



## **ZALDIBIAKO UDALERRIKO HIRITAR IZAERA KO** **ONDASUN HIGIEZINEN LURZORUAREN ETA** **ERAIKINEN BALIO PONENTZIA**

### **SARRERA**

Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinak gainerako Zergari buruzkoak, 6. artikuluan dioenez, zergaren oinarri ezargarria ondasun higiezinak balioaz osatuta dago. Higiezinak balioa beren balio katastrala izango da, eta merkatuko balioa erreferentziatzen hartuta finkatuko da, inoiz ere merkatuko balio hori baino handiagoa izan gabe.

Horretarako eta aldez aurretik, higiezin hiritartzat hartutako ondasunak zehaztuta daude foru arau horretako 2. artikuluan. Honako hauek dira:

Lurzoru hiritarra. Halakotzat hartuko da:

- a) Hirigintzako plangintzan hiritar, hiritartu edo baliokide gisa sailkatuta edo definituta dagoena.
  - b) Hiritargaitzat hartutako lursailak edo, bestela, lurralde eta hirigintza antolaketako tresnak lurzoru hiritartu bihurtzea aurreikusi edo baimentzen duten lurzoruak, betiere espazio alor edo barruti mugatuetan sartuta badaude, bai eta mota horretako gainerako lurzoruak ere horiek garatzeko zehaztapenak ezartzen dituen hirigintza tresna onartzen denetik aurrera.
  - c) Nekazaritza alorreko legerian jasotakoaren kontra zatikatzen diren lursailak, betiere zatikatzeko nekazaritza erabilera desitxuratzeko badu eta horrek ez badakar haien izaera landatarra zerga honen ondorioetarako baizik aldatzea.
2. Eraikin hiritarrak, hurrengo hauek hartuko direlarik horrelakotzat:
- a) Eraikinak, eraikitzeak erabili diren osagaiak, kokatuta dauden lekuak, jasoak diren lurzoru mota eta izango duten erabilera edozein direlarik ere, eraikieragatik garraiatu badaitezke ere eta kokatuta dauden lursailak eraikinaren jabearena ez bada ere eta, beraiekin parekatu daitezkeen merkataritza eta industria instalazioak, hala nola dikeak, biltontziak eta karga-tokiak.
  - b) Hiritartu eta hobetzeko obrak, hala nola lur berdinketak eta estali gabeko eremuak erabiltzeko egiten direnak. Halakotzat hartuko dira azoka esparruak, aire zabaleko gordailuak, ur presak, ur jauziak, urtegiak (azken hirurotan, ondoak barne), kirol zelai eta instalazioak, kaiak, aparkalekuak eta eraikinei erantsitako guneak.
  - c) 3. artikuluan landatar gisa kalifikatu ez diren gainerako eraikinak.

Baloratu beharreko ondasunak zehaztu ondoren, foru arau horrek 7. artikuluan dioenez, ondasun horien balio katastrala lurzoruaren balioaz eta eraikinak balioaz osatuta egongo da. Lurzoruaren balioa kalkulatzeko, berari dagozkion hirigintza



arloko zirkunstantziak hartuko dira gogoan. Eraikinen balioa kalkulatzeko, hirigintza eta eraikuntza arloko baldintzak ez ezik, izaera historiko-artistikoa, erabilera edo xedea, beraien kalitatea eta antzinatasuna eta eragina izan dezakeen beste edozein faktore ere hartuko dira gogoan.

Foru arau horrek 11. artikuluan Gipuzkoako Foru Aldundiari ematen dio balio ponentziak prestatzeko eskumena. Izan ere, irizpideak eta balorazio taulak, indarrean dagoen hirigintza antolamenduan mugarritzen den hiri lurzorua, eta balio katastralak finkatzeko beharrezkoak diren bestelako elementuak bertan jasoko ditu ponentzietan Aldundiak.

Bestalde, eta 12/1989 Foru Arauan xedatutakoa garatuz, urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua eman zen, hain zuzen ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzen duena. Aipatu foru dekretuak I. tituluan prozedura hori zehaztu du, eta balio ponentziei buruzko araudia aurkitu daiteke. Zehazki, foru dekretu horrek 8. artikuluan balio ponentzien edukia, prestaketa eta onarpena arautu ditu. Bertan xedatuenez, balio ponentziak lurzoruaren eta eraikinen balioak jasotzen dituzten dokumentu administratiboak dira, bai eta haien lurralde barrutian aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak ere. Era berean, balio ponentziekin batera, merkatuko azterketen analisi eta ondorioak aurkeztuko dira aparteko agiri batean.

Bestetik, 6/1999 Foru Dekretuak 9. artikuluan xedatzen duenez, balio ponentziek zona eta, hala dagokionean, azpizona katastraletan banatuko dute lurzoru hiritarraren mugaketa bakoitzaren lurralde barrutia. Era berean haietako bakoitzarentzat zehaztuko dira lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriak eta, hala dagokionean, eraikuntza kostuak. Aipatutako zonek, lehenago poligono fiskalak zirenekin badute zerikusirik

Gauzak horrela, esan behar da 12/1989 Foru Arauak 12. artikuluan dioenez balio katastralak Gipuzkoako Foru Aldundiak aldaraziko ditu, ofizioz edo udalak eskatuta, beti ere hirigintza arloko planeamenduak edo beste edozein zirkunstantziak agerian uzten badute balio horien eta merkatuko balioen artean diferentzia nabarmenak daudela. Aldaketa hori egin ahal izateko ezinbestekoa izango da balio ponentzia berriak prestatzea edo, hala badagokio, indarrean daudenak aldatzea, lehenago aurreikusitakoaren arabera.

Egun, balio katalaren azken berrispenetik 12/1989 Foru Arauak ezarritako epea gaindituenez, beharrezkoa da Gipuzkoako hiri izaerako ondasun higiezin balio katastrala berriskustea. Horretarako, Gipuzkoako udalerrri guztietako balio ponentzia berriak prestatu behar dira.

## **XEDEA**

Gauzak horrela, balio ponentzia honen xedea irizpideak, balorazio taulak eta indarrean dagoen hirigintzako antolamendua jasotzea da. Horretarako, **ZALDIBIAKO** udalerriko lurzoru hiritarra eta ondasun higiezin hiritarren balio katastralak finkatzeko behar diren gainerako elementuak mugatuko dira.



Horrela, ponentzia honen edukiak ondoko informazio atalak izango ditu:

- Udalerrri horretan indarrean dagoen hirigintza antolamenduari buruzko informazioa.
- Lurzoru hiritarraren mugaketa.
- Lurzoru hiritarraren banaketa zona eta azpizona katastraletan
- Zona eta azpizona katastral bakoitzeko lurzoruaren eta eraikinen balio taulak.
- Balorazio irizpideak.
- Udalerrri horretako ondasun higiezinaren balio katastralak finkatzeko behar diren gainerako elementuak.

## **UDALERRIAREN EZAUGARRIAK**

Zaldibiako udalerriak, bataz beste, 1.574 biztanle ditu eta udalerriaren azalera 16,23 km<sup>2</sup>-koa da.

Guztira 310 lursail hiritar ditu. Horietatik 126 hiritar izaerako lurrean daude. Gainerako 184ak, aldiz, landalur izaerako lurrean dauden eraikin hiritarrak dira.

Indarrean dauden finka hiritarrak 1.451 dira. Horietatik 1.200 hiritar izaerako lurrean daude. Gainerako 251 finka landalur izaerako lurrean dauden eraikin hiritarrak dira.

## **INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA**

Udalerrrian indarrean dagoen hirigintza antolamendua ondorengo dokumentuetan oinarrituta dago:

- Zaldibiako Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina, Diputatu Kontseiluak 1999ko uztailaren 27an onartua.
- Zaldibiako 4. Area Hiritarreko 4.2 Jardun Unitateari dagokion Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, Diputatu Kontseiluak 2005eko ekainaren 28an onartua.
- Zaldibiako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa (Hilerria-Gizarte Ekipamenduko Sistema Orokorra lekuz aldatzea eta mugatzea), Diputatu Kontseiluak 2007ko ekainaren 19an onartua.
- Zaldibiako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, hirigintzako zenbait esku-hartze eremuei, lurzoru hiritarrezinaren araudiari eta katalogoari dagokiena, Diputatu Kontseiluak 2008ko ekainaren 17an onartua.



- Zaldibiako Ibarguren Azpi 8. hirigintzako esku hartze areari eta 14. Hirigintzako Esku Hartze Arearen alboko Espazio Libreen Sistema Orokor berriaren mugaketari dagozkien Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, Diputatu Kontseiluak 2009ko martxoaren 17an onartua.
- Zaldibiako «Bekozelaia» eremuari dagokion Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa Zehatza, Diputatu Kontseiluak 2009ko martxoaren 17an onartua.
- 1., 4., 8. eta 9. hirigintzako esku-hartze areei eta araudi orokorreko 3.1.5 artikuluari dagokien Hiri Antolaketako Arauetako Elementuen Aldaketa, Diputatu Kontseiluak 2012ko ekainaren 12an onartua.

## **LURZORU HIRITARRAREN MUGAKETA**

Udalerrian indarrean dagoen hirigintzako planeamenduaren arabera lurzoru hiritarraren mugaketa jaso da. Mugaketa hori ponentzia honen **I. Eranskinean** jasota geratu da dokumentu grafiko gisa.

## **ZATIKETA ZONA ETA AZPIZONA KATASTRALETAN**

Udalerriko lurzoru hiritarra mugatu ondoren, zona eta azpizona katastraletan zatitu da, irizpide hauek erabilita:

- a) Merkatuaren funtzionamendu homogeneo orokorra, produktu inmaterialioei nahiz balioen erakuntza prozesuei dagokienez.
- b) Hirigintzako sailkapena eta kalifikazioa.
- c) Lurzoruaren hirigintza aprobetxamendua.
- d) Banaketa-alderdien eta jardun unitateen mugaketa.
- e) Hirigintzako antolamenduak dakartzan betebeharren betetze maila.
- f) Homogeneitatea ondare eraikiaren erabilerei eta tipologiari dagokienez.
- g) Zerbitzuen, ekipamenduen eta zuzkidura hiritarren kalitatearen antzekotasuna.

Zona eta azpizona katastraletan zatitzeko irizpideei jarraiki, udalerrian indarrean dagoen hirigintzako antolamendua aztertu da, hirigintza sailkapenari eta erabilera eta tipologien esleipenaren arabera barrutiak zehazteari dagokienez.

Lurzoru hiritarrean ohiko erabilerengatik hirigintzako antolamenduan produktu inmaterialio berezituaren tipifikazioari dagokienez zehaztuta dauden barrutiak: etxebizitzagune intentsiboa, etxebizitzagune isolatua, merkataritzagunea, bulegoak, industriagunea... Barruti horietatik abiatuta, zona katalak mugatu dira kontuan



hartuta merkatuko batez besteko balioak, zerbitzuen eskaintza eta kalitatea, ekipamenduak eta zuzkidurak. Era berean, hiriaren antolaera kualifikatu edo kaltetzen duten elementuak atzeman dira, zona katastral bakoitzaren berezko erabilera nagusirako oinarritzko balio eragingarri uniforme bat zehaztu ahal izateko.

Hainbat zona katastraletan, berezko erabilerarekin bateragarriak diren bestelako erabilera batzuk ahalbideratzen dituen antolamendua dagoenean (batez ere merkataritza erabilera etxebizitza erabilerarekin), erabilera bateragarri horretarako oinarritzko balio eragingarri uniformeak duten barruti moduan identifikatu dira azpizona katastralak.

Lurzoru hiritargaien, hirigintzako antolamenduaren garapen maila edozein izanik ere, hartan zehaztuta datozen alorrekin eta jardun unitateekin identifikatu dira zona katastralak.

Ponentzia honen **II. eta III. eranskinetako** dokumentuetan jasota daude zona eta azpizona katastral horiek (bai eta ponentziaren **IV., V. eta VI. eranskin moduan** jasotako agirietako balio tauletan ere. Dokumentu grafikoan eta balio taulen artean desadostasunen bat izanez gero, lehendabizikoak gailenduko dira beti ere).

## **BALIO TAULAK**

Udalerriko hiritar izaerako lurra zona eta azpizona katastraletan banatu ondoren, haietako bakoitzarentzat lurraren balioak eta eraikinen kostuak finkatu dira.

Balio horiek ponentzia honen **IV., V. eta VI. eranskin** moduan ageri diren tauletan jaso dira.

Balorazio tauletan, etxebizitza, merkataritza, bulego eta industria erabileraren lurzoruaren balio eragingarriak jasota daude zona eta azpizona katastral bakoitzerako. Era berean, erabilera desberdinen eraikuntza kostua ere sartuta dago, nahiz eta azken hori zonetan zatitu udalerrian haietako bakoitzerako balio diferentziak dauden kasuetan bakarrik.

Merkatu inmobiliarioaren azterketatik eratorri dira lurzoruaren balio eragingarriak, 6/1999 Foru Dekretuak 11. artikuluan jasotakoa aplikatuta, modu nahikoan adierazgarria zen merkatuko lagin kopurua zuten zonetan. Merkatuko lagin nahikorik ez zuten zonetan oinarritzko balioak zehazteko, beste zona batzuetako merkatuko balioetatik abiatu da, eta diferentzia fisikoak eta lokalizazio diferentziak haztatu dira elkarrekin.

Era berean, merkatuko azterketatik tipologia desberdinetarako eraikuntza kostuak lortu dira, eraikuntza kalitate desberdinak kontuan hartuz eta, azterketa horretatik ondorioztatu daitekeenez, askotan lotuta daude zona horretako lurzoruaren balioarekin.



## **BALORAZIO IRIZPIDEAK**

Ondasun higiezinaren balio katastrala lurzoruaren balioaz eta, eta horrelakorik badago, eraikuntzen balioaz osatuta dago.

Lurzoruaren balioa eta eraikuntzen balioa kalkulatzeko, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzen duen urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretuko balorazio irizpide eta koefizienteak erabiliko dira.

Ondasun higiezin guztietarako irizpide horiek orokorrak dira, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko Foru Arauak 2. artikuluan jasotakoaren arabera.

### *I. Lurzoruaren balioa*

#### **A) Oinarrizko balio eragingarria.**

1. Lokal bateko lurzoruaren balioa (BE) lortzeko, lurzoruaren oinarrizko balio eragingarria bere azalera homogeneizatuari (AH) aplikatuko zaio. Lurzoruaren oinarrizko balio eragingarria lokalaren helburuaren eta udalerrian duen kokapenaren arabera (foru dekretu honetako **III. eranskinean** jasotakoari jarraiki) finkatuko da, eta eraikuntzan duen kokapenaren arabera zuzenduko da (KL).

2. Lokaletako lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$LB = BE \times KL \times AH$$

3. Lurzoruaren oinarrizko balio eragingarria (BE) honako hau izango da, lokalaren erabilpen egokienaren eta ondasun higiezinaren kokapenaren arabera:

a) Eragin industrialaren balioa (BEI), industriagune edo zerbitzugune batean kokatutako industria, merkataritza edo bulego eraikuntza baten barruan dauden lokaletan (**VI. eranskina**).

b) Eragin komertzialaren balio (BEM), etxegune baten barruan merkataritza eraikuntza batean dauden lokal guztietan. Era berean, etxeguneen barruan dauden etxebizitza eraikuntzetan ere aplikatuko da balio hori, baldin eta kalerako irteera zuzena badute eta behe solairu, erdisoto edo sotoan badaude (**V. eranskina**), salbu etxebizitza edo garaje helburua duten lokalak direnean. Lokalaren fatxadako aurrealdeak merkataritza erabilerako balio eragingarri desberdinak dituzten kale batera baino gehiagotara ematen badu, haietako handiena aplikatuko da.

c) Eragin erresidentzialaren balioa (BEE), etxebizitza, trasteleku, bulego edo beste edozein helburu duen etxegunean kaleko irteera zuzenik gabe kokatutako lokaletan (**IV. eranskina**).

4. Aurreko paragrafoetan aipatutako helburuez bestelakoa duten lokaletan edo etxe, merkataritza, industria edo bulego erabileraz bestelako erabilerako eraikuntzetan dauden lokaletan, lurzoruaren balio eragingarria (BE) etxebizitza edo industriarako



balio eragingarriarekin parekatuko da, etxegune edo industriagunearen barruan eta eraikuntzan duen kokapenaren arabera.

5. Hirigintza antolamenduan zuzkidura erabilera pribatuari lotutako lur-zatietan dauden lokaletan, lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria hirigintzako antolamenduan finkatutako ponderazio koefizientearen bitartez ( $K_p$ ) zuzenduko da edo, horren ezean, balorazio katastralaren ponentzian finkatutakoaren bitartez.

### **B) Lurzoruaren balioa orube hutsetan eta lurzoru hiritarreko terrenoetan.**

1. Orube hutsetan, lurzoru hiritarreko terrenoetan eta hirigintzako egoera dela medio orube hutsekin parekatu daitezkeen lur-zatietan lurzoruaren balioa lortzeko, erabilerari dagokion lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria aplikatuko zaio metro karratu eraikigarritan neurtutako lur-zatiaren hirigintza aprobetxamendu (HP) ebaluagarriari, erabilera desberdinak kontuan hartuta (babes ofizialeko etxebizitza, merkataritzako lokala, sestra azpiko lokala...). Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriari koefiziente zuzentzaile bat (KH) aplikatuko zaio lur-zatiaren hirigintza kokapenaren arabera.

2. Orube hutsetan eta lurzoru hiritarreko terrenoetan lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$LB = BE \times KH \times HP$$

3. Hirigintza aprobetxamendu ebaluagarria hiri antolamenduak lursailaren jabeari onartutakoaren baliokidea izango da.

### **C) Terrenoetako lurzoruaren balioa lurzoru hiritargai edo hiritargarrian.**

1. Lurzoru hiritargai edo hiritargarrietan kokatuta dauden terrenoetako lurzoruaren balioa lortzeko, erabilerari dagokion lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria metro karratu eraikigarrietan neurtutako lur-zatiaren hirigintza aprobetxamendu (HP) ebaluagarriari aplikatuko zaio, erabilera desberdinak kontuan hartuta (babes ofizialeko etxebizitza, merkataritzako lokala, sestra azpiko lokala...). Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriari koefiziente zuzentzaile bat (KHg) aplikatuko zaio lur-zatiaren hirigintza kokapenaren arabera.

2. Lurzoru hiritargai edo hiritargarrietan kokatuta dauden terrenoetan lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$LB = BE \times KHg \times HP$$

3. Hirigintza aprobetxamendu ebaluagarria hiri antolamenduak lursailaren jabeari onartutakoaren baliokidea izango da.



#### **D) Lurzoruaren balioa jabetza kentzeko dauden lur-zatietan nahiz herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan.**

1. Jabetza kentzeko dauden lur-zatietan, herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan lurzoruaren balioa lortzeko, lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria metro karratu eraikigarrietan neurtutako lur-zatiaren aprobetxamendu ebaluagarriari (PZ) aplikatuko zaio, lur-zatiaren zonan nagusia den erabilera kontuan hartuta.

Lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriari koefiziente zuzentzaile bat aplikatuko zaio (KH edo KHg) lur-zatiaren hirigintza egoeraren arabera.

2. Kasu horietan lurzoruaren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

Lurzoru hiritarreko lur-zatiak direnean:

$$LB = BE \times KH \times PZ$$

Lurzoru hiritargai edo hiritargarriko lur-zatiak direnean:

$$LB = BE \times KHg \times PZ$$

3. Hirigintza aprobetxamendu ebaluagarria hirigintzako antolamenduan finkatuko da.

4. Antolamendurik izan ezean edo horretan irabazizko aprobetxamendurik esleitzen ez bada, aprobetxamendu ebaluagarria hauex izango da: azalera eraikiko 0,2 metro karratu, lurzoruaren metro karratu bakoitzeko.

5. Jadanik badiren eta kontsolidatuta dauden herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan, balorazio katastralaren ondorio bakarrerako, aprobetxamendu ebaluagarri hau hartuko da kontuan: partzelaren eraikigarritasun fisikoa, gehienez azalera eraikiko 0,2 metro karratu, lurzoruaren metro karratu bakoitzeko izanik.

## *II. Eraikinen balioa*

#### **A) Balioaren kalkulua.**

1. Oro har eraikuntzaren balioa (EB) lortzeko, metro karratu eraiki bakoitzeko pezeta-eurotan neurtutako eraikuntza kostuei (EK) eta sustapen gastu eta onurei azalera homogeneousatua (AH) aplikatuko zaie. Hori guztia eraikuntzaren antzinatasunaren bidez zuzenduko da (1-G).

Sustapen gastuak lurzoruaren balioaren eta eraikuntza kostuaren 100eko 15arekin parekatuko dira, eta sustapen onurak lurzoruaren balioaren, eraikuntza kostuaren eta sustapen gastuen 100eko 20koak izango dira.

2. Lokalen eraikuntza balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$EB = \{EK \times AH + 0,38 \times [(EK \times AH) + LB]\} \times (1-G)$$



Formula garatuz gero, hona hemen emaitza:

$$EB = (1,38 \times EK + 0,38 \times BE \times KL) \times (1-G) \times AH$$

3. Etxebizitza eraikuntzetan eragin komertzialaren balioa aplikagarria zaien lokalen kasuan, ez da koefiziente zuzentzailea (1-G) aplikatuko eraikuntzaren aintzinasunaren arabera.

4. Salbuespen gisa (lur-zatian dagoen industria bakarrean, eraikinak dituen lurzoru hiritar edo hiritargaiko terrenoetan, herriko sistemetan, eraikuntzak dituzten auzoko zuzkidura publikoetan eta hirigintza probetxamendua konputatzen ez duten hiritartze edo eraikitze obretan), eraikuntza balioa lehengoratzeko kostuaren berdina izango da, eta metro karratu eraiki bakoitzeko pezeta-eurotan neurtuko diren eraikuntza kostuei (EK), 1,15 koefizientearekin zuzenduta, azalera eraikia (AE) aplikatuz lortuko da. Eraikuntzaren antzinasunaren arabera zuzenduko da.

Lehengoratzeko kostua lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$EB = EK \times 1,15 \times EA \times (1-G)$$

#### **B) Eraikuntza kostuak.**

1. Eraikuntza balioa kalkulatzeko, lokalen eraikuntza kostua (EK) lokalaren kokalekuari dagokion eraikuntzaren erabilera, eremua eta motaren arabera izango da.

Merkatu inmobiliarioari buruz egindako azterketen ondorioz, ponentzia honen **VII. eranskinean** jasotako eraikuntza kostuak (EK) atera dira.

2. Etxe, merkataritza eta bulego erabilerako eraikuntzetan, lokalen eraikuntza kostua desberdina izango da horiei emandako helburuaren eta eraikuntzek udalerrian duten kokapenaren arabera.

### *III. Azalera homogeneizatua, azalera eraikia eta koefiziente zuzentzaileak.*

#### **A) Azalera homogeneizatua eta azalera eraikia.**

1. Azalera homogeneizatua (AH) lortzeko, azalera eraikitik (AE) edo, horren ezean, erabilera erabilgarritik (Aer) abiatu behar da, elementu komunen zati proportzionala barne. Lokalaren azalera ponderatzen du merkaturako azterketan eraikuntzaren helburu eta tipologiaren arabera lokal mota bakoitzarentzat definitzen den azalera estandarrari dagokionean.

2. Azalera eraikitze hartuko da eraikuntza baten perimetroaren parametroen kanpoko lerroaren barruan eta, hala dagokionean, mehelinen ardatzen barruan sartuta dagoen azalera, barruko patioen azalera kenduta.



Estalita dauden balkoiak, terrazak, ataripeak eta antzeko gainerako elementuetan, beren azaleraren 100eko 50a konputatuko da, salbu lau orientazioetako hirutan itxita badaude. Azken kasu horretan, 100eko 100ean konputatuko dira.

Etxebizitza erabileran ez dira azalera eraiki moduan konputatuko 1,50 metrotik beherako altura duten espazioak.

3. Azalera homogeneousatua lortzeko, ondoko formulak erabiliko dira:

A) Etxebizitzak, bulegoak eta barruko lokalak familia anitzeko etxebizitza-eraikuntzan eta etxegune bateko bulego eraikuntzan.

$AH = 29 + (0,68 \times AE)$ , gehieneko AH  $1,5 \times AE$  izanik.

$AH = 31 + (0,85 \times Aer)$ , gehieneko AH  $1,6 \times AE$  izanik.

B) Trastelekuak familia anitzeko etxebizitza eraikuntzan.

$AH = AE \times \{ 7 / (AE + 5) + 0,4 \}$

$AH = Aer \times \{ 7 / (Aer + 5) + 0,6 \}$

C) Familia bakarreko etxebizitzak (azalera komunik gabe: ataria, eskailerak).

$AH = 28 + (0,66 \times AE)$ , gehieneko AH  $1,5 \times AE$  izanik.

$AH = 29 + (0,78 \times Aer)$ , gehieneko AH  $1,6 \times AE$  izanik.

D) Trastelekuak familia bakarreko etxebizitza-eraikuntzan.

$AH = AE \times \{ 7 / (AE + 5) + 0,4 \}$

$AH = Aer \times \{ 7 / (Aer + 5) + 0,5 \}$

E) Behe solairuko, erdisotoko eta sotoko lokalak, kaleko irteera zuzenarekin, etxegune batean.

$AH = 26 + (0,65 \times AE)$ , gehieneko AH  $1,5 \times AE$  izanik

$AH = 26 + (0,68 \times Aer)$ , gehieneko AH  $1,6 \times Aer$  izanik.

Behe solairuko edo erdisotoko lokalak solairuartekoa edota sotoko lokala badu, azalera homogeneousatua lortu aurretik behe solairuko edo erdisotoko lokalaren azalerari gehitu behar zaio solairuartekoaren azalera, 0,40 koefizientearen bidez zuzenduta, edota sotoaren azalera, hala dagokionean, 0,30 koefizientearen bidez zuzenduta.

F) Barruko lokalak merkataritza eraikuntzan etxegune batean.

$AH = 30 + (0,86 \times AE)$ , gehieneko AH  $1,5 \times AE$  izanik.

$AH = 30 + (0,90 \times Aer)$ , gehieneko AH  $1,6 \times Aer$  izanik.



G) Industria, merkataritza eta bulego lokalak industriagune batean.

$SH = 30 + (0,92 \times AE)$ , gehieneko AH  $1,5 \times AE$  izanik.

$SH = 30 + (0,97 \times Aer)$ , gehieneko AH  $1,6 \times Aer$  izanik.

Lokal industrialak solairuarterko, goi solairuko edota sotoko lokala badu, azalera homogeneizatua lortu aurretik lokalaren azalerari gehitu behar zaio solairuarterkoaren edo goi solairuaren azalera, 0,70 koefizientearen bidez zuzenduta, edo sotoaren azalera, hala dagokionean, 0,30 koefizientearen bidez zuzenduta.

4. Ponentziako 4 atalean aipatutako kasu berezietan, lehengoratzeko kostua kalkulatzeko azalera eraikia (AE) ezagutzen ez denean, azalera erabilgarritik (Aer) abiatuta egingo da kalkulua, formula hauek erabiliz:

$AE = Aer \times 1,30$ , familia anitzeko etxebizitza eraikuntzan dauden lokal eta etxebizitzetan, salbu behe solairuan eta sotoko solairuan daudenak, kaleko irteera zuzenarekin.

$AE = Aer \times 1,20$ , familia bakarreko etxebizitza eraikuntzan dauden lokal eta etxebizitzetan.

$AE = Aer \times 1,05$ , gainerako lokaletan.

## **B) Lurzoruaren balioaren koefiziente zuzentzaileak.**

Lurzoruaren merkatuaren berezitasunen ondorioz, merkatu inmobiliario osoaren barruan berezi egiten dutenez, ondoko koefiziente zuzentzaileak aplikatzen zaizkie, beharrezkoa denean, lurzoruaren oinarritzko balio eragingarriari:

1. Lokalak direnean, hona hemen koefiziente zuzentzaileak:

$KL = 1,00$ , oro har.

$KL = 0,35$ , trastelekuetan.

$KL = 0,30$ , sotoko solairuan kokatutako lokaletan, salbu industria eta merkataritza eraikuntzetan.

$KL = 0,70$ , barruko lokaletan etxebizitza eta merkataritza eraikuntzetan.

$KL = 0,70$ , etxegune batean bulego erabilerako eraikinetan dauden bulegoetan, behe solairuan edo erdisotoan dauden eta kaleko irteera zuzena duten lokalak ezik.

$KL = 0,80$ , behe solairuan edo erdisotoan dauden edo txapitula erakoak diren etxebizitzetan, familia anitzeko etxebizitzaren tipologian.

$KL = 0,80$ , 4. edo goragoko solairuetan dauden lokaletan, igogailurik gabeko etxebizitza eraikuntzan.



$KL = 1,10$ , behe solairuan dauden lokaletan, kaleko irteera zuzenarekin, bi kaleren arteko ertzean, etxegune batean.

$KL = 1 - G$ , antolamenduz kanpoko eraikuntzetan dauden lokaletan, baliogalerako taulen arabera kalkulatuta.

$KL = K_p$ , hirigintzako antolamenduan zuzkidura erabilera pribatuetarako finkatu den ponderazio koefizienteak.

Barruko lokaletan koefiziente zuzentzailea aplikatzearen ondorioetarako, etxebizitza eraikuntzako barruko lokaltzat hartuko da fatxadaren aurrealdean baorik ez duena. Merkataritza eraikuntzan barruko lokaltzat hartuko da solairuetan kokatuta dagoena kaleko irteera zuzena izan gabe.

Lokal berean egoera desberdinengatik  $KL$  koefiziente desberdinak aplika daitezkeenean, horietako txikiena aplikatuko da. Kasu guztietan, koefiziente hori  $K_p$  eta  $(1-G)$  koefizienteekin bateragarria izango da.

2. Orube hutsak eta lurzoru hiritarreko terrenoak direnean, ondoko koefiziente zuzentzaileak erabiliko dira:

$KHg = 0,90$ , oro har.

$KHg = 0,50$ , barne eraberrikuntzako planaren onarpenik gabe edo, konplitu behar direnean, onurak eta betebeharrak hainbanatu gabe dauden terrenoetan, aldi batean eraikiezinak diren orubeetan eta industria bakarreko lur-zatietan.

3. Lurzoru hiritargaian dauden terrenoak direnean, ondoko koefiziente zuzentzaile hauek erabiliko dira:

$KHg = 0,10$ , alorreko plana onartu gabe.

$KHg = 0,30$ , alorreko plana onartuta, baina onuren eta betebeharren hainbanaketa onartu gabe.

$KHg = 0,60$ , onuren eta betebeharren hainbanaketa onartuta, baina hiritartze proiektua onartu gabe.

$KHg = 0,90$ , hiritartze proiektua onartuta.

### **C) Koefiziente zuzentzailea eraikuntza balioaren galeragatik.**

$(1-G)$  koefiziente zuzentzailea eraikuntzak urtetan duen aintzinasunaren arabera eta eraikuntzaren erabilera nagusiaren arabera zehaztuko da. Hona hemen:

| A          | I. MOTA                      | II. MOTA                     | III. MOTA                    |
|------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ( Urteak ) |                              |                              |                              |
| 0 – 10     | $1,000 - ( 0,015 \times A )$ | $1,000 - ( 0,040 \times A )$ | $1,000 - ( 0,040 \times A )$ |



|         |                            |                            |                            |
|---------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 11 – 20 | $1,000 - (0,015 \times A)$ | $0,800 - (0,020 \times A)$ | $0,850 - (0,025 \times A)$ |
| 21 – 30 | $0,900 - (0,010 \times A)$ | $0,600 - (0,010 \times A)$ | $0,650 - (0,015 \times A)$ |
| 31 – 40 | $0,900 - (0,010 \times A)$ | $0,450 - (0,005 \times A)$ | 0,20                       |
| 41 – 50 | $0,780 - (0,007 \times A)$ | 0,25                       | 0,20                       |
| 51 – 60 | $0,780 - (0,007 \times A)$ | 0,25                       | 0,20                       |
| 61 – 90 | $0,480 - (0,002 \times A)$ | 0,25                       | 0,20                       |
| > 90    | 0,30                       | 0,25                       | 0,20                       |

“A” eraikuntzaren antzinatasun urteak dira, eraikuntzaren edo birgaikuntza osoaren egunetik balorazio egunera bitartean urte osoka zenbatuta.

I., II. edo III. motari dagokion baliogaleraren aplikazioa foru dekretu honetako **VII. eranskinean** zehaztuta dator eraikuntzaren erabilera nagusiaren arabera.

#### **D) Koefiziente zuzentzaileak aparkalekuetan eta garaje itxietan.**

Aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzaileak balio desberdinak izango ditu azaleraren arabera, eta ondoko formula erabiliz kalkulatu da:

$$KA = 1 + (Aer - 16) / 25$$

$$KA = 1 + (AE - 17) / 26$$

Aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzaileak balio desberdinak izango ditu eta ondoko hau izango da:

KG = 1,00, aparkamendu plaza bada.

KG = 0,4, 8 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gutxiagoko aparkamendu plaza bada.

KG = 1,10, garaje itxiko plaza bada.

KG = 0,44, 8 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gutxiagoko garaje itxiko plaza bada.

### *IV. Kasu berezietako balorazioak*

#### **A) Lokalak, hirigintzako antolamenduarekin bat ez datorren erabilera nagusia duten eraikuntzetan.**

Baldin eta lokala indarrean dagoen hirigintzako plangintzarekin bat ez datorren erabilera nagusia duen eraikuntza batean kokatuta badago, lokalaren balioa handiena izango da lokalaren balioa egungo egoeran kalkulatu ondoren ateratzen diren balioen



eta lokalaren balioa lur-zatia orube huts moduan hartuz kalkulatu ondoren ateratzen denaren artean.

### **B) Lokalak, lur-zati azpieraikietan.**

1. Lokala lur-zati azpieraiki batean kokatuta badago eta eraikuntza tipologia trinkoa bada (familia anitzeko etxebizitzak edo bulegotako solairuak), lokalaren balioa handiena izango da lokalaren balioa egungo egoeran kalkulatu ondoren ateratzen den balioaren eta lokalaren balioa lur-zatia orube huts moduan hartuz kalkulatu ondoren ateratzen denaren artean.

2. Lokala lur-zati azpieraiki batean kokatuta badago eta eraikuntza tipologia zabaldua bada (famili bakarreko etxebizitzak edo nabe edo pabilioitako industria), lokalaren lurzoruaren balioa handiena izango da lokalaren lurzoruaren balioa egungo egoeran kalkulatu ondoren ateratzen den balioaren eta lokalaren lurzoruaren balioa lur-zatia orube huts moduan hartuz kalkulatu ondoren ateratzen denaren artean. Azkenean ateratzen den lurzoruaren balioari eraikuntzaren balioa gehituko zaio.

3. Baldin eta gauzatzeko dagoen aprobetxamendua hegalkin edo jasodura eskubide moduan eratuta badago, lokalen titularitateetatik aparte, eraikuntzak egungo egoeraren arabera baloratuko dira eta gauzatzeko dagoen aprobetxamendua, berriz, orube huts moduan baloratuko da.

### **C) Industria bakarra lur-zatian.**

1. Lokala nabe edo pabilioitako industria edo merkataritza erabilerako eraikuntza denean, jabetza bertikaleko jarduera bakarrarekin, azalera 5.000 metro karratu eraikikoa edo lur-zatiaren azalera (AL) 10.000 metro karratukoa baino handiagoa izanik, lurzoruaren balioa lortzeko, eragin industrialeko balioa (BEI), KH koefiziente bidez zuzenduta, lur-zatiaren titularrak patrimonializatu dezakeen aprobetxamenduari (LE x AL) aplikatuko zaio. Hortik ateratzen den lurzoruaren balioari lur-zatian dagoen eraikuntza bakoitzaren lehengoratzeko kostua gehituko zaio.

2. Aurreko apartatuan xedatutakoa aplikatuz ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

$$B = BEI \times KH \times LE \times AL + EK \times 1,15 \times EA \times (1-G)$$

### **D) Aparkamenduko eta garaje itxiko plazak.**

1. Lokala aparkamenduko edo garaje itxiko plaza denean, lurzorua eta eraikuntza, biak batera, baloratuko dira, eta pezeta-eurotan neurtuko den plaza bakoitzeko modulu bat (MP) aplikatuko da udalerriaren barruan non dagoen kokatuta kontuan hartuz. Aldi berean, balioa zuzenduko da azaleraren arabera (KA) eta aparkamendu ala garaje itxia izatearen arabera (KG).

2. Aparkamenduko edo garaje itxiko plazen balioa zehazteko, formula hau erabiliko da:

$$B = MP \times KA \times KG$$



MP modulua foru dekretu honetako **IV. eta V. eranskinetan** zehaztuta dago, **III. eranskinari** jarraituz aparkamenduko edo garaje itxiko plazari dagokion zonaren arabera.

3. Aparkamenduko plazatzat hartuko da lurzoruko marra bidez mugatutako lokala eta garaje itxiko plazatzat, aldiz, itxitura eta sarrerako atea dituen lokala.

#### **E) Lurzoru hiritarreko terreno eraikuntzadunak.**

1. Onurak eta betebeharrak hainbanatzeko dauden lurzoru hiritarreko terrenoetan eraikuntzak daudenean, lurzoruaren balioari (LB) eraikuntzen lehengoratzeko gehituko zaio.

2. Aurreko apartatuan xedatutakoaren arabera ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

$$EB = BE \times KH \times HP + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

#### **F) Lurzoru hiritargaiko terreno eraikuntzadunak.**

1. Onurak eta betebeharrak hainbanatzeko dauden lurzoru hiritargai edo hiritargarriko terrenoetan eraikuntzak daudenean, lurzoruaren balioari (LB) eraikuntzen lehengoratzeko gehituko zaio.

2. Aurreko apartatuan xedatutakoaren arabera ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

$$B = BE \times KHg \times HP + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

#### **G) Eraikuntzak dituzten jabetza kentzeko lur-zatiak, herriko sistemak eta auzoko zuzkidura publikoak.**

1. Jabetza kentzeko dauden lur-zatietan, herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan eraikuntzak daudenean, lurzoruaren balioari (LB) eraikuntzen lehengoratzeko gehituko zaio.

2. Aurreko apartatuan xedatutakoaren arabera ateratzen den balioa kalkulatzeko, formula hau erabiliko da:

a) Lurzoru hiritarreko lur-zatiak direnean:

$$B = BE \times KH \times PZ + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

b) Lurzoru hiritargai edo hiritargarriko lur-zatiak direnean:

$$B = BE \times KHg \times PZ + EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

#### **H) Eraikuntza hiritarrak lurzoru hiritarrezinean.**

1. Lurzoru hiritarrezinean dauden eraikuntza hiritarren balioa lortzeko, eraikuntzak hartzen duen terrenoa eta eraikuntza bera, biak batera, baloratuko dira.



Balio hori kalkulatzeko, eraikuntzaren balioari (EK) gehituko zaio metro karratu eraiki bakoitzeko pezeta-eurotan neurtutako merkatuko konparazio modulu bat (MK). Modulu horren balioa IV. eranskinean BE zutabean agertzen da 900 edo handiago diren zonentzako.

Eraikuntzaren kostua, 1,15 koefizienteaz ponderatuta, haren antzinasunaren arabera zuzenduko da.

2. Lurzoru hiritarrezinean dauden eraikuntza hiritarren balioa, salbu garaje itxi edo aparkaleku erabilera edo helburu duten lokalak direnean, formula hau erabiliz lortuko da:

$$B = (MK \times KL + EK \times 1,15) \times (1-G) \times AH$$

**I) Hirigintza aprobetxamendua konputatzen ez duten hiritartze edo eraikitze obrak.**

1. Hirigintza aprobetxamendua konputatzen ez duten hiritartze edo eraikitze obretan, estali gabeko eraikuntzak direnean, hiritartze edo eraikitze obren balioa beren lehengoratzeko kostuaren berdina izango da.

2. Hiritartze edo eraikitze obren balioa lortzeko, formula hau erabiliko da:

$$B = EK \times 1,15 \times AE \times (1-G)$$

**J) Merkataritza oinarritzko balio eragingarria (MBE) zero duten lokalak.**

1. Etxegune batean dauden eta kaleko irteera zuzena duten behe solairuko, esdisotoko eta sotoko lokaletan, balio ponentzian ezarritako merkataritza balio eragingarria zero denean, lokalaren balioa honako formula erabiliz lortuko da:

$$B = EK \times 1,15 \times AH$$

## **ONDASUN HIGIEZIN BAKOITZAREN BALIO KATASTRALA** **BANAKA ZEHAZTEA**

Udalerrian baloratu beharreko ondasun higiezin hiritarrei dagokienez azaldutako hirigintza eta eraikuntza ezaugarriei men eginez, horietako bakoitzaren banakako balio katastralaren kalkulua ponentzia honen VIII. eranskinean horietako bakoitzerako aurreikusitako formulak kontuan hartuta egin beharko da, 6/1999 Foru Dekretuak 31. artikuluan jasotako ME koefizientea aplikatuta.