

DETERMINATION OF THE LAND PARTICIPATION ON MARKET VALUE OF REAL ESTATE IN SOME AREAS IN TIRANA

PËRCAKTIMI I PJESËMARRJES SË TRUALLIT NË VLERËN E TREGUT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË DISA ZONA TË QYTETIT TË TIRANËS

ELFRIDA SHEHU
FIN, UPT, Tiranë, Rr. "Muhamet Gjollështa", nr. 54
elfridaal@yahoo.com

AKTET V, 2: 302-308, 2012

PERMBLEDHJE

Autori propozon përdorimin e një modeli matematikor për përcaktimin e pjesëmarrjes së truallit në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme, vlerë, e cila e sheh pronën në unitet truall-ndërtesë dhe që pavarësisht qëllimeve të vlerësimeve, përcaktohet më dendur. Vlera e truallit mund të përcaktohet duke u bazuar në vlerat e trojeve të ngjashme të shitura, por trojet e lira në brendësi të qyteteve gjenden me vështirësi, ose rrallë janë objekt shitjeje, prandaj në praktikën e vlerësuesve shqiptarë vlera e truallit është përcaktuar duke u nisur nga përqindja që merr pronari i tokës kur e jep tokën për ndërtim. Pjesëmarrja e truallit në vlerën e tregut të pronës, e shprehur si përqindje e kësaj vlere, e llogaritur për zona periferike të qytetit të Tiranës, për të cilat ka informacion të bollshëm, tregon pse dhe si duhet përdorur ky model matematikor.

Fjalë kyçe: pasuri e paluajtshme, vlerë tregu, vlerësim,

SUMMARY

The author proposes the use of a mathematical model for determining the participation of the land in the market value of real estate, value, which sees property as a single whole and that regardless of the evaluation aims, is required more frequently. The value of land can be determined based on the values of similar lands sold, but free lands within the towns are barely or rarely object of sale. Albanian appraisers determine the participation of land by the proportion that the land owners get from the investment on that land. Participation of the land in market value of the property, expressed as a percentage of this value, calculated for outskirts areas of Tirana, for which there is abundant information, shows why and how to use this mathematical model.

Key words: real estate, market value, valuation

HYRJE

Pasuria e paluajtshme është toka dhe të gjitha ndërtesat permanente të lidhura me të.

Sipas Nenit 142 të Kodit Civil Shqiptar, "Sende të paluajtshme prej natyre janë toka, burimet e rrjedhjet e ujerave, drurët e të gjitha llojeve që janë të lidhura me tokën, ndërtesat si dhe ndërtimet notuese të lidhura me tokën."

Meqenëse pasuria e paluajtshme përbëhet nga toka dhe ndërtesa, edhe vlera e një pasurie të paluajtshme është e natyrshme të jetë kontribut i

pjesëmarrjes të këtyre dy komponentëve fizikë, truallit dhe ndërtesës.

Kur përcaktojmë vlerën e tregut të një pasurie të paluajtshme, të dy komponentët fizikë shihen si një njësi unike. Çmimet e shitjeve na japin informacion në lidhje me vlerën e tregut të pronës në tërësi [1] dhe nuk japin informacion për vlerën e tokës të ndarë nga vlera e ndërtesave.

Në praktikën e vlerësimit të pasurive të paluajtshme për qëllime të ndryshme, jo rrallë na

kërkohet që të ndajmë vlerën e truallit nga vlera e ndërtesës. Deri më sot jemi përpjekur të bëjmë një ndarje të tillë, por ajo ka qenë më tepër një ndarje intuitive, nisur nga eksperiencia disaveqare e punës në vlerësim, sesa e bazuar në llogaritje të mirëfillta.

NDARJA E VLERËS SË TRUALLIT NGA VLERA E NDËRTESESË

1. Arsyet e ndarjes së vlerës së truallit nga vlera e ndërtesës

Ka disa arsye për të cilat është e nevojshme ndarja e vlerës së truallit nga vlera e ndërtesës: **Së pari**, për të bërë ndarjen e vlerës në vlerë të amortizueshme (përmirësimet) dhe vlerë të paamortizueshme (toka), kërkesë e vlerësimeve për qëllime të raportimeve financiare [2].

Një ndarje e ngjashme mund të kërkohet edhe në rastet e vlerësimit për qëllime sigurimi [2]. Rrezikut nga aksidentet e ndryshme, që çojnë në dëmtim apo shkatërrim të pronës, i nënshtrohet vetëm ndërtesa dhe jo toka.

Së dyti, njohja e vlerës së përmirësimit është e nevojshme për përcaktimin e kohës kur një përmirësim duhet të zëvendësohet.

Së treti, një ndarje e tillë e vlerës do të ishte ndihmë për institucionet apo individët që përgatisin hartën e vlerave të tokës [3].

2. Mënyrat e ndarjes së vlerës së tregut midis truallit dhe ndërtesës

Ndarja e vlerës midis truallit dhe ndërtesës mund të bëhet:

A) Duke zbritur nga vlera e tregut të pronës, vlerën e ndërtesës [4]. Kjo e fundit mund të përcaktohet:

- duke llogaritur koston e rivendosjes, rindërtimit të saj [4] (gjë që mbivlerëson ndërtesën, sepse ajo nuk është e re, e sapondërtuar),

- duke marrë për bazë koston e amortizuar (gjë që ul vlerën e ndërtesës sepse mirëmbajtja dhe riparimet e mbrojnë ndërtesën nga vjetrimi),

- duke përdorur koston historike, si një mënyrë e ndërmjetme e dy të parave [4].

Gjithsesi kjo mënyrë nuk është shumë rezultative, pasi vlera e tregut dhe vlera e koston janë dy gjëra të ndryshme, që pothuaj asnjëherë nuk përputhen njëra me tjetrën.

B) Duke zbritur nga vlera e tregut të pronës, vlerën e tregut të truallit, si më afër realitetit të tregut.

Dy janë metodat e njohura të përcaktimit të vlerës së tokës, *metoda e krahasimit* dhe *metoda e zhvillimit (metoda e vlerës së mbetur)*.

Metoda e krahasimit nuk është shumë e aplikueshme:

së pari në zona brenda qyteteve ka fare pak ose aspak toka të lira që mund të jenë objekt shitblerjeje, prandaj ka mungesë të dhënash krahasuese dhe,

së dyti toka vlen për atë që mund të ndërtohet mbi të [1].

Në Shqipëri, veçanërisht në sektorin privat, rrallë pronësia mbi truallin dhe ndërtesën janë të ndara, pra mungojnë transaksionet e shitjeve të tokave më vete nga ndërtesat.

Metoda e Zhvillimit jep rezultat në rastet kur kemi sipërfaqe trualli të lira [1] dhe ndërtime të reja, ndërkohë që ndarja e vlerës kërkohet edhe për prona të ndërtuara kohë më pare.

C) Nëse asnjëra nga rrugët e mësipërme nuk mund të përdoret, atëherë vlera e tokës shihet si një pjesë e vlerës së tregut të shitjes së pronës.

Sa herë kemi qenë të detyruar të ndajmë vlerën e pronës midis truallit dhe ndërtesës, në mungesë të të dhënave për trojet në zonë, kemi pranuar si pjesëmarrje të truallit përqindjen që kërkon pronari i tokës, i cili e jep tokën për ndërtim. Kjo e fundit është përdorur dhe në metodikën bazë të llogaritjes së vlerës së tokave për kompensim dhe shpronësim [3].

Për të provuar saktësinë e llogaritjeve tona dhe për të treguar si duhet vepruar në të ardhmen, duke përdorur një model matematikor të propozuar nga A. Benvenuti, kemi kryer llogaritje të pjesëmarrjes së truallit në vlerën e pronës, të cilën e kemi krahasuar me përqindjen që kërkon pronari i truallit, përqindje e cila është gjetur nga të dhënat e tregut.

MODELI I LLOGARITJES SË PJESËMARRJES SË TRUALLIT

1. Analiza e modelit

Meqenëse pasuria e paluajtshme është unitet truall-ndërtesë edhe vlera e tregut të pasurisë së

paluajtëshme (V) është e drejtë të mendohet si shuma e vlerës së tregut të truallit (V_T) dhe vlerës së tregut të ndërtesës (V_N) [5], edhe pse ato nuk pritet të shiten më vete.

$$V = V_T + V_N(1)$$

Pyetja shtrohet ç`pjesë të vlerës së tregut të pronës zë truallit dhe ç`pjesë zë ndërtesa. Pjesa që i takon truallit shprehet nga raporti V_T/V , ndërsa pjesa që i takon ndërtesës V_N/V . Meqenëse truallit është objekt shitjeje më vete kur është truall bosh apo me ndërtime të vjetra të destinuara për t'u prishur, ndërsa ndërtesa pothuaj nuk shitet asnjëherë ose shumë rrallë veçmas nga truallit, pjesën që i takon ndërtesës e shprehim në funksion të pjesës që i takon truallit. Kështu pjesa që i takon ndërtesës nga vlera e tregut të pronës është $1-(V_T/V)$ [5].

Metodat kryesore të vlerësimit të pronave janë [1]:

- Metoda e krahasimit*, e cila përcakton vlerën duke u nisur nga të dhëna krahasuese lidhur me vlerat e shitjeve të pronave të ngjashme ;
- Metoda e investimit, ose e kapitalizimit të të ardhurave* që sjell prona në formën e qerasë (e investimit);
- Metoda e kostos*, e cila bazon vlerën në shumën e vlerës së truallit me koston e ndërtimit të një prone të ngjashme.

Nga të tri metodat e sipërpërmendura metoda e fundit i trajton më vete tokën dhe ndërtesën dhe automatikisht përcaktohet dhe pjesëmarrja e truallit dhe ndërtesës në vlerë. Por kjo metodë nuk përdoret për përcaktimin e vlerës së pronave rezidenciale (apartamente, shtëpi banimi) dhe pronave komerciale (dyqane, zyra etj.).

Metoda e krahasimit, e cila përdoret për vlerësimin e pronave rezidenciale, bazohet në të dhëna të shitjeve të kohëve të fundit. Pak parametra marrin pjesë në vlerësim dhe nuk ndihmojnë në përcaktimin e vlerës së tokës.

Në rastet e përdorimit të *metodës së investimit* hyn në lojë dhe përqindja e kapitalizimit të së ardhurës, e cila ashtu sikurse dhe vlera, është kontribut i pjesëmarrjes së truallit dhe ndërtesës [5] edhe pse në llogaritje ajo është një e vetme dhe deri më sot në praktikën e vlerësimit në Shqipëri, sikurse dhe në shumë vende në botë, jo vetëm që nuk përdoret, por është dhe e panjohur.

Sipas Benvenuti-t,

$$I = T.I_T + (1-T).I_N \quad (2)$$

Ku I_T është përqindja e kapitalizimit për truallin dhe I_N është përqindja e kapitalizimit për ndërtesën, ndërsa T është pjesëmarrja e truallit në vlerën e pronës.

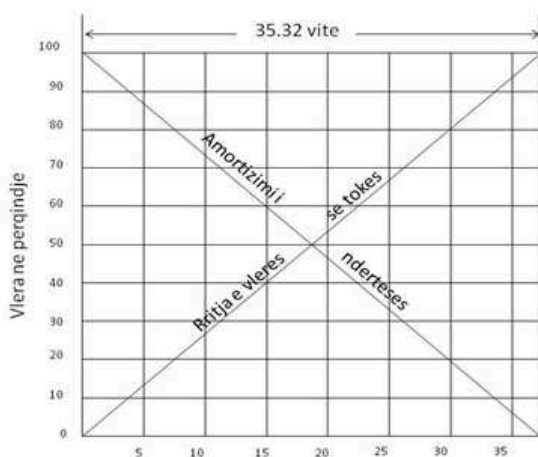


Fig. 1. Paraqitje skematike e ndryshimit të vlerës së truallit dhe ndërtesës në vite

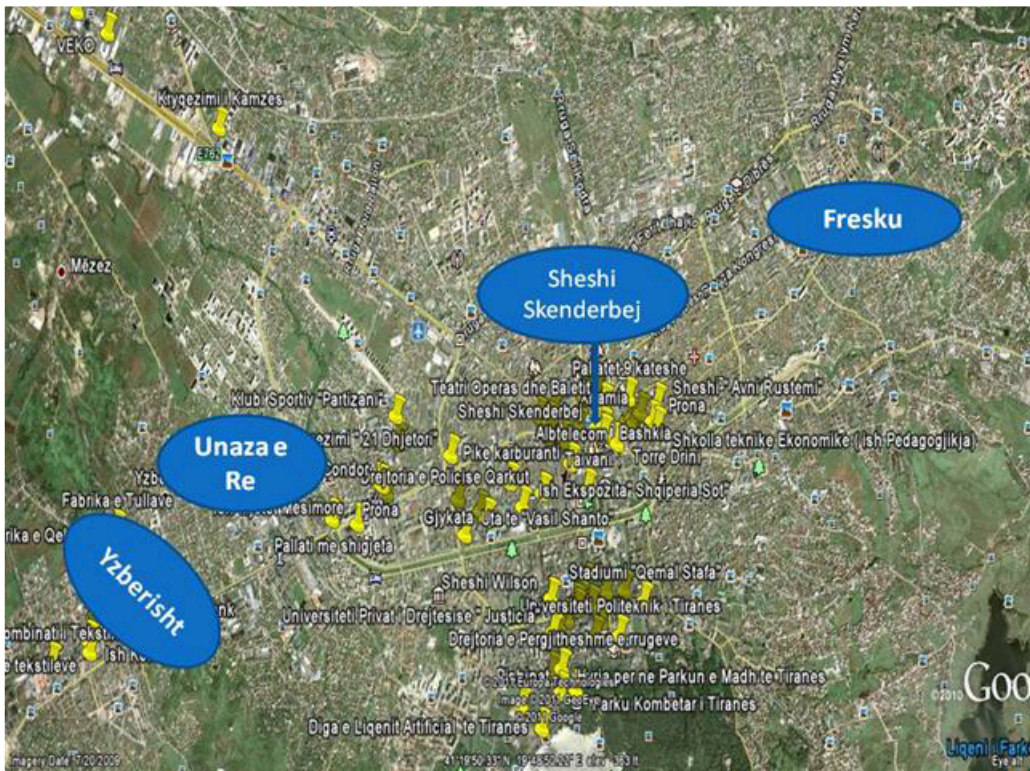


Fig. 2. Zonat e marra në studim

Përqindja e kapitalizimit për pronën (I) gjendet si raport i vlerës së qerasë vjetore (Q), me vlerën e shitjes (V). Përqindja e kapitalizimit shpreh shpejtësinë e kthimit të kapitalit të investuar dhe është funksion i riskut (rezikut) të investimit [1]. Sa më i madh risku aq më e madhe përqindja e kapitalizimit.

Truallit dhe ndërtesa paraqesin risqe të ndryshme. Investimi në truall mund të konsiderohet një investim afatgjatë dhe me risk të vogël. Nëse zotëron një sipërfaqe toke, këtë pronë e ke pafundësisht, toka nuk amortizohet dhe nuk "vdes". Investimi vetëm në ndërtesë është një investim afatmesëm dhe ka risk më të madh se investimi në tokë [5], pasi ndërtesa amortizohet dhe ka një fund. Prandaj është e arsyeshme që investimi në një pronë që përbëhet nga truall dhe ndërtesë të ketë një risk të ndërmjetëm, pra $I_T < I < I_N$. Rastet ekstreme janë kur $T = 0$, $I = I_N$ dhe kur $T = 1$, $I = I_T$.

Në Fig. 1 paraqitet në mënyrë skematike si ndryshon vlera e truallit më vite nga vlera e ndërtesës me kalimin e viteve [6].

Fillimisht kemi një sipërfaqe toke mbi të cilën kemi ndërtuar një ndërtesë. Blerësit i intereson vetëm ndërtesa dhe jo truallit më vite. Pra e tërë vlera e pronës mund të konsiderohet e barabartë me vlerën e ndërtesës dhe vlera e truallit konsiderohet zero. Me kalimin e viteve ndërtesa amortizohet, vjen duke u pakësuar në vlerë, ndërkohë që blerësit potencialë do të jenë të interesuar për vlerën e mbetur të ndërtesës dhe për truallin, i cili paraqet një perspektive të caktuar. Në momentin kur ndërtesa është tërësisht e amortizuar prona vlen vetëm për truallin. Truallit ka vlerën maksimale. Ajo përcaktohet duke supozuar që rasti më i keq do të ishte të ndërtohej një ndërtesë e njëjtë me të mëparshmen dhe rasti më i mirë që truallit të shfrytëzohet për përdorimin më të mirë e më të lartë [6].

2. Aparati matematikor i llogaritjes së pjesëmarrjes së truallit

Pjesa që i takon truallit në vlerën e pronës T mund të shprehet:

$$T = \frac{I_N - I}{I_N - I_T} \quad (3)$$

Përqindja e kapitalizimit I përcaktohet direkt nga të dhënat e tregut, ndërsa T , I_N dhe I_T përcaktohen me ndihmën e një sistemi ekuacionesh [7]. Numri i ekuacioneve është sa numri i pronave të marra në shqyrtim:

$$\begin{cases} T_1 \cdot I_T + (1 - T_1) \cdot I_N = I_1 \\ T_2 \cdot I_T + (1 - T_2) \cdot I_N = I_2 \\ \vdots \\ T_n \cdot I_T + (1 - T_n) \cdot I_N = I_n \end{cases} \quad (4)$$

Ky sistem ekuacionesh i shprehur në funksion të vlerave të tokës (V_T), të vlerave të pronës (V) dhe të qirave (Q) do të merrte formën

$$\begin{cases} V_{T1} \cdot I_T + (V_1 - V_{T1}) \cdot I_N = Q_1 \\ V_{T2} \cdot I_T + (V_2 - V_{T2}) \cdot I_N = Q_2 \\ \vdots \\ V_{Tn} \cdot I_T + (V_n - V_{Tn}) \cdot I_N = Q_n \end{cases} \quad (5)$$

3. Aplikim i modelit matematikor në qytetin e Tiranës

Modeli i propozuar mundëson llogaritjen e drejtpërdrejtë të pjesëmarrjes së tokës në vlerën e pronës për ato zona ku njihen njëkohësisht vlerat e tregut të shitjes (V), vlerat e qirave (Q) dhe vlerat e shitjeve të tokave (V_T). Janë marrë në studim tre zona periferike të Tiranës, Zona e Freskut, Zona e Unazës së Re dhe Zona e Yzberishtit (Fig. 2).

Informacioni i marrë nga tregu është hedhur në Tab. 1, Tab. 2, Tab. 3 dhe Tab. 4.

Zona	Vlera e tokës	Vlera e qirasë	Vlera e shitjes
Fresku- Dajt	300 Eur/m ²	1.55 Eur/m ²	470 Eur/m ²
		1.62 Eur/m ²	450 Eur/m ²
		1.55 Eur/m ²	520 Eur/m ²
Yzberisht	210 Eur/m ²	1.3 Eur/m ²	420 Eur/m ²
		1.34 Eur/m ²	380 Eur/m ²
		1.45 Eur/m ²	
Unaza e Re	300 Eur/m ²	1.63 Eur/m ²	530 Eur/m ²
		1.79 Eur/m ²	490 Eur/m ²
		1.85 Eur/m ²	550 Eur/m ²

Tab. 1. Vlerat e shitjeve dhe qiratë sipas zonave

	Sipërfaqe trualli (m ²)	Vlera e truallit (Eur)	Sip. Ndërtimi (m ²)	Qeraja (Eur)	Vlera e shitjes (Eur)
Prona 1	7854	1649340	29450	39463	12369000
Prona 2	4050	850500	16540	21502	6285200
Prona 3	5724	1202040	20034	29049.3	7612920

Tab. 2. Vlerat për pronat e marra në studim në zonën “Yzberisht”

	Sipërfaqe trualli (m ²)	Vlera e truallit (Eur)	Sip. Ndërtim (m ²)	Qeraja (Eur)	Vlera e shitjes (Eur)
Prona 1	1480	444000	6105	9951.15	2991450
Prona 2	4268	1280400	17925.6	32086.824	9500568
Prona 3	2296	688800	9643	17839.55	5303650

Tab. 3. Vlerat për pronat e marra në studim në zonën “Unaza e Re”

	Sipërfaqe trualli (m ²)	Vlera e truallit (Eur)	Sip. Ndërtim (m ²)	Qeraja (Eur)	Vlera e shitjes (Eur)
Prona 1	1331	399300	5590	8720.4	2515500
Prona 2	2215	664500	8528	13218.4	4008160
Prona 3	2231	669300	9370	15179.4	4872400

Tab. 4. Vlerat për pronat e marra në studim në zonën “Fresku”

Zona	Pjesëmarrja e truallit	Përqindja e kapitalizimit	Përqindja e kapitalizimit të truallit	Përqindja e kapitalizimit të ndërtesës
Yzberisht	0.142	0.042	0.0146	0.046
Fresku	0.154	0.0395	0.029	0.0414
Unaza e Re	0.138	0.04	0.029	0.042

Tab. 5. Rezultatet e llogaritjeve për zonat e marra në studim

Duke përdorur modelin e mësipërm janë llogaritur vlerat e T , I_T , I_N , I . Rezultatet janë hedhur në Tabelën 5.

PËRFUNDIME DHE DISKUTIME TË REZULTATEVE
Ky punim propozon aplikimin e përlllogaritjes së pjesëmarrjes së truallit në vlerën e një pasurie të paluajitshme dhe jo përcaktimin e saj duke u nisur

nga eksperiencia apo përqindja që kërkon pronari i truallit në investimin që realizohet mbi truallin e tij, siç është vepruar deri tani.

Modeli matematikor i propozuar për përcaktimin e pjesëmarrjes së truallit në vlerën e pronës funksionon në varësi të të dhënave të tregut. Sa më të plota të jenë këto të dhëna aq më mirë do të funksiononte ky model matematikor.

Punimi merret me aplikimin e modelit matematikor të përlllogaritjes së pjesëmarrjes së vlerës së truallit për tre zona periferike të qytetit të Tiranës, për të cilat informacioni i nevojshëm sigurohet më me lehtësi.

Rezultatet e llogaritjeve (Tab. 5) të krahasuara me parametrat e tregut për këto zona, sipas të cilave vlera e truallit zë rreth 25 % të vlerës së pronës, treguan se ka diferenca, të cilat nuk mund të jenë të neglizhueshme (të papërfillshme).

Rezultatet e llogaritjeve treguan se pjesëmarrja e truallit në vlerën e pronës është më e vogël se vlerat e përdorura në praktikën e përditshme të vlerësimit. Një rezultat i tillë nuk ishte i papritur nisur nga fakti se vlera e truallit, e për rrjedhojë dhe pjesëmarrja e truallit në vlerë, është edhe funksion i kohës (Fig. 1)

Autori mbetet me ambicien që në të ardhmen, duke përdorur modelin matematikor të propozuar të përlllogaritjes së pjesëmarrjes së

vlerës së truallit në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme, të mund të hartojë hartën e kësaj pjesëmarrjeje për qytetin e Tiranës.

LITERATURA

[1]Millington. A.F, *“An introduction to property valuation”*, Fifth edition, Estates Gazette, 2000.

[2]*European Valuation Standards*, Sixth Edition, TEGoVA, 2009.

[3]Vendim Nr. 183 i KM datë 28.04.2005 *“Për miratimin e metodikës për vlerësimin e pronës së paluajtshme që kompensohet dhe asaj që do të shërbejë për kompensim”*.

[4]Hudson. Michael, *“The land-residual vs Building-residual Methods of Real Estate Valuation”*, <http://www.michael-hudson.com/articles/realestate/0110LandBuildingResidual.html>.

[5]Benvenuti. Antonio, *“The value of real estate between building and land”*, FIG Working week 2009, Surveyors Key Role Accelerated Development, Eilat, Israel, 3-8 May 2009.

[6]Bolton. Pelham Reginald, *“Building for profit”*, 1922.

[7]Simonotti. N, Benvenuti.A, *“Incidanza dell'area in un segment di mercato immobiliare”*, Il Sole 24 Ore, Estimo e Territorio n.11, November 2005..