

## I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

### OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

**Diputatuen Kontseiluaren 554/2014 Erabakia, urriaren 28koa, behin betiko onartzen duena ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapen txostena, Okondoko udalerrirako egindakoa**

Irailaren 16ko 562/2014 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onarpena eman ziztaion Okondo udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioeztapen txostenari.

Aipatutako arauaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Okondoko Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2014ko irailaren 22an bete zen, eta udalak 2014ko irailaren 25ean jaso zuen jakinarazpena.

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

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

#### ERABAKITZEN DUT

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

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

Hirugarrena. Balioeztapen 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.

Gasteiz, 2014ko urriaren 28a

*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, ondokoa xedatzen du bere 6. artikuluko 2. idatz zatian: ondasun higiezinaren gaineko zergako zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren katastro balioa hartuko da haien balioztat, eta erreferentzia bezala katastroko balioa hartuz finkatuko da; balio hau inoiz ere ezin daiteke merkatuko balioa baino handiagoa izan.

Era berean, 12. artikuluko 1. idatz zatiak adierazten duenaren arabera, katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, ofizioz edo dagokion udalak eskatuta, hirigintza planeamen-  
duak edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako zonaren batean dauden ondasun higiezinaren merkatuko balioaren artean.

Horren ondorioz, aldaketa horrek ezinbestean beharko du balioespen txosten berriak egitea, foru arau horrek berorrek 11. artikuluko 3. idatz zatian zehazten duen moduan. Ondoko helburu hau bete behar dute aipaturiko txostenek: hutsik dagoen lurzoruaren katastro balioak eta eraikuntzenak (lurzorua + eraikuntza) erlazioa gordetzea merkatuan izango luketen balioarekin.

Urtarrilaren 18ko Diputatuen Kontseiluaren 2/1994 Foru Dekretuak — martxoaren 1eko Diputatuen Kontseiluaren 21/1994 Foru Dekretuaren bidez osatu zen — balioespenerako arau teknikoak onartu zituen, bai eta lurzoruaren eta eraikuntzen balioen taula markoa ere, eta horiexen arabera izan beharko dute balioespen txostenek.

Udalerrri bakoitzean ondasun higiezinak multzoka balioztatzeke eta ondasun horietako bakoitzaren katastro balioa kalkulatzeko beharrezkoak diren parametroak zehaztuko ditu balioespen txostenek.

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

Balioespen txostenak egiteko M modulua izeneko lan tresna erabiltzen da. Horri esker, balioen moduluak egoki daitezke, katastro balioak zehaztuz edo aldatuz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak 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/m<sup>2</sup>tan finkatuz. Parametro hori oinarri hartuta, eta kontuan harturik gaur egun ondasun higiezinaren merkatuak duen dinamika eta kostu eta irabaziak aldatu egiten direla sustapen motaren arabera, honako modulu tipoa hauek kalkulatu dira lurzoruaren balio jasanaraziarentzat: LBJOM1 = 181,50 euro/m<sup>2</sup> eta LBJOM2 = 111,18 euro/m<sup>2</sup>; eta eraikuntzaren balioaren modulu tipoa: EOM = 443,97 euro/m<sup>2</sup>.

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

LBJOM2 - Lurzoruaren Balio Jasanaraziaren Oinarrizko Modulua: 111,18 euro/eraikitako m<sup>2</sup>.

EOM - Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua: 443,97 euro/eraikitako m<sup>2</sup>.

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

## LURZORUAREN BALIOAK:

	ERABILERAK	HL		L. URBANIZAGARRIA		BARREIATUA
		GEH.	GUTX.	GEH.	GUTX.	
<b>BJO</b>						
	Bizitegia	192,50	150,00	-----	-----	Etxebizitza
	Merkataritza	-----	-----	-----	-----	90,00 euro
	Bulegoak	-----	-----	-----	-----	Beste erabilera batzuk
	Industria	-----	-----	-----	-----	38,50 euro
	Garajea	-----	-----	-----	-----	Landa etxeb.
	Ekipamendua	-----	-----	-----	-----	55,50 euro

<b>LUB</b>	Bizitegia	75,00	40,00	-----	-----
	Industria	34,00	22,50	-----	-----
	Ekipamendua	17,00	11,90	-----	-----

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

## Lurzoruaren balioaren koefizienteen tartekak

LBJOM UDALERRIRAKO	GEHIENEZKOAK, LURZORUAREN ERABILEREN ARABERA					GUTXIENEZ EDOZEIN ERABILERA
111,18 euro/eraikitako €/m <sup>2</sup>	V250 277,96 €	I150 166,78 €	X630 700,48 €	C670 744,95 €	T405 450,30 €	3 3,33 €

Non..... V : Bizitegia C : Merkataritza

I: Industria T:Turismoa

X : Bulegoak

Lortutako lurzoruen balioak 8 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:

Udalerrirako osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua (EOM) 443,97 euro/ eraikitako m<sup>2</sup> da.

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

Modulu hau 1.1.2 eraikuntza motari dagokio; erabilera: bizitegiak; mota: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxiko eraikuntza; kategoria edo kalitatea: 3.a edo erdi mailakoa.

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

Eraikuntza tipologia bakoitzari aplikatzekoak diren eraikuntza moduluak I. eranskinetako taulako koefizienteei jarraituz jakin daitezke, eta ateratako kategoriaren eta tipologia bakoitzari dagokion erabilera, mota eta modalitate kodearen 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 lurzorua 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 lurzorua poligono, kale, kale tarte edo zona edo inguru bakoitzean daukan oinarritzko balio jasanarazia. 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:

- Lurzoruaren balioa .....(gutxi gorab.) ehuneko 20
  - Eraikuntzaren kostuak .....(gutxi gorab.) ehuneko 50
  - Higiezinaren sustapenaren gastu eta irabaziak.....(gutxi gorab.) ehuneko 30
- 
- Produktu higiezinaren balioa..... ehuneko 100

##### 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 lurzoruen 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 unean uneko udalerraren hirigintza planeamenduan zehaztutakoarekin alderatu behar da udalerrri horretan diren lurzoru moten balioespena egin ahal izateko.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa kontuan hartuta, lurzoruen balio hauek zehaztu behar dira balioespenean txostenean:

##### 1.2.1. Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarri programatua

Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarri programatua zenbat zerga zonatan banatzen diren, horietako bakoitzaren lurzoruen balioa zehaztu behar da, gunek horiek hirigunetaren 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 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.

Okondoko 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 dauden 7 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 8 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 oinarrizko balio jasanarazia.

OBJ siglez adieraziko da.

b) Zerga zonako oinarrizko unitate balioa.

OUB siglez adieraziko da.

OBJrik ez baldin badago, OUBa aplikatuko da, hirigintzako baldintzen eta 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 ez baldin badago, kale, kale tarte edo inguru bakoitzeko OUBa 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 ez dagoenean, 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 (m<sup>2</sup>) 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: 1, 2, 4 eta 999

Unitate balioa lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da (metro koadroa). Edozein lurzaturen 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 erabilerek 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 m<sup>2</sup> 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 baimendutakoa baino azalera eraiki handiagoa duten lurzatiaren balioespena azalera eraiki guztiari OBJ (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 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 lurzorian:

– 0,75, behin betiko onartutako barne erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derri-gorrean idatzi beharrekoa denean.

– 0,75, behin betiko onartutako hitzartzeko edo/eta berriro lurzaticatzeko proiekturik ez badu, eraikitze eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean.

#### 1.3.4.2. Balio jasanaraziaren bidez balioetsitako lurzoria.

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 lurzoria.

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.

Lurzati fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa bada, zuzenketa koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, 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:

$A/GA < 1$ .....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 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 Okondoko udalerriko LU (lurzoru urbanizagarri) guztian aplikatuko dira.

Ez dira aplikatzekoak izango lurzoru urbanizagarri programatuan, edo barne erreformarako plan berezirik edo berriro lurzaticatze, 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:

$$\boxed{\text{Guztien elementuetako z.p. arekin eraikitako azalera}} \times \boxed{\text{Lurzatiaren balio jasanarazia}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

b) Eraiki gabeko lurzatian:

$$\boxed{\text{Lurzatiaren azalera}} \times \boxed{\text{Eraikigarritasuna}} \times \boxed{\text{Lurzatiaren balio jasanarazia}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

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.

$$\boxed{\text{Lurzatiaren azalera}} \times \boxed{\text{Lurzatiaren unitate balioa}} \times \boxed{\text{Koefizienteak}}$$

## 1.3.5.3. Barreiatua.

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

$$\boxed{\text{Eraikitako azalera eraikinean}} \times \boxed{\text{Balio jasanarazia, erabileraren arabera}} = \boxed{\text{Egotz daitekeen lurzoruaren balioa}}$$

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

Okondoko udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak ondoko hauek dira:

- Etxebizitzetarako erabilera: 90,00 euro/m<sup>2</sup>.
- Etxebizitzaz bestelako erabileretarako: 38,50 euro/m<sup>2</sup>.
- Landa etxebizitzetarako erabilera: 55,50 euro/m<sup>2</sup>.

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 Zergaren pean egongo da.

Okondoko udalerriko lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  da.

#### 1.3.5.4. Ekipamenduetarako sistema orokorrak.

Ekipamenduetarako lurzatiak 7 zerga zonan sartu dira, dagokien unitate balioarekin. Lurzati horiei ez zaie aplikatuko 1.3.4. idatz zatian aipatzen den zuzenketa koefizienteetako bakar bat ere.

Hala ere, beste zerga zona batzuetan sartuta dagoen ekipamenduetarako lurzatiak izatekotan, horiek kokatuta dauden zonei dagozkien 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 koadroko kostua, gaur egungoa; honako ezaugarriak dituen eraikin batena izango da: erabilera: bizitegiak; mota: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxia, eta kalitatea: bitartekoa (3. kategoria)

b) Baliokidetasunak, erabilerearen, motaren, modalitatearen edo kokalekuaren eta kalitatearen arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko lerroaldean eredutzat hartutako eraikineren 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)  $\text{m}^2$ -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).

Eraikuntzaren metro koadroaren egungo kostua honako ezaugarriak dituen eraikin-tipoarentzat: erabilera: bizitegiak; mota: hiri izaerako etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxia, eta kalitatea: bitartekoa (3. kategoria), 443,97 euro/ eraikitako  $\text{m}^2$ tan ezartzen da Okondoko udalerrirako eta 2015 urterako.

$$\text{EOM} = 443,98 \text{ euro/eraikitako } \text{m}^2$$

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 azaleraren ehuneko 50 hartuko da kontuan, lau aldeetatik hirutan estalita daudenean izan ezik, orduan azaleraren ehuneko 100 hartuko baita kontuan.

Estalkiarteko solairuan eraikitako azalerek eman zaien erabilerearen 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 eraikitat hartuko.

### 2.3. Eraikuntzen kalitatea.

I. eranskinean ageri den taulan –erabilerearen, motaren, 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 etxebizitza – landa etxebizitza – 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 antzinatasunak, 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 honakoen arabera aterako da: azalera eraikia, guztien elementuei dagokien zati proportzionala barne, eraikuntza modulua, erabilera eta kategoriaren arabera lortutako koefizientea, antzinatasun koefizientea eta mantentze egoera.



#### 2.6. Eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

2.6.1. Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

##### G) Eraikuntzaren antzinatasuna.

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

III. eranskinetako taulan daude jasota 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 antzinasuna birgaitzeaz geroztik neurtuko da.

\* Erabateko erreforma.

Erabateko erreforma izango da erreforma lanek eraikuntzaren funtsezko osagaiei eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren ehuneko 50 baino handiagoa eta ehuneko 75 baino txikiagoa izanik.

\* Erreforma ertaina

Erreforma lanek fatxadari edo eraikuntza ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagairen bati eragiten dietenean, horien kostua oin berriko eraikuntzan izango luketenaren ehuneko 25 baino handiagoa eta ehuneko 50 baino txikiagoa izanik.

\* Erreforma txikia.

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

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

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

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 eraikinak ez dute garrantzizko konponketarik behar.

Hala moduzkoa: 0,85

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

Txarra : 0,50

Konponketa handi samarrak behar dituzten eraikinak, 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 diete 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 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 etxebizitzatzat 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 berrantolaketatari 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 egiaztatuta beharko da egoera hori.

Koefiziente hau ez da aplikatzekoa izango lurzoru urbanizagarri programatuan, edo barne erreformako plan berezirik edo berriro lurzuratuzeko edo hitzartzeko proiekturik ez duen hiri lurzoruaren; alegia, 1.3.4.1. idatz zatiko koefizienteraren baten aplikazioa izan duten lurzuetan.

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 higiezin merkatuaren arabera doitzeko aplikatuko da koefiziente hau; batetik, merkaturan eskaria handia delako edo eraikuntzako ezaugarriak kalitate handikoak direlako eta antzeko produkturik ez dagoelako gehiegizko prezioak gertatzen direnean hori aintzat hartzearen, eta, bestetik, merkaturan eskaririk ez dagoelako edo ondasuna utzita dagoelako prezio txikiak 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  $< 1/3$ ..... 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, higiezin 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, l) 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

Higiezin merkatua egonkorra denean, higiezin sustapenaren ondoriozko ondasun baten merkatuko balioa, balioespen txosten honen ondorioetarako, honela kalkulatu da:

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

non: 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 esaten da: Produktu higiezin osatzean parte hartzen duten faktore guztiak kontuan hartuta, honela adieraz daiteke:

$$SB = 1,40 (BJ+EB) \text{ KF}$$

non: SB: Salmenta balioa edo merkatukoa; BJ: Lurzoruaren balio jasanarazia; EB : Eraikuntzaren balioa; eta KF: Kokaleku faktorea,

edo beste era batera esanda

$$MB = 1,40 (LB+EB) \text{ KF}$$

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

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

Uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak, ondasun higiezin gainera zergarenak, honela xedatzen du 7.1 artikuluan: "Hiri ondasun higiezin katastroko balioa lurzoruaren eta eraikuntzen 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 merkatuko balioaren koefizientea (k) 1,40 bada, katastro balioa merkatuko balioaren (higiezin sustapenaren ondoriozko hiri ondasun higiezin batenaren) ehuneko 70 izango da. Horiek horrela, Higiezin Katastroaren Legearen testu bateratuak (martxoaren 5eko 1/2004 LED) 23.2 artikuluan exijitzen duena betetzen da, izan ere, artikulua horretan xedatzen da higiezin katastro balioak ezin duela izan merkatuko balioa baino handiagoa.

Txosten honen hasieran adierazitakoaren ildotik, ondasunaren merkatuko baliotik 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 ehuneko 20 inguru da; EB (eraikuntzaren balioa), berriz, MBren ehuneko 50 inguru; eta GOSI (gastu orokorrak eta higiezinaren sustapenaren irabaziaz) MBren ehuneko 30 inguru. Azterketa horretatik honakoa ere ondorioztatzen da: LB eta EB balioen arteko batuketa produktu higiezinaren balioaren ehuneko 70 da. Eta  $(LB + EB) = KB$ enez, aurreko formulatik  $MB = MB$ aren ehuneko 70 +aren MB ehuneko 30 aterako da. Beraz,

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

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 ehuneko 70 izan dadin.

Zenbait kasutan lurzorua 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 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 balioespen txosteneko UBak 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 kalkulatu bada,  $ME = 0,70$  koefizientea ere aplikatuko zaie, bai lurzoruari, bai eta eraikuntzari ere.

Beraz, aurrekoa laburbilduz, bai hutsik den lurzorurako bai lurzoru barreiatuak 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.



ERAKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

ERABILERA	ERAKINAK			MOTA	MAILA					
	KLASEA				1.a	2.a	3.a	4.a	5.a	
1 Etxebizitza	11	Hiri etxebizitza kolektiboak	111	Eraikitza nekia	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75	
			112	Etxadi itxian	1,63	1,32	1,00	0,85	0,70	
			113	Trastelekuak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
			114	Lokalak egitura solean	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
			115	Garajeak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,37	
	12	Familia bakarreko hiri etxebizitzak	121	Eraikin bakartua edo binakakoa	1,97	1,58	1,20	1,05	0,90	
			122	Lerrotatun edo etxadi itxian	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85	
			123	Behoko salaruko garaje eta aterpeak	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45	
	2 Industria	13	Landa eraikitza	131	Etxebizitza erabilera eskusiboak	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60
				132	Bittegiak, lantegiak eta etxaldeak	0,75	0,62	0,50	0,45	0,35
		22	Fabrikak, bittegiak, lantegiak, etxaldeak	211	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
				221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
				222	Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35
23	Garraio zerbitzua	231	Zerbitzuguneak	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00		
		232	Gettoiak, portuak eta aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25		
3 Bulegoak	31	Eraikin eskusiboak	311	Askotanko bulegoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
			312	Bulego unitarioak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
	32	Eraikin mistoa	321	Etxebizitzarekin batera	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90	
			322	Industriarekin batera	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55	
			323	Banka eta aseguruak	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50	
	33	Banka eta aseguruak	331	Eraikin eskusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
4 Merkataritza	41	Saltokiak eraikin mistoan	411	Merkataritza-lokalak	1,65	1,42	1,20	1,02	0,85	
			412	Merkataritza-galeriak	1,85	1,57	1,30	1,10	0,90	
	42	Saltokiak eraikin eskusiboan	421	Solaru batean	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			422	Solaru bat baino gehiagotan	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			43	Merkatuak eta Supermerkatuak	431	Merkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22
	51	Estaliak	511	Supermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90	
5 Kiroak	51	Hainbat kirol	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	
	52	Estaligabeak	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	
			53	Lagunariak	531	Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87
6 Ikusizunak	61	Hainbat	611	Estaliak, estaligabeak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95	
			62	Klubak, dantzalekuak, dantzalekuak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
	63	Zinemak eta Bilerak	631	Beste erabilera batzuekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			632	Zinemak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35	
			633	Antzokiak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30	
7 Turismoa	71	Bizitokiarekin	711	Hotelak, Ostatuak, Motelak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			712	Hotel-apartamentuak, Bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45	
	72	Bizitokirik gabe	721	Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			722	Tabernak eta Kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
			73	Erausketak eta Bilerak	731	Casinoak eta Gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62
	81	Ondu osasun erakinek	811	Erausketak eta Biltzarrik	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25	
8 Osasuna eta Ongintza	81	Ondu osasun erakinek	811	Sendategiak eta Klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60	
			812	Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50	
	82	Askotanko osasun erakinek	821	Anbulatorioak y Kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			822	Balnearioak, Bainuetxeak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			83	Ongintza erakinek	831	Bizitokiarekin (Zahar-etxeak, Egortzak, etab.)	2,45	2,12	1,80	1,52
9 Kultura eta Erlijioa	91	Bizitokiarekin	911	Bizitokirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzaindegia)	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			912	Bizitokiarekin	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
	92	Kulturalak, bizitokirik gabe	921	Ikasle egoitzak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35	
			922	Eskolak, ikastetxeak, Fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00	
			93	Erlijiozkoak	931	Bibliotekak eta Museoak	2,30	1,97	1,65	1,40
	101	Historiko-Artistikoak	1011	Komentuak eta Parrokiak zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90	
10 Eraikin Bereziak	101	Historiko-Artistikoak	1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40	
			1012	Ingurumenekoak edo Tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
	102	Ofizialak	1021	Administrazioak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
			1022	Ordezkaritza	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			1031	Espekteak, 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	Azpiestatuzko elektrikoak	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03	
			1034	Ur araztegia	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22	
		103	Izaera bereziak	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 bittegiak (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055
		1039	Likido eta gas bittegiak (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045		
		104	Eraikin xumeak	1041	Eraikin xumeak (kortak, lastategiak, txabolak)	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17
		105	Autobideak	1051	Autobideak	---	---	---	---	---
		106	Urtegiak, Presak, ...	1061	Urtegiak, Presak, etab.	---	---	---	---	---
		107	Parke Eolikoak	1071	Parke Eolikoak	---	---	---	---	---

**KATEGORIA ateratzeko  
KALITATEEN ORRIAK**

**ETXEBIZITZA  
KOLEKTIBOA**

FATXADAKO MATERIALAK	ISOGAILIA	ATEZAINA	BEROGAILIA UR BERDA	SARRERAKO ATEAK	ATARAKO ZOLADURA	BANUGELA OSOEN KP.	XANPOKO ANOTZIA	XONTSERBAZIO ESOKERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
HARRIA	< ARALDIA	EZ DU	EZ DU	BAT	MARMOLA	BAT ERE EZ	1. MALAKO EGURRA	ONA	ONA
1.10	0.90	1.00	0.90			0.80	1.10	1.00	1.10
PLAKA	ARALDIA	AUTOMATIKOA	BANAKOA	BI	1. MALAKO EGURRA	BAT	AL. LAKATUA	HALA-HOLAKOA	HALA-HOLAKOA
1.05	1.00	1.00	1.10			1.00	1.05	0.90	1.05
B. A. BLOKEA	ARALDIA	BDEO-ATEZAINA	ZENTRALA	BI BAINO GEHAGO	PARKEYA	BI	ALLIMINO ANODIZATUA	TXARRA	EZ DU
1.00	1.20	1.05	1.00			1.10	1.00	0.80	1.00
ZARPIATUA		PERTSONA			TERRAZDA	BI BAINO GEHAGO	PINTAT. EGURRA METALKOA		
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

ERABITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945ETK. 1964RA BITARTEAN	1965ETK. 1979RA BITARTEAN	1979AZ ZERO
	0.85	0.90	0.95	1.00

**FAMILIA BAKARREKO  
ETXEBIZITZAK**

FATXADAKO MATERIALAK	ISOGAILIA	ATEZAINA	BEROGAILIA UR BERDA	GARAIEAK	AZALERA	BANUGELA OSOEN KP.	XANPOKO ANOTZIA	XONTSERBAZIO ESOKERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
HARRIA	BADU	PERTSONA	BANAKOA	ERANSKINA	> 200 M2	BI BAINO GEHAGO	1. MALAKO 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	BDEO-ATEZAINA		BEREZITAKO ERANSKINA	> 150 M2 ETA 200 M2 BITARTEAN	BI	AL. LAKATUA	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 GARAIEK	100 M2 ETA 150 M2 BITARTEAN	BAT	ALLIMINO 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 METALKOA		
0.95		1.00			0.95	0.80	1.00		

**LANDA  
ETXEBIZITZA**

FATXADAKO MATERIALAK	ISOGAILIA	ATEZAINA	BEROGAILIA UR BERDA	SARRERAKO ATEAK	ATARAKO ZOLADURA	BANUGELA OSOEN KP.	XANPOKO ANOTZIA	XONTSERBAZIO ESOKERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
HARRIA	< ARALDIA	EZ DU	EZ DU	BAT	MARMOLA	BAT ERE EZ	1. MALAKO EGURRA	ONA	ONA
1.10	EZ DU	1.00	0.95			0.80	1.10	1.00	1.10
PLAKA	ARALDIA	AUTOMATIKOA	BANAKOA	BI	1. MALAKO EGURRA	BAT	AL. LAKATUA	HALA-HOLAKOA	HALA-HOLAKOA
1.05		1.05	1.05			1.00	1.05	0.90	1.05
B. A. BLOKEA	ARALDIA	BDEO-ATEZAINA	ZENTRALA	BI BAINO GEHAGO	PARKEYA	BI	ALLIMINO ANODIZATUA	TXARRA	EZ DU
1.00		1.10	1.00			1.10	1.00	0.80	1.00
ZARPIATUA		PERTSONA			TERRAZDA	BI BAINO GEHAGO	PINTAT. EGURRA METALKOA		
0.95		1.20				1.20	1.00		

**BULEGO INDUSTRIALAK**

FATXADAKO MATERIALA	ESTALKIAREN MATERIALA	BEROGAILUA	KANPOKO ARDITZA	ERANTSITAKO ZERBITZUAK	ERANTSITAKO ETXEBRITZIA	LORATEGIA EDO URBIANEGAZOIA	KONTSEIBAZO EGOCERA
MARROILAK	SALUA EDO JALDERANTZIKOIA	4 ARE	BERNIZTUTAKO EGURRA	EZ DU	304	IZONA	IZONA
GRANTOAK	1.15	1.10	1.10	1.05	1.00	1.05	1.00
LADIA TXAKIA	TELA	BARAKOA	AL LACAKATUA P.V.C.	SADU BEHEKO SOLAIRUAN	EZ	HALA-HOLAKOA	HALA-HOLAKOA
ERREZEL HORMA	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	0.90
AGERIKO	1.00	EZ DU	ALUMINO	ANODIZATUA		EZ DU	TXARRA
HORMIGOA	1.05	0.95	0.90	1.00		0.95	0.80
B. A. BLOKEA	1.00			PINTAT. EGURRA METALIKOA			
ZARRPATIAK ETA PINTURA	0.95			AURREFABRIKATUAK			0.90

**PABILOI INDUSTRIALAK**

EBITURA	ESTALKIAREN EBITURA	TELATU-HEGALAREN ALTUEIRA	ESTALKIAREN MATERIALA	FATXADAK	ZUBI-GARABIA	BULEGOAK	KONTSEIBAZO EGOCERA
HORMIGOI AURREFABRIKATUA	HORMIGOI AURREFABRIKATUA	5 M-RAINO	SOLIK ZUNTZ-ZEMENTUA	ZARRPATIA ETA PINTURA	EZ DU	EZ DU	IZONA
0.95	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.95	1.00
METALIKOA	METALIKOA	5 M ETA 8 M ARTEAN	SOLIK TEILA EDO XAFLA	B. A. BLOKEA	TXAKIA S TM.	SARRUKOIA ETA LAUIA	HALA-HOLAKOA
1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	0.85
HORMIGOI ARKATUA	MISTOA	8 M -TIK GORA	ZUNTZ-ZEMENTUA + SOLAMENDUA	HORMIGODIZKO PANELAK	ERTABNA	KANPOKOA BAI-NA ERANTSIA	TXARRA
1.05	1.10	1.10	1.00	1.10	1.10	1.05	0.70
			"PER" XAFLA + SOLAMENDUA		1.15		

ERABITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945ETIK 1964RA BITARTEAN	1.965ETIK 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
PABILJOI 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			2.Erabilerak			3.Erabilerak		
	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
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 kalkulatu da.

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

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

## OKONDOKO BALIOEN TAULA (BIZITEGIA, INDUSTRIA ETA EKIPAMENDUA)

2014

Zerga zona	Lurzoru sailik	Izen toponim.	Hirig. izena	Erabilera orokor nagusia	Eraldaga irrit.	Gutxieneko lurzatia	Balioa zonan		Balioa KALEAN		
							Kok. faktorea	Zonako BJO	Zonako LUB	Kok. faktorea	Kaleko KBJ/KJB
						€/m2sab.	€/m2lurz.				
1	HL	OKONDO	B-1	Bizitegia	0,35	500		150,00			
Herrigunearen muturreko areak hartzen ditu, hegoaldean zein iparraldean, errepedearen eta azken horren industrialdearen ondoan											
2	HL	OKONDO	B-2	Bizitegia	0,35	500		175,00			
Herrigunearen erdialdea hartzen du etxebizitza kolektiboen metaketa handiena du, baita hegoaldeko areako zertxobait ere eraikin kolektibo eta dentsitate baxuko areak											
									0,94	164,50	
									1,10	192,50	
3	HL	OKONDO	B-3	Bizitegia	0,20	800		75,00			
B-3 area hartzen du, familia bakarreko etxebizitzakoa											
4	HL	OKONDO	B-2-4B	Bizitegia	0,42	---		160,00			
Iparraldeko area, babestuago barnealderantz eta industrialdetik aldentu samar											
5	HL	OKONDO	I-1	Industria	0,65	2.400		22,50			
Industriagunea, bizitegigunearen eta ibaiaren artean											
6	HL	OKONDO	I-2	Industria	0,65	2.400		34,00			
Herrigunetik urrunago baina hala ere hurbil dagoen industriagunea, Laudioko errepedean											
7	HL	OKONDO	Ekipamend. SO	Ekipamendua	0,10	---		17,00			
Bizitegigune osoan banatutako ekipamendu zona guztiak biltzen ditu											
Kirol eta igerileku lurzatiak, ibaiaren ondoan. 2. pol.; lurzatiak: 32A eta 192A											
									0,70	11,90	
999	BARREIATUA										
								90,00			
								38,50			
								55,50			

### TXOSTEN TEKNIKOA

Okondoko udalerriko lurzoruaren eta eraikuntzen balioespen txostena ondoko hauek oinarri hartuz 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.

– Gaur egun indarrean dauden Okondoko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen berrikuspenaren behin betiko onarpena, apirilaren 3ko 64/1992 Foru Aginduaren bitartez egina, eta ALHAOren 50. zenbakian, 1992ko maiatzaren 8koan, argitaratua. Eta haiek indarrean jartzearekin (ALHAOren 123. zenbakian, 1995eko urriaren 16koan argitaratuta).

– Gaur egun arte planeamenduko arau subsidiarioetan egindako aldaketa guztiak, plan bereziekin eta beraien aldaketekin batera.

### ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren 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, antzinatearen, 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” deritza 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.

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 otsailetik abendura bitarteko hilabeteetan eta aurtengo lehenengo hiruhilekoan burutu da merkatu azterlan hori, eta etxebizitza kolektiboak, itsatsitako familiabakarrekoak, aparkatzeko lekuak, merkataritza aretoak, industria pabiloak eta lurzoruak hartu dira kontuan hura egiteko; etxebizitzaren oso 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 higiezin salerosketan mugimendu gutxi dagoela erakusten du; hori dela eta, nahiko zaila da Okondoko udalerriko merkatuaren eta higiezin egoeraren benetako errealitatea islatu ahal izatea. Inguruko udalerriekiko konparazio bidez balio batzuk finkatzera eraman du egoera horrek.

Jarraitzeko esan behar da salerosketen balioak jaitsi direla aurreko urteen aldean, ehuneko 30-35eraino, 2003 urteko balioen pareko balioetara iritsiz, eta kontraesan handiak ikusten direla, nahiz eta oso 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 zonetan, antzeko zonekin konparatuz finkatzen da lurzoruaren balioa.

#### Zonifikazioa:

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

Balio eta zona horiek lurzati planoetan eta txostenaren IV. Eranskinean jasotzen dira. Horietan, Okondoko herrigunea jasotzen da, bizitegi eta industria zonekin, ekipamendu eta zerbitzu eremuekin, erabilera publikoko esparru libreekin, eta abar.

Aurreko balioeztapan txostenean (2001ekoa) Okondoko planeamenduaren arau subsidiarioek planteatzen zuten egoera ekonomikoaren eta hirigintza aprobeztamenduaren arabera zonifikazioa egin zen.

Balioespen txosten honetarako, aurrekoan definitu eta onartutako 7 zerga zonak mantenduko dira, lurzoru barreiatuaren zonaz gain, bai eta erabilera nagusiak (bizitegia, industria, ekipamenduak) ere. Hala ere, zona horien mugarraketak aldaketaren bat jasan du, herrigunean duten kokalekuaren arabera egindako analisi bereizgarriagoarengatik, bai eta haien balioespenean eragina duten zirkunstantziengatik ere.

Bizitegi eremuak 1., 2., 3. eta 4. zonetan jasotzen dira.

Industria eremuak 5. eta 6. zonetan jasotzen dira.

Ekipamenduetarako eta espazio libre eta berdeguneetarako lurzatiak, 7. zonan jaso dira.

#### KARTOGRAFIA

Balioespen txosten honekin batera aurkeztutako dokumentazio grafikoak Okondoko udalerriko herrigunean ondasun higiezin gainera zergen pean dagoen lurzoruaren mugaketa jasotzen du.

Lurzoruaren sailkapena honela aurkeztu da: bizitegikoa, industriakoa, ekipamenduetakoa

Honekin batera 1: 500 eskalan dauden 2 plano erantsi dira, OHZren pean dagoen lurzoruaren mugaketa jasotzen dutenak, Okondoko udalerriko hiri lurzoruko (bizitegikoa, industriakoa nahiz ekipamenduetarakoa) zerga zonak eta erabilera publikoko berdeguneak barne hartuz.

1 zenbakiko planoak, Okondoko herrigunearen iparraldeari dagokiona.

2 zenbakiko planoak, Okondoko herrigunearen hegoaldeari dagokiona.

Era berean, udalerriko lurzati plano informatiboak erantsita daude, ortofotoekin, 1: 30000 eskalan, eta Okondoko herriguneak, 1: 5000 eskalan, bai eta ere herriguneko lurzati plano informatiboak, 1: 2500 eskalan.