

ZUMAIAKO ONDASUN HIGIEZIN HIRITARREN LURZORUAREN ETA ERAIKINEN BALIO PONENTZIA

SARRERA

Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezin gainerako Zergari buruzkoak, 6. artikuluan dioenez, zergaren oinarri ezargarria ondasun higiezin balioaz osatuta dago. Higiezin balioa beren balio katastrala izango da, eta merkatuko balioa erreferentziatzat 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:

a) Lurzoru hiritarra, antolaketako udal arauak deklaraturako lurzoru hiritargarria, lurzoru hiritargia eta Autonomia Elkarteak legeek horrekin parekatu dutena Estatuko legeetan lurzoru hiritargiaren hirigintzako ezaugarriak izateagatik.

Halaber, ondasun higiezin hiritartzat hartuko dira bide zoladura edo espaloiak dituzten lurrak eta, gainera, estolderia, ur hornidura, argindar hornidura eta argiteria publikoa dituzten terrenoak nahiz hiri izaerako eraikuntzek hartuta daudenak.

Nekazaritzako legerian xedatutakoaren aurka zatikatzen diren terrenoak ere horrelakotzat hartuko dira, beti ere zatikapen horrek lurren nekazaritzako erabilera aldatzen badu. Horrek, ordea, ez du nekazaritzako izaera eraldatuko zerga honenak ez diren beste ondorio batzuetarako.

b) Eraikin hiritarrak, ondoko hauek hartuko direlarik horrelakotzat:

1. Eraikinak, eraikitze erabili diren osagaiak, kokatuta dauden lekuak, jasoak diren lorzoruaren mota eta izango duten erabilera edozeintzuk direlarik ere, eraikuntzaren modua dela-eta garraiatu badaitezke ere eta kokatuta dauden terrenoa eraikuntzaren jabearena ez bada ere eta, haiekin parekatu daitezkeen merkataritza eta industria instalazioak, hala nola dikeak, biltontziak eta karga tokiak.

2. Hiritartze eta hobekuntza obrak, hala nola lauketak eta gunek estali gabeak erabiltzeko egiten direnak, honelakotzat azokarako barrutiak, haize ageriko gordailuak, kirol zelaiak eta kiroldegia, kaiak, aparkalekuak eta eraikuntzei erantsitako gunek hartuko direlarik.

3. Aipatu foru arauaren 3. artikuluan landatartzat hartuko ez diren gainerako eraikinak.

Baloratu beharreko ondasunak zehaztu ondoren, foru arau horrek 7. artikuluan dioenez, ondasun horien balio katastrala lurzoruaren balioaz eta eraikin balioaz osatuta egongo da. Lurzoruaren balioa kalkulatzeko, berari dagozkion hirigintza arloko zirkunstantziak hartuko dira gogoan. Eraikin 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. tituluaren 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 xedatu denez, 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.

Gaur egun nabarmena da indarrean dauden balio katalaren eta Gipuzkoa osoko ondasun higiezin merkatuko balioen artean. Beraz, behar-beharrezkoa da higiezin parkearen berrikuspen katastral osoa egitea. Horretarako, Gipuzkoako udalerri 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, **Zumaiako** 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:

- Udalerri 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

Hona hemen Zumaiaiko udalerrriaren ezaugarriak:

Gutxi gorabehera 8.200 biztanle ditu.

Udalerrriaren azalera 11,3 km²-koa da.

Kostaldeko udalerrria da, eta tipologia nagusia intentsiboa da. Urola ibarrean dago ibaiaren bokalean.

Kostaldean egoteagatik turismo handia hartu arren, ez du bultzada inmobiliariorik izan. Izan ere, kostaldeko beste udalerrietan etxebizitza eskari handia izan da ez egoiliarrek bigarren etxebizitza izatea aldera.

Industriak pisu handia du udalerrian, eta azken urteetan oso garapen handia izna du. Era berean, zerbitzu sektorea gora joan da azpiegitura lan handiak eginda, hala nola kirol portua.

Guztira 805 lur-zati hiritar ditu. Horietatik 695 lur-zati lurzoru hiritarrean edo hiritargarrian daude eta gainerako 110 lur-zatiak, aldiz, lurzoru hiritarrezinean.

Guztira 6.328 finka hiritar daude indarrean. Horietatik 6.200 lur-zati lurzoru hiritarrean daude eta gainerako 128 finkak, ordea, lurzoru hiritarrezinean.

INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA

Zumaian indarrean dagoen hirigintzako antolamendua ondoko dokumentuetan oinarrituta dago:

- Zumaiaiko Hirigintza Antolamenduko Arauen Testu Bateratua (zati batean baterabildua) (Diputatu Kontseiluak 1989ko martxoaren 21an onartuak; 1989-3-30eko GAO).
- Hirigintza Antolamenduko Arauen aldaketa ADU 13 areako 13/1 UDU unitatean (Diputatu Kontseiluak 1992ko irailaren 29an onartua; 1992-10-15eko GAO).
- Hirigintza Antolamenduko Arauen aldaketa ADU 21 areako antolamendu industrialari dagokionez (Diputatu Kontseiluak 1994ko apirilaren 19an onartua; 1994-10-31ko GAO).
- Hirigintza Antolamenduko Arauen elementu aldaketa ADU 34 arean (Diputatu Kontseiluak 1995eko otsailaren 14an onartua; 1995-3-7ko GAO).
- Hirigintza Antolamenduko Arauen elementu aldaketa ADU 22 arean (Diputatu Kontseiluak 1995eko maiatzaren 9an onartua).

- Hirigintza Antolamenduko Arauen elementuen aldaketa hirigintzako fitxen 4. artikuluari dagokionez (Diputatu Kontseiluak 1995eko maiatzaren 23an onartua; 1995-6-28ko GAO).
- Hirigintza Antolamenduko Arauen aldaketa ADU 16 arean (Diputatu Kontseiluak 1996ko martxoaren 12an onartua; 1996-6-25eko GAO).
- Hirigintza Antolamenduko Arauen elementu aldaketa ADU 30 Oikina arean (Diputatu Kontseiluak 1998ko abenduaren 1ean onartua; 1999-1-11ko GAO).
- Hirigintza Antolamenduko Arauen elementuen aldaketa puntuala ADU 2 eta ADU 19 areetan (Diputatu Kontseiluak 1999ko martxoaren 16an onartua; 1999-4-9ko GAO).

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 homogeen orokorra, produktu inbiliariei 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 tipologiaren esleipenaren arabera barrutiak zehazteari dagokienez.

Lurzoru hiritarrean ohiko erabilerengatik hirigintzako antolamenduan produktu inbiliario berezituen tipifikazioari dagokienez zehaztuta dauden barrutiak: etxebizitzagune intentsiboa, etxebizitzagune isolatua, merkataritzagunea, bulegoak, industriagunea... Barruti horietatik abiatuta, zona kastaalrak mugatu dira kontuan hartuta merkaturko batez besteko balioak, zerbitzuen eskaintza eta kalitatea, ekipamenduak eta zuzkidurak. Era berean, hiriaren antolaera kualifikatu edo kaltetzen duten elementuak atzeman dira, zona kastaal 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 grafikoak eta balio taulen artean desadostasunen bat izanez gero, lehendabizikoak gailenduko dira beti ere).

BALIO TAULAK

Udalerriko lurzoru hiritarra zona eta azpizona katastraletan banatu ondoren, lurzoruaren balioak eta eraikinen kostua finkatu dira haietako bakoitzerako.

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 udalerian haietako bakoitzerako balio diferentziak dauden kasuetan bakarrik.

Merkatu inmobiliarioaren azterketatik eratorri daitekeenez, ondasun higiezinak ezagutzak mugak ditu oro hat produktu inmobiliarioen eskaintza edota salmenta prezioak ezagunak diren aldetik (etxebizitzak, merkataritza lokalak, garajeak...), baina ez dago lurzoruaren merkatuko balioari buruzko informaziorik. Hortaz, lurzoruaren balioa merkatuko batez besteko balioetatik eratorri behar da, eta prezio batzuk atzera bota dira egoeraren benetako adierazgarriak ez izateagatik.

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 higiezinak 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 homogeneousatuari (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 oinarrizko 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 ondoko hau izango da, kasu bakoitzean, hirigintzako antolamenduaren arabera:

a) Lur-zatiaren kokapenari dagokion banaketa alderdiaren berariazko aprobetxamenduaren 100eko 90a, aprobetxamenduak transferitu edo onurak eta betebeharrak hainbanatu aurretik lur-zatiari aplikatuta.

b) Lur-zatiaren kokapenari dagokion eremuaren batez besteko aprobetxamenduaren 100eko 90a, onurak eta betebeharrak hainbanatu aurretik jarduketa sistematikoan lur-zatiaren azalerari aplikatuta, banaketa alderdirik ez dagoenean.

c) Lur-zatiaren benetako aprobetxamenduaren 100eko 90a, hirigintza lizentzia lortu aurretik jarduketa asistematikoan, banaketa alderdirik ez dagoenean.

d) Lur-zatiaren benetako aprobetxamendua, aprobetxamenduak transferitu edo hirigintzako baimena lortu ondoren.

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. Hirigintzako aprobetxamendu ebaluagarria ondoko hau izango da, kasu bakoitzean, hirigintzako antolamenduaren arabera:

a) Lur-zatiaren kokapenari dagokion banaketa alderdiaren berariazko aprobetxamenduaren 100eko 90a, aprobetxamenduak transferitu edo onurak eta betebeharrak hainbanatu aurretik lur-zatiari aplikatuta.

b) Lur-zatiaren kokapenari dagokion alorraren batez besteko aprobetxamenduaren 100eko 90a, onurak eta betebeharrak hainbanatu aurretik lur-zatiaren azalerari aplikatua, banaketa alderdirik ez dagoenean.

c) Lur-zatiaren benetako aprobetxamendua, onurak eta betebeharrak hainbanatu ondoren, hortik ateratzen diren lur-zatiak orube hutsekin parekatuz.

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 hauxe izango da: azalera eraikiko 0,2 metro karratu, lurzoruaren metro karratu bakoitzeko.

5. Jadanik badiren eta kontsolidatuta dauden herriko sistemetan eta auzoko zuzkidura publikoetan, balorazioaren ondorio bakarrerako, aprobetxamendu ebaluagarri hau hartuko da kontuan: azalera eraikiko 0,2 metro karratu, lurzoruaren metro karratu bakoitzeko.

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 homogeneizatua (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 aintzinatasunaren 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 lehengoratze 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 antzinatasunaren arabera zuzenduko da.

Lehengoratze 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:

- Etxebizitzak: 70.000tik 75.000ra bitarteko pta/m² (420,71tik 450,76ra bitarteko euro/m²), udalerrian duten kokapenaren arabera eta **III. eranskinean** jasota dagoen arabera.

- Trastelekuak etxebizitza eraikuntzan: 30.000 pta/m² (180,30 euro/m²).

- Behe solairuan eta sotoan dauden lokalak, kaleko irteera zuzenarekin, etxegune bateko etxebizitza, merkataritza eta bulego eraikuntzetan: 35.000 pta/m² (210,35 euro/ m²).
- Bulego lokalak, etxegune bateko bulego eraikuntza batean: 80.000 pta/m² (480,81 euro/ m²).
- Merkataritza lokalak, etxegune bateko merkataritza eraikuntza batean: 90.000 pta/m² (540,91 euro/ m²).
- Merkataritza lokalak, industriagune bateko merkataritza eraikuntza batean: 80.000 pta/m² (480,81 euro/ m²).
- Merkataritza lokalak, industriagune bateko bulego eraikuntza batean: 60.000 pta/m² (360,61 euro/m²).

III. Azalera homogeneousatua, azalera eraikia eta koefiziente zuzentzaileak

A) Azalera homogeneousatua eta azalera eraikia.

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

2. Azalera eraikitza 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-erakuntzan eta etxegune bateko bulego eraikuntzan.

$AH = 29 + (0,68 \times AE)$, gehieneko AH 1,7 x AE izanik.

$AH = 31 + (0,85 \times Aer)$, gehieneko AH 1,8 x 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 $1,7 \times AE$ izanik.

$AH = 29 + (0,78 \times Aer)$, gehieneko AH $1,8 \times AE$ izanik.

D) Trastelekuak familia bakarreko etxebizitza-erakuntzan.

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

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

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

$AH = 26 + (0,65 \times AE)$, gehieneko AH $1,7 \times AE$ izanik

$AH = 26 + (0,68 \times Aer)$, gehieneko AH $1,8 \times Aer$ izanik.

Behe solairuko edo erdisotoko lokalak solairuarterkoa edota sotoko lokala badu, azalera homogeneizatua lortu aurretik behe solairuko edo erdisotoko lokalaren azalerari gehitu behar zaio solairuarterkoaren 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 $1,7 \times AE$ izanik.

$AH = 30 + (0,90 \times Aer)$, gehieneko AH $1,8 \times Aer$ izanik.

G) Industria, merkataritza eta bulego lokalak industriagune batean.

$SH = 30 + (0,92 \times AE)$, gehieneko AH $1,7 \times AE$ izanik.

$SH = 30 + (0,97 \times Aer)$, gehieneko AH $1,8 \times Aer$ 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 oinarritzako balio eragingarriei:

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.

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

$KL = 0,80$, 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 pribatuetaarako finkatu den ponderazio koefizientea.

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 antzinasun 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:

$$KA = 1 + (A_{er} - 16) / 25$$

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

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 = 1,10, 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 lurzorua balioa handiena izango da lokalaren lurzorua balioa egungo egoeran kalkulatu ondoren ateratzen den balioaren eta lokalaren lurzorua balioa lur-zatia orube huts moduan hartuz kalkulatu ondoren ateratzen denaren artean. Azkenean ateratzen den lurzorua 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 erabilera eraikuntza denean, jabetza bertikaleko jarduera bakarrarekin, azalera 5.000 metro karratu eraikikoa edo lur-zatiaren azalera (AL) 10.000 metro karratukoa baino handiagoa izanik, lurzorua balioa lortzeko, eragin industrialeko balioa (BEI), KH koefiziente bidez zuzenduta, lur-zatiaren titularrak patrimonializatu dezakeen aprobetxamenduari (LE x AL) aplikatuko zaio. Hortik ateratzen den lurzorua 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 udalerraren 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 kostua gehituko zaio.

2. Aurreko apartatua 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 hiritargaiako terreno eraikuntzadunak.

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

2. Aurreko apartatua 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 kostua gehituko zaio.

2. Aurreko apartatua 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).

Udalerri honetan modulu hori 35.300 pezetakoa da metro karratu bakoitzeko.

Eraikuntzaren kostua, 1,15 koefizienteaz ponderatuta, haren antzinatasunaren 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:

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

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.

I. ERANSKINA
LURZORU HIRITARRA MUGATZEKO PLANOAK
(1/X.000 ESKALA)

II. ERANSKINA
ZONA KATASTRALEN PLANOAK
(1/X.000 ESKALA)

III. ERANSKINA
AZPIZONA KATASTRALEN PLANOAK
(1/X.000 ESKALA)

IV. ERANSKINA
BALIOAK – ETXEBIZITZA ERABILERA

V. ERANSKINA
BALIOAK – MERKATARITZA ERABILERA

VI. ERANSKINA
BALIOAK – INDUSTRIA ETA ZERBITZU ERABILERA

VII. ERANSKINA
ERAIKUNTZA KOSTUAK

VIII. ERANSKINA

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 lur-zati 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.*

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

3.- TERRENOAK LURZORU HIRITARGAIAN EDO HIRITARGARRIAN

A) *Eraikuntzarik gabeak.*

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

B) Eraikuntzadunak, onurak eta betebeharrak hainbanatu aurretik.

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

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

A) Eraikuntzarik gabeak.

1.- Lurzoru hiritarreko lur-zatiak::

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

2. Lurzoru hiritargai edo hiritagarriko lur-zatiak:

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

B) Eraikuntzadunak.

1.- Lurzoru hiritarreko lur-zatiak::

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

2. Lurzoru hiritargai edo hiritagarriko lur-zatiak:

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

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 ERAKITZE OBRAK

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

FORMULEN OSAGAIEN IDENTIFIKAZIOA

B = merkatuko balioa pezetatan/eurotan.

LB = lurzoruaren balioa pezetatan/ eurotan.

EB = eraikuntzaren balioa pezetatan/ eurotan.

BEE = etxebizitza erabilerako lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria ($\text{pta/m}^2\text{-euro/m}^2$ eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokal edo terrenoaren kokapenaren arabera. Balio hori IV. ERANSKINEAN zehaztuta dago, eta higiezinari dagokion zonaren arabera eta III. ERANSKINEAN emandako zona kodeari jarraiki finkatzen da.

BEM = merkataritza erabilerako lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria ($\text{pta/m}^2\text{-euro/m}^2$ eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokal edo terrenoaren kokapenaren arabera. Balio hori IV. eta V. ERANSKINETAN zehaztuta dago, eta higiezinari dagokion udalerriaren arabera eta II. ERANSKINEAN emandako azpizona-kodeari jarraiki finkatzen da.

BEI = industria erabilerako lurzoruaren oinarritzko balio eragingarria ($\text{pta/m}^2\text{-euro/m}^2$ eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokal edo terrenoaren kokapenaren arabera. Balio hori VI. ERANSKINETAN zehaztuta dago, eta higiezinari dagokion zonaren arabera finkatzen da.

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

EK = eraikuntzaren kostua ($\text{pta/m}^2\text{-euro/m}^2$ eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu lokalaren helburu eta kokapenaren arabera. Balio hori foru IX. ERANSKINEAN zehaztuta dago.

MP = aparkamenduko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko modulua, pezetatan (eurotan). Balio desberdinak hartzen ditu aparkamenduko edo garaje itxiko plazaren kokapenaren arabera. Balio hori IV. eta V. ERANSKINETAN zehaztuta dago, eta higiezinari dagokion zonaren arabera eta III. ERANSKINEAN emandako zona kodeari jarraiki finkatzen da.

MK = merkatuko konparazio modulua, ($\text{pta/m}^2\text{-euro/m}^2$ eraikia). Balio desberdinak hartzen ditu eraikuntzak lurzoru hiritarrezinean duen kokapenaren arabera. Modulu hori IV. ERANSKINEAN zehaztuta dago.

LE = titularrak patrimonializatu dezakeen lur-zatiaren eraikigarritasuna (m^2 eraikigarriak / lur-zatiaren m^2).

HP = lur-zatiaren hirigintza aprobetxamendu ebaluagarria (m^2 eraikigarriak).

PZ = hirigintza aprobetxamendu ebaluagarria (m^2 eraikigarriak), jabetza kentzeko dagoen lur-zatiari eta herriko sistemei eta auzoko zuzkidura publikoei dagokiena.

AH = azalera homogenezatua (m^2 eraikiak). Balio desberdinak hartzen ditu lokalaren azaleraren eta helburuaren arabera.

AE = azalera eraikia (m^2).

A_{Er} = azalera erabilgarria (m²).

A_L = lur-zatiaren azalera (m²).

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

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

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

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

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

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

IX. ERANSKINA
MERKATUKO AZTERKETA

Ponentzia honetan jasotako lurzoru eta eraikin balioak kalkulatzeko, Gipuzkoan egindako merkatuko azterketak kontuan hartu dira.

Zehazki, lau azterketa egin dira data desberdinetan.

Hona hemen azterketak:

- 1994-1-1etik 1996-7-31ra bitartean egindako higiezin salerosketak. Gipuzkoan 14.000 lagin erabili ziren eta Zumaian, aldiz, 311. Honelaxe banatuta daude:

	GIPUZKOA	ZUMAIA
Etxebizitzak	11.000	218
Trastelekuak	700	43
Garajeak	850	37
Merkataritzako lokalak	1.200	8
Industriako lokalak	250	5
Bestelako lokalak	0	0

1998-1-1etik 1998-7-31ra bitartean egindako higiezin salerosketak. Gipuzkoan 3.040 lagin erabili ziren eta Zumaian, aldiz, 35. Honelaxe banatuta daude:

	GIPUZKOA	ZUMAIA
Etxebizitzak	2.041	25
Trastelekuak	473	6
Garajeak	204	0
Merkataritzako lokalak	206	1
Industriako lokalak	110	3
Bestelako lokalak	6	0

1998-8-1etik 1998-8-31ra bitartean egindako higiezin salerosketak. Gipuzkoan 5.300 lagin erabili ziren eta Zumaian, aldiz, 75. Honelaxe banatuta daude:

	GIPUZKOA	ZUMAIA
Etxebizitzak	3.526	45
Trastelekuak	828	23
Garajeak	382	4
Merkataritzako lokalak	347	2
Industriako lokalak	215	1
Bestelako lokalak	2	0

1999-9-1etik 2000-7-31ra bitartean egindako higiezin salerosketak. Gipuzkoan 4.776 lagin erabili ziren eta Zumaian, aldiz, 74. Honelaxe banatuta daude:

	GIPUZKOA	ZUMAIA
Etxebizitzak	3.290	49
Trastelekuak	727	14
Garajeak	343	5
Merkataritzako lokalak	326	3
Industriako lokalak	86	3
Bestelako lokalak	4	0

Hona hemen merkatuko azterketen ondorioak:

1.- Etxebizitzetan ez dago prezio diferentzia handirik udalerriko zonen artean. Izan ere, hirigintza, gizarte eta ekonomia arloetan homogeneitatea egoten da populaziogune nagusiko auzoen artean. Halere, ibaiko pasealekuan dauden itsasaurreko etxebizitzak eta barrualdeko etxebizitzak artean aldea dago.

2.- Ez dago merkataritzagune garrantzitsurik lokal komertzial gisa erabili daitezkeen behe solairuko lokaletan udalerriko gainerako zonetan baino askoz merkatu prezio handiagoa dakarrenik. Halere, logikoa denez, hiriguneak, herrigune zaharren inguruan, merkataritza balio handiagoa izaten du eta pixkanaka beherantz doa handik urrutiratu ahala.

3.- Ez dago prezio desberdintasunik udalerriko zonetako lokal industrialen artean. Beraz, udalerri osoan lokal industrialetarako prezio bakarra dagoela ulertzen da.