

VENDIM
Nr. 970, datë 4.12.2020

**PËR MIRATIMIN E METODOLOGJISË PËR PËRCAKTIMIN E VLERËS SË
SENDIT NË PROCESIN E EKZEKUTIMIT TË DETYRUESHËM**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të paragrafit 2, të nenit 564, të Kodit të Procedurës Civile, me propozimin e ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e metodologjisë për përcaktimin e vlerës së sendit në procesin e ekzekutimit të detyrueshëm, sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.
 2. Ngarkohen Drejtoria e Përgjithshme e Përmbarimit, Dhoma Kombëtare e Përmbaruesve Gjyqësorë Privatë dhe përmbaruesit gjyqësorë për zbatimin e këtij vendimi.
- Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

METODOLOGJIA
**PËR PËRCAKTIMIN E VLERËS SË SENDIT NË PROCESIN E EKZEKUTIMIT TË
DETYRUESHËM**

Neni 1
Objekti

Objekt i kësaj metodologjie është përcaktimi i metodave të vlerësimit për llogaritjen e vlerës së sendeve të paluajtshme, mjeteve të lundrimit dhe mjeteve të fluturimit në procesin e ekzekutimit të detyrueshëm të vendimit të gjykatës apo të titujve të tjerë ekzekutivë.

Neni 2
Qëllimi

Qëllimi i kësaj metodologjie është garantimi i rregullave dhe i mënyrave për vlerësimin e sendit të paluajtshëm, mjetit të lundrimit apo mjetit të fluturimit, duke përcaktuar në këtë mënyrë bazën për përcaktimin e çmimit eventual të shitjes, për efekt të procedurës së ekzekutimit të detyrueshëm të vendimit të gjykatës apo të titujve të tjerë ekzekutivë.

Neni 3
Përkufizime

Në kuptim të kësaj metodologjie, me termat e mëposhtëm nënkuptojmë:

- a) “Send i sekuestruar” përfshin sendet e paluajtshme, mjetet e lundrimit dhe mjetet e fluturimit në pronësi të debitorit ose të personit që ka të drejta reale mbi sendin, mbi të cilët vendoset sekuestro nga përmbaruesi gjyqësor për ekzekutimin e vendimit të gjykatës apo të titujve të tjerë ekzekutivë;
- b) “Send i paluajtshëm”, toka dhe të gjitha elementet që janë pjesë e natyrshme e tokës, si për shembull: pemët, mineralet dhe elemente të tjera të bashkëngjitur me tokën, si për shembull: ndërtesat, përmirësimet e truallit, si dhe instalimet e përhershme të ndërtimit, pajisjet mekanike dhe elektrike të një ndërtese, të cilat mund të jenë nën ose mbi tokë;

c) “Vlera e tregut”, shuma e vlerësuar për të cilën një send do të shkëmbehej në datën e vlerësimit, midis një shitësi të vullnetshëm dhe një blerësi të vullnetshëm, në një transaksion normal, pas një marketingu të përshtatshëm, në të cilin palët kanë vepruar secili në mënyrë të mirinformuar, të kujdesshme dhe pa detyrim;

ç) “Vlera e skrapit”, vlera e tjetërsimit të një sendi të sekuestruar, në rastet kur është i dëmtuar dhe i papërdorshëm;

d) “Kostoja zëvendësuese e amortizimit”, kostoja aktuale e zëvendësimit të një aseti me një aset modern ekuivalent minus zbritjet për dëmtimin fizik dhe të gjitha format e vjetërimit dhe të optimizimit;

dh) “Kostoja e makinerive dhe e pajisjeve që kualifikohen për njohje si aset”, çmimi kesh ekuivalent i artikullit në datën e vlerësimit dhe përfshin çmimin e tij të blerjes, taksat doganore dhe taksat e pakompensueshme të blerjes, pasi të jenë zbritur skontot tregtare;

e) “Jeta ekonomike e ndërtesës”, periudha gjatë së cilës ndërtesa kryen funksionin për të cilën është projektuar;

ë) “Jeta e përdorimit të ndërtesës”, periudha gjatë së cilës ndërtesa është përdorur nga data e ndërtimit dhe kryerjes së funksionit për të cilin është projektuar deri në datën e vlerësimit;

f) “Ekspert i licencuar”, personi që ka licencë profesionale në fushën e vlerësimit të sendeve, sipas legjislacionit përkatës në fuqi;

g) “Data e vlerësimit”, data në të cilën zbatohet opinioni i vlerës. Data e vlerësimit duhet të përfshijë edhe orën që zbatohet, në qoftë se vlera e këtij lloji aktiviteti mund të ndryshojë ndjeshëm në rrjedhën e një dite të vetme.

Neni 4 Parimet

Për përcaktimin e vlerës së sendit në procesin e ekzekutimit të detyrueshëm, përmbaruesi gjyqësor udhëhiqet nga parimi i:

- a) mbrojtjes dhe i garantimit të së drejtës së pronësisë;
- b) ligjshmërisë;
- c) respektimit të standardeve ndërkombëtare të vlerësimit të pasurive;
- ç) drejtësisë dhe paanësisë;
- d) transparencës;
- dh) bashkëpunimit me persona juridikë dhe fizikë;
- e) përgjegjshmërisë në marrjen e vendimeve.

Neni 5 Eksperti

1. Përmbaruesi gjyqësor cakton një ekspert të licencuar të fushës për vlerësimin e sendeve të sekuestruara nga regjistri elektronik i personave të licencuar, i cili administrohet dhe publikohet nga Ministria e Drejtësisë.

2. Në rast se për vlerësimin e mjeteve të lundrimit dhe të fluturimit, ligji nuk parashikon licencimin e ekspertëve, përmbaruesi gjyqësor, vetëm për nevojat e ekzekutimit, zgjedh persona që kanë njohuri në fusha të veçanta.

3. Eksperti i përzgjedhur kryen vlerësimin vetëm brenda fushës së licencës profesionale apo njohurive të veçanta në fushën e lundrimit ose të fluturimit, në përputhje me aktet ligjore dhe nënligjore.

Neni 6 Vlera e sendit

1. Për çdo kërkesë të paraqitur, eksperti i fushës përcakton në raportin e vlerësimit vlerën e tregut të sendit objekt vlerësimi.

2. Në rastin e mjeteve të lundrimit e të fluturimit, eksperti përcakton nëse:

a) janë në gjendje pune ose jo; dhe

b) mund të vihen në punë, nëse nuk janë në gjendje pune.

3. Nëse mjetet e lundrimit apo të fluturimit nuk mund të vihen në punë, eksperti përcakton vlerën e skrapit.

Neni 7

Metodat e vlerësimit të sendit të paluajtshëm

Vlera e sendit të paluajtshëm përcaktohet nëpërmjet metodave të mëposhtme:

a) metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë;

b) metoda e investimit (metoda e kapitalizimit të të ardhurave të investitorit);

c) metoda e fitimit;

ç) metoda e kostos së zëvendësimit të amortizuar;

d) metoda e zhvillimit.

Neni 8

Metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë

1. Metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë përdoret për vlerësimin e tipave të pronave për të cilat ka informacion të mjaftueshëm mbi shitjet paraardhëse.

2. Kjo metodë analizon shitjet e pronave sa më afër datës së vlerësimit së pronës së sekuestruar dhe i krahason me pronën që vlerësohet.

3. Metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë vlerëson vlerën e tregut, duke analizuar çmimet nga shitjet ose qiranë e pronave të ngjashme me pronën objekt vlerësimi, si dhe përshtatjet e vlerave të njësisë, duke marrë parasysh dallimet midis të krahasueshmeve dhe pronës objekt vlerësimi.

4. Besueshmëria që mund t'i jepet çdo të dhëne të krahasueshme rreth çmimit në procesin e vlerësimit përcaktohet duke krahasuar karakteristika të ndryshme të pronave dhe transaksioneve, nga të cilat janë marrë të dhënat me pronën objekt vlerësimi. Në përcaktimin e vlerës së pronës objekt vlerësimi mbahen në konsideratë:

a) interesi që siguron provën e çmimeve dhe interesi që do të vlerësohet;

b) vendndodhjet përkatëse;

c) cilësia përkatëse e tokës ose jetëgjatësia dhe specifikat e ndërtesave;

ç) përdorimi i lejuar ose zonimi në çdo pronë;

d) rrethanat në të cilat është përcaktuar çmimi;

dh) data efektive e çmimeve, prova dhe data e vlerësimit e kërkuar.

5. Në përdorimin e kësaj metode, të dhënat për tregun e shitjeve mund të merren nga zyrat noteriale, zyrat e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, agjencitë imobiliare, faqet e internetit dhe në terren, të cilat i bashkëlidhen raportit të vlerësimit, ku evidentohen referencat dhe kushtet e njëjta me pronën që vlerësohet.

6. Gjatë kësaj metode ndiqen hapat kryesorë të mëposhtëm:

a) investigimi i shitjeve të pronave të krahasueshme, duke grumbulluar të dhëna për prona të krahasueshme lidhur me të dhënat, sipas pikës 4, të këtij neni, si dhe çdo informacion tjetër të mundshëm;

b) analizimi dhe krahasimi i shitjeve të pronave të krahasueshme me pronën objekt vlerësimi, duke konsideruar të dhënat sipas pikës 3, të këtij neni, dhe faktorët e tjerë që kanë ndikim në vlerën e tregut;

c) vlerësimi, nëse ndryshimet e konstatuara ndikojnë në çmimin e paguar për pronat krahasuese, duke kryer rregullimet e nevojshme;

ç) arritja në një përfundim të vlerës së tregut të pronës.

Neni 9

Metoda e investimit

1. Metoda e investimit bazohet në parimin e analizës së vlerës së tashme të përfitimeve të ardhshme.

2. Metoda e investimit përdoret për vlerësimin e pronave të cilat japin të ardhura të vazhdueshme në kohë, duke dhënë vlerën e tregut të shitjes së pronës, ku përfitimi i kësaj prone është në formën e një të ardhure mujore ose vjetore. Kjo metodë bazohet në marrëdhënien midis vlerës, të ardhurave dhe normës së kthimit.

3. Në përdorimin e kësaj metode përdoren të dhënat e kontratave të qirasë të deklaruar në organet tatimore, në zyrat noteriale, në zyrat e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës ose të parashikuara nga aktet nënligjore në fuqi që përcaktojnë vlerën e qirasë.

4. Të dhënat e përdorura nga eksperti duhet të jenë sa më afër periudhës së vlerësimit të pronës përkatëse.

Neni 10

Norma e kapitalizimit

1. Në metodën e investimit, zgjedhja e normës së kapitalizimit duhet të jetë e justifikuar.

2. Normat e përdorura të kapitalizimit duhet të pasqyrojnë vlerësimet aktuale të kohës së tregut për vlerën kohore të parasë dhe rreziqet specifike të pronës.

3. Për përcaktimin e vlerës së normës së kapitalizimit, eksperti duhet të mbajë parasysh disa faktorë, duke përfshirë:

- a) vendndodhjen e pronës, duke marrë parasysh çdo ndryshim të mundshëm në të ardhmen;
- b) aspektet fizike të pronës: ndërtimi, cilësia e përfundimeve e të tjera;
- c) modelet e natyrës, gjatësisë dhe rishikimit të qirasë;
- ç) detyrimet e palëve përkatëse në çdo kontratë qiraje;
- d) ligjet dhe rregulloret përkatëse vendëse, që mund të ndikojnë në potencialin për rritje a ulje të qirave gjatë ose në fund të qirasë;
- dh) fuqia e të drejtave të kontraktuara të qiramarrësve.

Neni 11

Metoda e fitimit

1. Metoda e fitimit përdoret për vlerësimin e pronave që kryejnë aktivitet biznesi, përveç dyqaneve të thjeshta, nëse plotësohen kriteret e mëposhtme:

- a) prona është funksionale;
- b) të ketë të dhënat e bilanceve të deklaruar pranë organeve tatimore, të paktën për 3 vitet kalendarike të fundit, përpara datës së vlerësimit.

2. Me metodën e fitimit përcaktohet vlera e pronës bazuar në fitimin neto të realizuar, sipas bilancit të 3 viteve të fundit të aktivitetit që zhvillohet në këtë pasuri.

3. Metoda e fitimit bazohet në fitimin neto, duke marrë në konsideratë:

- a) të ardhurat totale të realizuar nga aktiviteti i biznesit për 3 vitet e fundit;
- b) shpenzimet e aktivitetit për 3 vitet e fundit (kostot e blerjes së mallrave ose ofrimit të shërbimit);
- c) fitimin bruto, i cili përlllogaritet si diferencë e shkronjave “a” dhe “b”, të kësaj pike;
- ç) shpenzime të tjera (pagesa si paga, siguracione, ngrohje, ndriçim, reklamë, shërbim telefonik, transport, riparim, si edhe të gjitha llojet e tjera të shpenzimeve që mund të bënte një qiramarrës hipotetik).

Fitimi neto llogaritet si diferencë e fitimit bruto me shpenzimet e tjera.

4. Në rast se pronari i pronës kryen edhe aktivitetin ekonomik mbi pronën, nga fitimi neto 50% llogaritet si e ardhur nga qiraja. Kjo vlerë kapitalizohet me një përqindje të arsyeshme kapitalizimi për prona të grupit ku bën pjesë prona objekt vlerësimi, duke përcaktuar në këtë mënyrë vlerën e pasurisë.

5. Në rast se aktiviteti mbi pronën objekt vlerësimi zhvillohet nga një qiramarrës i kontraktuar nga pronari i pasurisë, nga fitimi neto 40% llogaritet si e ardhur nga qiraja. Kjo vlerë kapitalizohet me një përqindje të arsyeshme kapitalizimi për prona të grupit ku bën pjesë prona objekt vlerësimi, duke përcaktuar në këtë mënyrë vlerën e pasurisë.

6. Vlerësimi me anë të kësaj metode përfshin të gjitha elementet që i përkasin njësisë së biznesit, si toka, ndërtimet, pajisjet fikse, instalimet, si dhe çdo gjë që është në funksion të tij dhe nuk mund të ndahet më vete.

7. Në të gjitha rastet, kur ka infrastrukturë nëntokësore dhe linja që janë pjesë përbërëse e pronës merret informacioni për aq sa është e mundur lidhur me markën, tipin, kapacitetin, numrin identifikues ose matrikulimin, vitin e prodhimit e të tjera.

8. Në rast se pronat përbëhen nga disa pasuri, sipas dokumenteve të pronësisë, por funksioni i tyre lidhet si një e tërë, atëherë ato nuk mund të ndahen apo të shiten në mënyrë të veçantë.

Neni 12

Metoda e kostos së zëvendësimit të amortizuar

1. Metoda e kostos së zëvendësimit të amortizuar përdoret për prona, të cilat nuk kanë prova të çmimeve të transaksioneve për prona të ngjashme ose kur nuk mund të identifikohen flukse të ardhurash që do të burojnë për pronarin e pronës objekt vlerësimi.

2. Kjo metodë përdoret parimisht për vlerësimin e pronave specifike, që janë prona që shiten rrallë në treg, përveçse kur shiten me anë të shitjes së biznesit ose njësisë ekonomike ku bëjnë pjesë. Sipas kësaj metode, jepet vlerësimi për vlerën e tregut të tokës, në bazë të shfrytëzimit të saj aktual, shpenzimeve hipotetike të ndërtimit të objekteve të ngjashme me ato ekzistuese, si dhe punimeve përkatëse në truall. Zbritet nga shuma bruto bëhen për të llogaritur çështjet që ndikojnë në vlerën e pronës ekzistuese, krahasuar me pronën zëvendësuese. Zbritja bëhet për faktorë, si amortizimi, vjetërsia, gjendja e vjetërsimi ekonomik dhe funksional.

3. Kostoja e zëvendësimit duhet të reflektojë të gjitha kostot fillestare, si për shembull:

- a) vlerën e shpenzimeve për ndërtimin e ndërtesës, sipas çmimeve të punimeve në ndërtim;
- b) shpenzimet administrative të lejes së ndërtimit;
- c) shpenzimet e hartimit të projektzbatimit (ku përfshihen shpenzimet për arkitektin, konstruktorin, mbikëqyrësin, kolaudatorin, gjeologun).

4. Zgjedhja e normave të amortizimit vlerësohet sipas kushteve dhe gjendjes së pronës objekt vlerësimi, që paraqitet në ditën e vlerësimit.

5. Në amortizimin fizik bëjnë pjesë komponentë, si konsumimi për shkak të përdorimit, moshës, kushteve, lënies pas dore apo edhe të dëmtimeve të qëllimshme. Amortizimi fizik kategorizohet i korrigjueshëm, i cili u referohet kushteve të ndërtesës të cilat ekonomikisht ia vlejnë të korrigjohen, si dhe të pakorrigjueshëm, i cili u referohet kushteve të ndërtesës kostoja e riparimit e të cilave është më e madhe se e rindërtimit të saj.

6. Amortizim funksional konsiderohet humbja e përdorimit të ndërtesës, e cila përfshin rastet kur disa karakteristika të ndërtesës nuk mund të përdoren më ose nuk përshtaten me vendndodhjen ose ka dëmtime në strukturë, duke ndikuar në humbjen e funksionit të ndërtesës.

7. Zhvlerësim ekonomik konsiderohet zhvlerësimi i pozicionit apo mjedisit dhe lidhet me humbjen e vlerës, për shkak të faktorëve si ndotja mjedisore, ndryshimet e planifikimit urban për përcaktimin e zonave ekonomike, industriale e të tjerë, prania e zhurmave të aeroporteve, linjave të përpunimit të inerteve, përdorimeve të papërshtatshme të tokës në zonën ku ndodhet prona objekt vlerësimi.

8. Përdorimi i kësaj metode kërkon ndër të tjera, njohuri praktike të rregullave aktuale të kontrollit të ndërtesës, kostot e tanishme të ndërtesës dhe të rregulloreve përkatëse për shëndetin e sigurinë.

Neni 13

Metoda e zhvillimit

1. Metoda e zhvillimit përdoret për vlerësimin e të gjitha pronave të cilat kanë potencial zhvillimi apo rizhvillimi.

2. Sipas metodës së zhvillimit, vlera e tokës përcaktohet si diferencë e vlerës së tregut të pronës pas zhvillimit me koston e zhvillimit. Në koston e zhvillimit përfshihen shpenzimet e përgjithshme të përmirësimit ose zhvillimit, si dhe fitimi i zhvilluesit të pronës.

Neni 14

Përdorimi i më shumë se një metode vlerësimi

1. Për përcaktimin e vlerës së sendit objekt vlerësimi, ekspert i fushës mund të përdorë edhe kombinime të metodave të vlerësimit, në varësi të karakteristikave të sendit dhe informacionit në treg për sende të ngjashme.

2. Eksperti duhet t'i marrë në konsideratë rezultatet e ndryshme dhe të japë një gjykim profesional sa i takon vlerës që duhet raportuar.

Neni 15

Metodat për vlerësimin e mjeteve të lundrimit e të fluturimit

1. Vlera e mjetit të lundrimit ose të fluturimit përcaktohet nga eksperti i fushës, duke përdorur metodën e krahasimit të shitjeve, duke zbritur vlerën e amortizimit të akumuluar ose humbjet nga dëmtimi i akumuluar, ose në rastet kur mjeti i lundrimit apo fluturimit është plotësisht jashtë funksionit për shkak të dëmtimit, jepet vlera e skrapit.

2. Për mjetet e lundrimit e të fluturimit të dhënat e tregut duhet të jenë të paktën të tre muajve të fundit përpara datës së vlerësimit.

Neni 16

Metodologjia për vlerësimin e mjeteve të lundrimit e të fluturimit

1. Eksperti i fushës nuk mund të angazhohet për vlerësimin e mjeteve të lundrimit ose të fluturimit, në mungesë të procesverbalit të sekuestrimit sipas neneve 561 dhe 562 të Kodit të Procedurës Civile.

2. Vendimi i përmbaruesit gjyqësor për caktimin e ekspertit duhet të përmbajë të gjitha të dhënat për mjetin e sekuestruar së bashku me dokumentacionin përkatës që provon pronësinë e këtyre mjeteve.

3. Eksperti përcakton vlerën e tregut dhe vlerësimi kryhet në bazë të çmimeve të tregut për sende të ngjashme e të krahasueshme, nëse në ditën e inspektimit janë në gjendje pune.

4. Në rastet ku mjetet e lundrimit ose të fluturimit nuk janë në gjendje pune ose kanë dalë jashtë funksionit për shkak të dëmtimit, eksperti përcakton vlerën e skrapit.

Neni 17

Inspektimi i sendit

1. Eksperti i fushës deklaron në raportin e vlerësimit se ka kryer personalisht inspektimin e sendit të paluajtshëm, të mjetit të lundrimit ose të fluturimit, si dhe konfirmon se ka kryer një inspektim të plotë të ambienteve të brendshme dhe të jashtme të sendit.

2. Nëse çmohet e nevojshme nga eksperti, palët mund të jenë pjesë e inspektimit.

Neni 18

Dokumentacioni i nevojshëm

1. Ekspertit, bashkë me vendimin e përmbauesit gjyqësor për caktimin e tij, i vendosen në dispozicion dokumentet e mëposhtme:

a) Për pasuritë e paluajtshme:

i. certifikata e pronësisë, kartela e pasurisë dhe harta treguese e regjistrimit, në momentin e vendosjes së sekuestros;

ii. planvendosja dhe planimetria e regjistrimit të sendit në regjistrat publikë të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës me numrin përkatës të referencës që përbëjnë edhe dokumentet teknike të pronës;

iii. çdo dokument tjetër teknik që çmohet i nevojshëm nga eksperti për vlerësimin e sendit.

b) Për mjetet e lundrimit e të fluturimit:

i. dokumenti i regjistrimit në regjistrat publikë përkatës;

ii. dokumenti nga regjistri i barrës siguruese;

iii. dokumente të blerjes së tyre;

iv. kopja e procesverbalit të sekuestrimit;

v. leja e qarkullimit;

vi. fatura doganore;

vii. çdo dokument tjetër teknik që çmohet i nevojshëm nga eksperti për vlerësimin e mjetit.

2. Vlerësimi bazohet vetëm mbi dokumentacionin e vënë në dispozicion të ekspertit, sipas pikës 1, të këtij neni.

Neni 19

Raporti i vlerësimit për sendet e paluajtshme

1. Raporti i vlerësimit për sendet e paluajtshme paraqitet me shkrim, në përputhje me standardet profesionale dhe sipas kësaj metodologjie.

2. Raporti i vlerësimit përmban:

a) të dhëna në lidhje me palët në procesin e ekzekutimit dhe përmbauesin gjyqësor;

b) emrin, mbiemrin, adresën dhe kualifikimet e ekspertit të fushës;

c) adresën e pronës;

ç) datën e vlerësimit dhe personat e pranishëm gjatë inspektimit;

d) qëllimin e raportit të vlerësimit;

dh) konformitetin me standardet;

e) supozimet e mundshme mbi të cilat bazohet vlerësimi i sendit të sekuestruar;

ë) një përshkrim të vendndodhjes së pronës (të shoqëruar me të dhëna mbi infrastrukturën, mirëmbajtjen, transportin, aksesin nga autostrada, rrugët, hekurudha, autobusët, aeroporte, porte, e të tjera);

f) përshkrimin e nivelit socioekonomik, konsolidimin, jetën ekonomike dhe të përdorimit të pronës, rinovimin, trafikun, parkingun:

i. ndërtesa: përshkrimi, identifikimi fizik, tipologjia, vendndodhja, katet nën/mbi tokë, përdorimi për kat, pamja e përgjithshme, kopshti, parkimi i ndërtesës, kompanitë ndërtuese, mosha e rikonstruksionit, cilësia e ndërtimit, themelet, struktura, mbulesa, fasada;

ii. pjesa e brendshme: fleksibiliteti, ndriçimi, pamjet, dhoma kryesore, struktura, ana funksionale;

iii. rifiniturat: dyshemetë, muret, tavanet, punimet e jashtme me dru, punimet e brendshme me dru;

iv. pajisjet e shërbimit, instalimet: ujë i ngrohtë, pajisjet hidrosanitare, ashensorët, ngrohja, ajri i kondicionuar, tipi, ruajtja, mbrojtja nga zjarri, hidrantët e zjarrit, alarmi, dritat e emergjencës, sektorizimi, zbulimi, shuarja, aparatet kundër vjedhjeve, hyrja, recepsioni/portieri, kontrolli, energjia, telefoni, gazsjellësi, gazi natyror, fibrat optike, gjeneratori, depozitat e ujit, e të tjera;

g) sipërfaqet e tokës dhe ndërtesës për çdo kat:

i. kontrolli i sipërfaqeve: përputhja e planimetrive me realitetin, matja dhe kontrolli i sipërfaqeve, sipërfaqja e ndërtuar, sipërfaqja bruto, sipërfaqja e shfrytëzueshme, sipërfaqja e regjistruar;

gj) ndryshimet e konstatuara mes gjendjes juridike dhe faktike të pronës si rezultat i ballafaqimit të dokumentacionit ligjor me gjendjen faktike nga inspektimit.

h) kushtet, shërbimet dhe planifikimi urban, zhvillimi urban, transporti, përdorimet e tokës, zona e monumenteve të mbrojtura;

i) një koment mbi gjendjen aktuale të tregut të pronës: kërkesa, oferta, trendi;

j) të dhënat e tregut;

k) një përshkrim të metodës dhe analizën e vlerësimit të kryer;

l) vlerën e tregut dhe llogaritjen e saj sipas metodës së përzgjedhur;

ll) dokumentet e nevojshme të përdorura për vlerësimin e sendit;

m) harta satelitore e vendndodhjes së sendit makro dhe mikro zonë;

n) planvendosja dhe planimetria e sendit, sipas gjendjes faktike dhe matjeve;

o) foto të sendit me datën e vlerësimit, të të gjitha pamjeve dhe për secilin ambient të brendshëm.

3. Raportit të vlerësimit i bashkëlidhen:

a) vendimi i caktimit të ekspertit nga ana e përmbauesit gjyqësor;

b) deklarata e ekspertit, se:

i. njeh dhe zbaton këtë metodologji;

ii. nuk është i dënuar nga organet gjyqësore në lidhje me ushtrimin e profesionit të vlerësimit të sendeve;

c) deklarata e betimit të ekspertit;

ç) fotokopje të licencës së ekspertit;

d) dokumentacioni tekniko-ligjor që vërteton marrjen e të dhënave në treg nga eksperti.

Neni 20

Raporti i vlerësimit për mjetet e lundrimit e të fluturimit

1. Raporti i vlerësimit për mjetet e lundrimit e të fluturimit duhet të paraqitet me shkrim, në përputhje me standardet profesionale dhe sipas kësaj metodologjie.

2. Raporti i vlerësimit përmban:

a) të dhëna në lidhje me palët në procesin e ekzekutimit dhe përmbauesin gjyqësor;

b) emrin, mbiemrin, adresën dhe kualifikimet e ekspertit të fushës;

c) adresën ku ndodhet sendi;

ç) datën e vlerësimit dhe personat e pranishëm gjatë inspektimit;

d) qëllimin e raportit të vlerësimit;

dh) një përshkrim të vendndodhjes së sendit:

i. vendndodhja;

ii. përshkrimi;

e) një përmbledhje të kontekstit ligjor (pronësia, qiramarrësit etj.);

ë) një koment mbi gjendjen aktuale të tregut të sendit: kërkesa, oferta, trendi;

f) të dhënat e tregut;

g) një përshkrim të metodës dhe analizën e vlerësimit të kryer;

gj) konfirmim nga ekspertit nëse mjetet e vlerësuara mund të ndryshojnë vendndodhje, pra të zhvendosen dhe kostot e çmontimit dhe zhvendosjes duhet të jepen dhe të zbriten nga vlerat e raportuara;

h) vlerën e tregut dhe llogaritjen e tyre sipas kësaj metodologjie;

i) dokumentet e nevojshme të paraqitura për vlerësimin e sendit;

j) hartën satelitore të vendndodhjes së sendit makro dhe mikro zonë;

k) foto të sendit me datën e vlerësimit, të të gjitha pamjeve dhe për secilin ambient të brendshëm;

l) deklaratën e ekspertit, që:

i. njeh dhe zbaton këtë metodologji;

ii. vërtetimin se nuk është i dënuar nga organet gjyqësore në lidhje me ushtrimin e profesionit të vlerësimit të sendeve;

ll) fotokopje të licencës së ekspertit ose dokumentin që provon njohuritë e veçanta në fushën e lundrimit ose të fluturimit;

m) deklaratën e betimit;

n) vendimin e caktimit të ekspertit nga ana e përmbaruesit gjyqësor.

Neni 21

Supozime të lejuara në raportin e vlerësimit

Eksperti i licencuar mund të paraqesë një raport vlerësimi me shkrim me supozimet, si më poshtë vijon:

a) dokumentet e pronësisë të paraqitura janë të rregullta, ligjore dhe të sakta;

b) vlera përfshin kontributin e tokës dhe të aseteve fikse me pronën sipas statusit ligjor të saj;

c) gjatë ndërtimit dhe më vonë nuk janë përdorur materiale të dëmshme dhe të rrezikshme;

ç) prona është regjistruar sipas rregullave dhe legjislacionit në fuqi;

d) kërkimet në zyrat e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës nuk prekin vlerën e pronës së raportuar.

Neni 22

Nëse mbi sendin që vlerësohet janë realizuar shtesa pa leje, këto të fundit nuk përbëjnë objekt vlerësimi.

Neni 23

1. Për makineri, pajisje apo linja të lidhura me furnizimin ose të cilat ofrojnë shërbime utilitare në një ndërtesë dhe janë të integruara brenda saj, si linja furnizimi me energji, gaz, ujë, ngrohje, ventilim, ashensor, vlerësimi kryhet duke i përfshirë këto në vlerën e sendit sipas tregut.

2. Në këtë rast, ekspertit deklaron në raport se ka përfshirë në vlerësim edhe vlerën e makinerive, pajisjeve apo linjave. Eksperti duhet të argumentojë me shkrim pamundësinë e shpëputjes së tyre nga ndërtesa për shkak se shkaktohen dëme të konsiderueshme.

3. Nëse për makineritë, pajisjet apo linjat të parashikuara në pikën 1, të këtij neni, kërkohet vlerësimi veçmas i tyre, duhet të jepet me shkrim në detyrat që i ngarkohen ekspertit të fushës.