

GOBIERNO DE NAVARRA

ECONOMÍA, HACIENDA, INDUSTRIA Y EMPLEO

CULTURA, TURISMO Y RELACIONES INSTITUCIONALES

PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

EDUCACION

DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE, Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SALUD

POLÍTICAS SOCIALES

FOMENTO

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Ogasunak higiezinaren kalkulua merkatuko prezioetara egokitu ditu

Parametro berriekin higiezinaren balioak krisiak eragindako prezioen jaitsierari egokitzen zaizkio

Miércoles, 15 de julio de 2015

Nafarroako Ogasunak Nafarroako ondasun higiezin jakin batzuen balorazio-prozedura [foru-dekretuz](#) eguneratu du, oinordetza eta dohaintzen gaineko zergak, eta ondare-eskualdaketa nahiz egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergak kudeatzeko asmoz.

Ondasun horiek merkatuko batez besteko prezioetan oinarritutako

estadística-metodo baten bidez kalkulatu dira. Nolanahi ere, sistema horren azken eguneratzeak, 2005ean, higiezinaren merkatuaren bilakaerak honako hau eragin du: higiezinei kalkulatuak balioak, indarrean dagoen metodoa erabiliz, merkatuko balioarenak baino handiagoak izatea kasu askotan; beraz, berrikustea beharrezkotzat jotzen da. Parametro berriekin, balioak krisiak eragindako prezioen jaitsierari egokitzen zaizkio; hala, beharrezko berrikuspen garrantzitsuak sortzen dira etxebizitza eta familia bakarreko etxebizitzak kalkulatzeko orduan, haiek duten kokapenaren arabera.

Tasazio-metodoaren hobekuntza

Balorazio-metodoa estatística-formula batean oinarritzen da. Hura egiteko, mota bereko ondasunen lagin adierazgarri baten salerosketa-prezioak biltzen dira. Estatística-azterketari esker, higiezinaren ezaugarri bakoitzak prezioan duen ondorio ekonomikoa adierazteko eredu bat ezartzen da. Eredu hori formula batek osatzen du, bertan higiezinaren ezaugarriak nahiz ereduaren parametroak aldagai modura esku hartzen dute, eta haren aplikazioaren emaitza, higiezinak merkatuan izan zitezkeen prezioen kalkulua zehatz samarra da.

Foru-dekretu honetan araututako estatística-ereduei esker, nekazaritza eta basozaintzako aprobeitxamendua eman ahal dakiekeen etxebizitza (pisuak eta familia bakarreko etxeak), ibilgailuak aparkatzeko plaza, trasteleku eta lurzoruen erreferentziatzeko balioa lor daiteke.



Higiezinak merkatuko batez besteko prezioetan oinarritutako estatística-formula baten bidez kalkulatu dira.

2001. urtean estreinakoz aplikatutako estatistika-prozedura hori, 2003 eta 2005eko Foru Dekretuek aldatu zuten ondoren; jadanik aplikatutako parametroak eguneratu zituzten, balorazioa higiezinaren merkatuko bilakaerari egokitzeko. Eredua krisiaren ondorioz sortutako prezio berriei egokitu zaizkio berriz, eta zonifikazioaren balorazioa hobetzen du, edozein higiezinaren merkatuko prezioan ezaugarri erabakigarriena dena. Hobekuntza hori beharrezkoa zen, ikusita zonaldekako higiezinaren balioaren kalkulu hori oso ongi araututa zegoela Tuteran eta Iruñean, baina beste udalerrri batzuetan hutsuneak zituen (higiezinaren nahasketa bereizgarri duten urbanizazioetan).

Jaitsierak, etxebizitzaren kalkuluan

Etxebizitzaren balioa kalkulatzeko ereduari dagokionez, lagina 32.507 etxebizitzak osatzen dute. Hura kalkulatzeko orduan, zaila da jaitsieraren batez besteko portzentaje bat finkatzea; izan ere, gune onenen balioa dezente gutxiago galtzen da gaizki kokatuta daudenekin alderatuz.

Adibide modura, Nafarroako hiriburuko aldetaren hiru adibide hartzen dira: Pío XII.ean dagoen higiezin bat % 19 jaitsiko da (75 m²-ko etxebizitza, trastelekuarekin eta aparkalekuko plazarekin, 271.849,25 euroan tasatzen zen, eta orain 220.266 euroan); Milagrosa eta Mendillorriin dauden etxebizitzak % 38 jaisten dira (Medillorriko 73 m²-ko etxebizitza bat, 186.295 euroan baloratutako trasteleku eta aparkatzeko plazarekin, 115.000 euroan kalkulatu da orain; eta Iruñeko Milagrosa auzoan kokatutako 73 m²-ko best baten balioa, trastelekurik eta aparkatzeko plazarik gabe, 149.100 eurotik 93.185 eurora jaisten da).

Bestalde, eta adibidea Erriberako hiriburura eramanez, Tuteran kokatutako etxebizitza baten kalkulua % 33 jaisten da. Hala, hiri horretako 80 m²-ko etxebizitza batek, trastelekurik gabe eta aparkatzeko plazarik gabe, 105.982,15 eurotik 71.523 eurora jaitsiko zen.

Familia bakarreko etxebizitzak

Familia bakarreko etxebizitzaren balioa kalkulatzeko ereduari dagokionez, lagina familia bakarreko 20.968 etxebizitzak osatzen dute, nahiz eta ereduaren baliozkotu den, 76.299 etxebizitzaren balioen egiaztapenean aplikatuz.

Parametro berriekin, Mutiloan berriki eraikitako 253 m²-ko etxebizitza bat % 23 jaisten da; Antzinen (Estellerrria) berriki eraikitako familia bakarreko 227 m²-ko etxebizitza batek % 44ko balorazio txikiagoa du; Pirinio aldeko antzinako herriko etxe baten balioa, berriz, asko galtzen da (% 69raino).

Aparkatzeko plazak eta trastelekuak

Aparkatzeko plazak eta trastelekuen ereduaren balioa kalkulatzeko, kalkulatzeko azaleraren metro koadro-kopurua unitateko balioagatik biderkatuko da kasu bakoitzean; hala, zonaldekako batez besteko balioak biribiltzeagatik gutxieneko balioak berriz kalkulatu dira, 11.000 datu inguruz osatutako lagin batetik abiatuta.

Egindako lanei esker, gainera, eraikuntzako askotariko tipologiaren zonifikazioaren egokitzapen handiagoa egin ahal izan da, eta horrek Nafarroako udalerrri bakoitzean azterketa zuzurragoa egiten utzi du.

Printzipioz, trastelekuei dagokienez, lehen balio bat finkatzen zen metro koadro finko bakoitzeko Nafarroa guztirako; orain, berriz, haren balioa zonaldearen arabera bereizten da, eta m²-aren tasazioak 360 eta 738 euroren artean daude

Gainera, aparkatzeko plazetarako, lehen ez zen azalera kontuan hartzen plaza baizik; orain, haren tamaina aldagarri modura sartzeko; metro koadroaren balioa 300 eta 640 euroren artean tasatzen da zonaldeen arabera (12 m²-ko plaza baterako, 3.600 euro da merkeena, eta 7.680, garestiena).

Nekazaritza eta basozaintzako aprobetxamenduko lurzorua

Beren balioa nekazaritza eta basozaintzako aprobetxamenduagatik lortu beharreko lurzoruen kasuan, era horretako ondasunetarako banakako balioen behar besteko lagina erdiesteko aukera ez

izateak eredu analogiko bat aplikatzea behartzen du.

Sistema analogiko modura katastro-balorazioa erabili zen, eta hark lurzoru horien "mota" eta "klasea" bereizgarritasuna kontuan hartzen ditu. Sistema analogikoaren balioak sistema errealera eraldatzeko, udalerrri eta mota bakoitzerako lortutako koefizienteak aplikatu dira, teknikari eskudunak emandako erantsitako balioetatik abiatuz.