

I. ERANSKINA¹

BALIOAK KALKULATZEKO FORMULAK ETA FORMULEN OSAGAIEN IDENTIFIKAZIOA

1.- LURZORU HIRITARREAN DAUDEN ERAIKUNTZETAKO LOKALAK

A) Etxebizitzak, trastelekuak, bulegoak edo beste edozein helburu duen lokala, kaleko irteera zuzenik gabe, etxegune batean.

$$B = \{BEE \times KL + (1,38 \times EK + 0,38 \times BEE \times KL) \times (1 - G)\} \times AH$$

B) Behe solairu, erdisoto eta sotoko lokalak, kaleko irteera zuzenarekin, etxegune batean, salbu etxebizitzak eta garajeak.

$$B = (BEM \times KL + 1,38 \times EK + 0,38 \times BEM \times KL) \times AH$$

C) Merkataritza eraikuntza bateko lokalak etxegune batean.

$$B = \{BEM \times KL + (1,38 \times EK + 0,38 \times BEM \times KL) \times (1 - G)\} \times AH$$

D) Industria, merkataritza edo bulego eraikuntza bateko lokalak industriagune batean.

$$B = \{BEI \times KL + (1,38 \times EK + 0,38 \times BEI \times GL) \times (1 - G)\} \times AH$$

E) Industria edo merkataritza lokala, 5.000 m² azalera eraikia edo 10.000 m² lurzati azalera baino handiagoa duena, industria edo merkataritza jarduera bakarrekoa, jabetza bertikalean.

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

F) Aparkamenduko eta garaje itxiko plazak.

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

2.- ORUBE HUTSAK ETA TERRENOAK LURZORU HIRITARREAN

A) Eraikuntzarik gabeak

$$B = BE \times KH \times HP$$

B) Eraikuntzadunak, onurak eta betebeharrak hainbanatu aurretik.

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

¹ Eranskin hau, apirilaren 9ko 14/2002 Foru Dekretua, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duenaren Artikulu bakararen Bederatzi apartatuak aldatzen du, 2002ko apirilaren 17an sartzen da indarrean, 2001ko urtarrilaren 1etik aurrerako ondorioarekin.

3.- TERRENOAK LURZORU HIRITARGAIAN EDO HIRITARGARRIAN

A) *Eraikuntzarik gabeak.*

$$B = BE \times KHg \times HP$$

B) *Eraikuntzadunak, onurak eta betebeharrek hainbanatu aurretik.*

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

4.- JABETZA KENTZEKO DAUDEN LURZATIAK, HERRIKO SISTEMAK ETA AUZOKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK

A) *Eraikuntzarik gabeak.*

1.- Lurzatiak lurzoru hiritarreen:

$$B = BE \times KH \times PZ$$

2.- Lurzatiak lurzoru hiritargai edo hiritargarrian:

$$B = BE \times KHg \times PZ$$

B) *Eraikuntzadunak.*

1.- Lurzatiak lurzoru hiritarreen:

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

2.- Lurzatiak lurzoru hiritargai edo hiritargarrian:

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

5.- ERAIKUNTZA HIRITARRAK LURZORU HIRITARREZINEAN

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

6.- HIRIGINTZA PROBETXAMENDUA KONPUTATZEN EZ DUTEN HIRITARTZE EDO ERAIKITZE OBRAK

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

7.- OBRA BERRIAK

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

8.- ZATIKETA HORIZONTALAK

$$B = \sum B_i$$

FORMULEN OSAGAIEN IDENTIFIKAZIOA

B = merkatuko balioa eurotan.

LB = lurzoruaren balioa eurotan.

EB = eraikuntzaren balioa eurotan.

BEE = etxebizitza erabilerako lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria (euro/m² eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokal edo terrenoaren kokapenaren arabera..

BEM = merkataritza erabilerako lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria (euro/m² eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokal edo terrenoaren kokapenaren arabera.

BEI = industria erabilerako lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria (euro/m² eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokal edo terrenoaren kokapenaren arabera.

BE = urzoruaren oinarritzko balio eragingarria. BEE, BEM edo BEI balioa hartzen du baldin eta probetxamendu patrimonializagarria etxebizitza, merkataritza edo industriari badagokio, hurrenez hurren.

EK = eraikuntzaren kostua (euro/m² eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokalaren helburu eta kokapenaren arabera.

MP = aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko modulua, eurotan. Balio desberdinak hartzen ditu aparkamenduko edo garaje itxiko plazaren kokapenaren arabera.

MK = merkaturako konparazio modulua, (euro/m² eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu eraikuntzak lurzoru hiritarrezinean duen kokapenaren arabera.

LE = titularrak patrimonializatu dezakeen lurzatiaren eraikigarritasuna (m² eraikigarriak / lurzatiaren m²).

HP = lurzatiaren hirigintza probetxamendu ebaluagarria (m² eraikigarriak).

PZ = hirigintza probetxamendu ebaluagarria (m² eraikigarriak), jabetza kentzeko dagoen lurzatiari eta herriko sistemei eta auzoko zuzkidura publikoei dagokiena.

AH = azalera homogeneousatua (m² eraikiak). Balio desberdinak hartzen ditu lokalaren azaleraren eta helburuaren arabera.

AE = azalera eraikia (m²).

AEr = azalera erabilgarria (m²).

AL = lurzatiaren azalera (m²).

G = eraikuntzaren aintzinasunak eragindako baliogalera. Balio desberdinak hartzen ditu eraikuntzaren aintzinasunaren eta eraikuntzak duen erabilera nagusiaren arabera.

KL = lurzoruaren balio eragingarriaren koefiziente zuzentzailea, lokalei aplikatu beharrekoa. Balio desberdinak hartzen ditu lokalak eraikuntzan duen kokapenaren arabera.

KH = lurzoruaren balio eragingarriaren koefiziente zuzentzailea, orube hutsei eta lurzoru hiritarreko terrenoei aplikatu beharrekoa. Balio desberdinak hartzen ditu hirigintza egoeraren arabera.

KHg = lurzoruaren balio eragingarriaren koefiziente zuzentzailea, lurzoru hiritargaiko terrenoei aplikatu beharrekoa. Balio desberdinak hartzen ditu lokalak eraikuntzan duen kokapenaren arabera.

KA = aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzailea. Balio desberdinak hartzen ditu azaleraren arabera.

KG = aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzailea. Balio desberdinak hartzen ditu aparkamenduko plaza edo garaje itxiko plaza bada.

ALDAKETAK

Honako zerrendan foru dekretuak izan dituen aldaketak jasotzen dira.

- *Apirilaren 9ko 14/2002 FORU DEKRETUA, Ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzeko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duena. (2002-04-16eko GAO)*
 - Artikulu bakarrak l.eranskina aldatu du.