

Bizkaiko Foru Aldundiaren 168/2014 FORU DEKRETUA, abenduaren 30ekoa, landa-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak onartzen dituena (BAO Abenduaren 19koa)

Bizkaiko Lurralde Historikoko Zergei buruzko 2005eko martxoaren 10eko 2/2005 Foru Arauaren 55.1 artikulua ezartzen du Zerga Administrazioak zer bide dituen errenten, produktuen eta ondasunen balioa zein zerga-betebeharrean eragina duten gainerako elementuen balioa egiaztatzeko. Artikulu horren a) eta h) bitarteko letretan adierazitako bide zehatzez gainera, i) letran onartzen da egiaztapena «Zerga bakoitzari buruzko foru arauan zehazten den beste edozein bide» erabilita ere egin ahal izango dela.

Bestalde, 2009ko uztailaren 21eko 112/2009 Foru Dekretuak onetsitako Bizkaiko Lurralde Historikoko zergen kudeaketari buruzko Araudiaren 93. artikulua argitzen du Zerga Administrazioak Bizkaiko Lurralde Historikoko Zergei buruzko Foru Arauaren 55. artikuluan xedatutakoarekin bat egiaztatu ahal izango dituela balioak, betiere, zergadunak honako honi (besteak beste) jarraiki aitortu ez badu: «b) Eratxekigarri zaien gutxieneko balioa zehazteko araudiak ezarritako arau teknikoak, betiere, kasuan kasuko ondasunei aplikatzeko aukerarik badago eta balioak egiaztatzeko baliabidearen izaera arau horiei espresuki onartzen dien zergei dagokienez».

Etorkizunean beste zerga batzuetarako ezarriko dena gorabehera, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga, Oinordetza eta Dohaintzen gainekoa zein Sozietateen gainekoa arautzen dituzten foru arauak balioa egiaztatzeko bide gisa ontzat hartzen dituzte esleitu beharreko gutxieneko balioa zehazteko arau ezarritako arau teknikoak.

Foru dekretu honen helburua da landa-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak onartzea. Balioztapen hori egiteko, merkatu-balio probablea erabiliko da abiaburu gisa, zeina oinarria izango baita gainerako zerga-balorazioetarako.

Foru dekretu hau izapidetzeko ondokoetan ezarritakoa aplikatu da: 4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Emakumeen eta Gizonen berdintasunerakoa; Bizkaiko Foru Aldundiak generoaren araberako eragina alde aurretik ebaluatzeaz eman duen azaroaren 19ko 141/2013 Foru Dekretua.

Ondorioz, Ogasun eta Finantzen foru diputatuak proposatuta eta Foru Aldundiaren Gobernu Kontseiluak 2014ko abenduaren 16ko bileran eztabaidatu eta onartu ondoren, honako hau.

XEDATZEN DA:

1. artikulua. Balioztatzeko arau teknikoak.

Landa-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak onesten dira, eta foru dekretu honen eranskin gisa jasotzen dira.

2. artikulua. Landa-ondasun higiezinak.

Foru dekretu honetan xedatzen denerako, Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroari buruzko maiatzaren 18ko 3/2016 Foru Arauaren 8. artikulua landa-lurreko ondasun higiezinak jotzeko izango dira hiri-ondasun higiezinak.

Dena den, foru dekretu honen eranskinean jasotako arau teknikoek zehaztuko dute zein diren landa-ondasun motak, zeinei arauok aplikatu behar baitzaizkie.

3. artikulua. Landa-ondasun higiezin merkatu-balio probablea.

1. Landa-ondasun jakin baten merkatu-balio probablea zein den jakiteko, landa-lurreko ondasunak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak aplikatuko dira (arau tekniko horiek foru dekretu honen eranskin gisa jasotzen dira).

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

2. Aurreko zenbakian adierazitakoa gorabehera, landa-ondasun higiezin merkatu-balio probablea beste balio batzuk kalkulatzeko erabiliko da: katastro-balioa, esleitu beharreko gutxieneko balioa eta beste zerga-balio batzuk. Horretarako, merkatuarekiko erreferentzia duten koefiziente modulatzaileak aplikatuko dira —Ogasun eta Finantzen foru diputatuaren foru agindu bidez onartu behar dira koefizienteok—, foru dekretu honen eranskineko II. Kapituluaren azaltzen denez.
3. Higiezin batek dituen ezaugarri berezien ondorioz aukerarik ez badago higiezin hori arau tekniko hauetan definitzen diren motetako batekin parekatu, ez eta arauotan deskribatutako tipologiekin asimilatu ere, balioztatze berezia egingo zaio.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Foru dekretu hau indarrean jartzean, indargabeturik geratuko dira, beren-beregi, foru dekretu honetan xedatutakoaren aurka dauden edo berarekiko kontraesanik sortzen duten xedapen guztiak, maila berekoak zein beheragokoak.

AZKEN XEDAPENA

Lehena. Foru dekretu hau 2015eko urtarrilaren 1ean jarriko da indarrean.

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

I. ERANSKINA

LEHENENGO KAPITULUA ANDA-ONDASUN HIGIEZINAK ZERGA ONDORIOETARAKO BALIOZTATZEKO ARAU TEKNIKOAK

1. araua. Metodologia orokorra.

1. Landa-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako duten balioa kalkulatzeko, merkatu-balioa hartuko da erreferentzia gisa, eta ez dago inola ere balio hori gainditzerik. Kalkulu hori arau tekniko hauetan agintzen denaren arabera egingo da.
2. Landa-ondasun higiezin merkatua garrantzi txikikoa da, bai lur-sailena bai izaera horretako eraikuntzena. Hori kontuan hartuta, Bizkaiko Foru Aldundiko Katastro eta Balorazio Zerbitzuko higiezinak balioztatzeko teknikariek ezarriko dituzte kapitulu honetan deskribatutako arau teknikoak aplikatzeko erreferentzia-balioak. Horretarako, azterlan konparatibo eta/edo analitikoetan zein estatistika-analisi kontrastatuetan oinarrituko dira.
3. Landa-ondasun higiezin merkatu-balio probablea (VPM) arau tekniko hauen arabera kalkulatu da, eta bi osagai ditu: batetik, landa-lurraren merkatu-balio probablea (VPT), hau da, lurra bere kokaguneari dagokion produkzio-gaitasunaren arabera duen balioa; eta, bestetik, landa-eraikuntzaren merkatu-balio probablea (VPC) -halakorik badago-, zeinek ordezen-kostuek zehazten baitute.

$$VPM = VPT + VPC$$

Landa-lurretan dauden eraikuntzek hiri-izaera badute, haien balioa -okupatzen duten luraren balioa barne- kalkulatzeko, hiri-ondasun higiezinak balioztatzeko arau teknikoak erabiliko dira.

1. ATALA LANDA-LURRAK BALIOZTATZEKO ARAU TEKNIKOAK

2. araua. Aplikazio-eremua.

Arau tekniko hauek aplikatu beharrekoak izango dira erabilera eta motaren arabera sailkatutako landa-lurra balioztatzeko.

Sailkapen hori lurzorua aprobetxamendu errealaaren arabera zehaztuko da, taula honetan deskribatutakoarekin bat:

Erabilera	Mota
W-LABOREA Nekazaritzarako erabil daitekeen lurra, izatez landua izan ala ez, eta batez ere urteko laborantzarako erabilia. Aprobetxamenduaren ezaugarrien arabera, ortuak, landare apaingarrien mintegiak, baso-mintegiak edo lorategiak izan daitezke.	WA-ORTU SAILAK
	WB-ORTUA
	WC-BASO LANDAREEN MINTEGIA
	WD-LORATEGIA
G-ALFER-LURRA Belarki-estalki naturala duten lurra, maldagatik edo altitudeagatik produktibitate txikia dutelako, aziendak larratzearen bidez aprobetxatzen dituenak.	GA-LARREA
H-EUKALIPTO-SAILA Espezie honetako landaketak.	HA-KOSTALDEKO EUKALIPTOAK
	HB-BARNEALDEKO EUKALIPTOAK
F-FRUTA-ARBOLA Dentsitate altuko edo baxuko fruta-arbolak, zenbaitetan laguntza-egiturekin (horma-barrak, etab.), ureztatzearekin edo gabe. Normalean kiwi, sagarrondo, madariondo eta fruitu txikien landaketak izaten dira.	FA-KIWIA
	FB-SAGARRONDOAK
	FC-MADARIONDOAK
	FD-FRUITU TXIKIAK
	FE-FRUTA-ARBOLAK
	FF-INTXAURRONDOAK
J-LUR ELKORRA Muga fisikoak direla eta, landaretza modu iraunkorrean aprobetxatu ezin daitekeen azalerak (harkaitzak, urez bete daitezkeen eremuak, etab.) edo zuzenean produkzio-helbururik ez duten azalerak (landa-eraikinetako lurzorua, zortasun-bideak, etab.).	JA-URBANIZATUTAKO GUNEA
	JB-ZORTASUN-BIDEA
	JC-LUR HARRITSUA
	JD-URAK HAR DEZAKEEN LURRA
	JG-LANDA-ERAIKUNTZA
	JH-UR-LAMINA
	JI-LUR OKUPATUA
Ñ-BEROTEGIA Esparrua itxita, estalita eta egokituta dago, landareak eguraldi zakarretik babesteko tenperatura erregularra mantendu dadin. Edozelan ere, erraz birkokatu daitezkeen egiturak dira, ez dute instalaziorik, eta muntatzeko ez da lurra egokitzeko indusketarik egin.	ÑA-BEROTEGIA
M-SASTRAKA	MA-SASTRAKA

Tamaina txikiko edo ertaineko zuhaixkaz estalitako eremuak. Txilardiak, otadiak, ipurudiak, ezpeldiak eta abar biltzen ditu.	MB-OTADIA
N-HOSTOZABALEN MENDIA Hostozabalak daude, eukaliptoia izan ezik, hala baso garaian nola basoberan. Kategoria honetan sartzen dira, halaber, gehienbatzuhaitz motzek eta muga eta ibaiertzeko baso-formazioek populatutako azalerak. Hauek dira nagusi: pagoa, gaztainondoa, haritza, gereziondoa, haltza, urkia, haritza, sahatsak, astigar lizarrak, etab.	NA-HAZKUNDE ERTAINEKO HOSTOZABALAK
	NB-GEREZIONDOAK
	NC-HARITZ AMERIKARRA
	ND-TULIPA-ARBOLA
	NE-PAGADIA
	NF-URKIDIA
	NG-HARITZIA
	NH-ARTADIA
	NI-GAZTAINADIA
	NJ-HAZKUNDE MOTELEKO HOSTOZABALAK
	NK-HALTZADIA
	NL-IBAIERTZEKO BASOAK
	NM-SASIAKAZIA
Q-BASO ZURGAIA Kategoria honetan sartzen dira ekoizpenerako koniferoen basolandaketak. Hauen landaketak: radiata pinua, itsas pinua, Lawson altzifrea, larizio pinua, alertzea, Douglas izeia, etab.	QA-MAKALDIA
	QB-RADIATA PINUA
	QC-ITSAS PINUA
	QD-LAWSON ALTZIFREA
	QE-LARIZIO PINUA
	QF-PINU GORRIA
	QG-DOUGLAS IZEIA
	QH-HAZKUNDE ERTAINEKO KONIFEROA
	QI-ALERTZEA
QJ-KONIFEROA-HOSTOZABALA	
U-BELARDIA Belarki-estalkia duten lurak, oro har ereite artifizialaren bidez hobetua edo ezarria eta ongarritze bidezko ohiko mantentze-lanak dituena; klima hezeetako ezaugarri bereizgarriak dira, eta urtean behin edo gehiagotan mozteko aukera ematen dute.	UA-BELARDIA
Z-MAHASTIA Mahaiko mahatsa edo ardoa ekoizteko mahatsondoek okupatutako azalerak	ZA-MAHASTIA

Hala ere, Eslei daitekeen Gutxieneko Balioa (EGB) kalkulatzeko, arau tekniko hauek ez dira aplikatu beharrekoak izango, baldin eta partzelen azalera guztiz edo partez badago biztanleak dituen landa-gune batean —indarreko hirigintza-plangintzaren arabera—. Kasu horietan, partzela horiek banan-banan balioztatuko dira. Hiri-eraikuntza duten azpipartzela elkorrak balioztatzeko, berriz, hiri-ondasun higiezinak balioztatzeko arau teknikoak aplikatuko dira. Baldin eta partzelaren batean badaude arau tekniko hauetan zehaztu gabeko erabilerak eta motak dituzten azpipartzelak, orduan, banan-banan balioztatuko dira partzelok.

3. araua. Metodologia.

Konparazio- eta sintesi-metodologia erabiliko da arau tekniko hauen pean dauden landa-lurren balioa kalkulatzeko. Kalkuluak katastroko datuetan oinarrituta egiten dira; azpipartzela da arau tekniko hauen kalkulu-unitatea, eta, halakorik ezean, partzela. Behin azpipartzela bakoitzerako balioztatzea eginda, partzela baten balioa hura osatzen duten azpipartzela guztien balioen batura izango da.

Mota bakoitzerako balio optimoa hartzen da abiapuntutzat, eta balio hori Bizkaiko Lurralde Historikoan landatzeko baldintzarik onenetan lortuko litzateke. Balio hori balioztatu beharreko azpipartzelaren baldintza errealetara egokitzen da, aldagai jakin batzuen analisi geografikoaren bidez. Balio optimo horiek balio-galera izan dezakete lurraren produktibitateari eta kokalekuari lotutako ezaugarrien ondorioz, edo balio-gehikuntza, hiriguneetatik hurbil egoteagatik. Laborantza mota bakoitzaren balio optimoa eta hirigune edo gunee urbanizagarri batetik hurbil egotearen ondoriozko aprezio-balioa zehazteko, konparazio-azterlanak eta estatistika-analisi kontrastatuak erabili dira. Katastro eta Balorazio Zerbitzuko teknikariek egin dituzte azterlanok, kontuan hartuta Bizkaiko Lurralde Historikoan urteetan zehar egin diren transakzioak.

4. araua. Balioen definizioak.

Mota baten balio optimoa: Bizkaiko Foru Aldundian labore horretarako dagoen lurzoru onenaren balioa.

Aprezio-balioa: landa-lurrek hiri-lurzorutik edo lurzoru urbanizagarritik hurbil egoteagatik hartzen duten gainprezioaren balioa.

5. araua. Landa-lurren balioztatzea.

Partzela bakoitzaren landa-lurraren merkatu-balio probablea (VPT) azpipartzela bakoitzaren landa-lurraren merkatu-balio probablearen (VPT_S) batura da.

Azpipartzela bakoitzaren landa-lurraren merkatu-balio probablea (VPT_S) kalkulatzeko, formula hau aplikatuko da:

$$VPT_S = \{V_{OPT} \times CP \times CL + V_{APREZIO} \times CC\} \times S_S .$$

Non:

VPT_S = Landa-azpipartzelen merkatu-balio probablea, eurotan adierazia.

V_{OPT} = Lurrari benetako labore mota bakoitzerako ezartzen zaion balio optimoa, euro/m²-tan adierazia.

CP: Produktibitate-koefizientea.

CL: Kokaleku-koefizientea.

V_{APREZIO} = hiri-lurzorutik edo lurzoru urbanizagarritik hurbil egotearen ondoriozko apreziazio-balio finkoa, euro/m²-tan adierazia.

CC: Hurbiltasun-koefizientea.

S_S = Balioztatu beharreko azpipartzelaren azalera, m²-tan adierazia.

6. araua. Azpipartzelen balioari dagozkion koefiziente zuzentzaileak.

Koefiziente bakoitzaren kasuan aplikatu beharreko baldintzak betetzen dituzten azalera partzialei aplikatuko zaizkie koefizienteak. Azalera aplikatu beharreko aldagai bakoitzaren bidez neurtzeko, azterketa geografikoa erabiliko da. Koefizienteak ez dira baztertzailak; beraz, aldi berean aplikatuko dira, koefizienteon balioak biderkatuz.

1. Lurraren berezko faktoreak.

Produktibitate-koefizientea (CP).

Lurraren berezko faktoreek produktibitatea gutxitzen dute. Koefizienteak ezarri dira, aztertutako aldagai bakoitzaren depreziazioaren arabera. Haien bidez, lurra labore-produkzioarekiko duen egokitasuna zuzentzen da.

$$CP = CP_{\text{ALTITUDEA}} \times CP_{\text{MALDA}}$$

$CP_{\text{ALTITUDEA}}$: Altitudea kontuan hartzen duen produktibitate-koefizientea.

CP_{MALDA} - Malda kontuan hartzen duen produktibitate-koefizientea.

$CP_{\text{ALTITUDEA}}$: Altitudea kontuan hartzen duen produktibitate-koefizientea.

$CP_{\text{ALTITUDEA}}$		
Itsas mailaren gaineko altitudea (m)	Erabileak Laborea, landu gabeko lurra, eukaliptoak, fruta-arbolak, lur elkorra, sastrakadia, hostozabalen mendia, mendi zurgai eta belardia	Berotegia, mahastia
< 400m	1	1
≥ 400m	0.8	1

CP_{MALDA} - Malda kontuan hartzen duen produktibitate-koefizientea.

Kontuan hartu da berdina dela lurraren maldak lurraren balioaren gutxitzean duen eragina bai baso-laboreen kasuan bai nekazaritza-laboreetan eta larreetan. Baso-erabilerarako, kontuan hartu dira malda-tarteak, basogintzako makineriaren operatibotasunaren arabera. Nekazaritza-erabilera eta larreen kasuan, berriz, nekazaritzako makinaren erabilera mugatzen duten maldatarten eta abeltzaintzako aprobetxamendua mugatzen duten malden arteko laburpena egin da. Koefizientea balioztatzen beharreko azpipartzelaren azalera zehatzari aplikatuko zaio, laborantza erabileraren eta maldaren arabera.

Malda (%)	CP_{MALDA}		
	Eukaliptoak, sastrakadia, hostozabalen mendia, mendi zurgai	Laborea, fruta-arbolak, lur elkorra, belardia, landu gabeko lurra	Berotegia, mahastia
≤15	1	1	1
>15 - ≤30	1	0,7	1
>30 - ≤50	0,70	0,4	1
>50	0,60	0,4	1

2. Lurraz kanpoko faktoreak

Lurraz kanpoko faktoreek ez diote zuzenean eragiten lurraren produktibitateari. Aitzitik, kokalekua eta irisgarritasuna kontuan hartzen dituzte, lurak balioztatzeko.

2.1. Kokaleku-Koefizientea (CL)

$$CL = CL_{\text{BIDEAK}} \times CL_{\text{ETXEBIZITZAK}} \times CL_{\text{UDALERRIA}}$$

CL_{BIDEAK} : Ibilgailuen bideetara dagoen distantzia adierazteko koefizientea.

$CL_{\text{ETXEBIZITZAK}}$: Etxebizitzetara dagoen distantzia adierazteko koefizientea.

$CL_{\text{UDALERRIA}}$: Udalerriaren arabera ezartzen den gutxitze-koefizientea.

Ustiapenetara ibilgailu batekin sartzeko zailtasunak murriztu egiten du haren balioa, bertan egin behar diren lanak eta ekoizpeneko irteera zailtzen direlako.

Edozelan ere, ibilgailuen bideek errepideko ibilgailuak ibiltzeko modukoak izan behar dute, eta urteko edozein sasotan erabiltzeko modukoak; urtean zehar ezin da etenik egon bideotan. Bizkaiko mapa bat egin da, baldintza horiek betetzen dituzten bide nagusiak jasotzen dituena.

Bide nagusirako distantzia (m)	CL_{BIDEAK} Erabilea		Berotegia, mahastia
	Laborea, landu gabeko lurrak, eukaliptoak, fruta-arbolak, lur elkorra, sastrakadia, hostozabalen mendia, mendi zurgaiak eta belardia		
< 100m	1		1
≥ 100m	0,7		1

$CL_{\text{ETXEBIZITZAK}}$: Etxebizitzetara dagoen distantzia adierazteko koefizientea.

Gehiago balioztatzen da etxebizitzetatik hurbil lurzoru urbanizaezinean dagoen lurra, etxebizitzetatik urrun dagoena baino, erosoagoa baita lur hori ustiatzea eta haren kokalekua hobe baita.

Etxebizitzarako distantzia (m)	$CL_{\text{ETXEBIZITZAK}}$ Erabilea		Berotegia, mahastia
	Laborea, landu gabeko lurrak, eukaliptoak, fruta-arbolak, lur elkorra, sastrakadia, hostozabalen mendia, mendi zurgaiak eta belardia		
< 50m	1		1
≥ 50m	0,8		1

$CL_{\text{UDALERRIA}}$: Udalerriaren arabera ezartzen den gutxitze-koefizientea.

Lurak dauden udalerriaren katalogazioaren arabera aplikatuko da koefizientea.

Erabilea			
Eukalptoak, sastrakadia, hostozabalen mendia, mendi zurgaiia, berotegia, mahastia	Laborea, fruta-arbolak, lur elkorra, belardia, landu gabeko lurra		
CL_{UDALERRIA} = 1	CL_{UDALERRIA} = 1	CL_{UDALERRIA} = 0,9	CL_{UDALERRIA} = 0,8
UDALERRI GUZTIETAN	BARRIKA BASAURI BERANGO BILBAO DURANGO ETXEBARRI GETXO GORLIZ LAUKIZ LEIOA PLENTZIA SOPELA SUKARRIETA URDULIZ	ABANTO- ZIERBENA ALONSOTEGI ARRIETA ARRIGORRIAGA BAKIO BARAKALDO BUSTURIA DERIO ERANDIO FORUA FRUIZ GAUTEGIZ ARTEAGA GALDAKAO GAMIZ-FIKA GATIKA IBARRANGELU KORTEZUBI LARRABETZU LEMOIZ LEZAMA LOIU MARURI-JATABE MEÑAKA MUNDAKA MUNGIA MURUETA MUSKIZ ORTUELLA PORTUGALETE SANTURTZI SESTAO SONDIKA TRAPAGARAN ZAMUDIO ZARATAMO ZIERBENA	ABADIÑO AJANGIZ AMOREBIETA-ETXANO AMOROTO ARAKALDO ARANTZAZU AREATZA ARRANKUDIAGA ARRATZU ARTEA ARTZENTALES ATXONDO AULESTI BALMASEDA BEDIA BERMEO BERRIATUA BERRIZ DIMA EA ELANTXOBE ELORRIO EREÑO ERMUA ERRIGOITI ETXEBARRIA GALDAMES GARAI GERNIKA-LUMO GIZABURUAGA GORDEXOLA GUEÑES IGORRE ISPASTER IURRETA IZURTZA KARRANTZA LANESTOSA LEKEITIO LEMOA MALLABIA MAÑARIA

			MARKINA-XEMEIN MENDATA MENDEXA MORGA MUNITIBAR MUXIKA NABARNIZ ONDARROA OROZKO OTXANDIO SOPUERTA TRUCIOS-TURTZIOZ UBIDE UGAO-MIRABALLES URDUÑA-ORDUÑA ZALDIBAR ZALLA ZEANURI ZEBERIO ZIORTZA-BOLIBAR
--	--	--	---

2.2. Hurbiltasun-koefizientea (CC).

Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarrietatik hurbil egoteagatik lurren balioak hartzen duen gainprezioa modulatzeko du hurbiltasun-koefizienteak.

$$CC = CC_{\text{HIRIGUNEA}} \times CC_{\text{MALDA}} \times CC_{\text{UDALERRIA}}$$

$CC_{\text{HIRIGUNEA}}$: Hirigunerako distantziagatikoko apreziazioaren zuzenketa.

CC_{MALDA} : Lurraren maldagatikoko apreziazioaren zuzenketa.

$CC_{\text{UDALERRIA}}$: Hiri-lurzorutik edo udalak urbanizagarri egin dezakeen lurzorutik hurbil egoteagatikoko apreziazio-zuzenketa. Bizkaiko ondasun higiezinaren merkatuan, garrantzizko aldaketak daude hiri-lurzoruaren balioan udalerririk batetik bestera. Diferentzia horrek berdin eragiten du laborantza mota guztietan. Lurrak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri batetik hurbil badaude, haien balioa gehitu egiten da, udalerririk bakoitzeko ondasun higiezinaren merkatuaren eraginez. Halako lurren kasuan, gainera, malda zenbatekoa den kontuan hartzen da.

$CC_{\text{HIRIGUNEA}}$: Hirigunerako distantziagatikoko apreziazioaren zuzenketa. Lurra hiri-lurzorura edo lurzoru urbanizagarri dagoen distantziak eragina izan dezake udalerririk bateko lur osoaren prezioaren banaketan, lur horrek ezaugarri hobeak izateagatik eta/edo zerbitzu-dotazio hobeak edukitzeagatik.

Hiri-lurzorura edo lurzoru urbanizagarria dagoen distantzia (m)	$CC_{\text{HIRIGUNEA}}$ Laborantza mota guztiak
< 50m	1
≥ 50m	0

CC_{MALDA} : Lurraren maldagatikoko apreziazioaren zuzenketa. Malda zenbatekoa den kontuan hartuta aplikatuko zaie zuzenketa hau lurrei.

Malda (%)	CC _{MALDA}
	Laborantza mota guztiak
≤ 30	1
>30 - ≤ 50	0,70
>50	0,60

CC_{UDALERRIA}: Hirigunetik edo udalak urbanizagarri egin dezakeen gunetik hurbil egoteagatikoa apreziazio-zuzenketa. Lurrak dauden udalerraren katalogazioaren arabera aplikatuko da koefizientea.

Erabilera guztiak			
CC _{UDALERRIA} = 1	CC _{UDALERRIA} = 0,8	CC _{UDALERRIA} = 0,7	CC _{UDALERRIA} = 0,6
BARRIKA	ABANTO-ZIERBENA	ABADIÑO	ARTZENTALES
BERANGO	ALONSOTEGI	AJANGIZ	GALDAMES
BILBAO	AMOREBIETA-ETXANO	AMOROTO	KARRANTZA
DERIO	ARRIGORRIAGA	ARAKALDO	HARANA
ERANDIO	BAKIO	ARANTZAZU	LANESTOSA-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	GARAI	
	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	MORGA	
	MENDEXA	MUNITIBAR	
	MEÑAKA	MUSKIZ	
	MUNDAKA	MUXIKA	
	MUNGIA	NABARNIZ	

	MURUETA ONDARROA ORTUELLA PORTUGALETE SANTURTZI SESTAO SUKARRIETA TRAPAGARAN UGAO-MIRABALLES URDULIZ ZARATAMO ZIERBENA	ORDUÑA OROZKO OTXANDIO SOPUERTA UBIDE ZALDIBAR ZALLA ZEANURI ZEBERIO ZIORTZA-BOLIBAR	
--	---	---	--

2. ATALA LANDA-ERAIKUNTZAK BALIOZTATZEKO ARAU TEKNIKOAK

7. araua. Aplikazio-eremua.

Arau tekniko hauek aplikatu beharrekoak izango dira Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko 1989ko ekainaren 30eko 9/1989 Foru Arauaren 4.b) artikuluan definitutako landa-erakuntzak balioztatzeke. Horretarako, honako modalitate hauetan sailkatzen dira eraikuntzak:

A10. Industria-pabiloien antzeko eraikuntza-tipologiak dituzten landa-erakuntzak.

A20. Bulegoak eta zerbitzuguneak (aldagelak, kontrola, erakusketa-aretoa, merkataritza arloa, eta abar). Espazio horiek A10 modalitateko eraikuntzen bolumeneko parte izan daitezke, edo, bestela, erantsitako espazioak, edo baita A10 modalitatekoenak bezalako eraikuntza-ezaugarriak dituzten laguntza-eraikinak ere. Modalitate honetan, halaber, sartu beharrekoak dira eraikuntza-ezaugarriengatik egoitza-tipologiako antzekotzat jo daitezkeen eraikinak.

A30. A10 modalitateko eraikinak edo espazioak (erantsitako eraikinetan edo solairuarateetan), zeinetan instalazioak, biltegiak, arazte-lokalak, ponpak, elektrizitate-sistemak eta abar gordetzen baitira. Era berean, modalitate honetakoak dira dimentsio txikiagoko eraikin independenteak, lehengo ustiategi edo bordetako animaliak gordetzen dituztenak barne.

A40. Andelak, siloak, baltsak, urmaelak, arrain-haztegiak eta haztegiak (estalkirik gabeak).

A50. Beroegiak eta itzalpeak.

Baldin eta gorago tipifikatuta ez dagoen erabilera bat badago, ezaugarrien arabera egokiena den erabilera emango zaio landa-erakuntzari.

8. araua. Eraikuntzen balioa. Definizioak.

Balioztatzeke metodologiari dagokionez, eraikuntza-balio hauek definitzen dira:

Kontrata bidezko exekuzio-kostua (CEC).

Metro koadroko unitate-balioa da, eraikuntza bat berri batekin ordezteko beharrezkoak diren inbertsioak batuz lortzen dena.

Eraikuntzaren balioa kalkulatzeko, balioztatze analitikoak egiten da, kontuan hartuta kontrata bidezko exekuzio-kostutik ondorioztatzen diren eraikuntza-ezaugarriak. Horretarako, eraikuntza guztiak aztertzen dira, gero alderatu ahal izateko antzeko ezaugarriak dituztenei aplikatu beharreko unitate-balioa lortzeko oinarri direnekin. Honako gastu hauek osatzen dute kontrata

bidezko exekuzio-kostua: eraikitzailearen gastu orokorrak zein etekinak, zerbitzu-sariak eta eraikuntza dela-eta ordaindu behar diren zergak.

Egungo ordezen-balioa (VRA).

Dagoen eraikuntza ordeztearen egungo kostua zein den zehazten du ordezenaren egungo balioak. Horretarako, balio horretatik kendu egin behar dira adinaren eta kontserbazio-egoeraren ondoriozko depreziazioak. Beraz, balio garbia edo egungoa lortzeko, exekuzio-kostutik (sustatzailearen administrazio-gastuak barne), kendu egin behar dira balioztatze-datan eraikuntzaren egoera nahiz antzintasuna aintzat hartuta aplikatu beharreko depreziazio fisikoak zein funtzionala.

9. araua. Eraikuntzak balioztatzea. Ordezen-kostuen metodoa.

Landa-eraikuntzak balioztatzeko, ordezen-kostuen metodoa erabiliko da; beraz, ordezenaren egungo balioa (VRA) izango da landa-eraikuntzen merkatu-balio probablea (VPC):

$$VPC = VRA$$

Formula hau erabili behar da egungo ordezen-balioa lortzeko:

$$VRA = CEC \times KP \times CA \times SUP$$

Non:

VRA: Egungo ordezen-balioa (euro).

CEC: Honako gastu hauek osatzen dute kontrata bidezko exekuzio-kostua: exekuzio materialaren ondoriozko gastuak, gastu orokorrak, eraikitzailearen etekinak, teknikarien ordainsariak (proiektua egitea eta obra zuzentzea), lizentzia, eraikuntza-tasa eta barne-partzela egokitzearen ondoriozko kostua.

KP: Sustatzailearen administrazio-gastuak.

CA: Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntzen koefiziente zuzentzaileak.

SUP: Azalera eraikia. Itxiturarik gabeko eraikuntzen kasuan, egituraren kanpoko lerroa izango da perimetroa (m²).

10. araua. Kontrata bidezko exekuzio-kostua (CEC).

Kontrata bidezko exekuzio-kostua (CEC) kalkulatzeko, eraikuntzaren oinarritzko balioa hartuko da abiapuntu (VBC). Euro/m²-tan adierazita dago balio hori, eta higiezinak balioztatzeko teknikariek definitzen dute, konparazio-azterlanetan eta analisi kontrastatuetan oinarrituta. Bada, balio horri nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntzen kategoria, erabilera eta motako koefizientea (CCUCA) aplikatuko zaio, eraikuntza mota, erabilera edo kategoriaren arabera, taula honetan ezarritakoarekin bat:

$$CEC = VBC \times CCUCA.$$

Koefizienteak - CCUCA.:

Erabilera	Mota	Kategoria			
		1	2	3	4
A. Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza	A.10 Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntza eta/edo baso-eraikuntza.	0,70	0,50	0,35	0,20
	A.20 Bulegoak, aldagelak eta komunak.	1,20	0,90	0,60	0,40

	A.30. Biltegiak, instalazio erantsiak, eta abar	0,45	0,35	0,25	0,15
	A.40 Siloak, andelak eta baltsak	0,70	0,50	0,35	0,20
	A.50 Berotegiak eta itzalpeak	0,40	0,30	0,20	0,10

Baldin eta aurreko koadroan tipifikatuta ez dagoen erabilera bat badago, ezaugarrien arabera egokiena den erabilera emango zaio landa-eraikuntzari.

Lau eraikuntza-kategoria daude definituta, eraikuntza mota bakoitzerako:

1. Oso ona.
2. Ona.
3. Arrunta.
4. Kaxkarra.

Kontrata bidezko exekuzio-kostuan, partzela egokitzeko obrak ere kontuan hartuko dira - urbanizazio-obrak barne-, betiere haien zenbatekoa oztopo ez bada jardun nagusia garatzeko normala dena baino.

ERAIKUNTZAK KATEGORIATAN SAILKATZEA

Eraikuntzak kategorien arabera antolatzen dituen sailkapen honetan, kontuan hartuko dira eraikuntzen dimentsioak, egitura tipologiak, erabilitako materialak, eraikuntza-elementuak eta oinarrizko instalazioak.

Lau eraikuntza-kategoria daude definituta, eraikuntza mota bakoitzerako:

U/C/M	Kategoria	Tipifikazioa
A10	1. Oso ona	<p>Egitura: Bereziak, metal eta hormigoizkoak. Aurrefabrikatuak, zur ijeltuzkoak.</p> <p>Itxitura: Harri fabrikak eta xafla bat baino gehiagoko akabera berezien fabrikak. Hormigoi aurrefabrikatuzko xaflak.</p> <p>Zolata: Zorua zolatuta dago.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itxalgailuak, etxeko ur hotza.</p> <p>Arkupearen edo zertxaren zabalera: >10 m</p> <p>Baoa edo forjatuko argizuloa: >10 m.</p>
	2. Ona	<p>Egitura: Aurrefabrikatuak edo in situ fabrikatuak, hormigoizkoak edo metalezkoak.</p> <p>Itxitura: Bistako adreiluen fabrika edo bloke bereziarena, hormigoi aurrefabrikatuzko xafla edo sandwich erako panel-xafla.</p> <p>Zolata: Zolata tratatuak, xafla aurrefabrikatuz eginiko zoruak.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itxalgailuak, etxeko ur hotza.</p> <p>Arkupearen edo zertxaren zabalera: >10 m</p> <p>Baoa edo forjatuko argizuloa: >10 m.</p>

	3. Arrunta	<p>Egitura: Hormigoizko edo metalezko egitura aurrefabrikatuak.</p> <p>Itxitura: Adreilu fabrika edo bloke bakunena, akabera bereziak dituen xafla.</p> <p>Zolata: Zolatu gabeko zorua.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Ez dauka oinarrizko instalaziorik.</p> <p>Arkupearen edo zertxaren zabalera: <10 m</p> <p>Baoa edo forjatuko argizuloa: <10 m</p>
	4. Kaskarra	<p>Egitura: Karga-hormekin egindakoa, egur eta/edo metalezkoa, teilatu arinekin.</p> <p>Itxitura: Xafla bakunekoa eta fabrika arruntekoa.</p> <p>Zolata: Ez dago zolatarik.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Ez dauka oinarrizko instalaziorik.</p> <p>Arkupearen edo zertxaren zabalera: <10 m</p> <p>Baoa edo forjatuko argizuloa: <10 m</p>
A20	1. Oso ona	<p>Itxitura: Harri fabrikak eta xafla bat baino gehiagoko akabera berezizkoak. Hormigoi aurrefabrikatuzko xaflak.</p> <p>Arotzeria: PVCa eta bero-zubidun aluminioa.</p> <p>Komunak: Komun eta/edo bainugela bat baino gehiago.</p> <p>Zolata: Zorua zolatuta duena.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itzalgailuak, etxeko ur beroa eta aire-girotzea.</p>
	2. Ona	<p>Itxitura: Bistako adreiluen fabrika edo bloke bereziak.</p> <p>Zolata: Zolata tratatua.</p> <p>Arotzeria: PVCa eta bero-zubidun aluminioa.</p> <p>Komunak: Komun eta/edo bainugela bat.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itzalgailuak, etxeko ur beroa eta berogailua.</p>
	3. Arrunta	<p>Itxitura: Adreilu fabrika edo bloke bakun zarpeatuena, sandwich erako panel-xafla.</p> <p>Zolata: Zolatu gabeko zorua.</p> <p>Arotzeria: Gineako zura eta bero-zubirik gabeko aluminioa.</p> <p>Komunak: Komun bat.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itzalgailuak, etxeko ur hotza.</p>
	4. Kaskarra	<p>Itxitura: Xaflaz eta fabrika arruntez egina.</p> <p>Zolata: Hormigoizko zolatari gabea.</p> <p>Arotzeria: Zura eta burdina.</p> <p>Komunak: Ez dago komunik.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Ez dauka oinarrizko instalaziorik.</p>
A30	1. Oso ona	<p>Itxitura: Xafla bat baino gehiagoko akabera berezien fabrikak.</p> <p>Harlangaitz-horma ilaratua.</p> <p>Kubiarta: Forjatu gaineko teila edo zertxa.</p> <p>Zolata: Zorua zolatuta dago.</p> <p>Oinarrizko instalazioak*: Badago instalazioren bat.</p>

	2. Ona	Itxitura: Bistako adreiluen fabrika, bloke bereziena edo alde bakarra landatuta duen harlangaitzena. Kubiarta: Forjatu gaineko teila edo zertxa. Sandwich erako panel-xafla. Zolata: Zolata tratatua. Oinarrizko instalazioak*: Badago instalazioren bat.
	3. Arrunta	Itxitura: Adreilu fabrika edo bloke bakun zarpeatuena, sandwich erako panel-xafla, harlangaitz arrunta. Kubiarta: Panel edo ohleria gaineko teila. Akabera bereziak dituzten xaflak. Zolata: Zolatu gabeko zorua.
	4. Kaskarra	Itxitura: Xaflaz eta fabrika arruntez egina. Kubiarta: Xafla bakunez egindakoa. Zolata: Ez dago zolatarik.
	A40	1. Oso ona
	2. Ona	Fabrikaz eta poliesterez egindako siloak. Hormigoizko andelak.
	3. Arrunta	Altzairu galbanizatuzko xaflaz egindako siloak. Fabrikaz eta poliesterez egindako andelak.
	4. Kaskarra	Altzairuzko xaflaz egindako siloak edo baltsak.
	A50	1. Oso ona
	2. Ona	Egitura galbanizatua, hormigoi armatuzko horma perimetralaren gainekoa, beira edo polikarbonatozko itxiturak eta aireztatze-sistema zenital automatizatua.
	3. Arrunta	Egitura galbanizatua, lur-berdinketa erdikoa, polikarbonatozko itxiturak eta aireztatze-sistema zenitala dituena.
	4. Kaskarra	Altzairuzko bastidoreak eta plastiko eta/edo polikarbonatozko itxiturak.

Kategoriak ondo tipifikatzea zaila denez, arau orientagarriok ezartzen dira, helburua baita kategoria bakoitzerako ezaugarri tipoak deskribatzea, kategoria hori eraikuntzaren benetako kostuari egokitzeko. Beraz, ez da beharrezkoa deskribatutako ezaugarri guztiak betetzea.

Atal honetatik kanpo geratzen dira jardun mota bakoitzerako beharrezkoak diren instalazio bereziak, CA4 koefizientean ebaluatzen baitira.

11. araua. Sustatzailearen administrazio-gastuak (KP)

Balioa modulatzeko duen koefiziente bat da, sustatzailearen administrazio- eta kudeaketa-gastuak nahiz arrisku-prima barne hartzen dituena.

Erabilera/mota	A10	A20	A30	A40	A50
kp	1,15	1,15	1,10	1,05	1,10

12. araua. Eraikuntzen balioari dagozkion koefiziente zuzentzaileak (CA).

Honako hauek dira VRA (egungo ordezkpen-balioa) lortzeko aplikatu daitezkeen koefiziente zuzentzaileak:

CA1. Itxitura koefizientea.

Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntza guztiei eta/edo baso-eraikuntza guztiei aplikatzen zaie, batetik, haien tipologiak ebaluatzeko eta, bestetik, itxiturarik ez dutenak edo itxituretako batzuk ez dituztenak depreziatzeko (andelen kasuan ere bai). Depreziazioa honako honekin bat egingo da:

Itxitura maila	Koefizientea CA1
Erabateko itxitura	1,00
Itxitura partziala	0,80
Itxiturarik ez	0,60

CA2. Azalera koefizientea.

A10 eta A50 erabilerei/motei aplikatuko zaie, eraikuntzaren kostua erabilera/mota bakoitzeko guztira eraikitako azaleraren arabera haztatzeko.

Azalera	Koefizientea CA2 Erabilera/Mota	
	A10	A50
<200	1,15	1,10
≥200 - <900	1,00	1,00
≥900	0,80	0,90

CA3. Solairuen koefizientea.

A10 erabilerrari/motari aplikatuko zaio, eraikitze-kostua haztatzeko solairu bat baino gehiago dituzten eraikuntzetan, aintzat hartzeko eraikitze-prozesuaren kostu handiagoa. Izan ere, halako eraikuntzetan, gaitzera industrialei eusteko forjatuak daude, eta forjatuok eragina dute egituraren eta zimenduen gehiegizko dimentsionamenduan.

Solairu oso bat baino gehiago dituen erakin bereko elementu guztiei aplikatuko zaie, solairuarten kasuan izan ezik

CA3 koefizientea	Koefizientea
	1,20

CA4. Instalazioen koefizientea.

A10, A30 eta A50 motei/erabilerei aplikatuko zaie.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustategien eta/edo baso-ustategien helburua lotuta dago ekoizpenaren hobekuntzarekin, eta, horretarako, gero eta bitarteko sofistikatuagoak erabiltzen dira. Bada, kontuan hartzeko halako instalazio bereziek kostu handiagoa dakartela, koefiziente bat ezarri da instalaziook kategoriaren arabera ebaluatzeko.

Instalazio berezizat jotzen dira ingurumen-kontrolako neurriekin eta ustategiko azpiegiturekin lotutako arloetan egindako hobekuntzak, balioa handitzen baitute. Eta, zehazki, honako hauek: isolamendu-sistemak, airea girotzeko instalazioak (aireztapena, hozkuntza, berokuntza), segurtasuna, nekazaritzarako energia-instalazioak, elikatze-sistemak, kaiolak zein estabulazioak, jezteko robota, automatizatze-sistemak, arazte-ekipamenduak, ureztatze-instalazioak, fertirrigazioa, ihintzate- eta lainoztapen-sistemak, pantaila termikoak eta itzalez estaltzekoak, eta upeltegiak (mahatsak jaso eta hautatzeko sistemak, ponpak, dolarea, andelak, iragazpen-sistema, botilaratzekoa, kontrola eta laborategia).

Kategoria	1	2	3	4
CA4 koefizientea	1,40	1,30	1,20	1,10

Koefiziente hau ez da aplikatuko baldin eta instalazioak oinarrizko azpiegiturak badira eta, hain zuzen, indar-instalazioa, argiak, su-itzalgiak edo etxeke ur hotza badira.

CA5. Antzinasun- eta zaharkitzapen-koefizientea.

Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntza guztiei eta/edo baso-eraikuntza guztiei aplikatuko zaie.

Adinagatiko depreziatio-koefiziente bat aplikatuko da ordezenaren balio gordina zuzentzeko, zeinak kontuan hartzen baititu eraikuntzaren ezaugarriak eta balio-bizitza. Izan ere, balio-bizitza zaharkitzapenarekin lotuta dago, eta eragina du ekoizpen-prozesuan, funtzionaltasun-galeraren eta narriadura baidakartza. Horrek balio-jaitsiera bat dakar, prozesu horretan gaitasuna galtzen baita.

T Urte osoak	CA5 - Antzinasuna eta zaharkitzapena	
	Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntzak Kategoriak	
	1 - 2	3 - 4
0-4	1,00	1,00
5-9	0,93	0,90
10-14	0,86	0,83
15-19	0,78	0,73
20-24	0,70	0,66
25-29	0,63	0,59
30-34	0,57	0,52
35-39	0,51	0,46
40-44	0,46	0,41
45-49	0,42	0,37
50 edo gehiago	0,37	0,32

Koefiziente hau aplikatzeko, oro har, kontuan hartzen da kasu bakoitzean zenbat urte oso igaro diren eraikuntza eraiki, berreraiki eta/edo modu integralean birgaitu zenetik.

Ildo horretan, obra bat birgaitze integraltzat hartuko da eraikuntza berriko obra -lehenengo bizitza-egoeraren baliokidea- kostatuko litzatekeen zenbatekoaren %75eko kostua dakarren obra.

Eraberritze-obren kasuan, baldin eta zenbateko ekonomikoak ez badu gainditzen aurreko paragrafoan zehaztutako %75, honako irizpide hauei jarraituko zaie:

Koefiziente batek jasotzen ditu eginda dauden eraberritze-obrak. Koefiziente horrek, hain zuzen, kuantifikatu egiten du eraberritze-obraren eta obra berriaren arteko harremana, eraberritze-graduaren (Gr) arabera; orobat zuzendu egiten du kalkulua egiteko kontuan hartu beharreko antzinasuna. Honako eraberritze-gradu hauek daude:

Eraberritze-Gradua		Gr
1 - Oinarrizko eraberritze-obra	Kontrata bidezko eraikuntza-balioaren (CCC) %25 gainditzen du oinarrizko eraberritze-obrak, baina ez da iristen balio horren %40ra. 0,25 Kontserbazio-obratzat hartuko dira CCCren %25era iristen ez diren obrak; kasu horretan, antzinasun koefizientea bat etorriko da eraikina eraiki zen urteari dagokion koefizientearekin	0,25
2 - Eraberritze-obra ertaina	CCCren %40 eta %60 bitarteko kostua duen eraberritze-obra da.	0,50
3 - Erabateko eraberritze-obra	CCCren %60 eta %75 bitarteko kostua duen eraberritze-obra da.	0,75

Beraz, kalkulua egiteko antzinasun-data (Fac) bat hartzen da kontuan, honako formula honen bidez lortzen dena:

$$Fac = Fa + (Fr - Fa) \times Gr.$$

Non:

- Fac: Kalkulua egiteko antzinasun-data.
- Fa: Eraikuntzaren antzinasun-data.
- Fr: Eraberritze-data.
- Gr: Eraberritze-gradua.

CA6. Kontserbazio-graduaren koefizientea.

Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntza guztiei eta/edo baso-eraikuntza guztiei aplikatuko zaie koefiziente hau, kontuan hartuta eraikuntzetan sortutako urritasunak garrantziko elementuetan egon behar direla (itxiturak, kubiarta eta egitura) eta ezin direla izan mantentze- ezaren ondoriozkoak. Aritu gaitu baten irizpidearekin bat zehaztu ahal izango da zein den kontserbazio-graduaren koefizientea.

Eraikuntzaren egoera aintzat hartuta, honako koefiziente murriztaile hauek ezartzen dira:

Kontserbazio-Egoera		CA6
1 - Normala	Eraikinaren itxura normala da; ez dauka aintzat hartu beharreko pitzadurarik edo narriorik.	1,00
2 - Hala moduzkoa	Aintzat hartu beharreko urritasunak daude estalduretan, fatxadetan, arotzerian eta kubiarta-hegaletan, besteak beste; 0,85 gainera, pitzadura eta narrioak agertzen dira garrantziko elementuetan edo egitura-elementuetan (karga-hormetako eta/edo fatxadako pitzadura txikiak, estaldura kurbatua, e.a.). Hala ere, urritasunok ez dute arriskuan jartzen ez bizigarritasuna ez erabilera	0,85
3 - Eskasa	Arriskuan daude eraikuntzaren bizigarritasuna, erabilera eta egonkortasuna. Izan ere, urritasunak daude garrantziko 0,50 elementuetan nahiz egitura-elementuetan, eta narriadura nabarmena dago bigarren mailako elementuetan (aurri-egoeraren hasiera). Gainera, pitzadura nabarmenak agertu dira, mugimendu, egitura-akats eta exekuzio-akatsekin (besteak beste) lotutako patologien ondorioz. Eraikina ordezteko obren zenbatekoa oso handia da, eta beharrezkoa da teknikari gaituen esku-hartzea obra horiek egiteko	0,50

4 - Aurri-egoera	Erregelamenduz deklaraturako aurri-egoera edo begi bistakoa. Eraikina ezin da berreskuratu, eta hura berreraiki 0,00 besterik ezin da egin.	0,00
------------------	---	------

BIGARREN KAPITULUA.
LANDA-ONDASUN HIGIEZINAK ZERGA ONDORIOETARAKO BALIOZTATZEA

13. araua. Landa-ondasun higiezin merkatu-balio probablea (VPM).

Landa-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak (aurreko kapituluaren definitu dira) aplikatuz lortuko da landa-ondasun higiezin merkatu-balio probablea (VPM).

14. araua. Katastroko balioa.

Balio-txostenean hala erabakitzen bada, landa-ondasun higiezin katastroko balioa (VC) merkatu-balio probablea (VPM) zuzenduz lortuko da, eta, horretarako, merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzailerik bat aplikatuko zaio (Rm). Ogasun eta Finantzen foru diputatuak onartuko du koefiziente modulatzailerik hori, foru agindu bidez. Hona hemen eragiketaren formula:

$$VC = VPM \times Rm.$$

Non:

VC: Landa-ondasun higiezin baten katastroko balioa, eurotan adierazia.

VPM: Landa-ondasun higiezin baten merkatu-balio probablea, eurotan adierazia.

Rm: Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzailerik, katastroko balioa lortzeko erabiliena. Koefiziente horren balioa Ogasun eta Finantzen foru diputatuaren foru agindu bidez onetsiko da.

1149/2016 Foru Aginduak [BIZKAI], ekainaren 3koak, Ogasun eta Finantzen foru diputatuarenak, (ekainaren 8ko «BAO») artikuluko bakarrean xedatutakoaren arabera, 2016ko urtarrilaren 1etik aurrera, merkatuarekin erreferentziatzeko modulazio-koefiziente (Rm koefiziente) 0,5 izango da.

15. araua. Esleitu beharreko gutxieneko balioa.

Landa-ondasun higieziari esleitu beharreko gutxieneko balioa merkatu-balio probablea zuzenduz lortuko da, eta, horretarako, merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzailerik bat aplikatuko zaio, K koefiziente, ondoren zehazten denarekin bat:

$$VMA = VPM \times K.$$

Non:

VMA: Landa-ondasun higiezin bati esleitu beharreko gutxieneko balioa, eurotan adierazia.

VPM: Landa-ondasun higiezin baten merkatu-balio probablea, eurotan adierazia.

K: Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzailerik, esleitu beharreko gutxieneko balioa lortzeko erabiliena. Koefizientearen balioa Ogasun eta Finantzen foru diputatuaren foru agindu bidez onetsiko da.

16. araua. Zerga ondorioetarako egiten diren beste balioztatzeko batzuk.

Landa-ondasun higiezin beste zerga-balio batzuk kalkulatzeko, merkatu-balio probablea erabiliko da, eta balio hori zuzendu egingo da, merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente

modulatzaila aplikatuz. Bada, koefiziente horrek balio bat baino gehiago har ditzake, balioztatzeak duen zerga-helburuaren arabera.

17. araua. Balioen egiaztatzeak eta/edo peritu-tasazioak.

Balioaren koefiziente modulatzaila ezartzen da (CMV), arau tekniko hauek aplikatuz lortutako balioetan egon daitezkeen desbideraketak zuzentzeko.

Koefizientea modu librean aplikatuko da balioen egiaztatzeetan eta peritu-tasazioetan, lurraren eta/edo eraikuntzaren balioak zuzentzeko. Aplikazioa banan-banan egingo da, eta justifikatu egin beharko da.