Firmado por TITO PERKAZ IMAZ - ***7592** el día 23/03/2026 con un certificado emitido por EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2)

Udal idazkaritzarako Nabarra Oinatz kalea 11ko lokalaren baloraketa txostena.

ASTIGARRAGAKO NABARRA OINATZ 11KO BEHE SOLAIRUKO UDAL LOKALAREN BALORAZIO TXOSTENA.

Udala idazkaritzatik 2026-3-2ko dataz udalaren Nabarra Oinatz 11ko behe lokala, urteetan udal haurtzaindegia izan dena, eta orain AEK erakundeari euskalduntze ikastaro eta jardunerako lagapena egitekotan, lokal isolatua eta behe soliarua osoan dela aitortuz eta katastro eta eskrituretan 352,65 m2 eraikiak dituela esanaz, lagapen edo emakida batetarako baloraketa eskatu zait. Hauek dira datu nagusiak:

.- Lokala Nabarra Oinatz 11n dago, eta 8592129 errefrentzian dugu, zehazki 5196999U finka dugu.
.- Katastroko baloraketa honakoa dugu:

De: Kontxi Urdanpilleta Santamaria
Para: Tito Perkaz Imaz
CC: Joseba Orella Murua; Ainara Vazquez Martinez; Xabier Urdangarin Lasa
Asunto: balorazio txostenaren beharra
Enviado el: al. 2026/3/2 11:10
Mensaje | Finka 3547 Nabarra Oñatz 11.PDF (234 KB)

Kaixo, Tito:

Udalak Nabarra Oñatz 11ko lokala (lehen haur eskola handia zena) emakidan uzteko asmoa du.

Horretarako, proiektu bat egin eta jendaurrean jarri behar du. Eta horretan ezinbestekoa da lokalaren balorazio-txostena gehitzea.

Hori horrela, lokalaren balorazio txostena behar dugu. Honekin batera doakizu lokal horren jabetza-erregistroko ziurtagiria.

Eskerrik asko,

Kontxi

Lokalaren ezaugarriak katastron eta jabetza erregistroan:

Foru Aldundia | Ogasun eta Finantza Departamentua | de Gipuzkoa | Departamento de Hacienda y Finanzas

20/03/2026 13:35:41

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

PRESENTACIÓN | POR DIRECCIÓN POSTAL | POR REFERENCIA CATASTRAL | MIS FINCAS | PLANOS PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **ASTIGARRAGA**
Zona: **12** — Calle/Vía: **NABARRA OÑATZ KALEA**
Ref. Catastral: **8592129** — Portal: **011**
Superficie Parcela: **1.230,00 m^2**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m^2)
5196999 U	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	352,65
5197000 G	-	01	A	VIVIENDA	110,30
5197001 X	-	01	B	VIVIENDA	107,65

Año: 2026 — Ver Plano

Datos de finca

Municipio: **ASTIGARRAGA** — Finca: **5196999 U**
Zona: **12** — Calle/Vía: **NABARRA OÑATZ KALEA**
Ref. Catastral: **8592129** — Portal: **011**
Valor del suelo: **12.253,25 €** — Valor catastral: **129.472,60 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	-	LOCAL COMERCIAL	352,65	Construida	129.472,60	12.253,25	117.219,35	2000

Astigarragako Udala

Hirigintza, Obrak eta Zerbitzuak • Urbanismo, Obras y Servicios
hirigintza@astigarraga.net

Jabetza erregistroko ohar xumean honakoa dugu:

Jabetza erregistroko ziurtagiria:

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA MICAELA CURTO ERASO

Registrador/a de la Propiedad de SAN SEBASTIÁN 5

PLAZA JULIO CARO BAROJA, 1, 1ºB CP 20018
20018 - DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (GI)
Teléfono: 943316705
Fax: 943316315
Correo electrónico: sansebastian5@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

con DNI/CIF: P2009400I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN Nº 5
Plaza Julio Caro Baroja 1, 1ºB. San Sebastián CP 20018
Tel.: 943316705 / Fax. 943316315

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Para información de consumidores se hace constar que sólo la CERTIFICACIÓN acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el Artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 10/06/2025
FINCA DE ASTIGARRAGA Nº: 3547
C.R.U.: 20011000500814

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2130 Libro: 82 Folio: 188 Inscripción: 1

DESCRIPCION
URBANA. NUMERO CINCUENTA Y SEIS. LOCAL COMERCIAL en la planta baja de la U.E.6. en la P.E.3. del Parque de Murguia de Astigarraga, actualmente Nabarra Oñatz kalea número once. Tiene una superficie de trescientos cincuenta y dos metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. Linda por todos sus aires con los muros generales del edificio que constituyen sus fachadas e interiormente con el hueco del portal, escalera y ascensor del edificio. Tiene una cuota de participación en los elementos comunes del inmueble del 7,101%

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES ACTUALES
Nombre : **AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA/ASTIGARRAGAKO UDALA**
C.I.F. : P2009400I
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **(100,00%)**
Fecha Escritura : 14 de febrero de 2001
Notario : Don José Carlos Arnedo Ruiz
Población : Donostia-San Sebastián
Protocolo : 468/2001.
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción : 14/04/2001
Tomo/Libro/Folio : 2130/82/188

CARGAS (CON EXCEPCIÓN DE AFECCIONES FISCALES)

Fecha: 10/06/2025
FINCA DE ASTIGARRAGA Nº: 3547
C.R.U.: 20011000500814
DATOS REGISTRALES
Tomo: 2130 Libro: 82 Folio: 188 Inscripción: 1
DESCRIPCION
URBANA. NUMERO CINCUENTA Y SEIS. LOCAL COMERCIAL en la planta baja de la U.E.6. en la P.E.3. del Parque de Murguia de Astigarraga, actualmente Nabarra Oñatz kalea número once. Tiene una superficie de trescientos cincuenta y dos metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. Linda por todos sus aires con los muros generales del edificio que constituyen sus fachadas e interiormente con el hueco del portal, escalera y ascensor del edificio. Tiene una cuota de participación en los elementos comunes del inmueble del 7,101%.
La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.
TITULARES ACTUALES
Nombre : **AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA/ASTIGARRAGAKO UDALA**
C.I.F. : P2009400I
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **(100,00%)**
Fecha Escritura : 14 de febrero de 2001
Notario : Don José Carlos Arnedo Ruiz
Población : Donostia-San Sebastián
Protocolo : 468/2001.
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción : 14/04/2001
Tomo/Libro/Folio : 2130/82/188
CARGAS (CON EXCEPCIÓN DE AFECCIONES FISCALES)
Por procedencia de la finca Nª: 19 de ASTIGARRAGA ASIENTO: 4 TOMO: 580 LIBRO: 2 FOLIO: 92 DE FECHA: 07/04/1949
Gravada con la servidumbre de paso en favor de la IGLESIA PARROQUIAL DE ASTIGARRAGA, a cuyo ejercicio quedará afecta una franja de dos metros de anchura, que partiendo del terreno destinado a antiguo cementerio, bordea los muros de la Iglesia que dan al Norte, contorneando al ábside, hasta llegar a la Sacristía, en tal forma que puedan transitar por dicha faja el Párroco, Coadjutores, personal adscrito al servicio de dicha iglesia y personas encargadas de efectuar reparaciones en la parte exterior de los muros, ábside o Sacristía, y, en general, cualquier persona a quien el párrco autorice por razones del servicio. Asimismo y con el fin de proveer de salida de aguas residuales, se concede a la Iglesia Parroquial de Astigarraga, el derecho a conducir aguas residuales por tubería subterránea, desde el cuarto de aseo de la Sacristía hasta el registro acometida de la alcantarilla que sirve al palacio de Murguía, constituyendo a tal efecto servidumbre de desagüe. Constituída en escritura otorgada el 23 de Noviembre de 1948 ante el Notario que fue de esta Ciudad don Rafael Navarro Díaz, según la inscripción 4ª de la finca agrupada número 19, al folio 92 vuelto del Tomo 580 del Archivo, Libro 2 de Astigarraga.
Documentos Pendientes de Despacho
NO hay documentos pendientes de despacho
Es NOTA SIMPLE
…

1.- LOKALAREN EZAUGARRIAK, EGUNGO MERKATUA ETA AURREKARIAK.

1.1.- Udalak Nabarra Oinatz kalea 11ko beheko lokala udal hainbat zerbitzu eta herriko jarduera balioiko luke, eta horrela baloraketa eta alokairu proposamen bat egitea eskatu zait.
Udalarentzat lokal bikaina da, eta behar izanda hainbat zerbitzu edo jarduera bateratuak eskaini ahal izateko. Kokapen irisgarrian dago.
Merkatu prezio egokia aipatzerako gogora ekarri lokala jada jarduerak izan dituela, eta nolahalako barne eta fatxadetako, hala erabkitzen bada, birmoldaketekin, udalak behar dituen hainbat zerbitzu eta sail bertan kokatzea dituela.
Gaur egun alokatzea ere ondo egongo zen, eta barnetik obra eta egokitze txiki batzuekin ere, ahal da martxan ipini.
Fatxadak lau aldeetara ditu, denetan leiho edo argitasuna probestuz, eta baita behar den pribatutasuna lortuz ere.
.- Hona bi aldeetatik argazkiak:

<u>20260320ko aurre ta atzeko argazkiak.</u>

1.2.- Herrian, lokalen aniztasuna eta ezaugarriak asko direla esanda, aipa denetarako, aurretik hainbat lokalei dagokienez, honako balorazio txostenak egin izan ditudala:

Nabarra Oinatz kalea 3-5 etxeen arteko beheko lokalen baloraketa. Aurrez Vasconia eta Popular banketxeak zirenak.

<u>ASTIGARRAGAKO NABARRA OINATZ 3-5KO BEHE SOLAIRUKO 6042405-R FINKA EROSTEKO AUKERAN ORAINGOZ ALOKAIRU BATETARAKO BALORAZIO TXOSTENA.</u>

Udalak Nabarra Oinatz kalea 3-5ko behean, lehen Vasconia eta gerora Popular Banketxeak ziren lokalaz ari gara, bertan herriko udal zerbitzuak handitzeko eta hobetzeko, etorkizunean erosteko aukera landuz, alokatu behar duen lokal bati buruzko txostena egitea eskatu zait.

Udalaren aldetik Nabarra Oinatz kalea 3-5ean dagoen 123,80 m2ko lokala, alokatzeko baloraketa eskatu zait, gerorako erosketa aukeran alokairua deskontatzekotan, eta hauek dira datu nagusiak:
.- Lokala Nabarra Oinatz 3-5ean dago, eta 6042405-R finka zenbakia du.
.- Katastroko baloraketa honakoa dugu:

Urte: 2022 — Planoa ikusi

Finkaren datuak	
Udalerria: **ASTIGARRAGA**	Finka: **6042405 R**
Zona: **12**	Kalea/Bidea: **NABARRA OÑATZ KALEA**
Erref. katastrala: **8592128**	Ataria: **003**
Lurraren balioa: **4.960,54 €**	Balio katastrala: **52.415,01 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m^2)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	00	41A	MERKATARITZA LOKALA	123,80	Erabilgarria	52.415,01	4.960,54	47.454,47	2001

.-Jasotako dokumentazioaren artean honakoa dugu:
-Jabetza eskriuturak.
-13 argazki eta lokalaren barneko bideo bat.

1.- LOKALAREN EZAUGARRIAK ETA EGUNGO MERKATUA.

1.1.- Udalak Nabarra Oinatz kalea 3-5ko beheko lokala udal hainbat zerbitzu eta herriko jarduera baloiko luke, eta horrela baloraketa eta alokairu proposamen bat egitea eskatu zait.

Udalarentzat lokal ona izatea du, ondoan haurtzegikoak ditugulako eta, behar izanda, hainbat zerbitzu edo jarduera bateratuak eskaini ahal izateko. Kokapen irisgarrian dago.
Merkatu prezio egokia aipatzerako gogora ekarri lokala jada jarduerak izan dituela, eta nolahalako barne eta fatxadetako, hala erabakitzen bada, birmoldaketekin, udalak behar dituen hainbat zerbitzu eta sail bertan kokatzea dituela.
Gaur egun alokatzea ere ondo egongo zen, eta barnetik obra eta egokitze txiki batzuekin ere, ahal da martxan ipini.
Bi aldeetara fatxadak dituenez, bietan leiho edo argitasuna probestea derrizgorrezkoa dela uste dut, behar den pribatutasuna lortuz ere. Lokala berria bezala dagoela, ez berria ordea eta ez du altzaririk, eta horrek antolatzeko, duen gune zabalarekin eta beste itxiekin ere, joko ematea du malgu nahi degun eran antolatzeko.
Udala alokatzekotan dagoen lokalaren ezaugarrietako batzuk honakoak ditugu:

.- Lokalak 123,80 m2 erabilgarriak ei ditu, eta aurre eta atzeko fatxadak ditu.
.- Hona bi aldeetatik argazkiak:

20221028ko aurre ta atzeko argazkiak.

1.2.- Herrian, lokalen aniztasuna eta ezaugarriak oso desberdinak izanda, aipa lokalen alokairua edo erosketa, interneteko iragarkiei dagokionez, honako prezioetan ei dago:

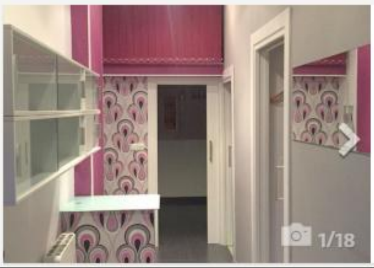
Leku desberdinak eta ezaugarrietan ere.

Iragarkiaz gain, halako lokaletan, galdetuta eta eskarmentuaz obra egoikitze lanak, Nabarra Oinatz 3-5 lokalak dituen moduan eginda, obra batzuk faltan izatena dituela aitortuz, aipa herrian galdetuta merkataritzarako edo jarduеretako alokairuak, inguruko lokaletan, eta berti ere kaleko mailan, urrutixeago bada ere, aipa herrian egokitutako lokalen alokairu 6,25-7,5 €/m2ko daudela aipatu didatela.
Beraz, 123,80 m2tako lokala eta alokairurako 6,50 €/m2 hartuz, 804,70 €/hilero ematen du, eta horrela nire ustez alokairua kopurua 805 € izatea du hilero.

1.3.- Gerora lokalaren erosketarako kosteari dagokionez, egokitako lokaletan, honakoa dio internetek:

Idealista edo Fotocasako web orrietatik honakoak lortu ditut:

Oficina en donostia ibilbidea, 11, Astigarraga
180.000 €
115 m² 1.565 €/m²
Oficina funcional, versatil y moderna de 115m2 a pie de calle, en un local que también puede ser usado con fines comerciales....
Ver teléfono Contactar Guardar



Local en Errekatxo, Astigarraga
INSIGNIA PROPERTIES
55.000 €
28 m² 1.964 €/m²
Bonito local comercial a pie de calle de 21 m2 útiles aprox. en Astigarraga. Se ubica en zona céntrica del barrio de Astigarraga en
Ver teléfono Contactar Guardar

Local en Kale Nagusia, 62, Astigarraga
45.000 €
39 m² 1.154 €/m²
Se vende local de 39m2 en Astigarraga, a pie de calle. Antigua librería Anuska. Espacio luminoso con dos escaparates y luz natural direct...
Ver teléfono Contactar Guardar

Local en centro, Astigarraga
96.000 €
110 m² 873 €/m²
Local comercial de 110m2 a reformar.
Ver teléfono Contactar Guardar

Local en calle Pelotari, Astigarraga
98.000 €
30 m² 3.267 €/m²
Alquiler con Opción a Compra. Local- peluquería céntrica, en funcionamiento, totalmente reformado y equipado.
Ver teléfono Contactar Guardar

Herrian eraikitako antzeko lokal berrien erosketaz galdetuz, eskrituretako datuak erabiliz eta lokalak hutsean eta obra berriko egoeran zeudela aitortuz, honako prezioak eta datuak ditugu:

Azken urteetako lokalen erosketak AGUIko eremuan.		
Tranbia ibilb. 9-11. 2. lokala.	Tranbia ibilb. 9-11. 4. lokala.	Tranbia ibilb. 9-11. 3. lokala.
133,35 m2.	69,70 m2.	117,70 m2.
120.015 € BEZ-arik gabe.	62.730 € BEZ-arik gabe.	105.930 € BEZ-arik gabe.
145.218,15 € guztira. 1.089 €/m2 obra egin gabe.	75.903,30 € guztira. 1.089 €/m2 obra egin gabe.	128.175,30 € guztira. 1.089 €/m2 obra egin gabe.

1.4.- Halako lokaletan obrak falta dira, eta gurean eginak daude eta berrietan kostea 600 €/m2, gehi BEZa, izatea zutela aurreikusiz, eta baita instalazioen eta eraikinaren urteen galera 0,85 izatea duela atortuz, horrela ene ustez m2 lokal berrien kostea honakoa izatea du:
(1.089 + 600x1,21) 0,85 = 1.815 x 0,85 = 1.542,75 €/m2.

Gerora udalak erosteko duela aukera aurreikusiz, eta aipatuz interneteko aukeretan salneurriak merketu direla, udal lokalen eskaintza egokia gure egungo kokapena ez denez, eta ez dagoela Haurtzaindegiari lotutako premia eta behar zuzena atortuz, ene ustez 1.550 €/m2ko eskaintzea badaude, baina ez dirudi merkataritza lokalek irteera asko dutenik, eta beraz 1.450 €/m2ko eskainita, haien aldetik ahalko litzateke beste eskaintza bat jaso.

Horrela 1.450 €/m2 x 123,80 m2 = 179.510 € guztia barne. Igotzeko denbora badago.

1.5- Aurretik gogora ekarri udalak 2015ean Nabarra Oinatz kalea 9an haurtzaindegi zerbitzua ondoan handitzeko, era beretsuan eta azkenean erosiaz, udalak ere lokal bat alokatu zuela azkenean erosiaz. Honako txostena egin nuen:

Donostia pasealekua 9an Haurtzaindegi alokairurako txostena.

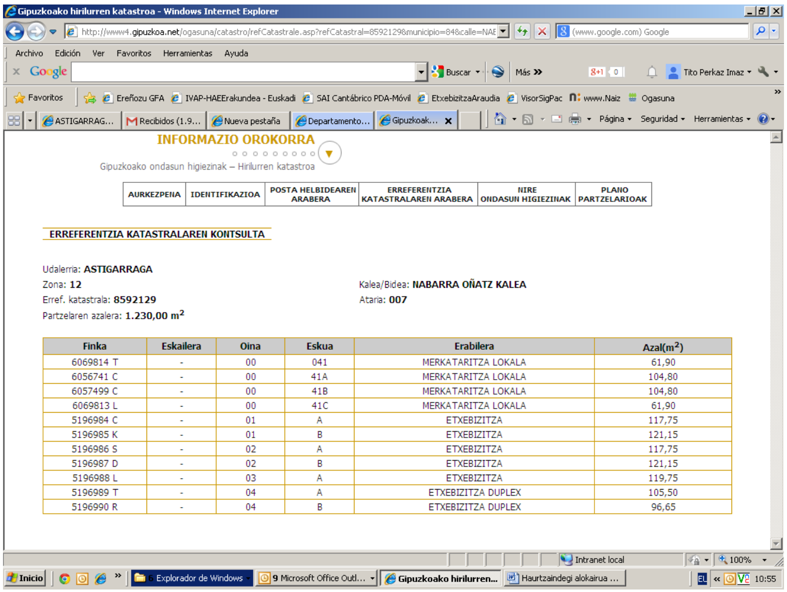
ASTIGARRAGAKO HAURTZAINDEGIAREN BEHARREI ERANTZUN NAHIAN NABARRA OINATZ 9AN BEHEAN ALOKAIRU BATETARAKO TXOSTENA.

Udalak Nabarra Oinatz kalea 9ko behean Haurtzaindegiaren zerbitzua handitzeko eta hobetzeko, alokatu behar duen lokal bati buruzko txostena egitea eskatu zait.

Udalaren aldetik Nabarra Oinatz kalea 9an lokal bat alokatzeko aukera dagoela esan zait, gerorako erosketa aukeraz, eta hari buruzko alokairu baloraketa bat.

Udala alokatzekotan dagoen lokalaren ezaugarrietako batzuk honakoak ditugu:

.- Lokalak 104,80 m2 ditu, eta katastroan honela azaltzen da:
…


Gipuzkoako hirilurren katastroa - Windows Internet Explorer

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak – Hirilurren katastroa

AURKEZPENA | IDENTIFIKAZIOA | POSTA HELBIDEAREN ARABERA | ERREFERENTZIA KATASTRALAREN ARABERA | NIRE ONDASUN HIGIEZINAK | PLANO PARTZELARIOAK

ERREFERENTZIA KATASTRALAREN KONTSULTA

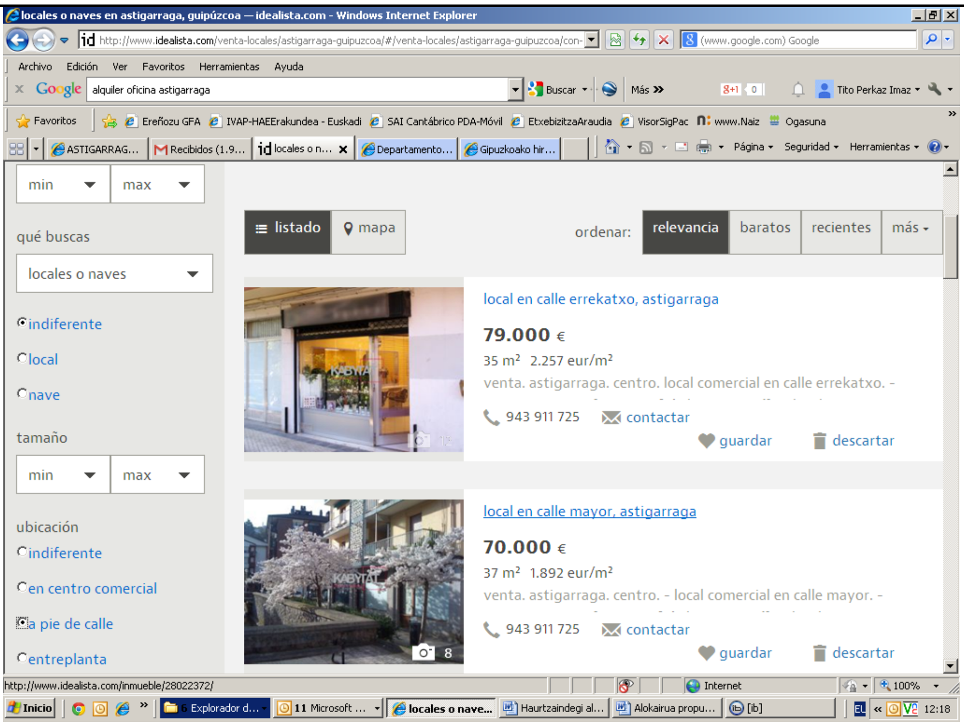
Udalerria: ASTIGARRAGA
Zona: 12
Erref. katastrala: 8592129
Partzelaren azalera: 1.230,00 m²
Kalea/Bidea: NABARRA OÑATZ KALEA
Ataria: 007

Finka	Eskailera	Oina	Eskua	Erabilera	Azal(m^2)
6069814 T	-	00	041	MERKATARITZA LOKALA	61,90
6056741 C	-	00	41A	MERKATARITZA LOKALA	104,80
6057499 C	-	00	41B	MERKATARITZA LOKALA	104,80
6069813 L	-	00	41C	MERKATARITZA LOKALA	61,90
5196984 C	-	01	A	ETXEBIZITZA	117,75
5196985 K	-	01	B	ETXEBIZITZA	121,15
5196986 S	-	02	A	ETXEBIZITZA	117,75
5196987 D	-	02	B	ETXEBIZITZA	121,15
5196988 L	-	03	A	ETXEBIZITZA	119,75
5196989 T	-	04	A	ETXEBIZITZA DUPLEX	105,50
5196990 R	-	04	B	ETXEBIZITZA DUPLEX	96,65

.- Udalarentzat lokal ezin eta hobea baita egungo Haurtzaindegiarekiko urbilen dagoena baita.
Merkatu prezio egokian haurtzaindegiak lokaletik egin dezakeen aprobetxamendua hobeagorik ez dago, eta hurbiltasunagatik soilik bada ere, alokatzea oso ondo egongo zen. Jakina lokala berria bezala dagoela, altzari onak dituela, guztiz kanpora dela eta argiztapen aldetik baldintza ezin eta egokiagoak dituela.

.- Lokalaren 104,80 m2ak handipen ona dugu eta gainera egungo alokairua etorkizuneko erosketa preziotik kendujo bada, harik eta aukera hobea. Aipa lokala erabiltzeko moduan egonik, alokairua hilero 800 €tan (+BEZa), merkatuko prezio egokia dela eta hobea gerora 3 urteetako kopurua erosketan kentzea badago.

Aipa erosketa prezioa 205.700 €tan egungo merkatuaren azpitik dagoela. Honela ikusi:



1.- **<u>PROPOSAMENA.</u>**

Udal akitekto honek, udalak Nabarra oinatz 9ko behean dagoen 104,80 m2tako lokala, etorkizunean erosteko aukeraz, alokatzeko duen asmoa, Haurtziandegiaren handipneerako edota beste hainbat udal jardueretako, ezin hobea eta kokapen egokia duela aipatzen du.
Alokairua merkatu prezioan dugu, baina udalarentzat jarduerarako lokal bakarra eta onena izanda, eta erosketarako egungo merkatu eskaeren azpitik dugu, eta gehiago gerora alokairu kostuak salmentatik deskontatuko bada gainera. Bestetik batera bertan dagoen bulego altzariak erosteko aukera izan dela, eta guztiaren prezioa 215.561€ direla. Prezio egokia dela uste dut guztiagatik.
Komeni da argi geratzea, erosketa kasuan, kenketa alokairua (BEZa barne) dela.

Honen berri ematen dut, oinarri hobea duen beste txosten bat eta Hirigintza Diziplinari buruzko araudiaren 4. artikuluan aurreikusten den txosten juridikoa izan ezean.
Astigarraga, 2015ko martxoaren 25ean. Tito Perkaz Imaz. Udal arkitektoa.

2.- **<u>PROPOSAMENA.</u>**

Udal akitekto honek, udalak Nabarra oinatz 3-5ko behean dagoen 123,80 m2tako lokala, 6042405-R finka zenbakia duena, eguna alokatu eta etorkizunean erosteko kosteei buruz honakoa proposatzen ditut:

2.1.- Beti ere, etorkizuneko erosketa salneurritik alokairuetan ordaindutakoak deskontatzekotan aipatu zait.
Eta aurreko puntuetan oinarrituz honakoak:
Beraz, 123,80 m2tako lokala eta alokairurako 6,50 €/m2 hartuz, 804,70 €/hilero ematen du, eta horrela nire ustez alokairua kopurua 805 € izatea du hilero.
Herriko lokalen azterlana eginda, horrela lokalerako 1.450 €/m2 kostea aurreikusiz, nire aldetik udalak 179.510 € eskaintzea ditu etorkizuneko erosketarako –epe laburra ezarriz gero-.

2.2.- Komeni da argi geratzea, erosketa kasuan, kenketa alokairua (BEZa barne) dela.

Honen berri ematen dut, oinarri hobea duen beste txosten bat eta Hirigintza Diziplinari buruzko araudiaren 4. artikuluan aurreikusten den txosten juridikoa izan ezean.

Astigarraga, 2022ko azaroaren 2an. Tito Perkaz Imaz. Udal arkitektoa.

1.3.- Azken txostenetatik hona aipa KPIa, 2022-Xtik 2026-IIra, honakoa igo dela:

Tabla

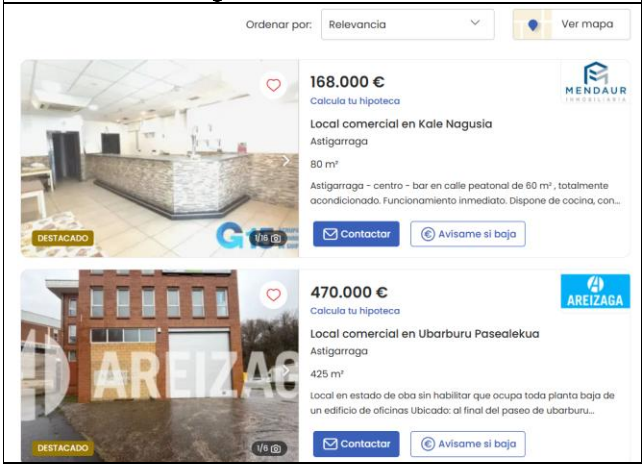
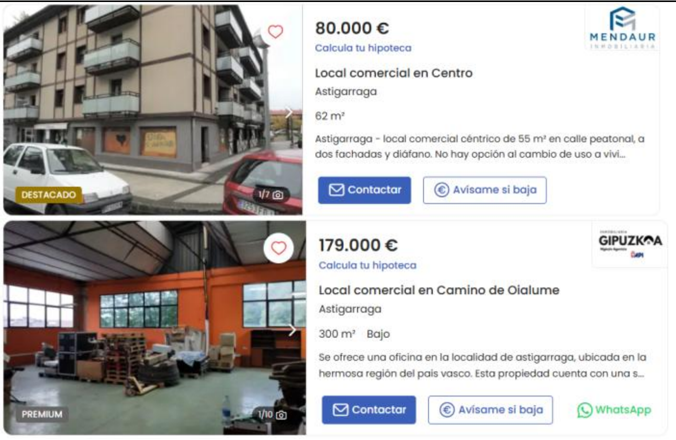
Cálculo de variaciones del Indice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2025)

Variacion del Indice General Nacional segun el sistema IPC base 2025 desde **Octubre de 2022** hasta **Febrero de 2026**

Indice	Porcentaje(%)
Nacional	9,1

(*) Los datos de los nuevos Grupos de la ECOICOP ver. 2 están disponibles desde 2002.
(**) Los contratos de alquiler firmados con posterioridad al 26 de mayo de 2023 se revisarán en bas
con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Para actualizar el precio del alquil
precio-alquiler

1.4.- Honela, egun herrian pisos.com webean 60 m2tik goragoko lokalen salmentan hauek daude:

Gaur datuak 2026-03-23an.	
Goikoa- Taberna herrian 2.800 €/m2ko. Behekoa- Bulegoak Ubarburun 1.105,88 €/m2.	Goikoa- Lokal baxua herrian 1.290,32 €/m2ko. Behekoa- Tailerra Oialume bidean 596,67 €/m2.
	

Batazbeste 1.448,22 €/m2ko dira baina alderaketa ez da batere baliozkoa, oso lokal, leku eta azalera desberdinak baitaude. Eta lokal batere ez dago gure lokalaren inguruan, eta ezta ere herrian halako azalera eraikia edotota erabilgarriaz jakina, hots, 352,65 m2 eraikiak 320-25 m2 erabilgarriak inguru izatea dute.

2.- PROPOSAMENA.

Udal arkitekto honek, udalak Nabarra oinatz 11ko behean dagoen 352,65 m2ko lokala, udalaren jabegoa dena eta erabilera bakarrerakao erabiliko duena, 320 m2 erabilgarriak eta guztia kanporantz ematen duen neurrian honakoan baloratzea proposatzen dut:

2.1.- 2022ko azaroan Nabarra Oinatz 3-5ko lokalerako eginiko baloraketa onargarrian, etorkizuneko erosketa batetarako zela eta udalaren aldekoa zela ikusirik, eskaintzarako 1.450 €/m2ko eskaintzea proposatu nuen.
Baloraketa horretan jada eraikinaren balioa galera aurreikusi nuen, eta beraz 3-5 eta 11ko eraikinek urte berak dituztenez, Nabarra Oinatzerako 11erako jada galera ezarrita dago.

2.2.- Bestetik, Nabarra Oinatz 11 lokalak duen honako singulartasunak hartzea daude kontutan, bata azalera handiari dagokionez eta bestea kanpoaldera ematen duela fatxada guztietan, hots, argitasun eta aireztapen naturalak berez lortuz.
Bereizitasuan hauek bata eta bestea orekatzen ditu, handia saltzearekin prezioa merketu beharra baitago, baino fatxada izatearekin igo, ta beraz, lokala banatzekotan, salmenta bateratarko egokiegia duguna, guztietan bete betean irisgarria ez izan arren niretzat bai igoera koefiziente balioa bat ipintzea dagoela, hots, 1,10koa.

2.3.- Baita, ordea koefizienteaz gain niretzat balorazioak KPIren igoera izan behar duela eta honela geratzen da:
1.450 €/m2 x 1,10 x 1,091 = 1.740,15 €/m2.

2.4.- Balorazioa, bai salmenta baterarako eta edonolako kuadekaterako, gutxiengoa dela esanaz, ene ustez 320 m2 erabilgarriak kontutan hartuz:
320 m2 x 1.740,15 €/m2 = 556.846,40 € dira.

2.5.- Komeni da aipatzea, salmenta kasuan, salneurria edozein dela ere, BEZa zerga, %21koa dena, ez dagoela barne.

Honen berri ematen dut, oinarri hobea duen beste txosten bat eta Hirigintza Diziplinari buruzko araudiaren 4. artikuluan aurreikusten den txosten juridikoa izan ezean.

Astigarraga, 2026ko martxoaren 23an.

Tito Perkaz Imaz. Udal arkitektoa.