizagarri programatua, ekipamendua, sistemak, etb.); Hirigintza Planeamenduak emandako eraikigarritasuna edo aprobetxamendua; erabilera orokor nagusia; hurbileko ingurunea; aurreko aginduan ezarritako eremuekiko konparazioa, etb.

Ekipamenduko , espazio libre eta berdegunetarako zerga zonetan ez dira inolaz ere sartuko bizitegi, merkataritza, industria edo hirugarren sektoreko izaerako irabazizko eta/edo erabilera pribatibokoak.

Udalerriko hiri lurzorua gune bakar batek osatzen du.

Han hainbat bizitegi zona daude, eraikuntza tipologiaren arabera bereiziak. Alde batetik, aintzinako hiri kokaguneen eremua dugu, eraikin atxikiko etxadiz osatua. Etxadi horietan, familia bakarreko eta landa etxebizitzak nahasten dira, eta 1. zona fiskalean sartzen dira. Inguruetan, batetik, 2. zona fiskala dago, Lapuebla de Labarcako herrigunearen zabalguneari dagokiona, eta, nagusiki, familia bakarreko etxebizitza eta landa etxebizitza atxikiaren tipologiakoa da.

Herrigunearen gainerako bizitegi lurzoruan, 3. zona fiskala bereizten da. Zona horren erabilera nagusia familia bakarreko etxebizitza bakartua da.

Zona fiskal horietan guztietan familia anitzeko etxebizitza eraikinak tartekatzen dira, eta horien balorazioa 7. zona fiskalerako ezarritako baldintzen arabera egingo da. Horrela, beste erabilera bat duen edozein eraikin, haren erabilera familia anitzeko etxebizitza bihurtzen bada, 7. balorazio zona fiskalean sartuko da.

Bestalde, zabalgunearen ondoan, upeltegien auzoa dago. Auzo horretan, upeltegi tradizioaletarako eraikinak eta familia bakarreko etxebizitzetarako eraikinak nahasten dira. Eraikin bakoitzari dagokion erabilerearen arabera, 4. eta 5. zona fiskalak esleituko zaizkie, hurrenez hurren.

Industria zonei dagokienez, plangintzak bereizketa hau egiten du: batetik, industria intentsiboko zona bat, zeinari 8. zona fiskala esleitzen baitzaio, eta, bestetik, industria bakartuko zona bat, plangintzaren arabera lurzoru urbanizagarri programatutzat hartutakoa eta 9. zona fiskala esleitu zaiona.

Azkenik, ZF-999 zonarekin izendatutako hiri lurzoru barreiatuak Lapuebla de Labarcako udalerriko lurzoru barreiatu guztia hartzen du, eta oinarritzko eragin balio hauek ditu: 35 €/m², etxebizitzetarakoak; 20 €/m², landa etxebizitzetarakoak; eta 15 €/m² beste erabilera batzuetarakoak.

Eremu fiskal horiek guztiak Balioespen Txosten honen IV. eranskinean daude jasota, eta, lurzoru barreiatuari dagokiona izan ezik, grafikoki ageri dira "Dokumentazio grafikoa" atalean erantsitako eremu fiskalen planoetan.

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

