

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Foru Gobernu Kontseiluaren 110/2018 Erabakia, martxoaren 6koa. Behin betiko onartzea ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako hiri ondasun higiezinaren lurzoruaren eta eraikuntzen balioztapen txostena, Zigoitiko udalerrirako egina

Azaroaren 28ko 645/2017 Foru Aginduaren bidez, behin-behinean onartu zen Zigoitiko udalerriko ondasun higiezinaren gaineko zergari lotutako lurzoruaren eta hiri ondasun higiezinaren (eraikinak) balioztapen txostena.

Aipatutako arauaren xedapen zatiko 2. artikuluan, Zigoitiko Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2017ko azaroaren 29an bete zen, eta Zigoitiko Udalak 2017ko abenduaren 4an jaso zuen jakinarazpena.

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

2017ko abenduaren 19ko idazki baten bidez, Zigoitiko Udalak luzatzeko eskatu zuen entzundaldi epe hori, eta Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak eskaera hori onartu zuen.

2018ko otsailaren 1ean, Zigoitiko Udalak alegazio idazki bat aurkeztu zuen, zerga zona berria eratzeari eta lehendik dauden zerga zonaren bati esleitutako balioei buruzkoa, eta Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak alegazio horiek baietsi egin ditu.

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

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

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

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

ERABAKITZEN DUT

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

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

Hirugarrena. Balioztapen txostena argitaratu ondoren, balioztapen txosten honetatik sortuko diren hiri ondasunen katastro balioak bertaratuta jakinaraziko zaizkio subjektu pasiboari edo baimendutako pertsonari.

Horretarako, subjektu pasiboa edo baimendutako pertsona Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailaren bulegoetara etor daiteke (Samaniego kalea 14, Gasteiz), dagokion jakinarazpena jasotzera.

Aurrekoa gorabehera, postaz eta banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari balioak indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen, bat etorritik 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.

Laugarrena. Aurreko idatz zatian aipatzen diren jakinarazpenak jasotzeko hamar eguneko epea egongo da, dagokion iragarkia ALHAOn argitaratzen den egunaren hurrengotik kontatzen hasita.

Bosgarrena. Jakinarazpenak jasotzeko hamar eguneko epea igaro eta subjektu pasiboak edo baimendutako pertsonak jaso ez baditu, jakinarazitzat joko dira ondorio guztietarako.

Seigarrena. Erabaki hau ALHAOn argitaratuko da. Era berean, eta laugarren idatz zatian ezarritakoarekin bat etorritik, dagokion iragarkia ALHAOn argitaratuko da.

Vitoria-Gasteiz, 2018ko martxoaren 6a

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ

Ogasun zuzendaria

TERESA VIGURI MARTÍNEZ

AURKIBIDEA

MEMORIA**BALORAZIO IRIZPIDEAK****1. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA****1.1.- SARRERA****1.1.1. HONDARREKO METODOA****1.1.2. MERKATUKO BALIOA****1.2. LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE NAGUSIAK****1.2.1 BALORAZIO ZONA FISKALEN BANAKETA****1.2.2 BALIO JASANARAZIA ETA UNITATE BALIOA. LOTUTAKO ERABILERAK.****1.2.3 LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK****1.2.4 ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA****1.2.5 AZPIPARTZELAZIOA****1.2.6 ERAIKI GABEKO LURSAILAK, AURRI EGOERAKO ERAIKUNTZAK DITUZTENAK
ETA GAINERAIKITAKOAK, AZPIERAIKITAKOAK ETA INFRAERAIKITAKOAK****1.2.7 APROBETXAMENDU MOTA****1.2.8 GARATZEKE DAGOEN LURZORUA****1.2.9 SISTEMA OROKORRAK, TOKIKO SISTEMAK ETA LURZORUAREN
BALORAZIOAREN BESTE BEREZITASUN BATZUK****1.2.10 LURZORUAREN BALIOA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK****1.2.11 MERKATUAREN KOEFIZIENTEA k** **1.2.12 MERKATU ERREFERENTZIA ME** **1.3. LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA****1.3.1. BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ****1.3.2 UNITATE BALIOAREN BIDEZ****1.3.3 BARREIATUA****1.3.4. SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK****2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA****2.1. SARRERA****2.2. DEFINIZIOAK****2.3. ERAIKUNTZAK BALORATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK****2.3.1 ERAIKUNTZAK BALORATZEKO METODOA**

2.3.2. ERAIKUNTZA MODULUAREN EDO METRO KOADROAREN EGUNGO KOSTUA (EOM).

2.3.3. ERAIKUNTZEN KALITATEA

2.3.4. ERAIKUNTZAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK Z_{ci}

2.3.5. MERKATUAREN KOEFIZIENTEAK

2.3.6. MERKATU ERREFERENTZIA

2.4. ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA LORTZEKO FORMULA

3. KATASTRO BALIOA GUZTIRA

3.1. LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK

3.2. KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

4. ADMINISTRAZIOAK GEHIENEZKO SALMENTA PREZIOA FINKATU DIEN HIGIEZINAK

I. ERANSKINA ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TAULA

II. ERANSKINA. KOEFIZIENTEEN TARTEAK ETA KALITATEEN AZALAK

III. ERANSKINA ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

IV. ERANSKINA ZONA FISKALAK. BALIO JASANARAZIAK ETA UNITATE BALIOAK

V. ERANSKINA DEFINIZIOAK

TXOSTEN TEKNIKOAK

PLANOAK

MEMORIA

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

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

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

Horren ondorioz, aldaketa horretarako beharrezkoa izango da, aitzakiarik gabe, aipatutako foru arauaren 11. artikuluko 3. idatz zatian adierazitako testuinguruetan beste balio txosten bat prestatzea.

Txosten horiek honako helburu hau bete behar dute: hutsik dagoen lurzoruaren zein eraikinen (lurzorua+eraikina) katastro balioak lotura izatea merkatuan egokituko litzaiekeen balioarekin.

Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuaren bitartez, lurzoru eta eraikinak baloratzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula onartu ziren; horiek arautu behar dituzte balioen txostenen edukiak.

Balioen txostenak M modulua deritzon lan tresna batean oinarrituz prestatuko dira. Aipatutako 51/2014 Foru Dekretuak M modulua onartu zuen, 952,00 €/m²-tan ezarritik. Parametro horretatik abiatuta, lurzoruaren baliorako zenbait balio jasanaraziren modulu tipoak kalkulatu ziren, hain zuzen ere honako hauek: LBJOM1= 337,86 €/m² eta LBJOM2 = 207,92 €/m² eta eraikuntzaren baliorako modulu tipo bat: EOM = 595,00 €/m².

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

LBJOM2- Lurzoruaren balio jasanaraziko oinarritzko modulua: 207,92 €/m² eraik.

EOM - Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua: 595,00 €/m² eraik.

LURZORUAREN BALIOAK:

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

	ERABILERAK	HIRI LUR		LUR URBANIZAGARRIA		Barreiatua
		Geh.	Gutx.	Geh.	Gutx.	
BJO						
	Bizitegia	70 €	70 €	-----	-----	Etxebizitza
	Mekataritza	50 €	50 €	-----	-----	40 €
	Bulegoak	50 €	50 €	-----	-----	Beste erabiler batzuk
	Industria	118 €	118 €	-----	-----	28 €
	Garajea	-----	-----	-----	-----	Landa etxeb.
	Ekipamendua	-----	-----	-----	-----	15 €

(Balioak €/m² elementu komunekin eraikitakoak)

LUB	Bizitegia	100 €	35 €	100 €	35 €
	Industria	25 €	15 €	25 €	15 €
	Ekipamendua	15 €	15 €	-----	-----

(Balioak: lursailaren €/m²)

Lortutako lurzoruen balioak 42 zona fiskaletan banatzen dira, zeinak txostenaren IV. Eranskinean jasota dauden. Zona horietako bat barreiatuari dagokiona da, eta horrek hiru balio ezberdin biltzen ditu. Zona fiskal 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:

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

$$EOM = 595,00 \text{ €/m}^2 \text{ eraikia}$$

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

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

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

**BALORAZIO
IRIZPIDEAK**

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

1.1.- SARRERA

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

- a) Hirigintzako planeamenduaren arabera hiri lurzoru edo lurzoru urbanizatuak direnak, eta horien baliokideak.
- b) Lurzoru urbanizagarriak eta lurralde antolamendurako eta hirigintzako tresnen arabera urbanizatuko diren edo urbaniza daitezkeen lurrak, hain zuzen ere, mugatutako esparruetan daudenak, eta mota honetako gainerako lurzoru guztiak hirigintzako tresna batek haien garapenerako arauak ezartzen dituenean.
- c) Nekazaritza legeetan xedatutakoaren aurka zatikatutako lurrak, zatikapenak lurrak nekazaritzarako erabiltzea eragozten badu, eta horrek lurren landa izaeraren inolako aldaketarik ez badakar zerga honetakoak ez diren beste ondorio batzuetarako.
- d) Aurreko lerroaldean sartzen ez badira ere, honakoak dituztenak: bide zolatuak edo edo espaloi zintarridunak, eta, horretaz gain, estolderia, ur hornidura, argindarraren hornidura eta argiteria publikoa.
- e) 51/2014 Foru Dekretuko bosgarren arauan definitutako hiri izaerako eraikuntzek okupatutakoak.

Ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak dituztenak hiri izaeratik salbuesten dira.

Lurzoru mota horren balioa zehazteko, bi prozedura hauek erabili ahal izango dira:

- 1.1.1.- Hondarreko metodoa aplikatuz
- 1.1.2.- Merkatuko balioa kalkulatz

1.1.1.- HONDARREKO METODOA

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

Lurzoruen balioa hondarreko metodoa erabiliz lortzeko formularen garapena:

$$MB_n = [(AE_n \times BJO_n \times ZS_n) + (AE_n \times EOM \times Cq_n \times Zc_n)] \times Zt_n \times K$$

Azalpena:

- MB_n: n laginaren merkatuko balioa (merkatuko azterlanaren lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
 AE_n: n laginaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komunaren zati proportzionala barne (m²)
 BJO_n: n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna. (€m²)
 ZS_n: n laginari dagokion lurzorua balioaren zuzenketa koefizienteak.
 EOM: Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua
 Cq_n: Kalitatearen koefizientea, n laginari dagokion erabileren taularen tipologia eta kategoriaren arabera.
 Zc_n: n lagin bakoitzari dagokion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.
 Zt_n: Lurzorua eta eraikuntzen balioaren zuzenketa koefizienteak.
 K: n laginari dagokion merkatuko koefizientea.

1.1.2.- MERKATUKO BALIOA

Lurzorua balio merkatuko prezioaren arabera zehazteko, merkatu azterlanek emandako informazioa erabiliko da, edo merkatuko beste balio batzuekin alderatuko da.

Lurzorua balio metodo hau erabiliz lortzeko formularen garapena:

$$LB_n = A_n \times E_n \times BJO_n \times ZS_n$$

Azalpena:

- LB_n: n laginaren lurzorua balioa (merkatuko azterlanaren lursaila lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
 A_n: n lursailaren azalera (m²)
 E_n: n lursailaren eraikigarritasuna (m²/m²)
 BJO_n: n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna. (€m²)
 ZS_n: n laginari dagokion lurzorua balioaren zuzenketa koefizienteak.

1.2.- LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE NAGUSIAK

Txostenean lurzorua balio hauek definitu dira (balorazio zona fiskalak):

Lurzorua balio balorazio zona fiskalean: balorazio zona fiskal bakoitzean lurzoruak daukan balio jasanarazi oinarrizkoa (BJO) edo unitate balioa (LUB). Zona fiskaleko batez besteko egoerak irudikatzen dituzten erreferentziako balioak dira. Zona fiskal hauen oinarrizko balio horiek edo horietatik eratorritakoak dokumentu honen IV. Eranskinean jasotako taulan bildu dira.

1.2.1.- BALORAZIO ZONA FISKALEN BANAKETA

51/2014 Foru Dekretuaren zazpigarren arauko irizpideekin bat etorriz, dokumentu honen IV. Eranskinean jasotako taulan bildutako balorazio zona fiskaletan hiri izaeradun lurzoruaren banaketari ekin zaio, balorazio parametroak adieraziz. Aipatutako balioen zona fiskal horiek atxikitako kasuan kasuko planoetan jaso dira, grafikoki.

1.2.2.- BALIO JASANARAZIA ETA UNITATE BALIOA. LOTUTAKO ERABILERAK

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

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

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

Merkataritzako balio jasanarazirako erabilera: 114, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721, 722.

Garajeetako balio jasanarazirako erabilera: 115, 221, 222.

Bulegoetako balio jasanarazirako erabilera: 311, 312, 321, 322, 331.

Industriako balio jasanarazirako erabilera: 211, 212, 231, 232.

Zona hauetarako ezarri da balio jasanarazi hori:

Bizitegia: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Bulegoak: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Merkataritza: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

Garajeak: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak.

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

Zona fiskal hauetarako ezarri da unitate balio hori:

Bizitegia: txostenaren IV. Eranskinean jasotakoak ia

Sistema orokorrak eta tokiko sistemak: Zona fiskalak: ZF-13, ZF-22, ZF-29, ZF-32.

Industria: Zona fiskalak: ZF-4, ZF-12, ZF-14, ZF-15.

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

1.2.3. LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK

Oro har, balio jasanaraziak aplikatzen diren aldi oro zorupeko eraikuntzek, sotoek eta erdisotoak ez dute lurzoru jasanarazpenik, betiere aurkakoa ezartzen ez bada balioen txosten honen V. eranskinean.

521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039 lurzoruek ere ez dute lurzoru baliorik izango, ezta lurzoru barreiatuen kasuan 1041 eta eskusiboki nekazaritza erabilera izango duten eraikuntzek.

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

Etxebizitza kolektiboko eraikinen barruko trastelekuek, trastelekuak baino ez dauden solairuan badaude, ez dute lurzoruaren jasanarazpenik izango.

1.2.4. ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA

Azalera potentzial eraikigarria kalkulatzeko aldera, plangintzak ahalbidetutako eraikigarritasuna hartu da aintzat, udal ordenantza bakoitzaren esparruari dagokionez.

Espazio libre eta zonalde berdeen eta ekipamenduen sistema orokorren kasuan, balioen txosten honen 1.3.4 atalean ezarritakoari erreparatuko zaio.

1.2.5. AZPIPARTZELAZIO IRIZPIDEAK

Lursailen azpipartzelazioa honako kasu hauetan gertatuko da:

- Balorazio zona fiskal desberdinen eragina baldin badaukate.
- Lurzoruaren balorazioan eragina daukaten hirigintza izaeradun egoera desberdinen eragina baldin badaukate.
- Unitate balioko zonalde bati aplikatu behar zaionean, horrez gain, lurzoruaren balioa zuzentzeko honako koefizienteren bat aplikatu behar denean: D) Gehiegizko sakonera, E)

Gutxienekoaz bestelako azalera, eta F) Aldi batez ezin eraikitzea, Foru Dekretuaren 10.2 arauan deskribatutakoak, hirigintza araudiaren aurkakoa ez denean.
Azpilurzati horiek ezin dira banandu, ez eta finka independente gisa erregistratu ere, udal baimenik aurkeztu ezean.

1.2.6. ERAIKI GABEKO LURSAILAK, AURRI EGOERAKO ERAIKUNTZAK DITUZTENAK ETA GAINERAIKITAKOAK, AZPIERAIKITAKOAK ETA INFRAERAIKITAKOAK

Eraiki gabeko lursailak

Eraiki gabeko lursailen balioa aintzat hartutako eraikigarritasunaren araberako lurzoru balioa eta kasuan kasuko balorazio zona fiskalaren lursailean aurreikusitako erabilerarako balio jasanarazia izango da.

Eraiki gabeko lursailen balioa zehazteko baliatuko dira plangintzak esleitutako eraikigarritasunaren eta kasuan kasuko balorazio zona fiskalaren lursailean aurreikusitako erabilerarako balio jasanarazia (BJO), txostenean definitu eta horretan eragina izan dezaketen gainerako koefizienteez gain.

Unitateen araberako balorazio zona fiskalen kasuan, lurzoruaren balioa zehazteko aintzat hartuko da lursailaren azalerari balorazio zona fiskalaren unitate balioa (LUB) aplikatzearen ondorioz lortutakoa.

Unitateen araberako balorazio zona fiskaletan dauden lursailen kasuan, lurzoruaren balioa zehazteko lursailaren azalerari unitate balio hori (LUB) aplikatuko zaio, txostenean definitu eta horretan eragina izan dezaketen gainerako koefizienteez gain.

Aurri egoeran dauden eraikuntzak dituzten lursailak

Lursail jakin batzuetan aurri egoeran dauden eraikuntzak baldin badaude, lursail horien balioa kalkulatzeko aintzat hartuko da lurzoru huts gisa lurzoruak duen balioa, aurreko atalaren arabera, unitate balioei zein balio jasanaraziei dagokienez.

Lursail infraeraikiak

Lursail infraeraikitzat jotzen da plangintzak esleitutako erabilerarekin bat ez datorren erabilera duena, izaera iraunkorra ez badu (antzinatasun handiko eraikuntzak, zaintza egoera oso txarra, antolamendutik kanpo erabat edo partzialki...) eta gauzatutako eraikigarritasuna baldin bada plangintzak ezarritakoa edo kaleko edo zonaldeko batez besteko orokortuaren % 10 baino txikiagoa.

Kokatzen den zona fiskalaren balio jasanarazia lursailaren eraikigarritasunari aplikatuz lortuko da.

Horrelako kasuetan ez da eraikuntza bera baloratuko, salbu eta erabiltzen ari badira.

Lursail azpieraikiak

Lursail azpieraikitzen joko dira infraeraikitzen jotzeko baldintzak betetzen ez dituztenak, hirigintza plangintzak baimendutako eraikuntza mugara iristen ez badira.

Balorazio zona fiskal jasanarazietan baldin badaude, eta bertan eraikitakoa bat baldin badator indarrean dagoen plangintzan ezarritakoarekin, eraikigarritasun ez agortua honako kasu hauetan aztertuko da:

- Eraikuntza edo promozio bat fase desberdinetan garatzen bada
- Eraikigarritasun horrek jabetza horizontalean banaketak bereizitako kuotadun entitate bat osatzen badu
- Gauzatu gabeko hegala denean, eta une horretako eraikuntza eraitsi gabe gauzatu ahal bada
- Aurreko egoeren baliokidea izan daitekeen beste edozein gertatzen bada.

Balorazio zona fiskal jasanarazietan, eraikitakoa (irauteko izaerarekin) ez badator bat indarrean dagoen plangintzan ezarritakoarekin eta ezinezkoa baldin bada eraikigarritasun ez agortua gauzatzea, azken hori ez da aztertuko. Gauzatzea ezinezkoa izatea eragiten ez badu, edo ez badauka irauteko izaerarik, aurreko paragrafoaren arabera aztertuko da.

Lursailak unitateen arabera balorazio zona fiskaletan baldin badaude, horien lurzoruen metro koadroei dagokien unitate balioa aplikatuz baloratuko dira.

Lursail gaineraikiak

Lursail horiek baldin badaude balio jasanaraziak dituzten balorazio zona fiskaletan, orduan kasuan kasuko zona fiskalaren balio jasanarazia erabilera bakoitzerako benetan eraikitako eraikuntzako metro koadroei aplikatuz aztertuko da.

Unitate balioak dituzten balorazio zona fiskaletan baldin badaude, orduan horien lurzoruaren metro koadroei balio unitate hori aplikatuko zaie, eta gaineraikiuntzaren koefiziente batez biderkatuko dira. Koefiziente hori lortzeko gauzatutako eraikigarritasuna zati planak esleitutakoa egin beharko da.

1.2.7. APROBETXAMENDU TIPOA

Lurzoruaren balorazioa egiteko balio jasanarazia erabiltzen duten banaketa eremuko lurzatiek, ez badute hirigintza aprobetxamendurako eskubidea eskuratu, kasuan kasuko banaketa arearen aprobetxamendu tipoaren % 85ean balioetsiko dira egoera horrek irauten duen bitartean, aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak gorabehera.

1.2.8. GARATZEKE DAGOEN LURSAILA

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 urbanizagarrian:

- 0,20 behin betiko onartutako plan partzialik ez badu.
- 0,30 behin betiko onartutako plan partziala bai baina lurzati bakoitzari onurak eta kargak egozten dizkion kudeaketa tresnarik ez badu.
- 0,60 berriro lurzatatze proiektua bai baina urbanizazio proiekturik ez badu.
- 0,80 urbanizazio proiektua badu

b) Hiri lurzorian:

- 0,75 behin betiko onartutako barne erreformako plan berezirik ez badu, plan hori derrigorrean idatzi beharrekoa denean.
- 0,75 behin betiko onartutako urbanizazio proiekturik ez badu, eraikitze eskubidea erabili ahal izateko beharrezkoa denean.
- 0,80 urbanizazio proiektua badu.

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

Espazio libre, zonalde berde eta ekipamenduetara bideratutako lurzorua

Ekipamenduetako zein espazio libre eta zonalde berdeko lursailek unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio. Hala ere, zona jasanarazietan kokatuta daudenean, metodo horren bitartez baloratu ahaliko dira (BJO).

Garajeak

IV. eranskineko balio zonei dagokien zerrendan jasotako “garajeen” balio jasanarazia aplikatuz aztertuko da, baldin halakorik badago.

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

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

2. Unitate bidez baloratutako lurzorua.- Lurzorua merkatuaren berezitasunen ondorioz (higiezin merkatuko multzoaren barruan zehatza da), hala dagokionean, atal honetan adierazitako zuzenketa koefizienteak aplikatuko dira.

Hala ere, A, B, C, D eta E koefizienteak ez dira aplikagarriak izango garatzeke dauden lurzoruen kasuan, 1.2.8 atalean jasotakoak.

A) koefizientea, bide publikora ematen duten fatxada batzuk dituzten lursailak

Eraiki gabeko lursailak baloratzeko, fatxada bat baino gehiagokoak direnean eta ertz bat edo gehiago dutenean, honako koefizienteak izango dira kontuan:

A-1.- Bi fatxada: 1,10.

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

B) koefizientea, fatxadaren luzera

Lursaileko 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, balioen txosten honek gutxieneko luzera (IV. Eranskina).

Ez da, inolaz ere, 0,60tik beherako koefizienterik aplikatuko.

Aplikazio eremua: Ertzak dituzten lursailen kasuan ez da aplikatuko. Soilik etxadi itxian eraikitze edo hiri izaerako familia bakarrekoen kasuan, etxadi itxian edo lerroak eraikitze, lursail eraikietan zein eraiki gabekoetan. Eraiki gabeko lursailen kasuan, unitate balioa bider lursailaren azalera eginez lortutako emaitzari zuzentzailea aplikatuko zaio.

C) koefizientea, forma irregularra:

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

Aplikazio eremua: Soilik eraiki gabeko lursailetan izango da aplikagarria, etxadi itxiko antolakuntza motan zein eraikuntza irekikoan. Aurreikusitako errendimendua lortzeko zailtasuna modu globalean hartuko da, hau da, eraikigarritasun baldintzak agortzeko ezintasunak lursailerako ezarritako azken errendimenduari eragin behar dio.

D) koefizientea, gehiegizko sakonera

Etxadi itxian eraikitze antolatutako lursailak: ohikoa baino sakonera handiagodun lursailetan, aprobetxamendua horren arabera baldin bada, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

$S = O_s$	1,00
$O_s < S \leq 1,5 O_s$	0,95
$1,5 O_s < S \leq 2 O_s$	0,90
$2 O_s < S \leq 4 O_s$	0,85
$4 O_s < S$	0,80

Azalpena: S: lursailaren sakonera
Os: udalerriko edo inguruko ohiko sakonera.

E) koefizientea, gutxienekoaz bestelako azalera

Eraikuntza irekietarako antolatutako lursailetan, plangintzak ezarritako gutxieneko azaleraz (GA) bestelakoa badute, honako koefiziente hauek aplikatu ahalko dira:

$A/GA \leq 2$	1
$A/GA > 2$	0,7 (2 GA gehiegizko azalerari aplikagarria)

F) koefizientea, aldi batez ezin eraikitzea

Hala ere, balio jasanarazi zein unitate bidezko balioaren arabera lurzoruetan, eraiki gabeko azpilursail edo lursailen kasuan, behar bezala justifikatutako lege edo hirigintza inguruabarrengatik ezin bada bertan eraiki, erabat zein partzialki, eta ezaugarri horrek irauten duen bitartean, kaltetutako zatiari 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio, salbu eta egoera horiek lehenagotik aintzat hartu badira zonaldearen balioa zehazterakoan.

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

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

1.2.11. MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

Obra berri batean, higiezinaren promozio baten emaitza denean, merkatuaren koefizienteak higiezinaren promozioaren jardunetik beretik eratorritako gastu eta onuren multzoa hartzen du barne; ezin zaizkio eraikuntza prozesuari esleitu.

Bigarren eta ondorengo salmenten kasuan, edo obra berri bat ez denean higiezinaren promozio baten emaitza, orduan merkatuaren koefizienteak izango da, hain zuzen ere, lotura ezarri duena merkatuaren balioaren eta lurzoruaren balioaren eta antzinasunaren, zaintzaren edo higiezinaren erasan dezaketen beste egoera batzuen arabera balioa galdu duen eraikuntzaren baturaren artean.

Txosten honetan aurreikusitako k balioak honako hauek dira:

- Lurzorua LUB bidez baloratzen den zonen kasuan: $k = 1,00$
- Lurzorua BJO bidez baloratzen den zonen kasuan:
 - Eraiki gabeko lurzorua: $k = 1,00$
 - Eraikitze prozesuan dagoen lurzorua: $k = 1,41$
 - Eraikitako lurzorua: $k = 1,41$
 - Barreiatua: $k = 1,00$

1.2.12. MERKATU ERREFERENTZIA ME

Aurreko faktoreak eta koefizienteak aplikatzearen ondoriozko balioa gutxitzen duen koefizientea, katastro balioa merkatu balioaren azpitik bideratuz.

Txosten honetan aintzat hartutako ME haxe da: $RM = 0,71$

1.3.- LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

1.3.1.- BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ

a) Lursail eraikian eta eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatian:

$$LKB_n = AE_n \times BJO_n \times Zs_n \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n : n unitate fiskalaren lurzoruaren katastro balioa (€)

AE_n : n unitate fiskalean eraikitako azalera, kasuan kasuko elementu komunen zati proportzionala barne (m^2)

BJO_n : n unitate fiskalari dagokion balio jasanarazia.

Zs_n : i unitate fiskalari dagokion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

b) Eraiki gabeko lursailean:

$$LKB_n = A_n \times E_n \times BJO_i \times Zs_i \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n : n lursailaren lurzoruaren katastro balioa (€)

A_n : n lursailaren azalera (m^2_s)

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

BJO_n : n lursailari dagokion lurzoruaren balio jasanarazia

Zs_n : n lursailari dagokion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

K : n lursailari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

c) Lursail eraikian, baina eraikigarritasuna agortu gabe.

Bi egoera aurkezten dira:

1.- Lursail azpieraikien kasuan, ez badira deskribatu bigarren paragrafoan edo 1.2.6 ataleko "lursail azpieraikiak" izenburupean hirugarren paragrafoaren lehenengo zatian, orduan aurreko a) atalean bezala jokatu beharko da.

2.- Lursail infraeraikien edo gaineraikien kasuan, bigarren paragrafoan eta 1.2.6 ataleko "lursail azpieraikiak" izenburupean hirugarren paragrafoaren bigarren zatian deskribatu badira, zati eraikia a) kasuan azaldu bezala hartuko da, eta eraikitzeke dagoena, berriz, aurreko b) kasuan azaldutakoaren haritik.

1.3.2.- UNITATE BALIOAREN BIDEZ

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko lursailean:

$$LKB_n = A_n \times LUB_n \times Zs_n \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB_n : n lursailaren lurzoruaen katastro balioa (€)

A_n : n lursailaren azalera (m^2_s)

LUB_n : n lursailari dagokion lursailaren unitate balioa.

Zs_n : n lursailari dagokion lurzoruaen balioaren zuzenketa koefizienteak.

K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

1.3.3.- BARREIATUA

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

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

Azalpena:

ELB_n : n eraikuntzari egotzi ahal zaion lurzoruaen balioa (€)

AE_n : n eraikinaren azalera eraikia (m^2)

BJO_n : n eraikuntzari dagokion balio jasanarazia, erabileraren arabera

K : n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME : Hartutako merkatu erreferentzia

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

Zigoitia udalerrirako erabileren arabera ezarri diren balio jasanaraziak honakoak dira:

- barreiata, etxebizitza erabilerarako: 40 €/m².
- barreiata, etxebizitzaz bestelako erabileretarako: 28 €/m².
- barreiata, landa etxebizitzetarako: 15 €/m².

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

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

Zigoitia udalerriko lurzoru barreiatuentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m²/m² da.

1.3.4.- SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

Eusko Jaurlaritzako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekaineko 2/2006 Legearen 54. artikulua ezarri zuenez, zuzkidura hauek osatzen dute sistema orokorren sarea: plangintza orokorrak ezarritako antolamendukoak direnak, eta bereziki, espazio libre eta ekipamenduko kolektibo publikoak, ekipamendu kolektibo pribatuak eta komunikazio-azpiegiturak eta -sareak, plangintza-eremu bat baino gehiago hartzen badute funtzionaltasunez eta zerbitzuz.

Beste alde batetik, aipatutako legearen 57. artikulua tokiko sistemen sarea definitu zuen, ezarritako antolamendu xehatuen definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuen multzoa dela, bereziki espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektibo pribatuak.

Hala ere, balioen txosten honen ondorioetarako, tratamenduak sistema orokor eta tokiko sistemen izaera publiko eta izaera pribatudunak modu bereizian baloratzean datza; horretarako balorazio zona fiskal desberdinak ezarri dira.

Integratutako zonen arabera:

a) Espazio libre eta zonalde berdeen edo ekipamenduen zona fiskalean

a-1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzoruak

Ekipamenduen lursailak dagokien kokapenaren zonaren balio jasanarazi propioa izango dute, eraikuntza erabileraren arabera, eta balio hori eraikitako azalera guztiari edo plan honek esleitutako eraikigarritasunari aplikatuko zaio.

Izan ezean, 0,20 m²/m² eraikigarritasuna hartuko da.

Espazio libre eta zonalde berdeen lurzoruek ere kasuan kasuko zonaldearen balio jasanarazpen propioa izango dute, eta 0,10 m²/m²-ko gehienezko eraikigarritasuna esleituko zaie.

a-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzorua

Ekipamenduetako zein espazio libre eta zonalde berdeko lursailak unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio.

b) Industria edo bizitegiko zona fiskal batean.

b-1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzorua

Hartzen duen zerga zonaren balio jasanarazia hartuko du.

Eraikitako lursailen kasuan, zonaldearen balio jasanarazia eraikitako azalera osoari aplikatuko zaio, nahiz eta planak esleitutakoa baino handiagoa izan.

Espazio libre eta zonalde berde edo ekipamenduetara bideratutako eraiki gabeko lursailek planak definitu edo esleitutako eraikigarritasuna hartuko dute, eta halakorik ez badute, $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da zehaztu gabeko ekipamenduetarako eta $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ gehienez zonalde berde eta espazio berdeetarako.

Bi kasuetan, lursail eraikietan eta eraiki gabekoetan lurzoruaren balioari eraldaketa koefiziente bat aplikatu ahalko zaio (lokalizazio faktorea), ezaugarri baliokideak dituen ekipamenduko beste zona fiskal baten pare jartzeko.

b-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzorua

Lursailek zonaldearen unitate balioa hartuko dute, eta lurzoruaren balioari eraldaketa koefiziente bat aplikatu ahalko zaio (lokalizazio faktorea), ezaugarri baliokideak dituen ekipamenduko beste zona fiskal baten pare jartzeko.

2.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

2.1.- SARRERA

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

- a) Eraikuntzaren m²-ren gaur egungo kostua, erabileraren eraikuntza baten parekidea: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatea: ertaina (3. kategoria). Eraikuntzen balioen koefizienteen taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina)
- b) Baliokidetasunak, erabileraren, motaren, modalitatearen eta kokalekuaren eta kalitatearen arabera eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko paragrafoan eredutzat hartutako eraikinaren artekoak (I. eranskinean jasotako koefiziente taularen arabera)
- c) Eraikuntzen balioen zuzenketa koefizienteak aplikatzea, hurrengo ataletan zehaztutako inguruabarrak jasoko dituztenak.

Aurreko taulak 51/2014 Foru Dekretuak finkatu zituenenez, soilik eraikuntza motaren (edo moduluaren) gaur egungo m²-ren kostua finkatu behar da, eta eraikuntza jakin bati aplikatu beharreko kalitatea definitzeko kasu zehatz bakoitzean erabili beharreko elementu objektiboak (II. Eranskineko materialen azalak) adierazi behar dira.

2.2.- DEFINIZIOAK

Azalera eraikia da eraikuntzaren inguruko hormen kanpo lerroak eta, egonez gero, mehelinetako ardatzek mugatzen duten azalera, argi patioen azalera kenduta.

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

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

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

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

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

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

2.3 ERAIKUNTZAK BALORATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

2.3.1 ERAIKUNTZAK BALORATZEKO METODOA

Eraikinak birjartze metodoaren bidez balioesteko, egun duten kostua kalkulatu da, EOM moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzintasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioespen txostenean jasotako gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio galera kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu.

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

Eraikuntza baten ezaugarri bereziak direla-eta ezin bada eraikina aipatutako taulan ezartzen diren moten arabera identifikatu, ez eta definitzen diren tipologietako baten antzekotzat jo ere, balioespen berezia egingo da.

2.3.2.- ERAIKUNTZA MODULUAREN EDO METRO KOADROAREN EGUNGO KOSTUA (EOM)

Erabileraren eraikuntza motari dagokion eraikuntzaren m²-ren gaur egungo kostua: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatezkoa: ertaina (3. kategoria), eraikuntzen balioaren koefiziente taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina) Zigoitia udalerrirako eta 2018. urterako 595,00 €/m² eraikian finkatu da.

$$EOM = 595,00 \text{ €/m}^2 \text{ eraikia}$$

2.3.3- ERAIKUNTZEN KALITATEA

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

Eraikin baten kategoria haren eraikuntza ezaugarrien arabera ateratzen da, automatikoki: eraikuntza mota bakoitzarentzat egindako katastro fitxa bakoitzak kalitatei 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, eta bi hamartarretara biribiltzen da biderkagai berri bat dagoen biderketa bakoitzean. Horrela lortutako emaitza kategoria bakoitzarentzat ezarritako tarteen alderatzen da.

Txosten honen II. Eranskinean kalitateen azalak definitu dira, baita koefiziente tarteak ere, erabilera nagusien arabera eraikuntzen kategoria lortzeko: etxebizitza kolektiboa – familia bakarreko etxebizitza – landa eremuko etxebizitza – bulego industrialak – industria pabiloia.

Unitate fiskalek kokatutako kasuan kasuko eraikuntza eta eraikinen kalitatea hartuko dute.

Eraikin bereziak: eraikuntza baten ezaugarri bereziak direla eta, ezinezkoa bada II. Eranskinean definitutako kategoriaren batekin identifikatzea, orduan kategoria modu zuzenean eta konparazioz lortuko da. Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuko teknikariek egotziko diete kategoria. Eraikuntza eta eraikin horiek I. Eranskineko taulan definitu dira erabilera kode hauen arabera:

311, 312, 331, 421, 422, 431, 432 eta 5, 6, 7, 8, 9 eta 10 taldeetakoak

2.3.4.- ERAIKUNTZAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Z_{cn})

Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) koefizientea, eraikuntzaren antzinatasuna

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

III. Eranskineko taulan daude jasota koefiziente horiek.

Antzinatasun aldia eraikuntza, berreraikuntza edo birgaitze integralaren datatik igarotako urte osoetan adieraziko da, berrikuntza partzialen arabera (erabatekoa, gutxieneko batez bestekoa) haztatuz atal honen amaieran adierazitako formularen arabera. Txosteneko balioen eguneraketaren ondorioetarako, txostena onartu eta hurrengo urteko urtarilaren 1ean zenbatuko da antzinatasuna.

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

* Birgaitze integrala

Birgaitze integrala izango da erreforma lanak planeamenduak edo indarreko udal araudiak birgaitzetzat jotzen duenaren arabera direnean; horrelakorik ez dagoenean, lanen kostua lan horiek beroriek oin berriko eraikuntzan egitekotan izango luketen kostuaren ehuneko 75 baino handiagoa denean eta, gainera, eraikuntza lanaren ezaugarriak direla eta, haren erabilera, funtzioa eta egoera lehenengo egunekoak bezalakoak direla uste izateko bide ematen duenean. Horrelakoetan, eraikuntzaren antzinatasuna birgaitzeaz geroztik neurtuko da.

* Erabateko erreforma

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

* Erreforma ertaina

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

* Erreforma txikia

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

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

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

Azalpena:

A = Antzinasuna, koefizientea aplikatzearen ondorioetarako

Erk.e. = Eraikitze eguna

Erf.e. = Erreforma eguna

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea; balioak:

i = 0,25 erreforma txikiarekin

i = 0,50 erreforma ertainarekin

i = 0,75 erabateko erreformarekin

i = 1,00 birgaitze integrala egin bada

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

H) koefizientea, mantentze egoera:

Arrunta: 1,00_ Edozein antzinasun dutela ere, konponketa garrantzitsurik behar ez duten eraikuntzak.

Ertaina: 0,85 Akats iraunkorrak dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragin gabe..

Txarra: 0,50 Konponketa handi samarrak behar dituzten eraikuntzak, bizigarritasun eta egonkortasun baldintza normalei eragiten dietenak.

Aurri egoeraduna: 0,00 Legez aurri deklaratu diren edo nabarmenki bertan bizitzeko egokiak ez diren eraikuntzak.

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

2.3.5- MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

Koefiziente hau, balioen txosten honen 1.2.11 atalean deskribatutakoa, eraikuntzari ere aplikatuko zaio.

2.3.6.- MERKATU ERREFERENTZIA

Faktore hau, balioen txosten honen 1.2.12 atalean deskribatutakoa, eraikuntzari ere aplikatuko zaio.

2.4.- ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA LORTZEKO FORMULA

Eraikuntzaren katastro balioa azalera eraikiaren arabera lortuko da, elementu komunei dagokien zati proportzionalarekin, eraikuntza moduluari, erabileraren eta kategoriaren arabera hartutako koefizienteari eta zuzenketa koefizientei dagokienez, merkatuko koefizienteaz (k) eta merkatuko erreferentziako faktoreaz (ME) gain, lurzorua balioa lortzeari buruzko ataletan definitutakoak.

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

Azalpena:

EKB_n : n unitatearen eraikuntzaren katastro balioa (€)

AE_n : n laginaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komunaren zati proportzionala barne (m^2)

EOM: Eraikuntzaren oinarrizko modulua (Zigoitiarako hartutako balioa: 2018 EOM = 595,00 €/m²)

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

Zc_n : n unitate fiskal bakoitzari dagokion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak.

K: i unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea.

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

.

3.- KATASTRO BALIOA GUZTIRA

3.1- LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Z_{tn})

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

Honakoak dira aipatutako zuzenketa koefizienteak:

I) koefizientea, funtzioaren balio galera edo ezegokitasuna

Eraikuntza, diseinu, erabilera edo instalazio ezegokien kasuan erabiltzen da, bereziki birgaitu gabekoak izanik beren motakoen ohiko azalera halako bi baino gehiago duten etxebizitza zaharretan. Koefiziente hau aplikatzeko muga eraikitako 200 metro koadrotan finkatu da. Eraikuntzaren ezaugarri bereziek gehienez onartzen den azalera lortzearen hura handitzea eragozten edo errentagarri ez izatea eragiten dutenean ere aplikatu ahal da. 0,80 koefizientea aplikatuko da.

J) koefizientea, barruko etxebizitzak eta lokalak

Barruko etxebizitza eta lokal gisa hartutakoen kasuan, argi hutsarte guztiak patiora eta, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekitzeagatik, V. Eranskinean jasotako definizioaren arabera, 0,75ko koefizientea aplikatuko da.

K) koefizientea: karga bereziak dituzten finkak

Karga bereziak dituen finken kasuan, ofizialki multzo historiko-artistiko izendatutakoen zati izateagatik edo babeserako plan berezietan edo katalogoetan sartuta egoteagatik koefiziente hauek aplikatu ahal izango zaizkie, babes mailaren arabera:

- Babes osoa (egin daitekeen esku hartzea kontserbazioa da; onartzen dira konponketa, zaharberritze eta mantentze obrak edo osagaiak sendotzekoak): 0,70.
- Egiturazko babesa (egin daitekeen esku hartzea erabilera aldaketa edo birbanaketa da): 0,80.
- Ingurumen babesa (egin daitekeen esku hartzea hustuketa bidezko berritzea edo barne ordezkapena da, baita kanpoko itxituraren erreproduzio formala ere): 0,90.

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

L) koefizientea, kanpoko egoera bereziek eragindako finkak

Egitekoak diren bideak, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabetasunak, desjabetzeak, lurzatiak berriek edo hitzarmenek eragiten dieten edo erabileragatik antolamenduz kanpo dauden finketan, egoera horrek iraun bitartean (urtero egiaztatutako beharko da egoera hori) 0,80

koefizientea aplikatuko da, salbu eta balioen txosten honek jada inguruabar horiek kontuan hartu dituen kasuetan.

Koefiziente hori ez da aplikatuko 1.2.8 ataleko koefizienteen artean edozein aplikatu zaien lursailen kasuan.

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

M) koefizientea, barruko egoera bereziek eragindako finkak

Errentan emanda eta nahitaezko luzapenaren pean diren ondasunei, orobat gozamina, administrazio kontzesioa edo antzeko beste edozein inguruabar daukatenei, 0,70eko koefizientea aplikatuko zaie, harik eta higiezin horien araubide juridiko bereziarengatik bestelako konpentsazioak ezartzen diren arte, zerga arloko araudi egokiaren bitartez.

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

N) koefizientea, balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea

Koefiziente hori aplikatuko da aurreko arauak aplikatzean lortutako emaitzak higiezin merkatuaren errealitate egokitzeko, higiezin produktuan gainprezio kasuak ebaluatuz, merkatuko eskari altuko arrazoi ziurtatuak direla medio, eraikuntza ezaugarrietan kalitate altua dela medio ez dagoelako antzeko produkturik eta merkaturik ezaren ondoriozko prezio baxua eta ez erabiltzea ebaluatzeko, betiere, hala badagokio, eraikuntzen erabilera eta tipologiaren arabera definitu ahalko diren zona zehatz eta mugatuetan kokatuta, eta, zehazki, 51/2014 Foru Dekretu horretako 14. arauko bigarren atalean koefiziente horretarako jasotako balio ekonomikoaren galera kasu argietan, balioen txosten hau onartzen den unetik aurrera gertatutakoak

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

Balio jaitsiera koefizienteak: $1 > N \geq 0,50$

0,80ko balio jaitsiera koefizientea aplikatuko zaie fatxadako luzera/sakonera luzera 1/3 baino txikiagoa daukaten merkataritza lokalei (114tik 722ra arteko erabilerak, 1.2.2 atalean aipatutakoak).

$FaL/SaL < 1/3$ Balio jaitsiera = 0,80

Halaber, igoera/jaitsiera koefiziente bat aplikatuko zaie V. eranskinean aipatutako erabilerei, sotoko edo erdisotoko solairuetan kokatutako merkataritza lokalei (aurreko erabilerak), V. eranskinean jasotako definizioaren arabera.

Atal honetan jasotako koefizienteetako bi edo gehiago aplikatzekoak badira, bat bakarrik aplikatu ahal izango da, J), M), eta N) koefizienteen kasuan izan ezik. Koefiziente bat baino gehiago aplikatu ahal den gainerako kasuetan, balio galera handieneko koefizientea aukeratuko da.

3.2- KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA.

Katastro balio osoa lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro balioen batura izango da, atal honetako 3.1 puntuan definitutako koefizienteen bitartez zuzenduta, balioen txosten honetan aurreikusitako xedapenen arabera aplikatuz.

$$KBO_n = (LKB_n + EKB_n) \times Zt_n$$

Azalpena:

KBO_n : n unitatearen katastro balio osoa (€)

LKB_n : n unitatearen lurzoruaren katastro balioa (€)

EKB_n : n unitatearen eraikuntzaren katastro balioa (€)

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

4.- ADMINISTRAZIOAK PREZIOA FINKATU DIEN ONDASUN HIGIEZINEN BALORAZIOA

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

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

ERANSKINAK

I.1. ERANSKINA

ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

E R A I K I N A K					M A I L A						
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	Lerokaturik edo etxadi itxian	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85		
			123	Beheko salairuko garaje eta aterpeak	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45		
	13	Landa eraikuntza	131	Etxebizitza erabilera eskusiboa	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60		
	2 Industria	14	Aurrefabrikatuak eta beste batzuk	141	Etxebizitza aurrefabrikatuak	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55	
142				Gainerako etxebizitzak	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50		
21				Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak....	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35		
22		Garajeak, aparkalekuak.	212	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40		
			221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50		
			222	Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35		
			23	Garraio zerbitzua	231	Zerbitzuguneak	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00
					232	Geltokiak, portuak eta aireportuak	2,55	2,17	1,80	1,52	1,25
24	Eraikuntza osagarriak	241	Eraikuntza lagungarriak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30			
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		
			32	Eraikin mistoa	321	Etxebizitzarekin batera	1,80	1,32	1,25	1,07	0,90
	33	Banka eta aseguruak	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	332	Eraikin mistoan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35		
			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	Solairu batean	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		
	43	Merkatuak eta Supermerkatuak	431	Merkatuak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00		
			432	Supermerkatuak eta hipermerkatuak	1,80	1,55	1,30	1,10	0,90		
	5 Kirolak	51	Estaliak	511	Hainbat kirol	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90	
512				Igerilekuak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15		
52				Estaligabeak	521	Hainbat kirol	0,70	0,57	0,45	0,32	0,20
53		Lagungarriak	522	Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35		
			531	Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70		
6 Ikusizunak	61	Hainbat	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	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95		
	62	Klubak, Dantzalekuak, Dantzalekuak	612	Estaligabeak	0,63	0,53	0,45	0,35	0,25		
			621	Eraikin eskusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35		
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		
	72	Bizitokirik gabe	711	Hotelak, Ostatuak, Motelak.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35		
			712	Hotel-apartamentuak, Bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45		
721			Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20			
722			Tabernak eta Kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00			
8 Osasuna eta Ongintza	73	Erakusketak eta Bilerak	731	Casinoak eta Gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35		
			732	Erakusketak eta Biltzarrak	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25		
			81	Ohedun osasun eraikinak	811	Sendategiak eta Klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60
	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		
9 Kultura eta Erlijioa	83	Ongintzakoak eta Laguntzakoak	822	Balnearioak, Bainuetxeak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35		
			831	Bizitokiarekin (Zahar-etxeak, Egoitzak, etab.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25		
			832	Bizitokirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzainde)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00		
	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		
10 Eraikin Bereziak	92	Kulturalak, bizitokirik gabe	921	Eskolak, Ikastetxeak, Fakultateak	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00		
			922	Bibliotekak eta Museoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15		
	93	Erlijiozkoak	931	Komentuak eta Parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90		
			932	Gurtza zentroak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40		
			101	Historiko-Artistikoak	1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40
	102	Ofizialak	1012	Ingurumenekoak edo Tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15		
			1021	Administrazioak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00		
			1022	Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20		
			103	Izaera berezikoak	1031	Espetxeak, Militar eraikinak eta bestelakoak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10
					1032	Barne urbanizazio lanak	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05
1033					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			
104	Eraikin xumeak	1041	Eraikin osagarri txikiak	0,37	0,32	0,27	0,22	0,17			

I.2. ERANSKINA**ERAIKUNTZA BALIORIK EZ DUTEN BESTE ERABILERA BATZUK**

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

II.1. ERANSKINA

KATEGORIA ateratzeko
KALITATE ORRIAKETXEBIZITZA
KOLEKTIBOAK

111

112

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJE KOLEKTIBOAK	ESPazio ERKIDEAK	SANITARIO OSOAK	KANPOKO AROTZIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA EDO EZ DA NAHIKOA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO AROTZIA	ONA	EZ DAUKA
	1,20	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARKITEKTONIKOEK.	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA	PROPIOA, ZUZENEKO SARBIDERIK GABE IGOG.	OINARRIZKO MINIMOAK DAUZKA	BAT	II MOTAKO AROTZIA	HALA-HOLAKOA	MINIMOIA
	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	0,90	1,05
III MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARKITEKTON.	SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	ZENTRALA	PROPIOA ZUZENEKO SARBIDEAREKIN IGOG.	ONARRIZKOAK BAINO GEHAGO DAUZKA	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO AROTZIA	TXARRA	ONA
	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,10
IV MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA	DOMOTIK ERTAINA EDO BESTE	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENEKO SARBIDERIK GABE IGOG.	EKALILERA ESKU EDO ZARBITZU BAKOITZEKO	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
	0,90	1,10	1,10	1,05	1,05	1,10	1,05	0,95	1,15
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENEKO SARBIDEAREKIN IGOG.	PRESTAZIO HAHIGARRIAK	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZIA		
	0,80		1,20	1,05	1,05	1,15	1,10	0,90	

AZALERA	A < 75	75 ≤ A < 130	130 ≤ A < 175	175 ≤ A < 200	A ≥ 200
		0,95	1,00	1,05	1,10
					1,15

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

FAMILIA BAKARREKO
ETXEBIZITZAK

121

122

141

142

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJEAK	AZALERA	SANITARIO OSOAK	KANPOKO AROTZIA	KONTSERBAZIO EGOERA	URBANIZAZIO PARTIKULARRA
I MOTAKO FATXADAK	EZ DAUKA	EZ DAUKA	BANAKAKOIA, ETA BESTE BATZUK	ERANSKIN ATXIKIA	A > 250 M2	BAT ERE EZ EDO KOMUNA BAKARRIK	I MOTAKO AROTZIA	ONA	EZ DAUKA
	1,20	1,00	1,00	1,10	1,15	0,80	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGONGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOIA EDO KOLEKTIBOIA	APARTEKO ERAIKIN BATEAN	A ≤ 250 M2 A > 200 M2	BAT	II MOTAKO AROTZIA	HALA-HOLAKOA	MINIMOIA
	1,10	1,10	1,05	1,00	1,05	1,10	0,90	1,05	1,05
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	EZ DAUKA	EZ DAUKA	A ≤ 200 M2 A > 150 M2	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO AROTZIA	TXARRA	ONA
	1,00		1,05	0,90	1,00	1,05	0,95	1,00	1,10
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIK ERTAINA EDO BESTE BATZUK			A ≤ 150 M2 A > 100 M2	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
	0,90		1,10			1,00	1,00	0,95	1,15
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK			A ≤ 100 M2	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZIA		
	0,80		1,20			0,95	1,10	0,90	

II.2. ERANSKINA

LANDA
ETXEBIZITZAK

131

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

BULEGO
INDUSTRIALAK

322

ITXITURAK FATXADAK	ESTALKIAREN MATERIALA	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	KANPOKO AROTZIA	ERANTSITAKO ZERBITZUAK	ERANTSITAKO ETXEBIZITZA	LORATEGIA EDO URBANIZAZIOA	KONTSERBAZIO EGOERA
I MOTAKO FATXADAK	LAUJA EDO ALDERANTZIZKOA	BANAKOIA ETA BESTE BATZUK	I. MOTAKO AROTZIA	EZ DU	BAI	OSO ONA	ONA
	1,10	1,05	1,10	1,10	1,00	1,05	1,15
II MOTAKO FATXADAK	INKLINATUA TEILADUNA	AIRE GIROTUA EDO KLIMATIZATUA	II. MOTAKO AROTZIA	BADU BEHEKO SOLAIRUAN	EZ	ONA	HALA-HOLAKOA
	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,10
III MOTAKO FATXADAK	INKLIN. SANDWICH XA ISOLAMENDUAREKIN	BANAKOIA	III. MOTAKO AROTZIA			MINIMOIA	TXARRA
	1,00	0,95	1,00	1,00			1,05
IV MOTAKO FATXADAK	XAFLA SOILA POLIKARBONATOAREKIN	EZ DAUKA	IV. MOTAKO AROTZIA			EZ DAUKA	OSO TXARRA
	0,95	0,90	0,95				1,00
V MOTAKO FATXADAK	FIBROZEMENTUA		V. MOTAKO AROTZIA				0,70
	0,90	0,80	0,90				

PABILIOI
INDUSTRIALAK

211

212

221

222

231

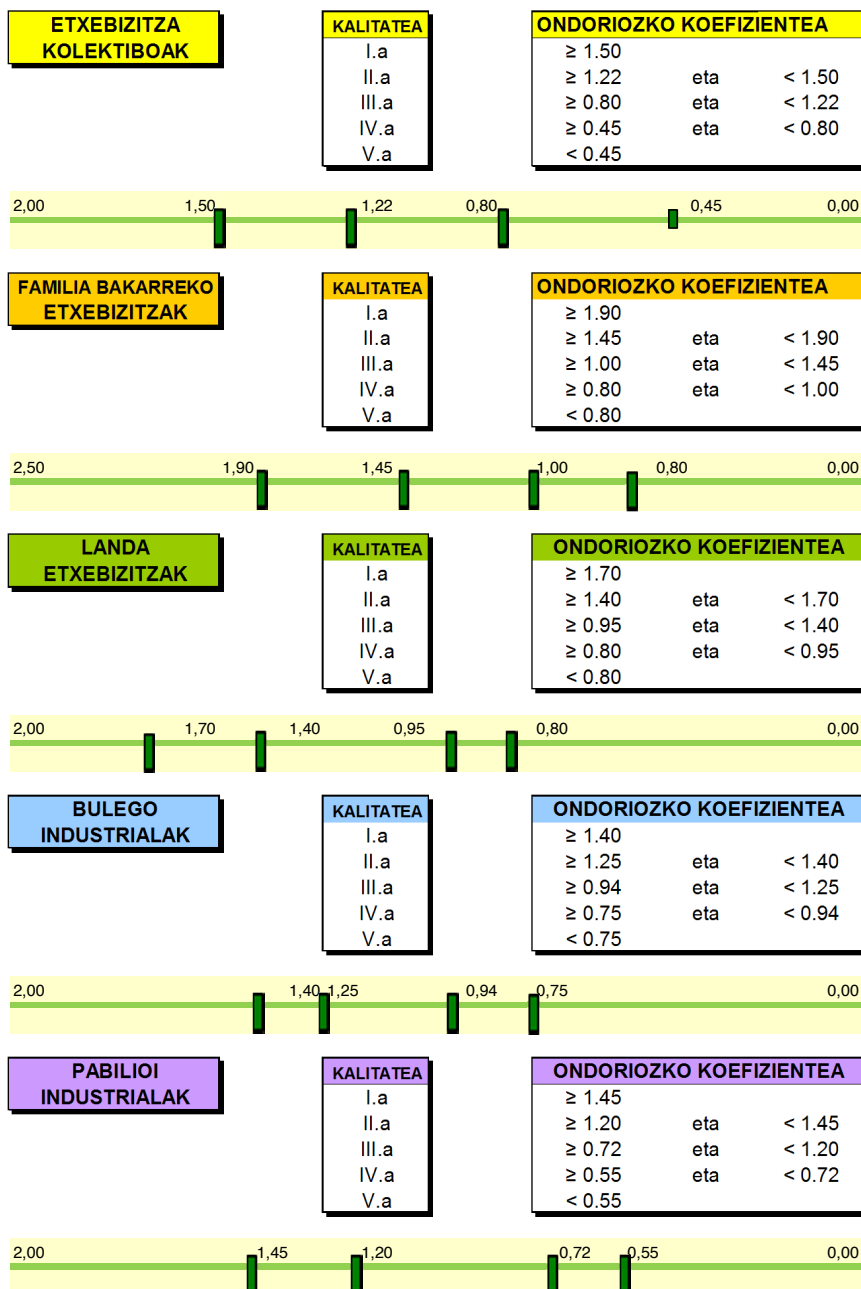
241

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TEILATU-HEGA- LAREN ALTUERA	ESTALKIAREN MATERIALA	ITXITURAK FATXADAK	ZUBI-GARABIA	ATALAK	KONTSERBAZIO EGOERA
HORMIGOI AU- RREFABRIKATUA	HORMIGOI AU- RREFABRIKATUA	5 M-RAINO	LAUJA EDO ALDERANTZIZKOA	I MOTAKO FATXADAK	EZ DU	EZ DAUKA	ONA
	0,90	0,90	1,00	1,05	1,10	1,00	0,95
METALIKOA	METALIKOA	5 M-ETA 8 M-ARTEAN	INKLINATUA TEILADUNA	II MOTAKO FATXADAK	TXIKIA 5 TN	BARRUKO BAKUNAK	HALA-HOLAKOA
	0,95	0,95	1,05	1,05	1,05	1,05	1,00
HORMIGOI ARMATUA	HORMIGOI ARMATUA	8 M-TIK GORA	INKLIN. SANDWICH XA ISOLAMENDUAREKIN	III MOTAKO FATXADAK	ERTAINA 10 TN	BULEGO TXERTATUAK	TXARRA
	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,10	1,00
MISTOA	MISTOA		XAFLA SOILA POLIKARBOATOAREKIN	IV MOTAKO FATXADAK	HANDIA 20 TN	KANPOTIK ATXIKIAK	OSO TXARRA
	1,05	1,05	0,90	0,95	1,15	1,05	0,70
EGUR UJEZTUA	EGUR UJEZTUA		FIBROZEMENTUA	V MOTAKO FATXADAK		ERAIKUNTZA LAGUNGARRIAK	
	1,10	1,10	0,80	0,90			1,05

ERAIKITZE URTEA	1945 BAINO LEHEN	1945tik 1965ra BITARTEAN	1966tik 1980ra BITARTEAN	1981tik 1995ra BITARTEAN	1995AZ GERO
	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

II.3 ERANSKINA

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



III. ERANSKINA

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

1, 2, eta 3. Erabileren definizioa.

1. Erabilera Bizitegiak, bulegoak eta aparteko eraikinak.

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

3. Erabilera Fabrikak eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokien kalitatea I. eranskineko taularen arabera kalkulatzen da.

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

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

IV.1 ERANSKINA

ZERGA ZONA BAKOITZARI APLIKAGARRI ZAIZKION JASANARASPEN BALIOAK ETA BALIO UNITARIOAK. ZIGOITIA. BIZITEGIATARAKO. EKIPAMENDURAKO ETA INDUSTRIARAKO

Zerga Zona	Lurzoru sailkapena	Izen toponimikoa	Hirigintza ordenantzak	Gutxieneko Lurzatia	Gutxieneko fatxada	Eraikigarrit.	Zonako balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2
1	Bizitegiatarako H.L.	OKOIZTA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	65 €
2	Bizitegiatarako H.L.	APODAKA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	74 €
3	Bizitegiatarako HL	"	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	90 €
4	Industriarako H.L.	"	IHL-2	1.000,00	-----	0,70	-	15 €
5	Bizitegiatarako H.L.	BERRIKANO	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	75 €
6	Bizitegiatarako HL	"	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	85 €
7	Bizitegiatarako H.L.	BURUAGA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	70 €
8	Bizitegiatarako LU	"	BLU-1	1.000,00	-----	0,35	-	75 €
9	Bizitegiatarako H.L.	ERIBE	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	67 €
10	Bizitegiatarako H.L.	ETXABARRI IBIÑA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	85 €
11	Bizitegiatarako HL/LU	"	BLU-1 eta BLU-2	1.000,00	-----	0,35	-	100 €
12	Industriarako H.L.	"	IHL-1 eta 2	-----	-----	0,70	-	16 €
13	Ekipamendurako LU	"	ILU-1	-----	-----	-----	-	15 €
14	Ind/Komer LU	"	ILU-1	-----	-----	-----	118 €	-
15	Industriarako LU	"	ILU-2 eta 3	-----	-----	-----	-	37 €
16	Bizitegiatarako H.L.	ETXAGUEN	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	62 €
17	Bizitegiatarako LU	"	BLU-1	1.000,00	-----	0,35	-	75 €
18	Bizitegiatarako H.L.	GOPEGI	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	70 €
19	Bizitegiatarako H.L.	"	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	80 €
20	Bizitegiatarako H.L.	"	BHL-3	700,00	-----	0,35	70 €	-
21	Bizitegiatarako HL/LU	"	BLU-1 eta BLU-2	1.000,00	-----	0,35	-	100 €
22	Ekipamend. H.L.	"	BHL-1	-----	-----	-----	-	15 €
23	Bizitegiatarako H.L.	LARRINOA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	65 €
24	Bizitegiatarako H.L.	LETONA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	45 €
25	Bizitegiatarako H.L.	MANURGA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	50 €
26	Bizitegiatarako H.L.	MENDAROKZETA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	65 €
27	Bizitegiatarako H.L.	MURUA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	65 €
28	Bizitegiatarako HL/LU	"	BLU-1 eta BLU-2	1.000,00	-----	0,35	-	77 €
29	Ekipamend. H.L.	"	BHL-1	-----	-----	-----	-	15 €
30	Bizitegiatarako H.L.	OLANO	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	56 €

IV.2 ERANSKINA

ZERGA ZONA BAKOITZARI APLIKAGARRI ZAIZKION JASANARASPEN BALIOAK ETA BALIO UNITARIOAK. ZIGOITIA. BIZITEGIATARAKO. EKIPAMENDURAKO ETA INDUSTRIARAKO

Zerga Zona	Lurzoru sailkapena	Izen toponimikoa	Hirigintza ordenantzak	Gutxieneko Lurzatia	Gutxieneko fatxada	Eraikigarrit.	Zonako balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2
31	Bizitegiatarako H.L.	ONDATEGI	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	70 €
32	Ekipamend. H.L.	"	BHL-1	-----	-----	-----	-	15 €
33	Bizitegiatarako H.L.	SAN PEDRO	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	35 €
34	Bizitegiatarako H.L.	ZAITEGI	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	40 €
35	Bizitegiatarako H.L.	ZESTAFE	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	63 €
36	Bizitegiatarako HL/LU	"	BLU-1	1.000,00	-----	0,35	-	85 €
37	Bizitegiatarako HL/LU	APODAKA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	85 €
38	Bizitegiatarako LU	OKOIZTA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	75 €
39	Bizitegiatarako HL/LU	BERRIKANO	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	80 €
40	Bizitegiatarako LU	ETXABARRI IBIÑA	BLU-1	1.000,00	-----	0,35	-	95 €
41	Bizitegiatarako HL	MURUA	BHL-1	1.000,00	-----	0,35	-	70 €
999	Barreiatua	Etxebizitzetarako		-----	-----	-----	40 €	-
999	Barreiatua	Landa etxebizitzetarako		-----	-----	-----	28 €	-
999	Barreiatua	Etxebizitzaz bestelako erabileretarako		-----	-----	-----	15 €	-

ZERGA ZONA BAKOITZEKO BULEGOEI APLIKAGARRI ZAIZKIEN JASANARASPEN BALIOAK. ZIGOITIA.

Zerga Zona	Lurzoru sailkapena	Izen toponimikoa	Hirigintza ordenantzak	Gutxieneko Lurzatia	Gutxieneko fatxada	Eraikigarrit.	Zonako balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2
14	Ind/Komer LU	ETXABARRI IBIÑA	ILU-1	-----	-----	-----	118 €	-
20	Bizitegiatarako H.L.	GOPEGI	BHL-3	700,00	-----	0,35	50 €	-

ZERGA ZONA BAKOITZEKO DENDEI APLIKAGARRI ZAIZKIEN JASANARASPEN BALIOAK. ZIGOITIA.

Zerga Zona	Lurzoru sailkapena	Izen toponimikoa	Hirigintza ordenantzak	Gutxieneko Lurzatia	Gutxieneko fatxada	Eraikigarrit.	Zonako balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2
14	Ind/Komer LU	ETXABARRI IBIÑA	ILU-1	-----	-----	-----	118 €	-
20	Bizitegiatarako H.L.	GOPEGI	BHL-3	700,00	-----	0,35	50 €	-

V. ERANSKINA

UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA TRATAMENDUA, ERABILERAREN ARABERA

SOTOA

Sestratik behera eraikitako guztiak gainerako eraikuntzaren kategoria bera izango du eta eraikuntzaren beraren arabera baloratuko da.

Sotoko solairutzat joko da sabaia sestratik behera duena edo sabaia sestratik gora duena baina solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$ gehienez ere.

Arau orokor gisa, ez dute lurzoruaren jasanarazpenik izango, salbu garaje plazek, zeinei IV. eranskineko balioak aplikatuko baitzaizkie, baldin halakorik badago.

ERDISOTOA

Erdisotoko solairutzat joko da sabaia sestratik gora duena gutxienez solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$, eta zorua sestratik behera duena solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$ baino gehiago.

Ez dute edukiko lurzoruaren jasanarazpenik, salbu eta egotzirik dutenek txosten honetako 1.2.2. atalean adierazten den merkataritza jasanarazpeneko baliorako erabileraren bat, betiere kaletik sarbide zuzena badute.

Kasu horretan lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren baturari aplikatutako koefizientea eramango dute, 0,80koa.

Aldi berean, erdisotoko garaje plazek dute lurzoruaren jasanarazpenik izango dute, zeinei IV. eranskineko balioak aplikatuko baitzaizkie, baldin halakorik badago.

BEHEKO SOLAIRUA

Eraikineko beheko solairua izango da zorua sestraren parean duena; edo sestratik behera dagoena baina solairuaren altuera librearen $\frac{1}{4}$ beherago; edo sestratik gora dagoena, baina udal ordenantzetan ezarritako altuera edo altuera txikiagoa gorago.

SOLAIRUARTEA

Solairuartetzat joko da bi solairu forjaren artean eraikita dagoen solairua, beheragoko solairuaren azalera osoa hartzen ez duena eta bertara sartzeko azalera osoa ere hartzen ez duena. Gutxienez 2,20 m-ko altuera librea izan beharko du. Altuera horretara iristen ez bada, ez da katastratuko.

Lurzoruaren eragin balioa izango dute, baldin eta balioztapen txostenean besterik esaten ez bada.

Lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren baturari aplikatutako koefizientea eramango dute, 0,50koa.

GANBARAK ETA TRASTELEKUAK

Etxebizitza eraikin kolektiboetan, ganbarak eta trastelekuak etxebizitzaren balioan sartuta daudela joko da, kontuan hartu gabe non dauden, baldin honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- katastroari dagokionez, etxebizitzari lotutako ganbara bakarra izatea
- 30 m2 eraiki edo gutxiago izatea, elementu komunak barne
- ur, saneamendu edo berogailu instalaziorik ez izatea
- etxebizitzarekin komunikatuta ez egotea edo etxebizitzaren zati ez izatea

Gainerako ganbarak ganbaratzat joko dira baina ez dute lurzoruaren eragin baliorik izango, baldin ez badira merkataritza lonja edo beheko solairuko etxebizitza zatikatzetik sortuak.

Familia bakarreko etxebizitzaren teiltupean dauden espazioak egokituta badaude, etxebizitza handitu dela estimatuko da.

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

HEGALAK, TERRAZAK, PORTXEAK ETA ATARIAK

Estalitako espazio horien guztien (betiere estalki finkoa badute) % 100 katastratuko da, baldin itxiak badira edo alde bakarra irekita badute; aldiz, bi alde edo gehiago irekita badituzte, horien % 50 katastratuko da.

Atari publikoak edo bertatik igarotzeko erabilera publikokoak direnak ez dira katastrora sartuko.

BARRURAKO ETXEBIZITZAK

Barrurako etxebizitzak izango dira argi bao guztiak argi patioetara eta, eraikin itxietan, etxadiko patiora irekita dituztenak, barrurako eraikinik egon zein ez.

Etxebizitza bat ez da barrurako etxebizitzatzat joko baldin eta fatxadako bao guztiek honako hauetara ematen badute: ibilgailuak ibiltzen diren etxadi itxiko patiora, ibilgailuak ibiltzen diren kaleetara, lorategietara, gunen urbanizatueta edo etxadi irekiko patiora; edo barrualdean zona pribatu urbanizatu badu edo kale eta espazio publikoen aurrean badago.

GARAJEAK ETA APARKALEKUAK

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

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

KOKALEKU FAKTOREA

IV. eranskinean jasoko diren kokaleku faktoreak aplikatuko dira.

KF=0,90 faktorea ere aplikatuko zaie urpean gera daitezkeen lurzatiei, dagokion erakundeak ziurtatuta.

Etxadi itxietako patioetan dauden barrurako lursail eta orubeei, haietan eraikuntzak egon zein ez, 0,20ko lokalizazio faktorea aplikatuko zaie, dagokien balorazio zona fiskalaren balioaren gainean.

MOTEN DESKRIBAPENA MATERIALEN AZALETAN

Materialen azaletan Ietik Vera bitarteko moten deskribapena agertzen den atal bakoitzean datu asko eta desberdinak ageri direnez, fatxadaren itxiturei eta kanpoko arotz lanei buruzko atalei dagozkienak, ez dira sartzen horretarako sortutako laukietan eta beraz, eranskin honetan bildu dira, jasota gera daitezen.

1) FATXADEN ITXITURAK

a) Etxebizitza kolektiboetan

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria
Harlangaitz horma ilaratuetako harria
Errezel horma
Ageriko hormigoi armatuzko horma
Metalezko estaldurak (altzairua, Corten altzairua, zinka eta titanioa, titanio hutsa, alucobond...)

II motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granitoa, marmola, hareharria...)
Harlangaitz horma arruntetako harria
Aurrez fabrikatutako hormigoizko panelak
Zeramika erregogorra
L.C.V. (lau aurpegiak agerian dituen gresa, barne betea...), pieza bereziekin egindako fatxada
Lehen kalitateko materialekin haizeztatutako fatxadak (harria, alucobond, beira...)
I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

III motako fatxadak

Kalitate normaleko materialekin haizeztatutako fatxadak (zura, zeramika (gres), fenolikoak...)
II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak
Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)
L.C.V. arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan; esmalteztatzea...
SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

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

Geruza bakarrekua, material desberdinekin egina
L.C.V. arrunta modu jarraian jarrita.
Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)
SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura
Zarpiatuak
Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua.

b) Familia bakarrekua etxebizitzetan

Aurrekoen berdina, errezel hormarik ez duten I motakoetan izan ezik

c) Landaguneko etxebizitzetan

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria
Harlangaitz horma ilaratuetako harria

II motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granitoa, marmola, hareharria...)
Harlangaitz horma arruntetako harria
Zeramika erregogorra
L.C.V. (lau aurpegiak agerian dituen gresa, barne betea...), pieza bereziekin egindako fatxada
I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

III motako fatxadak

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak
Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauzatxoak eta erregogorra)
L.C.V. arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan;
esmalteztatzea...
SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xaflak, polimeroak, zeramikazko lauzatxoak...)
Geruza bakarrekua, material desberdinekin egina.
L.C.V. arrunta modu jarraian jarrita.
Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauzatxo sinpleak)
SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura
Zarpiatuak
Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

d) Bulego industrialetan

I motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granitoa, marmola, hareharria...)
Ageriko hormigoi armatuzko horma
Harlanduzko obretako harria

II motako fatxadak

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

III motako fatxadak

Aurrez fabrikatutako hormigoizko panelak
Zeramikazko plakez egindako estaldura (zeramikazko lauatzxoak eta erregogorra)
L.C.V. arrunta eta zehar saiheska kareletan, leihoburuetan eta ertzetan;
esmalteztatzea...
SATE sistemak poliestireno hedatuzko plakekin eta zeramikazko akaberarekin)

IV motako fatxadak

Geruza bakarrekoa, material desberdinekin egina
L.C.V. arrunta modu jarraian jarrita
Plakazko estaldura sinpleak (adreiluak imitatzen dituzten zeramikazko lauatzxo sinpleak)
SATE sistemak kareore isolatzailearekin, poliestirenozko xaflekin eta harri zuntzarekin

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura
Zarpiatuak
Ageriko bloke sinplea eta/ edo zarpiatua

e) Pabiloi industrialetan

I motako fatxadak

Hormigoizko panelak

II motako fatxadak

Zeramika erregogorra

III motako fatxadak

Sandwich xafla isolatzaileak

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

IV motako fatxadak

Ageriko bloke sinplea edo zarpiatua

L.C.V. arrunta

Xafla hutsa

V motako fatxadak

Zarpiatua eta pintura

Zarpiatuak

2) KANPOKO AROTZ LANAK

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

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

II motako arotz lanak. Zuraren koloreko aluminio lakatua (zuraren imitazioa) eta bestelakoak, hots, kolore zailak, esaterako urdina, berdea eta gorri ingelesa, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

III motako arotz lanak. Aluminio anodizatua eta aluminio lakatu zuria, kolore argiak eta PVCkoak barne, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

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

V motako arotz lanak. Burdin margotuzko metala.

GELDI ETA AMAITU GABE DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA ERAIKINAK

Urtebete baino gehiago geldi daramaten eta amaitu gabe dauden eraikuntzetarako eta eraikinetarako, balioztapen txostenaren 1.6 atalean deskribatu den N koefizientea aplikatuko da (Balio ekonomikoa handitzea eta gutxitzea) egoerak iraun bitartean. Koefizientearen balioa 0,8 izango da.

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK, ETXEBIZITZA SOZIALAK ETA PREZIOA FINKATUTA DUTENAK

Kudeaketaren plangintza garatuta duten eta guztiz urbanizatuta dauden orube eta lursailetan babes ofizialeko etxebizitzak, etxebizitza sozialak edo prezioa finkatuta dutenak bakarrik eraiki ahal badira, 0,20 koefizientea aplikatuko zaio higiezin baturari, orube eta lursail horiek kalifikatzeko eskumena duen administrazioak esleitutako balioaren arabera dagokien balioa aintzat hartuta.

ATIKOAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxe uharte itxian zein irekian terraza bat edo gehiago erabil ditzaketen etxebizitzak eraikin kolektiboen atikoan kokatutako etxebizitzak kasuan (terraza horiek atikoaren azpiko solairuaren sabaian egongo lirateke) 1,10 koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari.

BEHEKO SOLAIRUAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxebizitzak eraikin kolektiboen beheko solairuan (etxe uharte itxian zein irekian) kokatuta dauden etxebizitzak kasuan, 0,80 koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari.
Koefiziente hori ez da aplikatuko behe solairuan dauden etxebizitzetan, urbanizaziorako sarbide edo lorategi eremu pribatua badute.

AZALERA HANDIA DUTEN ETXEBIZITZAK

Etxebizitzak eraikin kolektibo bat osatzen duten azalera handiko etxebizitzak kasuan (111 eta 112 erabilerak) honako koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari:

150,00 m ² eta 200 m ² bitarteko azalera duten (biak barne) etxebizitzak kasuan.....	0,90
200,00 m ² eta 300 m ² bitarteko azalera duten (biak barne) etxebizitzak kasuan.....	0,80
300,00 m ² -tik gorako azalera duten etxebizitzak kasuan.....	0,75

AZALERA HANDIA DUTEN MERKATARITZAKO LOKALAK

Azalera handia duten merkataritzako lokalen kasuan, honako koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari:

200,00 m² eta 300 m² bitarteko azalera duten (biak barne) lokalen kasuan.....0,90
300,00 m²-tik gorako azalera duten lokalen kasuan.....0,80

Hala ere, 50 m²-tik beherako azalera duten lokalen kasuan 1,10 koefizientea aplikatuko da.

AZALERA HANDIA DUTEN PABILOI INDUSTRIALAK EDO NEKAZARITZAKOAK

Azalera handia duten pabiloi edo habearte industrialen kasuan, honako koefizientea aplikatuko zaio lurzoruaren katastroko balioaren eta eraikuntzaren balioaren arteko baturari:

500,00 m² eta 2.000 m² bitarteko azalera duten (biak barne) pabiloien kasuan.....0,90
2.000,00 m²-tik gorako azalera duten pabiloien kasuan.....0,80

APARKALEKU PLAZAK

Sotoa edo erdisotoa dauden solairuan edo beheko solairuan kokatuta dauden aparkalekuko edo garajeko plazez lurzoruaren eragin balioa izango dute txostenean hala adierazten bada, dagokien zona fiskalaren arabera.

**TXOSTEN
TEKNIKOA**

BALIOEZTAPEN TXOSTENA

Zigoitiako udalerriko lurzorua eta eraikuntzen balioeztapen txostena oinarri hauekin egin da:

Lurzorua eta eraikinak balioztatzeko arau teknikoak eta haien balioen esparru taula, hiriko ondasun higiezinaren katastro balioa zehaztekoa, Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuak onartuak.

Zigoitiko indarreko arau subsidiarioak, behin betiko onartutako berrikuspenekin batera.

ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, lehenik, Eraikuntzaren Oinarrizko Moduluaren (EOM) bitartez, zeina 2014ko Balorazio Arau Teknikoen bidez onartu baitzen eta Arabako Lurralde Historiko osorako **595,00 €/m²** izango zela finkatu baitzen, eta, bigarrenik, kategorien, kalitateen, antzinasunaren, kontserbazio egoeraren eta abarren koefizienteen taulen bitartez, zeinak dagozkien eranskinetan jasotzen baitira..

LURZORUAREN BALIOA

Lurzorua balioa finkatzeko, urrats hauek eman dira:

Hiri ondasun higiezinaren gaineko zergaren peko lurzorua zedarritzea

Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarri programatua Zigoitiko indarreko arau subsidiarioen arabera geratzen dira zedarriturik, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Legearen arabera ere.

Lurzoru urbanizagarri ez programatua eta lurzoru ez urbanizagarria, eraikinek okupatutako lurzorua besterik ez da egongo hiri ondasun higiezinaren gaineko zergaren pean. "Lurzoru barreiatua" deritzo horri, eta **999** zerga eremua egotzi zaio, txostenean aipatu diren erabilerengatik balio jasanaraziekin.

Hiri ondasun higiezinaren gaineko zergaren peko egungo lurzoru zedarrituak ez du aldaketarik izan 2001. urtean urte horretako balioeztapen txostena erantsi zenetik. Beraz, beharrezkoa da zerga horren peko lurzorua berriz zedarritzea, lurzorua ez denez ez gehitu, ez urritu.

Bizitegi, industria, merkataritza, bulego, sistema orokor eta lokal eta abarreko kalifikazioak jasotzen ditu eta arau subsidiarioen bidez emandako eraikigarritasunak aplikatzen ditu, bai jarduketa unitateetan, bai hirigintza zonetan.

Lehenengo neurri gisa merkatu azterlana egitea proposatzen da, ondasun higiezinak unean bertan bizi duten ekonomia egoera ulertzeko

Merkatu azterlana

Balio jasanaraziak eta/edo unitatekoak eskuratzeko, alegia, balorazio txostenak zerga zona bakoitzari esleitzen dizkionak, merkatu azterketa bat egin da, bai etxebizitzena (kolektiboak eta familiabakarrak) bai aparkaleku eta industria pabilioienak, azken lau urteak, 2014 eta 2017, hartuta, eta, gainera, bi kontzeptu horietako ondasun higiezinetan gauzatu diren jabetza aldaketa guztien berri eskuratu ahal izan da.

Merkatu azterketa horrek erakutsi du, lehenik, epe horretan higiezinaren salerosketan mugimendu txikiagoa izan dela eta orain ere hala dela, diren bizitegiak, merkataritzakoak edo industriakoak, eta, halaber, prezio oso ezberdinak eman ditu zona bakar teoriarik "homogeneo" baten barruan ere.

Lagin gehien bildu izan diren arloa familia bakarreko etxebizitzarena da.

Balioak zonifikatzea

Aurreko balioeztapen txostenean Zigoitiako egoera ekonomikoaren eta hirigintza aprobetxamenduaren araberrako zonifikazioa egin zen, eta zona bakoitzean hainbat lagin hartu ziren helburu hauek betetzeko:

- a) Kalkulatzea etxebizitzaren kolektiboetarako izendatutako lurzorua dagoen zonetako bakoitzeko m²-aren jasanarazpen balio oinarritzakoa (JBO), edozein dela ere haren kalifikazioa (bizitegia, merkataritza, bulegoak, garajeak, edo ekipamendua,) eta, halaber, lurzoruen balio unitarioa (LBU) gainerako zona guztietan, kalifikazio berarekiko lurzoruan.
- b) Objektibotasunez haztatzea zonifikazio irizpidea, eta lurzoruen balioen zerga zonifikazio bat lortzea.

Balioeztapen txosten berria ere indarrean dagoen arau subsidiarioetan eta ondorengo aldaketa eta berrikuspenetan oinarritzen denez, bere garaian egindako hasierako zonifikaziotik abiatzen da, eraldaketaren bat jasan eta orain beste kalifikazio bat duten zonak aldatuz eta inguruan balio aldaketa izan duten zonak ere aldatuz.

Zerga zona horiek bereizteko kontuan hartzen diren elementuak dira hirigunetik hurbil egotea; lurzoruen sailkapena (hirikoa, urbanizagarri programatua, ekipamendukoa, sistemetakoa); arau subsidiarioek emandako eraikigarritasuna edo aprobetxamendua; erabilera orokor nagusia; aldameneko ingurunea; aurrekoetan ezarritako zonekiko alderatzea

IV. eranskinean, kontzeptuetako bakoitzean esleitutako balioekiko zerga zonak jasotzen dira, bakoitza taula batekin, hau da, bizitegitarako eta industriarako kontzeptuan, eta bulegoak eta merkataritza kontzeptuetan esleitu diren balioak. Aparkalekuek edo garajeek ez dute lursoru baliorik izango.

PLANOAK



