

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Diputatuen Kontseiluaren 391/2014 Erabakia, uztailaren 22koa, behin betiko onartzen duena ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapan txostena, Erriberabeitiko udalerrirako egindakoa

Maiatzaren 28ko 354/2014 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Erriberabeitiko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapan txostenari.

Aipatutako arauaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Erriberabeitiko Udalarari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2014ko ekainaren 18an bete zen, eta udalak 2014ko ekainaren 24an jaso zuen jakinarazpena.

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

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

ERABAKITZEN DUT

Lehenengoa. Onartzea Erriberabeitiko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapan txostena.

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

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

Vitoria-Gasteiz, 2014ko uztailaren 22a

Diputatu nagusia

JAVIER DE ANDRES GUERRA

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

AITOR URIBESALGO LORENZO

Ogasun zuzendaria

JUAN IGNACIO MARTÍNEZ ALONSO

MEMORIA

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

Era berean, 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 zonaren batean dauden ondasun higiezinaren merkatuko balioaren artean.

Beraz, aldaketa horrek ezinbestez eskatuko du balioespen txosten berriak egitea, foru arau horrek berorrek 11. artikulua 3. idatz zatian zehazten duen moduan. Honako helburu hau lortu behar dute txosten horiek: hutsik dagoen lurzorua katastro balioak eta eraikuntzenak (lurzorua + eraikuntza) erlazioa gordetzea merkatuan izango luketen balioarekin.

Diputatuen Kontseiluaren urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretuak -Diputatuen Kontseiluaren martxoaren 1eko 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatu baitzen— balioesteko arau teknikoak onartu zituen, bai eta lurzorua eta eraikuntzen balioen taula markoa ere, eta horietan arabera izan beharko dute balioespen txostenek.

Udalerrin bakoitzean ondasun higiezinak multzoka balioztatze eta ondasun horietako bakoitzaren katastro balioa kalkulatzeko beharrezkoak diren parametroak zehaztuko dituzte balioespen txostenek.

Hondarreko metodoa da lurzorua balioa ateratzeko erabiltzen den balioesteko metodologia, eta eraikuntzen balioa ateratzeko, berriz, birjartze balioa erabiltzen da; bi kasuetan, merkatuko balioa hartuko da kontuan.

Balioespen txostenak prestatzeko erabiltzen den lan tresna M modulua da. Horri esker, balioen moduluak egoki daitezke, katastro balioak zehaztuz edo aldatuz, uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, xedatutakoaren arabera komenigarria edo beharrezkoa denean; horrela, zorrozki beteko dira merkatuko balioei begiratu behar zaiela dioten lege eskakizunak.

Diputatuen Kontseiluaren urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretuaren bidez, M modulua onartu zen, 510,86 euro/m² izango dena. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan izanda gaur egun ondasun higiezinaren merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen motaren arabera, honako modulu tipoa hauek kalkulatu dira lurzorua balio jasanaraziarentzat: LBJOM1 = 252,10 euro/m² eta LBJOM2 = 155,14 euro/m²; eta eraikuntzen balioaren modulu tipoa: EOM = 443,97 euro/m².

Horrela, bada, gorago aipatutako legeko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira ERRIBERABEITIA udalerrirako:

LBJOM2 - Lurzorua Balio Jasanaraziaren Oinarrizko Modulua: 155,14 euro/eraikitako m²

EOM - Eraikuntzen Oinarrizko Modulua: 443,97 euro/eraikitako m²

Lurzorua eta eraikuntzen balioak zehaztearen multzoko balioespenari begira udalerrian egin den azterketa tekniko eta ekonomikoak ondorio hauek eman ditu:

LURZORUAREN BALIOAK

| | ERABILERA | HL | | L. URBANIZAGARRIA | | BARREIATUA |
|-----|--------------|-------|--------|-------------------|--------|------------------------|
| | | GEH. | GUTX. | GEH. | GUTX. | |
| BJO | Bizitegiak | 212 | 150 | | | Etxebizitza |
| | Merkataritza | | | | | 46,02 € |
| | Bulegoak | | | | | Beste erabilera batzuk |
| | Industria | | | | | 18,37 € |
| | Garajea | | | | | Landa etxeb. |
| | Ekipamendua | | | | | 29,29 € |
| | | | | | | |
| LUB | Bizitegiak | 63,00 | 105,00 | 63,00 | 105,00 | |
| | Industria | 39,00 | 46,00 | | | |
| | Ekipamendua | 13,00 | 13,00 | | | |

Balioespenerako arau teknikoan 19. arauaren arabera udalerrri horretarako aukeratutako koefizienteen eta lurzoruen balioen tartea eta goiko balio horiek alderatuta, han adierazitako mugen barruan gelditzen direla ikusenezake.

Lurzoruen balioaren koefizienteen tartekak

| UDALERRIRAKO LBJOM | GEHIENEZKOAK, LURZORUAREN ERABILEREN ARABERA | | | | | GUTXIENEOA, ERABILERA EDOZEIN DELA ERE |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|--------------------|------------------|--|
| 155,14 €/m ² eraikia | Bi250 387,85 € | I150 232,71 € | Bu630 977,38 € | M670 1.039,44 € | T405 628,32 € | 3 4,65 € |

Non: Bi : Bizitegiak M: Merkataritza
I: Industria T: Turismoa
Bu: Bulegoak

Lortutako lurzoruen balioak 15 zerga zonatan banatzen dira, zeinak txostenaren IV. eranskinean jasota dauden. Zona horietako bat barreiatuari dagokiona da, eta horrek hiru balio ezberdin biltzen ditu. Zerga zona bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta, kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, hala badagokio, taulan jasoko den kokapen faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udalerrri osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua (EOM) 443,97 euro/ m² eraikia da.

$$EOM = 443,97 \text{ euro/ eraikitako m}^2$$

Modulu hau 1.1.2 eraikuntza motari dagokio; ERABILERA: bizitegiak; MOTa: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxiko eraikuntza; KATEGORIA edo KALITATEA: 3. kategoria edo erdi mailakoa.

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

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

BALIOESPEN IRIZPIDEAK

1. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1. Sarrera.

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, 3. artikuluko 2. idatz zatian zehazten du zerga kontuetarako hiri lurzoruaren zein den: Lurzoru mota horren balioa zehazteko, bi prozedura hauek erabili ahal izango dira:

- a) Hondarreko metodoaren aplikazioa.
- b) Merkatuko balioaren kalkulua.

1.1.1. Hondarreko metodoa

Hondarreko metodoaren bidez aterako da lurzoruak poligono, kale, kale tarte edo zona edo inguru bakoitzean daukan balio jasanarazi oinarritzkoa. Horretarako, ondasun higiezinaren guztirako zenbatekoari eraikuntzaren kostuaren zenbatekoa, gastu orokorrak eta sustapenaren irabaziak kenduko zaizkio.

1.1.2. Merkatuko balioa

Lurzoruaren balioa merkatuko prezioaren arabera zehazteko, merkatu azterlanek emandako informazioa erabiliko da, edo merkatuko beste balio batzuekin alderatuko da, eta esperientziak esandakoari jarraituko zaio.

1.2. Zehaztu beharreko lurzoruaren balioak

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, 1. artikulua-ren a) idatz zatian zehazten du orokorrean zein lurzoru har daitekeen hiri ondasun higiezinat. Artikulu horren edukia ulean uneko udalerraren hirigintza planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu beharko da udalerririk horretan diren lurzoru moten balioespena egin ahal izateko.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa kontuan hartuta, lurzoruaren balio hauek zehaztu beharko dira balioespen txostenean:

1.2.1. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarri programatua

Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarri programatua zenbat zerga zonatan banatzen diren, horietako bakoitzaren lurzoruaren balioa zehaztu behar da, guzti horiek hirigunearen barruan egon ala ez.

Lurzoruaren balioa honela zehatz daiteke:

- a) Merkatuko prezioaren bidez.
- b) Hondarreko metodoaren bidez.
- c) Merkatuan mugimendurik ez dagoenean, hurbileko beste balio batzuekin alderatuta.

1.2.2. Lurzoru barreiatua.

Lurzoru barreiatua hau da: hiri lurzorutik edo lurzoru urbanizagarri programatutik kanpo egonik, ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako eraikuntzek hartuta dagoen lurzoruaren.

Hiru egoera edo erabilera izan ditzake:

- a) Etxebizitzarako erabilera.
- b) Etxebizitzaz bestelako erabilerak.

c) Landa etxebizitzetarako erabilera.

Kasu horietan guztietan, merkatuko prezioen arabera balioetsiko da lurzorua, eta udalerrri osorako balio bakar bat ezarriko da.

Lurzoru mota horren balioa ateratzeko, erabilera jakin bateko azalera eraikiari dagokion balio jasanarazia aplikatuko zaio.

1.3. Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarri programatua

1.3.1. Zerga zonak.

ERRIBERABEITIA udalerrian ondasun higiezinaren gaineko zergaren ondorioetarako egin zen zerga horren kargapeko lurzoruaren mugaketaren arabera, udalerrri horretako hiri lurzorua honakoek osatzen dute: hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarri programatuen dauden 14 zerga zonak, eta lurzoru barreiatuan dagoen zerga zona batek.

Ondasun higiezinaren gaineko zergari lotuta dago hiri lurzoru guztia, daukan eraikuntza mota zeinahi delarik, bai eta inolako eraikuntzarik ez badauka ere.

1.3.2. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarri programatuaren balioa

Txostenaren IV. eranskinean dago jasota ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako hiri lurzoruaren mugaketaren baitan sartuta dauden 15 zerga zonentzat ezarri den hiri lurzoruaren balioa.

1.3.2.1. Erabilitako balioak:

A) Zonetako balioak: erreferentziazko balioak dira, zonaren batez besteko ezaugarriak adierazten dituzte, edo hirigintzako planeamenduaren arabera zehaztutako lurzati motari dagokion balioa. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Zerga zonako balio jasanarazi oinarritzkoa.

BJO siglez adieraziko da.

b) Zerga zonako unitate balio oinarritzkoa.

UBO siglez adieraziko da.

BJOrik ezean, UBOa aplikatuko da, hirigintzako baldintzen edo merkatuko batez besteko balioen arabera.

B) Kaleetako, kale tarteetako eta inguruetako balioak: zonako balioen zehaztapena dira finen, eta finka bakoitzari aplikatzekoak diren balioen kalkulua egiteko erabiliko dira. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Kaleetako, kale tarteetako eta inguruetako balio jasanarazia.

KBJ siglez adieraziko da.

b) Kaleetako, kale tarteetako edo inguruetako unitate balioa.

KUB siglez adieraziko da.

KBJrik ezean, kale, kale tarte edo inguru bakoitzeko UBOa zehaztuz aterako da KUBa.

C) Lurzatietako balioak: lurzati edo finka jakin baten lurzoruaren balioa ateratzeko erabiliko da. Bi balio hartzen dira kontuan:

a) Lurzatiaren balio jasanarazia.

LBJ siglez adieraziko da.

b) Lurzatiaren unitate balioa.

LUB siglez adieraziko da.

LBJrik ezean, balioesteko arau teknikoen 10. arauari jarraituz KUBari aplikatzekoak zaizkion zuzenketa koefizienteak ezarri aterako da LUBa.

1.3.2.2. Bizitegi erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m²) dagokio; eta gauza bera merkataritzarako, bulegoetarako edo bestelako erabileretarako. Zerga unitateen lurzoruaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga unitatearen azalera eraikia –guztien elementuen zati proportzionala barne– bider lurzoruaren balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

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

Hainbat balio jasanarazi dagoenean (bizitegietakoa, merkataritzakoa, bulegoetakoa, gara-jeetakoa, eta abar), bizitegietako erabilera duen lurzoruaren balio jasanarazia aplikatuko zaie guztiei, honako hauei izan ezik:

Merkataritzako balio jasanarazia duten erabilerak:

114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeetako balio jasanarazia duten erabilerak:

115, 221, 222.

Bulegoetarako balio jasanarazia duten erabilerak:

311, 312, 321, 322, 331.

Industriarako balio jasanarazia duten erabilerak:

211, 212, 231, 232.

Zona hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori: 5, 10 eta 999.

Unitate balioa lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da (metro koadroa). Edozein lurzortiren balioa honela aterako da: azalera lurzoruaren metro koadroaren prezioarekin biderkatuta.

Balio jasanarazirik ez duten gainerako zerga zonetarako ezarri da unitate balio hori.

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

1.3.3. Egoera bereziak.

1.3.3.1. Lurzoruaren balio jasanarazirik gabeko elementuak.

Oro har, sotoek, erdisotoek eta lurrazpiko eraikuntzek, edozein erabileretakoak direla ere, ez dute lurzoruaren balio jasanarazirik izango, IV. eranskinaren balioen taulan besterik aipatzen ez bada (baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

Era berean, honako erabilerak ere ez dute lurzoruaren balio jasanarazirik izango: 521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038 eta 1039; eta lurzoru barreiatuan 1041 erabilerak eta nekazaritzarako erabilera baino ez duten eraikuntzak (baldin eta balio jasanarazia erabiltzen bada).

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

a) Landa erabilerako eraikina eta estalkipeko solairua bada.

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

– ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak.

– etxebizitzarekin komunikatuta daudenak.

- 30 m² baino azalera handiagoa dutenak.
- bigarren, hirugarren edo hortik gorako trasteleku unitatea direnak.

1.3.3.2. Eraikuntza urriko edo nabarmenki aprobetxatu gabeko lurzatiak.

Lurzati jakin batean ez bada plan orokorrean jasotako eraikigarritasuna ahitu, lurzatiaren balioa eraikigarritasun hori kontuan hartuta ezarriko da, txosten honetako 1.3.5.1 c) idatz zatian adierazten den moduan, baldin eta eraikigarritasun hori gauzatu ahal bada.

1.3.3.3. Behar baino eraikuntza gehiago dituzten lurzatiak.

Planeamendu honek utzitakoa baino azalera eraiki handiagoa duten lurzatiaren balioestea azalera eraiki guztiari BJOa (balio jasanarazia) aplikatuz egingo da.

1.3.4. Lurzoruaren balioari aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak.

1.3.4.1. 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 urbanizagarri programatuan:

- 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, hitzarmen edo/eta berriro lurzaticatze proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.
- 0,90, urbanizazio proiektua badu.

b) Hiri lurzoruaren:

- 0,75, behin betiko onartutako barne erreformarako plan berezirik ez badu, plan hori derigorrean idatzi beharrekoa denean.
- 0,75, behin betiko onartutako hitzarmen edo/eta berriro lurzaticatze proiekturik ez badu, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean.

1.3.4.2. Balio jasanaraziaren bidez balioetsitako lurzorua.

Lurzoruaren balio jasanaraziak berekin daramatza ondasun higiezin baldintzapetzen duten ezaugarri gehienak, eta horregatik, hurrengo idatz zatiko A eta B koefizienteak baino ez dira aplikatuko.

1.3.4.3. Unitate balioaren bidez balioetsitako lurzorua.

Lurzoruaren merkatuaren ezaugarrien ondorioz, bidezko denean, ondoko zuzenketa koefizienteak aplikatuko dira:

A) Bide publikora ematen duten fatxada batzuk dituzten lurzatiak.

Eraiki gabeko lurzatiak balioesteko, 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) Fatxadaren luzera.

Lurzatiaren 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, Balioespen Txosten honek IV. eranskinean zehaztutako gutxieneko luzera.

Ez da, inolaz ere, 0,6tik beherako koefizienterik aplikatuko.

C) Forma irregularra.

Lurzati baten ezaugarri geometrikoak direla-eta ezin denean, edo zaila denean, planeamenduak ezarritako errendimendua lortu, 0,85eko zuzenketa koefizientea aplikatuko da.

D) Gehiegizko sakonera.

Etxadi itxian eraikitzeako antolatutako lurzatiak. Ohikoa baino sakonera handiagoko lurzatietan, 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

Non: S lurzatiaren sakonera baita

O_s : udalerriko edo zona horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienekoaz bestelako azalera.

Eraikuntza irekiaren arabera antolatutako lurzatietan, planeamenduan –edo, hori ezean, ohi-turaz– ezarritako gutxieneko azalera (GA) bestelako azalera (A) badute, honako koefizienteak aplikatu ahal izango dira:

$A/GA \leq 2$ 1,00

$A/GA > 2$ 0,70 (2 GA baino azalera handiagokoei aplikatzeko)

F) Aldi batez ezin eraikitzea.

Behar bezala arrazoitutako hirigintzako edo legezko inguruabarrak medio, azalera osoan edo zati batean eraiki ezin den lurzatietan, 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzatiaren zatiari, inguruabar horiek dirauten artean.

1.3.4.4. Aplikazio eremua.

A, B, C, D, E eta F zuzenketa koefizienteak ERIBERABEITIA udalerriko LU (lurzoru urbanizagarria) osoan aplikatuko dira.

Ez dira aplikatzekoak izango lurzoru urbanizagarri programatuan, edo barne erreformarako plan berezirik edo berriro lurzatiak, hitzarmen eta bestelako proiekturik ez duen hiri lurzoru; alegia, 1.3.4.1 idatz zatiko koefizienteren baten aplikazioa izan duten lurzatietan.

1.3.5. Lurzoruaren balioa lortzeko eskema.

1.3.5.1. Balio jasanaraziaren bidez.

a) Lurzati eraikian eta eraikigarritasuna ahiturik duen lurzati:

| | | | | |
|--|---|-------------------------------|---|---------------|
| Guztien elementuetako z.p. arekin eraikitako azalera | X | Lurzatiaren balio jasanarazia | X | Koefizienteak |
|--|---|-------------------------------|---|---------------|

b) Eraiki gabeko lurzati:

| | | | | | | |
|---------------------|---|-------------------|---|-------------------------------|---|---------------|
| Lurzatiaren azalera | X | Eraikigarritasuna | X | Lurzatiaren balio jasanarazia | X | Koefizienteak |
|---------------------|---|-------------------|---|-------------------------------|---|---------------|

c) Eraikuntzak eduki bai, baina eraikigarritasuna ahitu gabe badauka, bi egoera aurki daitezke:

1. Gainerako eraikigarritasunaren eskubidea kontuan hartzen ez bada, a) idatz zatian adierazitako moduan jokatuko da.

2. Gainerako eraikigarritasunaren eskubidea kontuan hartzen bada: eraikuntzadun zatian a) kasuaren moduan jokatuko da, eta eraikitzeke dagoen zatian, b) kasuaren moduan.

1.3.5.2. Unitate balioaren bidez.

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko lurzatian.

| | | | | |
|---------------------|---|----------------------------|---|---------------|
| Lurzatiaren azalera | X | Lurzatiaren unitate balioa | X | Koefizienteak |
|---------------------|---|----------------------------|---|---------------|

1.3.5.3. Lurzoru barreiatua.

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

| | | | | |
|-----------------------------|---|---|---|------------------------------------|
| Eraikinaren azalera eraikia | X | Balio jasanarazia, erabileraren arabera | = | Egotz daitekeen lurzoruaren balioa |
|-----------------------------|---|---|---|------------------------------------|

Ez da aplikatuko 1.3.4. idatz zatian aipatzen den zuzenketa koefizienteetako bakar bat ere.

ERRIBERABEITIA udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

| | |
|--|---------------------------|
| – Etxebizitzetarako erabilera | 46,02 euro/m ² |
| – Etxebizitzaz bestelako erabileretarako | 18,37 euro/m ² |
| – Landa etxebizitzetarako erabilera: | 29,29 euro/m ² |

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 lurzoruarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoaren artean.

Horrela ateratako azalera lurzatiarena baino txikiagoa bada, bien arteko aldea landa ondasun higiezinaren gaineko zergari lotuta egongo da.

ERRIBERABEITIA udalerrirako lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m² da.

1.3.5.4. Ekipamenduetarako sistema orokorrak.

Ekipamenduetarako lurzatiak 11 zerga zonan sartu dira, dagokien unitate balioarekin. Lurzati horiei ez zaie aplikatuko 1.3.4. idatz zatian aipatzen den zuzenketa koefizienteetako bakar bat ere.

2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

2.1. Oro har kontuan hartzekoak.

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

a) Eraikuntzako metro koadroko kostua, gaur egungoa; honako ERABILERA duen eraikin baten berdina izango da: bizitegiak; MOTA: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: Erdikoa (3. kategoria)

b) Baliokidetasunak, ERABILERAren, MOTAre, MODALITATEaren edo KOKALEKUaren eta KALITATEaren arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko lerroaldean eredutzat hartutako eraikinaren artekoak (I. eranskinean jasotako koefiziente taularen arabera).

c) Balioespena egiten den urtea baino lehen eraikitako eraikinen kostua zehazteko, eraikuntza berrien egungo kostuari balioaren koefiziente murriztaileak aplikatzea.

Aipatu berri diren taulok Diputatuen Kontseiluaren urtarrilaren 18ko 2/1994 Dekretuaren bidez ezarri ziren, eta, beraz, eraikuntza tipoaren (edo modulua) m²-aren egungo kostua zehaztu eta kasu bakoitzean eraikin jakin baten kalitatea zehazteko erabiliko diren elementu objektiboak (II. eranskina) finkatu baino ez da egin behar.

2.2. Eraikuntza modulua edo metro koadroaren egungo kostua (EOM).

Eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzat: ERABILERA: bizitegiak; MOTA: hiriko etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia eta KALITATEA: erdikoa (3. kategoria), 443,97 euro/eraikitako m² ezartzen da ERRI-BERABEITIA udalerrirako eta 2015 urterako.

$$EOM = 443,97 \text{ euro/eraikitako m}^2$$

Honakoari esaten zaio azalera eraikia: eraikin baten perimetro hormen kanpoko lerroaren barruan sartzen den azalerari eta, hala badagokio, artekormen ardatzaren barruan sartzen den azalerari, argi patioei dagokien azalera kenduta.

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

Estalkiarteko solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabilera arabera eraikuntza balioa izango dute, 1.3.3.1. puntuari aipatutako trastelekuak edo ganbarak izan ezik.

1,50 m baino altuera txikiagoa duten espazioak ez dira azalera eraikitat hartuko.

2.3. Eraikuntzen kalitatea.

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

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

Txosten honetako II. eranskinean kalitateen orriak daude jasota, bai eta koefizienteen tarteak ere, eraikuntzen kategoria haien erabilera nagusiaren arabera ateratzeko: Etxebizitza kolektiboa - Familia bakarreko etxea - Landa etxea - Industria bulegoa - Industria pabiloia - Lurzati eta eraikuntza bereziak.

Zenbait eraikin eta eraikuntza lanek, dituzten eraikuntzako ezaugarriak direla medio, kalitate ezaugarrien orri eta instalazio bereziak beharko lituzkete. Hortaz, asko ere ez direnez, eta gehienetan eraikin eta eraikuntza bereziak direnez, zuzen-zuzen eta alderaketaz finkatuko da kategoria. Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuko teknikariek egotziko diete kategoria. Eraikin eta eraikuntza horiek honako erabilera kodeen arabera definitzen dira:

331, 421, 422, 431, 432, 511, 512, 521, 522, 531, 541, 542, 611,
621, 622, 631, 632, 711, 712, 721, 722, 731, 732, 811, 812, 821,
822, 831, 832, 911, 912, 921, 922, 931, 932, 1011, 1012, 1021,
1022, 1032, 1035, 1036, 1037.

2.4. Eraikinen balioespena.

2.4.1. Eraikinak birjartze metodoaren bidez balioesteko, egun duten kostua kalkulatu da, EOM moduluaren, erabilaren 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.

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

2.4.3. 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.

2.5. Eraikuntzaren balioa ateratzea.

Eraikuntza baten katastro balioa honakoaren arabera aterako da: azalera eraikia, guztien elementuei dagokien zati proportzionala barne, eraikuntza modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizientea, antzintasun koefizientea eta mantentze egoera.

| | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------------|
| Guztien elementuetako z.p.arekin eraikitako azalera | X | Eraikuntza modulua | X | Erabilera eta kalitate koefizientea | X | Antzintasun koefizientea | X | Mantentze egoeraren koefizientea | = | Eraikuntzaren katastro balioa |
|---|---|--------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------------|

2.6. Eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

2.6.1. Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) Eraikuntzaren antzintasuna.

Egotzitako balio tipoa zuzendu egingo da eraikuntzaren antzintasuna haztzen duen koefizientearen arabera, ERABILERA nagusia eta eraikuntzaren kalitatea edo kategoria kontuan hartuz.

III. eranskineko taulan daude jasota koefiziente horiek.

Eraiki, berreraiki edo erabat birgaitu zenez geroztik igarotako urte osoak zenbatuko dira antzintasuna adierazteko. Txosteneko balioen eguneraketaren ondorioetarako, txostena onartu ondoko urteko urtarrilaren 1ean zenbatuko da antzintasuna.

Birgaitzea eta erreforma.

Esparru bakarra ezarri beharra dago balizko erreformekin eta birgaitzearekin uler litekeena definitzeko; horretarako, honako egoerak bereziko ditugu:

* Erabateko birgaitzea.

Erabateko birgaitzea izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaitzetan jotzen duenaren arabera; horrelakorik ez dagoenean, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren ehuneko 75 baino handiagoa denean eta, gainera, eraikuntza lanaren ezaugarriak direla eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren 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 %75 edo hori baino gutxiagoa izanik.

* Erreforma ertaina.

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

* Erreforma txikia.

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

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

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

non: 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 birgaitzearen kasuan.

H) Mantentze egoera.

Normala: 1,00

Edozein antzinasun dutela ere, konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak.

Hala moduzkoa: 0,85

Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragin gabe.

Txarra : 0,50

Konponketa handi samarrak behar dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragiten dietenak.

Aurri egoerakoak : 0,00

Legez aurri egoeratzat jo diren edo nabarmenki bertan bizitzeko egokiak ez diren eraikuntzak.

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

2.7. Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa koefizienteak.

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

2.7.1. Honakoak dira aipatutako zuzenketa koefizienteak:

l) 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. 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) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

Hutsarte guztiak lurzatiko patiora edo, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita izateagatik barruko etxebizitzatzen edo lokaltzen hartutakoetan aplikatuko den koefizientea 0,75 izango da.

K) Karga bereziak jasaten dituzten finkak.

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

Babes osoa (mantentzeari dagokiona; elementuak konpontzeko, zaharberritzeko, mantentzeko edo finkatzeko obrak baimentzen dira): 0,70

Egitura babesa (erabileraren aldaketari edo berrantolaketari dagokio): 0,80

Ingurumen babesa (hustuketa bidezko berritzeari edo barne ordezkapenari dagokio, baita kanpoko itxituraren erreproduzio formalari ere): 0,90

Koefiziente hori ez da aplikatuko oin berriko eraikinak egitea onartuta dagoenean.

L) Kanpoko egoera bereziek eragindako finkak.

Egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabetasunek, edo erabile-
ragatik antolamenduz kanpo egoteak eragindako finketan, egoera horrek iraun bitartean, 0,80 koefizientea aplikatuko da; urtero egiaztatu beharko da egoera hori.

Koefiziente hau ez da aplikatzekoa izango lurzoru urbanizagarri programatuan, edo barne erreformarako plan berezirik edo berriro lurzutatitze eta hitzarmen proiekturik ez duen hiri lurzorian; alegia, 1.3.4.1. idatz zatiko koefizienteraren baten aplikazioa izan duten lurzatietan.

Eraiki gabeko lurzoruaz edo unitate balioen arabera balioetsitako lurzoruaz den bezainbatean, koefiziente hori ezin izango da F) koefizientearekin batera aplikatu.

M) Barruko egoera bereziek eragindako finkak.

Errentan eman eta nahitaezko luzapenaren pean diren ondasunei, orobat usufruktu, administrazio emakida edo antzeko beste edozein karga daukatenei, 0,70 koefizientea aplikatuko zaie, egoera horrek dirauen artean.

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

N) Balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea.

Aurreko arauak aplikatuta ateratako emaitzak ondasun higiezinaren merkatuaren arabera doitzeko aplikatuko da koefiziente hau; batetik, merkatuan eskaria handia delako edo eraikuntzako ezaugarriak kalitate handikoak direlako eta antzeko produkturik ez dagoelako gehiegizko prezioak gertatzen direnean hori aintzat hartzearen, eta, bestetik, merkatuan eskaririk ez dagoelako edo ondasuna utzita dagoelako prezio txikiegiak gertatzen direnean hori ere ebaluatzeko.

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

Balio galera koefizienteak: $0,50 \leq N < 1,00$

Merkataritzako lokaletan (1.3.2.2. idatz zatian definitutako 114tik eta 722ra arteko erabilerak), baldin eta fatxadaren luzera eta hondoaren luzeraren arteko erlazioa $1/3$ baino txikiagoa bada, 0,80 balio galera koefizientea aplikatuko da.

$$FaL/HoL < 1/3 \text{ Balio galera} = 0,80$$

0,70 balio galera koefizientea aplikatuko da merkataritza lokaletan ere (aurrez aipatutako erabilerak), baldin eta sotoko edo erdisotoko solairuan badaude (horrelakotzat hartuko dira teilatua sestratik metro bat eta berrogeita hamar [1,50] zentimetro baino gutxiagora dutenak).

O) Salmentaren gehienezko prezioa administrazioak ezarrita duten ondasun higiezinak.

Lurzoruaren balioaren eta eraikuntzaren balioaren (Lb eta Eb) batuketari honako zuzenketa koefizientea aplikatu ahal izango zaio:

$$\frac{\text{Salmentaren gehienezko prezioa}}{\text{Lb} + \text{Eb}}$$

Koefiziente hori aplikatu ahal izateko salmentaren gehienezko prezioa egiaztatu behar da, eta horretarako organo eskudunaren ziurtagiria aurkeztu beharko da, balioa norberari zuzenean jakinarazi zitzaion urteko urtarrilaren 1eko egoerari buruzkoa; ondasun higiezinaren babes erregimena zein egunetan amaitzen den ere egiaztatu beharko da, higiezinaren halako erregimenaren babespean badago.

2.7.2. Aurreko 2.7.1. idatz zatian jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak bada, bat bakarrik aplikatu ahal izango da, I) eta N) koefizienteen kasuan izan ezik. Koefiziente bat baino gehiago aplikatu ahal den gainerako kasuetan, balio galera handieneko koefizientea aukeratuko da.

3. KATASTRO BALIOA ATERATZEKO PROZESUA

Ondasun higiezin baten katastro balioa ateratzeko, batu egingo dira lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro balioak, 2.7.1. idatz zatiko koefizienteekin zuzenduak, eta Balioespen Txosten honetako xedapenen arabera ezarriko dira.

Hona hemen: $KB = LB + EB$)

3.1. Merkatuko erreferentzia

Higiezinaren merkatua egonkorra denean, higiezinaren sustapenaren ondoriozko ondasun baten merkatuko balioa, Balioespen Txosten honen ondorioetarako, honela kalkulatu da:

$$MB = (LB+EB) \cdot k$$

non: MB: Merkatuko balioa; LB: Lurzoruaren merkatuko balioa;

EB: Eraikuntzaren kostuak eta K: Merkatuko koefizientea

Disputatuen Kontseiluak urtarrilaren 18an emandako 2/1994 Foru Dekretuaren bidez onartutako balioesteko arau teknikoetan eta balioen taula markoan, 16.1 arauan, hain zuzen, honela dio: Produktu higiezinaren osatzean parte hartzen duten faktore guztiak kontuan hartuta, honela adieraz daiteke:

$$Sb = 1,40 (Bj + Eb) \cdot Kf$$

non: Sb: Salmenta balioa edo merkatuarena; Bj: Lurzoruaren balio jasanarazia; Eb: Eraikuntzaren balioa; eta Kf: Kokaleku faktorea,

edo beste era batera esanda $MB = 1,40 (LB+EB) \cdot Kf$

Uste badugu udalerriri batean Kf-ak ez duela eragiten, haren balioa 1 izango da eta, beraz, aurreko formula honela geratuko da:

$$MB = 1,40 (LB+EB)$$

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, honela xedatzen du 7.1 artikuluan: "Hiri ondasun higiezinaren katastroko balioa lurzoruaren eta eraikuntzaren balioa izango da".

Hau da: $KB = (LB+EB)$

non: KB: Katastro balioa; LB: Lurzoruaren balioa, eta EB: Eraikuntzaren balioa.

Bi formula horiek kontuan hartuta:

$MB = 1,40 (LB+EB) = 1,40 KB$; beraz, $KB = MB / 1,40$ edo, beste modu batera esanda, $KB = 0,71 MB$. Hori biribilduz gero:

$$KB = 0,70 MB$$

Hortaz, katastro balioa lurzoruaren balioaz eta eraikuntzen balioaz osatua egonik eta merkaturako balioaren koefizientea (k) 1,40 bada, katastro balioa merkaturako balioaren (higiezinaren sustapenaren ondoriozko hiri ondasun higiezin batena) % 70 izango da. Horiek horrela, Higiezinaren Katastroaren Legearen testu bateratuak (martxoaren 5eko 1/2004 LED) 23.2 artikuluan exijitzen duena betetzen da, izan ere, artikulua horretan xedatzen da higiezinaren katastro balioak ezin duela izan merkaturako balioa baino handiagoa.

Txosten honen hasieran adierazitakoaren ildotik, ondasunaren merkaturako balioetik abiatu eta hondarreko metodoaren bidez lurzoruaren balioa ateratzeko, balio hori honela osatuta dagoela ulertzen da: $MB = LB + EB + GOSI$. Formula horretan, Lb (lurzoruaren balioa) MBren % 20 inguru da; Eb (eraikuntzaren balioa), berriz, MBren % 50 inguru; eta GOSI (gastu orokorrak eta higiezinaren sustapenaren irabaziak) MBren % 30 inguru. Azterketa horretatik honakoa ere ondorioztatzen da: LB eta EB balioen arteko batura produktu higiezinaren balioaren % 70 da. Eta $(LB + EB) = KB$ denez, aurreko formulatik $MB = MBren \% 70 + MBren \% 30$ aterako da. Beraz,

$$KB = (LB + EB) = 0,70 MB$$

Horregatik, merkaturako erreferentziaren (ME) koefizientea 0,70 da.

$$ME = 0,70$$

Eraiki gabeko lurzoruaren kasuan, produktu higiezin amaitua lortzeko inolako irabazirik ez gasturik ere ez dagoenez, ateratzen den lurzoruaren balioa merkaturako balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea ($ME = 0,70$) aplikatu beharko litzateke katastro balioa adierazitako merkaturako balioaren % 70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzoruera eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko ez da egoten inolako irabazirik ez gasturik, familia bakarreko bizitegiak edo industriako erabilerako lurzatiaren kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz gauzatzen da eraikuntza, besterik gabe. Horrekoetan, lurzoru horren merkaturako unitate balioetako bada, lurzoruaren eta eraikuntzaren (balego) batuketaren emaitzari ere aplikatuko zaio $ME = 0,70$ koefizientea, salmenta prezioan eragin handiago baitute azalerak eta lurzatiaren formak gauzatu ahal den eraikigarritasunak baino, eta kontuan hartu behar baita balioespen txosteneko UBak merkaturako aurkitutako benetako prezioa izan behar duela, eta balizko eraikuntzaren prezioan lanak gauzatzeko kostua, kontrataren irabaziak, profesionalen ordainsariak eta eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa sartuta egongo direla. Halaber, lurzoru barreiatua bada, eta bertan lurzoruaren balioa era berezian kalkulatu bada, $ME = 0,70$ koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari, bai eta eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzoruaren balioa bai lurzoru barreiatuaren balioa jasanaraziak erabiliz gero, ME faktorea aplikatuta egongo da, jada; eta puntu honetan azaldu-takoaren barruan unitate balioak erabiliz gero, bai hutsik den lurzoruaren balioa bai lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen batuketak –lurzoruera eraikita dagoenean– ME faktorea eraman beharko dute aplikatuta, aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak gorabehera.

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

| ERABILERA | E R A I K I N A K | | | M A I L A | | | | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| | KLASEA | | M O T A | 1.a | 2.a | 3.a | 4.a | 5.a | | |
| 1 Etxebizitza | 11 | Hiri etxebizitza kolektiboak | 111 | Eraikuntza irekia | 1,72 | 1,38 | 1,05 | 0,90 | 0,75 | |
| | | | 112 | Etxadi ibxian | 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 ibxian | 1,87 | 1,50 | 1,15 | 1,00 | 0,85 | |
| | | | 123 | Behoko salairuko garaje eta aterpeak | 1,05 | 0,87 | 0,68 | 0,57 | 0,45 | |
| | | | 124 | Etxebizitza erabilera eskusiboa | 1,35 | 1,12 | 0,90 | 0,75 | 0,60 | |
| | | | 125 | | | | | | | |
| | 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 |
| | | | | 221 | Garajeak | 1,15 | 0,92 | 0,70 | 0,60 | 0,50 |
| | | | | 222 | Aparkalekuak | 0,85 | 0,68 | 0,50 | 0,42 | 0,35 |
| | | | | 231 | Zerbitzuguneak | 1,80 | 1,52 | 1,25 | 1,12 | 1,00 |
| 3 Bulegoak | 31 | Eraikin eskusiboa | 311 | Askotariko bulegoak | 2,00 | 1,72 | 1,45 | 1,22 | 1,00 | |
| | | | 312 | Bulego unitarioak | 2,20 | 1,87 | 1,55 | 1,32 | 1,10 | |
| | | | 321 | Etxebizitzarekin batera | 1,80 | 1,32 | 1,25 | 1,07 | 0,90 | |
| 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 | |
| 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 | |
| 6 Ikuskizunak | 61 | Hainbat | 611 | Estaliak, estaligabeak | 1,90 | 1,60 | 1,35 | 1,12 | 0,95 | |
| | | | 621 | Kluba, Dantzalekuak, Dantzalekuak | 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 | |
| 7 Turismoa | 71 | Bizitokiarekin | 711 | Hotelak, Ostatuak, Motelak. | 2,85 | 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 | |
| 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 Kongsultategiak | 2,40 | 2,05 | 1,70 | 1,45 | 1,20 | |
| 9 Kultura eta Erijiioa | 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 | |
| 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 | Administraziokoak | 2,00 | 1,72 | 1,45 | 1,22 | 1,00 | |
| 10 Eraikin Bereziak | 103 | Izaera berezikoak | 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 | |
| | | | 1033 | Azpiestazio elektrikoa | 0,14 | 0,10 | 0,06 | 0,045 | 0,03 | |
| | | | 1034 | Ur araztegia | 1,45 | 1,10 | 0,73 | 0,48 | 0,22 | |
| | | | 1035 | Kanpinak | 0,12 | 0,10 | 0,08 | 0,06 | 0,04 | |
| | | | 1036 | Golf zelaiak | 0,05 | 0,04 | 0,03 | 0,022 | 0,015 | |
| | | | 1037 | Lorezaintza | 0,08 | 0,06 | 0,05 | 0,035 | 0,025 | |
| | | | 1038 | Siloak eta Solidoetarako biltegiak (T.M.) | 0,14 | 0,12 | 0,10 | 0,077 | 0,055 | |
| | | | 1039 | Likido eta gas biltegiak (M3) | 0,13 | 0,11 | 0,09 | 0,067 | 0,045 | |
| | | | 1041 | Eraikin xumeak | 0,37 | 0,32 | 0,27 | 0,22 | 0,17 | |
| | | | 1051 | Autobideak | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |  |
| | | | 1061 | Urtegiak, Presak,.... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |  |
| | | | 1071 | Parke Eolikoak | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |  |

**KATEGORIA ateratzeko
KALITATEEN ORRIAK**

**ETXEBIZITZA
KOLEKTIBOA**

| FATXADAKO MATERIALAK | IGOGAILUA | ATEZAINA | BEROGAILUA UR BEROA | SARRERAKO ATEAK | ATARIKO ZOLADURA | BAINUGELA OSOEN KP. | KANPOKO AROTZIA | KONTSERBATIO EGOERA | URBANIZATIO PARTIKULARRA |
|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| HARRIA | < ARAUDIA EZ DU | EZ DU | EZ DU | BAT | MARMOLA | BAT ERE EZ | 1. MAILAKO EGURRA | ONA | ONA |
| 1.10 | 0.90 | 1.00 | 0.90 | | | 0.80 | 1.10 | 1.00 | 1.10 |
| PLAKA | = ARAUDIA | AUTOMATIKOA | BANAKOA | BI | 1. MAILAKO EGURRA | BAT | AL. LAKATUA P.V.C. | HALA-HOLAKOA | HALA-HOLAKOA |
| 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | | | 1.00 | 1.05 | 0.90 | 1.05 |
| B. A. BLOKEA | > ARAUDIA | BIDEC ATEZAINA | ZENTRALA | BI BAINO GEHIAGO | PARKETA | BI | ALUMINIO ANODIZATUA | TXARRA | EZ DU |
| 1.00 | 1.20 | 1.05 | 1.00 | | | 1.10 | 1.00 | 0.80 | 1.00 |
| ZARPIATUA | | PERTSONA | | | TERRAZOA | BI BAINO GEHIAGO | PINTAT. EGURRA METALIKOA | | |
| 0.95 | | 1.10 | | | | 1.25 | 1.00 | | |

| AZALERA | A < 80 | 80 < A < 130 | 130 < A < 180 | 180 < A |
|---------|--------|--------------|---------------|---------|
| | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.10 |

| ERAIKITZE URTEA | 1945 BAINO LEHEN | 1945ETIK 1964RA | 1965ETIK 1979RA | 1979AZ GERO |
|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| | 0.85 | 0.90 | 0.95 | 1.00 |

**FAMILIA BAKARREKO
ETXEBIZITZAK**

| FATXADAKO MATERIALAK | IGOGAILUA | ATEZAINA | BEROGAILUA UR BEROA | GARAJEAK | AZALERA | BAINUGELA OSOEN KP. | KANPOKO AROTZIA | KONTSERBATIO EGOERA | URBANIZATIO PARTIKULARRA |
|----------------------|-----------|----------------|---------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| HARRIA | BADU | PERTSONA | BANAKOA | ERANSKINA | > 200 M2 | BI BAINO GEHIAGO | 1. MAILAKO EGURRA | ONA | ONA |
| 1.10 | 1.10 | 1.20 | 1.05 | 1.10 | 1.10 | 1.20 | 1.10 | 1.00 | 1.10 |
| PLAKA | EZ DU | BIDEC ATEZAINA | EZ DU | BEREIZITAKO ERAIKINA | > 150 M2 ETA 200 M2 BITARTEA | BI | AL. LAKATUA P.V.C. | HALA-HOLAKOA | HALA-HOLAKOA |
| 1.05 | 1.00 | 1.10 | 0.95 | 1.05 | 1.05 | 1.10 | 1.05 | 0.90 | 1.05 |
| B. A. BLOKEA | | AUTOMATIKOA | | EZ DAGO GARAJERIK | 100 M2 ETA 150 M2 BITARTEA | BAT | ALUMINIO ANODIZATUA | TXARRA | TXARRA |
| 1.00 | | 1.05 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 1.00 |
| ZARPIATUA | | EZ DU | | | < 100 M2 | BAT ERE EZ | PINTAT. EGURRA METALIKOA | | |
| 0.95 | | 1.00 | | | 0.95 | 0.80 | 1.00 | | |

**LANDA
ETXEBIZITZA**

| FATXADAKO MATERIALAK | IGOGAILUA | ATEZAINA | BEROGAILUA UR BEROA | SARRERAKO ATEAK | ATARIKO ZOLADURA | BAINUGELA OSOEN KP. | KANPOKO AROTZIA | KONTSERBATIO EGOERA | URBANIZATIO PARTIKULARRA |
|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| HARRIA | < ARAUDIA EZ DU | EZ DU | EZ DU | BAT | MARMOLA | BAT ERE EZ | 1. MAILAKO EGURRA | ONA | ONA |
| 1.10 | | 1.00 | 0.95 | | | 0.80 | 1.10 | 1.00 | 1.10 |
| PLAKA | = ARAUDIA | AUTOMATIKOA | BANAKOA | BI | 1. MAILAKO EGURRA | BAT | AL. LAKATUA P.V.C. | HALA-HOLAKOA | HALA-HOLAKOA |
| 1.05 | | 1.05 | 1.05 | | | 1.00 | 1.05 | 0.90 | 1.05 |
| B. A. BLOKEA | > ARAUDIA | BIDEC ATEZAINA | ZENTRALA | BI BAINO GEHIAGO | PARKETA | BI | ALUMINIO ANODIZATUA | TXARRA | EZ DU |
| 1.00 | | 1.10 | 1.00 | | | 1.10 | 1.00 | 0.80 | 1.00 |
| ZARPIATUA | | PERTSONA | | | TERRAZOA | BI BAINO GEHIAGO | PINTAT. EGURRA METALIKOA | | |
| 0.95 | | 1.20 | | | | 1.20 | 1.00 | | |

BULEGO INDUSTRIALAK

| FATXADAKO MATERIALA | ESTALKIAREN MATERIALA | BEROGAILUA | KANPOKO AROTZIA | ERANTSITAKO ZERBITZUAK | ERANTSITAKO ETXEBIZITZA | LORATEGIA EDO URBANIZAZIOA | KONTSERBAZIO EGOERA |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| MARMOLAK GRANTOAK 1.15 | LAUA EDO ALDERANTZIZKO GIROTUA 1.10 | AIRE BERNIZATUTAKO EGURRA 1.10 | | EZ DU 1.05 | BAI 1.00 | ONA 1.05 | ONA 1.00 |
| LAUZA TXIKIA ERREZEL HORMA 1.10 | TEILA 1.00 | BANAKOA 1.00 | AL. LACAKATUA P.V.C. 1.05 | SADU BEHEKO SOLAIRUAN 1.00 | EZ 1.00 | HALA-HOLAKOA 1.00 | HALA-HOLAKOA 0.90 |
| AGERIKO HORMIGOIA 1.05 | URALITAK EDO XAFLAK 0.95 | EZ DU 0.90 | ALUMINIO ANODIZATUA 1.00 | | | EZ DU 0.95 | TXARRA 0.80 |
| B. A. BLOKEA 1.00 | | | PINTAT. EGURRA METALIKOA 1.00 | | | | |
| ZARPIATUAK ETA PINTURA 0.95 | | | ALURREFABRIKATUAK 0.90 | | | | |

PABILO INDUSTRIALAK

| EGITURA | ESTALKIAREN EGITURA | TEILATU-HEGALAREN ALTUEA | ESTALKIAREN MATERIALA | FATXADAK | ZUBI-GARABIA | BULEGOAK | KONTSERBAZIO EGOERA |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|
| HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95 | HORMIGOI AURREFABRIKATUA 0.95 | 5 M-RAINO 1.00 | SOILIK ZUNTZ-ZEMENTUA 0.90 | ZARPIATUA ETA PINTURA 0.90 | EZ DU 1.00 | EZ DU 0.95 | ONA 1.00 |
| METALIKOA 1.00 | METALIKOA 1.00 | 5 M ETA 8 M ARTEAN 1.05 | SOILIK TEILA EDO XAFLA 1.00 | B. A. BLOKEA 1.00 | TXIKIA 5 TM 1.05 | BARRUKOETA LAUA 1.00 | HALA-HOLAKOA 0.85 |
| HORMIGOI ARMATUA 1.05 | MISTOA 1.10 | 8 M-TIK GORA 1.10 | ZUNTZ-ZEMENTUA + ISOLAMENDUA 1.00 | HORMIGOIZKO PANELAK 1.10 | ERTAINA 10 TM. 1.10 | KANPOKO BALNA ERANTSIA 1.05 | TXARRA 0.70 |
| | | | "PER" XAFLA + ISOLAMENDUA 1.10 | | HANDIA 20 TM. 1.15 | | |

| ERAIKITZE URTEA | 1945 BAINO LEHEN | 1945ETIK 1964RA BITARTEAN | 1.965ETIK 1979RA BITARTEAN | 1979AZ GERO |
|-----------------|------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|
| | 0.85 | 0.90 | 0.95 | 1.00 |

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

| | | |
|---|--|--|
| VIVIENDAS COLECTIVAS | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.60 ≥ 1.20 gehienez 1.60 ≥ 0.85 gehienez 1.20 ≥ 0.60 gehienez 0.85 < 0.60 |
| FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 2.00 ≥ 1.45 gehienez 2.00 ≥ 1.00 gehienez 1.45 ≥ 0.80 gehienez 1.00 < 0.80 |
| LANDA ETXEBIZITZAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.65 ≥ 1.35 gehienez 1.65 ≥ 0.95 gehienez 1.35 ≥ 0.80 gehienez 0.95 < 0.80 |
| BULEGO INDUSTRIALAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.37 ≥ 1.20 gehienez 1.37 ≥ 0.94 gehienez 1.20 ≥ 0.75 gehienez 0.94 < 0.75 |
| PABILIOI INDUSTRIALAK | KALITATEA I ^a II ^a III ^a IV ^a V ^a | ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA ≥ 1.33 ≥ 1.10 gehienez 1.33 ≥ 0.77 gehienez 1.10 ≥ 0.60 gehienez 0.77 < 0.60 |

| t | G | | | | | | | | |
|---------------|----------------------------|---------|------|----------------------------|---------|------|----------------------------|---------|------|
| | 1.Erabilerak Kategoriak | | | 2.Erabilerak Kategoriak | | | 3.Erabilerak Kategoriak | | |
| | 1.a-2.a | 3.a-4.a | 5.a | 1.a-2.a | 3.a-4.a | 5.a | 1.a-2.a | 3.a-4.a | 5.a |
| Urte Osoak | | | | | | | | | |
| 00 a 04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 05 a 09 | 0,93 | 0,92 | 0,90 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |
| 10 a 14 | 0,87 | 0,85 | 0,82 | 0,86 | 0,84 | 0,80 | 0,84 | 0,82 | 0,78 |
| 15 a 19 | 0,82 | 0,79 | 0,74 | 0,80 | 0,77 | 0,72 | 0,78 | 0,74 | 0,69 |
| 20 a 24 | 0,77 | 0,73 | 0,67 | 0,75 | 0,70 | 0,64 | 0,72 | 0,67 | 0,61 |
| 25 a 29 | 0,72 | 0,68 | 0,61 | 0,70 | 0,65 | 0,58 | 0,67 | 0,61 | 0,54 |
| 30 a 34 | 0,68 | 0,63 | 0,56 | 0,65 | 0,60 | 0,53 | 0,62 | 0,56 | 0,49 |
| 35 a 39 | 0,64 | 0,59 | 0,51 | 0,61 | 0,56 | 0,48 | 0,58 | 0,51 | 0,44 |
| 40 a 44 | 0,61 | 0,55 | 0,47 | 0,57 | 0,52 | 0,44 | 0,54 | 0,47 | 0,39 |
| 45 a 49 | 0,58 | 0,52 | 0,43 | 0,54 | 0,48 | 0,40 | 0,50 | 0,43 | 0,35 |
| 50 a 54 | 0,55 | 0,49 | 0,40 | 0,51 | 0,45 | 0,37 | 0,47 | 0,40 | 0,32 |
| 55 a 59 | 0,52 | 0,46 | 0,37 | 0,48 | 0,42 | 0,34 | 0,44 | 0,37 | 0,29 |
| 60 a 64 | 0,49 | 0,43 | 0,34 | 0,45 | 0,39 | 0,31 | 0,41 | 0,34 | 0,26 |
| 65 a 69 | 0,47 | 0,41 | 0,32 | 0,43 | 0,37 | 0,29 | 0,39 | 0,32 | 0,24 |
| 70 a 74 | 0,45 | 0,39 | 0,30 | 0,41 | 0,35 | 0,27 | 0,37 | 0,30 | 0,22 |
| 75 a 79 | 0,43 | 0,37 | 0,28 | 0,39 | 0,33 | 0,25 | 0,35 | 0,28 | 0,20 |
| 80 a 84 | 0,41 | 0,35 | 0,26 | 0,37 | 0,31 | 0,23 | 0,33 | 0,26 | 0,19 |
| 85 a 89 | 0,40 | 0,33 | 0,25 | 0,36 | 0,29 | 0,21 | 0,31 | 0,25 | 0,18 |
| 90tik aurrera | 0,39 | 0,32 | 0,24 | 0,35 | 0,28 | 0,20 | 0,30 | 0,24 | 0,17 |

1, 2, eta 3. Erabileren definizioa.

1. Erabilera Bizitegiak, bulegoak eta aparteko eraikinak.

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

3. Erabilera Fabrikak eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokien kalitatea I. eranskinetako taularen arabera kalkulatzen da.

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

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

ERRIBERA BEITIKO BIZITEGITARAKO ETA INDUSTRIARAKO (L.U.B.) ERABILERA BALIOAK

2014

| Zerga zona | Lurzoru sailk. | Izen toponim. | Hirig. izena | Erabilera global nagusia | Eraiki-garrit. | Lurtxienek lurzatia | Zonako balioa | | | Kaleko balioa | |
|------------|----------------|---------------|--|--------------------------|----------------|---------------------|---------------|-----------|-----------|---------------|----------------|
| | | | | | | | Kok. faktorea | BJO zonan | LUB zonan | Kok. faktorea | KBJ/KUB kalean |
| | | | | | | | €/m2t | €/m2s | | | |
| 1 | S.U. | IGAY | ORD-A | Bizitegiak | 0.5 | 300 | | | 63,00 | | |
| 2 | S.U. | MANZANOS | ORD-AB | Bizitegiak | 0.5 | 300 | | | 75,00 | | |
| 3 | S.U. | MANZANOS | ORD-C | Bizitegiak | 0.4 | 200 | | | 75,00 | | |
| 4 | S.U.-S.Urbz | MANZANOS | ORD-CD | Bizitegiak | | | | | 85,00 | | |
| 5 | S.U. | MANZANOS | ORD-C | Bizitegiak | 0.4 | 200 | | | 150,00 | | |
| 6 | S.U. | MELLEDES | ORD-AC | Bizitegiak | 0.5 | 300 | | | 63,00 | | |
| 7 | S.U. | QUINTANILLA | ORD-AC | Bizitegiak | 0.5 | 300 | | | 63,00 | | |
| 8 | S.U. | RIVABELLOSA | ORD-AB | Bizitegiak | 0.6 | 200 | | | 87,00 | | |
| 9 | S.U.-S.Urbz | RIVABELLOSA | ORD-CD | Bizitegiak | 0.4 | 400 | | | 105,00 | | |
| 10 | S.U. | RIVABELLOSA | ORD-ABC | Bizitegiak | Alineac. | 400 | | | 212,00 | | |
| 11 | S.U. | RIVABELLOSA | | Ekipamendua | | | | | 13,00 | | |
| 12 | S.U. | RIVABELLOSA | SUI | Industria | | 500 | | | 46,00 | | |
| 13 | S.U. | RIVABELLOSA | SUI | Industria | | 500 | | | 39,00 | | |
| 14 | S.U.-S.Urbz | RIVAGUDA | ORD-ABC | Bizitegiak | 0.5 | 300 | | | 63,00 | | |
| 999 | BARREIATUA | | | | | | | | | | |
| | | Barreiatua | Etxebizitzetarako | | | | | | 46,02 | | |
| | | Barreiatua | Etxebizitzaz bestelako erabileretarako | | | | | | 18,37 | | |
| | | Barreiatua | Landa etxebizitzetarako. | | | | | | 29,29 | | |

TXOSTEN TEKNIKOA

Erriberabeitia udalerriko lurzoruaren eta eraikuntzen Balioespen Txostena honakoak oinarri hartuta egin da:

– Balioesteko arau teknikoak eta lurzoruaren eta eraikuntzen balioen taula markoa, Diputatuen Kontseiluaren urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretuak, Diputatuen Kontseiluaren martxoaren 1eko 21/1994 Foru Dekretuak osatzen baitu, onartuak.

– Egun indarrean diren Erriberabeitia udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen bertsio eguneratua, urriaren 13ko 569/2009 Foru Aginduaren bidez onartua, 2010eko urtarrilaren 15eko ALHAOn –5 zk.– argitaratu baitzen.

– Gaur egun arte planeamenduan izandako aldaketa guztiak.

ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzaren Oinarrizko Moduluaren (EOM) bitartez lehenik –Arabako Lurralde Historiko osorako metro koadroko 443,97 eurotan dago finkatuta–, eta kategorien, kalitateen, antzinatasunaren, mantentze egoeraren eta abarren koefizienteen taulen bitartez, bigarrenik.

LURZORUAREN BALIOA

Lurzoruaren balioa finkatzeko, honako urratsak eman dira:

Lurzoruaren mugaketa:

Txosten honek hiri lurzoru eta programatutako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoru osoa biltzen du, indarrean diren ondorengo arau subsidiarioek mugatua.

Lurzoru urbanizagarri ez programatuaren eta urbanizaezinaren kasuan, ondasun higiezin zergaren pekoak izango da zerga hori ordaindu behar duten eraikinek okupatzen dutena eta ez beste. “Lurzoru barreiatua” deritzo horri, eta 999 zerga zona egotzi zaio, txostenean aipatu diren erabilerentzako balio jasanaraziek.

Bizitegi, industria, ekipamendu, zerbitzu eta abarreko kalifikazioak jasotzen ditu eta arau subsidiarioen bidez emandako eraikigarritasunak aplikatzen ditu, bai jarduketa unitateetan, bai hirigintza zonetan.

Balioespena:

Zerga zona bakoitzari esleitutako balioak lortzeko, lehenengo neurri gisa merkatu azterlana egin da, ondasun higiezinak unean bertan bizi duten ekonomia egoera zein den ikusteko.

lazko martxotik ekainera bitartean burutu da merkatu azterlan hori, eta etxebizitza kolektiboak, familiabakarrekoak, aparkatzeko lekuak, merkataritza aretoak, industria pabiloiak eta lurzoruak hartu dira kontuan egiteko; etxebizitzaren lagin gutxi lortu dira, kolektiboena zein familiabakarrekoena (azken urteetan eraikiak, oro har, bigarren eskukoak eta ez promozio berrikoak), eta ia bat bera ere beste erabileretarako adierazgarri dena.

Hasteko eta behin, merkatu azterlanak ondasun higiezin salerosketan mugimendu gutxi dagoela erakusten du; hori dela eta, nahiko zaila da Erriberabeitia udalerriko merkatuaren eta higiezin egoeraren benetako errealitatea islatu ahal izatea. Jarraitzeko esan behar da salerosketen balioak jaitsi direla aurreko urteen aldean, eta kontraesan handiak ikusten direla, nahiz eta adierazgarriak ez izan, ez bada gutxienezko orientazioa izateko, eta jaitsiera nabarmena izan dela saltzeko balioetan.

Era berean, lehen adierazitako higiezinentzako (etxebizitza kolektiboak, familiabakarrekoak, industria pabiloiak, eraiki gabeko lurzatiak industria lurzoruak, lurzoruak, merkataritza aretoak, aparkatzeko lekuak) prezioak kontsultatzeko higiezin agentzietara, partikularrengana, berriki izan diren eskualdaketetara eta abarrera jo dugu.

Merkatuko balioak izanik eta txostenean aipaturiko hondarreko metodoa baliatuz, lurzoruaren balio jasanaraziak lortzen dira, behin homogeneizatu ondoren, dagokion zerga zonako balio jasanaraziaren ematen dutenak.

Merkaturik ez dagoelako laginak lortzerik izan ez den zerga eremuetan, antzeko eremuekin erkatuz lortzen da lurzoruaren balioa; udalerriko gunee txikien kasua da hori.

Zonifikazioa:

Merkatu-azterketaren emaitza honakoa izan da: neurri batean edo bestean, balioaren aldetik homogeneoak eta berdintsuak diren zonen eraketa, alegia, zerga zonak, ondasun higiezinaren gaineko zergaren kargapeko lurzoruaren mugaketaren barruan.

Balio eta zona horiek lurzati planoetan jasotzen dira. Bertan, bizitegi entitateen hiriguneak eta industria zonak jaso dira, ekipamendu eta zerbitzuetarako gunee, erabilera publikoko esparru libreak, eta abar.

Aurreko balioztapen txostenean (2003koa) Erriberabeitiko planeamenduaren arau subsidiarioek planteatzen zuten egoera ekonomikoaren eta hirigintza aprobetxamenduaren arabeko zonifikazioa egin zen.

Balioztapen txosten honetarako, aurrekoan definitu eta onartutako 14 zerga zonak mantenduko dira, lurzoru barreiatuaren zonaz gain, bai eta erabilera nagusiak (bizitegia, industria, ekipamenduak) ere. Hala ere, gerta daiteke zona horien mugaketan aldaketaren bat edo beste egon izana, urte horitan guztietan izandako lurzoruaren eraldaketetatik.

Zona eta balio horiek txostenaren IV. eranskinean bildu dira.

KARTOGRAFIA

Balioztapen txosten honekin batera aurkeztutako agiri grafikoek Erriberabeitia udalerriko hiriguneetako ondasun higiezinaren gaineko zergen kargapeko lurzoruaren mugaketa jasotzen dute.

Arau subsidiarioek hiriguneko zenbait lurzoru hiri lurzoru eta programatutako urbanizagarri gisa sailkatzen dituzte; beste batzuk, aldiz, landa eremuko lurzoru urbanizaezinen sailkapena dute.

Aurkeztutako planoetan, hiri lurzoruaren eta programatutako lurzoru urbanizagarrien kalifikazioa duen lurzoru guztia jaso da, bai eta ekipamendua zein erabilera publikoko berdeguneena ere.

Lurzoruaren sailkapena honela aurkeztu da: bizitegikoa, industriakoa, ekipamenduetakoa

Honekin batera hainbat eskalatan — 1: 1000, 1: 2000 eta 1: 4000— dauden 7 plano erantsi dira, OHZ zergapekoa den lurzoruaren mugaketa jasotzen dutenak, Erriberabeitiko hiri lurzoruaren eta programatutako urbanizagarriaren zerga zonak, bizitegikoa, industriakoa zein ekipamendutarakoa, barne.

1. plano: Igay hirigunea
2. plano: Manzanos hirigunea
3. plano: Melledes hirigunea
4. plano: Quintanilla hirigunea
5. plano: Rivabellosa hirigunea
6. plano: Rivaguda hirigunea
7. plano: Rivabellosako industrialdea

Halaber, udalerriko lurzatiei buruzko informazioa jasotzen duen 1: 15000 eskalako planoak erantsi dira.