

UDHËZIM
Nr.6, datë 14.05.2009

**METODIKA ORIENTUESE PËR LLOGARITJEN E SIPËRFAQES SË BANESAVE PËR
EFEKT TË SHITJES SE TRUALLIT TË PAJISUR ME INFRASTRUKTURË**

Në mbështetje të nenit 102, pika 4 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, dhe pikës 15 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.35, datë 24.1.2007 “Për procedurat dhe format e shitjes së truallit të pajisur me infrastrukturë për qëllime tregu”,

UDHËZOJ:

1. Llogaritja e sipërfaqes së banesave që përfitohet nga shitja e truallit të pajisur me infrastrukturë, sipas shkronjës “b” të pikës 14 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.35, datë 24.1.2007, bëhet sipas njëres prej metodave të mëposhtme ose kombinimit të tyre.

2. Për efekt të kryerjes së vlerësimeve sipas tri metodave të mëposhtme, subjekti që zbaton programin, ngre komisionin e vlerësimit të tregut.

3.METODA E KRAHASIMIT – (1):

a) Kjo metodë bazohet në krahasimin e raporteve që rezultojnë nga këmbimi i truallit me sipërfaqe ndërtimi në zonën përreth truallit që do të zhvillohet dhe nxjerrjen e një mesatareje aritmetike. Në vëzhgimin e tregut të këmbimit të tokës me sipërfaqe ndërtimi komisioni i vlerësimit u referohet treguesve si më poshtë:

1- treguesit të shfrytëzimit të truallit;

2- numrit të kateve të objektit.

Këta tregues duhet të jenë në ngjashëm me ato të projektit që do të zhvillohet në truallin në fjalë.

b) Për vëzhgimin e tregut sipas germës (a), subjekti që zbaton programin, kërkon informacion nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të patundshme.

c) Vlera mesatare e përqindjes së këmbimit të tokës me sipërfaqe ndërtimi, përdoret si nivel “dysHEME” për shpalljen e konkurrimit për subjektet e interesuara.

4- METODA E PËRQINDJES – (2):

Metoda e përqindjes aplikohet kur nuk disponohen të dhënat e tregut sipas metodës (1). Procedura që ndjek komisioni është si më poshtë:

a) Llogaritet vlera e truallit sipas njëres prej mënyrave të përcaktuara në pikat 4-8 të vendimit nr. 35, datë 24.1.2007.

b) Bazuar në studimin urbanistik, koston mesatare të ndërtimit të miratuar nga Këshilli i Ministrave dhe shpenzimet e tjera të projektit, nëse ka, llogaritet vlera e investimit.

c) Llogaritet përqindja që zë vlera e truallit në raport me vlerën e projektit, ku në vlerë projekti futen të gjitha shpenzimet, përfshi edhe vlerën e truallit.

d) Kjo përqindje shumëzohet me sipërfaqen totale të ndërtimit për të përfutur sipërfaqen që i takon subjektit pronar i truallit.

e) Sipërfaqja që rezulton nga ky veprim, konvertohet në numër apartamentesh, bazuar në normativat e strehimit.

f) Formula për llogaritjen e sipërfaqes që i takon subjektit shtetëror sipas kësaj metode është:

$$S = (V_t/V_i) \times S_n, \text{ ku}$$

S – është sipërfaqja sipas pikës (d), e shprehur në m²;

V_t – është vlera e truallit sipas pikës (a), e shprehur në lekë;

V_i – është vlera e investimit sipas pikës (b), e shprehur në lekë;

S_n – është sipërfaqja totale e ndërtimit, e shprehur në m²

5. METODA E KOSTOS

Metoda e koston përdoret në mungesë të të dhënave sipas metodës (1) dhe si alternativë krahasuese me metodën (2). Procedura që ndjek komisioni është si me poshtë:

a) Llogaritet vlera e truallit sipas njërës prej mënyrave të përcaktuara në pikat 4-8 të vendimit nr.35, datë 24.1.2007.

Bazuar në çmimet mesatare të shitblerjes së apartamenteve në zonat përreth, llogaritet sipërfaqja e ndërtimit që do të siguronte institucioni shtetëror që zbaton programin, me shumën e përfutur nga shitja e truallit, të vlerësuar sipas germës “a”.

c) Kjo sipërfaqe ndërtimi, e konvertuar në apartamente sipas normave të strehimit, i kërkohet subjektit privat të sigurohet nga ndërtimi.

d) Formula për llogaritjen e sipërfaqes që i takon subjektit shtetëror sipas kësaj metode është:

$$S = V_t / \bar{C}, \text{ ku}$$

S – është sipërfaqja e ndërtimit sipas germës “b”, e shprehur në m²;

V_t – është vlera e truallit sipas germës “a”, e shprehur në lekë;

$\bar{C}$ – është çmimi mesatar i shitblerjeve të apartamenteve në treg, i shprehur në leke/m² sipërfaqe ndërtimi.

6. Në rastet kur katet e para të objektit të banimit janë parashikuar mjedise shërbimi, sipërfaqja që këmbëhet vlerësohet veçmas nga ajo e banimit. Për metodën (1) dhe (2), sipërfaqja e mjediseve të shërbimit llogaritet duke shumëzuar sipërfaqen e këtyre mjediseve me përqindjen që ka rezultuar nga:

a) të dhënat e tregut sipas metodës (1);

b) raporti V_t/V_i, sipas metodës (2).

7. Për metodën (3) sipërfaqja e mjediseve të shërbimit që shkon në favor të subjektit shtetëror që zbaton programin është subjekt i negociimit të palëve.

8. Shembuj:

Të dhënat (e supozuara mbi projektin):

Sipërfaqja e truallit - S_t = 40.000m²;

Vlera e truallit për metër katror, llogaritur sipas njërës prej mënyrave të përcaktuara në VKM nr. 35, datë 24.01.2007 është V_t/m² = 14,500 m² ;

V_t = 580.000.000 lekë

Sipërfaqja totale e ndërtimit: S_n = 60.000 m², nga kjo

Sipërfaqja e ndërtimit që i takon pjesës së banimit - S_b=54.000 m²

Sipërfaqja e ndërtimit të mjediseve të shërbimit: S_{sh}= 6.000 m²

Vlera e Investimit për ndërtimin e objektit: V_i= 2.600.000.000 lekë

a) Metoda (1): Nga ZRPP vendore rezulton se përqindja mesatare e këmbimit të truallit me sipërfaqe ndërtimi është 22%. Sipërfaqja e ndërtimit për banim (S_b) që do të kërkojë subjekti shtetëror është 11.880 m², ndërsa ajo e mjediseve të shërbimit (S_{sh}) është 1.320 m²

$$\text{b) Metoda (2): } S_b = (V_t/V_i) \times S_b = \frac{580,000,000}{2,600,000,000} \times 54,000 = 12,046$$

$$S_{sh} = (V_t/V_i) \times S_{sh} = \frac{580,000,000}{2,600,000,000} \times 6,000 = 1,300 \text{ m}^2$$

c) Metoda (3): Nga vëzhgimi i tregut rezulton se vlerat e shitblerjes së banesave në treg janë 45.000 lekë/m².

$$S = V_t / \bar{C} = \frac{580.000.000}{45.000} = 12.888 \text{ m}^2$$

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare

MINISTRI I PUNËVE PUBLIKE,
TRANSPORTIT DHE TELEKOMUNIKACIONIT
Sokol Olldashi