

VENDIM
Nr.183, datë 28.4.2005

**PËR MIRATIMIN E METODIKËS PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME QË
KOMPENSOHET DHE ASAJ QË DO TË SHËRBEJË PËR KOMPENSIM**

Në mbështetje të nenit 78 të Kushtetutës dhe të nenit 13 pika 2 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, me propozimin e Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Neni 1

Objekti

1. Objekti i këtij vendimi është përcaktimi i metodikës për vlerësimin e pronës së paluajtshme.
2. Me vlerë të tokës bujqësore, pyjore, pyjeve, livadheve, kullotave, truallit dhe truallit në zonat turistike kuptohet vlera e pronës që kompensohet dhe asaj që do të shërbejë për kompensim, sipas ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

Neni 2

**Vlera e tokës bujqësore, pyjore, pyjeve, livadheve, kullotave
dhe tokave të zëna nga liqenet e hidrocentraleve dhe rezervuarëve të ujitjes**

1. Vlera e tokës bujqësore përcaktohet nga këto kritere:
 - a) kategoria e tokës bujqësore;
 - b) struktura e mbjelljeve;
 - c) rendimenti i kulturave bujqësore;
 - ç) vlerësimi i fitimit neto për njësi të tokës bujqësore;
 - d) çmimi potencial i tokës, sipas kapitalizimit të vlerës së fitimit neto.
 2. Vlera potenciale e tokës bujqësore, e llogaritur sipas kritereve të pikës 1 të këtij neni, korrektohet me koeficientët e mëposhtëm:
 - a) koeficienti i ujitjes;
 - b) koeficienti për distancën nga qendrat urbane dhe industritë përpunuese;
 - c) koeficienti i zhvillimit;
 - ç) koeficienti i shfrytëzimit të tokës.
 3. a) Tokat pyjore vlerësohen me të njëjtën metodë që do të zbatohet për tokat bujqësore;
 - b) vlera e livadheve dhe e kullotave është ekuivalente me vlerat e llogaritura të tokave bujqësore të grupimit të pestë;
 - c) vlera e pyllit prodhues përcaktohet sipas 5 klasave të prodhimit, ku do të meren në konsideratë volumi drusor dhe cilësitë e tokës nën pyll.
4. Vlera e tokave të zëna nga liqenet e hidrocentraleve dhe rezervuarët e ujitjes llogaritet si mesatare aritmetike e vlerës së tokave, që ndodhen në brigjet e baseneve ujore respektive.

Neni 3

Vlera e truallit dhe e ndërtesave

1. Vlerësimi i truallit bazohet në këto kritere:
 - a) raporti i sipërfaqes së ndërtimit me sipërfaqen e truallit;
 - b) pjesa takuese e ndërtimit që merr pronari i truallit;
 - c) çmimi mesatar i shitjes së banesave.
2. Vlera e truallit, e llogaritur sipas kriterëve të pikës 1 të këtij neni, korrektohet me koeficientët e mëposhtëm:
 - a) koeficienti që merr parasysh ndikimin e kateve nëntokësore;
 - b) koeficienti që merr parasysh ndikimin e kateve me funksion tregtar.
3. Vlera e ndërtesave bazohet në këto kritere:
 - a) vlerën e investimit;
 - b) vlerën e amortizimit.
4. Formulatat e përlllogaritjes së vlerës së truallit dhe ndërtesave përcaktohen sipas aneksit 2 bashkëngjitur këtij vendimi.

Neni 4

Vlera e truallit në zonat turistike

1. Vlera e truallit në zonat turistike llogaritet duke u bazuar në kriteret e mëposhtme:
çmimi i poshtëm i mesatarizuar i truallit në zonën bregdetare, liqenore dhe kontinentale.
2. Vlera e truallit në zonën turistike, e llogaritur sipas kriterëve të pikës 1 të këtij neni, korrektohet me koeficientët e mëposhtëm:
 - a) koeficienti i urbanizimit;
 - b) koeficienti i zonimit;
 - c) koeficienti i infrastrukturës;
 - ç) koeficienti i zhvillimit.
3. Formula e përlllogaritjes së vlerës së truallit në zonën turistike përcaktohet sipas aneksit 3 bashkëngjitur këtij vendimi.

Neni 5

Harta e vlerës së pronës

1. Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, në bashkëpunim me institucionet shkencore, përgatit hartën e vlerës së pronave, sipas kësaj metodike.
2. Këshilli i Ministrave, brenda 30 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, të planifikojë fondet dhe mjetet e nevojshme për realizimin e tij.

Neni 6

Udhëzimi për detajimin e kriterëve të vlerësimit dhe koeficientëve të korrektimit

Burimi i të dhënave për vlerësimin e pronës, sipas metodikës, të merret nga dokumentet zyrtare të Republikës, sipas aneksit 4 bashkëlidhur këtij vendimi.

Neni 7

Hyrja në fuqi

Ky vendim hyn në fuqi në datën e botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYETARI
Servet Pëllumbi

ANEKSI 1

PËRCAKTIMI I VLERËS SË TOKËS BUJQËSORE, TOKAVE PYJORE, PYJEVE,
LIVADHEVE, KULLOTAVE DHE TOKAVE TË ZËNA NGA LIQENET E HIDROCENTRALEVE

APO REZERVUARËT E UJITJES

I. Tokat bujqësore

Për përcaktimin e vlerës së tokave bujqësore do të kihen parasysh etapat e mëposhtme:

I.1. Përcaktimi i strukturës së mbjelljeve (burim referues: 1.1).

Për këtë qëllim do të përdoret vjetari statistikor i botuar nga Ministria e Bujqësisë dhe Ushqimit, sipas rretheve. Për përcaktimin e strukturës do të merren në konsideratë kulturat bujqësore që zënë deri 0,5% të sipërfaqes. Kulturat me përqindje më të vogël do të eliminohen.

I.2. Vlerësimi i prodhimitarisë (burim referues: 1.2).

Në esencë të vlerësimit të rendimentit qëndron lidhja që ekziston ndërmjet prodhueshmërisë, cilësive të brendshme dhe faktorëve të jashtëm të një toke. Tokat, sipas cilësive të tyre të brendshme, cilësi që kushtëzojnë prodhimin, kategorizohen në 5 grupe.

I.3. Vlerësimi i fitimit neto në njësi të tokës bujqësore (burimi referues: 1.1).

Duke pasur të llogaritur strukturën për tërësinë e kulturave të tokës bujqësore për 1 ha, si dhe rendimentin e siguruar për çdo kulturë, llogariten të ardhurat (prodhimi x çmimi i tregut), shpenzimet dhe fitimi neto (të ardhurat – shpenzimet = fitimi neto).

I.4. Llogaritja e çmimit potencial për toka të grupit të parë (burimi referues: 1.4).

Konsiston në logjikën ekonomike, sipas së cilës një ish-pronari i duhet të sigurojë një çmim të tillë shitjeje të tokës së tij që, duke e depozituar në bankë, të mund të përfitojë një interes vjetor të barabartë me fitimin neto që do të siguronte toka duke e kultivuar atë. Në këtë rast do të përdoret formula 1.

Çmimi potencial i tokës = $(100 * \text{fitimi neto}) / \%$ e interesit bankar

Form. 1

I.5. Llogaritja e çmimit për tokat e grupeve të tjera (burimi referues: 1.5).

Për tokat e kategorive nga e dyta në të pestën do të përdoren përqindjet reduktuese të potencialiteteve agronomike si më poshtë:

Grupi I Irë → Grupi I Iltë = reduktohet me 17% (ose * 0,83)

Grupi I Irë → Grupi I IIIltë = reduktohet me 35% (ose * 0,65)

Grupi I Irë → Grupi I IVtë = reduktohet me 53% (ose * 0,47)

Grupi I Irë → Grupi I Vtë = reduktohet me 72% (ose * 0,28)

Koeficientët e korrektimit

1. Koeficienti i ujitjes (burimi referues: 1.6).

Koeficientët e ndikimit të faktorit ujë, sipas kategorive të tokës, llogariten si më poshtë:

Grupimi i parë = 0,6

Grupimi i dytë = 0,7

Grupimi i tretë = 0,8

Grupimi i katërt = 0,9

Grupimi i pestë = 0,9

2. Koeficientët për distancën nga qendrat urbane, industritë përpunuese (burimi referues 1.7).

Për tokat e vendosura deri në 10 km nga qendrat urbane dhe industriale = 1,000.

Për tokat e vendosura nga 10 deri në 20 km nga qendrat urbane dhe industriale = 0,985.

Për tokat e vendosura nga 20 deri në 30 km nga qendrat urbane dhe industriale = 0,970.

Për tokat e vendosura mbi 30 km nga qendrat urbane dhe industriale = 0,930.

3. Koeficienti i zhvillimit (burimi referues: 1.8).

Rajoni i parë : Qarku Durrës, Fier, Vlorë, Tiranë, me koeficient = 1,00

Rajoni i dytë : Qarku Shkodër, Lezhë, Berat, Gjirokastrë, me koeficient = 0,97

Rajoni i tretë : Qarku Korçë, Elbasan, me koeficient = 0,95

Rajoni i katërt: Qarku Dibër, Kukës, me koeficient = 0,93

4. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës (burimi referues: 1.9).

Nga analiza e sipërfaqeve të mbjella (Vjetari Statistikor i Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit) rezulton se koeficienti i shfrytëzimit të tokës varion nga 1,25 për zonën bregdetare në 1,15 për zonat kodrinore të ujitshme dhe 1,05 për zonat malore. Për pasojë, fitimi i realizuar në këto sipërfaqe duhet të shumëzohet me koeficientët e mësipërm.

II. Tokat pyjore, livadhet, kullotat dhe pyjet

Tokat pyjore do të vlerësohen me të njëjtën metodë që do të zbatohet për tokat bujqësore. Vlera e livadheve dhe e kullotave do të jetë ekuivalente me vlerat e llogaritura të tokave bujqësore të grupimit të pestë, ndërsa vlera e pyllit prodhues do të përcaktohet sipas 5 klasave të prodhimit ku do të merren në konsideratë volumi drusor dhe cilësitë e tokës nën pyll.

III. Tokat e zëna nga liqenet e hidrocentraleve dhe rezervuarët e ujitjes

Vlera e këtyre tokave do të llogaritet si mesatare aritmetike e çmimeve të tokave që ndodhen në brigjet e baseneve ujore respektive (liqene ose rezervuarë ujitës).

ANEKSI 2

PËRCAKTIMI I VLERËS SË TRUALLIT DHE NDËRTESAVE

1. Trualli brenda vijave të verdha

Vlerësimi i këtyre trojeve do të bëhet sipas formulës 2.

$$V_t = K \times P \times \text{Çm}$$

Form. 2

Ku:

V_t: vlera e truallit për ndërtim;

K: koeficienti i ndërtimit;

P: përqindja që marrin pronarët e truallit;

Çm: çmimet mesatare të shitjes së banesave.

$K = 1,2 \div 1,8 \text{ m}^2 \text{ ndërtim/m}^2 \text{ truall}$ për një shfrytëzim të truallit deri në 50% dhe $K = 2,5 \text{ m}^2 \text{ ndërtim/m}^2 \text{ truall}$ për zonat e qendrës ku lejohet një shfrytëzim i truallit deri 75%.

$$P = 15 \div 35\%.$$

Në rastet kur merren në vlerësim edhe faktorë të tjerë, si katet nëntokësore, mjediset tregtare ose efekti i jonjëkohshmërisë së vlerësimit me marrjen e produktit nga trualli, V_t do të përcaktohet sipas formulës 3.

$$V_t = K \times P \times \text{Çm} \times K_{pa} \times K_{tr} \times K_1$$

Form. 3

Ku:

K_{pa}: Koeficient i cili merr parasysh ndikimin e kateve nëntokësore (parking). Vlera e këtij koeficienti varion nga 1,1 në 1,05. Vlera më e madhe do t'i takojë koeficientit më të vogël të ndërtimit. Në rast se nuk do të kemi ndërtime me kate nëntokësore (Durrësi, Vlora, Pogradeci etj.), vlera e këtij koeficienti do të merret 1.

K_{tr}: Koeficient i cili merr parasysh ndikimin e kateve me funksion tregtar (dyqane në katin përdhe). Vlera e këtij koeficienti varion nga 1,2 në 1,1. Vlera më e madhe do t'i takojë koeficientit më të vogël të ndërtimit.

K₁: Koeficient zvogëlues që merr në konsideratë mospërputhjen në kohë të vlerësimit të pronës dhe marrjes së produktit nga pronari. Ky koeficient varjon nga 1 për zonat periferike në 0,8 për zonat e qendrës së qyteteve.

Vlera e tokave që ndodhen në zonën suburbane do të variojë nga 0,2 deri në 0,5 të vlerës së zonës truall më të afërt, brenda vijës së verdhë.

2. Trojet në qytetet dhe komunat ku investimet nuk janë rentabël

$$V_t = K \times P \times \text{Çm}$$

Form. 4

Vlerat e P variojnë nga 5 në 15% dhe Ç me do të merret i barabartë me çmimet e Entit Kombëtar të Banesave dhe K është koeficienti i ndërtimit.

3. Trojet industriale

Vlera e këtyre trojeve përcaktohet sipas formulës 5.

$$V_{ti} = V_t \times K_1 \times K_n / K$$

Form. 5

Ku :

V_{ti}: vlera e truallit industrial.

V_t: vlera e tokës e përcaktuar si trualli më i afërt me tokën industriale që do të vlerësojmë.

K₁: koeficienti i ndërtimit të zonës industriale që vlerësohet. Ky koeficient përcaktohet nga gjendja faktike e zonës industriale.

K_n: koeficienti i ndotjes industriale. Vlera e këtij koeficienti lëviz nga 0,4 deri në 1, sipas nivelit të ndotjes.

K: koeficienti i ndërtueshmërisë së zonës më të afërt me atë industriale.

4. Zonat suburbane

Vlera e tokës që ndodhet në zonën suburbane do të variojë nga 0,5 në 0,2 të vlerës së truallit më të afërt, brenda vijës së verdhë.

5. Ndërtesat

Në këtë rast vlera e godinës përcaktohet nga ana e ekspertëve të Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, sipas formulës së mëposhtme:

Ku:

$$V_{nd} = V_i - A_m$$

Form. 6

V_{nd}: vlera e ndërtesës;

V_i: vlera e investimit;

A_m: vlera e amortizimit në vite e objektit.

ANEKSI 3

PËRCAKTIMI I VLERËS SË TRUALLIT NË ZONAT TURISTIKE

Kthimi dhe kompensimi fizik i pronave brenda zonave turistike kryhet vetëm në përputhje me studimet urbanistike të miratuara.

1. Vlera e truallit në zonë turistike

$$V_t = \zeta \times K_u$$

Form. 7

Ku:

V_t: vlera e truallit në zonë turistike;

ζ: çmimi i poshtëm i mesatarizuar i shitjes së truallit do të meret:

a) Për zonat turistike bregdetare dhe liqenore: ζ = 40 EUR/m²,

b) Për zonat turistike kontinentale: ζ = 20 EUR/m²

Koficienti i urbanizimit (K_u) është rezultat i prodhimit të disa koeficientëve, të cilët marrin në konsideratë faktorët e mëposhtëm:

- largësinë e sipërfaqes për kompensim nga vija e bregut;
- furnizimin ose jo të sipërfaqes për kompensim me infrastrukturë;
- destinacionin e zhvillimit.

Si rezultat koeficienti i urbanizimit do të marrë formën e mëposhtme:

$$K_u = K_z \times K_i \times K_{zh}$$

Form. 8

Ku:

K_z: koeficienti i zonimit;

K_i: koeficienti i infrastrukturës;

K_{zh}: koeficienti i zhvillimit.

1. Koeficienti i zonimit (K_z)

a) Për zonat në bregdet dhe liqene:

	Adriatik	Jon	Liqene	K _z
Distanca nga bregu	800 – VKSU*	600 -VKSU	400 -VKSU	1,0
	500 - 800	400 - 600	200 - 400	1,4
	Deri në 500	Deri në 400	Deri në 200	1,8

b) Për zonat kontinentale

Distanca nga qendra e zonës	K _z
600 – VKSU*	1,0
400 – 600	1,2
Deri në 400	1,4

*VKSU: vija kufizuese e studimit urbanistik

Diapazoni i Koeficientit të Zonimit (Kz) për zonat bregdetare dhe liqenore: 1,0 – 1,8

Diapazoni i Koeficientit të Zonimit (Kz) për zonat kontinentale: 1,0 - 1,4

2. Koeficienti i infrastrukturës (Ki)

Kur zona nuk është e furnizuar me infrastrukturë, koeficienti paraqet vlerën e plotë 1.

Kur zona është e furnizuar me infrastrukturë, toka truall kompensohet me shtesë të truallit.

$$K_i = K_{rr} + K_u + K_e$$

Form. 9

Ku:

Krr: koeficienti i plotësimit me rrugë;

Ku: koeficienti i furnizimit me ujë;

Ke: koeficienti i furnizimit me energji.

a) Zonë e pajisur me infrastrukturë:

- me rrugë automobilistike;

- me linjë të furnizimit me ujë;

- me linjë të furnizimit me energji elektrike.

b) Zonë e pajisur me infrastrukturë:

- me rrugë automobilistike;

- me linjë të furnizimit me ujë;

- me linjë të furnizimit me energji elektrike.

Lloji i zonës	Krr	Ku	Ke
Zone e pajisur me infrastrukturë	0,4	0,3	0,3
Zonë e pajisur me infrastrukturë	0,7	0,6	0,4

Diapazoni i koeficientit të infrastrukturës (Ki) = 1,0 - 1,7

3. Koeficienti i zhvillimit (Kzh)

a) Zona vila rezidenciale (Intensiteti i ndërtimit (i) = 0,4 – 0,6, Kzh = 1,0)

b) zona hotelesh komerciale (Intensiteti i ndërtimit (i) = 0,6 – 0,8, Kzh = 1,3)

c) zona hotelesh komerciale (Intensiteti i ndërtimit (i) = 0,8 – 1,2, Kzh = 1,7)

Intensiteti i ndërtimit (i) paraqet raportin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore mbi sipërfaqen e përgjithshme të truallit. Ky intensitet përcaktohet në studimet urbanistike.

Diapazoni i koeficientit të zhvillimit (Kzh) = 1,0 - 1,7

Në përfundim:

Diapazoni i koeficientit të zonimit: $K_z = 1,0 - 1,8$

Diapazoni i koeficientit të infrastrukturës: $K_i = 1,0 - 1,7$

Diapazoni i koeficientit të zhvillimit: $K_{zh} = 1,0 - 1,7$

Duke zbatuar formulën fillestare (formula 8): $K_u = K_z \times K_i \times K_{zh}$

Rezulton:

Min: $K_u = 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 1,0$

Max: $K_u = 1,8 \times 1,7 \times 1,7 = 5,2$

Diapazoni i koeficientit të urbanizimit (Ku) = 1,0 – 5,2

2. Zonat jashtë studimeve turistike

Për zonat jashtë studimeve të miratuara, por brenda vijës kufizuese të zonës turistike, duhet futur një koeficient korrektimi në formulën e mëposhtme:

$$V_t = \zeta \times K_u / 2 \times K_d \quad \text{Form. 10}$$

Ku: Kd është distanca e tokës nga vija ujit e shprehur në km.

Diapazoni i Kd: 0,17-0,50. Nëse rezulton jashtë këtyre kufijve, do të zbatohet kufiri përkatës më i ulët ose më i lartë.

ANEKSI 4

BURIMET REFERUESE QË DUHET TË PËRDOREN NGA EKSPERTËT

Vjetari Statistikor i Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit.

1.1 Vlerësimi potencial agroprodhues i tokave bujqësore. Grupi i specialistëve, Instituti i Studimit të tokave dhe Universiteti Bujqësor i Tiranës.

- 1.3 Normat e interesit bankar: Banka e Shqipërisë.
- 1.4 Studimi i faktorëve që ndikojnë në rendimentin e kulturave bujqësore: Universiteti Bujqësor i Tiranës dhe Instituti i Studimit të Tokave-Tiranë.
- 1.5 Sipërfaqet e ujtura - Statistika të Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit. Studimi i faktorëve që ndikojnë në rendimentin e kulturave bujqësore: Universiteti Bujqësor i Tiranës dhe Instituti i Studimit të Tokave-Tiranë.
- 1.6 Hartat topografike, gjeografike ose ekonomike të vendit dhe/ose rajoneve.
- 1.7 Instituti i Statistikave—të dhëna vjetore të zhvillimit ekonomik të rajoneve të vendit.