

Lurzoruaren balorazioa, erosteko prezioa finkatzeko ondorioetarako, Babes Publikoko Etxebizitzen Araubide Juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren alorreko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008ko Dekretuko 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera egingo da, eta kontuan izango dira babes ofizialeko higiezinak baloratzeko aplikagarri diren gainerako arauak ere.

Etxebizitza, merkataritza-lokal edo eratziki loturagabe bakoitzari eman ahal zaion lurzoru-prezioa kalkulatzeko prozedurak honako eragiketa hauek izango ditu:

1.- Eraikinaren guztizko balioaren kalkulua.

Lehendabizi, eraikinaren guztizko balioa kalkulatu da. Horretarako, hura osatzen duten elementu guztiei dagozkien balioen batuketa egingo da: etxebizitzena eta eratziki loturadunena, merkataritza-lokal eta eratziki loturagabeena.

Etxebizitzak eta eratziki loturadunak Irunviko Administrazio Kontseiluak plegu hau onesten duen datan eguneratutako jabetza osoko prezio maximo ofizialetan baloratuko dira; eta lokal eta eratziki loturagabeak, merkatuko prezioetan.

Merkatuko prezioetan baloratzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratzen duen Higiezinaren Eskaintzari buruzko estatistika ofizialeko datuak erabiliko dira, 2010eko laugarren hiruhilekoari dagozkienak, dagokion Lurralde Historikoan garajeak eta lokalak saltzeko batezbesteko prezioen gainean.

2.- Eraikina dagoen lurzoruaren guztizko balioaren kalkulua.

Eraikinaren guztizko balioari, besterentzeko prozedura honetarako, %10eko portzentajea aplikatuko zaio, eraikinaren balioan lurzoruak duen eraginaren kontzeptuan.

3.- Amaierako prezioa jabetza horizontalaren kuoten arabera emango da.

Lurzoruaren amaierako balorazioa egiteko, lurzorua zatituztat joko da, hain zuzen, eraikinean zenbat etxebizitza dauden eratziki loturadunekin eta merkaritza-lokal eta eratziki loturagabeekin kontuan hartuta egingo dira zati horiek. Zati bakoitzaren prezioa lortzeko, biderkaketa egingo da eraikina dagoen lurzoruaren guztizko balioaren eta hura osatzen duten eratziki loturadunak eta merkataritza-lokal edo eratziki loturagabeak dauzkaten etxebizitza bakoitzaren jabetza horizontalean parte hartzeko kuotaren artean.

4.- BEZ aplikatzea.

Azkenik, etxebizitza, merkataritza-lokal edo eratziki bakoitzaren amaierako prezioari dagokion BEZ, Balio Erantsiaren gaineko Zerga, aplikatuko zaio.