

UDHËZIM
Nr. 1, datë 17.3.2023

PËR MIRATIMIN E METODOLOGJISË PËR LLOGARITJEN E ÇMIMIT
MESATAR TË SHITJES SË BANESAVE NË TREG

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 10, të nenit 2, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

1. Qëllimi i këtij udhëzimi është miratimi i metodologjisë që shërben për llogaritjen e çmimeve mesatare të shitblerjes së banesave në treg, me qëllim përdorimin e tyre nga Enti Kombëtar i Banave (EKB) ose njësitë e vetëqeverisjes vendore:

a) për të vlerësuar, nëse në territorin e një njësie të vetëqeverisjes vendore është më ekonomike të ndërtohen banesa të reja apo të blihen nga tregu;

b) për ta përdorur si nivel reference, në rastet kur vendosin të blejnë banesa në tregun e lirë;

c) për të përcaktuar kufirin maksimal të kreditimit, në zbatim të pikës 30, të vendimit nr. 453, datë 3.7.2019, të Këshillit të Ministrave, “Për masën e subvencionit të interesave të kredisë dhe procedurën e dhënies së tij për familjet që përfitojnë banesë me kosto të ulët, me kredi të lehtësuara nga shteti”.

2. Për mbledhjen dhe përpunimin e të dhënave, sipas këtij udhëzimi, dhe për llogaritjen e çmimeve mesatare, sipas metodologjisë së përcaktuar në këtë udhëzim, brenda 10-ditëshit të parë të çdo katërmujori, duke filluar nga muaji tetor, Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK) i përcjell Drejtorisë së Përgjithshme të EKB-së të dhëna për të gjitha transaksionet e kryera nga regjistrimi i kontratave për titujt e pronësisë, sipas formatit të tabelës nr.1, të shtojcës “B”, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi.

3. Kur ASHK-ja nuk disponon të dhëna për zona të caktuara kadastrale, EKB-ja i referohet të dhënave të vitit parardhës për atë zonë dhe, nëse sërish nuk disponohen të dhëna për të paktën dy ose më shumë transaksione të kryera në atë zonë kadastrale, si referencë në zbatim të qëllimit të përcaktuar në pikën 1, të këtij udhëzimi, merret kostoja e ndërtimit të banesave në atë zonë.

4. Çmimet e shitblerjes në treg të lirë merren për transaksionet e kryera për banesa shumë familjare, në kuptim të vendimit nr.626, datë 15.7.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”, të cilat:

a) janë të ndërtuara para viteve 1990 dhe pas viteve 1990;

b) ndodhen në zona dhe nënzona kadastrale;

c) janë me sipërfaqe të ndryshme, të ndara sipas strukturave: garsoniere/studio (G/S), mansard (M), 1+1, 2+1 dhe 3+1.

5. Llogaritja e çmimeve mesatare kryhet nga EKB-ja, brenda muajit nëntor, për çdo transaksion të kryer, sipas zonave kadastrale, të çmimit të shitjes për metër katror sipërfaqe banese dhe pasqyrohet, sipas formatit të tabelave nr. 2 dhe nr. 3, të shtojcës “B”, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi. EKB-ja përcjell menjëherë pranë ministrisë përgjegjëse për strehimin tabelat e plotësuara.

6. Sipërfaqe banese, sipas pikës 5, të këtij udhëzimi, është sipërfaqja e njësisë së banimit të regjistruar në ASHK, në bazë të certifikatës së pronësisë, bazuar në vendimin nr. 782, datë 7.10.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale”.

7. Mesatarja e çmimeve të tregut për çdo zonë kadastrale llogaritet si mesatare aritmetike e të gjitha çmimeve për metër katror. Në llogaritjen e çmimit mesatar përjashtohen nga llogaritja çmimet e grupit të dhjetë (decil) më të lartë, kur mesatarja e çmimeve të këtij grupi është më e

lartë 1.3 herë sesa mesatarja e nëntë grupeve të tjera. Një shembull i llogaritjes së decilit më të lartë, sipas kësaj pike, pasqyrohet në shtojcën “A”, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi.

8. Të dhënat sipas tabelave nr. 2 dhe 3, të shtojcës “B”, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi, miratohen brenda muajit dhjetor të çdo viti nga ministri përgjegjës për strehimin dhe botohen në Fletoren Zyrtare.

9. Ngarkohen ministria përgjegjëse për strehimin, Enti Kombëtar i Banesave, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

SHTOJCA A

Supozojmë se kemi mbledhur të dhënat mbi çmimin e banesave për 50 njësi banimi ($N = 50$).

Hapi 1: Të dhënat i hedhim në Excel në kolonën B të tabelës nr. 1.

Hapi 2: Rreshtojmë të dhënat e kolonës B nga numri më i vogël tek numri më i madh dhe shënojmë me 1, 2 ... 50 numrat rendorë në kolonën A.

Hapi 3: Llogarisim pozicionin e shifrës që i korrespondon decilit me çmimet më të larta me formulën:

$$K_{D9} = 9 \times (n + 1) / 10 = 9 \times (50 + 1) / 10 = 45.9$$

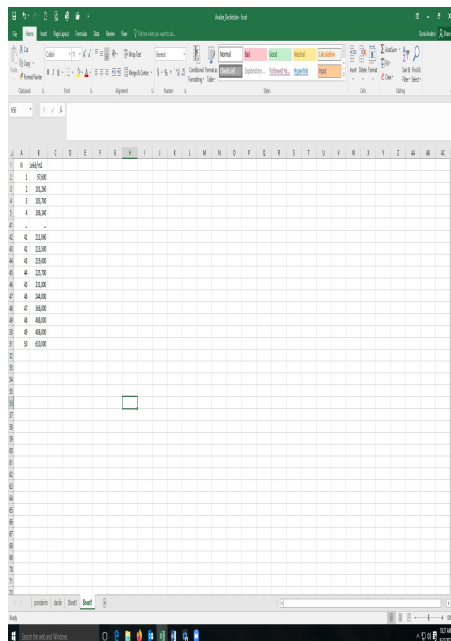
Rezulton që numri i decilit të nëntë gjendet midis shifrave në qelizat ‘B45’ dhe ‘B46’, konkretisht 0.9 pikë më lart se shifra në qelizën ‘45’. Numrit rendor ‘45’ i korrespondon çmimi 231,800 lekë/m² dhe numrit rendor ‘46’ shifra është 244,000 lekë/m².

Hapi 4: Gjejmë se cila vlerë i korrespondon renditjes 45.9. Për këtë, përdorim formulën:

$$D9 = B45 + 0.9 \times (B46 - B45)$$

$$D9 = 231,000 + 0.9 \times (244,000 - 231,000) = 242,780$$

Tabela nr. 1



Vlerat e decilit të dhjetë janë të gjitha ato vlera mbi 242,780 lekë/m².

Hapi 5: Krahasimi i mesatares së decilit të fundit me mesataren e të gjitha shifrave të tjera:

1. Mesatarja aritmetike e decilit të fundit rezulton 439,200 lekë/m².

2. Mesatarja e shifrave të nëntë grupeve të tjera rezulton 168,224 lekë/m²

3. Raporti i mesatares së decilit të fundit me mesataren e nëntë grupeve të tjera është $439,200/168,224 = 2.6$

Në këtë rast, çmimet e decilit të fundit nuk përfshihen në llogaritjen e çmimit mesatar. Nëse mesatarja e decilit të fundit do të ishte më e vogël ose e barabartë me 218,691 lekë/m² vlerat e decilit të fundit do të përfshiheshin në llogaritje.

Shtojca B

Tabela nr. 1: Informacioni mbi çmimin mesatar të shit-blerjes së banesave nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës

Nr.	Qarku	Njësia e vetëqeverisjes vendore	Njësia administrative	Zona Kadastrale	Viti i ndërtimit		Tipi i banesës					Sipërfaqe banese (njësi banimi), sipas regjistrimit në ASHK	Çmimi (lekë)
					Para 1990	Pas 1990	M	G/S	1+1	2+1	3+1		

Tabela nr. 2: Çmimet mesatare të shit-blerjes së banesave në tregun e lirë, sipas zonave të njësive të vetëqeverisjes vendore.

Nr.	Njësia e vetëqeverisjes vendore	Çmimi mesatar (lekë/ m2 sipërfaqe banese)	Zona Kadastrale	Çmimi (lekë/ m2)
1			ZK 1	
			ZK 2	

Tabela nr. 3: Çmimet mesatare të shit-blerjes së banesave në tregun e lirë, sipas zonave të njësive administrative të njësive të vetëqeverisjes vendore.

Nr.	Njësia Administrative	Zona Kadastrale	Çmimi mesatar (lekë/ m2 sipërfaqe banese)
1			
2			