

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Diputatuen Kontseiluaren 390/2014 Erabakia, uztailaren 22koa, behin betiko onartzen duena ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapen txostena, Aiarako udalerrirako egindakoa

Maiatzaren 28ko 355/2014 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onarpena eman zitzaion Aiarako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapen txostenari.

Aipatutako arauaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Aiarako Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2014ko ekainaren 13an bete zen, eta udalak 2014ko ekainaren 18an 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 Aiarako udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapen txostena.

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

Hirugarrena. Balioeztapen txostena argitaratzen denetik aurrera, banan-banan jakinarazi behar zaizkio subjektu pasibo bakoitzari 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 etorriz.

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. paragrafoan: 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. paragrafoak 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 balioeztapen txosten berriak egitea, foru arau horrek berorrek 11. artikulua 3. paragrafoan 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 balioekin.

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

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

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

Balioeztapen 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 = 181,50 euro/m² eta LBJOM2 = 111,18 euro/m²; eta eraikuntzen balioaren modulu tipoa: EOM = 443,97 euro/m².

Horrela, bada, gorago aipatutako legezko xedapenak oinarri hartuta, honako modulu hauek ezartzen dira AIARAKo udalerrirako:

LBJOM2 - Lurzorua Balio Jasanaraziaren Oinarrizko Moduluak: 111,18 euro/eraikitako m²

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

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

LURZORUAREN BALIOAK:

	ERABILERAK	HIRI LURZ.		L. URBANIZAGARRIA		BARREIATUA
		GEH.	GUTX.	GEH.	GUTX.	
BJO	Bizitegiak	228,00	182,00	228,00	182,00	Etxebizitza
	Merkataritza					90,00 €
	Bulegoak					Beste erabilera batzuk
	Industria					38,50 €
	Garajea					Landa etxeb.
	Ekipamendua					55,50 €
LUB	Bizitegiak	82,00	40,00			
	Industria	40,00	26,50	26,50	26,50	
	Ekipamendua	17,00	17,00			

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 ikusenez.

Lurzoruen balioen koefizienteen tartekak

UDALERRIRAKO LBJOM	GEHIENEZKOAK, LURZORUAREN ERABILEREN ARABERA					GUTXIENEZKOA EDOZEIN ERABILERA
111,18 euro/eraikitako m ²	Bi250 277,96 €	I150 166,78 €	Bu630 700,48 €	M670 744,95 €	T405 450,30 €	3 3,33 €

Azalpena: Bi : Bizitegiak M: Merkatartza
I: Industria T: Turismoa
Bu: Bulegoak

Lortutako lurzoruen balioak 21 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/eraikitako m² 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 GAINKO ZERGARI LOTUTAKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

1.1. Sarrera.

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, 3. artikuluko 2. paragrafoan zehazten du zerga kontuetarako hiri lurzoria zein den: Lurzoria 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 lurzoria 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.

Metodo honen arabera, hiri eraikin baten balioa honela xeha daiteke:

- Lurzoria balioa(gutxi gorab.) 20%
- Eraikuntzaren kostuak(gutxi gorab.) 50%
- Higiezinaren sustapenaren gastu eta irabaziak.....(gutxi gorab.) 30%
- Ondasun higiezinaren balioa100%

1.1.2. Merkatuko balioa

Lurzoria 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 lurzoria balioak

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

Aurreko paragrafoan ezarritakoa kontuan hartuta, lurzoria balio hauek zehaztu beharko dira balioeztapan txostenean:

1.2.1. Hiri lurzoria eta lurzoria urbanizagarri programatua

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

Lurzoria 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 lurzorua.

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.

AIARAKO 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 programatua 20 zerga zonak, eta lurzoru barreiatuan 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 21 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 inguruko balioak: zonako balioen zehaztapena dira finean, eta finka bakoitzari aplikatzekoak diren balioen kalkulua egiteko erabiliko dira. Bi balio hartzen dira kontuan:

- a) Kaleetako, kale tarteetako eta inguruko balio jasanarazia.

KBJ siglez adieraziko da.

- b) Kaleetako, kale tarteetako edo inguruko unitate balioa.

KUB siglez adieraziko da.

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

C) Lurzatietakoa balioak, lurzati edo finka jakin baten lurzorua 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, balioespenerako arau teknikoan 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 lurzorua balioa ateratzeko, kasuan kasuko zerga unitatearen azalera eraikia –guztien elementuen zati proportzionala barne– bider lurzorua balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

Balio jasanarazi bakarria dagoenean, lurzorua balio jasanarazia duten erabilera guztiei aplikatuko zaie.

Hainbat balio jasanarazi dagoenean (bizitegietakoa, merkataritzakoa, bulegoetakoa, gara-jeetakoa, eta abar), bizitegietakoa erabilera duen lurzorua 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.

Gara-jeetako 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: 2, 3, 11, 12 eta 999.

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

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

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

1.3.3. Egoera bereziak.

1.3.3.1. Lurzorua balio jasanarazirik gabeko elementuak.

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

Era berean, honako erabilerak ere ez dute lurzorua 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 eraikitze beharrezkoak diren hirigintza ezaugarriak ez dituzten lurzatiaren, 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 egotzen 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 derri gorrean idatzi beharrekoa denean.
- 0,75, behin betiko onartutako hitzarmen edo/eta berriro lurzaticatze proiekturik ez badu, eraikitze eskubidea erabili ahal izateko beharrekoa denean.

1.3.4.2. Balio jasanaraziaren bidez balioetsitako lurzoruak.

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

1.3.4.3. Unitate balioaren bidez balioetsitako lurzoruak.

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.....,10

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

B) Fatxadaren luzera.

Lurzati fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienera baino txikiagoa bada, zuzenketa koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, balioeztapen txosten honek IV. eranskinean zehaztutako gutxienera 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 eraikitzeo 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

S: lurzatiaren sakonera.

O_s: udalerriko edo zona horretako ohiko sakonera.

E) Gutxienera bestelako azalera.

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

$A/GA < 1$0,80 (azalera osoari aplikatzekoa)

$A/GA \leq 2$ 1,00

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

F) Aldi batez ezin eraikitzea.

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

1.3.4.4. Aplikazio eremua.

A, B, C, D, E eta F zuzenketa koefizienteak AIARako 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 lurzorian; 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 lurzatian:

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

b) Eraiki gabeko lurzatian:

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.

AIARA udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

– Etxebizitzetarako erabilera:	90,00 €/m ²
– Etxebizitzaz bestelako erabilerak:	38,50 €/m ²
– Landa etxebizitzetarako erabilera:	55,50 €/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.

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

1.3.5.4. Ekipamenduetarako sistema orokorrak.

Ekipamenduetarako lurzatiak 5, 10 eta 15 zerga zonetan sartu dira, dagokien unitate balioekin. Lurzati horiei ez zaie aplikatuko 1.3.4. idatz zatian aipatzen den zuzenketa koefizienteetako bakar bat ere.

Dena den, badira ekipamenduetarako lurzati batzuk beste zerga zona batzuetan sartuta daudenak. Lurzati horiek zein zonatan dauden, horko balioak hartuko dituzte.

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 koadroaren egungo kostua, honako ezaugarriak dituen eraikin motarentzat: ERABILERA: bizitegitarako; MOTA: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia; KALITATEA: erdi mailakoa (3. kategoria).

b) Baliokidetasunak, ERABILERA, MOTA, MODALITATE edo KOKALEKU 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 eraikinaren 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 (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 moduluaren edo metro koadroaren egungo kostua (EOM).

AIARA udalerrirako eta 2015. urterako, eraikuntzako metro koadroaren egungo kostua 443,97 eurokoa da m² eraiki bakoitzeko, honako ezaugarriak dituen eraikin motarentzat: ERABILERA: bizitegitarako; MOTA: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; MODALITATEA: etxadi itxia; KALITATEA: erdi mailakoa (3. kategoria).

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

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.

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

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

2.3. Eraikuntzen kalitatea.

I. eranskinean ageri den taulan –erabilera, mota, modalitate 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 lan 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, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzinasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioeztapen txosteneko gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio galera kontuan hartu eta horren arabera balioa doitzuz.

2.4.2. Balioespena multzoka egiteko, 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, antzinasun koefizientea eta mantentze egoera.

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

2.6. Eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

2.6.1. Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) Eraikuntzaren antzinasuna.

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

III. eranskineko taulan daude koefiziente horiek.

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

Birgaitzea eta erreforma.

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

* Erabateko birgaitzea.

Erabateko birgaitzea 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 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 baino txikiagoa izanik.

* Erreforma ertaina.

Erreforma lanek fatxadari edo eraikin ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagaien bati eragiten diotenean, horien kostua oin berriko eraikinean izango luketenaren % 25 baino handiagoa eta % 50 baino txikiagoa 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:

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

Azalpena: A = Antzintasuna, koefizientea aplikatu ahal izateko.

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 antzintasun 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:

I) 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 bai. 0,80 koefizientea aplikatuko da.

J) Etxebizitzak eta barruko lokalak.

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

K) Karga bereziak jasaten dituzten finkak.

Ofizialki multzo historiko-artistiko izendatutakoen 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 lurzutatze eta hitzarmen proiekturik ez duen hiri lurzoruan; alegia, 1.3.4.1. idatz zatiko koefizienteren baten aplikazioa izan duten lurzatietan.

Eraiki gabeko lurzoruaz edo unitate balioen arabera balioztatutako 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 higiezin 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 $1/3$ 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:

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

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, higiezina 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 PROZEDURA

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

Hona hemen: $KB = (LB + EB)$

3.1. Merkatuko erreferentzia.

Higiezin merkatua egonkorra denean, higiezin sustapenaren ondoriozko ondasun baten merkatuko balioa, balioeztapan txostenaren ondorioetarako, honela kalkulatu da:

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

Azalpena: MB: merkatuko balioa; LB: lurzoruaren merkatuko balioa; EB: eraikuntzaren kostua; eta K: merkatuko koefizientea.

Ekainaren 25eko 1020/1993 Errege Dekretuaren bidez onartutako balioespenerako arau teknikoetan eta balioen taula markoan, 16.1 arauan, honela dio: Produktu higiezina osatzean parte hartzen duten faktore guztiak kontuan hartuta, honela adieraz daiteke:

$$S_b = 1,40 (B_J + E_b) K_F$$

Azalpena: S_b : salmenta edo merkatuko balioa; B_J : lurzoruaren balio jasanarazia; E_b : eraikuntzaren balioa; eta K_F : kokapen faktorea.

$$\text{Beste era batera esanda: } M_B = 1,40 (L_B + E_B) K_F$$

Uste badugu udalerrri batean K_F ez duela eragiten, haren balioa 1 izango da eta, beraz, aurreko formula honela geratuko da:

$$M_B = 1,40 (L_B + E_B)$$

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".

$$\text{Hau da: } K_B = (L_B + E_B)$$

Azalpena: K_B : katastro balioa; L_B : lurzoruaren balioa; eta E_B : eraikuntzaren balioa

Bi formula horiek kontuan hartuta:

$M_B = 1,40 (L_B + E_B) = 1,40 K_B$; beraz, $K_B = M_B / 1,40$ edo, beste modu batera esanda, $K_B = 0,71 M_B$. Hori biribilduz gero:

$$K_B = 0,70 M_B$$

Hortaz, katastro balioa lurzoruaren balioaz eta eraikuntzaren balioaz osatua egonik eta merkatuko balioaren koefizientea (k) 1,40 bada, katastro balioa merkatuko balioaren (higiezinaren sustapenaren ondoriozko hiri ondasun higiezin batenaren) % 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 merkatuko balioa baino handiagoa.

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

$$K_B = (L_B + E_B) = 0,70 M_B$$

Horregatik, merkatuko 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 merkatuko balioa bera da, beraz, lehen aipatutako erreferentzia koefizientea ($ME = 0,70$) aplikatu beharko litzateke katastro balioa adierazitako merkatuko balioaren % 70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzoru eraikita egonda ere produktu higiezin amaitua lortzeko ez da egoten inolako irabazirik ez gasturik, familia bakarreko bizitegiak edo industriako erabilerako lurzati kasuan, esaterako; izan ere, horrelakoetan, lurzati librea saldu eta interesatuak berak lanak zuzenki kontratatuz gauzatzen da eraikuntza, besterik gabe. Horrekoetan, lurzoru horren merkatua 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 balioeztapen txosteneko U_B merkatuan 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 kalkulatzen bada, $ME = 0,70$ koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari, bai eta eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzorurako bai lurzoru barreiaturako balio jasagarriak erabiliz gero, ME faktorea aplikatuta egongo da, jada; eta puntu honetan azaldutakoaren barruan unitate balioak erabiliz gero, bai hutsik den lurzoruak, bai lurzoruaren eta eraikuntzaren balioen batuketak –lurzorua eraikita dagoenean– ME faktorea eraman beharko dute aplikatuta, aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak gorabehera.

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

ERAIKINAK						MAILA				
ERABILERA	KLASEA		MOTA			1.a	2.a	3.a	4.a	5.a
1 Etxebizitza	11	Hiri etxebizitza kolektiboak	111	Eraikuntza irekia	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75	
			112	Etxadi itxian	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70	
			113	Trastelekuak	0,60	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	Lerroturik edo etxadi itxian	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	
			131	Etxebizitza erabilera eskusiboa	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60	
			211	Biltegiak, lantegiak eta etxaldeak	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35	
2 Industria	22	Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak....	211	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40	
			221	Garajeak, aparkalekuak.	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	
			232	Geltokiak, portuak eta aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25	
3 Bulegoak	31	Eraikin eskusiboa	311	Askotariko bulegoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
			312	Bulego unitarioak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			321	Etxebizitzarekin batera	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90	
			322	Industriarekin batera	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55	
			331	Eraikin eskusiboan	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50	
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	Saltokiak eraikin eskusiboan	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			422	Solairu bat baino gehiagotan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			431	Merkatuak eta Supermerkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
5 Kirolak	51	Estaliak	432	Supermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90	
			511	Hainbat kirol	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90	
			512	Igerilekuak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
			521	Hainbat kirol	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20	
			522	Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35	
6 Ikusizunak	53	Lagungarniak	531	Aldageiak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70	
			541	Estadioak, Zezen plazak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			542	Hipodromoak, Kanodromoak, Belodromoak,....	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			611	Estaliak, estaligabeak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95	
			621	Eraikin eskusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
7 Turismoa	63	Zinemak eta Bilerak	622	Beste erabilera batzuekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			631	Zinemak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35	
			632	Antzokiak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30	
			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	
8 Osasuna eta Ongintza	72	Bizitokiak gabe	721	Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			722	Taberna eta Kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
			731	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	
			811	Sendategiak eta Klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60	
9 Kultura eta Erlijioa	82	Askotariko osasun eraikinak	812	Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50	
			821	Anbulatorioak y Kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			822	Balnearioak, Bainueteak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			831	Bizitokiarekin (Zahar-etxeak, Egoitzak, etab.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25	
			832	Bizitokiak gabe (jantokiak, klubak, haurzaindegiak)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00	
10 Eraikin Bereziak	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	
			922	Bibliotekak eta Museok	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
			931	Komentuak eta Parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90	
10 Eraikin Bereziak	103	Izaera bereziak	932	Elizak eta Kaperak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40	
			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	Administratzailekoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
			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 zelaia	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015	
			1037	Lorezaintza	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025	
			1038	Siloak eta Solidoetarako biltegiak (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055	
			1039	Likido eta gas biltegiak (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045	
			1041	Eraikin xumeak (kortak, lastategiak, txabolak)	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 BERGA	SARRERAKO ATEAK	ATARKO ZOLADURA	SANUGELA OSOEN KP.	KANPOKO AROTZIA	KONTSERBIZIO EGOKERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
HARRIA	< ARAUDIA	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	BANAKOIA	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	BIDEG-ATEZAINA	ZENTRALA	BI BAINO GEHIAGO	PARKETA	BI	ALUMINIO ANDOIZATUA	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	PRINTAT. 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

ERAKITZE 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 BERGA	GARAJEAK	AZALERA	SANUGELA OSOEN KP.	KANPOKO AROTZIA	KONTSERBIZIO EGOKERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
HARRIA	BADU	PERTSONA	BANAKOIA	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	BIDEG-ATEZAINA	EZ DU	BEREZIDITAKO ERANSKINA	> 150 M2 ETA 200 M2 BITARTEAN	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 BITARTEAN	BAT	ALUMINIO ANDOIZATUA	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	PRINTAT. EGURRA METALIKOA		
0.95		1.00			0.95	0.80	1.00		

**LANDA
ETXEBIZITZA**

FATXADAKO MATERIALAK	IGOGAILUA	ATEZAINA	BEROGAILUA UR BERGA	SARRERAKO ATEAK	ATARKO ZOLADURA	SANUGELA OSOEN KP.	KANPOKO AROTZIA	KONTSERBIZIO EGOKERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
HARRIA	< ARAUDIA	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	BANAKOIA	BI	1. MAILAKO EGURRA	BAT	AL. LAKATUA P.V.C.	HALA-HOLAKOA	HALA-HOLAKOA
1.05	1.00	1.05	1.05			1.00	1.05	0.90	1.05
B. A. BLOKEA	> ARAUDIA	BIDEG-ATEZAINA	ZENTRALA	BI BAINO GEHIAGO	PARKETA	BI	ALUMINIO ANDOIZATUA	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	PRINTAT. EGURRA METALIKOA		
0.95		1.10				1.20	1.00		

BULEGO INDUSTRIALAK

FATXADAKO MATERIALA	ESTALKIAREN MATERIALA	BEROGAILUA	KANPOKO AROTZIA	ERANTZITAKO ZEBITZUAK	ERANTZITAKO ETXEBITZUA	LORATEGIA EDO IRBANJAZOIA	KONTSERBAZO EGOTZIA
MARMOLAK	ILALIA EDO ALDERANTZIZKOA	AIRE GROTUA	BERNIZATUTAKO EGURRA	EZ DU	BAI	SONA	SONA
1.15	1.10	1.10	1.10	1.05	1.00	1.05	1.00
LALIZA TXIKIA	TELA	BARAKOGA	AL. LACAKATUA	BADU BEHEKO SOLAIRIAN	EZ	HALA-HOLAKOIA	HALA-HOLAKOIA
1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	0.90
ACEZKO HORMIGOA	URALTAK EDO XAFLAK	EZ DU	ALUMINO ANODIZATUA	1.00	1.00	EZ DU	TXARRA
1.05	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	0.80
B. A. BLOKEA			PINTAT. EGURRA				
1.00			METALIKOIA				
ZARPATUAK			AURREFABRIKATUAK				
ETA PINTURA			1.00				
0.95			0.90				

PABILOI INDUSTRIALAK

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TERLATU-HEGALAREN ALTUEIA	ESTALKIAREN MATERIALA	FATXADAK	ZUBI-GARABIA	BULEGOAK	KONTSERBAZO EGOTZIA
HORMIGOI AL-REFABRIKATUA	HORMIGOI AL-REFABRIKATUA	S M-RANO	SOLIK ZUNTZ-ZEMENTUA	ZARPATUA	EZ DU	EZ DU	SONA
0.95	0.95	1.00	0.90	ETA PINTURA	1.00	0.95	1.00
METALIKOIA	METALIKOIA	S M ETA	SOLIK TEILA	B. A.	TXIKIA	BARRUKOIA	HALA-HOLAKOIA
1.00	1.00	S M ARTEAN	EDO XAFLA	BLOKEA	S TM.	ETA LAUA	HALA-HOLAKOIA
1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	0.85
HORMIGOI ARMATUA	MISTOA	S M-TIK GORA	ZUNTZ-ZEMENTUA + ISOLAMENDUA	HORMIGOZKO PANELAK	ERTAINA	SKANPOKOA BAI-NA ERANTSIA	TXARRA
1.05	1.10	1.10	1.00	1.10	10 TM.	1.05	0.70
			"PER" XAFLA + ISOLAMENDUA	20 TM.	1.10	1.10	
			1.10	1.15	1.15		

ERAKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945ETIK 1964-ARA BITARTEAN	1965ETIK 1979RA BITARTEAN	1979RAZ GERO
0.85	0.90	0.95	1.00	

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

KATEGORIA	KALITATEA	ONDORIOZKO KOEFIZIENTEA
VIVIENDAS COLECTIVAS	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 1.60 >= 1.20 gehienez 1.60 >= 0.85 gehienez 1.20 >= 0.60 gehienez 0.85 < 0.60
FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZAK	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 2.00 >= 1.45 gehienez 2.00 >= 1.00 gehienez 1.45 >= 0.80 gehienez 1.00 < 0.80
LANDA ETXEBIZITZAK	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 1.65 >= 1.35 gehienez 1.65 >= 0.95 gehienez 1.35 >= 0.80 gehienez 0.95 < 0.80
BULEGO INDUSTRIALAK	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 1.37 >= 1.20 gehienez 1.37 >= 0.94 gehienez 1.20 >= 0.75 gehienez 0.94 < 0.75
PABILIOI INDUSTRIALAK	Iª IIª IIIª IVª Vª	>= 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	0,70	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. eranskineko taularen arabera kalkulatu da.

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

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

CUADRO de VALORES de AYALA, Residencial, Industrial y Equipamiento

2014

Zerga zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirig. izena	Erabilera global nagusia	Eraiki-garrt.	Gurdeneko lurzatia	Zonako balioa			Kaleko balioa	
							Kok. faktorea	BJO zonan	LUB zonan	Kok. faktorea	KBJ/KUB kalean
							€/m2t	€/m2s			
1	SUR	IZORIA	Landa gunea	Bizitegiak		1.000			40,00		
Gune osorako zerga zona bakar bat ezarri da.											
2	SU-SUP	LUIAONDO	UE eta PP	Bizitegiak					228,00		
Hegoaldeko areak (Arbol Malato urbanizazioa eta beste batzuk) eta iparraldeko area bakartuak, eraikin kolektibokoak.											
3	SUR	LUIAONDO	AEC	Bizitegiak					197,00		
Eraikin kolektiboko eta finkatuko hainbat lurzati bakartu.											
4	SUR	LUIAONDO	Dentsitate txikia	Bizitegiak		1.000			82,00		
Area nagusia iparraldetik hegoaldera, eraikin bakartuak, familia bakarreko eraikinak edo landa eraikinak dituzten lurzatiak.											
5	SU	LUIAONDO	EKIPAMENDUA.	Ekipamendua					17,00		
Ekipamendu publikoetarako espazioak.											
6	SUI	LUIAONDO	INDUSTRIA	Industria		2.500			40,00		
Industria erabilerako area txiki bakartuak.											
7	SUR	MENAGARAI	UE	Bizitegiak					50,00		
1 eta 2 egikaritze unitateez osatua											
8	SUR	MENAGARAI	Familia bakarreko	Bizitegiak		1.000			42,00		
BEPB duen area. 1. Familia bakarreko eraikin bakartua											
9	SUR	MENAGARAI	Landa gunea	Bizitegiak		1.000			40,00		
Dentsitate txikiko areatako lurzatiak dauden eraikinak											
10	SU	MENAGARAI	EKIPAMENDUA.	Ekipamendua					17,00		
Ekipamendu publikoetarako espazioak.											
11	SU-SUP	ARESPALDITZA	UE eta PP	Bizitegiak					218,00		
Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko areak hartzen ditu.											

CUADRO de VALORES de AYALA, Residencial, Industrial y Equipamiento

2014

Zerga zona	Lurzoru sailk.	Izen toponim.	Hirig. izena	Erabilera global nagusia	Eraiki-garrt.	Gurudeneko lurzattia	Zonako balioa			Kaleko balioa	
							Kok. faktorea	BJO zonan	LUB zonan	Kok. faktorea	KBJ/KUB kalean
							€/m2t	€/m2s			
12	SUR	ARESPALDITZA	AEC	Bizitegiak				182,00			
13	SUR	ARESPALDITZA	Familia bakarreko	Bizitegiak		1.000		53,00			
14	SUR	ARESPALDITZA	Dentsitate txikia	Bizitegiak		1.000		50,00			
15	SU	ARESPALDITZA	EKIPAMENDUA.	Ekipamendua				17,00			
16	SUR	RETES DE LLANTI	Landa gunea	Bizitegiak		1.000		40,00			
17	SUR	ZUHATZA	Landa gunea	Bizitegiak		1.000		40,00			
18	SUI	MURGA / MARKU	INDUSTRIA	Industria		2.500		26,50			
									26,50		
19	SUR	BEOTEGI	Landa gunea	Bizitegiak				40,00			
20	SUR	MURGA	Landa gunea	Bizitegiak				40,00			
999	BARREIATUA										
		Barreiatua	Etxebizitzetarako					90,00			
		Barreiatua	Etxebizitzaz bestelako erabileretarako					38,50			
		Barreiatua	Landa etxebizitzetarako.					55,50			

TXOSTEN TEKNIKOA

Aiarako udalerriko lurzoruaren eta eraikuntzen balioztapen txostena honakoak oinarri hartuta egin da:

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

– Egun indarrean diren Aiarako udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen berrikuspenaren behin betiko onarpena, apirilaren 12ko 275/2005 Foru Aginduaren bidez onartu baitzen, eta 2005eko maiatzaren 6ko ALHAOn –51 zk.– argitaratu.

– Horien testu bateratua, urtarrilaren 10eko 1/2006 Foru Aginduaren bidez, zein 2006ko otsailaren 17ko ALHAOn –20 zk.– argitaratu baitzen.

– gaur egun arte planeamenduan izandako aldaketa guztiak.

ERAIKITAKOAREN BALIOA

Eraikitakoaren balioa behar bezala dago finkatua, Eraikuntzaren Oinarritzko 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 Higiezinaren 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 jasanaraziekin.

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

Balioztapena:

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 bitarteko hilabeteetan burutu den merkatu azterlan horrek indarrean irauten du aldaketa esanguratsurik nabaritu ez delako, eta etxebizitza kolektiboak, itsatsitako familiabakarrekoak, aparkatzeko lekuak, merkataritza aretoak, industria pabiloiak eta lurzoruak hartu dira kontuan egiteko; etxebizitzaren lagin gutxi lortu dira, kolektiboena zein itsatsitako familiabakarrekoena (azken urteetan eraikiak, oro har, bigarren eskukoak eta ez promozio berrikoak), eta ia bat bera ere beste erabileretarako adierazgarria dena.

Hasteko eta behin, merkatu azterlanak ondasun higiezinaren salerosketan mugimendu gutxi dagoela erakusten du; hori dela eta, nahiko zaila da Aiarako udalerriko merkatuaren eta higiezinaren egoeraren benetako errealitatea islatu ahal izatea. Jarraitzeko esan behar da salerosketen balioak jaitsi direla aurreko urteen aldean, % 30era arte, hain zuzen, eta kontraesan handiak ikusten direla, nahiz eta adierazgarriak ez izan, ez bada gutxieneko orientazioa izateko, eta jaitsiera nabarmena izan dela saltzeko balioetan.

Era berean, lehen adierazitako higiezinentzako (etxebizitza kolektiboak, itsatsitako familiabakarrekoak, industria pabiloiak, eraiki gabeko lurzatiak industria lurzoruan, 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 homogeneousatu ondoren, dagokion zerga zonako balio jasanaraziena ematen dutenak.

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

Zonifikazioa:

Merkataritza azterlanaren emaitza honakoa izan da: neurri batean edo bestean, balioaren aldetik homogeneousoak eta berdintsuak diren zonen eraketa, alegia, zerga zonak, Ondasun Higiezin gaineko Zergaren kargapeko lurzoruaren mugaketaren barruan.

Balio eta zona horiek lurzati planoetan jasotzen dira. Bertan, Beotegi, Izoria, Luiaondo, Menagaray, Murga, Arespalditza, Retes de Llanteno eta Zuhatzako bizitegi entitateetako hiriguneak eta Murga zein Markijanako industria zonak (bizitegi zonak, industria zonak, ekipamendu eta zerbitzuetarako eremuak eta erabilera publikoko esparru libreak) jasota daude.

Aurreko balioeztapan txostenean (2003koa) Aiarako planeamenduaren arau subsidiarioek planteatzen zuten egoera ekonomikoaren eta hirigintza aprobetxamenduaren arabera zonifikazioa egin zen.

Balioeztapan txosten honetarako, aurrekoan definitu eta onartutako 20 zerga zonak mantenduko dira, lurzoru barreiatuaren zonaz gain, bai eta erabilera nagusiak (bizitegia, industria, ekipamenduak) ere. Hala ere, gerta daiteke zona horien mugaketan aldagaketaren bat edo beste egon izana, urte horitan guztietan izandako lurzoruaren eraldaketagatik.

Zona eta balio horiek txostenaren IV. eranskinean bildu dira eta honela banatu:

1. ZZ	Izoriako herrigunea
2. ZZtik 6.era	Luiaondoko herrigunea
7. ZZtik 10.era	Menagarayko herrigunea
11. ZZtik 15.era	Arespalditzako herrigunea
16. ZZ	Retes de Llantenoko herrigunea
17. ZZ	Zuhatzako herrigunea
18. ZZ	Murga eta Markijanako industria zonak
19. ZZ	Beotegiko herrigunea
20. ZZ	Murgako herrigunea
999. ZZ	Barreiatua

Biziguneak honako zonatan jaso dira: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19 eta 20.

Ekipamendu sistemetarako 5., 10. eta 15. zonak sortu dira eta ekipamendurako gorde diren beste lurzatiak beraiek kokatuak dauden tokian egokitzen den zerga zonaren barruan geratuko dira.

Industria eremuak 6. eta 18. zonetan jaso dira.

KARTOGRAFIA

Balioeztapen txosten honekin batera aurkeztutako agiri grafikoek Aiarako 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 berdegunea ere.

Hona hiriguneak: Beotegi, Izoria, Luiaondo, Menagaray, Murga, Arespalditza, Retes de Llantenoko eta Zuhatza. Hiriguneetatik kanpoko industria zonak dira Murgakoa eta Markijanakoa.

Lurzoruaren sailkapena honela aurkeztu da: bizitegikoa, industriakoa, ekipamenduetakoa

Honekin batera 1: 1000 eskalan dauden 13 plano erantsi dira, OHZ zergapekoa den lurzoruaren mugaketa jasotzen dutenak, Aiarako hiri lurzoruaren eta programatutako urbanizagarriaren zerga zonak, bizitegikoa, industriakoa zein ekipamendutarakoa, barne.

1. planoak: Beotegiko hirigunea
2. planoak: Izoriako hirigunea
- 3., 4. eta 5. planoak: Luiaondoko hirigunea
6. planoak: Menagarayko hirigunea
7. planoak: Murgako hirigunea
8. eta 9. planoak: Murgako industrialdea
10. planoak: Markijanako industrialdea
11. planoak: Arespalditzako hirigunea
12. planoak: Retes de Llantenoko hirigunea
13. planoak: Zuhatzako hirigunea

Halaber, udalerriko lurzatiei buruzko informazioa jasotzen duten 1: 60000 eta 1: 35000 eskalako planoak erantsi dira, bai eta hiru hirigune nagusiak 1: 5000 eskalan.