

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 zuzenetik 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 jarraian adierazten diren laborantza motak dituzten landa-lurra balioztatzeko:

Kodea	Laborantza mota	Benetako laborea
C	LABOREA	BARATZE SAILAK ORTUA BASO-LANDAREEN MINTEGIA LORATEGIA
E	LANDU GABEKO LURRA	LARREA
EU	EUKALIPTOAK	KOSTALDEKO EUKALIPTOAK BARRUKO EUKALIPTOAK
F	FRUTA-ARBOLAK	KIWIA SAGARRONDOAK MADARIONDOAK FRUITU TXIKIAK FRUTA-ARBOLAK INTXAURRONDOAK
I	LUR ELKORRA	LUR HARRITSUA URAK HAR DEZAKEEN LURRA URBANIZATUTAKO GUNEA LANDA-ERAIKUNTZA ZORTASUN-BIDEA UR-LAMINA LUR OKUPATUA
IN	BEROTEGIA	BEROTEGIA
M	SASTRAKADIA	OTADIA SASTRAKADIA
MF	HOSTOZABALEN MENDIA	HARITZ AMERIKARRA TULIPA-ARBOLA HAZKUNDE ERTAINEKO HOSTOZABALAK PAGADIA URKIDIA HARIZTIA ARTADIA GAZTAINADIA HAZKUNDE MOTELEKO HOSTOZABALAK HALTZADIA IBAIERTZEKO BASOA

		SASIAKAZIA HURRITZAK GEREZIONDOAK
MM	BASO ZURGAIA	INTSINIS PINUA ITSAS PINUA LAWSON ALTZIFREA LARIZIO PINUA PINU GORRIA DOUGLAS IZEIA HAZKUNDE ERTAINEKO KONIFEROAK MAKALDIA ALERTZEA KONIFEROAK ETA HOSTOZABALAK
PD	BELARDIA	BELARDIA
VI	MAHASTIA	MAHASTIA

Baina, EGBa 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 arau tekniko hauetan zehaztu gabeko laborantza-motak dituzten azpipartzelak badaude, 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 egingo dira.

Benetako labore-mota azpipartzelaren berezko ezaugarria denez, azpipartzela izango da arau tekniko hauen kalkulu-unitatea, eta, halakorik ezean, partzela. Behin azpipartzela bakoitzaren balioztatzea eginda, partzela baten balioa hura osatzen duten azpipartzela guztien balioen batura izango da.

Balioztatzea egiteko, balio optimo bat ematen zaio Bizkaiko Lurralde Historikoko benetako labore mota bakoitzari, eta, gero, azterketa geografikoen bidez zuzentzen da. Lurra duen erabilerarako baldintzarik onenetan dagoenean ematen da balio optimo hori. Aztertu diren aldagaietan oinarrituta, balio optimoak depreziatu daitezke produktibitateari eta kokalekuari lotutako ezaugarrien ondorioz, edo handitu, landa-ondasunak jendea bizi den guneetatik hurbil egoteagatik. Izan ere, ondasunok Bizkaiko ondasunen merkatuaren pean daude.

Konparazio-azterlanak eta estatistika-analisi kontrastatuak erabili dira zehazteko zein diren laborantza mota bakoitzaren balio optimoa eta hirigune edo gune urbanizagarri batetik hurbil egotearen ondoriozko apreziazio-balioa. Katastro eta Balorazio Zerbitzuko teknikariek egin dituzte azterlan-analisiok, kontuan hartuta Bizkaiko Lurralde Historikoan urteetan zehar egin diren transakzioak, zeinek balio izango baitute landa-azpipartzela bakoitzari aplikatu dakizkiokeen balioak kalkulatzeko

4. araua. Balioak. Definizioak.

Laborearen balio optimoa: benetako labore mota bakoitzari produktibitate- eta kokaleku-baldintzarik onenetan ematen zaion balioa da.

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

5. araua. Landa-lurren balioztatzea.

Patzela bakoitzaren lurraren merkatu-balio probablea (VPT) apipartzela guztien lurraren merkatu-balio probableen batura da (VPT_S).

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

$$VPT_S = \{V_{LABORE\ OPT} \times CP \times CL + V_{APREZIAZIOA} \times CC\} \times S_A .$$

Non:

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

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

CP: Produktibitate-koefizientea.

CL: Kokaleku-koefizientea.

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

CC: Hurbiltasun-koefizientea.

S_A =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 baztertzailerak; 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.

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

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

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

CP_{ALTITUDEA}		
Itsas mailaren gainera altitudea (m)	Laborantza mota Laborea, landu gabeko lurrak, 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.

Lurraren maldak lurraren balioaren gutxitzean duen eragina modu batean gertatzen da baso-laboreen kasuan, eta beste batean, nekazaritza-laboreen eta larreen kasuan.

Baso-laboreen kasuan, kontuan hartu dira basoberritze-lanetan makinak erabiltzeari buruzko araudian ezartzen diren maldatarreak.

Nekazaritza-labore eta larreen kasuan, berriz, bi malda-tarte hauen sintesi bat egin da: nekazaritzako makinaren erabilera mugatzen duten malda-tarteen eta abeltzaintzako aprobeixamendua mugatzen duten malda-tarteen artekoa.

Koefizientea balioztatu beharreko azpipartzelaren azalera zehatzari aplikatuko zaio, laborantza motaren eta maldaren arabera.

Malda (%)	CP_{MALDA}		
	Eukaliptoak, sastrakadia, hostozabalen mendia, mendi zurgai	Laborantza mota 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. Lurrak kanpoko faktoreak

Lurrak kanpoko faktoreek ez diote zuzenean eragiten lurraren produktibitateari. Aitzitik, kokalekua eta irisgarritasuna kontuan hartzen dituzte, lurrak balioztatzen.

2.1. KOKALEKU-KOEFIZIENTEA (CL)

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

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

CL_{ETXEBIZITZAK}: Etxebizitzetara dagoen distantzia adierazteko koefizientea.

CL_{UDALERRIA}: Udalerraren arabera ezartzen den gutxitze-koefizientea.

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

Ibilgailuz ustiategi batera iritsi ahal izateak haren balioa gehitzen du; izan ere, aukera horri esker, bertako lanak errazago egin daitezke, eta prezio hobea lor daiteke ustiategiaren aprobetxamendua egingo duten errematatzailleengandik. Horrez gainera, merkatuan prezio hobean saldu daiteke.

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

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

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

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

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

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

Lurrak dauden udalerriaren katalogazioaren arabera aplikatuko da depreziatio-koefizientea.

Eukaliptoak, sastrakadia, hostozabalen mendia, mendi zurgai, 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	ABANTO- ZIERBENA ALONSOTEGI ARRIETA ARRIGORRIAGA BAKIO BARAKALDO BUSTURIA DERIO	ABADIÑO AJANGIZ AMOREBIETA-ETXANO AMOROTO ARAKALDO ARANTZAZU AREATZA ARRANKUDIAGA	

	LAUKIZ LEIOA PLENTZIA SOPELA SUKARRIETA URDULIZ	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	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.

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

$CC_{HIRIGUNEA}$: Hirigunerako distantziagatikko apreziazioaren zuzenketa.

CC_{MALDA} : Lurraren maldagatikko apreziazioaren zuzenketa.

$CC_{UDALERRIA}$: Hiri-lurzorutik edo lurzoru urbanizagarrietatik hurbil egoteagatikko apreziazio-zuzenketa, udalerraren arabera.

Bizkaiko ondasun higiezin merkatuan, garrantziko aldaketak daude hiri-lurzoruaren balioan udalerrari batetik bestera. Diferentzia horrek berdin eragiten du laborantza mota guztietan.

Lurrak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri batetik hurbil badaude, haien balioa gehitu egiten da, udalerrari bakoitzeko ondasun higiezin merkatuaren eraginez. Halako lurren kasuan, gainera, malda zenbatekoa den kontuan hartzen da

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

CC_{MALDA} : Lurraren maldagatikko 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 egoteagatikko apreziazio-zuzenketa.

Lurrei aplikatuko zaie, kokatuta dauden udalerraren katalogazioaren arabera.

Laborantza mota 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	ORDUÑA	
	ONDARROA	OROZKO	
	ORTUELLA	OTXANDIO	
	PORTUGALETE	SOPUERTA	
	SANTURTZI	UBIDE	
	SESTAO	ZALDIBAR	
	SUKARRIETA	ZALLA	
	TRAPAGARAN	ZEANURI	

	UGAO-MIRABALLES URDULIZ ZARATAMO ZIERBENA	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-erakinak ere. Modalitate honetan, halaber, sartu beharrekoak dira eraikuntza-ezaugarriengatik egoitza-tipologiakoan antzekotzat jo daitezkeen eraikinak.

A30. A10 modalitateko eraikinak edo espazioak (erantsitako eraikinetan edo solairuarteetan), 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 gabek).

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 analitikoa 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 depreziatio fisikoa zein funtzionala.

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

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

$$VPC = VRA$$

Formula hau erabili behar da egungo ordezpen-balioa lortzeko:

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

Non:

VRA: Egungo ordezpen-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 bereziena, 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. Kaxkarra	<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>

		Baoa edo forjatuko argizuloa: <10 m
A20	1. Oso ona	Itxitura: Harri fabrikak eta xafla bat baino gehiagoko akabera berezizkoak. Hormigoi aurrefabrikatuzko xaflak. Arotzeria: PVCa eta bero-zubidun aluminioa. Komunak: Komun eta/edo bainugela bat baino gehiago. Zolata: Zorua zolatuta duena. Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itzalgailuak, etxeko ur beroa eta aire-giroztea.
	2. Ona	Itxitura: Bistako adreiluen fabrika edo bloke bereziena. Zolata: Zolata tratatua. Arotzeria: PVCa eta bero-zubidun aluminioa. Komunak: Komun eta/edo bainugela bat. Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itzalgailuak, etxeko ur beroa eta berogailua.
	3. Arrunta	Itxitura: Adreilu fabrika edo bloke bakun zarpeatuena, sandwich erako panel-xafla. Zolata: Zolatu gabeko zorua. Arotzeria: Gineako zura eta bero-zubirik gabeko aluminioa. Komunak: Komun bat. Oinarrizko instalazioak*: Indar-instalazioa, argiak, su-itzalgailuak, etxeko ur hotza.
	4. Kaskarra	Itxitura: Xaflaz eta fabrika arruntez egina. Zolata: Hormigoizko zolatarik gabea. Arotzeria: Zura eta burdina. Komunak: Ez dago komunik. Oinarrizko instalazioak*: Ez dauka oinarrizko instalaziorik.
A30	1. Oso ona	Itxitura: Xafla bat baino gehiagoko akabera berezien fabrikak. Harlangaitz-horma ilaratua. Kubiarta: Forjatu gaineko teila edo zertxa. Zolata: Zorua zolatuta dago. Oinarrizko instalazioak*: Badago instalazioren bat.
	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	Hormigoizko siloak.
	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	Zur ijeltuzko egitura, polikarbonato edo beirazko itxiturak eta aireztatze-sistema zenital automatizatua.
	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 dituenak.
	4. Kaskarra	Altzairuzko bastidoreak eta plastiko eta/edo polikarbonatozko itxiturak.

Kategoriak ondo tipifikatzea zaila denez, arau orientagarriok ezartzen dira, helburua baita kategoria bakoitzerako ezaugarri tipoa 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 dituenak.

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 ordezen-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, gainkarga industrialei eusteko forjatuak daude, eta forjatuok eragina dute egituraren eta zimenduaren gehiegizko dimentsionamenduan.

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

CA3 koefizientea	Koefizientea
	1,20

CA4. Instalazioen koefizientea.

A10, A30 eta A50 motei/erabilerei aplikatuko zaie.

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

Instalazio berezitat jotzen dira ingurumen-kontrolako neurriekin eta ustiatze-giko 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, ihinztatze- 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 oinarritzko azpiegiturak badira eta, hain zuzen, indar-instalazioa, argiak, su-itzalguak edo etxeko ur hotza badira.

CA5. Antzintasun- 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:

$$F_{ac} = F_a + (F_r - F_a) \times Gr.$$

Non:

- F_{ac} : Kalkulua egiteko antzintasun-data.
- F_a : Eraikuntzaren antzintasun-data.
- F_r : 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. Adu gaitu baten irizpidearekin bat zehatu 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 higiezinaren merkatu-balio probablea (VPM).

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

14. araua. Katastroko balioa.

Balio-txostenean hala erabakitzen bada, landa-ondasun higiezinaren katastroko-balioa (VC) merkatu-balio probablea (VPM) zuzenduz lortuko da, eta, horretarako, merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzaila bat aplikatuko zaio (R_m). Ogasun eta Finantzen

foru diputatuak onartuko du koefiziente modulatzaille hori, foru agindu bidez. Hona hemen eragiketaren formula:

$$VC = VPM \times Rm.$$

Non:

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

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

Rm: Merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzaillea, katastro-balioa lortzeko erabilia. Koefiziente horren balioa Ogasun eta Finantzen foru diputatuaren foru agindu bidez onetsiko da.

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

15. araua. Esleitu beharreko gutxieneko balioa.

Landa-ondasun higieziinei esleitu beharreko gutxieneko balioa merkatu-balio probablea zuzenduz lortuko da, eta, horretarako, merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzaille bat aplikatuko zaio, K koefizientea, 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 modulatzaillea, esleitu beharreko gutxieneko balioa lortzeko erabilia. Koefizientearen balioa Ogasun eta Finantzen foru diputatuaren foru agindu bidez onetsiko da.

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

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