

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

Arabako Foru Aldundia

### OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

**Foru Gobernu Kontseiluaren 666/2024 Erabakia, azaroaren 19koa. Behin betiko onespena ematea Iruña Okako udalerriko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostenari**

Urriaren 16ko 588/2024 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onespena eman zitzaien Iruña Okako udalerriko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostenari.

Aipatutako foru aginduaren xedapen zatiko 2. apartatuan, Iruña Okako Udalari haren berri emateko agindua eman zen. Agindu hori 2024ko urriaren 16an bete zen, eta udalak 2024ko urriaren 18an jaso zuen jakinarazpena.

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

Arabako Foru Aldundiaren Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailak postaz jakinaraziko dizkie subjektu pasiboari Iruña Okako udalerriko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako hiri ondasun higiezinaren katastro balio berriak.

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

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

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

#### ERABAKITZEN DUT

Lehenengoa.- Onestea Iruña Okako udalerriko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari lotutako lurzorua eta hiri ondasun higiezinaren balioztapen txostena.

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

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

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

Aurrekoa gorabehera, balioak postaz eta banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen, bat etorritz Diputatu Kontseiluaren abenduaren 22ko 1080/1992 Foru Dekretuak 17. artikuluan ezarritakoarekin.

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

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

Seigarrena.- Erabaki honen aurka berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango zaio Foru Gobernu Kontseiluari edo, bestela, erreklamazio ekonomiko-administratiboa Arabako Lege eta Administrazio Erakundeari. Horretarako, hilabeteko epea izango da erabaki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, bat etorritz Arabako Zergei buruzko otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arau Orokorrak 229tik 231ra eta 232tik 245era arteko artikuluetan xedatutakoarekin.

Vitoria-Gasteiz, 2024ko azaroaren 19a

*Diputatu nagusia*

**RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE**

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

**ITZIAR GONZALO DE ZUAZO**

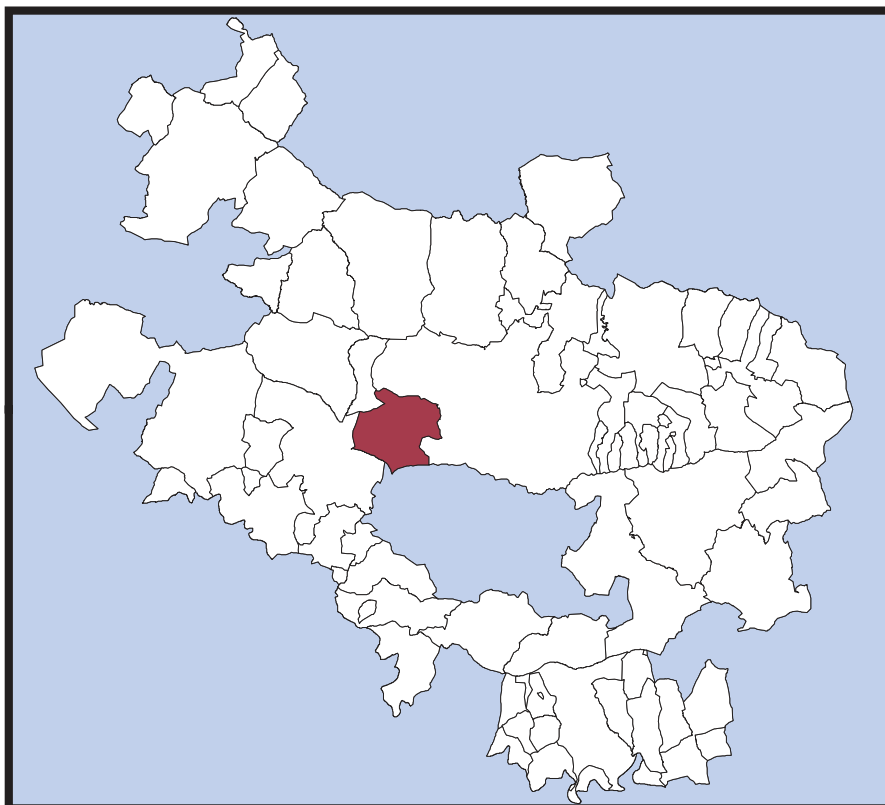
*Ogasun zuzendaria*

**M<sup>a</sup> JOSÉ PEREA URTEAGA**



Arabako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Álava

[www.araba.eus](http://www.araba.eus)



UDAL ZERGAK ETA KATASTRO SERBITZUA  
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO

BALIO TXOSTENA  
PONENCIA DE VALORES

UDAL BARRUTIA-TERMINO MUNICIPAL  
IRUÑA OKA

URTEA-AÑO  
**2024**

## **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 OROKORRAK
    - 1.2.1 BALORAZIO EREMU FISKALEN BANAKETA
    - 1.2.2 BALIO JASANARAZIA ETA UNITATE BALIOA. LOTUTAKO ERABILERAK.
    - 1.2.3 LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK
    - 1.2.4 ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA
    - 1.2.5 AZPIPARTZELAZIO IRIZPIDEAK
    - 1.2.6 ERAIKI GABEKO LURSAILAK, AURRI EGOERAKO ERAIKUNTZAK DITUZTENAK ETA INFRAERAIKITAKOAK, AZPIERAIKITAKOAK ETA GAINERAIKITAKOAK
    - 1.2.7 EREDUZKO APROBETXAMENDUA
    - 1.2.8 GARATZEKE DAGOEN LURZORUA
    - 1.2.9 SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK
    - 1.2.10 LURZORUAREN BALIOA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK
    - 1.2.11 MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K
    - 1.2.12 MERKATU ERREFERENTZIA ME
  - 1.3.- LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA
    - 1.3.1. BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ
    - 1.3.2 UNITATE BALIOAREN BIDEZ
    - 1.3.3 BARREIATUA
    - 1.3.4. SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK
2. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA
  - 2.1.-SARRERA
  - 2.2.-DEFINIZIOAK

## 2.3.-ERAIKUNTZAK BALORATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

2.3.1 ERAIKUNTZAK BALORATZEKO METODOA

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

2.3.3.- ERAIKUNTZEN KALITATEA

2.3.4.- ERAIKUNTZAREN BALIOAREN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK

2.3.5 MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

2.3.6 MERKATU ERREFERENTZIA ME

## 2.4.- ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA LORTZEKO FORMULA

## 3. KATASTRO BALIOA GUZTIRA

3.1.-LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA  
KOEFIKIZIENTEAK

3.2.- KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

4. ADMINISTRAZIOAK GEHIENEZKO SALMENTA PREZIOA FINKATU DIEN  
HIGIEZINAKI. ERANSKINA ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEEN TAULA ETA  
ERAIKUNTZA BALIORIK EZ DUTEN BESTE ERABILERA  
BATZUKII. ERANSKINA KATEGORIA ATERATZEKO KALITATEEN AZALAK ETA  
KOEFIKIZIENTEEN TARTEAK

III. ERANSKINA ERAIKUNTZEN ANTZINATASUN KOEFIZIENTEAK

IV. ERANSKINA EREMU FISKALAK. BALIO JASANARAZIAK ETA BALIO  
UNITARIOAKV. ERANSKINA UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ERABILERAREN  
ARABERAKO TRATAMENDUA**TXOSTEN TEKNIKOA****DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

# MEMORIA

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

Irailaren 29ko 2/2021 Araugintzako Foru Dekretuak, Ondasun Higiezin gainera Zergarenak, honakoa xedatzen du 6. artikularen 2. idatz zatian: ondasun higiezin gainera zergaren zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezin 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 araugintzako foru dekretu horren 12. artikularen 1. idatz zatiak adierazten duenaren arabera, katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, ofizioz edo dagokion udalak eskatuta, hirigintza planeamenduak edo bestelako egoerek agerian uzten badute alde nabarmena dagoela balio horien eta udalerrian edo bertako eremuren batean dauden ondasun higiezin merkatuko balioaren artean.

Horren ondorioz, aldaketa horretarako beharrezkoa izango da, aitzakiarik gabe, aipatutako araugintzako foru dekretuaren 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 €/m<sup>2</sup>-tan ezarritik. Parametro horretatik abiatuta, lurzoruaren baliorako zenbait balio jasanaraziren modulu tipok kalkulatu ziren, hain zuzen ere honako hauek: LBJOM 1= 337,86 €/m<sup>2</sup> eta LBJOM 2 = 207,92 €/m<sup>2</sup> eta eraikuntzaren baliorako modulu tipo bat: EOM = 595,00 €/m<sup>2</sup>.

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

LBJOM 2- Lurzoruaren balio jasanaraziko oinarritzko modulua: 207,92 €/m<sup>2</sup> eraik.

EOM - Eraikuntzaren oinarritzko modulua: 595,00 €/m<sup>2</sup> eraik.



## LURZORUAREN BALIOAK:

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

	ERABILERA	Geh.	Gutx.	Barreiatua
O.B.J.	Bizitegia	230 €	40 €	Etxebizitza
	Merkataritza	212 €	40 €	23 €
	Bulegoa	212 €	40 €	Beste erabilera batzua
	Industria	212 €	40 €	15 €
	Garajea	--- €	--- €	Landa etxebizitza
	Ekipamendua	230 €	50 €	18 €
	(Balioak €/m <sup>2</sup> elementu komunekin eraikitakoak)			
O.U.B..	Bizitegia	180 €	40 €	
	Industria/3.sekt.	40 €	2,2 €	
	Ekipamendua	10 €	10 €	
	Espazio libreak	5 €	5 €	

(Balioak: lursailaren €/m<sup>2</sup>)

Lortutako lurzuaren balioak 26 eremu fiskaletan banatzen dira, zeinak txostenaren IV. Eranskinean jasota dauden. Eremu horietako bat barreiatuari dagokiona da, eta horrek hiru balio ezberdin biltzen ditu. Eremu fiskal bakoitzerako zehaztutako balioetatik abiatuta, kale baten balioa edo kale baten zatiaren balioa atera daiteke, hala badagokio, IV. Eranskinean jasoko den kokapen faktore edo koefiziente jakin bat aplikatuta.

## ERAIKUNTZEN BALIOAK:

Udalerrri osorako ezarri den Eraikuntzaren Oinarritzko Modulua (EOM) 595,00 euro/m<sup>2</sup> eraikia da.

EOM = 595,00 €/m <sup>2</sup> eraikia
---------------------------------------

51/2014 Foru Dekretuak onartutako balorazio arau teknikoen 20. arauan ezarritakoarekin bat etorritik, modulu hau lurzuaren 112 - 3<sup>a</sup> eraikuntza motaren tipologiari dagokio: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: eraikuntza, etxadi itxian; kategoria edo kalitatea: 3.a edo ertaina.

Eraikuntzen bost (5) kategoria ezarri dira.

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

## **BALORAZIO IRIZPIDEAK**

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

### 1.1.-SARRERA

Lurzoria 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 urbanizatuak diren edo urbaniza daitezkeen lurrak, hain zuzen ere, mugatutako esparruetan daudenak, eta mota honetako gainerako lurzoru guztiak hirigintzako tresna batek haien garapenerako arauak ezartzen dituenen.

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.

2/2021 Araugintzako foru dekretuaren 3. artikulua 4. idatz zatian ezarritako ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak dituztenak, hiri izaeratik salbuesten dira.

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

1.1.1- Hondarreko metodoa aplikatuz

1.1.2- Merkatuko balioa kalkulatz

#### 1.1.1.- HONDARREKO METODOA

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

Lurzoruaren balioa hondarreko metodoa erabiliz lortzeko formularen garapena:

$$MB_n = [ ( AE_n \times OBJ_n \times Z_{S_n} ) + ( AE_n \times EOM \times C_{q_n} \times Z_{c_n} ) ] \times Z_{t_n} \times K$$

Azalpena:

- $MB_n$ : n laginaren merkatuko balioa (merkatuko azterlanaren lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
- $AE_n$ : n laginaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komun zati proportzionala barne ( $m^2_e$ )
- $OBJ_n$ : n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna ( $€/m^2_e$ )
- $Z_{S_n}$ : n laginari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak
- $EOM$ : Eraikuntzaren Oinarrizko Modulua ( $€/m^2_e$ )
- $C_{q_n}$ : Kalitatearen koefizientea, n laginari dagozkion erabileren taularen tipologia eta kategoriaren arabera
- $Z_{c_n}$ : n laginari dagozkion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak
- $Z_{t_n}$ : n laginari dagozkion lurzoruaren eta eraikuntzen balioaren zuzenketa koefizienteak
- $K$ : n laginari dagozkion merkatuko koefizientea

#### 1.1.2.- MERKATUKO BALIOA

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

Lurzoruaren balioa metodo hau erabiliz lortzeko formularen garapena:

$$LB_n = A_n \times E_n \times OBJ_n \times Z_{S_n}$$

Azalpena:

- $LB_n$ : n laginaren lurzoruaren balioa (merkatuko azterlanaren lursaileko lagin bakoitzetik ateratakoa) (€)
- $A_n$ : n lursailaren azalera ( $m^2_l$ )
- $E_n$ : n lursailaren eraikigarritasuna ( $m^2_e/m^2_l$ )
- $OBJ_n$ : n laginaren balio jasanarazia. Formularen argitu beharreko ezezaguna ( $€/m^2_e$ )
- $Z_{S_n}$ : n laginari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

## 1.2.- LURZORUAREN BALORAZIO IRIZPIDE NAGUSIAK

Txostenean lurzoruaren balio hauek definitu dira:

- Lurzoruaren balioa balorazio eremu fiskalean: balorazio eremu fiskal bakoitzean lurzoruak daukan oinarrizko balio jasanarazia (OBJ) edo oinarizko unitate balioa (OUB). Eremu fiskaleko batez besteko egoerak irudikatzen dituzten erreferentziako balioak dira.

### 1.2.1.- BALORAZIO EREMU FISKALEN BANAKETA

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

IV. eranskinean agertzen diren datu guztiak katastroko baloraziorako baino ez dira erabiliko, eta aipatzen den eremuko parametro haztatu orokorrak hartuko dira kontuan.

### 1.2.2.- BALIO JASANARAZIA ETA UNITATE BALIOA. LOTUTAKO ERABILERA

Bizitegi erabilerarako balio jasanarazia erabilera hori duen azalera eraikiaren unitateari (m<sup>2</sup>) dagokio, eta gauza bera merkataritza, bulego edo bestelako erabileretarako. Unitate fiskalen lurzoruaren balioa ateratzeko, kasuan kasuko unitate fiskalaren azalera eraikia bider lurzoruaren balio jasanaraziko metro koadroaren balioa egingo da.

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

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

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.

Unitate balioa lurzoruaren azalera unitateari dagokiona da ( $m^2$ ). Edozein lurzatiaren balioa honela aterako da: azalera bider lurzoruaren metro koadroaren prezioa.

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

### 1.2.3. LURZORU BALIORIK GABEKO ELEMENTUAK

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

521, 522, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039 erabilerek ere ez dute lurzoru baliorik izango, ezta lurzoru barreatuen kasuan 1041 eta eskusiboki nekazaritza erabilera daukaten eraikuntzek. OUB lurzoruaren, lurzoru balioa jasan ahal izango dute partuela / azpipartzelaren unitate fiskala bakarra izatean, edo lurzoruaren aprobetxamenduaren banaketa legalak horrela adieraztean

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:

- Landa erabilerako eraikina eta estalkipeko solairua bada.
- Etxebizitza kolektiboko eraikinean badaude, baldintza hauek betetzen dituzten trastelekuak izan ezik:
  - katastroari dagokionez, etxebizitzari lotutako ganbara bakarra ez izatea
  - ur, argi eta saneamendu instalazioak dituztenak
  - etxebizitzekin komunikatuta daudenak
  - 30 m<sup>2</sup> baino azalera handiagoa dutenak
  - bigarren, hirugarren edo hortik gorako trasteleku unitatea direnak

BJOko etxebizitza kolektiboko eraikinen barruko trastelekuek, trastelekuak baino ez dauden solairuan badaude, V. eranskinean zehaztutakoaren arabera baloratuko dira.

### 1.2.4. ERAIKIGARRITASUNAK ZEHAZTEA

Azalera eraikigarri potentziala kalkulatzeko aldera, plangintzak ahalbidetutako eraikigarritasuna hartu da aintzat, bertan ezarritako udal-ordenantza bakoitzari dagokionez.

Ekipamenduen eta espazio libreen eta zonalde berdeen sistema orokorren, kasuan, balioen txosten honen 1.3.4 atalean ezarritakoari erreparatuko zaio.

### 1.2.5. AZPIPARTZELAZIO IRIZPIDEAK

Lursailen azpiartzelazioa honako kasu hauetan gertatuko da:

- a) Balorazio eremu fiskal desberdinen eragina baldin badaukate.
- b) Lurzoruaren balorazioan eragina daukaten hirigintza izaeradun egoera desberdinen eragina baldin badaukate.
- c) Unitate balioko eremu fiskal batean egonik, azalera guztiaren atal bati lurzoruaren balioa zuzentzeko 51/2014 Foru Dekretuaren 10.2 arauan deskribatutako honako koefizienteren bat aplikatu behar zaionean: D) “Gehiegizko sakonera”, E) “Gutxienekoaz bestelako azalera”, edo F) “Aldi batez ezin eraikitzea”, baldin eta ez bada hirigintza araudiaren aurkakoa.

Azpilurzati horiek katastro baliorako baino ez dira sortuko. Hortaz, ezin dira ez banatu ez bereizi hori baimentzen duen udal lizentziarik gabe. Halaber, ateratzen diren azpilurzatiak ezin izango dira inola ere finka independente gisa erregistratu udal lizentzia eduki gabe bereizteko, banatzeko edo kasuan kasurako.

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

#### Eraiki gabeko lursailak

Balio jasanaraziak aplikatzen diren eremu fiskaletan dauden lurzoruen kasuan, eraiki gabeko lursailen balioa zehazteko baliatuko dira plangintzak esleitutako eraikigarritasunaren eta kasuan kasuko balorazio eremu fiskalaren balio jasanarazia (OBJ), txostenean definitu eta horretan eragina izan dezaketen gainerako zuzenketa koefizienteez gain.

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

#### Aurri egoeran dauden eraikuntzak dituzten lursailak

Lursail jakin batzuetan aurri egoeran dauden eraikuntzak baldin badaude, lursail horien balioa kalkulatzeko aintzat hartuko da lurzoru huts gisa lurzoruak duen balioa, aurreko atalaren arabera, balio jasanarazi zein unitate balioz baloratutako eremu fiskaletan kokatzen direlarik.

#### Lursail 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 plangintzak ezarritakoaren edo kaleko edo zonaldeko batez besteko orokortuaren % 10 baino txikiagoa baldin bada.

Balio jasanaraziak aplikatzen diren eremu fiskaletan dauden lurzoruen kasuan, kokatzen den eremu fiskalaren balio jasanarazia lursailaren eraikigarritasunari aplikatuz lortuko da.

Unitateen arabera balorazio eremu fiskaletan dauden lursailen kasuan, lurzoruaren balioa zehazteko lursailaren azalerari unitate balio hori (OUB) aplikatuko zaio.

Horrelako kasuetan ez da eraikuntza bera baloratuko, salbu eta 10 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera badu.

#### Lursail azpieraikiak

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

Balio jasanarazi bidez baloratutako eremu fiskaletan baldin badaude, eta bertan eraikitakoa bat baldin badator indarrean dagoen plangintzan ezarritakoarekin, eraikigarritasun ez agortua honako kasu hauetan baloratuko 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 jasanarazizko eremu fiskaletan, 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 eremu fiskaletan baldin badaude, horien lurzoruen metro koadroei dagokien unitate balioa aplikatuz balioratuko dira.

#### Lursail gaineraikiak

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

Unitate balioak dituzten balorazio eremu fiskaletan baldin badaude, orduan horien lurzoruaren metro koadroei balio unitate hori aplikatuko zaie, eta

gaineraikuntzaren koefiziente batez biderka daitezke. Koefiziente hori lortzeko gauzatutako eraikigarritasuna zati planak esleitutakoa egin beharko da.

#### 1.2.7. EREDUZKO APROBETXAMENDUA

Banaketa eremu baten barnean egonik lurzoruaren balorazioa egiteko balio jasanarazia erabiltzen duten lurzatiek, ez badute hirigintza aprobetxamendurako eskubidea eskuratu, kasuan kasuko banaketa arearen ereduako aprobetxamenduaren % 85ean balioetsiko dira egoera horrek irauten duen bitartean, aplikatzekoak diren zuzenketa koefizienteak gorabehera.

#### 1.2.8. GARATZEKE DAGOEN LURZORUA

Berehala urbanizatu eta eraikitzeko beharrezkoak diren hirigintza ezaugarriak ez dituzten lurzatiek, lurzoruaren katastro balioari ondoko koefizienteren bat aplikatuz aterako da haien katastro balioa:

- a) Lurzoru urbanizagarrian, hirigintza-garapena amaitu ez den bitartean:
- 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 lurzatiek 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, eraikitzeko eskubidea erabili ahal izateko beharrekoa denean.
  - 0,80 urbanizazio proiektua badu
- Hiri-lurzoruetan zein lurzoru urbanizagarrietan, behin urbanizazioa osatuta dagoenean, koefiziente murriztaile horiek aplikatzeari utziko zaio.

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

Komunitatearen ekipamendurako eta espazio libreetarako lurzoria.

Ekipamenduko eta espazio libre eta zonalde berdeetako lursailek beren unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio. Hala ere, balio jasanaraziz baloratutako eremuren batetan kokatuta daudenean, metodo horren bitartez baloratu ahalko dira, balorazio txosten honetako 1.3.4 atalean ezarritakoaren arabera.

#### Garajeak

Garajeak V. eranskinean zehaztutakoaren arabera baloratuko dira.

#### 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.- Lurzoruaren merkatuaren berezitasunen ondorioz, higiezinaren merkatuko multzoaren barruan zehatza bilakatzen duena, hala dagokionean, atal honetan adierazitako zuzenketa koefizienteak aplikatuko dira.

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

#### A) Koefizientea, bide publikora ematen duten fatxada ugari dituzten lursailak

Fatxada bat baino gehiago duten eta izkina bat edo gehiago osatzen duten eraiki gabeko lurzatiak baloratzeko, honako koefiziente hauek hartuko dira kontuan:

A-1.- Bi fatxada: 1,10

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

#### B) Koefizientea, fatxadaren luzera

Lurzatiko fatxadaren luzera planeamenduak ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa bada, zuzenketa koefizientea aplikatuko da, eta hori L/GLren arteko emaitza izango da, L fatxadaren luzera delarik eta GL planeamenduak edo, hala badagokio, kasuan kasuko balioen txosten honek zehaztutako gutxieneko luzera (IV. Eranskina).

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

Aplikazio eremua: Ertzak dituzten lursailen kasuan ez da aplikatuko. Soilik etxadi itxian eraikitze edo, hiri izaerako familia bakarrekoen kasuan, etxadi itxian edo lerroak eraikitze, lursail eraikietan zein eraiki gabekoetan. 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 lortzea, 0,85eko zuzenketa koefizientea aplikatuko da.

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

## D) Koefizientea, gehiegizko sakonera

Etxadi itxian eraikitzeko antolatutako lursailetan, ohikoa baino sakonera handiagoa daukaten horietan, aprobetxamendua sakonera horren arabera denean, honako koefiziente hauek aplikatuko dira:

S = Os ..... 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 irekiaren arabera antolatutako lurzatietan, plangintzak ezarritako gutxieneko azaleraz bestelakoa badute, honako koefiziente hauek aplikatu ahal izango dira:

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

Azalpena: A: lursailaren azalera  
GA: ezarritako gutxieneko azalera

## F) Koefizientea, aldi batez ezin eraikitzea

Behar bezala justifikatutako hirigintzako edo legezko arrazoiak medio azalera osoan edo zati batean eraiki ezin den lurzatietan edo azpilurzatietan 0,60ko koefizientea aplikatuko zaio eragindako lurzati parteari, arrazoi horiek dirauten artean, inguruabar horiek balioen txostenean kontuan hartu diren kasuetan izan ezik.

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

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

#### 1.2.11. MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

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

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

Txosten honetan aurreikusitako k balioak honako hauek dira:

- Lurzorua OUB bidez baloratzen den zonen kasuan:  $k = 1,00$
- Lurzorua OBJ bidez baloratzen den zonen kasuan:
  - Eraiki gabeko lurzorua:  $k = 1,00$
  - Eraikitzeko 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 hau da:  $ME = 0,71$

### 1.3.- LURZORUAREN KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

#### 1.3.1.- BALIO JASANARAZIAREN BIDEZ

a) Lursail eraikian eta eraikigarritasuna ahiturik duen lurzatian:

$$LKB_n = AE_n \times OBJ_n \times Z_{S_n} \times K \times ME$$

Azalpena:

LKB<sub>n</sub>: n unitate fiskalaren lurzoruaren katastro balioa (€)

AE<sub>n</sub>: n unitate fiskalaren eraikitako azalera, kasuan kasuko elementu komun zati proportzionala barne ( m<sup>2</sup><sub>e</sub>)

OBJ<sub>n</sub>: n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion balio jasanarazia (€/m<sup>2</sup><sub>e</sub>)

Zs<sub>n</sub>: n unitate fiskalari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

K: n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

b) Eraiki gabeko lursailean:

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

Azalpena:

LKB<sub>n</sub>: n lursailaren lurzoruaren katastro balioa (€)

A<sub>n</sub>: n lursailaren azalera (m<sup>2</sup>)

E<sub>n</sub>: n lursailaren eraikigarritasuna (m<sup>2</sup><sub>e</sub>/m<sup>2</sup><sub>i</sub>)

OBJ<sub>n</sub>: n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion balio jasanarazia (€/m<sup>2</sup><sub>e</sub>)

Zs<sub>n</sub>: n lursailari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

K: n lursailari dagokion merkatuko koefizientea

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

c) Lursail eraikian, baina eraikigarritasuna agortu gabe.

Bi egoera aurkezten dira:

1.- Lursail azpieraikien kasuan, txosten honen 1.2.6 atalean xedatutakoaren arabera eraikigarritasun ez agortua baloratu behar ez denean, orduan aurreko a) atalean bezala jokatu beharko da.

2.- Lursail infraeraikien kasuan, edo txosten honen 1.2.6 atalean xedatutakoaren arabera eraikigarritasun ez agortua baloratu behar den lursail gaineraikien kasuan, zati eraikia aurreko a) kasuan azaldu bezala hartuko da, eta eraikitzeke dagoena, berriz, aurreko b) kasuan azaldutakoaren haritik.

### 1.3.2- UNITATE BALIOAREN BIDEZ

Eraikuntzadun edo eraikuntzarik gabeko lursailean:

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

Azalpena:

LKB<sub>n</sub>: n lursailaren lurzoruaren katastro balioa (€)

A<sub>n</sub>: n lursailaren azalera (m<sup>2</sup>)

OUB<sub>n</sub>: n unitate fiskala kokatzen den eremu fiskalari dagokion unitate balioa (€/m<sup>2</sup>)

Z<sub>sn</sub>: n lursailari dagozkion lurzoruaren balioaren zuzenketa koefizienteak

K: n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

### 1.3.3- BARREIATUA

Hirigunetik kanpo, eta baita eremu fiskalen barne dauden bizitegi eta industria eremuetatik kanpo egindako eraikinei egotz dakiekeen lurzoruaren balioa honela aterako da:

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

Azalpena:

ELB<sub>n</sub>: n eraikuntzari egotzi ahal zaion lurzoruaren balioa (€)

AE<sub>n</sub>: n eraikinaren azalera eraikia (m<sup>2</sup><sub>e</sub>)

OBJ<sub>n</sub>: lur barreiatuari dagokion balio jasanarazia, erabileraren arabera (€/m<sup>2</sup><sub>e</sub>)

K: n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea

ME: Hartutako merkatu erreferentzia

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

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.

Udalerriko lurzoru barreiatuarentzat ezarritako eraikigarritasun teorikoa 0,10 m<sup>2</sup><sub>e</sub>/m<sup>2</sup><sub>1</sub> 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 orokorrek 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, ezarri antolamendu xehatua definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuen multzoa dela, bereziki espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektibo pribatuak.

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

a) Ekipamenduko edo espazio libre eta zonalde berdeetako eremu fiskaletan

a-1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzorua

Ekipamenduko lursailek dagokien kokapenaren zonaren balio jasanarazi propioa izango dute, eraikuntza erabileraren arabera, eta balio hori eraikitako azalera guztiari edo plangintzak esleitutako eraikigarritasunari aplikatuko zaio.

Plangintzak eraikigarritasunik esleitu ezean,  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  eraikigarritasuna hartuko da.

Espazio libre eta zonalde berdeen lurzoruek ere kasuan kasuko zonaldearen balio jasanarazpen propioa izango dute, eta  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ko gehienezko eraikigarritasuna esleituko zaie.

a-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzorua

Ekipamenduko zein espazio libre eta zonalde berdeetako lursailek beren unitate balio propioa izango dute, eta lursailaren azalera osoari aplikatuko zaio.

b) Industria edo bizitegiko eremu fiskal batean

b-1. Balio jasanaraziz tratatutako lurzorua

Kokatzen den eremu fiskalaren balio jasanarazia hartuko du.

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

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

Bi kasuetan, lursail eraikietan eta eraiki gabekoetan, lurzoruaren balioari eraldaketa koefiziente bat aplikatu ahalko zaio (lokalizazio faktorea), ezaugarri balioak dituen ekipamenduko edo zonalde berde eta espazio berdeetako beste eremu fiskal baten pare jartzeko.



b-2. Unitate balio bidez tratatutako lurzoria

Lursailek, kokatzen diren zonaldearen unitate balioa hartuko dute, eta balio hori lursailaren azalerari aplikatuko zaio. Lurzoruaren balioari eraldaketa koefiziente bat aplikatu ahalko zaio (lokalizazio faktorea), ezaugarri baliokideak dituen ekipamenduko edo zonalde berde eta espazio berdeetako beste eremu fiskal baten pare jartzeko.

## 2.- ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

### 2.1.-SARRERA

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

a) Eraikuntzaren m<sup>2</sup>-ren gaur egungo kostua, erabileraren eraikuntza baten parekidea: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatea: ertaina (3. kategoria). Eraikuntzen balioen koefizienteen taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina).

b) Baliokidetasunak, erabileraren, motaren, modalitatearen edo xedearen eta kalitatearen arabeko eraikuntza mota ezberdinen eta aurreko paragrafoan eredutzat hartutako eraikineren 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 zituenek, soilik eraikuntza motaren gaur egungo m<sup>2</sup>-ren kostua (edo Modulua) finkatu behar da, eta eraikuntza jakin bati aplikatu beharreko kalitatea definitzeko kasu zehatz bakoitzean erabili beharreko elementu objektiboak (II. Eranskineko kalitate azalak) adierazi behar dira.

### 2.2.-DEFINIZIOAK

Azalera eraikia da eraikuntzaren inguruko hormen kanpo lerroak eta, egonez gero, mehelinatako 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 etorriz 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 modulua, erabileraren eta kategoriaren arabera, kostu horri antzintasunak, mantentze egoerak, izaera historiko-artistikoak eta balioespen txostenean jasotako gainerako ezaugarriek eragiten dioten balio galera kontuan hartu eta horren arabera balioa doitu.

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

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

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

Eraikuntzaren m<sup>2</sup>-ren gaur egungo kostua, erabilera: bizitegia; mota: hiri izaeradun etxebizitza kolektiboa; modalitatea: etxadi itxian eta kalitatea: ertaina (3. kategoria), eraikuntzen balioaren koefiziente taularen 112.3 tipologia (I. Eranskina) daukan eraikuntza motarentzako, 2024 urterako 595,00 €/m<sup>2</sup> eraikian finkatu da.

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

#### 2.3.3.- ERAIKUNTZEN KALITATEA

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

Eraikin baten kategoria haren eraikuntza ezaugarrien arabera ateratzen da automatikoki, eraikuntza mota bakoitzarentzat egindako katastro fitxa bakoitzak duen kalitate azalean jasota daudenak, eraikinaren erabilera nagusiaren arabera. Gero, lortutako koefizienteak elkarren artean biderkatzen dira, bi hamartarretara biribilduz bai bitarteko biderkadurak zein azkenekoa. Horrela lortutako emaitza kategoria bakoitzarentzat ezarritako tarteen alderatzen da.

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

Unitate fiskalek kokatutako kasuan kasuko eraikuntza eta eraikinaren 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 ( $Z_{c_n}$ )

Aplikatu beharreko zuzenketa koefizienteak hauek dira:

G) koefizientea, eraikuntzaren antzinasuna

Unitate fiskal bakoitzari egotzitako balio tipoa urtero zuzendu egingo da eraikuntzaren antzinasuna haztatzen duen koefizientearen arabera, unitate fiskal horri dagokion erabilera eta eraikuntzaren kalitatea edo kategoria kontuan hartuz.

III. Eranskineko taulan daude jasota koefiziente horiek.

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

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

##### \* Birgaitze integrala

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

##### \* Erabateko erreforma

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

\* Erreforma ertaina

Erreforma lanek fatxadari edo eraikin ezaugarrien aldaketa eragin dezakeen osagaien 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.

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

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

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

Azalpena: A = Antzintasuna, koefizientea aplikatzearen ondorioetarako

Erk.e. = Eraikitze eguna

Erf.e. = Erreforma eguna

i = Erreforma mota kontuan hartzen duen koefizientea; balioak:

i = 0,25 erreforma txikiarekin

i = 0,50 erreforma ertainarekin

i = 0,75 erabateko erreformarekin

i = 1,00 birgaitze integrala egin bada

H) koefizientea, mantentze egoera:

Arrunta: 1,00

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

Ertaina: 0,85

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

Txarra: 0,50

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

Aurri egoeraduna: 0,00

Legez aurri deklaratu diren edo nabarmenki bertan bizitzeko egokiak ez diren eraikuntzak.

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

#### 2.3.5- MERKATUAREN KOEFIZIENTEA K

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

#### 2.3.6- MERKATU ERREFERENTZIA

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

#### 2.4.- ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA LORTZEKO FORMULA

Eraikuntzaren katastro balioa azalera eraikiaren arabera lortuko da, elementu komunei dagokien zati proportzionalarekin, eta baita eraikuntza moduluaren, erabileraren eta kategoriaren arabera hartutako koefizientearen, zuzenketa koefizientearen, merkatuko koefizientearen (K) eta merkatuko erreferentziazko faktorearen (ME) arabera; azken bi hauek lurzoruaren balioa lortzeari buruzko ataletan definitutakoak.

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

Azalpena:

- $EKB_n$ : n unitate fiskalaren eraikuntzaren katastro balioa (€)
- $AE_n$ : n unitate fiskalaren azalera eraikia, kasuan kasuko elementu komunen zati proportzionala barne (  $m^2_e$  )
- EOM: Eraikuntzaren oinarritzko modulua (2024 urterako EOM = 595,00 €/  $m^2_e$  )
- $Kk_n$ : Kalitatearen koefizientea, n unitate fiskalari dagozkion erabileren taularen tipologia eta kategoriaren arabera
- $Zc_n$ : n unitate fiskal bakoitzari dagozkion eraikuntzaren balioaren zuzenketa koefizienteak
- K: n unitate fiskalari dagokion merkatuko koefizientea
- ME: Hartutako merkatu erreferentzia

### 3.- KATASTRO BALIOA GUZTIRA

#### 3.1.- LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZEN BALIOEN ZUZENKETA KOEFIZIENTEAK (Z<sub>tn</sub>)<sup>m</sup>

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.

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 ahalko da. 0,80 koefizientea aplikatuko da.

##### J) Koefizientea, barruko etxebizitzak eta lokalak

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

##### K) Koefizientea: karga bereziak dituzten finkak

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

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

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

##### L) Koefizientea, kanpoko egoera bereziek eragindako finkak

Egitekoak diren bideek, hirigintzako araudiaren hutsune eta zehazgabetasunek, desjabetzeek, lurzatatze berriek edo hitzarmenek eragiten dieten edo erabileragatik antolamenduz kanpo dauden finketan, egoera horrek iraun bitartean (urtero egiaztatuta 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 higiezinaren merkatuaren errealtatera egokitzeko, higiezinaren produktuan gainprezio kasuak ebaluatuz, merkatuko eskari altuko arrazoi ziurtatuak direla medio, eraikuntza ezaugarrietan kalitate altua dela medio ez dagoelako antzeko produkturik eta merkatu ezaren eta ez erabiltzearen ondoriozko prezio baxua ebaluatzeko, betiere, hala badagokio, eraikuntzen erabilera eta tipologiaren arabera definitu ahalko diren eremu zehatz eta mugatuetan kokatuta, eta, zehazki, 51/2014 Foru Dekretu horretako 14. arauko bigarren atalean koefiziente horretarako jasotako balio ekonomikoaren galera kasu argietan, balioen txosten hau onartzen den unetik aurrera gertatutakoak.

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

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

V. eranskinean ezartzen da hainbat zerga unitateren tratamendua, haien kokapenaren, erabileraren edota ezaugarrien arabera, eta aplikatu behar zaien N koefizientea, aipatutako eranskinean jasotako inguruabarretan.

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



### 3.2.- KATASTRO BALIOAK LORTZEKO FORMULA

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

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

Azalpena:

$KBO_n$ : n unitate fiskalaren katastro balio osoa (€)

$LKB_n$ : n unitate fiskalaren lurzoruaren katastro balioa (€)

$EKB_n$ : n unitate fiskalaren 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 leerroaldean 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 urtarilaren 1a erreferentzia izango duena. Higiezinaren babes araubidearen amaierako eguna ere agertu beharko da.

# ERANSKINAK

## L1 ERANSKINA

## ERAIKUNTZEN BALIOAREN KOEFIZIENTEN TAULA

E R A I K I N A K				M A I L A						
ERABILERA	K L A S E A		M O T A	1.a	2.a	3.a	4.a	5.a		
1 Etxebizitza	11	Hiri etxebizitza kolektiboak	111	Eraikuntza irekia	1,72	1,38	1,05	0,90	0,75	
			112	Etxadi 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	Lerroturik edo etxadi itxian	1,87	1,50	1,15	1,00	0,85	
			123	Beheko salairuko garaje eta aterpeak	1,05	0,87	0,68	0,57	0,45	
	13	Landa eraikuntza	131	Etxebizitza erabilera eskusiboa	1,35	1,12	0,90	0,75	0,60	
	14	Aurrefabrikatuak eta beste batzuk	141	Etxebizitza aurrefabrikatuak	1,31	1,05	0,80	0,70	0,55	
			142	Gainerako etxebizitzak	1,15	0,92	0,70	0,61	0,50	
	2 Industria	21	Fabrikak, biltegiak, lantegiak, etxaldeak....	211	Biltegiak, lantegiak eta etxaldeak	0,75	0,62	0,50	0,43	0,35
				212	Fabrikak	0,85	0,72	0,60	0,50	0,40
		22	Garajeak, aparkalekuak.	221	Garajeak	1,15	0,92	0,70	0,60	0,50
222				Aparkalekuak	0,85	0,68	0,50	0,42	0,35	
223				Garraio zerbitzua	1,80	1,52	1,25	1,12	1,00	
24		Eraikuntza osagarriak	241	Eraikuntza lagungarriak	0,60	0,52	0,45	0,40	0,30	
			242	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	
			322	Industriarekin batera	1,40	1,20	1,00	0,77	0,55	
33	Banka eta aseguruak	331	Eraikin eskusiboa	2,95	2,52	2,10	1,80	1,50		
		332	Eraikin mistoan	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	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	
			522	Igerilekuak	0,90	0,75	0,60	0,47	0,35	
54	Lagungarriak	541	Aldagelak, araztegiak, berogailua, etab.	1,50	1,27	1,05	0,87	0,70		
		542	Kirol ikuskizunak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20		
6 Ikuskizunak	61	Hainbat	611	Estaliak	1,90	1,60	1,35	1,12	0,95	
			612	Estaligabeak	0,63	0,53	0,45	0,35	0,25	
	62	Klubak, Dantzalekuak, Dantzalekuak	621	Eraikin eskusiboan	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			622	Beste erabilera batzuekin batera	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
	63	Zinemak eta Bilerak	631	Zinemak	2,70	2,30	1,90	1,62	1,35	
			632	Antzokiak	2,55	2,17	1,80	1,55	1,30	
7 Turismoa	71	Bizitokiarekin	711	Hotelak, Ostatuak, Motelak.	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
			712	Hotel-apartamentuak, Bungalowak	2,85	2,45	2,05	1,75	1,45	
	72	Bizitokirik gabe	721	Jatetxeak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			722	Tabernak eta Kafetegiak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
73	Erakusketak eta Bilerak	731	Casinoak eta Gizarte klubak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35		
		732	Erakusketak eta Biltzarrik	2,50	2,15	1,80	1,52	1,25		
8 Osasuna eta Ongintza	81	Ohedun osasun eraikinak	811	Sendategiak eta Klinikak	3,15	2,70	2,25	1,92	1,60	
			812	Ospitaleak	3,05	2,60	2,15	1,82	1,50	
	82	Askotariko osasun eraikinak	821	Anbulatorioak y Kontsultategiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			822	Balnearioak, Bainuetxeak	2,65	2,27	1,90	1,62	1,35	
83	Ongintzakoak eta Laguntzakoak	831	Bizitokiarekin (Zahar-etxeak, Egoitzak, etab.)	2,45	2,12	1,80	1,52	1,25		
		832	Bizitokirik gabe (jantokiak, klubak, haurtzainde)	1,95	1,67	1,40	1,20	1,00		
9 Kultura eta Erligioa	91	Bizitokia duten kulturalak	911	Barnetegiak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
			912	Ikasle egoitzak	2,60	2,25	1,90	1,62	1,35	
	92	Kulturalak, bizitokirik gabe	921	Eskolak, Ikastexeak, 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	Erligiozkoak	931	Komentuak eta Parrokia zentroak	1,75	1,50	1,25	1,07	0,90	
932			Gurtza zentroak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40		
10 Eraikin Bereziak	101	Historiko-Artistikoak	1011	Monumentalak	2,90	2,45	2,00	1,70	1,40	
			1012	Ingurumenekoak edo Tipikoak	2,30	1,97	1,65	1,40	1,15	
	102	Ofizialak	1021	Administraziokoak	2,00	1,72	1,45	1,22	1,00	
			1022	Ordezkaritzakoak	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	
	103	Izaera bereziak	1031	Espetxeak, Militar eraikinak eta bestelakoak	2,20	1,87	1,55	1,32	1,10	
			1032	Barne urbanizazio lanak	0,15	0,125	0,10	0,075	0,05	
			1033	Azpiestazio elektrikoa	0,14	0,10	0,06	0,045	0,03	
			1034	Ur araztegia	1,45	1,10	0,73	0,48	0,22	
			1035	Kanpinak	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	
			1036	Golf zelaiak	0,05	0,04	0,03	0,022	0,015	
1037			Lorezaintza	0,08	0,06	0,05	0,035	0,025		
1038			Siloak eta Solidoetarako biltegiak (T.M.)	0,14	0,12	0,10	0,077	0,055		
104	Eraikin xumeak	1039	Likido eta gas biltegiak (M3)	0,13	0,11	0,09	0,067	0,045		
		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 ORRIAK

ETXEBIZITZA  
KOLEKTIBOAK

111

112

ITXITURAK FATXADAK	IGOGAILUA	INSTALAZIO BEREZIAK	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	GARAJE KOLEKTIBOAK	ESPASIO 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	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARKITEKTONIKOEN.	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK	PROPIPIA, ZUZENAKO SARBIDERIK GABE IGOG.	DINARRIZKO MINIMOAK DAUZKA	BAT	II MOTAKO AROTZIA	HALA-HOLAKOAK	MINIMOAK
1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	0,90	1,05
III MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA HESI ARKITEKTON. GABE	SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	ZENTRALA	PROPIPIA ZUZENAKO SARBIDEAREKIN IGOG.	DINARRIZKOAK BAINO GEHIAGO DAUZKA	BAT ETA KOMUN BAT EDO BI	III MOTAKO AROTZIA	TXARRA	ONA
1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,80	1,10
IV MOTAKO FATXADAK	NAHIKOA	DOMOTIK ERTAINA EDO BESTE BATZUK	BANAKOAK ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENAKO SARBIDERIK GABE IGOG.	EKALILERA ESKU EDO ZARBITZU BAKOTZETIKO	BI ETA KOMUNA EDO HIRU	IV MOTAKO AROTZIA	OSO TXARRA	OSO ONA
0,90	1,10	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10	0,95	0,70	1,15
V MOTAKO FATXADAK	DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK	ZENTRALA ETA BESTE BATZUK	BANAKOAK ETA BESTE BATZUK	ERKIDEA, ZUZENAKO SARBIDEAREKIN IGOG. ASCENS.	PRESTAZIO HAHIGARRIAK	HIRU BAINO GEHIAGO	V MOTAKO AROTZIA		
0,80		1,20	1,05	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	1945 ETIK 1980 RA BITARTEAN	1980 AZ 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	BANAKAKOAK 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	1,10	1,15	0,80	1,10	1,00	1,00
II MOTAKO FATXADAK	IGONGAILUA EDO JASOGAILUA	ZABORR. BILKETA PNEUMATIKOA	BANAKOAK EDO KOLEKTIBOAK	APARTEKO ERAIKIN BATEAN	A ≤ 250 M2 A > 200 M2	BAT	II MOTAKO AROTZIA	HALA-HOLAKOAK	MINIMOAK
1,10	1,10	1,05	1,00	1,05	1,10	0,90	1,05	0,90	1,05
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	EZ 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	0,80	1,10
IV MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA 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	0,70	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	BANAKOAK	EZ DAUKA	A ≤ 250 M2 A > 200 M2	BAT	II. MOTAKO AROTZIA	HALA-HOLAKOAK	MINIMOA
	1,10	1,10	1,05	1,00	1,00	1,10	0,90	1,05	0,90
III MOTAKO FATXADAK		SEGURTASUNA ETA ZAINKETA	BANAKOAK 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	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80
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	1,10	0,80	0,80	1,00	1,05	0,95	0,70
V MOTAKO FATXADAK		DOMOTIKA OSOA EDO BESTE BATZUK		BESTE BATZUK	A ≤ 100 M2	HIRU BAINO GEHIAGO	V. MOTAKO AROTZIA		
	0,80	1,15	1,15	0,70	0,70	0,95	1,10	0,90	1,15

BULEGO  
INDUSTRIALAK

322

ITXITURAK FATXADAK	ESTALKIAREN MATERIALA	INSTALAZIO ENERGETIKOAK	KANPOKO AROTZIA	ERANTSITAKO ZERBITZUAK	ERANTSITAKO ETXEBIZITZA	LORATEGIA EDO URBANIZAZIOA	KONTSERBAZIO EGOERA
I MOTAKO FATXADAK	LAUA EDO ALDERANTZIZKOA	BANAKOAK 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 BEHERO SOLAIRUAN	EZ	ONA	HALA-HOLAKOAK
	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,10
III MOTAKO FATXADAK	INKLIN. SANDWICH XA ISOLAMENDUAREKIN	BANAKOAK	III. MOTAKO AROTZIA			MINIMOA	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	0,90	0,95			1,00
V MOTAKO FATXADAK	FIBROZEMENTUA		V. MOTAKO AROTZIA				0,70
	0,90	0,80	0,90	0,90			0,70

PABILIOI  
INDUSTRIALAK

211

212

221

222

231

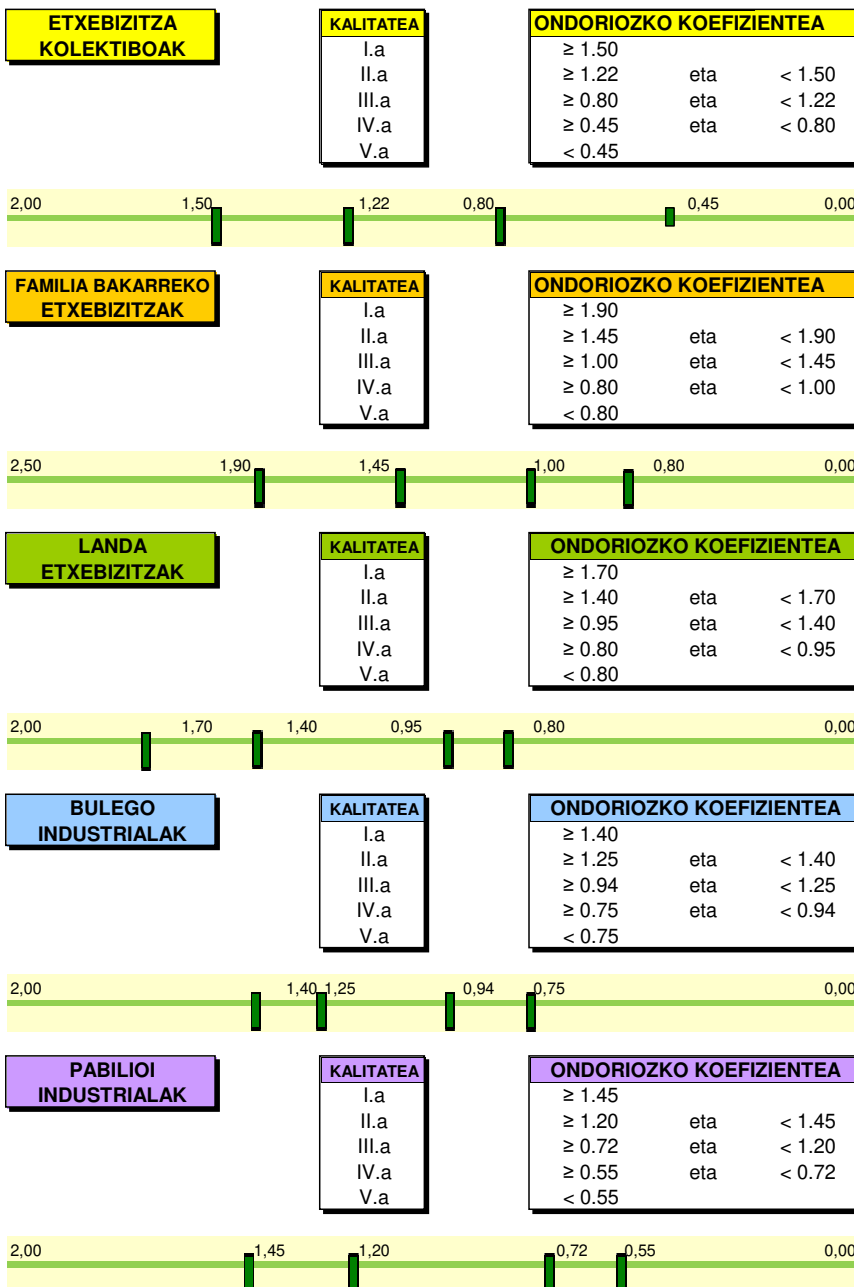
241

EGITURA	ESTALKIAREN EGITURA	TEILATU-HEGALAREN ALTUERA	ESTALKIAREN MATERIALA	ITXITURAK FATXADAK	ZUBI-GARABIA	ATALAK	KONTSERBAZIO EGOERA
HORMIGOI AU-RRREFABRIKATUA	HORMIGOI AU-RRREFABRIKATUA	5 M-RAINO	LAUA 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-HOLAKOAK
	0,95	0,95	1,05	1,00	1,05	1,05	0,90
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	0,90	0,95	1,15	1,05
EGUR UEZTUA	EGUR UEZTUA		FIBROZEMENTUA	V MOTAKO FATXADAK		ERAIKUNTZA LAGUNGARRIAK	0,70
	1,10	1,10	0,80	0,90	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 Kategoriak			2. Erabilera Kategoriak			3. Erabilera Kategoriak		
	1.a-2.a	3.a-4.a	5.a	1.a-2.a	3.a-4.a	5.a	1.a-2.a	3.a-4.a	5.a
00etik 04ra	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
05etik 09ra	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10etik 14ra	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15etik 19ra	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20etik 24ra	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25etik 29ra	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30etik 34ra	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35etik 39ra	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40etik 44ra	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45etik 49ra	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50etik 54ra	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55etik 59ra	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60etik 64ra	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65etik 69ra	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70etik 74ra	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75etik 79ra	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80etik 84ra	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85etik 89ra	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90tik aurrera	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

## 1, 2, eta 3. Erabileren definizioa.

**1. Erabilera** Bizitegiak, bulegoak eta aparteko eraikinak.

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

**3. Erabilera** Fabrikak eta ikuskizunak (kirolak barne).

Dagokien kalitatea I. eranskineko taularen arabera kalkulatzen da.

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

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

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

Zerga Zona	Lurzoru sailkapena	Izen toponimikoa	Hirigintza ordenantzak	Gutxieneko Lurzatia	Gutxieneko fatxada	Eraikigarrir.	Zonako balioa	
							BJO m2/m2	LUB m2/m2
1	Bizitegiatarako H.L.	MANDAITA	Bizitegiatarakoa	1.000,00	-----	0,40	-	80,00 €
2	Bizitegiatarako H.L.	LANGRAIZ OKA	a.1 ; a.2	1.000,00	-----	0,40	-	180,00 €
3	Bizitegiatarako H.L.	LANGRAIZ OKA	a.1 ; a.2	1.000,00	-----	0,40	-	140,00 €
4	Bizitegiatarako H.L.	LANGRAIZ OKA	Familia bakarrekoa	800,00	-----	0,40	-	160,00 €
5	Bizitegiatarako H.L.	LANGRAIZ OKA	Izarako bizitegia ind. kom. bul.	-----	-----	0,40	230 € 60 €	- -
6	Bizitegiatarako H.L.	LANGRAIZ OKA	a.61 ; a.62 ind. kom. bul.	800,00	-----	0,40	40 € 40 €	- -
7	Industriarako H.L.	LOS LLANOS IND.	ind. Intentsioa	-----	-----	0,90	-	40,00 €
8	3. sektoreko H.L.		dents. Txik. 3.sekt.	-----	-----	-----	-	25,00 €
9	Ekipamend. H.L.		Espazio libreak	-----	-----	-----	-	5,00 €
10	Bizitegiatarako H.L.	OLABARRI	Dents.txik. Konsol.	1.500,00	-----	-----	-	60,00 €
11	Bizitegiatarako H.L.	TRESPUENTES	Dents.txik. Konsol.	1.500,00	-----	-----	-	95,00 €
12	Bizitegiatarako H.L.	LANGRAIZ OKA	a.52 bizit. ind. kom. bul.	-----	-----	0,40	180 € 130 €	- -
13	Ekipamend. H.L.	LANGRAIZ OKA	a.61 ; a.62	800,00	-----	0,40	-	140,00 €
14	Industriarako H.L.	TRESPUENTES	ind. Isolatua	1.500,00	-----	-----	-	25,00 €
15	Bizitegiatarako H.L.	BILLODA	Dents.txik. Konts.	1.500,00	-----	0,40	-	105,00 €
16	Bizitegiatarako H.L.	BILLODA	Dents.txik. Konts.	1.500,00	-----	0,40	-	100,00 €
17	Bizitegiatarako H.L.	BILLODA	Bizieg. Atxikia ind. kom. bul.	1.000,00	-----	0,40	220 € 212 €	- -
18	Industriarako H.L.	BILLODA	AOP-V2	1.500,00	-----	0,40	-	40,00 €
19	Industriarako H.L.	INDUSTRIALDEA	AOP-I1	-----	-----	-----	-	2,20 €
20	Industriarako H.L.	SUBILLABIDE	ind. Intentsioa	-----	-----	0,90	-	35,00 €
21	Bizitegiatarako H.L.	GARABO	AOP-G1	-----	-----	-----	105 €	-
22	Industriarako L.U.		Ind. Urbanizagarria	-----	-----	-----	-	25,00 €
23	Ekipamend. H.L.		Ekipamendua	-----	-----	-----	-	10,00 €
24	Bizitegiatarako L.U.		Bizit. Urbanizagarria	-----	-----	-----	-	40,00 €
25	Bizitegiatarako H.L.		a.4 bizit. ind. kom. bul.	-----	-----	0,55	50 € 40 €	- -
999	Barreiatua	Etxebizitatarako		-----	-----	-----	23 €	-
999	Barreiatua	Landa etxebizitatarako		-----	-----	-----	18 €	-
999	Barreiatua	Etxebizitzaz bestelako erabileretarako		0,00	-----	-----	15 €	-

## V. ERANSKINA

### UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA TRATAMENDUA, ERABILERAREN ARABERA

#### SOTOA

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

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

Ez dute lurzoruaren jasanarazpenik izango OBJ eremuetan, IV. eranskinean adierazitako garajeak izan ezik.

#### ERDISOTOA

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

#### BEHEKO SOLAIRUA

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

#### SOLAIRUARTEA

Solairuartetzat joko da bi solairu forjaren artean eraikita dagoen solairua, behragoko 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 jasanarazpen balioa izango dute, baldin eta balioztapen txostenean besterik esaten ez bada.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 halakotzat hartuko dira, baina ez dute lurzoruan eraginik izango VRB eremuetan, salbu eta lonja komertzial baten banaketatik edo beheko solairuko etxebizitza batetik badatoz..

Familia bakarreko etxebizitzaren teiltupean dauden espazioak, bakarrik egokitutak baldin badaude hartuko dira etxebizitza handiagotze moduan.

Ez zaie lurzoruaren baliorik ez eta 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 eta alde bakarra irekita badute; aldiz, bi alde edo gehiago irekita badituzte, horien % 50 katastratuko da.

Atari publikoak edo bertatik igartzeko erabilera publikokoak direnak ez dira katastroa sartuko.

#### BARRURAKO ETXEBIZITZAK

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

Etxebizitza bat ez da barrurako etxebizitzatzat joko baldin eta fatxadako bao guztiak honako hauetara ematen badute: ibilgailuak ibiltzen diren etxadi itxiko patiora, ibilgailuak ibiltzen diren kaleetara, lorategietara, gune urbanizatueta edo etxadi irekiko patiora; edo barrualdean zona pribatu urbanizatueta 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, honako hauek lurzoruaren jasanarazpenik ez daramatelarik.

#### KOKALEKU FAKTOREA

IV. eranskinean jasotako kokaleku faktoreak aplikatuko dira.

Halaber,  $F_k = 0,90$  kokapen-faktorea aplikatuko zaie urpean gera daitezkeen lursailei, betiere dagokion erakundeak hori egiaztatzen badu.

#### Barneko lursail eta orubeak

Etxadi itxietako patioetan dauden barrurako lursail eta orubeei, bide publikora sarbiderik gabe, haietan eraikuntzak egon zein ez, 0,75eko kokaleku faktorea ( $K_f$ ) aplikatuko zaie, dagokien balorazio eremu fiskalaren balioaren gainean. Hala ere, 1.2.8 atalean jasotako garatzeke dauden lurzoruetan, ez da faktore hau aplikatuko.

Eraiki gabeko lursailen kasuan, Udalak oraindik dagokien polizia zenbakia egokitu ez badie, kokaleku faktorea N koefizientearengatik (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) ordezkatu ahal izango da, zeinek aplikatzeke den kokaleku faktorearen balio berdina hartuko duen.

#### Uholde arriskuko eremuetan kokaturiko lurzatiak

Uholde arriskuko eremuetan kokaturiko lurzatiei ere, baldin eta hori kasuan kasuko erakundeak egiaztatzen badu, kokaleku faktore bat ( $K_f$ ) aplikatuko zaie dagokien balorazio eremu fiskalaren balioaren gainean. Baldin eta 100 urteko birgertatze aldia duen uholde arriskudun eremuak badira, koefizientearen zenbatekoa 0,9 izango da, eta 500 urtekoa bada 0,95ekoa.

#### GELDI ETA AMAITU GABE DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA ERAIKINAK

Urtebete baino gehiago geldirik daramaten eta amaitu gabe dauden eraikuntza eta eraikinetarako, N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko da egoerak iraun bitartean. Koefizientearen balioa 0,8 izango da.

#### ATIKOAN KOKATUTAKO ETXEBIZITZAK

Etxebizitza kolektiboetako eraikinetan, etxaldi itxian zein irekian, terraza bat edo gehiagoren erabilera eta gozamina egotzita daukaten atikoan kokatutako etxebizitzetara (terrazza horiek atikoaren azpiko solairuaren sabaian egongo lirake) N koefizientea (balio ekonomikoa areagotzea edo galtzea) aplikatuko zaie. Koefizientearen balioa 1,10 izango da.

#### SAKONERA HANDIA DUTEN MERKATARITZAKO LOKALAK

0,80ko balio jaitziera koefizientea aplikatuko zaie fatxadako luzera/sakonera luzera 1/3 baino txikiagoa daukaten merkataritza lokalei (eraikuntzen balioaren koefizienteen taulako 114 – merkataritza erabilera dauzkatena, 332, 411, 412, 421, 422, 431, 432, 621, 622, 631, 632, 721 eta 722 modalitateak).

FaL/SakL < 1/3 ..... Balio jaitziera = 0,80

**APARKALEKU PLAZAK**

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

**AZALERA HANDIKO ETXEBIZITZAK**

Etxebizitza-eraikin kolektibo bat osatzen duten azalera handiko etxebizitzak (111 eta 112) lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro-balioen baturari koefiziente bat aplikatuko zaio, hau izanik:

200,00 m2-tik 250 m2-ra bitarteko azalera (hori barne) duten etxebizitzetarako.....	0,90
250,00 m2-tik 350 m2-ra bitarteko azalera (hori barne) duten etxebizitzetarako ...	0,80
350,00 m2-tik gorako azalera duten etxebizitzetarako.....	0,75

**AZALERA HANDIKO MERKATARITZA-LOKALAK**

Azalera handia duten merkataritza-lokalek koefiziente bat izango dute lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro-balioak:

200,00 m2-tik 500 m2-ra bitarteko azalera (hori barne) duten lokaletarako .....	0,90
500,00 m2-tik gorako azalera duten lokaletarako.....	0,80

Aurrekoa gorabehera, 50 m2-tik beherako azalera dutenei 1,10eko koefizientea aplikatuko zaie.

**AZALERA HANDIKO INDUSTRIA- EDO NEKAZARITZA-PABILOIAK**

Azalera handiko pabiloiek edo industria-nabeek koefiziente bat aplikatuko diote lurzoruaren eta eraikuntzaren katastro-balioen baturari. Koefiziente hori honako hau izango da:

500,00 m2-tik 2.000 m2-ra bitarteko azalera (hori barne) duten pabiloietarako.....	0,90
2.000,00 m2 baino gehiagoko pabiloietarako.....	0,80

**MOTEN DESKRIBAPENA KALITATEEN AZALETAN**

Materialen azaletan I-etik V-era bitarteko moten deskribapena agertzen den atal bakoitzean datu asko eta desberdinak ageri direla eta, fatxaden itxiturei eta kanpoko arotz lanei buruzko atalei dagozkien laukietan hauek sartzen ez direnez, eranskin honetan bildu dira, jasota gera daitezten.

## 1) FATXADEN ITXITURAK

## a) ETXEBIZITZA KOLEKTIBOETAN

## I motako fatxadak

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

## II motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (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, beira...)  
I eta II motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

## III motako fatxadak

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

## IV motako fatxadak

Material sinpleekin haizeztatutako fatxadak (xaflak, polimeroak, zeramikazko lauzatxoak...)  
Geruza bakarrekoa, 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 BAKARREKO ETXEBIZITZETAN

Aurrekoen berdina.

c) LANDAGUNEKO ETXEBIZITZETAN

I motako fatxadak

Harlanduzko obretako harria

Harlangaitz horma ilaratuetako harria

II motako fatxadak

Harrizko plakazko estaldurak (granittoa, marmola, hareharria...)

Harlangaitz horma arruntetako harria

Zeramika erregogorra

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

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

II eta III motetako materialekin konbinatutako fatxada mistoak

IV motako fatxadak

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

Geruza bakarrekoa, 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 (granittoa, 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 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

Geruza bakarrekoa, 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 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... beiraztatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

II motako arotz lanak.

Zuraren koloreko aluminio lakatua (zuraren imitazioa) eta bestelako kolore zailekoak, esaterako urdina, berdea eta gorri ingelesa, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

III motako arotz lanak.

Aluminio anodizatua, zuri edo beste kolore argietan lakatutako aluminioa eta PVC-a, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

Margotzeko zura, modu sinplean esmalteekin margotutako edo tindatutako eta bernizatutako zura, beiratzatu bikoitzarekin eta zubi termikoaren hausturarekin.

IV motako arotz lanak.

Aluminio anodizatua, zuri edo beste kolore argietan lakatutako aluminioa eta PVC-a, beiratzatu bikoitzik gabea (baina bai beira bikoitzarekin) eta zubi termikoaren hausturarik gabe.

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

V motako arotz lanak.

Burdin margotuzko metala.

# TXOSTEN TEKNIKOA

### BALIOEZTAPEN TXOSTENA

Iruña Oka udalerriko lurzuaren eta eraikuntzen balioeztapan txostena oinarri hauekin egin da:

Lurzoria eta eraikinak balioztatze arau teknikoak eta haien balioen esparru taula, hiriko ondasun higiezin katastro balioa zehazteko, Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuak onartuak.

Udalerriko indarreko hirigintza, behin betiko onartutakoa berrikuspenekin batera.

### ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioa behar bezala dago finkatua, lehenik, Eraikuntzaren Oinarriko Moduluaren (EOM) bitartez, zeina 2014ko Balorazio Arau Teknikoen bidez onartu baitzen eta Arabako Lurralde Historiko osorako 595,00 €/m<sup>2</sup> izango zela finkatu baitzen, eta, bigarrenik, kategorien, kalitateen, antzinasunaren, kontserbazio egoeraren eta abarren koefizienteen taulen bitartez, zeinak dagozkien eranskinetan jasotzen baitira..

### LURZORUAREN BALIOA

Lurzoruaren balioa finkatzeko, urrats hauek eman dira:

#### **Hiri ondasun higiezin gaineko zergaren peko lurzoria zedarritzea**

Hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarri programatua udalerriko indarreko hirigintzaren arabera geratzen dira zedarriturik, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren Legearen arabera ere.

Lurzoru ez urbanizagarrian, eraikinek okupatutako lurzoria besterik ez da egongo hiri ondasun higiezin gaineko zergaren pean. "Lurzoru barreiatua" deritza horri, eta 999 zerga eremua egotzi zaio, txostenean aipatu diren erabilerengatiko balio jasanaraziekin.

Udalerriko ondasun higiezin gaineko zergari lotuta dagoen hiri lurzoruaren egungo onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreara egokitzeko, zedarriztapan berri bat egin da Foru Gobernu Kontseiluaren 444/2024 Erabakia uztailearen 23koa, bitartez behin betiko onestu dena.

#### **Merkatu azterlana**

Lehenengo neurri gisa merkatu azterlana egitea planteatzen da, ondasun higiezin uneko ekonomia egoera ulertu eta beharrezkoak diren kalkuluak egin ahal izateko, txosten honetan agertzen diren eremu fiskal ezberdinen lurzoruaren oinarriko balioak zehazte aldera.

Balio jasanarazi eta unitario horiek lortzeko, egindako merkatu azterlanak etxebizitza kolektiboak eta familia bakarrekoak, landa-tipologiako etxebizitzak, trastelekuak,

garajeak, merkataritza-lokalak, eraiki gabeko orubeak eta bestelako eraikuntza-tipologiak aztertu ditu. Azterlana 2023 urteari eta 2024 urteko parteari dagozkien laginak erabiliz egin da, baina aurkitutako lagin kopuru murrizta dela eta (eskaintza eta transmisio balioak), egokitzat jo da 2020 eta 2022 urteen bitartean jasotako laginak ere kontuan hartzea, kasuan kasuko koefiziente zuzentzaileak aplikatuz.

Merkatu azterketa horrek erakutsi du, lehenik, epe horretan higiezin salerosketan mugimendu txikia izan dela.

Era berean, salerosketa askorik izan ez denez, hurbileko udalerrietako antzekoa izatea erabaki da.

### **Balioak zonifikatzea**

Aurreko txosteneko zonifikaziotik abiatuta, beste bat egin da, Balorazio Arau Teknikoetako eta indarreko hirigintzako aprobetxamenduan oinarrituta, eta zona bakoitzean hainbat lagin hartu ziren helburu hauek betetzeko:

a) M2-ren BJO kalkulatzeko, etxebizitza kolektiboetako lurzorua dagoen zona bakoitzean (bizitegi kalifikazioa, merkataritzakoa, bulegoetakoak, garajeetakoak, ekipamendurakoak,...) OUB lortzea gainerako eremu guztietan, kalifikazio berarekin.

b) Objektotasunez haztatzea zonifikazio irizpidea, eta lurzoruaren balioen zerga zonifikazio bat lortzea.

Balioztapen txosten berria ere indarrean dagoen hirigintzan oinarritzen denez eta hor gehieneko dauden eraikinak onesten direnez, bere garaian egindako hasierako zonifikaziotik abiatzen da.

Zerga zona horiek bereizteko kontuan hartzen diren elementuak dira: hirigunetik hurbil egotea; lurzoruaren sailkapena (hirikoa, urbanizagarria, ekipamendukoa, sistemetakoa, etabar); hirigintzak emandako eraikigarritasuna edo aprobetxamendua; erabilera orokor nagusia; aldameneko ingurunea; aurrekoetan ezarritako zonekiko alderatzea.

IV. eranskinean, bakoitzean esleitutako balioekiko zerga zonak jasotzen dira.

IV. eranskinean agertzen diren datu guztiak katastroko baloraziorako baino ez dira erabiliko, eta aipatzen den eremuko parametro haztatu orokorrak hartu dira kontuan. Katastroko balorazio-zonari aplikatu beharreko balioa lehentasunezko erabilera eraikigarria edo eraikia izanik, datu horiek 55/2014 Foru Dekretuak onartutako koefizienteak aplikatzeko hartu dira, eta ez dute eskumenik hirigintza-helburuetarako eta ez dira lotesleak udal-lizentzietan

Era berean, lurzati batzuk birkokatu dira aurreko txostenean esleitutako zonez bestelako barruan, eraikuntza antzekotasunak eta merkatu azterketaren barruan lurzoru balio antzekoak dituztelako.

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

Era berean, ez dira sartuko merkataritzarako edo industriarako zerga zonetan erabil hori, bai plangintzan bai errealitatean, ez daukan partzelik.

Zuzkidura edo ekipamendu-lurzoruaren azpian dauden garajeei, eraikuntza gauzatu ondoren, atxikita dauden inguruko bizitegi-eremuari dagokion zona eta garajeetarako lurzoria baloratzeko irizpidea aplikatuko zaizkie.

Eraikinak IV. eranskinean zehaztutako hiri-eremu fiskal batean sartuta egongo dira, eta lurzoruaren zonakatzea aldatu ahal izango da eraitsi egiten bada.

Lurzoruak birzatatzean eta eraikinak gauzatzean, zerga-eremua aldatu ahal izango da, helburuko eremuen antzeko aprobetxamenduak dituen gauzatzeak eraginda. Eremuz aldatuko dira etxebizitza kolektiboko eraikuntzak gauzatzen diren lurzatiak, baldin eta txosten hau onartzean beste helburu edo erabilera misto batzuetarako eremuetan badaude.

Garatzen ari diren lurzorueterako 18., 19., 22. eta 24. eremu fiskalak sortu dira. Lurzoru horiek bereizi egiten dira transmisioetan gutxien mugitzen diren eremuetatik. Hainbanaketa egin ondoren lurzoru horiek askotariko destinoak izango dituztenez, eremu horietan egongo dira hirigintza-tresnak garatu eta birpartzelazioa gertatzen ez den bitartean. Lurzati bakoitzaren xedea bizitegirako, ekipamendurako eta abarretarako bakarrik denean, dagokion eremua esleituko zaie, katastroko balorazio egokia egiteko.

Txosten hau onartu ondoren hiri-lurzoruaren mugaketan egiten den edozein aldaketa udalerrian indarrean dauden balorazio-irizpidez kutsatuko da.

**DOKUMENTAZIO**  
**GRAFIKOA**









