

Bizkaiko Foru Aldundiaren 163/2013 FORU DEKRETUA abenduaren 3koa. Honen bidez, hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatze arau teknikoak onartzen dira (BAO Abenduaren 13koa)

Bizkaiko Lurralde Historikoko Zergei buruzko 2005eko martxoaren 10eko 2/2005 Foru Arauaren 55.1 artikulua ezartzen du zerga-administrazioak, besteak beste, honako bide hauek erabil ditzakeela errenten, produktuen, ondasunen eta zerga-betebeharrean eragina duten gainerako elementuen balioa egiaztatze: etekinak kapitalizatzea edo tributu bakoitzaren arategian ezarritako portzentajearen egozte; egiaztatu gura duen balio hori zergen arloko erregistro ofizialetan ageri diren balioak erreferentziatzen hartuta zenbatestea; merkatuko batez besteko prezioak edo nazioko eta atzerriko merkatuetako kotizazioak hartzea, edo, bestela, zerga bakoitzari buruzko foru arauan zehazten den beste edozein bide.

Hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatze arau teknikoak onartu zituen 2012ko apirilaren 24ko Foru Dekretuaren bidez bateratu eta eguneratu egin zen hiri-ondasun higiezinak balioztatze prozedura, eta bertan bildu ziren eraikuntza-erabilera guztietarako balioztatze-arauak, bai eta hutsi dauden orube eta lurzoruetarako ere. Orobat, merkatu-balio probabletik abiatuta, balioztatze arau teknikoak erabil daitezke esleitu beharreko gutxienezko balioa eta katastro-balioa kalkulatzeko, eta balio horiek erabil daitezke hala balioak egiaztatze tresna eta peritu-txostenak egiteko oinarri gisa, nola zerga ondorioak izan ditzaketen beste balioztatze batzuk egiteko.

Nolanahi ere, arau tekniko horiek funtzionamenduan egon diren urtean ikusi da aldaketa batzuk egin behar direla, araukin lortutako emaitzak hobetearren. Horrenbestez, aldatu egin da indarrean dagoen hirigintzako ordenamenduak aurreikusitako eraikigarritasuna agortu ez duten partzelak (baimendutako mugatik behera eraikitako partzelak) kalkulatzeko irizpideak. Foru dekretu honek eraikigarritasun potentziala jasotzen du halako partzelak balioztatze. Beste aldaketa txiki bi ere egiten ditu, ondasun higiezinaren balioztatze automatikoa hobetzen joateko.

Azaldutakoa dela bide, Ogasun eta Finantza Saileko foru diputatuak proposatuta eta Bizkaiko Foru Aldundiko Gobernu Kontseiluak 2013ko abenduaren 3ko bileran eztabaidatu eta onetsi ondoren, honako hau.

XEDATZEN DA:

1. artikulua. Balioztatze arau teknikoak.

Hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatze arau teknikoak onesten dira, eta foru dekretu honen eranskin gisa ageri dira.

2. artikulua. Merkatu-azterketak.

Merkatu-azterketen xedea higiezinaren merkatuko datu ekonomikoak bildu, ikertu eta analizatzea da; azterketok balioko dute, hain zuzen, aurreko artikuluan aipatutako arau teknikoak aplikatzeko oinarri gisa.

Azterketa horiek Ogasun eta Finantzen foru diputatuaren agindu bidez onetsiko dira, eta egiten diren urtearen hurrengo urteko urtarrilaren batetik izango dira aplikatzekoak, foru dekretu honen bigarren xedapen gehigarrian xedatutakoan izan ezik.

3. artikulua. Hiri-ondasunak.

Foru dekretu honetan xedatzen denerako, Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezin Foru Katastroari buruzko maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren 7. artikulua hiri-lurreko ondasun higiezinak jokatuko dira hiri-ondasun higiezinak.

4. artikulua.-Merkatu-balio probablea.

1. Hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatze arau tekniko hauek aplikatuz lortuko da hiri-ondasun higiezin merkatu-balio probablea.

Edonola ere, ekainaren 28ko 118/2016 Foru Dekretuaren bidez onetsi zen Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezin Foru Katastroaren Erregelamenduaren 21. artikuluekin bat, balio-txostenek arau teknikoetan egin ahal izango dituzte katastro-balioa kalkulatzeko beharrezkotzat jotzen diren egokitzapenak.

2. Hiri-ondasun higiezin gutxienerako balio eratzikigarria dagokion balio-txostenaren ondoriozko merkatu-balio probablea zuzenduz lortuko da, eta, horretarako, merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatuarekin bat aplikatuko zaio, K koefizientea, foru dekretu honen eranskineko 9. arauan zehazten denarekin bat.
3. Hiri-ondasun higieziari esleitu beharreko gutxienerako balio merkatu-balio probablea zuzenduz lortuko da, eta, horretarako, merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatuarekin bat aplikatuko zaio, K koefizientea, foru dekretu honen eranskineko 9. arauan zehazten denarekin bat.
4. Hiri-ondasun higiezin beste zerga-balioak lortzeko, berriz, merkatu-balio probablea erabiliko da, eta balio hori zuzendu egingo da, merkatuarekiko erreferentzia duen K koefiziente modulatuarekin bat aplikatuz, foru dekretu honen eranskineko 9. arauan zehazten den bezala. Bada, koefiziente horrek balio bat baino gehiago har ditzake, balioztatzeak duen zerga-helburuaren arabera.
5. Higiezin batek dituen ezaugarri bereziak direla-eta higiezin hori ezin bada arau tekniko hauetan definitzen diren erabileretako batekin parekatu, eta ezin bada arauotan deskribatutako tipologiekin asimilatu, balioztatze berezia egingo zaio higiezin horri.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena.

Esleitu beharreko gutxienerako balio zehazteko arau teknikoak buruz egindako aipamen guztiak hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatze arau teknikoak buruz egindakotzat joko dira.

Bigarrena.

Salbuespen modura, foru dekretu hau aldatzearen ondorioz egiten diren merkatu-azterketak, gainerakoak ez bezala, egin eta berehala aplikatzekoak izan daitezke.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Foru dekretu hau indarrean jartzen denetik aurrera, indargabetuta geratuko dira 2012ko apirilaren 24ko Foru Dekretua (hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatze arau teknikoak onartzen dituena) eta foru dekretu honetan ezarritakoaren kontrako maila bereko edo beheragoko xedapen guztiak.

AZKEN XEDAPENAK

Lehena.

Foru dekretu hau «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» argitaratu eta biharamunean jarriko da indarrean, eta 2013ko abenduaren 30etik aurrera izango ditu ondorioak.

Bigarrena.

Ogasun eta Finantzen foru diputatuari ahalmena ematen zaio foru dekretu hau garatzeko eta aplikatzeko behar diren xedapen guztiak emateko.

Bilbon, 2013ko abenduaren 3an.

Ogasun eta Finantzen foru diputatua,

JOSÉ MARÍA IRUARRIZAGA ARTARAZ.

Ahaldun Nagusia,

JOSÉ LUIS BILBAO EGUREN.

ERANSKINA

LEHENENGO KAPITULUA.

HIRI-ONDASUN HIGIEZINAK ZERGA ONDORIOETARAKO BALIOZTATZEKO ARAU TEKNIKOAK.

1. araua. Metodologia orokorra.

1. Hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako duten balioa kalkulatzeko, merkatu-balioa hartuko da erreferentzia gisa, eta ez dago inola ere balio hori gainditzetik. Kalkulu hori arau tekniko hauetan agintzen denaren arabera egingo da.

Merkatu-azterketetatik ateratako balioa oinarria izango da lurzoruaren eta eraikuntzaren oinarrizko balioak zehazteko.

Merkatu-azterketarik ez dagoenean -merkatua garrantzi txikikoa izateagatik-, higiezinak balioztatzeko teknikariek erreferentzia-balioak ezarriko dituzte, dagozkion konparazio-azterlanen edo analisi estatistikoen bitartez.

2. Hiri-ondasun higiezinentzat arau tekniko hauen arabera kalkulatu den balioak osagai bi izango ditu: lurzoruaren balioa eta eraikuntzen balioa, garaje- eta trasteleku-erabileretan eta hutsik dauden orube eta lurzoruen kasuan izan ezik, zeinetan zuzenean adieraziko baita haien balioa, 10. arauan islatzen denaren arabera.
3. Higiezinaren azken balioa ezin da inola ere txikiagoa izan higiezin hori dagoen partzelaren lurzoru soilik balioztatuz lortuko litzatekeen balioa baino.
4. Arau tekniko hauetan erabilera, mota, modalitate eta kategoriei buruz egiten diren aipamen guztiak 12. arauko «Erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparru-koadroa» taulan jasotako tipifikazioari egindakotzat joko dira.

2. araua. Lurzoruaren balioak. Definizioak.

Balioztatzeko metodologiari dagokionez, lurzoru mota hauek definitzen dira:

- Oinarrizko zona-balioa honako hau izango da, erabilera bereizi bakoitzerako (VBS): balioztatu beharreko higiezin-produktuaren eragin-balioa eraikitako metro karratuko.

Balio hori erabiliko da finka bakoitzari aplikagarri zaizkion balioak kalkulatzeko, eta euro/m²-tan adieraziko da.

- Zonako balio unitarioa, zonako eragin-baliotik edo lurzoruaren oinarritzko baliotik lortutakoa, eraikigarritasunaren arabera, 10.8 arauan jasotzen den bezala (VBS*E). Balio hori erabiliko da, hain zuzen, hutsik dauden orube eta lurzoruei zein baimendutako mugatik behera eraikitako partzelei aplikatu beharreko balioak kalkulatzeko, foru dekretu honetan zehazten denaren arabera.

3. araua. Lurzorua balioztatzea.

Arau orokor moduan, eraikitako lurzoruaren balioa haren eragin-balioa arabera izango da. Lurzorua zona homogeen bakoitzean duen eragin-balioa zehazteko hondar-metodoa erabiliko da. Horretarako, higiezin-produktuaren balioari kendu egingo zaizkio eraikuntzaren zenbatekoa, ekoizpen-kostuak eta sustapenaren mozkinak, arau tekniko hauen II. kapituluaren adierazten denaren arabera.

Aurrekoa gorabehera, foru dekretu honetan aurreikusitako kasuetan, eraikitako lurzoruaren balioa haren balio unitarioaren arabera kalkulatu da.

Hutsik dauden orube eta lurzoruaren balioa haien balio unitarioaren arabera kalkulatu da, bai indarrean dagoen plangintzako ehaztaperak kontuan hartuta, bai zehazturiko lurzoruaren area ekonomiko homogeenak kontuan hartuta, eta hutsik dauden orube edo lurzoruok banatzen diren azalera partzialen balioen batura izango da.

4. araua. Lurzoruaren balioari dagozkion koefiziente zuzentzaileak.

- A) Eraikitako lurzoruaren balioari dagozkion koefiziente zuzentzaileak.

CCS1 koefizientea. Igogailua.

Igogailurik ez duten eraikinetan dauden hiri-etxebizitza kolektiboak (V.1) aplikatuko zaie, taula honen arabera:

Solairua	Koefizientea
< 2	1,000
2	0,950
3	0,900
4	0,800
5	0,750
6	0,700

CCS2 koefizientea. Barneko etxebizitza.

Eraikin itxian daudelako eta beren argi-bao guztiek partzela-patioetara (ez uharte-patioetara) ematen dutelako barrukotzat jotzen diren hiri-etxebizitza kolektiboak aplikatuko zaie, taula honen arabera:

Solairua	Koefizientea
< 3	0,800
3	0,825
4	0,850
5	0,875

> 5	0,900
-----	-------

CCS3 koefizientea. Beheko solairuak.

Koefiziente hau elementuaren berezko erabileraren eta elementua dagoen solairuaren arabera aplikatuko da.

- V.1 erabilera: Hiri-etxebizitza kolektiboei aplikatuko zaie, taula honen arabera:

Solairua	Koefizientea
< PB	0,840
PB	0,880
1	0,920
>1	1,000

- I.2 erabilera: Solairu bat baino gehiagoko eraikinetan kokaturik dauden lokal industrialei aplikatuko zaie, taula honen arabera:

Solairua	Koefizientea
< PB	0,800
PB	1,200
1	1,000
> 1	0,800

- C, E, T, I.5, B, K, R, P, D, Y.4 erabilerak: Erabilera hauetarako diren ondasun higieinei aplikatuko zaie: merkataritza, ikuskizunak eta olgeta, turismoa, industria (I.5, hainbat erabilera), ongintza, osasuna, kulturala, erlijiosoa, eraikin publiko-bereziak, kirolak eta beste erabilera batzuk, baina bakarrik azken higiezin horiek -beste erabilera batzuetakoak, alegia- ekipamendu eta dotazioen eranskinak badira (Y.4). Koefiziente horrek taula honetako balioak izango ditu:

Solairua	Koefizientea
Sotoa	0,500
Erdisotoa	0,800
Beheko solairua	1,000
Solairuarte	0,600
Lehenengo solairua	0,700
Bigarren solairua	0,650
Hirugarrenetik bosgarrenera arteko solairuak	0,550
Bosgarrenetik gorako solairuak	0,500
Behegaina	0,600

- Y.3 erabilera: Landa-etxebizitzan eranskinei aplikatuko zaie, eta taula honetako balioak izango ditu:

Solairua	Koefizientea
Sotoa	0,600
Erdisotoa	0,700
Beheko solairua	1,000
Lehenengo solairua	0,700
Lehenengotik gorako solairuak	0,500

CCS4 koefizientea. Barneko lokalaren koefizientea.

Merkataritza-erabilerarako (C) ondasun higieziinei aplikatuko zaie, baldin eta kaletik zuzenean sartzeko biderik ez badute. Balio hauek izango ditu:

Lokala	Koefizientea
Sarbidea beste higiezin batetik	0,750
Sarbidea eraikineko ataritik	0,800
Sarbidea saltoki-gune batetik eta/edo merkatu batetik	0,900

CCS5 koefizientea. Izkina-koefizientea.

Merkataritza-erabilerarako ondasun higieziinei aplikatuko zaie, baldin eta kale batera baino gehiagora ematen badute. Balio hau izango du: 1,100.

CCS6 koefizientea. Lokalak duen altueraren koefizientea.

Merkataritza-erabilerarako (C) ondasun higieziinei aplikatuko zaie, duten altuera askearen arabera; altuera hori zorutik sabaira neurtuko da, forjatuen artean, elementu apaingarriak kontuan izan gabe.

Altuera	Koefizientea
2,25 m	0,700
>2,25 m eta 3,00 m	0,850
>3,00 m eta 5,00 m	1,000
>5,00 m 1,100	1,100

CCS7 koefizientea.-Sestrarekiko egoeraren koefizientea.

Merkataritza-erabilerarako (C) ondasun higieziinei aplikatuko zaie, kalearen sestraren eta lokalaren beheko aldearen artean dagoen maila-aldearen arabera, alde hori txikiena den puntuan neurtuta.

Altuera	Koefizientea
< - 1,00 m	0,850
- 1,00 m a 1,00 m	1,000
> 1,00 m	0,850

Atal honetako koefiziente bi edo gehiago aplikatu behar badira, ateratzen den koefizientea ezingo da inoiz izan 0,500 baino txikiagoa, merkataritzako jarduna eraikin eskusiboan egiten denean izan ezik (C.1); kasu horretan, 0,400 izan daiteke gutxienez.

B) Hutsik dauden orube eta lurzoruen balioari dagozkion koefiziente zuzentzaileak.

Koefiziente zuzentzaile hauek aplikatuko dira:

1. Koefiziente baztertzaileak.

Koefiziente hauen artean aurreiazko baldintzak betetzen dituztenetatik txikiena bakarrik aplikatuko da:

- CCL1 koefizientea: Barneko partzela.

Hutsik dauden orube eta lurzoruei aplikatuko zaie, baldin eta eraikin kontsolidatuek inguratuta egoteagatik bide publikorako zuzeneko sarbiderik ez badute(S.2.1.).

Koefiziente hau aplikatuko da: CCL1 = 0,500.

Eta, hain zuzen ere, hutsik dagoen orube edo lurzoruaren azalera osoari aplikatuko zaio.

- CCL2 koefizientea.-Sestra azpiko aprobetxamendua.

Eraikuntza-aprobetxamendu bakarra sestra azpian duten orube eta lurzoru hutsei aplikatuko zaie (S.1.1. eta S.2.1.).

Koefiziente hau aplikatuko da: CCL2 = 0,500.

Aurreiazko baldintza betetzen duten azalera partzialei aplikatuko zaie.

- CCL3 koefizientea: Aprobetxamendua agortuta.

Eraikuntza-aprobetxamendua agortuta duten orube eta lurzoru hutsei aplikatuko zaie(S.3.1.1).

Koefiziente hau aplikatuko da: CCL3 = 0,020.

Aurreiazko baldintza betetzen duten azalera partzialei aplikatuko zaie.

2. Koefiziente ez-baztertzaileak.

Koefiziente hauek aplikatuko dira:

- CCL5 koefizientea: Azalera osoa.

Hutsik dauden orube eta lurzoru guztiei aplikatuko zaie, azalera osoaren arabera (S.1.1., S.2.1., S.3.1., S.4.1.).

Koefiziente hauek aplikatuko dira:

Azalera	CCL5 koefizientea
200 m ²	1,000
> 200 m ² eta 1000 m ²	0,900
> 1000 m ² eta 10.000 m ²	0,800
> 10.000 m ² eta 30.000 m ²	0,750
> 30.000 m ² eta 75.000 m ²	0,700
> 75.000 m ²	0,650

Eta, hain zuzen ere, hutsik dagoen lurzoru edo orubearen azalera osoari aplikatuko zaio.

- CCL6 koefizientea: Bide publikoetara ematen duten aurrealdeak:

Orubeak bide publikoetara dituen aurrealdean arabera aplikatuko zaie koefiziente hau hutsik dauden orube eta lurzoruei (S.1.1).

Koefiziente hauek aplikatuko dira:

Aurrealdeen kopurua	CCL6 koefizientea
Aurrealde bi baino gehiago	1,150
Aurrealde bi	1,100
Aurrealde bat	1,000

Eta, hain zuzen ere, hutsik dagoen orube edo lurzoruaren azalera osoari aplikatuko zaio.

- CCL7 koefizientea.-Aprobetxamendu pribatizagarria:

Indarrean dagon plangintzak zehazten duenarekin bat egin beharreko aprobetxamendu-lagapenen arabera aplikatuko zaie koefiziente hau hutsik dauden lurzoruei (S.4.1).

Aprobetxamendu pribatizagarriaren koefiziente hau aplikatuko da: CCL7 = 0,85.

Azalera bakoitzari dagozkion portzentajeen arabera aplikatuko zaie koefiziente hau azalera partzialei.

CCL10 koefizientea. Garatu gabeko lurzoria.

Garatzeko dauden lurzoru hutsei aplikatuko zaie (bai hiri-lurzoruari, bai lurzoru urbanizagarriari), lurzoruok indarrean dagoen plangintzaren arabera esleituta duten aprobetxamendu edo eraikigarritasunaren arabera (S.4.1.).

Koefiziente hauek aplikatuko dira:

Aprobetxamendua / Eraikigarritasuna	Bizitegia	Industrialia / Tertiarioa / Merkataritza
>1,30 m ² /m ²	0,65	0,75
>0,80 m ² /m ² eta 1,30 m ² /m ²	0,60	0,70
>0,50 m ² /m ² eta 0,80 m ² /m ²	0,55	0,65
>0,30 m ² /m ² eta 0,50 m ² /m ²	0,50	0,60
0,30 m ² /m ²	0,45	0,55

CCL11 koefizientea. Karga bereziak:

Orube eta lurzoru hutsei (S.1.1., S.2.1., S.3.1., S.4.1.) aplikatuko zaie, baldin eta orube-lurzoruotan balioztatze individualizatuak eginez -behar bezala justifikatutako arrazoi teknikoengatik- ikusten bada honako karga hauetako bat edo batzuk daudela:

- Errentamenduak: hutsik dauden orube edo lurzoruak, indarrean dagoen errentamendu-kontratua dutenak eta kontratuok nahitaezko luzatzea dutenez, jabea aldatu ondoren errentan emanda jarraitzen dutenak.

- Aldi baterako eraikinezintasuna: eraikiezinak diren orube eta lurzoru hutsak, eta eraikiezintasunerako arrazoiak hauek izan daitezke: balioztatzearen unean behar bezala justifikatutako inguruabar urbanistiko edo legalak egotea; hirigintzaren arloko zehaztasun falta edo ez-betetzereen bat egotea; plangintza orokorra garatzeko figura falta izatea; orube-lurzoruok etorkizunean egingo diren errepideei afektatuta egotea, etab.
- Karga ekonomikoak: balioztatzearen unean behar bezala justifikatutako karga ekonomikoak (multzo historiko-artistikoak, onurak eta kargak banatzeko figura falta, sistema lotuak, etab.) dituzten lurzoruak.

Halaber, balioztatze indibidualen kasuan aplika daiteke koefiziente hau, baldin eta teknikariak irizten badio arau teknikoak modu automatizatuan aplikatuz lortzen diren emaitzak egokitu egin behar zaizkiola higiezinaren merkatuko errealitateari, apreziazio-depreziazio ekonomikoak ikusten badira (eskari handia, antzeko beste produkturik ez egotea, merkaturik ez egotea, zaharkituta geratzea...).

Hain zuzen ere, inguruabar edo karga zehatz hori duten azalera partzialei aplikatuko zaie koefiziente hori.

5. araua. Eraikuntzen balioak. Definizioak.

1. Eraikuntzaren oinarrizko balioa (VBC) hartuko da abiapuntu -euro/ m²-tan definituta dago-, eta erabilera, mota, modalitate eta kategoriaren arabera esleitzen zaion koefiziente (CMCUC) aplikatuko zaio, 12. arauan aipatzen den koadroan dagokiona; horrela, eraikuntza mota bakoitzerako balio unitario bat lortuko da, euro/ m²-tan adierazita.
2. Eraikuntzaren balioa ateratzeko, hiru osagai biderkatuko dira: eraikitako azalera, balio unitarioa eta eraikuntzaren balioari aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak (7. eta 8. arauetan definitzen dira).
3. Eraikitako azalera hau da: eraikuntza baten perimetroko parametroen kanpo-lerroaren barruan sartuta dagoen azalera, eta, hala badagokio, mehelinek ardatzen barruan sartutakoa, baina argi-patioen azalera kenduta.

Balkoiak, terrazak, ataripeak eta gainerako elementu analogoak, estalita daudenean, beren azaleraren ehuneko 50ean konputatuko dira, salbu eta beren lau orientazioetatik hirutan itxita daudenean, orduan 100eko 100ean konputatuko baitira.

Ez dira azalera eraikitzat hartuko 1,50 metroko altueratik beherako espazioak.

6. araua. Eraikuntzak balioztatzea.

1. Eraikuntzak balioztatzeko birjarpen-balioa erabiliko da; horretarako, eraikuntzen egungo kostua kalkulatu da, eraikuntza bakoitzari erabilera, mota, modalitate eta kategoriaren arabera esleitzen zaizkion koefizienteak kontuan hartuta. Gainera, hala behar denean, balio hori depreziatu egingo da, eraikuntzaren antzinatasunaren arabera eta 7. eta 8. arauetan definitutako koefiziente zuzentzaileetan jasotako gainerako inguruabarren arabera, balio hori merkatuko egoerari egokitzearren.

Egungo kostua kalkulatzeko batuketa hau egin behar da: exekuzio-kostua -kontratako mozkinak barne- gehi zerbitzu-sariak, gehi eraikuntza kargatzen duten tributuen zenbatekoa.

2. Balioztatzea modu automatizatuan egin ahal izateko, eraikuntza guztiak 12. arauko koadroaren arabera sailkatuko dira.

Eraikuntzaren kategoria haren erabilera nagusiaren arabera kalkulatu da, eta, horretarako, 15, 16 eta 17. arauak aplikatu behar dira. Eraikuntza-ezaugarri bereziak

dituzten eraikinen kasuan, Katastro eta Balorazio Zerbitzuko teknikariek ezarriko dute zein den eraikin horietako bakoitzari dagokion kategorioa.

7. araua. Eraikuntzen balioari dagozkion koefiziente zuzentzaileak.

Honako hauek dira aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak:

CCC1 koefizientea. Eraikuntzaren antzinasuna.

Eraikuntzari esleitutako balio-tipoa haren antzinasuna neurtzen duen koefiziente bat erabiliz zuzenduko da, kontuan hartuz zein den eraikinaren erabilera nagusia eta eraikuntzaren kalitatea. Koefiziente hori lortzeko, jarraian dagoen taula erabili behar da, zeinaren oinarri matematikoa adierazpen hau baita:

$$D = [1 - 1,5*d/(u*c*100)]t, \text{ non } d = 1 - (t - 35)/350.$$

Non:

u: Eraikinaren erabilera nagusia; balio hauek har ditzake:

- 1. erabilera: Bizitegia (V), bulegoak (O), kulturala (K), erlijiosoa (R), eraikin publiko-bereziak (P) eta beste erabilera batzuk (Y): 1,000.
- 2. erabilera: Industrialia (I), merkataritza (C), ikuskizunak eta olgetakoa (E), turismo-aisialdia eta ostalaritza (T), ongintza eta osasuna (B) eta kirolak (D): 0,900.

c: Eraikuntzaren kalitatea, koefizienteen koadroko kategorien arabera; balio hauek hartuko ditu goiko formula horretan:

- 1. eta 2. kategoriak: 1,200.
- 3., 4. eta 5. kategoriak: 1,100.
- 6. eta 7. kategoriak: 1,000.

t: Eraikina eraiki, berreraiki edo osorik birgaitu zenetik igarotako urteak.

Definizio horiek guztiak kontuan hartuta, CCC1 koefizienteak taula honetako balioak har ditzake:

t	CCC1					
	Bizitegia, bulegoak, kulturala, erlijiosoa, eraikin publiko-bereziak eta beste erabilera batzuk			Industrialia, merkataritza, ikuskizunak eta olgetakoa, turismo-aisialdia eta ostalaritza, ongintza eta osasuna, eta kirolak		
	Kategoriak			Kategoriak		
	1- 2	3- 4- 5	6 - 7	1 - 2	3 - 4 - 5	6 - 7
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,93	0,92	0,93	0,92	0,91
10-14	0,87	0,86	0,85	0,86	0,85	0,84
15-19	0,82	0,80	0,79	0,80	0,78	0,77
20-24	0,77	0,75	0,73	0,75	0,73	0,70
25-29	0,72	0,70	0,68	0,70	0,68	0,65

30-34	0,68	0,66	0,63	0,65	0,63	0,60
35-39	0,64	0,62	0,59	0,61	0,59	0,56
40-44	0,61	0,58	0,55	0,58	0,55	0,52
45-49	0,58	0,55	0,52	0,54	0,51	0,48
50-54	0,55	0,52	0,49	0,51	0,48	0,45
55-59	0,52	0,49	0,46	0,48	0,45	0,42
60 edo gehiago	0,50	0,47	0,43	0,46	0,43	0,39

Antzinatasuna hau da: eraikina eraiki, berreraiki edo osorik birgaitu zenetik eraikin hori balioztatzen den urtera arte igarotako urteak.

CCC2 koefizientea. Jarduera.

Merkataritza-erabilerarako ondasun higieziinei baino ez zaie aplikatuko koefiziente hau. Koefiziente hau aplikatzeko kontuan hartuko da merkataritza-lokala zein jarduera egiteko prestatuta dagoen, nahiz eta benetan jarduera horretarako erabili ez. C1 motako ondasun higiezienez kasuan, kargu-zenbaki bakoitzeko jarduera bat baino gehiago badute esleituta, koefizientearen balioa 1 izango da.

Jarduerak honako taula honen arabera sailkatzen dira, eta taula horretan jarduera bakoitzerako adierazitako balioak hartuko ditu koefizienteak.

Jardueraren Laburdura	Jarduera	Koefizientea
AC	AKADEMIA	0,900
AD	ADMINISTRAZIOA	1,000
AE	AUTOESKOLA	0,900
AG	GARRAIO-AGENTZIA	0,850
AL	ELIKADURA	1,000
AM	BILTEGIA	0,750
AN	ANIMALIAK	0,900
AR	LASTATEGIA/NEKAZARITZAKO TRESNAK	0,700
AS	AHOLKULARITZA	1,000
AU	AUTOMOBILAK	1,050
AV	BIDAIA-AGENTZIAK	1,000
BA	TABERNA	1,100
BE	EDERTASUNA ETA ESTETIKA	1,050
BM	BIZIKLETAK ETA MOTOZIKLETAK	0,900
BR	BRIKOLAJEA	0,900
BZ	BAZARRA	0,950
CA	KAFETEGIA	1,150
CH	URDAITEGIA	1,050
CM	KOMUNIKAZIOA	0,950

CO	OSAGARRIAK	1,000
CR	HARATEGIA	1,200
CS	ERAIKUNTZA	0,850
CU	KULTURA	1,000
CZ	OINETAKOAK	0,900
DE	DEKORAZIOA	1,000
DI	DIETETIKA	0,950
DP	KIROLAK	0,950
DR	DROGERIA	0,900
DS	BULEGO PROFESIONALA	1,000
DT	DEPOSITUAK	0,800
EC	ETXETRESNA ELEKTRIKOAK	1,050
EL	ELEKTRIZITATEA	0,900
EN	IRAKASKUNTZA	0,900
EP	IKUSKIZUNAK	1,200
ES	ESTANKOA	0,850
ET	ELEKTRONIKA	1,000
FA	FARMAZIA	1,000
FE	BURDINDEGIA	0,900
FI	FINANTZA-ERAKUNDEAK	1,400
FL	LORADENDA	0,900
FO	ARGAZKIGINTZA	0,950
FR	FRUTA-DENDA	0,950
FT	FOTOKOPIA-DENDA	0,900
GC	ERAIKUNTZAKO GREMIOAK	0,850
GI	GIMNASIOA	1,200
GO	GOZOKIAK	0,900
GR	GARAJEA	0,750
GU	HAURTZAINDEGIA	0,950
HA	OSTATU-ATERPEA	1,150
HJ	JUBILATUEN ETXEA	1,000
HT	HOTELA	1,300
ID	INDUSTRIA	0,800
IF	INFORMATIKA	1,050
IL	ARGIZTAPENA	1,000
IM	INPRIMATEGIA	0,850
IN	HIGIEZINEN AGENTZIA	0,900
JO	BITXIGINTZA	1,300

JU	JOSTAILUGINTZA	0,900
LE	LENTZERIA	0,950
LI	LIBURU-DENDA	0,950
LO	LOTERIA ETA APUSTUAK	1,150
LV	LONJA HUTSA	0,700
MA	MAKINAK	0,800
MB	ALTZARIAK	0,950
MC	SUKALDEKO ETA BAINUKO ALTZARIAK	1,000
ME	MERTZERIA	0,900
MO	MODA	0,950
MR	ERAIKUNTZAKO MATERIALAK	0,950
MT	GARRAIOBIDEAK	0,950
MU	MUSIKA ETA TRESNAK	1,000
MV	HAINBAT MATERIAL	0,900
OF	BULEGOA	1,050
OH	ETXERAKO GAUZAK	0,950
OP	OPTIKA	1,000
PA	OKINDEGIA	0,900
PB	PUB DISKOTEKA	1,300
PE	ARRANDEGIA	1,100
PF	LURRINDEGIA	0,950
PI	PINTURAK	0,850
PL	ILE-APAINDEGIA	0,900
PM	MEDIKUNTZAKO PROFESIONALAK	1,000
PR	PRENTSA ETA ALDIZKARIAK	0,850
PS	GOZOTEGIA	1,000
PV	HAINBAT PROFESIONAL	0,950
RC	ORDEZKO PIEZAK	0,900
RE	JATETXEA	1,250
RG	OPARIAK	0,950
RV	BERRIKUSTEKO	1,000
SA	OSASUNA	1,000
SE	ASEGURU-AGENTZIA	0,950
SO	ELKARTEAK	0,900
SR	JOLAS-ARETOA	0,900
SS	GIZARTE-ZERBITZUAK	0,950
ST	ZERBITZU TEKNIKOAK	0,900
SU	SUPERMERKATUA	1,100

TA	LANTEGIA	0,800
TE	TELEFONIA	0,900
TI	ARROPA-GARBIKETA	0,950
TJ	EHUNGINTZA	0,850
TP	TAPIZERIA	0,850
TR	TRASTELEKUA	0,750
TS	TRANSFORMADOREAK	0,800
TX	TXOKOA	1,200
VD	AUDIOA ETA BIDEOA	1,050
VE	JANTZIAK	0,900
VT	ALBAITARITZA	0,900
ZP	OINETAKO ETA JANTZIEN KONPONKETA	0,800

CCC3 koefizientea. Kontserbazio-egoera .

Eraikinei aplikatuko zaie beren kontserbazio-egoeraren arabera, taula honekin bat:

Kontserbazio-egoera	CCC3
1. Normala; eraikuntza hauek, nahiz eta urteak izan, ez dute konponketa garrantzitsurik behar	1,00
2. Nolabaitekoa; eraikuntza hauek akats iraunkorrak dituzte, baina akatsok ez dute arriskurik eragiten bizigarritasun eta oreka baldintza normaletarako	0,85
3. Eskasa; eraikuntza hauek konponketa nahiko garrantzitsuak behar dituzte, eta haiek egin bitartean arriskuak daude bizigarritasun eta oreka baldintza normaletarako. Antolamenduz kanpoko eraikinak	0,50
4. Aurritua; eraikuntza hauek ez dira inola ere bizitzeko egokiak edo legez deklaratu da aurri-egoeran daudela	0,00

8. araua. Lurzoruaren zein eraikuntzaren balioari dagozkion koefiziente zuzentzaileak.

1. Ondasun higiezin ezaugarri batzuek -berezkoak zein kanpokoak- era berean eragiten dute lurzorian eta eraikuntzetan; beraz, ezaugarrioi dagozkion koefiziente zuzentzaileak lurzoruaren zein eraikuntzen balioei aplikatu behar zaizkie.
2. Honako hauek dira aplikatu beharreko koefiziente zuzentzaileak:

CCSC1 koefizientea. Apreziazio edo depreziazio ekonomikoa:

Koefiziente hau aplikatuko da, hain zuzen, higiezin merkatuaren errealitatera egokitze aurreko arauak aplikatuta lortutako emaitzak. Ebaluatuko da ea gainpreziorik dagoen higiezin-produktuetan: merkatuan eskari handia dagoela kontrastatu delako, edo ez dagoelako antzeko produkturik. Era berean, ebaluatuko da ea produktuok prezio baxua duten merkatuak ez dagoelako edo erabiltzen ez direlako.

Koefiziente hau higiezin berean gerta daitezkeen hainbat merkatu-egoerari erantzuteko ere aplika daiteke, esaterako, higiezinaren berezko eta/edo kanpoko ezaugarrien (morfologikoak, eraikuntzakoak eta/edo funtzionalak) ondorio diren balio-aldaketei erantzuteko.

Atal honetan definitu den CCSC1 koefizientea 1,000 izango da beti, balioztatze automatizatua denean, eta soilik aplikatuko da balioztatze indibidualizatua denean, baina baldin eta horretarako justifikazio tekniko arrazoitua bada.

CCSC2 koefizientea. Azalera handiagoa edo txikiagoa izatea.

- V erabilera: Bizitegi-erabilerarako ondasun higieziinei aplikatuko zaie koefiziente hau, baldin eta haien azalera eraikia 60 m^2 baino txikiagoa eta 200 m^2 baino handiagoa bada; taula honen arabera aplikatuko da:

Azalera	Koefizientea
$< 38 \text{ m}^2$	1,400
$\geq 38 \text{ m}^2 < 40 \text{ m}^2$	1,350
$\geq 40 \text{ m}^2 < 42 \text{ m}^2$	1,300
$\geq 42 \text{ m}^2 < 44 \text{ m}^2$	1,250
$\geq 44 \text{ m}^2 < 46 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 46 \text{ m}^2 < 48 \text{ m}^2$	1,150
$\geq 48 \text{ m}^2 < 51 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 51 \text{ m}^2 < 60 \text{ m}^2$	1,050
$\geq 60 \text{ m}^2 < 201 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 201 \text{ m}^2 < 241 \text{ m}^2$	0,950
$\geq 241 \text{ m}^2 < 256 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 256 \text{ m}^2 < 271 \text{ m}^2$	0,850
$\geq 271 \text{ m}^2 < 281 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 281 \text{ m}^2 < 291 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 291 \text{ m}^2$	0,700

- O erabilera: Bulegoei aplikatuko zaie koefiziente hau, baldin eta haien azalera eraikia 50 m^2 baino txikiagoa eta 200 m^2 baino handiagoa bada; taula honen arabera aplikatuko da:

Azalera	Koefizientea
$< 50 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 50 \text{ m}^2 \leq 200 \text{ m}^2$	1,000
$> 200 \text{ m}^2$	0,900

- I, T erabilerak: Industria-erabilerarako zein turismo-aisialdi eta ostalaritzarako ondasun higieziinei aplikatuko zaie koefiziente hau, baldin eta haien azalera eraikia 500 m^2 baino txikiagoa eta 1.000 m^2 baino handiagoa bada; taula honen arabera aplikatuko da:

Azalera	Koefizientea
$< 150 \text{ m}^2$	1,300
$\geq 150 \text{ m}^2 < 301 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 301 \text{ m}^2 < 501 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 501 \text{ m}^2 < 1001 \text{ m}^2$	1,000

$\geq 1001 \text{ m}^2 < 2001 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 2001 \text{ m}^2 < 3001 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 3001 \text{ m}^2 < 5001 \text{ m}^2$	0,700
$\geq 5001 \text{ m}^2$	0,600

- C.2, E.2 erabilera: Merkataritzarako zein ikuskizun eta olgetarako erabiltzen diren ondasun higiezinari aplikatuko zaie koefiziente hau, jarduera horiek eraikin ez-esklusiboan egiten direnean, baldin eta higiezinon azalera eraikia 50 m^2 baino txikiagoa eta 100 m^2 baino handiagoa bada; taula honen arabera aplikatuko da:

Azalera	Koefizientea
$< 25 \text{ m}^2$	1,250
$\geq 25 \text{ m}^2 < 31 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 31 \text{ m}^2 < 36 \text{ m}^2$	1,150
$\geq 36 \text{ m}^2 < 41 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 41 \text{ m}^2 < 51 \text{ m}^2$	1,050
$\geq 51 \text{ m}^2 < 101 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 101 \text{ m}^2 < 121 \text{ m}^2$	0,950
$\geq 121 \text{ m}^2 < 141 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 141 \text{ m}^2 < 161 \text{ m}^2$	0,850
$\geq 161 \text{ m}^2 < 201 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 201 \text{ m}^2 < 251 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 251 \text{ m}^2$	0,700

- Y.3 erabilera: Landa-etxebizitzan eranskinei aplikatuko zaie koefiziente hau, baldin eta haien azalera eraikia 50 m^2 edo handiagoa bada; taula honen arabera aplikatuko da:

Azalera	Koefizientea
$< 50 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 50 \text{ m}^2 \leq 100 \text{ m}^2$	0,850
$> 100 \text{ m}^2$	0,700

- C.1, D, E.1, B, K, R, P, Y.4 erabilerak: Erabilera horietarako eraikinei aplikatuko zaie koefiziente hau, baldin eta haien azalera eraikia 300 m^2 edo handiagoa bada: eraikin eskusiboan egiten den merkataritza-jardunerako erabiltzen diren eraikinak; kirolerakoak; eraikin eskusiboan egindako ikuskizunetarako eta olgetarako erabiltzen diren eraikinak; ongintza eta osasunerakoak; kulturalak; erlijiosoak; eraikin publiko-bereziak, eta beste erabilera batzuetarako diren eraikinak, baina bakarrik azken horiek - beste erabilera batzuetakoak, alegia- ekipamendu eta dotazioen eranskinak badira. Koefizientea taula honen arabera aplikatuko da:

Azalera	Koefizientea
$< 300 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 300 \text{ m}^2 < 1.001 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 1.001 \text{ m}^2 < 3.001 \text{ m}^2$	0,800

$\geq 3.001 \text{ m}^2 < 5.001 \text{ m}^2$	0,700
$\geq 5.001 \text{ m}^2$	0,600

CCSC3 koefizientea. Trastelekua.

Trastelekuei bakarrik aplikatuko zaie, taula honen arabera:

Azalera	Koefizientea
$< 4 \text{ m}^2$	1,300
$\geq 4 \text{ m}^2 < 5 \text{ m}^2$	1,200
$\geq 5 \text{ m}^2 < 6 \text{ m}^2$	1,100
$\geq 6 \text{ m}^2 < 7 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 7 \text{ m}^2 < 8 \text{ m}^2$	0,900
$\geq 8 \text{ m}^2 < 9 \text{ m}^2$	0,850
$\geq 9 \text{ m}^2 < 10 \text{ m}^2$	0,800
$\geq 10 \text{ m}^2 < 11 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 11 \text{ m}^2$	0,700

CCSC4 koefizientea. Garajeak.

Hiri-etxebizitzaren eranskinak diren garajeei (Y.1.2.) bakarrik aplikatuko zaie, taula honen arabera:

- a) Partzela-tipo batek 13 metro koadro dituela kontuan hartuta -errodadurako bideak, itxitura-hormak, etab. aintzat hartu gabe-, honela aplikatuko da koefiziente hau:

Azalera	Koefizientea
$< 9 \text{ m}^2$	0,500
$\geq 9 \text{ m}^2 < 11 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 11 \text{ m}^2 < 21 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 21 \text{ m}^2 < 30 \text{ m}^2$	1,500
$\geq 30 \text{ m}^2$	$C = [S/13]$

Hor:

C = zatiduraren zati osoa.

S = partzelaren azalera.

- b) Errodadurako bideak, itxitura-hormak, etab. aintzat hartuz gero, partzela-tipo batek 25 m^2 izango lituzke, eta, kasu horretan, honela aplikatuko da koefiziente hau:

Azalera	Koefizientea
$< 15 \text{ m}^2$	0,500
$\geq 15 \text{ m}^2 < 25 \text{ m}^2$	0,750
$\geq 25 \text{ m}^2 < 35 \text{ m}^2$	1,000
$\geq 35 \text{ m}^2 < 50 \text{ m}^2$	1,500

$\geq 50 \text{ m}^2$	$C = [S/25]$
-----------------------	--------------

Hor:

C = zatiduraren zati osoa.

S = partzelaren azalera.

Balioztatze indibidualizatuetan, garaje-partzela itxiak direnean, 1,100 koefizientea ere aplikatuko zaie, kasu guztietan.

CCSC5 koefizientea. Azaleraren eta fatxadaren arteko erlazioa.

Eraikin ez-esklusiboan egiten den merkataritzarako (C.2) erabiltzen diren ondasun higiezinak bakarrik aplikatuko zaie, eta haztatuko du lokal batek azalerarekiko fatxada luzeagoa edo laburragoa duen erabilgarri.

Koefizientearen gehieneko balioa 1,150 da eta gutxienekoa, berriz, 0,800; balio hori eragiketa matematiko hau erabiliz kalkulatu da:

$$CCSC5 = 1,150 + 0,01 \cdot (5 - R).$$

Non:

R honela lortzen da: azalera edo azalaren batura -lotutako lokal bat baino gehiago badira zati lokalaren edo lokalen fatxaden luzera guztien batura eginez.

CCSC6 koefizientea. Garaje-solairua.

Hiri-etxebizitzan eranskinak diren garajeei (Y.1.2.) bakarrik aplikatuko zaie, irizpide honen arabera:

Solairua	Koefizientea
-2	0,950
-3	0,900
-4	0,850
≤ -5	0,800

Gainerako solairuetarako, 1,000 izango da koefizientea.

9. araua. Merkatuarekiko erreferentzia duten koefiziente modulatuak.

1. Arau tekniko hauetako lehenengoan ezartzen denez, merkatu-balioa hartuko da erreferentzia gisa hiri-ondasun higiezinaren balioa kalkulatzeko, baina ezin du inola ere merkatu-balioa gainditu. Kalkulu hori arau tekniko hauetan agintzen denaren arabera egingo da.
2. Bestalde, 13. arauan jasotzen denez, era automatizatuan lortutako balioen merkatuarekiko erreferentzia, berriz, hauek izango dira: merkatu-azterketak eta Katastro eta Balorazio Zerbitzuak ezarritako irizpideak jarraituz egindako gainerako analisi sozio-ekonomikoak.

Rm koefizientea.-Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatuak, katastro-balioa kalkulatzeko.

Katastro-balioa kalkulatzeko egiten diren balioztatzeetan merkatuarekiko erreferentzia duen Rm koefiziente modulatuak aplikatuko da; haren balioa foru agindu bidez onetsiko da.

1148/2016 Foru Aginduak [BIZKALIA], ekainaren 3koak, Ogasun eta Finantzen foru diputatuarenak, (ekainaren 8ko «BAO») artikuluko bakarrean xedatutakoaren arabera, 2016ko urtarrilaren 1etik aurrera, merkatuarekin erreferentzia-koefizientea (Rm koefizientea) 0,5 izango da.

K koefizientea.-Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatuzailea, zerga ondorioak dituzten beste balioztatze batzuetarako.

Hiri-ondasun higieziari esleitu beharreko gutxienezko balioa lortzeko egiten diren balioztatzeetan eta, arau tekniko hauen babesean, zerga ondorioekin egiten diren gainerako balioztatzeetan, merkatuarekiko erreferentzia duen K koefiziente modulatuzailea aplikatuko da; haren balioa foru agindu bidez onetsiko da. Katastro-balioa kalkulatzeko diren balioztatzeetan, aldiz, ez da aplikatuko koefiziente hori.

BIGARREN KAPITULUA LURZORU ZEIN ERAIKINEN BALIOEN ESPARRU-KOADROA.

10. araua.-Metodologia orokorra.

1. Prozedura zehatz bat behar da balioztatze masiboak egiteko, eta prozedura horrek erraztu egin behar ditu balioztatze egin behar diren lanak, modu mekanikoan eta erraz informatizatze moduan egin ahal izan daitezen.
2. Horretarako, lurzoruaren area ekonomiko homogeneo batzuk definituko dira, bizitegi-, industria- eta merkataritza-erabilerei dagozkienak, eta area horiei lurzoruaren oinarritzko eragin-balio bat esleitu zaie, erabilera bereizi bakoitzerako. Lurzoruaren area ekonomiko homogeneo horiek oinarri gisa erabiliko dira gainerako erabilerearako, eta erabilera horiei lurzoruaren oinarritzko eragin-balio bana esleitu zaie, modalitate bakoitzerako espezifikoak, 11. arauan ezarritakoaren arabera.
3. Lurzoruaren area ekonomiko homogeneoek alde geografiko batzuk mugatzen dituzte, higieziaren merkatuko lurzoru osagaiaren antzeko ezaugarriak dituztenak, eta, ondorioz, zona horien portaera modulatu daiteke.

Oro har, udalerriek area ekonomiko homogeneo batzuk izango dituzte beren eremu geografikoan, baina zenbait udalerriek area homogeneo bakarria izango dute erabilera bereizi bakoitzerako, eta area horrek udal mugarte osoa hartuko du.

4. Definitu beharreko area ekonomiko homogeneoak definitu ondoren, lehenengo kapituluan azaldutako prozesu osoari ekingo zaio.
5. Hiri-ondasun higieziaren merkatu-balio probablea kalkulatzeko eragiketa bat zehaztuko da, higiezi-produktuaren balioa eratzean zerikusia duten faktore guztiak kontuan hartzen dituena; eragiketa hori hau da:

$$V = 1,40 * [V_s + V_c] * S.$$

Non:

V = Hiri-ondasun higieziaren merkatu-balio probablea, eurotan adierazita.

1,40: koefiziente finko bat da, gastu orokor guztiak haztatzen dituena (finantzaketa, kudeaketa eta sustapenekoak gastuak barne), bai eta eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higieziaren sustapen jarduerako enpresa-mozkin normala ere.

V_s = Lurzoruaren balioa, euro/m²-tan adierazita.

V_c = Eraikuntzaren balioa, euro/m²-tan adierazita.

S = Objektuaren azalera eraikia, m²-tan adierazita.

6. Trasteleku-erabilerari dagokionez, area homogeenak ezarriko dira, eta euro/ m²-tan adierazitako balio bat esleituko zaie.

Kasu horretan, merkatu-balio probablea zuzenean hau izango da; esleitutako balioa, 7. arauan definitutako CCC3 koefizientearen arabera eta 8. arauan definitutako CCSC1 eta CCSC3 koefizientearen arabera zuzenduta.

7. Era berean, garaje-erabilerarako area homogeenak ezarriko dira, eta eurotan adierazitako balio bat esleituko zaie.

Kasu horretan, merkatu-balio probablea zuzenean hau izango da; esleitutako balioa, 7. arauan definitutako CCC3 koefizientearen arabera eta 8. arauan definitutako CCSC1, CCSC4 eta CCSC6 koefizientearen arabera zuzenduta.

8. Hiri-ondasun higiezinaren merkatu-balio probablea honela kalkulatu da:

a)

$$V=1,40*[(VBS*CCS)+(VBC*CMCUC*CCC)]*CCSC*S.$$

Non:

V = Hiri-ondasun higiezinaren merkatu-balio probablea, eurotan adierazita.

VBS = Oinarrizko zona-balioa, euro/ m²-tan adierazita.

VBC = Eraikuntzaren oinarrizko balioa, euro/ m²-tan adierazita.

CCS = Lurzoruaren koefiziente zuzentzaileak.

CCC = Eraikuntzaren koefiziente zuzentzaileak.

CCSC = Lurzoru zein eraikuntzaren koefiziente zuzentzaileak.

CMCUC = Eraikuntzaren koefiziente modulatzailerak, erabilera eta kategorien arabera.

S = Objektuaren azalera eraikia, m²-tan adierazita.

Baimendutako mugatik behera eraikitako partzelak direnean, kasuan kasuko higiezinaren merkatu-balio probablea kalkulatu aurretik, alderatu egingo dira, batetik, lurzoruen balioa (Vs), letra honetan ezarritako metodo orokorraren bidez lortutakoa, eta, bestetik, higiezinari egotzitako lurzoruen balioa, b) letran hutsik dauden orube eta lurzorueterako xedatzen dena aplikatuz kalkulatuakoa.

Merkatu-balio probablea kalkulatuera, aurreko lerroaldean aipatutako bi balioen artean handiena hartuko da lurzoruen baliotzat.

Horretarako, honako hauek hartuko dira baimendutako mugatik behera eraikitako partzelatzat: indarrean dagoen hirigintza-plangintzak baimendutako eraikigarritasun-mugara irizten ez direnak.

- b) Hutsik dauden orubeen eta lurzoruen balioa kalkulatzeko -edo haiek banatzen diren azalera partzial bakoitzarena, halakorik badago-, eragiketa hau egin behar da:

$$V = VBS * E * CCL * S.$$

Non:

V = Hiri-ondasun higiezinaren merkatu-balio probablea, eurotan adierazita.

VBS = Oinarrizko zona-balioa, euro/m²-tan adierazita.

E = Eraikigarritasuna, honela adierazita: eraiki daitezkeen m²/lurzoruaren m².

CCL = Hutsik dauden orube eta lurzoruen balioaren koefiziente zuzentzaileak.

S = Balioztatu nahi den azalera, m²-tan adierazita.

Eraikigarritasuna honela aplikatuko da, lehentasun-hurrenkeraren arabera:

- Indarrean dagoen plangintzak definitutakoa.
- Plangintzako area homogeen batez beste dagoena, ezaguna bada.

Aurrekorik ez badago:

- Hiri-lurzoruentzat: 0,25 m²/ m².
- Lurzoru urbanizagarrientzat edo haiekin parekatuentzat: 0,10 m²/ m².
- Lurzoru urbanizaezinentzat: 0,02 m²/m² gutxienez 10.000 m² dituen partzela bakoitzeko, partzelaren azalera erreala edozein dela ere.

...

9. Hiri-ondasun higiezinaren katastro-balioa honela kalkulatu da:

$$VC = R_m \cdot V.$$

Non:

VC = Hiri-ondasun higiezinaren katastro-balioa, eurotan adierazita.

R_m = Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatuzailea, katastro-balioa kalkulatzeko.

V = Hiri-ondasun higiezinaren merkatu-balio probablea, eurotan adierazita.

10. Hiri-ondasun higiezinari esleitu beharreko gutxieneko balioa honela kalkulatu da:

$$VMA = K \cdot V.$$

Non:

VMA = Hiri-ondasun higiezinari esleitu beharreko gutxieneko balioa, eurotan adierazita.

K = Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatuzailea.

V = Hiri-ondasun higiezinaren merkatu-balio probablea, eurotan adierazita.

11. Hiri-ondasun higiezinaren zerga ondorioak dituzten beste balioztatze batzuk kalkulatzeko, formula hau aplikatu da:

$$VFA = K \cdot V.$$

Non:

VFA = Hiri-ondasun higiezinari esleitutako zerga-balioa, eurotan adierazita, tributu bakoitzaren arabera.

K = Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzailerak, tributu bakoitzerako onartua.

V = Hiri-ondasun higiezinaren merkatu-balio probablea, eurotan adierazita.

11. araua. Lurzoruaren eragin-balioak.

Bizitegi, industria eta merkataritza-erabilerei 10. arauan xedatutakoaren arabera ematen zaizkien lurzoruaren oinarritzko eragin-balioak erreferentziatzen erabiliko dira gainerako erabilera eta motetako lurzoruaren oinarritzko balioa kalkulatzeko, honako taula hauen arabera dagozkien CRU eta CRZ koefizienteak aplikatuz:

A. CRU koefizientea. Erabilera erregulatzeko koefizientea.

Erabilera	Mota	Modalitatea	Erreferentziako VBSa	CRU koefizientea
V. BIZITEGIA	V.1. HIRI-ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK	V.1.1. ERAIKIN IREKIAN	Etxebizitza	1,00
		V.1.2. ETXE-UHARTE ITXIAN		
	V.2. FAMILIA BAKARREKO HIRI-ETXEBIZITZAK	V.2.1. ERAIKIN ISOLATUAN		
		V.2.2. ETXE-UHARTEAN EDO ADOSATUA		
	V.3 LANDA-ETXEBIZITZAK	V.3.1 BIZITEGIRAKO ERABILERA ESCLUSIBOA		
		V.3.2 BINAKAKO ETXEA EDO ADOSATUA		
	V.4 BESTE ETXEBIZITZA BATZUK	V.4.1 ETXEBIZITZA AURREFABRIKATUAK, BUNGALOWAK	Etxebizitza	0,80
		V.4.2 GAINERAKO ETXEBIZITZAK		
D. KIROLAK	D.1 ESTALIAK	D.1.1 KIROLAK: ERABILERA ANITZEKOAK	Bulegoak / Merkataritza	0,70
		D.1.2 GAINERAKO KIROLAK		
		D.1.3 KIROL ERABILEREI LAGUNTZEKO ZERBITZUAK		
	D.2 ESTALKIRIK GABEKOAK	D.2.1 KIROL BATZUK	Bizitegia	0,01
		D.2.2 IGERILEKUAK		
		D.2.3 KANPINAK		
		D.2.4 GOLF-ZELAIK		
E. IKUSKIZUNAK ETA OLGETA	E.1 ERAIKIN ESCLUSIBOAN	E.1.1 ESTADIOAK - ZEZEN-PLAZAK	Bulegoak / Merkataritza	0,70
		E.1.2 BELODROMOAK - HIPODROMOAK - AUDITORIOAK		
		E.1.3 AISIALDI- ETA OLGETA-ZENTROAK	Merkataritza	0,90
		E.1.4 ZINEMAK - DANTZALEKUAK - DISKOTEKAK		
		E.1.5 ANTZOKIAK		
	E.2 ERAIKIN EZ-ESCLUSIBOAN	E.2.1 DANTZALEKUAK - DISKOTEKAK - ZINEMAK - ANTZOKIAK		
		E.2.2 AISIALDI- ETA OLGETA-ZENTROAK		
T. TURISMOA - AISIALDIA ETA OSTALARITZA	T.1 EGONALDIRAKO AUKERADUNA	T.1.1 HOTELAK - HOTEL-APARTAMENTUAK	Bulegoa	1,00
		T.1.2 GAINERAKO OSTATUAK		

	T.2 EGONALDIRAKO AUKERARIK GABEA ERAIKIN ESKLUSIBOAN	T.2.1 JATETXEAK	Merkataritza	0,90		
		T.2.2 TABERNAK - KAFETEGIAK - SOZIJETATE GASTRONOMIKOAK				
		T.2.3 KASINOAK - KLUB SOZIALAK - BINGOAK				
		T.2.4 ERAKUSKETAK - KONGRESUAK	Bulegoak/Merkataritza	0,70		
B. OSASUNA ETA ONGINTZA	B.1 OHEAK DITUZTEN OSASUN- ZENTROAK	B.1.1 SENDATEGIAK - KLINIKAK	Bulegoak/Merkataritza	0,70		
		B.1.2 OSPITALEAK				
	B.2 BESTE OSASUN- ZENTRO BATZUK	B.2.1 ANBULATORIOAK - LABORATEGIAK				
		B.2.2 BAINUETXEAK, EGONALDIRAKO AUKERADUNAK ETA GAINERAKOAK				
	B.3 ONGINTZA ETA/EDO LAGUNTZA	B.3.1 EGONALDIRAKO AUKERADUNA				
		B.3.2 EGONALDIRAKO AUKERARIK GABEA				
K. KULTURALAK	K.1 EGONALDIRAKO AUKERADUNA	K.1.1 BARNETEGIAK - UNIBERTSITATE- EGOITZAK	Bulegoak/Merkataritza	0,70		
		K.1.2 IKASTETXE NAGUSIAK				
	K.2 EGONALDIRAKO AUKERARIK GABEA	K.2.1 IRAKASKUNTZA ETA ZERBITZUAK				
		K.2.2 LIBURUTEGIAK - MUSEOAK - ARTE- ZENTROAK				
R. ERLIJIOSOAK	R.1 ERAIKIN ESKLUSIBOAN	R.1.1 KOMENTUAK - APAIZTEGIAK - PARROKIA-ZENTROAK	Bulegoak/Merkataritza	0,70		
		R.1.2 KULTU-ZENTROAK				
	R.2 BESTE BATZUK	R.2.1 ERAIKIN EZ-ESKLUSIBOKO BESTE BATZUK				
		R.2.2 HILERRIAK				
P. PUBLIKO- BEREZIAK	P.1 HISTORIKO- ARTISTIKOAK	P.1.1 MONUMENTALAK	Bulegoak/Merkataritza	0,70		
		P.1.2 GIRO-ERAIKINAK EDO TIPIKOAK				
	P.2 OFIZIALAK	P.2.1 ADMINISTRATIBOAK ETA ORDEZKARITZAKOAK				
		P.2.2 ZERBITZU PUBLIKOAK				
	P.3 BEREZIAK	P.3.1 ESPETXEAK - MILITARRAK - POLIZIA-ZENTROAK				
I. INDUSTRIALA	I.1 SOLAIRU BAT	I.1.1 BILTEGIAK	Industria	1,00		
		I.1.2. FABRIKAK				
		I.1.3. TAILERRAK				
		I.1.4 GARAJEAK ETA APARKALEKUAK DITUEN ERAIKINA				
	I.2 SOLAIRU BAT BAINO GEHIAGO	I.2.1. BILTEGIAK				
		I.2.2 FABRIKAK				
		I.2.3. TAILERRAK				
		I.2.4 GARAJEAK ETA APARKALEKUAK DITUEN ERAIKINA				
	I.3 GARRAIO- ZERBITZU	I.3.1 ZERBITZUGUNEETAKO ETA GARRAIO-GUNEETAKO ERAIKINAK			Industria	1,00

	PRIBATUAK	I.3.3 ESTALKIDUN NASAK - GELTOKIEN ERANSKINAK		
	I.4 ERAIKIN BEREZIAK	I.4.1 GAS-BILTEGIAK	Industria	0,50
		I.4.2 SILOAK - SOLIDO ETA LIKIDOEEN BILTEGIAK		
	I.5 HAINBAT ERABILERA	I.5.1 TERTZIARIOA	Bulegoak	0,90
	I.6 ERANSKINAK	I.6.1 INDUSTRIA-ERABILEREI LAGUNTZEKO ZERBITZUAK	Industria	1,00
C. MERKATARITZA	C.1 ERAIKIN ESKLUSIBOAN	C.1.1 SOLAIRU BATEAN	Merkataritza	0,90
		C.1.2 HAINBAT SOLAIRUTAN		
		C.1.3 MERKATUAK		
		C.1.4 HIPERMERKATUAK ETA SUPERMERKATUAK		
	C.2 ERAIKIN EZ-ESKLUSIBOAN	C.2.1. MERKATARITZA-LOKALAK	Merkataritza	1,00
		C.2.2.SALTOKI-GUNEAK	Merkataritza	0,80
		C.2.3 MERKATUAK - SALTOKIAK		
		C.2.4 HIPERMERKATUAK ETA SUPERMERKATUAK		
Y. BESTE ERABILERA BATZUK	Y.1 HIRI-ETXEBIZITZEN ERANSKINAK ETA HIRI IZAERAKO BESTE ERABILERA BATZUK	Y.1.1. TRASTELEKUAK*	Trastelekua	-
		Y.1.2. GARAJEAK	Garajeak	-
		Y.1.3 BANAKETARIK GABEKO SOTOAK	Bizitegia	0,40
		Y.1.4 LORATEGIAK - ESPAZIO LIBREAK	Bizitegia	0,01
	Y.2 BIDEAK, BARRUKO URBANIZAZIOA ETA AZPIEGITURAK	Y.2.1 GUNE URBANIZATUAK - MARKESINAK	Bizitegia	0,02
		Y.2.2 SARBIDEAK - BIDEAK		
		Y.2.3 ZERBITZUETAKO SAREAK ETA EKIPOAK	Industria	0,70
	Y.3 LANDA-ETXEBIZITZEN ERANSKINAK	Y.3.1 BESTE ERABILERA BATZUETARAKO ERAIKINA ETA/EDO LOKALA	Bizitegia	0,40
	Y.4 EKIPAMENDU ETA DOTAZIOEN ERANSKINAK	Y.4.1 GARAJEAK ETA TRASTELEKUAK, SOLAIRUAN ETA/EDO LOKALEAN	Bulegoak/Merkataritza	0,50
		Y.4.2 LAGUNTZA-ZERBITZUAK		0,70
		Y.4.3 INSTALAZIO-BILTEGIRAKO ERAIKINA ETA/EDO LOKALA		
	O. BULEGOAK	O.1. ERAIKIN ESKLUSIBOAN	O.1.1. HAINBAT BULEGO	Bulegoa
O.1.2. BULEGO UNITARIOAK				
O.1.3. BANKA ETA ASEGURUAK				
O.2. ERAIKIN EZ-ESKLUSIBOAN		O.2.1. ETXEBIZITZAK DITUEN ERAIKINEAN		
		O.2.2. INDUSTRIAK DITUEN ERAIKINEAN		
		O.2.3. BANKA ETA ASEGURUAK		

B. CRU koefizientea-Orubeak: Erabilera erregulatzeko koefizientea

Erabilera	Mota/Modalitatea	Plangintza-Erabilera	Erreferentziako VBSa	CRU Koefizientea
S. SOLARES	S.1.1 S.2.1 S.3.1	BIZITEGIA	Bizitegia	0,90
		MERKATARITZA	Merkataritza	0,90
		INDUSTRIA	Industria	0,90
		TERTZIARIOA	Bulegoa	0,85
		SISTEMA OROKORRAK ETA EKIPAMENDUAK	Bulegoak/Merkataritza	0,65
		GARAJEA (ESKLUSIBOA, SESTRA AZPIKOA)	Bizitegia	0,40
	S.4.1	BIZITEGIA	Bizitegia	0,85
		MERKATARITZA	Merkataritza	0,85
		INDUSTRIA	Industria	0,85
		TERTZIARIOA	Bulegoa	0,80

A eta B tauletan, Erreferentziako VBS balio bi adierazten badira, txikiena hartuko da.

CRZ koefizientea.-Zona erregulatzeko koefizientea:

V.3 motako landa-eraikuntzei, V.4 motako eraikuntza bereziei, Y.3 motako eranskinei, garatu gabeko hiri-lurzoruari eta hiri-lurzoru urbanizagarri sektorizatuari, S41 gisa tipifikatutakoari, aplikatuko zaien kokapen-faktorea, udalerraren arabera.

Hauek dira erreferentziako VBSari (bizitegia) aplikatu beharreko koefizienteak:

Aplikazio-eremua	1. zona	2. zona	3. zona	4. zona
Lurzoru urbanizaezineko V3, V4 eta Y3 eraikuntzak	0,90	0,80	0,70	0,60
Hiri-lurzoruko/lurzoru urbanizagarri-sektorizatuko V3, V4 eta Y3 eraikuntzak Lurzoru urbanizagarri-sektorizatuko S41 lurzorua	1,00	0,90	0,80	0,70
Hiri-lurzoruko S41 lurzorua	1,00	1,00	0,90	0,80

1. zona	2. zona	3. zona	4. zona
Barrika	Abanto-Zierbena	Abadiño	Artzentales
Berango	Alonsotegi	Ajangiz	Galdames
Bilbao	Amorebieta-Etxano	Amoroto	Karrantza Harana
Derio	Arrigorriaga	Arakaldo	Lanestosa
Erandio	Bakio	Arantzazu	Turtzioz
Getxo	Barakaldo	Areatza	
Gorliz	Basauri	Arrankudiaga	
Leioa	Bermeo	Arratzu	
Loiu	Berriz	Arrieta	

Plentzia	Busturia	Artea	
Sondika	Durango	Atxondo	
Sopelana	Ea	Aulesti	
Zamudio	Elantxobe	Balmaseda	
	Elorrio	Bedia	
	Ermua	Berriatua	
	Etxebarri	Dima	
	Forua	Ereño	
	Fruniz	Errigoiti	
	Galdakao	Etxebarria	
	Gamiz-Fika	Garay	
	Gatika	Gizaburuaga	
	Gautegiz-Arteaga	Gordexola	
	Gernika-Lumo	Gueñes	
	Ibarrangelu	Ispaster	
	Igorre	Izurtza	
	Iurreta	Kortezubi	
	Larrabetzu	Lemoa	
	Laukiz	Mallabia	
	Lekeitio	Mañaria	
	Lemoiz	Markina-Xemein	
	Lezama	Mendata	
	Maruri	Jatabe Morga	
	Mendexa	Munitibar	
	Meñaka	Muskiz	
	Mundaka	Muxika	
	Mungia	Nabarniz	
	Murueta	Orozko	
	Ondarroa	Otxandio	
	Ortuella	Sopuerta	
	Portugalete	Ubide	
	Santurtzi	Urduña - Orduña	
	Sestao	Zaldibar	
	Sukarrieta	Zalla	
	Trapagaran	Zeanuri	
	Ugao-Miraballes	Zeberio	
	Urduliz	Ziortza-Bolibar	
	Zaratamo		

	Zierbena		
--	----------	--	--

12. araua. Eraikuntzei esleitu beharreko balioa.

Eraikuntza-mota bakoitzaren balio unitarioa euro/m²-tan edo euro/m³-tan lortzeko, CMCUC koefizientea aplikatu behar zaio eraikuntzaren oinarritzko balioari (VBC), eraikuntza horren erabilera, mota, modalitate eta kategoriari dagokiona, hain zuzen, taula honen arabera.

Erabilera, mota, modalitate eta kategorien esparru-koadroa: CMCUC koefizienteak.

Erabilera	Mota	Modalitatea	Kategoriak						
			1	2	3	4	5	6	7
V. BIZITEGIA	V.1 Hiri-etxebizitza kolektiboak	V.1.1 Eraikin irekian	1,45	1,30	1,15	1,05	0,95	0,80	0,70
		V.1.2 Etxe-uharte itxian	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
	V.2 Familia bakarreko hiri-etxebizitzak	V.2.1 Eraikin isolatuan	1,80	1,50	1,25	1,05	0,95	0,75	0,65
		V.2.2 Etxe-uhartean edo adosatua	1,75	1,45	1,20	1,00	0,90	0,70	0,60
	V.3 Landa-etxebizitzak	V.3.1 Bizitegirako erabilera eskusiboa	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
		V.3.2 Binakako etxea edo adosatua	1,60	1,35	1,15	0,95	0,80	0,60	0,35
	V.4 Beste etxebizitza batzuk	V.4.1 Etxebizitza aurrefabrikatuak, bungalowak	1,35	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,30
		V.4.2 Gainerako etxebizitzak	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
I. INDUSTRIALA	I.1 Solairu bat	I.1.1 Biltegiak	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,25
		I.1.2 Fabrikak	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I.1.3 Tailerrak	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		I.1.4 Garajeak eta aparkalekuak dituen eraikina	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I.2 Solairu bat baino gehiago	I.2.1 Biltegiak	0,40	0,37	0,33	0,30	0,27	0,24	0,20
		I.2.2 Fabrikak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I.2.3 Tailerrak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32	0,29	0,25
		I.2.4 Garajeak eta aparkalekuak dituen eraikina	0,50	0,48	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
	I.3 Garraio-zerbitzu pribatuak	I.3.1 Zerbitzuguneetako eta garraio-guneetako eraikinak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		I.3.2 Estalkidun nasak - Geltokien eranskinak	0,45	0,42	0,38	0,35	0,30	0,25	0,20
	I.4 Eraikin bereziak	I.4.1 Gas-biltegiak	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25

		(m3)							
		I.4.2 Siloak - Solido eta likidoen biltegiak	0,35	0,30	0,25	0,20	0,18	0,15	0,12
	I.5 Hainbat erabilera	I.5.1 Tertzarioa	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
	I.6 Eranskinak	I.6.1 Industria-erabilerei laguntzeko zerbitzuak	1,15	1,00	0,85	0,70	0,55	0,40	0,25
O. BULEGOAK	O.1 Eraikin eskusiboan	O.1.1 Hainbat bulego	1,75	1,55	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80
		O.1.2 Bulego unitarioak.	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
		O.1.3 Banka eta aseguruak.	2,10	1,85	1,60	1,35	1,20	1,05	0,90
	O.2 Eraikin ez-esklusiboan	O.2.1 Etxebizitzak dituen eraikinean	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,75	0,65
		O.2.2 Industriak dituen eraikinean	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,30
		O.2.3 Banka eta aseguruak	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
C. MERKATARITZA	C.1 Eraikin eskusiboan	C.1.1 Solairu batean	2,15	1,85	1,55	1,35	1,15	0,85	0,55
		C.1.2 Hainbat solairutan	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		C.1.3 Merkatuak	1,80	1,60	1,40	1,15	0,90	0,70	0,45
		C.1.4 Hipermerkatuak eta supermerkatuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
	C.2 Eraikin ez-esklusiboan	C.2.1 Merkataritza-lokalak	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		C.2.2 Saltoki-guneak	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00	0,85	0,70
		C.2.3 Merkatuak - Saltokiak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		C.2.4 Hipermerkatuak eta supermerkatuak	1,35	1,20	1,05	0,85	0,65	0,45	0,30
B. OSASUNA ETA ONGINTZA	B.1 Oheak dituzten osasun-zentroak	B.1.1 Sendategiak - Klinikak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		B.1.2 Ospitaleak	2,60	2,25	1,90	1,60	1,40	1,15	0,85
	B.2 Beste osasun-zentro batzuk	B.2.1 Anbulatorioak - Laborategiak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		B.2.2 Bainuetxeak, egonaldiako aukeradunak eta gainerakoak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
	B.3 Ongintza eta/edo laguntza	B.3.1 Egonaldiako aukeraduna	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50

		B.3.2 Egonaldirako aukerarik gabea	1,65	1,40	1,20	1,00	0,85	0,65	0,40
D. KIROLAK	D.1 Estaliak	D.1.1 Kirolak: erabilera anitzekoak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		D.1.2 Gainerako kirolak	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		D.1.3 Kirol erabilerei laguntzeko zerbitzuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
		D.1.4 Igerilekuak	2,30	2,05	1,85	1,65	1,40	1,15	0,90
	D.2 Estalkirik gabekoak	D.2.1 Kirol batzuk	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,15	0,10
		D.2.2 Igerilekuak	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25
		D.2.3 Kanpinak	0,15	0,13	0,11	0,08	0,06	0,04	0,02
		D.2.4 Golf-zelaiak	0,040	0,035	0,027	0,020	0,015	0,010	0,005
E. IKUSKIZUNAK ETA OLGETA	E.1 Eraikin eskusiboan	E.1.1 Estadioak - Zezen-plazak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		E.1.2 Belodromoak - Hipodromoak - Auditorioak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.3 Aisialdi- eta olgeta-zentroak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.1.4 Zinemak - Dantzalekuak - Diskotekak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
		E.1.5 Antzokiak	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
	E.2 Eraikin ez-esklusiboan	E.2.1 Dantzalekuak - Diskotekak - Zinemak - Antzokiak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		E.2.2 Aisialdi- eta olgeta-zentroak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
K. KULTURALAK	K.1 Egonaldirako aukeraduna	K.1.1 Barnetegiak - Unibertsitate-egoitzak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		K.1.2 Ikastetxe nagusiak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	K.2 Egonaldirako aukerarik gabea	K.2.1 Irakaskuntza eta zerbitzuak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		K.2.2 Liburutegiak - Museoak - Arte-zentroak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
P. PUBLIKOAK-BEREZIAK	P.1 Historiko-artistikoak	P.1.1 Monumentalak	2,50	2,15	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		P.1.2 Giro-eraikinak edo tipikoak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
	P.2 Ofizialak	P.2.1 Administratiboak eta ordezkartzakoak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60

		P.2.2 Zerbitzu publikoak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
	P.3 Bereziak	P.3.1 Espetxeak - Militarrak - Polizia-zentroak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
R. ERLIJIOSOAK	R.1 Eraikin esklusiboan	R.1.1 Komentuak - Apaiztegiak - Parrokia-zentroak	1,80	1,50	1,25	1,05	0,90	0,65	0,45
		R.1.2 Kultu-zentroak	2,75	2,40	2,05	1,70	1,45	1,20	0,90
	R.2 Beste batzuk	R.2.1 Eraikin ez-esklusiboko beste batzuk	1,40	1,25	1,10	0,90	0,70	0,50	0,35
		R.2.2 Hilerriak	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
T. TURISMOA – AISIALDIA ETA OSTALARITZA	T.1 Egonaldirako aukeraduna	T.1.1 Hotelak - Hotel-apartamentuak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.1.2 Gainerako ostatuak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
	T.2 Egonaldirako aukerarik gabea Eraikin esklusiboan	T.2.1 Jatetxeak	2,20	1,85	1,60	1,35	1,15	0,85	0,60
		T.2.2 Tabernak - Kafetegiak	2,00	1,75	1,50	1,30	1,10	0,80	0,50
		T.2.3 Kasinoak - Klub Sozialak - Bingoak	2,45	2,10	1,80	1,50	1,25	1,00	0,70
		T.2.4 Erakusketak - Kongresuak	2,25	1,95	1,65	1,40	1,20	0,90	0,60
Y. BESTE ERABILERA BATZUK	Y.1 Hiri-etxebizitzen eranskinak	Y.1.1 Trastelekuak	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.2 Garajeak	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		Y.1.3 Banaketarik gabeko sotoak	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
		Y.1.4 Lorategiak - Espazio libreak	0,14	0,12	0,10	0,07	0,06	0,04	0,02
	Y.2 Bideak, barruko urbanizazioa eta azpiegiturak	Y.2.1 Gune urbanizatuak - Markesinak	0,22	0,17	0,13	0,09	0,07	0,05	0,03
		Y.2.2 Sarbideak - Bideak	0,26	0,22	0,17	0,13	0,09	0,06	0,03
		Y.2.3 Zerbitzuetako sareak eta ekipoak	0,65	0,55	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	Y.3 Landa-etxebizitzen eranskinak	Y.3.1 Beste erabilera batzuetarako eraikina eta/edo lokala	0,65	0,55	0,45	0,40	0,30	0,25	0,15
	Y.4 Ekipamendu eta dotazioen eranskinak	Y.4.1 Garajeak eta trastelekuak, solairuan eta/edo lokalean	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25

		Y.4.2 Laguntza-zerbitzuak	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80	0,60	0,40
		Y.4.3 Instalazio-biltegirako eraikina eta/edo lokala	0,90	0,75	0,65	0,50	0,45	0,35	0,25
S.HUTSIK DAUDEN ORUBE ETA LURZORUAK	Hutsik dauden orube eta lurzoruak	S.1.1. Hutsik dauden orube eta lurzoruak	—	—	—	—	—	—	—
		S.2.1. Hutsik dauden orube eta lurzoruak, eraikin kontsolidatuek ingura tuta daudenak eta bide publikorako zuzeneko sarbiderik ez dutenak.	—	—	—	—	—	—	—
		S.3.1. Eraikuntza-aprobetxamendua agortuta duten orube eta lurzoru hutsak	—	—	—	—	—	—	—
		S.4.1. Garatzeko dauden lurzoru hutsak							

**HIRUGARREN KAPITULUA.
LURZORUA ETA ERAIKUNTZAK SAILKATZEKO IRIZPIDEAK.**

13. araua. Higiezin merkatuko azterketetan erabilitako irizpideak.

Era automatizatuan lortutako balioen merkatuarekiko erreferentzia hauek izango dira merkatu-azterketak eta Katastro eta Balorazio Zerbitzuak ezarritako irizpideak jarraituz egindako gainerako analisi sozio-ekonomikoak.

Azterketa horiek guztiak Katastro eta Balorazio Zerbitzuak definituko ditu, eta bermatu behar dute arau tekniko hauek jarraituz egiten diren balioztatze automatizatu guztiek badutela merkatuarekiko erreferentzia bat.

14. araua. Lurzoruaren sailkapena.

1. Lurzoruaren balioak ezartzeko, Bizkaiko Lurralde Historikoan bizitegi-, garaje-, trasteleku-, bulego- eta industria-erabileretarako egindako merkatu-azterketa bat hartuko da abiapuntutzat. Bada, azterketa horretan oinarrituta, lurzoruaren eragin-balio bat aterako da udal mugarte bakoitzeko zona bakoitzerako.
2. Katastro eta Balorazio Zerbitzuko dokumentu batean bilduko dira merkatu-azterketen analisiak eta konklusioak nahiz analisi-ondoriook behar adina finkari aplikatuz lortutako emaitzak, arau tekniko hauek aplikatzerakoan lortutako balioek merkatu-balioekin duten erlazioa egiaztatzeko.

15. araua. Etxebizitzarako eta bulegorako eraikuntzen sailkapena.

1. Etxebizitzarako eta bulegorako eraikuntzen kategoriak lortzeko, erabilera nagusitzat aurreko hori duten eraikuntza guztien azterketa eta analisi sakon bat hartzen da abiapuntutzat, eta hori guztia Katastroko Datu-basean egongo da jasota.

2. Hauek dira oinarri gisa erabili diren elementuak eta bakoitzaren puntuazioa:

Etxebizitzak, bulegoa		Puntuak
Atezaina	Automatikoak	1
	Bideo-atezaina, fisikoa	2
Berokuntza	Badu	2
Bainugela kopurua	Bainugela bat	1
	Bainugela bi	2
	Hiru bainugela edo gehiago	3
Itxitura	Zarpiatuak eta emokadurak	1
	Bistako adreilua eta kalitate ertaineko lauza txikiak	2
	Bistako adreilua eta kalitate handiko lauza txikiak	3
	Harria eta errezel-horma	4
Kanpoko arotzeria	Zura eta burdina	1
	Gineako zura eta aluminioa kolore gainean	2
	PVCa, aluminio anodizatua edo lakatua	3
Ataria	Zabaltasun gutxi edo ertaina	1
	Zabaltasun handia	2
	Terrazozko edo antzeko material bateko zorua	1
	Marmolezko, granitozko edo antzeko material bateko zorua	2
Iggogailua	Etxebizitza kopurua/Iggogailu kopurua	
	— 15era arte	3
	— 16 eta 25 artean	2
	— 25 baino gehiago	1

3. Koadro honetan zehazten da eraikuntzek zer kategoriatan izango duten erabilera eta motaren arabera:

Erabilera	Mota	Puntuak	Eraikuntzaren kategoria
V	1	< 5	7
O	1	5-8	6
O	2	9-11	5
O	3	12-14	4
		15-18	3
		19-20	2
		> 20	1
V	2	< 5	7
		5-6	6
		7-8	5
		9-10	4

		11-13	3
		14-16	2
		> 16	1
V	3	<3	7
V	4	3-5	6
		6-8	5
		9-11	4
		12-14	3
		15-17	2
		>17	1

16. araua. Eraikuntza industrialen sailkapena.

1. Eraikuntza industrialen kategoriak lortzeko, erabilera nagusizat aurreko hori duten eraikuntza guztien azterketa eta analisi bat -aurreko arauan egindakoaren parekoa- hartzen da abiapuntutzat, eta hori guztia Katastroko Datu-basean egongo da jasota.
2. Hauek dira oinarri gisa erabili diren elementuak eta bakoitzaren puntuazioa:

Industria		Puntuak
Eraikuntza	Itxia	1
Zolata	Hormigoia	1
	Beste mota bat	2
Garaiera librea	< 7 metro	1
	≥ 7 metro	2
Egitura	Metalikoa, hormigoia	1
Kanpoko itxitura	Zarpiatua, blokea, beste akabera soil batzuk	1
	Kalitate oneko blokea, xafla lakatua	2
Zertxako argia	< 11 metro	1
	≥ 11 metro	2
Solairuen argia	< 7 metro	1
	≥ 7 metro	2
Zubi-garabia	< 8 Tn	1
	≥ 8 Tn	2
Jasogailuak	< 1.001 Kg.	1
	≥ 1.001 Kg.	2
	Ibilgailu-sarbidea solairuetara	3

3. Koadro honetan zehazten da eraikuntzek zer kategoria izango duten erabileraren eta motaren arabera:

Erabilera	Mota	Puntuak	Eraikuntzaren kategoria
I	1	< 7	7

I	2	7	6
		8-9	5
		10	4
		11	3
		12	2
		> 12	1
		I	3
I	5	4	6
I	6	5	5
		6-7	4
		8-9	3
		10	2
		>10	1

Eraikuntza bereziek (1.4 erabilera/mota) eraikuntzaren aldetik dituzten berezitasunak kontuan hartuta, modu individualizatuan zehaztuko da eraikuntza horien kategoria, baldin eta ezin bada eraikuntzaren bolumenaren arabera zehaztu.

17. araua. Erabilera hauek dituzten eraikuntzen sailkapena: ikuskizunak eta olgeta; turismo-aisialdia eta ostalaritza; ongintza eta osasuna; kulturala; erlijiosoa; eraikin publiko-bereziak, merkataritza eraikin eskusiboan, eta kirola.

1. Gainerako erabilerak (E, T, B, K, R, P, C.1 eta D) dituzten eraikuntzen kategoriak lortzeko, erabilera nagusitzat aurreko hori duten eraikuntza guztien azterketa eta analisi bat -aurreko arauan egindakoaren parekoa- hartzen da abiapuntutzat, eta hori guztia eraikuntzaren fitxan jasoko da, zeina Katastroko Datu-basean baitago.
2. Hauek dira oinarri gisa erabili diren elementuak eta bakoitzaren puntuazioa:

Beste erabilera batzuk		Puntuak
Itxiturak	Zarpiatuak eta emokadurak	1
	Bistako adreilua eta kalitate ertaineko lauzak txikiak	2
	Bistako adreilua eta kalitate handiko lauzak txikiak	3
	Harria eta errezel-horma	4
Kanpoko arrotzeria	Zura eta burdina	1
	Gineako zura eta aluminioa kolore gainean	2
	PVCa, aluminio anodizatua edo lakatua	3
Igogailua	Badu	2
Berokuntza	Badu	2
Aire girotua	Badu	2
Instalazioak	Maila ertainekoak	1
	Onak	2
	Bereziak	3
Turismoa	Hotela	2

	Hostala	1
	Motela	1
	Pentsioa	1
	Apartamentuak	1
	Hotel-apartamentua	2
	Bungalowak	1
Izarrak	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
	5	5
Eraikin berezia	Bai	2
Eraikin historikoa	Bai	2
Monumentu babestua	Bai	2

3. Koadro honetan zehazten da eraikuntzek zer kategoría izango duten erabileraren eta motaren arabera:

Erabilera/Mota	Puntuak	Eraikuntzaren kategoría
D	<3	7
B	3-4	6
E	5-6	5
T.2	7-9	4
B	10-12	3
K	13-15	2
R	>15	1
P		
C.1		
T.1	<4	7
	4-6	6
	7-10	5
	11-13	4
	14-17	3
	18-22	2
	>22	1

**LAUGARREN KAPITULUA
BESTE BALIOZTATZE BATZUK.**

18. araua. Prezioa administrazioak finkatuta duten ondasun higiezinak balioztatzea.

Gehieneko salmenta-prezioa administrazioak finkatuta duen higiezin bat denean, arau tekniko hauen arabera egiaztatzen den balioa izango da higiezin horren balioa.

Lehen azaldutakoa aplikatzeko, gehieneko salmenta-prezioaren froga eskatzen da; horretarako, prezio horren ziurtagiria aurkeztu behar da. Organo eskudunak emango du ziurtagiri hori eta balioztatzea eragin duen egintza gertatu den urteko urtarrilaren lehenari buruzkoa izango da. Era berean, higiezinaren babes-araubidea zein egunetan amaitzen den egiaztatzen duen ziurtagiria eskatuko da.