

**“3. DOKUMENTUA EKONOMIA ETA FINANTZA
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA”**

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3. DOK **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

DOKUMENTUA

"3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA"

AURKIBIDEA

- 1.- GALDAGARRITASUNA ETA HELBURUA.
- 2.- ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTAPEN MAILA.
- 3.- AZTERKETAREN EDUKI FORMALA.
- 4.- URBANIZAZIO KARGEN ZEHAZTAPENA.
 - 4.1.- Urbanizazio lanak.
 - 4.2.- Beste urbanizazio karga batzuk.
 - 4.3.- Urbanizazio kargen zenbatekoa, guztira.
- 5.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA.
 - 5.1.- Lurzoruaren eragin balioak
 - 5.1.1.- Sustapen libreko etxebizitzak.
 - 5.1.2.- Gizarte sustapeneko etxebizitzak.
 - 5.1.3.- Etxebizitza tasatuak.
 - 5.1.4.- Tertiarioa
 - 5.1.5.- Lurzoruaren eragin balioen laburpena
 - 5.2.- Lurzoruaren balioa, urbanizazio kargak salbuetsita.

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

1.- GALDAGARRITASUNA ETA HELBURUA.

Indarrean dagoen Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikulua arautzen du urbanizazio jarduketaren programen edukia eta dokumentazioa, eta berariaz adierazten du tresna horrek jaso beharreko agiritako bat izan behar dela hau: "Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du".

Urbanizatzeko Jarduketa Programa honek "Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa" jasotzen du dokumentazioaren barruan. Azterlanaren helburua da, batetik, urbanizazio antolamendu xehatua proiektatutako hirigintza garapena gauzatzearekin lotutako urbanizazio kargak ekonomikoki zehaztea, eta, bestetik, hirigintza garapenaren ekonomia eta finantza bideragarritasuna aztertzea.

Laburbilduz, orain mugatutako A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuan aurreikusitako etxebizitza garapena zer baldintza ekonomikotan planteatu den aztertuko da, urbanizazio eta eraikuntza aurreikuspenen sustapenaren eta exekuzioaren ekonomia bideragarritasuna ezartzeko asmoz. Horretarako, A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"ren A.A.I.II.13 hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Moldaketaren testu bateginean jasotako zehaztapenak hartuko dira kontuan. Testu hori 2020ko irailaren 24ean onartu zen behin behinean, 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatzean sustatua (2010eko ekainaren 25ean onartu zen behin betiko). Izan ere, zehaztapen horiek abiapuntu bat dira planteatutako antolamenduaren exekuzioaren bideragarritasunari buruzko analisi hau egin ahal izateko.

Halaber, eta jarduketa sistemaren zehaztapena exekuzio publikoko erregimenean izatearen ondorioz, exekuzio unitate horretan jasotako antolamendu aurreikuspenak garatzeko, lehenengo balorazio bat egingo da, oro har, jarduketak eragingo dien ondasun eta eskubideei dagokienez. Nolanahi ere, ondoren eta nahitaez egingo den Birpartzelazio Proiektuari dagokio horiek zehazki eta sakon balioestea.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

2.- ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTAPEN MAILA.

"Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterlan" honek, berau txertatzen den Urbanizatzeko Jarduketa Programaren testuinguruan, exekutatzen den hirigintza antolamendu xehatua jasotako antolamendu aurreikuspenak exekutzeko hasiera gisa, azterketa sakon baten ondoriozko datuak eta zifrak eskaintzen ditu.

Alde batetik, urbanizazio lanak exekutzeko partida guztien balorazio zehatzak honako hauek egiteko prozesuaren emaitza dira: " A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuan urbanizazio aurreproiektua",

Beste alde batetik, aurreikusitako hirigintza garapenaren ekonomia eta finantza bideragarritasunaren eta lurzoruaren balioaren zehaztapena agiri honetan bertan jasotako lanaren emaitza da.

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

3.- AZTERKETAREN EDUKI FORMALA.

Azterlan honek eta bertan jasotako hirigintza kostuen eta kargen ebaluazio ekonomikoak Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. Artikuluan ezarritako zehaztapenak hartzen ditu kontuan batetik, eta, bestetik, ordezkotza izateaz, Plangintza Araudiaren 55.2 artikuluan jasotakoa.

Horren harira, urbanizazio lanen kostuak " A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuaren urbanizazio aurreproiektua" agirian berariaz jasotakoak dira, eremuari egotz dakizkiokeen, zeinetan egun dauden eraikuntza guztien eraispena, biribilgune berriaren eraikuntza Tolosa Etorbidean eta beharrezko hesi akustikoak besteak beste barne hartzen diren.

Gainerako kontzeptuak, aplikatu beharreko hirigintza eta lurzorua legediaren arabera urbanizazio kargak osatzen dituztenak, agiri honetan bertan zenbatu dira.

Bestalde, lehenengo balorazio bat egin da (eraikitako higiezinaren azalaren neurrietara egokituta), oro har, proposatutako jarduketak eragingo dien ondasun eta eskubideei dagokienez.

Hirigintza eta eraikuntza garapenaren ebaluazio ekonomikoaren xedea da behin betiko onartutako hirigintza antolamendu xehatuan " A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremurako jasotako hirigintza proposamenaren bideragarritasuna azaltzea arlo ekonomikoan.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

3. DOK **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

4.- URBANIZAZIO KARGEN ZEHAZTAPENA.

Epigrafe honetan zehazten dira, batetik, hiribide, espaloi eta bidegorrietarako lursailak eta hiri espazio libre eta komun publikoetarako lursailak osorik urbanizatzeko beharrezkoak diren lanen kostuak, eta, bestetik, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikulua araberako, urbanizazio kargak hartzen dituzten gainerako kontzeptuen kostuak.

"A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuari egotz dakizkiokeen urbanizazio kargak aplikatu beharreko legedian ezarritakoak eta behin betiko onartutako hirigintza antolamendu xehatua ezarritakoak dira, besteak beste: urbanizatzeko lanak eurak nahiz beharrezkoak diren agiri eta proiektu tekniko eta urbanistikoak idaztearen eta egitearen ondoriozko gastuak; proiektu horiek administratiboki izapidetzeko nahitaezko iragarkiak argitaratzeko gastuak; eta indarrean dagoen hirigintza antolamendu xehatuak eragindako ondasunak, eskubideak eta jarduerak kentzearen ondorioz izan daitezkeen kalte-ordainengatik sor daitezkeen kostuak eta gastuak.

4.1.- Urbanizazio lanak.

Endara Ingenieros Asociados SL ingeniari-tza enpresak egindako A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuaren urbanizazio aurreproiektua" agiriaren arabera (programa honi erantsi zaio 2. dokumentuan), "barneko" hirigintza lanen kostua honako hau da, lanak osatzen dituzten fase, kapitulu eta partiden arabera banatuta

*Urbanizazio aurreproiektua

1	ERAIKINEN ERAISPENA	455.064,75	EURO
2	ZOLADUREN ERAISPENAK ETA AURRETIKO LANAK	198.251,80	EURO
3	LUR MUGIMENDUAK	335.618,50	EURO
4	FABRIKA LANAK	288.800,00	EURO
5	ERREKAREN TRATAMENDUA	502.150,00	EURO
6	ZOLADURA	1.617.762,50	EURO
7	EURI URAK	312.000,00	EURO
8	UR ZIKINAK	344.500,00	EURO
9	UR EDANGARRI HORNIDURA	345.700,00	EURO
10	ENERGIA ELEKTRIKOA	949.965,00	EURO
11	TELEKOMUNIKAZIOAK	183.550,00	EURO
12	GASA	57.200,00	EURO
13	ARGITERIA	243.800,00	EURO
14	HIRI ALTZARIAK	268.325,00	EURO
15	LORATEGIAK	273.940,00	EURO
16	SEINALEAK	83.000,00	EURO
17	DESBIDERAKETAK LANAK IRAUN ARTEAN	50.000,00	EURO
18	HESI AKUSTIKOAK	1.319.250,00	EURO
19	ERREMATE ETA BESTELAKOAK	500.000,00	EURO
20	HONDAKINEN KUDEAKETA	849.737,82	EURO
21	KALITATE KONTROLA	60.000,00	EURO
22	OSASUN ETA SEGURTASUNA	150.000,00	EURO

JARDUERA MATERIALEN AURREKONTUA TOTALA 9.388.615,37 EURO

Hau da exekuzio materialaren aurrekontua:

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Bederatzi milioi hirurehun eta laurogeita zortzi mila seiehun eta hamabost euro eta hogeita hamazazpi zent.

LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA

GAUZATZE MATERIALAREN AURREKONTUA, GUZTIRA 9.388.615,37

13,00/ GASTU OROKORRAK 1.220.520,00

6,00% ETEKIN INDUSTRIALA 563.316,92

BATUKETA 11.172.452,29

21,00% BEZ 2.346.214,98

LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA, GUZTIRA 13.518.667,27

Hau da exekuzio materialaren aurrekontua:

Hamahiru milioi bostehun eta hamazortzi mila seiehun eta hirurogeita zazpi euro eta hogeita zazpi zent.

4.2.- Beste urbanizazio karga batzuk.

Era berean, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147.e), f) eta g) artikuluen arabera, "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuaren exekuzio unitatearen garapenean eta exekuzioan, kontuan izan behar dira, besteak beste, kontzeptu hauei egotz dakizkiekeen urbanizazio karga hauek:

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

4.2.1.- Proiektu tekniko eta urbanistikoak idaztea eta horiek administratiboki izapidetzeko nahitaezko iragarkiak argitaratzea (zerga oinarria).

- Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa egitea, Barne hartzen ditu antolamendu xehatua eta perspektiba Generoa hirigintza-garapenean, Eraginaren Ebaluazioa Ingurumenekoa eta azterlan akustikoa.	274.876 euro.
- Urbanizazio proiektua eta obra zuzendaritza:	400.000 euro.
- lurzoruaren kalitate eta egoeraren txostena:	5.000 euro.
- birpartzelazio proiektua eta birkokatzeen kudeaketa:	120.000 euro.
- Jarduketa urbanizatailearen programa:	30.000 euro.
- Urbanizazio aurreproiektua:	2.450 euro.
- bestelakoak (erregistroa, notaritza, iragarkien argitaratzea, e.a.)	50.000 euro.
- Kudeaketa	270.373 euro.

Azpitotala: 1.152.699,00 euro.

4.2.2.- Etxebizitza eraikinen eta gaur egun dauden ekonomia jardueren kalte-ordainen balorazioa.

"A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremua osatzen duten lursailei dagokien errealitate fisikoaren eta juridikoaren azterlanetik ondorioztatzen da hainbat eraikin, eraikuntza eta instalazio daudela antolamendutik kanpo eta eraitsi eta/edo ordeztu egin behar direla, ez direlako bateragarriak indarrean dagoen hirigintza antolamendu xehatuarekin.

Eraitsi beharreko etxebizitzak, lokalak eta etxebizitza erabilerakoak ez diren beste eraikin batzuk nahiz beste eraikuntza eta instalazio batzuk baloratu egin behar dira eta kalte-ordainak eman behar zaizkie, indarrean dagoen lurzoruaren legedian ezarritakoaren arabera, horiek kokatuta dauden lursailei edo finkei dagokien lurzoruaren egoera kontuan hartuta.

Eraikin, eraikuntza eta instalazio horien lehen balorazioa egin da, oro har.Horien balorazio zehatza eta sakona ondoren egingo den Birpartzelazio Proiektuan egingo da.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Etxebizitza eraikuntzak:

Partzela	Helbidea	Etxebizitza kop.	etxebizitzak	m2(t) etxeb.
8	Zubiberri bidea 06-08-10		etxebizitzak	970
9	Zubiberri bidea 12-14		etxebizitzak	324
9	Zubiberri bidea 12-14		Etxebizitza lagungarria	70
Totala				1.364,00

Bizitegi-eraikinen kalte-ordainei dagokien zenbateko ekonomikoaren zenbatespena 975.000 eurokoa da, eraikuntza nahiz lekualdaketagatiko eta errentamendua iraungitzeagatiko kalte-ordaina barne.

Jarduera ekonomikoak:

Partzela	Helbidea	Eraikuntzak	m2(t) eraik. azal.	m2(t) jard. ekon.
	Zubiberri bidea 02	industrialak	1.164	1.164
	Zubiberri bidea 04	industrialak	1.075,13	1.075,13
	Zubiberri bidea 06-08-10	industrialak	2.308	2.308
	Zubiberri bidea 07	industrialak	932	932
	Zubiberri bidea 12-14	Tertziarioa	55	55
Totala			5.534,13	5.534,13

Kalte-ordaina eman beharreko jarduera ekonomikoei dagokien zenbatespen ekonomikoa 3.850.000 eurokoa da, jarduera dagoen finketan jarduera eraikitzeari, lursailari eta lekualdatzeari dagokien kostua barne.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Laburbilduz, hauek dira eremuan dauden eraikin eta jarduera ekonomikoei dagozkien kalte-ordainak:

Bizitegi-eraikinen balorazioa	975.000 euro
Jarduera ekonomikoen kalte-ordainak	3.850.000 euro.
TOTALA	4.825.000 euro.

Bestalde, aipatu behar da ez direla kalte-ordainak eman behar izateko beste kontzepturik antzeman. Alabaina, ondoren, Birpartzelazio Proiektua egiteko fasean, kalte-ordaina behar duten eta indarrean dagoen antolamendu xehatuarekin bateragarriak ez diren beste kontzeptu edo eskubide batzuk agertuz gero, horien zenbatekoa exekuzio unitate osoari egotz dakiokkeen urbanizazio kargatzat hartuko da; betiere, aplikatu beharreko legediarekin bat etorrita.

4.3.- Urbanizazio kargen zenbatekoa, guztira.

Aurreko bi epigrafeetan jasotakoa kontuan hartuta, "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuari egotz dakizkiokeen urbanizazio kargak, guztira, **17.360.151,29 eurokoak** dira, honako banakapen honen arabera:

- Urbanizazio lanak	11.172.452,29 euro.
- Proiektu teknikoen eta argitalpenen idaztea	1.312.699,00 euro.
- bestelakoa (erregistroa, notaritza, iragarkien argitaratzea, e.a.):	50.000,00 euro.
- Etxebizitza eraikinen balioztatzea	975.000,00 euro
- jarduera ekonomikoentzako kaldeordainak	3.850.000,00 euros.

TOTALA: **17.360.151,29 euro.**

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

3. DOK **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

5.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA.

Jarraian, lurzoruaren balioa lortuko da, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen xede den eremuan proiektatutako erabileretarako lurzoru urbanizatuaren eragin balioetatik eta eraikigarritasunetatik abiatuta.

5.1.- Lurzoru urbanizatuaren eragin balioak.

5.1.1.- Sustapen libreko etxebizitzak.

Sustapen libreko etxebizitzaren lursailak etxebizitzetarako 27.615 m²(t) dituzte, orotara sustapen libreko 270 etxebizitza unitate libre egin ahal izateko.

Aurrekoa kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa

Etxe libreak	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	27.615	4.000,00	110.460.000,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Eraikuntza balioa

Etxe libreak	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	27.615	1.005,00	27.753.075,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

$$-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

$$-Vv = \text{salmenta balioa}$$

$$-K = 1,40$$

-Vc = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezina eraikitzeko behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

etxebizitza libreko 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (4.000,00 / 1,40) - 1.005,00$$

$$VRSu = 1.852,14 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), libreak, m²(t):

1.852,14 euro/m²(t).

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. libreak, guztira:

51.146.846,10 euro.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

3. DOK **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

5.1.2.- Gizarte babeseko etxebizitzak.

Gizarte babeseko etxebizitzetarako azalera 9.205 m²(t) koa da sestra gainean, 68,19 m²(t) eraiki eta 52,45 m²(t) erabilgarri dituzten etxebizitza posibleen 135 unitatetarako guztira.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburuak 2010eko azaroaren 3an babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruz emandako Aginduaren arabera, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa (gaur egun gizarte babes publikoko etxebizitzak) jabetza osoan zehazteko oinarritzko prezioa honako hau da:

1.629,31 €/m²(t) erabilgarri.

Gizarte babeseko etxebizitzaren batez besteko tamainaren arabera gehieneko salmenta prezioa zehazteko ezarritako irizpideak aplikatuz, honako hauek dira emaitzak:

.- 52,45 m²(t) erabilgarrirako gizarte babeseko etxebizitzaren salmenta balioa:

$$V_v = (45\text{m}^2(\text{t}) \times 1.629,31 \text{ euro/m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (7,45\text{m}^2(\text{t}) \times 1.629,31 \text{ euro/m}^2(\text{t}) \times 1,10) = 84.316,79 + 13.352,20 = \mathbf{97.668,99 \text{ euro/etxe.}}$$

.- salmentarako balioa m²(t) eraiki: **1.432,31 €/m²(t)c.**

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

$$-V_{RSu} = (V_v / K) - V_c$$

$$-V_v = \text{salmenta balioa}$$

$$-K = 1,28$$

-V_c = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higieztina eraikitzeko behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

gizarte babeseko etxebizitzako 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$V_{RSu} = (1.432,31 / 1,28) - 822,15$$

$$V_{RSu} = 296,84 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), gizarte babeseko etxe., m²(t): **296,84 euro/m²(t).**

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), gizarte babeseko etxe., guztira: **2.732.412,20 euros.**

5.1.3.- Babestutako etxebizitza tasatuak.

Etxebizitza tasatuetarako azalera etxebizitzetarako 9.205 m²(t)-koa da sestra gainean, 68,19 m²(t) eraiki eta 52,45 m²(t) erabilgarri dituzten etxebizitza posibleen 135 unitatetarako guztira.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburuak 2010eko azaroaren 3an babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruz emandako Aginduaren arabera, erkidegoko araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren (gaur egun babes publikoko etxebizitza tasatuak) gehieneko salmenta prezioa jabetza osoan zehazteko oinarritzko prezioa honako hau da: 2.715,49 €/m²(t) erabilgarri.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Babestutako etxebizitza tasatuaren batez besteko tamainaren arabera gehieneko salmenta prezioa zehazteko ezarritako irizpideak aplikatuz, honako hauek dira emaitzak:

- araubide tasatuko etxebizitzaren salmenta balioa 52,45 m²(t) erabilgarrirako :

$$Vv = (45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euro/m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (7,45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euro/m}^2(\text{t}) \times 1,10) = 140.526,61 + 22.253,44 = \mathbf{162.780,05 \text{ euro/etxe.}}$$

-salmenta balioa m²(t) eraiki: **2.387,15 €/m²(t)c.**

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

$$-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = salmenta balioa

-K = 1,35

-Vc = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezina eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

araubide tasatuko etxebizitzako 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (2.387,15 / 1,35) - 913,50$$

$$VRSu = 854,76 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. tasatua, m²(t):**854,76 euro/m²(t).**

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. tasatua, guztira: **7.868.065,80 euro.**

5.1.4.- Hirugarren sektorea (beheko solairua).

Hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasun urbanistikoa behe solairuan 1.845 m²(t)-koa da.

Eremuaren eraikigarritasuna kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa:

Tertziarioa beheko solairuan	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	1.845	2.000,00	3.690.000,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Eraikuntza balioa

Tertziarioa beheko solairuan	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	1.845	402,00	741.690,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3. DOK **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

$$VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = salmenta balioa

-K = 1,40

-Vc = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezina eraikitzeko behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

Beheko solairuko tertziarioaren 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (2.000,00 / 1,40) - 402,00$$

$$VRSu = 1.026,57 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), beheko solairuko tertziarioa, m²(t): **1.026,57 euro/m²(t)**.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), beheko solairuko tertziarioa, guztira: **1.894.021,65 euros..**

5.1.5.- Hirugarren sektorea (goiko solairuak).

Hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasun urbanistikoa goiko solairuetan 8.130 m² (t)-koa da.

Eremuaren eraikigarritasuna kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa:

Tertziarioa goi solairuetan	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	8.130	2.500,00	20.325.000,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Eraikuntza balioa:

Tertziarioa goi solairuetan	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	8.130	696,80	5.664.984,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3. DOK **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

$$VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = salmenta balioa

-K = 1,45

-Vc = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezina eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

goiko solairuetako tertziarioaren 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (2.500,00 / 1,45) - 696,80$$

$$VRSu = 1.027,34 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), goiko solairuetako tertziarioa, m²(t): **1.027,34 euro/m²(t)**.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), goiko solairuetako tertziarioa, guztira: **8.352.274,20 euro**.

5.1.6.- Lurzoru urbanizatuaren eragin balioen laburpena.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. libreak, guztira: **51.146.846,10 euro**.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), BPE soziala, guztira: **2.732.412,20 euro**.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), BPE tasatua, guztira: **7.868.065,80 euro**.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), hirugarren sektoreko erabilera (BS), guztira: **1.894.021,65 euro**.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), hirugarren sektoreko erabilera (GS), guztira: **8.352.274,20 euro**.

Totala: 71.993.619,95 euro.

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioen laburpen honetan, ez da kontuan hartu sestra azpiko eraikigarritasuna. Nolanahi ere, sestra azpian aurreikusitako eraikigarritasunak lurzoruaren eragin balioa arestian aipatutakoa baino handiagoa izatea ekarriko luke.

3. DOK EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

5.2.- Lurzoruaren balioa, urbanizazio kargak salbuetsita.

Lurzoruaren eragin balioa honako hau da, urbanizazio kargak kendu ondoren:

- Urbanizatutako lurzoruaren balioa orotara:	71.993.619,95 euro.
- Komunitatearen partaidetzaren balioa gainbalioetan (% 15):	10.799.042,99 euro.
- Lurzoru urbanizatuaren balioa jabetzarako (% 85):	61.194.576,96 euro.
- Urbanizazio kargen kostu estimatua:	17.360.151,29 euro.
.- Urbanizatuko gabeko lurzoruaren balioa (Vs)::	43.834.425,67 euro.

5. atalean ezarritakoarekin bat etorrira, ondorio gisa, adierazi behar da eremuan proiektatutako hirigintza garapena ekonomikoki bideragarria dela. Gainera, sestra azpian aurreikusitako eraikigarritasunak, egungo ekonomia bideragarritasunaren analisirako kontuan hartu ez denak, lurzoruaren balioa handitzen eta jardueraren ekonomia eta finantza bideragarritasuna areagotzen lagunduko du.

Donostia, 2020-ko abendua

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI