

REPUBLIKA E SHQIPËRISË

UNIVERSITETI POLITEKNIK I TIRANËS

FAKULTETI I INXHINIERISË SË NDËRTIMIT

**DEPARTAMENTI I KONSTRUKSIONEVE DHE
INFRASTRUKTURËS SË TRANSPORTIT**

Punim Doktorature

**Tema: “ *STUDIM I NDIKIMIT TË FAKTORËVE TEKNIKË NË
VLERËN E TREGUT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME*”**

Punoi: MSc. Elfrida SHEHU (ALLIU)

Udhëheqës Shkencor: Prof.Asoc. Fisnik KADIU

Juria e miratuar

1. Prof. Gjergj IKONOMI	Kryetar
2. Prof. Asoc. Andrea MALIQARI	Anëtar
3. Prof. Kozeta SEVRANI	Anëtar
4. Prof. Asoc. Nevila BAÇI	Anëtar
5. Prof. Asoc. Hasan JAHO	Anëtar

Tiranë, Prill 2013

ABSTRAKT

**Titulli i Disertacionit: “STUDIM I NDIKIMIT TË FAKTORËVE
TEKNIKË NË VLERËN E TREGUT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME”**

MSc. Elfrida SHEHU (ALLIU)

*Pedagoge pranë Departamentit të Konstruksioneve dhe infrastrukturës së
transportit*

Udheheqës i disertacionit: Prof. Asoc. Fisnik KADIU

*Pedagog pranë Departamentit të Konstruksioneve dhe infrastrukturës së
transportit*

Pasuria e paluajtshme, **toka dhe ndërtesa**, përbën një ndër pasuritë më me vlerë për çdo shtet dhe cdo individ. Ajo përfaqëson njëkohësisht dhe një ndër fushat më atraktive të investimeve. Për një investitor potencial pasuria e paluajtshme është atraktive së *pari* sepse ajo ofron shtim të kapitalit në terma afatgjatë dhe së *dyti* sepse pasuria e paluajtshme është një barrierë e mirë ndaj inflacionit. Por kalimi i viteve shoqërohet gjithashtu dhe me amortizimin e ndërtesës, i cili është pengesë e rritjes së vlerës së qerasë dhe vlerës së shitjes në terma afatgjatë. Metodatat tradicionale të vlerësimit të pasurive të paluajtshme nuk shprehen në lidhje me zbritjen që duhet bërë për të reflektuar amortizimin.

Qëllimi final i cdo procesi vlerësimi të pasurive të paluajtshme është përcaktimi i vlerës së tregut. Meqenëse pasuria e paluajtshme konsiderohet si unitet truall-ndërtesë vlera e tregut është funksion i pjesëmarrjes në të të dy komponenteve, truallit dhe ndërtesës. Ndërtesat shkatërrohen dhe vjetërohen me kalimin e viteve.

Megjithatë disa amortizohen më shpejt se të tjerat. Shkalla e amortizimit është funksion i moshës, por edhe funksion i cilësive të ndërtesës. Prandaj, ndikimi i amortizimit në vlerën e tregut mund të shikohet si ndikim i moshës dhe ndikim i cilësive të ndërtesës.

Meqenëse vlerësuesit i kushtojnë më shumë vëmendje ndikimit të faktorëve të tregut dhe lënë disi mënjane, ose e marrin parasysh secili sipas opinioneve të veta ndikimin e faktorëve të ndërtesës, në këtë temë kërkimore shkencore ne do të paraqesim studimin në lidhje me ndikimin e faktorëve teknike në vlerën e tregut dhe propozojmë mënyrën e përfshirjes së tyre në procesin e përcaktimit të vlerës.

Objektivi i këtij punimi ka qenë përcaktimi i faktorëve teknikë që ndikojnë vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme dhe klasifikimi i tyre sipas peshës me të cilën ato ndikojnë vlerën. Seleksionimi dhe renditja e këtyre faktorëve, siç tregohet në brendësi të punimit, është bërë duke përdorur metodat hierarkike dhe statistikore të analizës së të dhënave të grumbulluara në disa prej qendrave më të spikatura të biznesit në qytetin e Tiranës.

Falenderime

Me shumë kënaqësi do të doja të shprehja falenderimet e mia të sinqerta për të gjithë ata që më ndihmuan, konsultuan dhe më mbështetën moralisht gjatë realizimit të kësaj teme disertacioni.

Së pari do të falenderoja Udhëheqësin Shkencor të kësaj teze, Prof. Asoc. Fisnik KADIU, i cili me kontributin e tij shkencor dhe metodik, më ka qëndruar pranë, më ka konsultuar, ndihmuar dhe nxitur gjatë gjithë periudhës së punës për realizimin e këtij punimi.

Falenderime shkojnë për të gjithë kolegët e mi të Departamentit të Konstruksioneve dhe Infrastrukturës së Transportit, të cilët direkt ose indirekt janë bërë pjesë e punës sime disavjecare në realizimin e këtij punimi.

Falenderime shkojnë dhe për kolegët e mi vlerësues, me të cilët kam ndarë disa nga aspektet praktike më të rëndësishme të vlerësimit të pasurive të paluajtshme.

Së fundmi falenderimet e mia i takojnë familjes sime, prindërve, bashkëshortit dhe fëmijëve të mi që me durim e përkushtim më kanë kuptuar, nxitur, ndihmuar e më kanë ndenjur pranë në ditët e gjata të punës për përfundimin e kësaj teme.

Përmbajtja

1. Hyrje	16
1.1 Arsyet e studimit	16
1.2 Qëllimi dhe objektivat e studimit.....	17
1.3 Fusha e studimit	18
1.4 Kufizimet e studimit	18
1.5 Struktura e punimit	20
2. Pasuria e paluajtshme dhe metodat e vlerësimi të saj	22
2.1 Pasuria e paluajtshme.....	22
2.1.1 Pasuria e paluajtshme dhe funksionet e saj.....	22
2.1.2 Klasifikimi i pasurive të paluajtshme	23
2.1.3 Vlera e tregut të pasurive të paluajtshme	25
2.2 Metodatat e vlerësimit të pasurive të paluajtshme.....	26
2.2.1 Metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë	26
2.2.2 Metoda e investimit.....	26
2.2.3 Metoda e fitimit	27
2.2.4 Metoda e zhvillimit	27
2.2.5 Metoda e kostos	27
2.3 Krahasimi i metodave të vlerësimit	29
2.4 Metoda e investimit në përcaktimin e vlerës së tregut.....	29
2.4.1 Përcaktimi i të ardhurës	30
2.4.2 Përqindja e kapitalizimit (Yield).....	32

2.4.3	Konkluzione	32
3.	Faktorët që ndikojnë vlerën e pasurive të paluajtshme	34
3.1	Faktorët e tregut	34
3.2	Faktorët e pronës	35
3.2.1	Faktorët e ndërtesës që ndikojnë pronën	35
3.3	Natyra e zhvleftësimit	36
3.4	Format e zhvleftësimit	37
3.4.1	Zhvleftësimi i truallit	37
3.4.2	Zhvleftësimi i ndërtesës	38
3.4.3	Dallimet midis dëmtimeve fizike dhe vjetërimit	40
3.4.4	Zhvleftësimi i kurueshëm dhe i pakurueshëm	42
3.4.5	Zhvleftësimi i interesit në qera	43
3.5	Ndarja e vlerës midis truallit dhe ndërtesës	44
3.6	Cilësia, performanca e ndërtesës dhe zhvleftësimi	47
3.7	Jeta e dobishme e një ndërtese	48
3.8	Kostot e ciklit të jetës	51
3.9	Konkluzione	54
4.	Përzgjedhja dhe përshkrimi i objektit të studimit	55
4.1	Përzgjedhja e objektit të studimit	55
4.2	Përshkrim i qendrave të biznesit të marra në studim	57
4.2.1	Qendra e biznesit “European Trade Center (ETC)”	60
4.2.2	Qendra e biznesit “ABA Business Center”	63
4.2.3	Qendra e biznesit “Kullat binjake (Twin tower)”	66
4.2.4	Qendra e biznesit “Drini Tower”	68
4.2.5	Qendra e biznesit “Sky Tower”	71

4.2.6	Qendra e biznesit “VEVE Center”	73
4.2.7	Qendra e biznesit “ EGT Tower”	76
4.2.8	Qendra e biznesit “ GKAM”	79
4.2.9	Qendra e biznesit “ Volkswagen”	81
4.2.10	Qendra e biznesit “ Tirana Tower”	85
4.2.11	Qendra e biznesit “ Gjergji Center”	88
4.2.12	Qendra e biznesit “ AK Center”	91
5.	Metodologjia e përdorur në studim.....	95
5.1	Materialet në studim	95
5.2	Marrja e informacionit	95
5.3	Metodat e analizës së informacionit	96
5.3.1	Metoda e analizës së drejtpërdrejtë.....	96
5.3.2	Metoda e analizës së tërthortë.....	98
5.3.3	.Modeli hedonik i çmimit (Hedonic price model)	99
5.3.4	Metoda e ponderimit	100
5.4	Konkluzione.....	101
6.	Përgatitja e të dhënave.	102
6.1	Përshkrim i metodikës dhe qëllimit të marrjes së informacionit	102
6.2	Analiza e informacionit të grumbulluar dhe përgatitja e të dhënave	103
6.3	Ndërtimi i modelit të regresionit të shumëfishtë.....	112
6.3.1	Variablat dhe ekuacioni i regresionit të shumëfishtë.....	112
6.3.2	Vlerësimi dhe interpretimi i modelit të regresionit të shumëfishtë....	113
6.3.3	Përcaktimi i peshës së cdo cilësie në vlerën e tregut	114
6.3.3.1	“Beta weight”	114
6.3.3.2	Peshat relative.....	115
7.	Rezultatet e studimit të ndikimit të faktorëve teknikë në vlerën e tregut	116

7.1	Përcaktimi i ndikimit të moshës në vlerën e tregut.....	116
7.2	Përcaktimi i ndikimit të cilësisë së ndërtesës në vlerën e tregut.....	122
7.3	Përcaktimi i ndikimit të cilësive të ndërtesës në vlerën e tregut	125
7.4	Përcaktimi i renditjes së cilësive sipas rëndësisë së tyre.....	131
7.5	Përcaktimi i peshës së pjesëmarrjes së cilësive të ndërtesës.....	134
8.	Përfundime.....	136
9.	Rekomandime	138
10.	Bibliografia	140

Lista e tabelave

Tabela 2.1	Vlera orientuese të kostove të riparimeve si përqindje e qerasë bruto	31
Tabela 6.1	Vlerat e qerave të tregut për periudhat 2010-2012	104
Tabela 6.2	Largësitë e qendrave të biznesit nga qendra e qytetit	105
Tabela 6.3	Vendndodhja e qendrave të biznesit sipas Zonave Kadastrale	106
Tabela 6.4	Vlerësimi i vendndodhjes së pronave	107
Tabela 6.5	Mosha e ndërtesave të studiuara	108
Tabela 6.6	Vlerësimi i cilësisë së ndërtesave.....	109
Tabela 6.7	Klasifikimi i komponentëve të cilësisë sipas intervistave	110
Tabela 6.8	Vlerësimi i komponentëve përbërës të cilësisë së ndërtesës (cilësive).....	111
Tabela 7.1	Rënia vjetore e qerasë sipas grupmoshave.....	118
Tabela 7.2	Statistika përshkruese për qeranë dhe moshën.....	119
Tabela 7.3	Lidhja midis qerasë, moshës dhe cilësisë së ndërtesës	122
Tabela 7.4	Statistika përshkruese për konfigurimin dhe specifikimet e brendshme	131
Tabela 7.5	Statistika përshkruese për specifikimet e jashtme dhe parkimin	132
Tabela 7.6	Statistika përshkruese për prishjet fizike dhe vendndodhjen	132
Tabela 7.7	Vlera e “Beta weight” për cilësitë e ndërtesës	133
Tabela 7.8	Vlera e “Beta weight” për cilësitë e ndërtesës dhe vendndodhjen....	133
Tabela 7.9	Renditja e cilësive sipas “Beta weight”	134
Tabela 7.10	Renditja e cilësive dhe vendndodhjes sipas “Beta weight”	134

Tabela 7.11 Matrica e korelacionit të cilësive dhe qerasë	134
Tabela 7.12 Peshat e cilësive	135
Tabela 7.13 Peshat e cilesive dhe vendndodhjes	135

Lista e figurave

Figura 2.1	Klasifikimi i pasurive të paluajtshme.	25
Figura 3.1	Zhvleftësimi dhe format e tij	40
Figura 3.2	Ndryshimi i modelit të shkatërrimit fizik dhe vjetërimit.....	41
Figura 3.3	Amortizimi dhe format e tij.....	42
Figura 3.4	Paraqitje skematike e ndryshimit të vlerës së truallit dhe ndërtesës në Vite.....	46
Figura 3.5	Amortizimi i pasurisë dhe koha.....	49
Figura 3.6	Ndarja e fazave të ndryshme të LCC.....	52
Figura 3.7	Fazat e jetës së një ndërtese	53
Figura 4.1	Pozicioni i vendndodhjes së pronave të studiuara.....	59
Figura 4.2	Pozicioni i vendndodhjes së European Trade Center.....	60
Figura 4.3	Pamje e ambienteve të jashtme dhe të brendshme të European Trade Center	61
Figura 4.4	Planimetri kati e European Trade Center.....	62
Figura 4.5	Pozicioni i vendndodhjes së "ABA Business Center".....	63
Figura 4.6	Planimetri e katit tip të "ABA Business Center"	64
Figura 4.7	Pamje e ambienteve të jashtme dhe të brendshme të "ABA Business Center"	65
Figura 4.8	Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit "Kullat binjake"	66
Figura 4.9	Pamje e ambienteve të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit "Kullat binjake"	67
Figura 4.10	Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit " Torre Drini"	68

Figura 4.11 Pamje e ambienteve të jashtme të qendrës së biznesit " Torre Drini"	69
Figura 4.12 Planimetri e katit tip të zyrave të qendrës së biznesit "Torre Drini"	70
Figura 4.13 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ Sky Tower”	71
Figura 4.14 Pamje të brendshme dhe të jashtme të qendrës së biznesit “ Sky Tower”	72
Figura 4.15 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ Veve Center”	73
Figura 4.16 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “ VEVE Center”	74
Figura 4.17 Pamje e ambienteve të përbashkëta të qendrës së biznesit “ VEVE Center”	75
Figura 4.18 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ EGT Tower”	76
Figura 4.19 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “ EGT Tower”	77
Figura 4.20 Pamje e ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit “ EGT Tower”	78
Figura 4.21 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ GKAM”	79.
Figura 4.22 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “ GKAM ”	80
Figura 4.23 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ Volkswagen”	81
Figura 4.24 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “ Volkswagen”	82
Figura 4.25 Pamje e ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit “ Volkswagen”	83
Figura 4.26 Planimetri e katit të parë të qendrës së biznesit “ Volkswagen”	84.

Figura 4.27 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ Tirana Tower”...	85.
Figura 4.28 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “ Tirana Tower”	86
Figura 4.29 Pamje të ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit “ Tirana Tower”	87
Figura 4.30 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ Gjergji Tower”...	88
Figura 4.31 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “ Gjergji Tower”	89
Figura 4.32 Pamje të brendshme dhe planimetri e katit tip të qendrës së biznesit " Gjergji Center "	90
Figura 4.33 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ AK”	91
Figura 4.34 Pamje të jashtme të qendrës së biznesit “ AK”	92
Figura 4.35 Pamje të ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit “ AK”	93
Figura 4.36 Planimetri e qendrës së biznesit “ AK”	94
Figura 7.1 Analiza e regresionit për modelin qera-moshë.....	121
Figura 7.2 Rezultatet e analizës së regresionit për modelin qera-moshë-cilësi.....	123
Figura 7.3 Rezultatet e analizës regressive qera-cilësi.....	124
Figura 7.4 Analiza e regresionit për modelin qera - cilësitë e ndërtesave.....	128.
Figura 7.5 Rezultatet e analizës regressive për modelin qera-vendndodhje-cilësitë e ndërtesave.....	129

Lista e grafikëve

Grafiku 4.1	Ndërtesat sipas llojit të tyre	56
Grafiku 4.2	Shpërndarja (në %) e ndërtesave sipas llojit të tyre	56
Grafiku 7.1	Frekuenca e qerave të vrojtuar.....	120
Grafiku 7.2	Frekuenca e moshave të ndërtesave të studiuara.....	120
Grafiku 7.3	Grafiku i vlerave të qerave të vrojtuar, qerave të parashikuara sipas modelit të regresionit dhe shmangieve të vlerave të vrojtuar dhe parashikuara (Modeli qera-cilësi).....	125
Grafiku 7.4	Grafiku i vlerave të qerave të vrojtuar dhe qerave të parashikuara sipas modelit të regresionit (Modeli qera-vendndodhje-cilësitë e ndërtesës).....	130
Grafiku 7.5	Grafiku i vlerave të qerave të vrojtuar, qerave të parashikuara sipas modelit të regresionit dhe shmangieve të vlerave të vrojtuar dhe parashikuara (Modeli qera-vendndodhje-cilësitë e ndërtesës).....	130

Lista e shtojcave

1. Shtijca 1 (Pyetësori).....	144
--------------------------------	-----

1. Hyrje

1.1 Arsyet e studimit

Pasuria e paluajtshme, *toka dhe ndërtesa*, përbën një ndër pasuritë më me vlerë për cdo shtet dhe çdo individ. Ajo përfaqëson njëkohësisht dhe një ndër fushat më atraktive të investimeve. Për një investitor potencial pasuria e paluajtshme është atraktive së *pari* sepse ajo ofron shtim të kapitalit në terma afatgjatë dhe së *dyti* sepse pasuria e paluajtshme është një barrierë e mirë ndaj inflacionit. Por kalimi i viteve shoqërohet gjithashtu dhe me amortizimin e ndërtesës, i cili është pengesë e rritjes së vlerës së qerasë dhe vlerës së shitjes në terma afatgjatë.

Ndryshimet ekonomike dhe teknologjike pashmangshmërisht çojnë në zhvleftësim të pronës. Nëse jeta e dobishme e një ndërtese bëhet më e shkurtër si rezultat i zhvleftësimit, pa dyshim kjo ndikon si në vlerën e pronës ashtu dhe në menaxhimin e saj.

Tregu i pasurisë së paluajtshme në Shqipëri është një treg relativisht i ri me zanafillë fillim vitet '90, vite që shënuan ndryshime rrënjësore politike, ekonomike dhe sociale. Me shndërrimin e pasurisë së paluajtshme në mall të tregtueshëm lindi dhe nevoja e vlerësimit të saj. Gjatë këtyre 20 viteve krahas lindjes, konfigurimit dhe fuqizimit të tregut të pasurive të paluajtshme është rritur numri i vlerësuesve, por njëkohësisht është shtuar dhe gama e qëllimeve për të cilat kryhen vlerësimet.

Në mungesë të Standarteve Shqiptare të vlerësimit të pasurive të paluajtshme vlerësuesit shqiptarë bazohen në Standartet Europiane të Vlerësimit (EVS) dhe Standartet Ndërkombëtare të Vlerësimit (IVS).

Vlerësimi është arti i dhënies së gjykimit mbi vlerën që një pasuri e paluajtshme do të kishte nëse do të dilte në treg për t’u shitur. Tregu prodhon çmime, por çdo pronë zotëron një set unik karakteristikash, kështu që vlerësimi duhet të jetë proces i analizimit dhe interpretimit të transaksioneve të tjera të kryera në treg nën optikën e karakteristikave që çdo pronë zotëron. Janë të njohura dhe të pranueshme diferencat në vlerat e raportuara nga vlerësues të ndryshëm për të njëjtën pronë në një moment të dhënë kohe dhe për të njëjtin qëllim vlerësimi, pikërisht sepse çdo vlerësues ka “hapësirën” dhe mënyrën e vet të analizave dhe interpretimeve. Kjo “hapësirë” vjen si rezultat i faktit se standartet ndërkombëtare dhe europiane të vlerësimit të pasurive të paluajtshme në të cilat bazohen vlerësimet tona, japin standartet që duhen zbatuar dhe metodat që duhen përdorur në vlerësimin e pronave, por nuk thonë asgjë për metodologjitë.

Ka paqartësi në tregun e pronës nëse çmimi që paguhet për pronat investim reflekton tërë problemet e mundshme të amortizimit të ndërtesës. Metodot tradicionale të vlerësimit të pasurive të paluajtshme nuk përfshijnë zbritjen që duhet bërë për ndikimin e amortizimit në mënyrë të përcaktuar. Tregu i vlerësimeve dëshmon se në vlerësimet tona ose nuk i kushtohet shumë vëmendje faktorëve të ndërtesës, ose këto faktorë edhe kur konsiderohen trajtohen ndryshe nga vlerësues të ndryshëm dhe kjo është një ndër arësyet pse ka diferenca në vlerat e tregut të raportuara nga vlerësues të ndryshëm për të njëjtën pronë e për të njëjtin qëllim.

1.2 Qëllimi dhe objektivat e studimit

Qëllimi i temës së doktoraturës është të japë një metodologji të përfshirjes së faktorëve teknikë, faktorëve të ndërtesës, në procesin e përcaktimit të vlerës së tregut të pasurive të paluajtshme në kushtet konkrete të këtij tregu në Shqipëri

Objektivat specifike të këtij studimi janë:

- a- Të tregojë si ndikon mosha e ndërtesës në vlerën e tregut
- b- Të tregojë cilët janë faktorët teknikë të pronave që ndikojnë vlerën e tregut

- c- Të ekzaminojë si ndikojnë faktorët teknike në vlerën e tregut
- d- Të tregojë rrugët e përfshirjes së faktorëve teknikë, faktorëve të ndërtesës, në procesin e përcaktimit të vlerës.

Thelbi i studimit është t'i adresohet çështjeve dhe problemeve të mësipërme, duke u fokusuar kryesisht në lidhjen që ekziston midis cilësisë së ndërtesave, si tregues i faktorëve teknikë, dhe vlerave të tregut të pronave komerciale në tregun shqiptar, specifikisht në qytetin e Tiranës.

1.3 Fusha e studimit

Qyteti i Tiranës, kryeqyteti i Shqipërisë ka një sipërfaqe prej 42 km², një popullsi prej 765000 banorë.

Qyteti i Tiranës është qyteti më i madh i Shqipërisë dhe qendra më e madhe ekonomike, administrative, politike, industriale, mediale, akademike, sociale dhe kulturore e vendit. Tirana ndodhet vetëm 17 km larg Aeroportit “Nënë Tereza”, i vetmi aeroport ndërkombëtar në Shqipëri, hyrja më e rëndësishme lidhëse ndërmjet Shqipërisë dhe pjesës tjetër të botës.

Edhe në sektorin e pasurive të paluajtshme qyteti i Tiranës është më i rëndësishmi. Përveç se ky qytet ka numrin më të madh të ndërtimeve, ka ndërtesat më të mëdha dhe më cilësoret në vend. Tregu imobiliar në qytetin e Tiranës është një treg i konsoliduar e i stabilizuar tashmë.

Për arsyet e mësipërme objektet e studimit në këtë punim ishin qendrat e biznesit në qytetin e Tiranës.

1.4 Kufizimet e studimit

Pavarësisht sa ambicioz është një studim është e pamundur që në një studim të jepen të gjitha përgjigjet e pyetjeve që shtrohen. Edhe ky punim nuk përbën përjashtim.

Gjatë kohës së kryerjes së këtij punimi jam ndeshur në disa kufizime, të cilat i kam renditur si më poshtë:

- 1- Në studim u përfshinë një numër i kufizuar pronash, pasi i tillë është dhe vetë tregu i qendrave të biznesit.
- 2- Sigurimi i vlerave reale të qerave të tregut është zakonisht i ndërlikuar dhe paraqet probleme pasi transaksionet janë të fshehta. Shpesh vlerat e siguruara nuk janë reale pasi ka dhe kontrata të lidhura mes miqsh e shokësh, disa qera janë qera fiskale, etj.
- 3- Studimi u kufizua vetëm në qytetin e Tiranës për mungesë të qendrave të biznesit në qytetet e tjera dhe kjo gjë kufizon deri diku përdorimin e konkluzioneve për qytetet e tjera, pasi konkluzionet nuk janë tipike për të gjithë teritorin ose së paku duhen vërtetuar.
- 4- Përcaktimi i ndikimit të faktorëve teknikë është bërë duke konsideruar të njëjtë pjesëmarrjen e truallit në vlerën e tregut, ndërkohë që pesha e ndikimit të vendndodhjes u morr në konsideratë sipas pozicioneve të vendndodhjes. Klasifikimi i bërë për vendndodhjen bie ndesh me vlerat e trojeve sipas hartës së vlerave të tokës, e miratuar me Vendimin e KM Nr.187 datë 6.3.2013, por është më afër perceptimeve të tregut në lidhje me vendndodhjen.
- 5- Përfundimet e këtij punimi janë bazuar në studimin e pronave me një shtrirje të kufizuar moshe, 4-14 vjecare, prandaj mendoj se ato duhen kontrolluar dhe përditësuar, pasi mund të ndryshojnë me ndryshimin e diapazonit të moshës.

Kufizimet gjithsesi nuk ndikojnë dukshëm rezultatet e studimit, pasi është bërë kujdes si në studimin e tregut ashtu edhe në trajtimin e informacionit duke shfrytëzuar jo vetëm eksperiencën personale 18 vjecare në fushën e vlerësimit të pasurive të paluajtshme, por dhe përvojën e disa prej vlerësuesve më aktivë në Shqipëri.

Për këtë arsye gjetjet, përfundimet dhe rekomandimet që rrjedhin nga ky studim jo vetëm që mund të përdoren nga vlerësuesit shqiptarë, por do të ndihmonin në ngushtimin e diferencave në vlerat që vlerësues të ndryshëm mund të japin.

1.5 Struktura e punimit

Punimi përbëhet nga shtatë kapituj.

Në kapitullin e parë pasi shpjegohen arsyet e përzgjedhjes së temës, përcaktohen qëllimi dhe objektivat e studimit. Në këtë kapitull zë vend dhe përshkrimi i fushës së studimit. Kapitulli mbyllet me cilësimin e kufizimeve të këtij studimi.

Në kapitullin e dytë bëhet një përshkrim teorik i metodave që përdoren për përcaktimin e vlerës së tregut të pasurive të paluajtshme. Metoda e investimit, si metoda e përcaktimit të vlerës së pronave-investim, që përbëjnë dhe objektin e këtij studimi, është përshkruar në mënyrë më të detajuar.

Edhe në kapitullin e tretë vazhdohet me përshkrime teorike, por këtë rradhë të faktorëve që ndikojnë vlerën e pasurive të paluajtshme. Në këtë kapitull analizohen ato ç`ka literatura ofron në lidhje me zhvleftësimin e pronave, amortizimin dhe vjetërimin, jetën ekonomike të ndërtesave dhe kostot e ciklit të jetës.

Në kapitullin e katërt pasi shpjegohen arsyet e përzgjedhjes së objektit të studimit bëhet një përshkrim i detajuar i tij.

Kapitulli i pestë i takon metodologjisë së përdorur në studim. Në këtë kapitull tregohen cilat janë materialet për studim dhe si janë siguruar ato. Në këtë kapitull gjithashtu përshkruhen metodat e analizimit të informacionit: metoda e analizës së drejtpërdrejtë, metoda e analizës së tërthortë, metoda e modelit hedonik të çmimit dhe metoda e ponderimit.

Në kapitullin e gjashtë bëhet përgatitja e të dhënave, të grumbulluara sipas metodikës së përshkruar në kapitullin e pestë.

Tema e Doktoraturës:

“Studim i ndikimit të faktorëve teknike në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme”

Në kapitullin e shtatë bëhet analizimi i të dhënave dhe jepen rezultatet e këtij studimi. Qeraja e tregut të objektit të studimit analizohet në varësi të moshës, cilësisë, cilesive dhe vendndodhjes.

Në fund jepen përfundimet e studimit dhe rekomandimet përkatëse. Në këto të fundit përfshihen dhe rekomandimet për punën e mëtejshme.

2. Pasuria e paluajtshme dhe metodat e vlerësimit të saj

2.1 Pasuria e paluajtshme

2.1.1 Pasuria e paluajtshme dhe funksionet e saj

Pasuri është gjithçka që mund të zotërohet. Pasuria e paluajtshme përkufizohet si toka dhe të gjitha përmirësimet natyrale dhe njerëzore permanente që lidhen me të, duke përfshirë ajrin dhe të drejtën e mineraleve. Të zotërosh një pasuri të paluajtshme do të thotë jo vetëm të zotërosh pronën fizike, por njëkohësisht të fitosh disa të drejta të caktuara legale për vazhdimësinë e përdorimit paqësor të saj dhe rishpërndarjen [1].

Sende të paluajtshme prej natyre janë toka, burimet e rrjedhjet e ujrave, drurët e të gjitha llojeve që janë të lidhura me tokën, ndërtesat si dhe ndërtimet notuese të lidhura me tokën. Sendet të paluajtshme prej destinimit konsiderohen të gjithë ato sende që janë trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën. Kur ne fitojmë një pasuri të paluajtshme gjithashtu fitojmë një paketë të drejtash mbi pasurinë. Këto të drejta janë e drejta e përdorimit, e drejta e posedimit, kontrollit, gëzimit, rregullimit dhe e përjashtimit, duke përfshirë të drejtën e kalimit të pronës me vullnet dhe këto të drejta ndryshojnë përkufizimin e sendeve të paluajtshme në pronë të paluajtshme [1].

Pasuria e paluajtshme përbën një ndër pasuritë më të vlefshme për çdo individ, shoqëri dhe shtet. Pasuritë e paluajtshme kanë funksione të ndryshme, madje e njëjta pasuri mund të ofrojë disa funksione referuar përdorimeve të saj. Funksioni kryesor i pronës është funksioni jetësor i strehimit, por ajo shihet nga ekonomistët

edhe si një faktor prodhimi. Si faktor prodhimi prona siguron hapësirat ku zhvillohet aktiviteti ekonomik dhe realizohet prodhimi. Pasuria e paluajtshme ose prona përbën një klasë asetesh që e gjejmë rëndom në bilancet e kompanive ose portofolet e investimeve, madje përbën pjesën kryesore të vlerës së aseteve [2] [3].

Pasuria e paluajtshme mund të përdoret nga vetë pronari ose mund të jepet me qera. Në rastin e dytë prona shihet si një formë investimi. Pasuria e paluajtshme përbën tipin kryesor të investimit për individët dhe institucionet financiare [3].

2.1.2 Klasifikimi i pasurive të paluajtshme

Pasuritë e paluajtshme janë të shumëllojshme. Çdo pronë është unike në termat e vendndodhjes, llojit, përmasave, gjendjes fizike të saj, etj. Pasuritë e paluajtshme mund të klasifikohen duke u bazuar në kritere të ndryshme, p.sh pronësia, përdorimi, madhësia, etj.

Vlera e një prone varet nga dobishmëria që ajo ofron dhe kjo e fundit lidhet para së gjithash me funksionin që prona kryen, prandaj dhe klasifikimi kryesor për të identifikuar dhe grupuar pasuritë e paluajtshme bëhet duke u nisur nga përdorimet e tyre (Figura 2.1). Dy kategoritë kryesore të përdorura për të klasifikuar pasuritë e paluajtshme janë: **pronat rezidenciale dhe pronat jorezidenciale**.

Pronat rezidenciale janë të gjitha pronat që përdoren ose janë të përshtatshme për t'u përdorur si rezidenca. Këto prona sigurojnë strehim për individët dhe/ose familjet. Këto mund të jenë prona për një familje të vetme (shtëpitë, vilat), ose për disa familje (apartamentet) [4].

Pronat jorezidenciale ndahen në vetvete në disa nënkategori:

Pronat komerciale përfshijnë zyrat dhe hapësirat për shitje me pakicë (dyqanet). Të dy llojet e pronave i gjejmë ose si njësi individuale, ose të grupuara në të ashtuquajturat Qendër Biznesi dhe Qendër Tregtare.

Jo rrallë mund të gjejmë dhe kombinim të dy ose më shumë llojeve të pronave në një ndërtesë të vetme, ku mund të ketë pjesë komerciale dhe pjesë rezidenciale, duke i dhënë ndërtesës karakter multifunksional. Është tipar dallues i ndërtimeve të reja të pas viteve `90 në Shqipëri kombinimi i kateve të para njësi shërbimi dhe tregtimi me katet e sipërme apartamente banimi

Pronat industriale janë ndërtime të përdorura për industrinë e lehtë dhe industrinë e rëndë, si dhe hapësirat që shfrytëzohen si magazina. Karakteristikë e këtyre pronave është fakti se ato përshtaten me shumë vështirësi ose aspak për përdorime të tjera.

Hotelet dhe motelet ndryshojnë në varësi të madhësisë dhe lehtësirave që kanë në dispozicion. Ato mund të ndodhen pranë autostradave, pranë objekteve dhe zonave turistike. Në këto prona mund të ofrohen dhe shërbime të tjera, si: pishina, restorante, fusha golfi, etj.

Pasuritë për shlodhje dhe argëtim përfshijnë ndërtime me përdorime tepër të specializuara, si : shtëpi pushimi, komplekse sportive, etj.

Pronat institucionale janë prona që përdoren nga institucione të veçanta, si p.sh, agjensitë qeveritare, shkolla, spitale, etj. Zakonisht ato janë të projektuara për një qëllim specifik dhe nuk mund të përshtaten lehtësisht për përdorime të tjera. Këto të fundit janë kryesisht pronat shtetërore.



Figura 2.1 Klasifikimi i pasurive të paluajtshme

2.1.3 Vlera e tregut e pasurive të paluajtshme

Rezultati final i procesit të vlerësimit të pasurive të paluajtshme është përcaktimi i vlerës. Lloji dhe tipi i vlerës përcaktohet nga qëllimi për të cilin kërkohet vlerësimi, ndërsa ky i fundit përcaktohet në varësi të kërkesave të klientit [5].

Fjala “Vlerë” ka kuptime të shumta. Ajo mund të përdoret për të shprehur dobi, shërbim, vlerë në shoqëri, çmim, sasi parash për të cilat diçka mund të shkëmbehet, etj. E parë në këndvështrimin e vlerësimit të një pasurie të paluajtshme, fjala vlerë ka kuptimin e një sasive parash për të cilat prona do të shkëmbehej në treg [6]. Kur një vlerësues përdor fjalën “Vlerë”, ai nënkupton “Vlerë tregu”, e cila mund të përkufizohet si **“sasia e parave që mund të merret nga një person ose persona të gatshëm dhe në gjendje të blejnë një artikull, kur ky i fundit është ofruar për shitje nga një shitës i vullnetshëm”** [7].

Vlerësuesit tanë në praktikën e punës së tyre të përditshme bazohen në Standartet Europiane (EVS) dhe Standartet Ndërkombëtare (IVS) të Vlerësimit të Pasurive të Paluajtshme në mungesë të Standarteve Shqiptare të vlerësimit. Vlera e tregut si vlerë e bazuar në treg, përkufizohet si: **“... shuma e vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbejë në datën e vlerësimit, midis një shitësi të vullnetshëm dhe një blerësi të vullnetshëm, në një transaksion normal, pas një marketingu të përshtatshëm ku palët kanë vepruar secili në mënyrë të mirëinformuar, të kujdesshme dhe pa detyrim”** [8], [9].

2.2 Metodat e vlerësimit të pasurive të paluajtshme

Pasuritë e paluajtshme janë të shumëllojshme. Të shumëllojshme janë gjithashtu edhe qëllimet për të cilat kërkohen vlerësimet e tyre. Ka disa metoda që përdoren për vlerësimin e pronave. Metodat tradicionale përfshijnë: metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë, metoda e investimit, metoda e fitimit, metoda e zhvillimit dhe metoda e kostos [10], [7], [11].

2.2.1 Metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë

Metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë përdoret për vlerësimin e të gjitha pronave që kanë treg, treg shitjeje ose treg dhënieje me qera.

Kjo metodë funksionon në bazë të krahasueshmerisë dhe përcakton kryerjen e vlerësimit nëpërmjet krahasimit direkt të pronës objekt vlerësimi me pronë të tjera të ngjashme të cilat janë shitur ose dhënë me qera, pra kanë qenë objekt i tregut në të shkuarën. Duke përdorur evidencat e këtyre transaksioneve përcaktohet vlera e pronës, objekt vlerësimi [7]. Mund dhe duhet të bëhen përshtatje të çmimeve të informacionit për të reflektuar ndryshimet në termat e transaksioneve, ose karakteristikave legale, ekonomike apo fizike të pronave [12].

2.2.2. Metoda e investimit

Metoda e investimit përdoret për vlerësimin e pronave të cilat japin të ardhura të vazhdueshme dhe të cilat blerësi i blen duke i parë ato si investim. Metoda e

investimit përdoret për përcaktimin e vlerës kapitale të investimit në prone [10]. Ajo jep vlerën e tregut të shitjes të pronave që janë dhënë me qera ose që mund të jepen me qera.

Kjo metodë bazohet në parimin që e ardhura vjetore dhe vlera kapitale (vlera e shitjes) janë të lidhura njëra me tjetrën dhe se kur njohim të ardhurën që prona jep mund të gjejmë vlerën e shitjes së saj [7].

2.2.3 Metoda e fitimit

Kjo metodë përdoret për vlerësimin e të gjithë pronave brenda të cilave zhvillohet një biznes i caktuar dhe që nuk mund të vlerësohen me metodat e tjera pasi ose për shkak të pozicionit monopol të tyre, ose për shkak se faktorët që kombinohen për një nivel të caktuar potencial biznesi janë të ndryshëm, të dhënat e tregut nuk janë të vlefshme [7].

Kjo metodë bazohet në supozimin se vlera e disa pronave është e lidhur me fitimin që mund të vijë nga përdorimi i tyre [10], [7].

2.2.4 Metoda e zhvillimit

Kjo metodë përdoret në situara zhvillimi për vlerësimin e pronave të cilat kanë potencial zhvillimi ose rrizhvillimi [10], [7].

Me metodën e zhvillimit vlerësohen prona të cilat transformohen nga një lloj në një lloj tjetër, kryesisht trojet e ndërtimit dhe shtëpitë e vjetra, të destinuara për t'u zhvilluar.

2.2.5 Metoda e kostos

Metoda e kostos përdoret për vlerësimin e atyre tipe pronash të cilat rrallë ndryshojnë pronarë, pra rrallë ose asnjëherë dalin në treg për t'u shitur, përveçse nëpërmjet shitjes së biznesit ose entitetit, pjesë e të cilave janë, për shkak të karakteristikave të veçanta që lidhen me natyrën e specializuar dhe projektin, konfigurimin e tyre, madhësinë, vendndodhjen, etj. dhe që për rrjedhojë kanë shumë pak ose aspak evidenca krahasueshmërie [7], [13].

Metoda e kostos përdoret për të përcaktuar sa do të ishte çmimi i tregut të një prone të tillë nëse tregu do të ekzistonte, duke e konsideruar pronën si njësi të pavarur në gjendjen dhe përdorimin aktual.

Sipas Standarteve Ndërkombëtare (IVS) dhe Standarteve Europiane (EVS) të vlerësimit të pasurive të paluajtshme, të gjitha metodat në fund të fundit konvergjojnë në tre metoda, metoda e krahasimit, metoda e investimit dhe metoda e kostos [8], [9].

Në mënyrë të përmbledhur:

Metoda e krahasimit jep një tregues të vlerës nëpërmjet krahasimit të pronës, objekt vlerësimi me prona të tjera të ngjashme për të cilat kemi informacion lidhur me vlerat e tregut të realizuara në transaksione të kohëve të fundit [12].

Metoda e investimit jep një tregues të vlerës nëpërmjet kthimit të fluksit të të ardhurave të pritshme në të ardhmen (nga prona) në një vlerë të vetme kapitale. Ndryshe kjo metodë njihet edhe si metoda e kapitalizimit të të ardhurave [12].

Metoda e Kostos jep një tregues të vlerës nëpërmjet aplikimit të parimit ekonomik që një blerës nuk do të paguante për një pronë më shumë sesa kosto për të siguruar një aset me dobishmëri të njëjtë, qoftë nëpërmjet blerjes apo ndërtimit [12].

Vlera e përcaktuar sipas metodës së krahasimit dhe metodës së investimit është Vlera e tregut, e cila përkufizohet si: “... **shuma e vlerësuar për të cilën një pronë 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 ku palët kanë vepruar secili në mënyrë të mirëinformuar, të kujdesshme dhe pa detyrim**” [8], [9].

Vlera e përcaktuar nëpërmjet metodës së kostos është vlera e kostos (Kosto e Zëvendësuar e Amortizimit), e cila përkufizohet si: “ **kostoja aktuale e zëvendësimit të një asemi me një aset modern ekuivalent duke bërë**

përshtatjet e duhura për amortizimin fizik, funksional dhe teknik” (EVS 2012) [8].

Metoda e kostos është një metodë alternative për të arritur tek vlera e tregut nëse ky i fundit nuk ekziston por supozohet se mund të ekzistojë.

2.3 Krahasoni i metodave të vlerësimit

Nga të tre metodat e sipërpërmendura metoda e kostos përjashtohet si metodë që mund të përdoret për përcaktimin e vlerës së tregut të pronave-investim, zyrave. Për këtë lloj prone ka të dhëna krahasimore të mjaftueshme nga tregu.

Nëse do të përdorej metoda e krahasimit për të përcaktuar vlerën e tregut do të na duhej të kishim informacion të plotë lidhur me vlerat e shitjeve të zyrave të ngjashme kohët e fundit. Nga studimi i tregut në vite dhe nga përvoja disavjecare e punës në vlerësimin e pasurive të paluajtshme më rezulton se zyrat më shumë se objekt shitblerjeje janë objekt i dhënies me qera. Për më tepër, qendrat e biznesit që janë marrë në studim ofrojnë vetëm ambiente me qera dhe nuk ofrojnë ambiente për shitje. Në këtë kontekst metoda që është përzgjedhur për të studiuar ndikimin e faktorëve teknikë në vlerën e tregut është metoda e investimit.

2.4 Metoda e investimit në përcaktimin e vlerës së tregut

Metoda e investimit bazohet në principin që qeraja (e ardhura vjetore nga pasuria) dhe vlera e pronës janë të lidhura njëra me tjetrën dhe ne jemi në gjendje të përcaktojmë vlerën e pasurisë në qoftë se njohim të ardhurën vjetore që jep ajo [7]. Kjo metodë përdoret për përcaktimin e vlerës së atyre pasurive të cilat japin një të ardhur vjetore dhe të cilat blerësi i blen si investim, pra me qëllimin për t'i dhënë me qera.

Metoda e investimit njihet dhe si metoda e kapitalizimit të së ardhurës, pasi jep vlerën e një pasurie e cila do të “prodhojë” në mënyrë të vazhdueshme në kohë

një të ardhur. Kjo e ardhur mund të jetë konstante për një periudhë kohe të caktuar, ose e ndryshueshme në kohë. Të kapitalizosh një të ardhur do të thotë të gjesh vlerën e tanishme (vlerën e një pasurie) të një serie të ardhurash të vazhdueshme në kohë (të ardhurat vjetore nga pasuria) [14].

Vlera kapitale e pronës (vlera e shitjes) llogaritet me formulën:

$$V = \frac{a}{i}$$

ku:

a= e ardhura nga prona (qeraja e pronës)

i= përqindja e kapitalizimit (yield-i)

2.4.1 Përcaktimi i të ardhurës

E ardhura që jep prona-investim është e ardhura në formën e qerasë. Qeraja përcaktohet nga të dhënat e tregut me metodën e krahasimit të drejtpërdrejtë. Vlera e qerasë që përdoret për vlerësim dhe që zëvendësohet në formulë është një vlerë neto. Kjo vlerë arrihet duke e zhveshur qeranë nga të gjitha shpenzimet në ngarkim të pronarit [3].

Shpenzimet në ngarkim të pronarit të cilat lidhen me operimin dhe mirëmbajtjen e një prone që prodhon të ardhura njihen si shpenzime operative. Në këtë grup shpenzimesh hyjnë shpenzimet për riparime, shpenzimet për sigurimin e pronës, pagesat e shërbimeve, kostot e menaxhimit, etj.

Riparimet. Përgjithësisht , sipas termave të kontratave të qerave, pronari e kalon përgjegjësinë e riparimeve tek qeramarrësi. Nëse pronari është përgjegjës ai kryesisht merr përsipër të merret me riparimet e jashtme apo riparimet strukturale. Kostot e riparimeve mund të llogariten, por ato edhe mund të vlerësohen si % e qerasë bruto [3].

Në tabelën 2.1 jepen vlera orientuese lidhur me vlerat e riparimeve të shprehura si % e qerasë bruto.

Tabela 2.1 Vlera orientuese të kostove të riparimeve si % e qerasë bruto [3]

	Riparimet e brendshme	Riparimet e jashtme
Zyrat	5%	10%
Dyqanet	5%	5%
Pronat rezidenciale	10%	30%

Sigurimi i pronës. Prona duhet të sigurohet kundrejt zjarrit apo dhe rreziqeve të tjera. Vlera e sigurimit të pronës bazohet në koston e ndërtimit. Premiumi i sigurimit të pronës afërsisht është 2.5 % e qerasë bruto [3].

Shpenzimet e zakonshme mujore si shpenzimet për pagesat e faturave të energjisë elektrike, ujit, gazit, telefonit, etj., përgjithësisht janë në ngarkim të qeramarrësit.

Shpenzimet për menaxhim janë prezente gjithmonë edhe nëse tërë detyrimet e tjera pronari i ka kaluar në ngarkim të qeramarrësit. Pronarit do t'i duhet të kontrollojë qeramarrësin, të mbledhë qeranë, të mbajë llogaritë etj. Nëse të gjitha këto punë pronari i bën vetë do të kishte kosto humbjeje kohe, por nëse do të punësonte dikë atëherë ky shpenzim do të llogaritej si një përqindje mbi qeranë.

Këto shpenzime mund të variojnë në varësi të pronës dhe madhësisë së saj. Ato variojnë 5% -10 % [3], [14], [11].

Sipas informacionit të marrë në disa prej qendrave të biznesit në Tiranë shpenzimet e menaxhimit janë mesatarisht 1-1.5 Eur/m² në muaj.

Nuk përfshihen në shpenzime operative shpenzime të tilla si ato për vendosjen e çative të reja, pagesat e kredive, tatimet mbi të ardhurat apo fitimin, pagesa që rrjedhin nga kreditë, etj.

2.4.2 Përqindja e kapitalizimit (yield)

Përqindja e kapitalizimit, përqindja e kthimit të vlerave nga e ardhmja në të tashmen, apo yield-i, lidhet me riskun e investimit dhe është tregues i nivelit të fitimit nga investimi, ose tregues i shpejtësisë me të cilën fitohen paratë.

Principet e përgjithëshme të yield-it janë: yield-i i lartë kërkohet për investime të rrezikshme në pronë dhe anasjelltas [7].

Prona përbën një investim afatgjatë, prandaj pjesa më e madhe e investitorëve të pronës janë të interesuar se çdo të ndodhë me investimin e tyre për një periudhë të gjatë kohe. Yield-i është norma e kthimit e cila shpreh të ardhurën si përqindje të kapitalit të shpenzuar (investuar) [7].

Ashtu sikurse qeraja e tregut është një vlerë që ndryshon me kalimin e kohës dhe ndryshon për të njëjtin lloj prone në varësi të vendndodhjes së saj, edhe përqindja e kapitalizimit gjithashtu është objekt i ndryshueshmërisë. Në kohë të ndryshme përqindja e kapitalizimit është e ndryshme dhe nga ana tjetër prona të të njëjtit lloj kanë përqindje të ndryshme kapitalizimi nëse ndodhen në vendndodhje të ndryshme.

2.4.3 Konkluzione

Vlera e një prone-investim, një pronë që është objekt i dhënies me qera, përcaktohet nëpërmjet metodës së investimit. Që metoda të funksionojë duhet të përcaktohen dy komponentet përbërës të vlerës sipas saj, qeraja dhe përqindja e kapitalizimit.

Qeraja përcaktohet nga kushtet e tregut dhe nga kushtet e pronës. Qeraja është funksion i tipareve dhe karakteristikave të pronës, por njëkohësisht edhe funksion i kushteve dhe gjendjes fizike të çdo prone. Varësia e qerasë nga kushtet dhe gjendja e pronës lidhet me shpenzimet që reduktojnë qeranë bruto.

Përqindja e kapitalizimit është funksion i tipit të pronës, vendndodhjes së saj dhe kushteve të tregut.

Nga sa më sipër rezulton se për të gjykuar lidhur me ndikimin e faktorëve teknike të pronës në vlerën e tregut të pronave-investim duhet të fokusohemi në ndikimin e këtyre faktorëve në vlerën e qerasë.

3. Faktorët që ndikojnë vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme

Vlera e një pasurie të paluajtshme, është një tregues i dyfishtë i shkallës së rrallshmërisë dhe dobishmërisë së saj. Sa më e rrallë dhe sa më e kërkuar të jetë një pronë aq më e madhe është vlera e saj. Pamjaftueshmëria rrit vlerën dhe në përgjithësi kur rritet mungesa rritet dhe vlera [7].

Vlera e një prone është funksion i ndryshueshëm në kohë. Në kohë të ndryshme raporti ofertë-kërkesë në tregun e pasurive të paluajtshme për një lloj të caktuar prone ndryshon dhe për rrjedhojë ndryshon edhe vlera për këtë lloj prone.

Pronat janë të shumëllojshme dhe njëkohësisht të shumëllojshëm janë dhe faktorët që ndikojnë vlerën e tregut të tyre. Ndër faktorët kryesorë që ndikojnë vlerën e pronës janë situata ndërkombëtare dhe kombëtare, ekonomia lokale dhe financat, politikat qeveritare, faktorët gjeografikë, faktori kohë dhe informacioni i disponueshëm në treg, karakteristikat fizike dhe kushtet e vetë pronës, etj. [3][7].

Të gjithë faktorët e sipërpërmendur do t'i grupoja në dy grupe të mëdha nisur dhe nga qëllimi për të cilin është kryer edhe ky studim: në faktorë të tregut dhe në faktorë të vetë pronës.

3.1 Faktorët e tregut

Situata ndërkombëtare ndikon në nivelin e besueshmërisë në treg në përgjithësi dhe në raste të veçanta edhe direkt në vlerat e tregut [3].

Situata kombëtare ndikon në besueshmërinë e investitorëve. Përveç ndikimit në mënyrën e të menduarit të investitorit situata ekonomike ndikon në sasinë e parave në qarkullim në një moment të caktuar kohor dhe në kostot e huave [3] [7].

Gjendja dhe tendenca e **ekonomisë lokale** janë të një rëndësie parësore. Çmimet e pronave do rriten në zona ku ekonomia lokale është në lulëzim dhe anasjelltas.

Politikat qeveritare janë shumë të rëndësishme për investitorët. Legjislacioni inkurajon ose dekurajon investitorët direkt ose indirekt nëpërmjet politikave fiskale ose monetare [3]. Në shumë raste qeveritë kanë dhënë një ndihmë direkte në formën e granteve për fermeret dhe grante përmirësimi të dhëna me qëllimin e inkurajimit të përmirësimit dhe modernizimit të pronave të vjetra rezidenciale [7].

Pozicioni i vendndodhjes është një ndër faktorët kryesorë që kushtëzon vlerën e një prone. Në **faktorët gjeografike** renditen lartësinë mbi nivelin e detit, topografinë, orientimin, kushtet klimaterike, etj.

3.2 Faktorët e pronës

Pronat kanë cilësi dhe karakteristika individuale, që i bëjnë ato jo vetëm të jenë të ndryshme, por shpesh të konsiderohen unike. Përmasat, planimetritë, mosha, etj., e mbi të gjitha kushtet e veta të secilës prej pronave janë specifike. Vlera e tregut është funksion i tërësisë së veçorive e karakteristikave që ato ofrojnë.

Për të gjykuar në lidhje me faktorët e pronës që ndikojnë vlerën e saj, së pari duhet të shohim vetë pronën dhe përbërjen e saj. Çdo pasuri e paluajtshme është unitet truall-ndërtesë. Secili prej këtyre dy elementeve ka ndikimin e vet në vlerën e tregut të pronës, prandaj është e domosdoshme të shihen të ndarë dhe kjo sepse ndërsa vlera e tokës tenton të rritet, ndërtesa amortizohet [3].

3.2.1 Faktorët e ndërtesës që ndikojnë vlerën e pronës

Vlera e një pasurie të paluajtshme është çmimi më i mundshëm që ne presim të realizohet në treg dhe janë forcat e tregut ato që në fund të fundit përcaktojnë

çmimin. Proçesi i vleresimit nuk është një proçes ekspertize, por çdo vlerësim është e nevojshme të udhëhiqet nga kushtet e pronës [4].

Tiparet dhe karakteristikat individuale të çdo prone janë të rëndësishme për përcaktimin e vlerës. Kështu në vlerë ndikojnë karakteristikat individuale të projektit që pëfshijnë detajet arkitektonike, hapësirat, funksionalitetin dhe adaptueshmërinë, stilin, etj. [3] [7]. Në vlerë ndikon dukshëm dhe potenciali që ofron prona për shtim, rinovim, ripërdorim apo rizhvillim [3].

Shërbimet që siguron prona, furnizimi me energji elektrike, ujë, gaz, prania e sistemit të aspirimit, ajrit të kondicionuar, telefonia, interneti, etj. me praninë ose mungesën e tyre influencojnë një blerës të mundshmëm, pasi kanë kosto [7].

Kushtet dhe gjendja e përgjithshme e pronës mund të influencojnë vlerën e saj pasi ndikojnë në vendimet e një blerësi të mundshëm [3] [7]. Nëse një pronë ndodhet në kushte të këqija mirëmbajtjeje dhe ka nevojë për riparime apo punime rinovimi, etj., ajo do të shitej më me vështirësi sesa një pronë në kushte të mira. Efekti i punimeve të riparimeve në vlerë mund të jetë i paparashikueshëm, por ajo që dihet me siguri është që një pronë në kushte të këqija do të ketë vlerë më të ulët se një pronë e mirëmbajtur [4].

Mosha e ndërtesës pa dyshim ka ndikimin e vet në vlerë, por jo domosdoshmërisht një pronë më e vjetër ka vlerë më të vogël, pasi ajo që ndikon më shumë është jeta ekonomike, e cila është më e shkurtër se jeta fizike [15]. Ndërtesat amortizohen e vjetërohen me kalimin e viteve, por disa amortizohen me shpejt se të tjerat, pasi amortizimi është funksion i moshës, por dhe i cilësive të ndërtesës [16].

3.3 Natyra e zhvleftësimit

Termi “zhvleftësim” është përdorur në kontekste të ndryshme në vlerësim dhe në raportimet financiare. Për disa është rënie në vlerë, në terma reale ose nominale; për të tjerë është tregues i procesit përmes së cilit kapaciteti i një asemi për të

përmbushur funksionet e dobishme gradualisht bie për shkaqe të dëmtimeve fizike apo për shkak të vjetërimit ekonomik apo teknologjik [17] [18].

Në standartet kombëtare të kontabilitetit zhvleftësimi përkufizohet si **“konstatimi kontabël i një pakësimi të pakthyeshëm të vlerës së një elementi të aktivitetit, që rezulton nga përdorimi, nga koha, nga ndryshimi i teknologjisë ose nga çdo gjë tjetër”** [19].

Zhvleftësimi mund të përkufizohet si humbje në dobishmëri e për pasojë në vlerë për çdo shkak [20]. Termi zhvleftësim në vlerësim është një humbje në vlerën reale ekzistuese të pronës.

Në kontekstin e pasurisë së paluajtshme-investim, zhvleftësimi i referohet humbjes së pasurisë financiare ose vlerës së investimit [21].

3.4 Format e zhvleftësimit

Pasuria e paluajtshme është unitet truall-ndërtesë dhe vlera e përdorimit ekzistues të një prone-investim mund të shihet si pjesëmarrje në të të këtyre dy komponentëve. Ndërsa vlera e truallit mund të ngrihet ose ulet në terma reale me kalimin e kohës si rezultat i një sërë faktorësh, vlera e ndërtesës duhet të zvogëlohet ose të zhvleftësohet në terma reale [22].

3.4.1 Zhvleftësimi i truallit

Në ndryshim nga ndërtesa që ka një jetëgjatësi të fundme, toka ekziston pafundësisht. Dobishmëria e truallit nuk varet nga konsumi apo nga procesi i zhvleftësimit fizik. Shkaqet e zhvleftësimit të truallit janë:

- a) ndryshimet në forcat e tregut të kërkesës dhe ofertës [18]. Këtu përfshihen niveli i përgjithshëm i aktivitetit ekonomik, niveli i përgjithshëm i aktivitetit në tregun e pronës, niveli specifik në fushën e tregut të pronës në konsideratë, aktiviteti lokal, etj. [22].
- b) ndryshimet në infrastrukturën ose mjedisin lokal [18].

3.4.2 Zhvleftësimi i ndërtesës

Humbja e vlerës së ndërtesës është funksion i dy proceseve negative të veçanta: shkatërrimit fizik dhe vjetërimit.

Dëmtimi fizik mund të përcaktohet si një prishje e materjaleve të ndërtesës si funksion i përdorimit dhe veprimit të elementeve të ndryshëm [16].

Vjetërimi në kontrast me prishjen e materjaleve, është një ulje e vlerës jo e lidhur drejtpërdrejtë me përdorimin, veprimin e elementeve apo kalimin e kohës. Vjetërimi mund të vijë papritmas si rezultat i avancimit të teknologjisë. Ajo vjen si rezultat i ndryshimeve që janë të huaja për ndërtesën në fjalë, të tilla si ndryshimi i perceptimeve të tregut mbi disa faktorë si cilësia dhe projekti [22]. Vjetërimi rezulton të vijë nga shkaqe që nuk kanë të bëjnë fare me pronën në studim [18].

Vjetërimi është një shkak i zhvleftësimit që përfaqëson një dëmtim të dëshirueshmërisë dhe dobisë shkaktuar nga ndërhyrjet e reja, ndryshimet në projekt, ndryshimet në procesin e prodhimit, ose faktorë të jashtëm që e bëjnë pronën më pak të dëshirueshme e më pak të vlefshme për një përdorim në vazhdimësi [23].

Format e vjetërimit të ndërtesës janë:

Vjetërim ekonomik. Një ndërtesë mund të vjetërohet ekonomikisht si pasojë e ndryshimit të “përdorimit më të mirë dhe më të lartë” të tokës. Kjo mund të jetë rezultat i ndryshimeve të kushteve të tregut ose mund të vijë si rezultat i ndryshimeve në politikat e planifikimit urban [18].

Vjetërimi funksional është produkt i progresit teknologjik që shkakton ndryshime në kërkesat e okupuesit lidhur me kushtet që ofron prona, ose që rezultojnë nga hyrja e produkteve të reja në ndërtim. Një ndërtesë mund të konsiderohet inefficente për shkak të planimetrisë jo të përshtatshme, ose për shkak se nuk ofron shërbimet apo kushtet bashkëkohore [18].

Vjetërimi estetik ose pamor, vjen si rezultat i daljes jashtë mode (kohe) të paraqitjes. [16]

Vjetërim mjedisor. Ndryshimet në karakteristikat e zonës e bëjnë ndërtesën të papërshtatshme për përdorimin e menduar fillimisht [18].

Vjetërimi legal. Futja e një ligji të ri apo standarteve të reja që kontrollojnë çështje të tilla si shëndeti dhe siguria, kontrolli i zjarrit, etj. mund ta bëjnë ndërtesën të vjetëruar.

Vjetërimi social, vjen si rezultat i rritjes së kërkesave të përdoruesve për një mjedis më të kontrolluar dhe për përmirësime të shërbimeve [16].

Vjetërimi legal dhe ai social mund të konsiderohen edhe si nëngrupe të vjetërimit funksional. Si pasojë është e mundur të identifikohen dy tipet kryesore të vjetërimit, vjetërimi funksional dhe estetik [16].

Në figurën 3.1 jepet një klasifikim i zhvleftësimit dhe formave të tij [24].

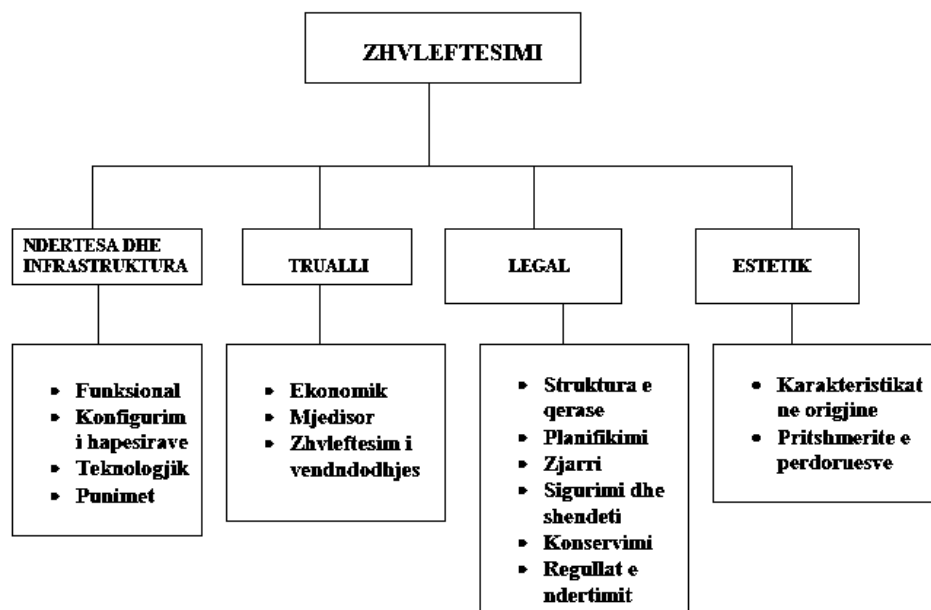


Figura 3.1 Zhvlehtësimi dhe format e tij

3.4.3 Dallimet midis dëmtimit fizik dhe vjetërimit

Niveli i dëmtimeve fizike mund të kontrollohet nga ana e pronarit të ndërtesës nëpërmjet zgjedhjes së llojit të materialeve dhe standartit të lartë të mirëmbajtjes. Proçesi i shkatërrimit fizik është i vazhdueshëm. Ritmet e shkatërrimit fizik normalisht mund të parashikohen me një saktësi të arsyeshme bazuar në të dhënat historike të jetës së ndërtesave dhe komponentëve përbërës të tyre [18].

Vjetërimi është rezultat i ndryshimeve që nuk lidhen me ndërtesën dhe si i tillë është më i pak i kontrollueshëm nga pronari. Proçesi i vjetërimit mund të godasë ndërtesën në intervale të parregullta kohe dhe mund të ndikojë ndërtesat pavarësisht moshës së tyre [18]. Vjetërimi nuk mund të parashikohet pasi është funksion i ndryshimeve të panjohura në të ardhmen.

Diferenca e dy modeleve të shkatërrimit fizik dhe vjetërimit tregohet në paraqitjen e mëposhtme skematike grafike (Figura 3.2) [25].

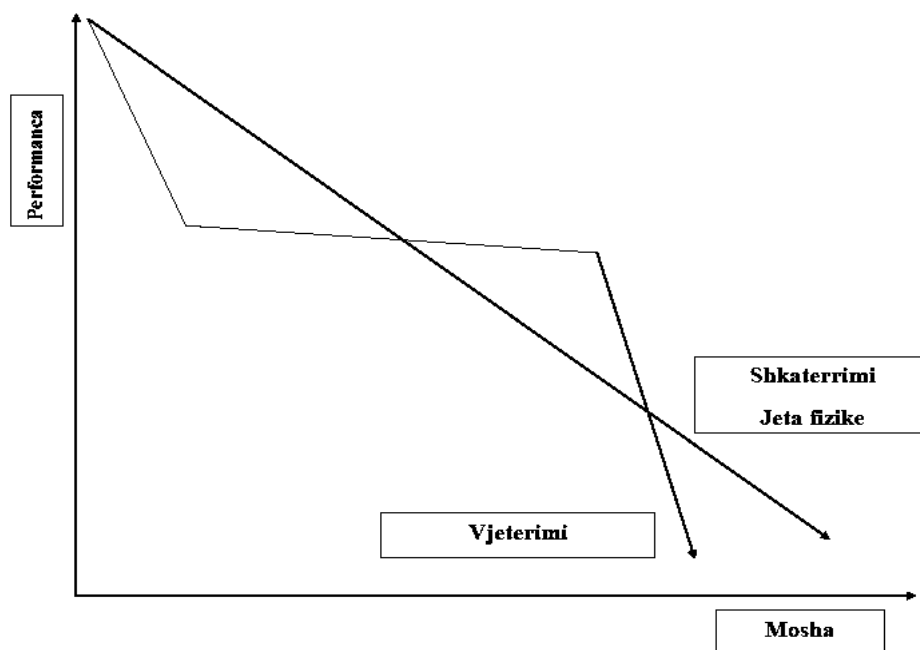


Figura 3.2. Ndryshimi i modelit të shkatërrimit fizik dhe vjetërimit

Zhvleftësimi në vlerën reale të përdorimit ekzistues të pronës-investim është rezultat i dy faktorëve, faktorëve të mbajtjes së pronës dhe faktorëve specifike të pronës.

Faktorët e mbajtjes së pronës lidhen me qeranë, qeramarrësin, termat e kontratave të cilat kufizojnë ose pengojnë investimin.

Nga ana tjetër faktorët e pronës ndikojnë zhvleftësimin pavarësisht nga faktorët e mbajtjes së saj [22].

Faktorët e pronës mund të ndahen në faktorë të truallit dhe faktorë të ndërtesës.

Në Figurën 3.3. jepet një tjetër klasifikim sipas burimit dhe formave të amortizimit dhe zhvleftësimit [26].

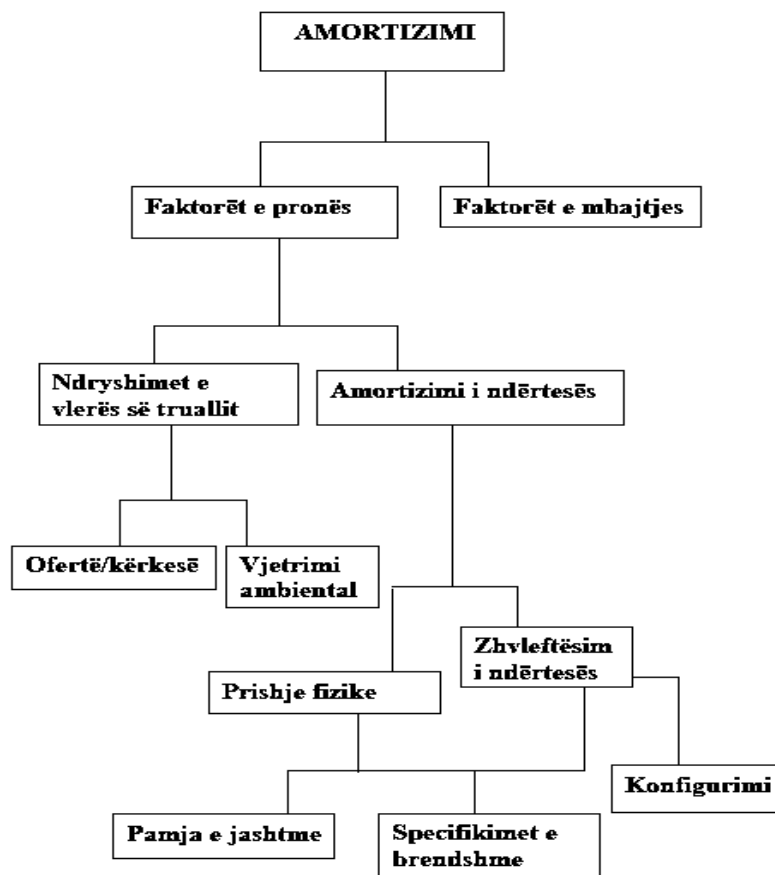


Figura 3.3 Amortizimi dhe format e tij

3.4.4 Zhvleftësimi i kurueshëm dhe i pakurueshëm

Koncepti i zhvleftësimit është një koncept shumë i përhapur. Ai i referohet një zvogëlimi të vlerës së ndërtesës si rezultat i faktorëve fizikë, funksionalë ose ekonomikë [22].

Zhvleftësimi fizik klasifikohet në elemente të kurueshëm dhe të pakurueshëm. Zhvleftësimi i kurueshëm fizik njihet si mirëmbajtje e shtyrë, pasi shkak kryesor i një zhvleftësimi të tillë është dështimi i pronarit në mbajtjen e pronës në bazat e vazhdueshmërisë. Në zhvleftësimin e kurueshëm kosto e eliminimit ose e

ndreqjes së defektit fizik është më e vogël ose e barabartë me vlerën që i shtohet pronës për rrjedhojë. Zhvleftësimi fizik i pakurueshëm lidhet jo me faktin se është e pamundur të ndreqen defektet, por ato nuk justifikohen nga pikpamja ekonomike. Zhvleftësimi fizik quhet i pakurueshëm nëse kosto e ndreqjes së defekteve fizike është më e madhe se vlera që i shtohet pronës si rrjedhojë [22]. Zhvleftësimi ekonomik është i pakurueshëm.

3.4.5 Zhvleftësimi i interesit në qera.

Më lart u trajtuan natyra dhe format e zhvleftësimit të pronave-investim. Jo vetëm prona, por dhe interesi në qera zhvleftësohet. Interesi në qera është një ndër format e zotërimit të pronës dhe konkretisht ajo formë ku zotërimi dhe përdorimi i pronës i takojnë personave të ndryshëm. Një interes në qera është subjekt i pagesës së një rente (qeraje) vjetore dhe respektimit të kushteve që përmban kontrata. Shkaqet e zhvleftësimit të interesit në qera janë:

a) Konsumi nga kalimi i kohës. Pasojat e efluzionit lidhen së pari me shkurtimin e kohës gjatë së cilës mund të gëzosh përfitimet e okupimit apo të marrjes së qerasë. Së dyti kapaciteti për të kryer përmirësime apo ngritur pronën mund të jetë i kufizuar nëse termat e kontratës bien poshtë minimumit të periudhës “pay-back”, e cila kërkohet për të justifikuar shpenzimet në përmirësim [18].

b) Vjetrimi nëpërmjet ndryshimeve në strukturat e preferuara ose në formulimin e kontratave të qerave.

Pasuria e paluajtshme është një investim tërheqës, pasi është një investim që ofron rritje të vlerës kapitale me kalimin e kohës dhe nga ana tjetër është një barrierë e mirë ndaj inflacionit. Pasuria e paluajtshme, toka dhe ndërtesa është e fundme në ofertë, ndërkohë që në mënyrë të vazhdueshme rritet kërkesa në treg për të. Prona është e kufizuar në ofertë pasi në rradhë të parë vetë toka është e kufizuar dhe së dyti ndërtimet që mund të ngrihen mbi këtë tokë të kufizuar gjithashtu janë të fundme në plan dhe në hapësirë. Për këtë arsye vlerat e pronave kanë tendencë rritjeje të vazhdueshme.

Për një investitor dobishmëria e një investimi në pronë lidhet me tre aspekte të të

ardhurave që mund të merren nga prona (në formën e qerasë):

Sasia e të ardhurave

Një ndërtesë e vjetër ka kosto të larta riparimesh që ul të ardhurat

Cilësia e të ardhurave

Me kalimin e viteve rritet edhe risku i marrjes së të ardhurave të vazhdueshme, që lidhet jo vetëm me mundësinë e mbetjes vakant përkohësisht të pronës, por edhe me ndjeshmërinë ndaj luhatjeve të tregut

Kohëzgjatja e sigurimit të së ardhurës

Problemet e vjetërimit mund të bëjnë që prona të bëhet e papërshtatshme për t'u dhënë me qera dhe për pasojë kjo shoqërohet me pamundësinë e realizimit të të ardhurave [18].

Pasuria e paluajtshme përbën një barrierë të mirë ndaj inflacionit pasi ekziston mundësia që të ardhurat që do të merren nga ajo në formën e qerasë, pra qeraja, të përditësohet me ritmin e ndryshimit të inflacionit. Për të bërë të mundur këtë duhet që kontratat e qerave të parashikojnë rishikimin e qerasë.

3.5 Ndarja e vlerës midis tokës dhe ndërtesës.

Megjithatë pasuria e paluajtshme përbëhet nga toka dhe ndërtesa, edhe vlera e një pasurie të paluajtshme është e natyrshme të jetë kontribut i pjesëmarrjes në të të këtyre dy komponentëve fizikë, truallit dhe ndërtesës.

Amortizimi i ndërtesës, i përcaktuar si një humbje e vlerës reale të përdorimit ekzistues të ndërtesës dhe jo të truallit në të cilin ndodhet, mund të izolohet duke shkëputur faktorët e truallit nga amortizimi specifik i pronës [16].

Kur përcaktojmë vlerën e tregut të një pasurie të paluajtshme, të dy komponentët fizikë shihen si një njësi unike. Çmimet e shitjeve apo qeratë na japin informacion

në lidhje me vlerën e tregut të pronës në tërësi [7] dhe nuk japin informacion për vlerën e tokës të ndarë nga vlera e ndërtesave .

Ndarja e vlerës midis truallit dhe ndërtesës mund të bëhet:

a) Duke zbritur nga vlera e tregut të pronës, vlerën e ndërtesës [27]. Kjo e fundit mund të përcaktohet:

- duke llogaritur koston e rivendosjes, rindërtimit të saj [27] (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 vjetërimi) ,

- duke përdorur koston historike, si një mënyrë e ndërmjetme e dy të parave [27].

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.

c) Duke e shprehur vlerën e truallit si një pjesëmarrje në përqindje të vlerës së tregut të pronës [28], e cila në vetvete është e ndryshueshme në kohë.

Një nxitje natyrale për blerjen e një pasurie të paluajtshme, ndonëse prona amortizohet financiarisht për shkak të përkeqësimit fizik, është vlerësimi i lartë i truallit. Një investitor i ardhshëm kur vendos të investojë në një pasuri të paluajtshme udhëhiqet nga mendimi se vlera e ardhme e tokës do të mund të kompensojë çdo mbivlerësim që mund t'i jetë bërë pronës në kohën e blerjes, ose çdo humbje për shkak të amortizimit të ndërtesës në të ardhmen (Figura 3.4) [15].

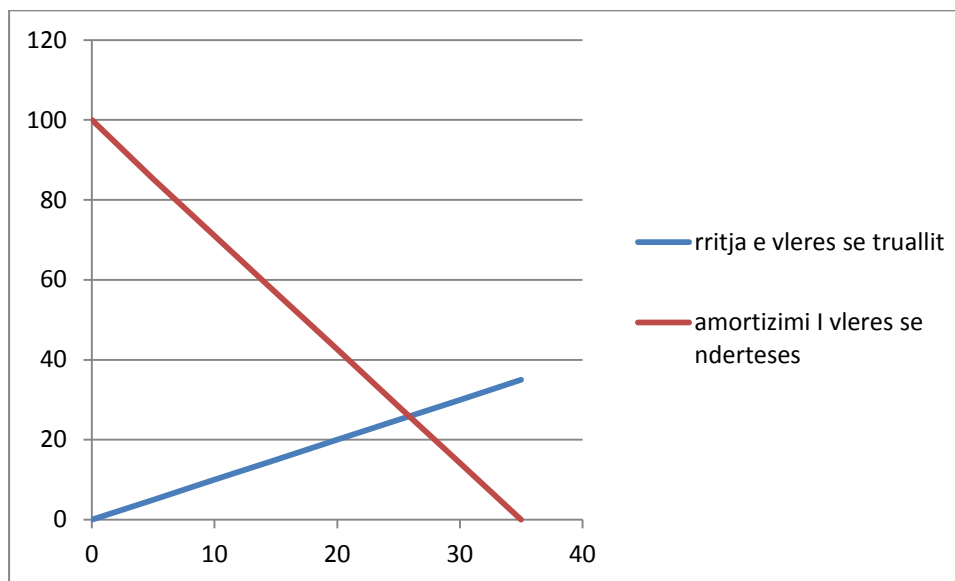


Figura 3.4. Paraqitje skematike e ndryshimit të vlerës së truallit dhe ndërtesës në vite

Në zonat ku vlera e tokës është e ulët, kostoja e ndërtesës do të përfaqësojë një përqindje të lartë të vlerës totale të pronës me efektet që kosto e riparimeve do të jetë një faktor shumë i rëndësishëm në drejtim të shpenzimeve totale të qeramarrësit si në qera, taksa etj. Me vjetrimin e ndërtesës, rritja e kostos së riparimeve mund të supozohet të ketë një ndikim më të dukshëm në rritjen e vlerës së qerasë. Kostot e rinovimit dhe rizhvillimit do të jenë gjithashtu të larta në terma relative (në lidhje me vlerën totale të pronës) në zonat me vlerë të vogël të tokës [18].

Toka ka potencialin të tregojë rritje konstante të vlerës me kalimin e kohës, ndërsa performanca e ndërtesave do të priret gjithmonë të mbetet mbrapa për shkak të problemeve të shkatërrimit fizik dhe vjetërimit. Në fakt, një ndërtesë mund të kufizojë investitorin për të maksimizuar të ardhurat e tokës. Objektivi i një investitori si pasojë do të jetë të sigurojë që ndërtesat e tij të mbahen në një gjendje të tillë që të maksimizojë potencialin e vendndodhjes. Duke pranuar qeratë ai do të jetë i vëmendshëm të planifikojë më përpara kur është e favorshme për të marrë përsipër faktorin zhvillim. Do të jetë e pamundur të parashikosh me një saktësi të madhe të dhënat e përshtatshme por një njohuri e përgjithshme e

karakteristikave të ciklit të jetës të një prone mund të ndihmojë në maksimizimin e të ardhurave të investimit të bërë [18].

3.6 Cilësia, performanca e ndërtesës dhe zhvleftësimi

Cilësia dhe fitimi konsiderohen se kanë një lidhje të fortë njëra me tjetrën. Veçanërisht kjo shprehje gjen vend në tregun e pasurive të paluajtshme [29]. Pronat–investim të destinuara për t’u dhënë me qera vlerësohen me metodën e investimit. Kjo metodë bazohet në parimin që vlera e shitjes së një prone është funksion i të ardhurës vjetore dhe ajo mund të gjendet nëse njohim vlerën e të ardhurës vjetore që prona jep [7]. E ardhura që rezulton të merret nga prona në formën e qerasë varet nga karakteristikat e pronës. Sa më e lartë të jetë cilësia e ndërtesës aq më e lartë do të jetë dhe e ardhura që prona do të japë. Për rrjedhojë edhe vlera e shitjes do të jetë më e lartë.

Çfarë është cilësia?

Vlerësimi i një pasurie të paluajtshme është procesi i përcaktimit të vlerës. Vlera nënkupton vlerën e tregut të bazuar në kushtet e tregut, vendndodhjen e pronës, përmasat, cilësinë e konstruksionit që lidhet me cilësinë e projektit, cilësinë e ndërtimit, cilësinë e materialeve të ndërtimit, mirëmbajtjen, hapësirat e parkimit, etj.

Ndërtesat shkatërrohen dhe vjetërohen me kalimin e viteve. Megjithatë disa amortizohen më shpejt se të tjerat. Shkalla e amortizimit është funksion i moshës por edhe funksion i cilësive të ndërtesës [16].

Kosto të larta të shpenzuara në ndërtim janë tregues i një cilësie të lartë, por jo domosdoshmërisht gjithnjë ato çojnë në qera më të larta. Kosto suplementare mund të ndikojnë disa aspekte të cilësisë por jo domosdoshmërisht të gjitha ato. Kostot fillestare dhe kostot në përdorim duhen analizuar së bashku [18]. Të ndërtosh një ndërtesë me cilësi të lartë në pamje të parë do të thotë që kostot në përdorim mund të jenë të reduktuara. Por nga ana tjetër një ndërtesë me cilësi të

lartë mundet gjithashtu të kërkojë kosto të larta në përdorim me qëllim që të sigurohet ruajtja e cilësisë së lartë gjatë përdorimit [30].

Në literaturë ne gjejmë përpjekje për të përkufizuar cilësinë e ndërtesave.

Problemet kryesore nga të cilat vuajnë ndërtesat e vjetra që konsiderohen më pak cilësore janë: planimetri joeficiente, cilësi e dobët e shërbimeve mekanike dhe elektrike, pamje e jashtme jo tërheqëse, kosto të larta mirëmbajtjeje, hapësira jo të përshtatshme parkimi, cilësi e ulët e rifiniturave të brendshme [18].

Komponentet që pritet të prodhojnë cilësi në një ndërtesë konsiderohen: konfigurimi (planimetria, lartësia tavan dysHEME); specifikimet e brendshme (shërbimet dhe rifiniturat); pamja e jashtme (pjesët e jashtme dhe pjesët e përbashkëta); qëndrueshmëria e materialeve (rezistenca ndaj prishjeve të brendshme dhe të jashtme) [29].

3.7 Jeta e dobishme e ndërtesës.

Meqënëse vjetërimi i shpejtë i ndërtesave është një pasojë e paevitueshme e rritjes ekonomike dhe avancimit të teknologjisë, ndërtesat po vuajnë nga një jetë më e shkurtër përdorimi. Kjo e fundit ka rëndësi të shqyrtohet si në aspektin e vlerës së pronës ashtu dhe të menaxhimit të saj.

Jeta ekonomike është periudha gjatë së cilës përmirësimet kontribuojnë në vlerën e pronës. Ajo është më e shkurtër se jeta fizike e saj. Ndërsa jeta fizike është e parashikueshme, jeta ekonomike është e paparashikueshme .

Shuma e moshës efektive (EE) dhe jetës ekonomike të mbetur (REL) është jeta ekonomike (EL) (Figura 3.5) [31]:

$$EL = EE + REL$$

$$EL < PL$$

Mosha efektive mat kushtet dhe funksionalitetin e ndërtimeve.

Jeta ekonomike e mbetur është periudha e viteve gjatë së cilës ndërtimet pritet që t'i shërbejnë qëllimeve për të cilat ato janë projektuar. Ajo mund të ndikohet nga kushtet fizike të ndërtesës, në varësi të të cilave ndërtesa plotëson kërkesat e përdoruesve dhe influencon pozitivisht ose negativisht. Mosha efektive mund të ulet dhe mosha ekonomike e mbetur mund të rritet nga një shërbim teknik mjaft i mirë, rinovimi ose të dyja së bashku [25].

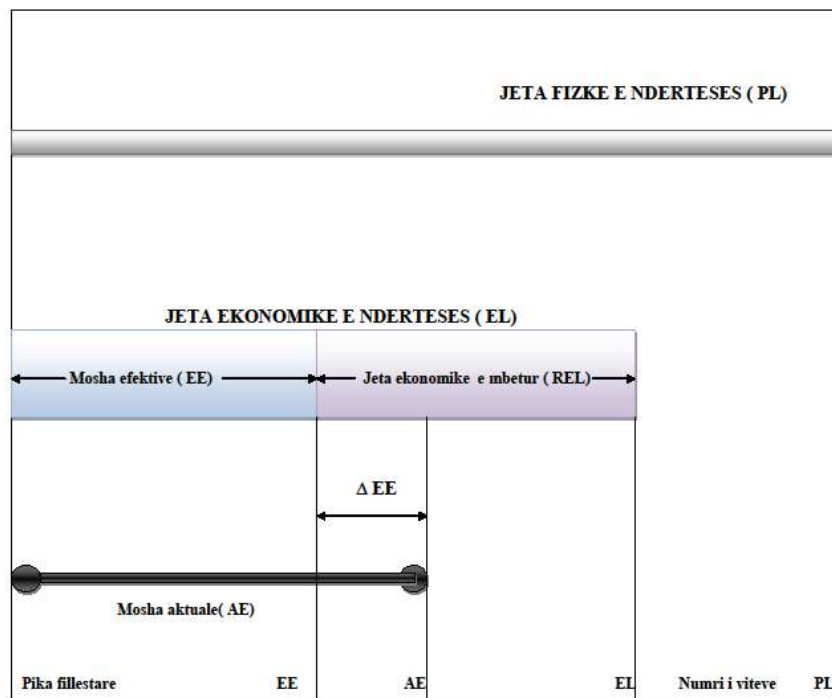


Figura 3.5 Amortizimi i pasurisë dhe koha

Ndërtesat të konsideruara në kohën e ndërtimit të tyre si përmirësimet me karakter më të qëndrueshëm nuk kanë mbijetuar së qeni fitimprurëse për më shumë se një të tretën e një shekulli dhe në disa raste operacione të gjera rimodelimi kanë qenë të detyruara të ndërmerren me qëllim zgjatjen e ekzistencës së tyre ekonomike, pavarësisht shpenzimeve të kujdesshme dhe të vazhdueshme për mirëmbajtjen. Gjithashtu është vërejtur se sa më i spikatur dhe më me vlerë të jetë vendi aq më i shpejtë është momenti kur nevojitet të kryhet procesi i rikonstruksionit (amortizimi i ndërtesës përshpejtohet për efekt të dominimit të

truallit). Përjashtim bëjnë këtu ato raste kur vendndodhja dhe ambienti përreth janë më tërheqëse sesa ndërtesat e reja dhe zonat e reja [15].

Kufizimi i dobishmërisë ose jetës ekonomike të ndërtesës mund të rregullohet vetëm pjesërisht nëpërmjet rikonstruksioneve apo rimodelimeve që mund t'i bëhen ndërtesave. Nëse një gjë e tillë do të merrej në konsideratë që në kohën e projektimit dhe ndërtimit do të shmangeshin shpenzime të tepërta e të panevojshme të mëvonshme. Risku dhe përgjegjësia për ndërmarrjen e shpenzimeve të mëdha për dekorimet e brendshme dhe të jashtme, pajisjet dhe shërbimet në ndërtesa të caktuara, ndoshta mund të duken të justifikueshme në këndvështrimin e tërheqjes aktuale të tregut ndaj detajeve të tilla, por ato njëkohësisht duhet të tregojnë edhe një kthim proporcional në qera, jo vetëm në vitet e para, por edhe pas disa vitesh ekzistence dhe konkurrence, dhe gjithashtu ato duhet të mbulohen nga një investim vjetor, i lënë mënjanë nga fitimet e tyre, në përpjestim me jetën e tyre të dobishme e të limituar [15].

Për përdoruesit e pronave një pronë e mirë është një pronë estetikisht e paraqitshme, funksionalisht efiçente dhe me kosto të ulëta gjatë jetës së përdorimit të saj. Efiçensa në funksionalitet do të thotë fleksibilitet në përdorim dhe lehtësi në adaptim [18].

Fati i ndërtesave të vjetra në treg varet nga mundësia për të ndryshuar destinacionin e përdorimit të tyre.

Amortizimi fizik apo përkeqësimi i ndërtesave ndjek karakterin e ndërtimit dhe është mesatarja e jetës relative të pjesëve të ndryshme përbërëse të një ndërtese. Kjo jetë presupozon kujdes të arsyeshëm, riparime dhe zëvendësim të pjesshëm në detaje gjatë periudhës së ekzistencës, ose atë që njihet si "mirëmbajtje". Amortizimi ekonomik apo përkeqësimi mund të sjellë, dhe në përgjithësi e bën këtë sipas kushteve të qytetit, një periudhë më të shkurtër të ekzistencës së ndërtesës, madje me një rikonstrukcion të konsiderueshëm gjatë kësaj ekzistence ekonomike [15].

Nëse jeta e një ndërtese shkurtohet shpejt pa dyshim që vlera e saj zvogëlohet. Ky është dhe aspekti negativ i amortizimit. Aspekti pozitiv lidhet me faktin se nëse

jeta e një prone shkurtohet me ritme të shpejta kjo i jep mundësinë industrisë së pronës, projektuesve, të vënë në jetë ndryshimet e reja, krijimin e një sistemi menaxhimi, që të lejojnë pronarët e pronave të mbajnë nën kontroll vjetërimin dhe të kundërveprojnë në një moment optimal kohe për të maksimalizuar potencialet e asetit [15].

3.8 Kostot e ciklit të jetës

Nëse jetëgjatësia e truallit është e papërcaktuar, në fakt jetëgjatësia e një ndërtese mund të përcaktohet. Për ndërtesën dallojmë dy jetëgjatësi, atë fizike dhe atë ekonomike, apo të dobishme.

Prej kohësh porositesit, projektuesit dhe pronarët e ndërtesave dhe infrastrukturës e dinë se kostot e prodhimit të këtyre të mirave nuk mund të jetë kriteri i vetëm i vlerësimit ekonomik dhe zgjedhjes midis zgjidhjeve alternative. Prej kohësh ata, e veçanërisht pronarët dhe përdoruesit, e dinë sa e rëndësishme, në fund të një vlerësimi të tillë janë dhe kostot e përdorimit të këtyre të mirave, që janë kostot e administrimit, mirëmbajtjes, riparimit, e të ngjashme me këto (Figura 3.6.) [32].

Kostot fillestare dhe kostot e ciklit të jetës analizohen së bashku.

Teknika e Kostos së Ciklit të Jetës jep një mbështetje të duhur në fazën vendimmarrëse pikërisht sepse lejon identifikimin e zgjidhjes me më shumë përparësi në një hark kohor që i korespondon ciklit të jetës së ndërtesës, ose sistemit /subsistemit teknologjik të marrë në konsideratë, duke vlerësuar të gjitha shërbimet si përfitime të mundshme ekonomike që një vendim i tillë mund të gjenerojë [32].

Midis kostove të prodhimit (promovimit, projektimit dhe prodhimit) dhe kostove të administrimit të një ndërtimi, ekziston një marrëdhënie e dukshme në përpjestim të zhdrejtë. Sa më i detajuar dhe i saktë projekti, aq më shumë shpenzohet në fazën e ndërtimit duke përdorur materiale dhe proçese prodhuese me cilësi, aq më shumë kursehet në fazën e administrimit dhe anasjelltas [32].

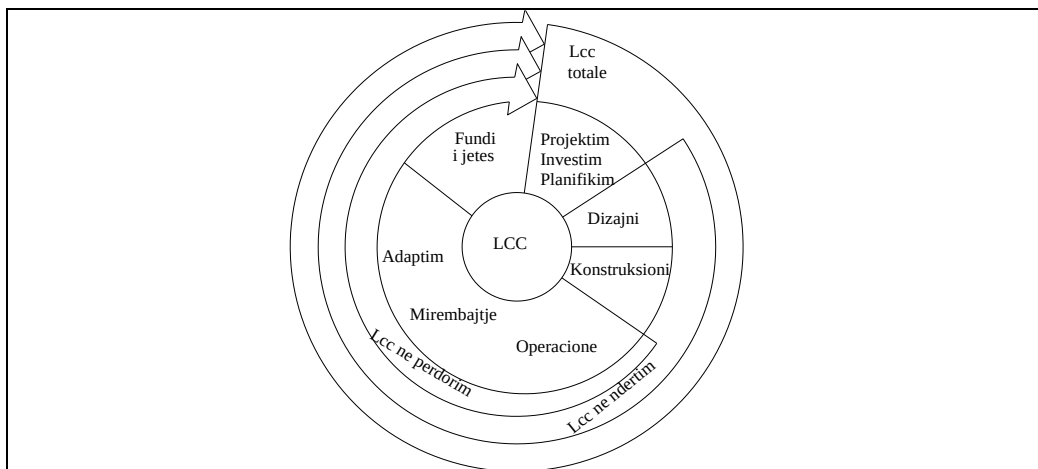


Figura 3.6 Ndarja e fazave të ndryshme të LCC.

Çdo ndërtesë është unike. Nevoja për mirëmbajtje, riparime dhe rinovime të aseteve ndryshon në varësi të shumë faktorëve duke përfshirë cilësinë e ndërtimit, detajet e projektimit, kushtet e ekspozimit, standartin e përkujdesjes që i është dhënë nga pronarët si dhe stafi i menaxhimit të ndërtesës [33].

Një kategorizim i fazave të ciklit të jetës është si më poshtë (Figura 3.7) [33]:

1-- **“Pre-Natal” (nën 2 vjet).** Gjatë kësaj faze ndërtesa është në proces të dorëzimit të saj nga ndërtuesi tek pronarët e parë të ndërtesës. Asetet janë të reja dhe mbulohen nga një sërë garancish. Kërkesat e mirëmbajtjes janë të fokusuar në aktivitetet e pastrimit dhe inspektimet periodike.

2-- **“Fëmijëria” (2-16 vite)** Gjatë kësaj periudhe, pronarët kanë marrë përgjegjësinë e plotë për të gjithë mirëmbajtjen, riparimet dhe rinovimet afatgjata të planifikuara për ndërtesën. Me 2 vjet përvojë shpenzimesh pronarët kanë krijuar një program mirëmbajtje paraprake dhe kanë alokuar para në fondin rezervë të emergjencave afatgjata.

3-- **“Adoloshenca” (17-29 vite)** . Ndodh gjatë fazës së tretë që pronarët mund të kuptojnë që buxheti i mirëmbajtjes i vendosur gjatë 2 fazave të para të cikleve të jetës mund të mos jetë i pështatshëm për të adresuar zëvendësimin e

Diagram illustrating the phases of the life cycle and the corresponding investment strategies.

The life cycle is divided into five phases:

- Faza "Pas-Lindjes" 1
- Faza "Femijerise" 2
- Faza "Adoloshences" 3
- Faza "Maturimit" 4
- Faza "E moshuar" 5

The corresponding investment strategies are:

- ZHVILLIMI I KAPITALIT (Capital Development)
- MIREMBAJTJA RUTINE (Routine Maintenance)
- RINOVIMI I ASETEVE (Renewal of Assets)

The diagram shows that Capital Development is highest in Phase 1, Routine Maintenance is highest in Phase 3, and Renewal of Assets is highest in Phase 4.

4-- **“Maturimi” (30-49 vite).** Projektet e rinovimit më të mëdha dhe më të shtrenjta priren të ndodhin në fazën e 4-t të ciklit të jetës. Si rezultat do të duhet të riinvestohen në ndërtesë fonde domethënëse, dhe do duhet të rishqyrtohet buxheti standart i operimit dhe mirëmbajtjes .

MSc. Elfrida SHEHU (ALLIU)

ciklin tjetër të rinovimit të aseteve ndërkohë që ndërtesa shkon përtej përvjetorit të saj të 50-të dhe mbart mbi shpinë 50 vite punime.

3.9 Konkluzione

Vlera e tregut të një pasurie të paluajtshme varet nga një kompleks faktorësh, të cilët mund të ndahen në faktorë të tregut dhe në faktorë të vetë pronës. Nga ana tjetër faktorët e pronës, meqenëse prona është unitet truall-ndërtesë mund të ndahen në faktorë të truallit dhe në faktorë të ndërtesës.

Ndërtesat janë të moshave të ndryshme dhe pa dyshim që mosha është një ndër faktorët kryesorë të ndërtesës që ndikojnë vlerën e pronës. Është e pritshme që prona më të vjetra të vlerësohen më pak, si më të amortizuara, por jo domosdoshmërisht, pasi shkalla e amortizimit është funksion i moshës por edhe funksion i cilësive të ndërtesës. Amortizimi i ndërtesës në këndvështrimin e zvoglimit të vlerës lidhet sa me prishjet fizike nga të cilat vuan prona, aq edhe me cilësitë e saj: konfigurimin (hapësirat dhe lehtësinë e menaxhimit të tyre, lartësitë tavan-dysheme), specifikimet e brendshme (rifiniturat e brendshme, shërbimet M&E), specifikimet e jashtme (rifiniturat e jashtme, hyrja në pronë), etj.

Pavarësisht moshës aktuale të një ndërtese ajo që ndikon vlerën është jeta e dobishme ekonomike dhe jeta ekonomike e mbetur e saj. Sa më e shkurter jeta ekonomike, aq më të larta janë kostot e ciklit të jetës dhe për rrjedhojë aq më e vogël vlera e pronës. Sa më cilësore një pronë aq më pak shpenzime duhen gjatë ciklit të saj të jetës, aq më e lartë e ardhura neto që rezulton të vijë nga prona dhe aq më e madhe vlera. Për përdoruesit e pronave një pronë e mirë është një pronë estetikisht e paraqitshme, funksionalisht efiçente dhe me kosto të ulëta gjatë jetës së përdorimit të saj. Efiçensa në funksionalitet do të thotë fleksibilitet në përdorim dhe lehtësi në adaptim.

Studimi i ndikimit të ndërtesës në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme kthehet në studim të ndikimit të faktorëve teknikë, cilësive të ndërtesës.

4. Përzgjedhja dhe përshkrimi i objektit të studimit

4.1 Përzgjedhja e objektit të studimit

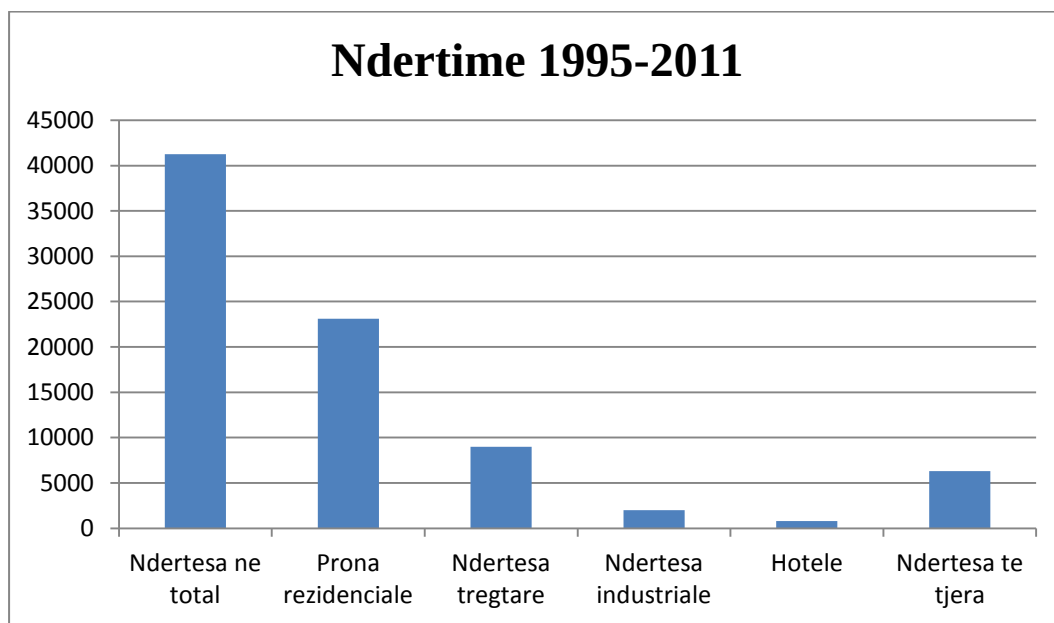
Objektivi i këtij studimi ishte përcaktimi i ndikimit të faktorëve teknikë, faktorëve të ndërtesës në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme. Për këtë qëllim u përzgjodh grupi i zyrave.

Zyrat janë të përhapura gjerësisht në qytetin e Tiranës. Jo të gjitha ambientet janë projektuar e më pas ndërtuar si të tilla. Gjejmë shumë ambiente apartamentesh që përdoren si zyra.

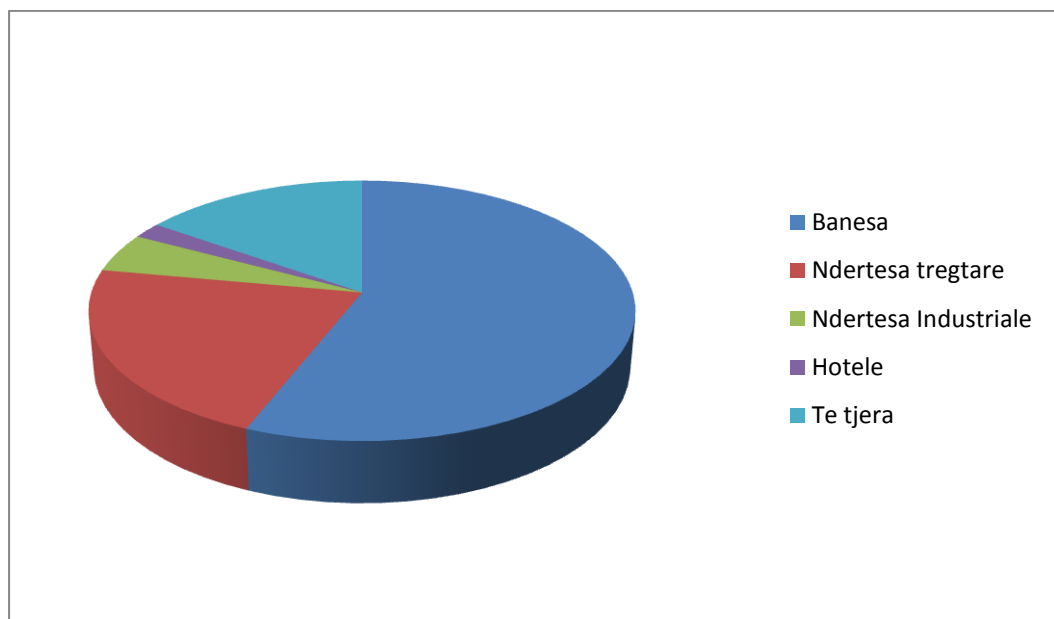
Objekt studimi në këtë punim janë Qendrat e Biznesit në qytetin e Tiranës dhe konkretisht u studiuan 12 prej tyre. Përzgjedhja e këtij tipi pronë kaloi në dy faza:

Faza e parë:

Në stokun e përgjithshëm të pronave, pronat rezidenciale janë ato që përbëjnë grupin më të madh të pronave e më pas vijnë pronat komerciale (Grafiku 4.1 dhe Grafiku 4.2) [34].



Grafiku 4.1 Ndërtesat sipas llojit të tyre (Burimi INSTAT)



Grafiku 4.2 Shpërndarja (në %) e ndërtesave sipas llojit të tyre (Burimi INSTAT)

Nga të gjitha grupet e pronave u zgjodh grupi i **pronave komerciale**. Pronat rezidenciale përveç se janë shumë heterogjene dhe shumë të shpërndara, janë kryesisht objekt shitblerjeje dhe shumë më pak dhënieje me qera. Në këtë

këndvështrim faktori kryesor që ndikon vlerën e tregut është vendndodhja dhe duke qenë se shtëpitë e banimit nuk ndërrohen shpesh karakteristikat e brendshme të pronës ndikojnë më pak në vlerë krahasuar me grupet e tjera të pronave. Secili që blen një banesë kryen rregullime dhe përshtatje të ambienteve sipas shijeve dhe kërkesave të veta.

Pronat komerciale janë prona-investim, madje konsiderohen si një ndër fushat kryesore të investimit të parave. Vlera e shitjes së këtyre pronave varet nga qeraja dhe të interesuarit në lidhje me këtë të fundit janë si pronarët, ata që përfitojnë qeranë, ashtu edhe përdoruesit e pronave, ata që e paguajnë qeranë.

Faza e dyte:

Nga grupi i pronave komerciale u përzgjedhën zyrat.

Zyrat e mirëfillta janë të grupuara në qendra biznesi. Dyqanet janë të veçanta, heterogjene dhe të shpërndara, ndërsa dyqanet e grupuara në Qendra Tregëtare janë prona të reja.

Gjithashtu edhe në literaturë gjejmë informacione e studime më të plota lidhur me grupin e zyrave.

4.2 Përshkrim i pronave të marra në studim

Pas përzgjedhjes së grupit të pronave që do të studiohen dhe pas studimit të tregut të zyrave në qytetin e Tiranës u pa si e përshtatshme të përqëndrohemi tek 12 prej qendrave të biznesit më të spikatura në qytetin e Tiranës dhe konkretisht:

1. Qendra e biznesit “European Trade Center (ETC)”
 2. Qendra e biznesit “ABA Business Center”
 3. Qendra e biznesit “Kullat binjake (Twin tower)”
 4. Qendra e biznesit “Drini Tower”
 5. Qendra e biznesit “Sky Tower”
 6. Qendra e biznesit “VEVE Center”
 7. Qendra e biznesit “ EGT Tower”
 8. Qendra e biznesit “ GKAM”
-

9. Qendra e biznesit “Volsswagen”
10. Qendra e biznesit “Tirana Tower”
11. Qendra e biznesit “Gjergji Center”
12. Qendra e biznesit “AK Center”

Për secilën nga qendrat e marra në studim më poshtë jepet një përshkrim i shkurtër i vendndodhjes, ndërtimit, shërbimeve dhe kushteve të përgjithshme që ato ofrojnë.

Në Figurën 4.1 tregohet pozicioni i vendndodhjes së secilës pronë në një fragment të hartës së qytetit të Tiranës.

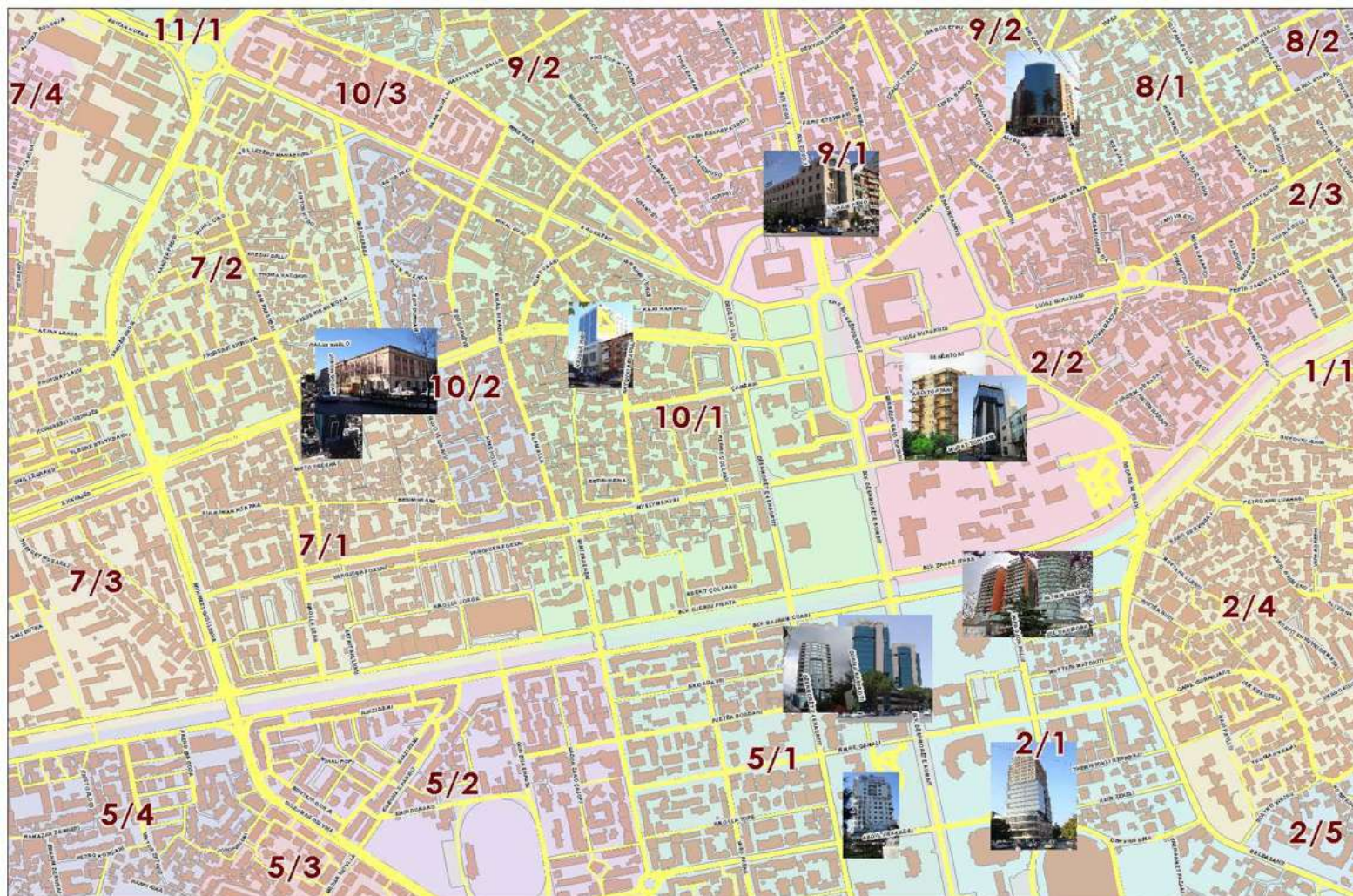
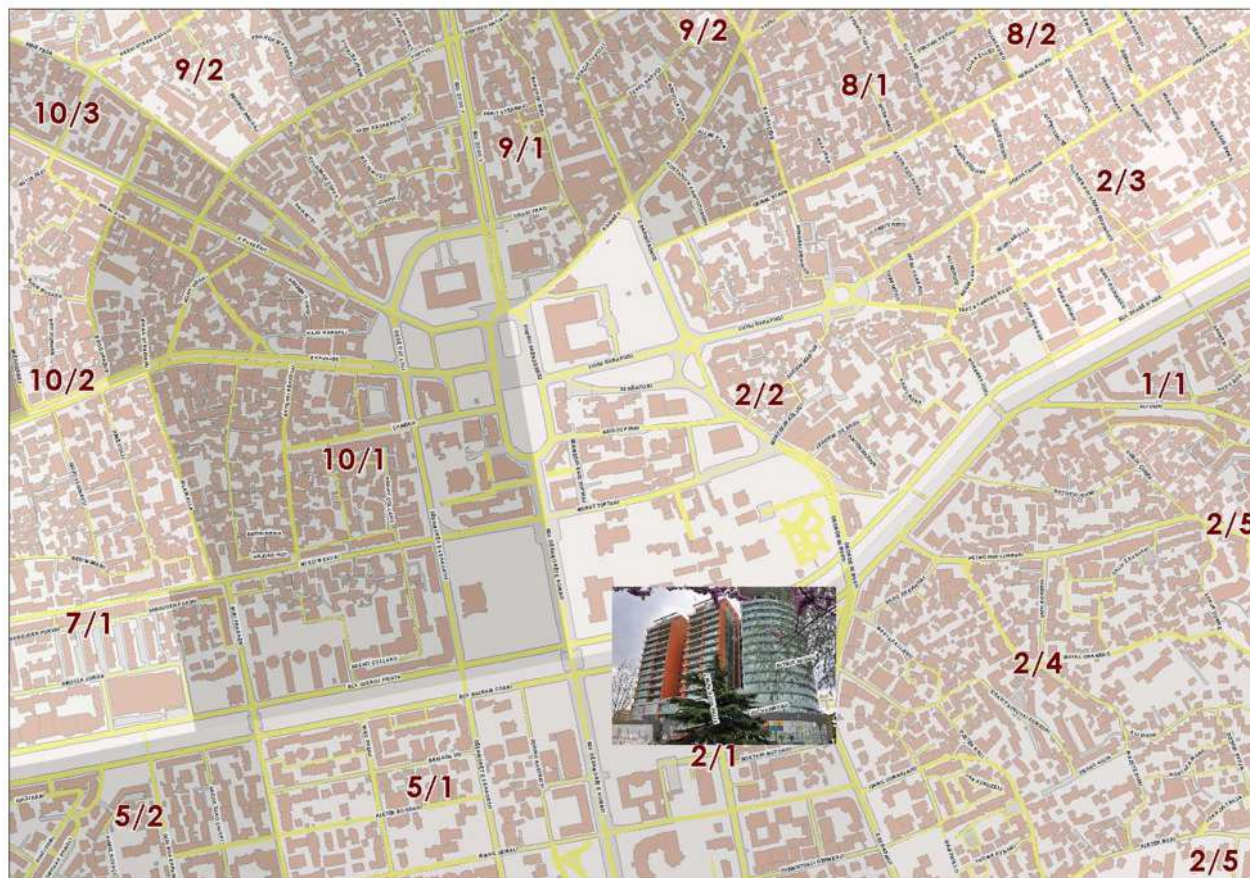


Figura 4.1 Pozicioni i vendndodhjes së pronave të studiuara

4.2.1 Qendra e biznesit “European Trade Center (ETC)”



European Trade Center është një ndërtesë polifunkionale e pozicionuar në zonën qendrore të qytetit të Tiranës. Ajo ndodhet në Bulevardin Zhan D`Ark, 590 m në juglindje të Sheshit Skënderbej, në perëndim të Parkut të Lojrave “Borëbardha dhe 7 xhuxhat”, në lindje të Piramidës.

Ndërtesa ka përfunduar së ndërtuari në vitin 2005. Ajo zhvillohet me 14 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë.

Godina është konceptuar me 3 katet e para si qendër tregtare, 1 seksion i konceptuar vetëm për zyra dhe administratë dhe 2 seksione banim 11 kate. Godina ka 1 kat nëntokë që shfrytëzohet për parkim.

Figura 4.2 Pozicioni i vendndodhjes së European Trade Center



Ndërtesa ka organizim të brendshëm komod për destinacionet e shërbimeve që ofron. Për ndërtimin e saj janë përdorur materiale cilësore dhe janë bërë punime cilësore.

Ndërtesa është realizuar me konstruksion skelet betonarme, fasadë xham struktural.



Figura 4.3 Pamje të brendshme dhe të jashtme të European Trade Center

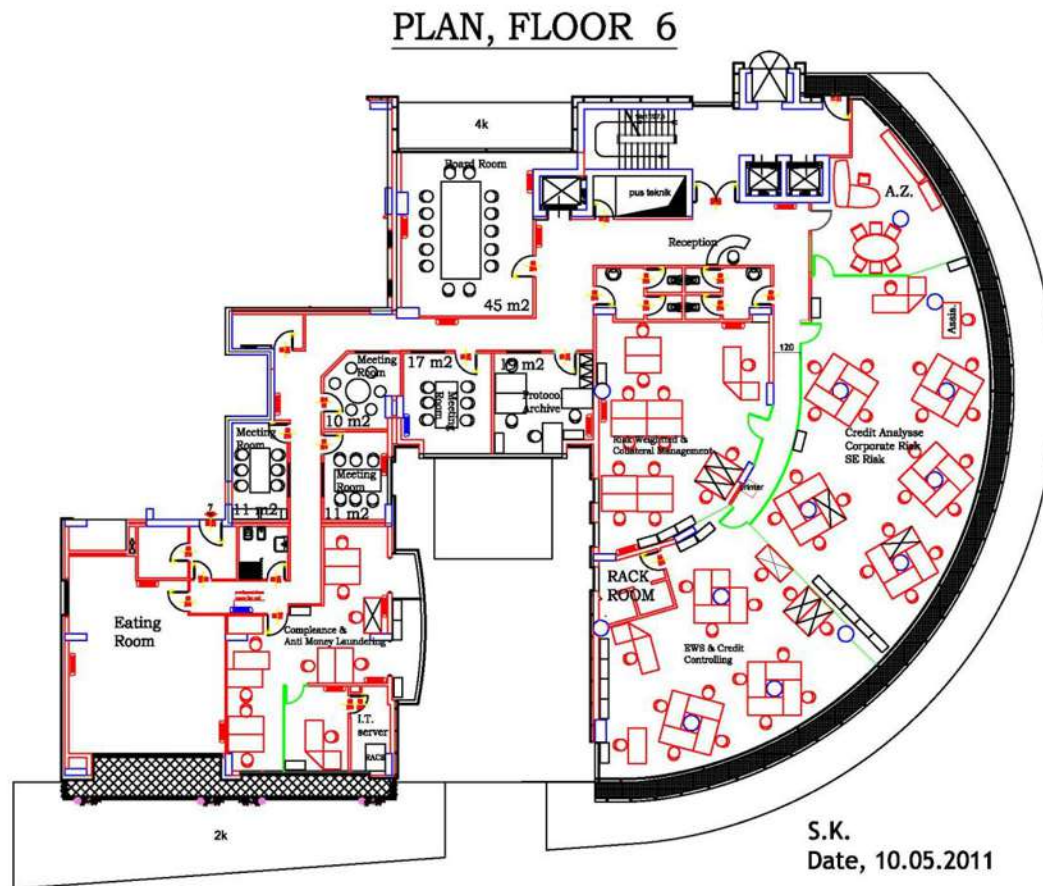


Figura 4.4 Planimetri kati e European Trade Center

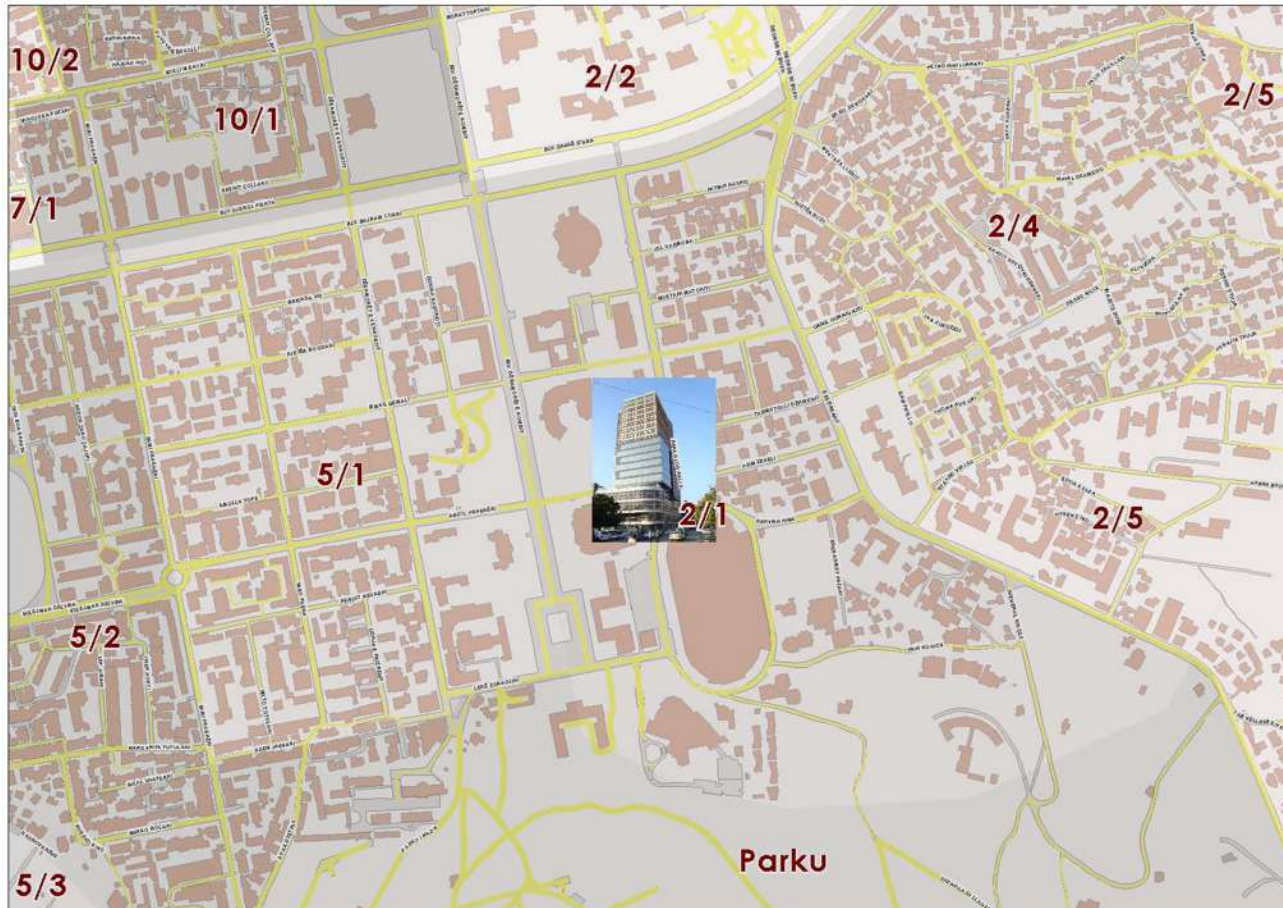
Shërbimet që ofrohen në këtë pronë janë cilësore dhe shumë të plota.

Në prone ka gjeneratorë për rastet e ndërprerjeve të furnizimit me energji nga rrjeti, që hyjnë në punë automatikisht.

Prona ka 3 ashensorë dhe është e pajisur me system mbrojtës dhe fikëse zjarri. Ndërtesa është e pajisur me sistemin HAVC (heating, ventilation and Air-Conditioning).

Ambientet mbikqyren me sistem kamerash vëzhgimi.

4.2.2 Qendra e biznesit “ABA Business Center”



ABA Business Center është një ndërtesë 21 katëshe e ndodhur rreth 960 m në jug të Sheshit Skënderbej.

Ndërtesa ka përfunduar së ndërtuari dhe është në funksionim që nga viti 2009.

Ndërtesa është polifunksionale, e realizuar me një arkitekturë të jashtme moderne dhe të vecantë dhe me arkitekturë dhe organizim të brendshëm komod për destinacionet e shërbimeve që ofron.

ABA Business Center zhvillohet me 21 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë.

**Figura 4.5 Pozicioni i vendndodhjes së
“ABA Business Center”**

**Figura 4.6 Planimetri e katit tip të
“ABA Business Center”**

Ndërtesa është realizuar me konstruksion skelet betonarme, fasadë xham struktural.

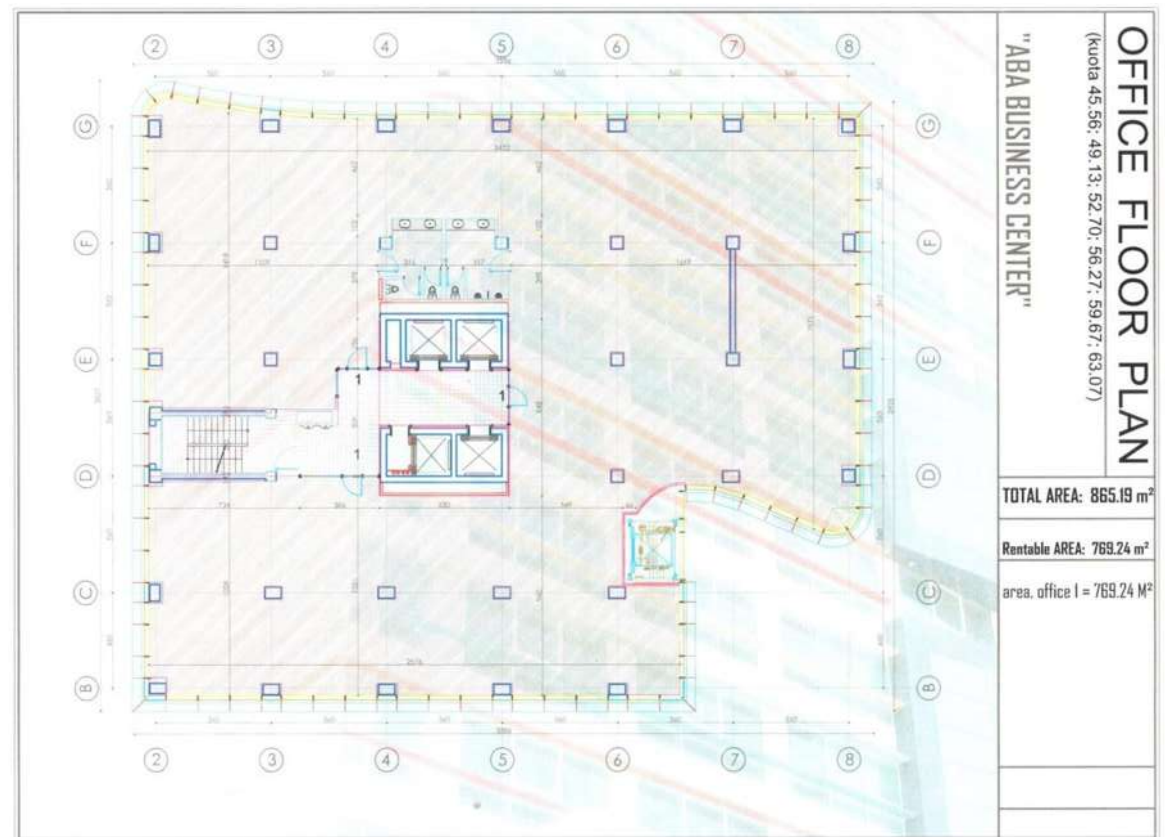
Ndërtesa është polifunksionale dhe në të gjen Qendër Tregtare, Qendër Fitnessi, Zyra , Bar-Restorante dhe apartamente banimi.

Pjesa e zyrave përfshin 12 kate me sipërfaqe të përgjithshme 10570 m². Organizimi arkitektonik dhe ndërtimor mundëson që në secilin kat të organizohen deri në 7 zyra të pavarura.

Kabina elektrike ka 2 panele elektrike të ndara për linjën normale dhe linjën UPS. Cdo kat ka panel të vecantë dhe cdo zyrë ka komandim individual.

Ndërtesa është e pajisur me sistemin HVAC(heating, ventilation and air-conditioning).

Lidhja me Fibra optike mundësohet sipas kërkesës së klientëve. Kameran e sigurisë mbikqyrin ambientet e përbashëta, hyrjet dhe shkallët e emergjencës.





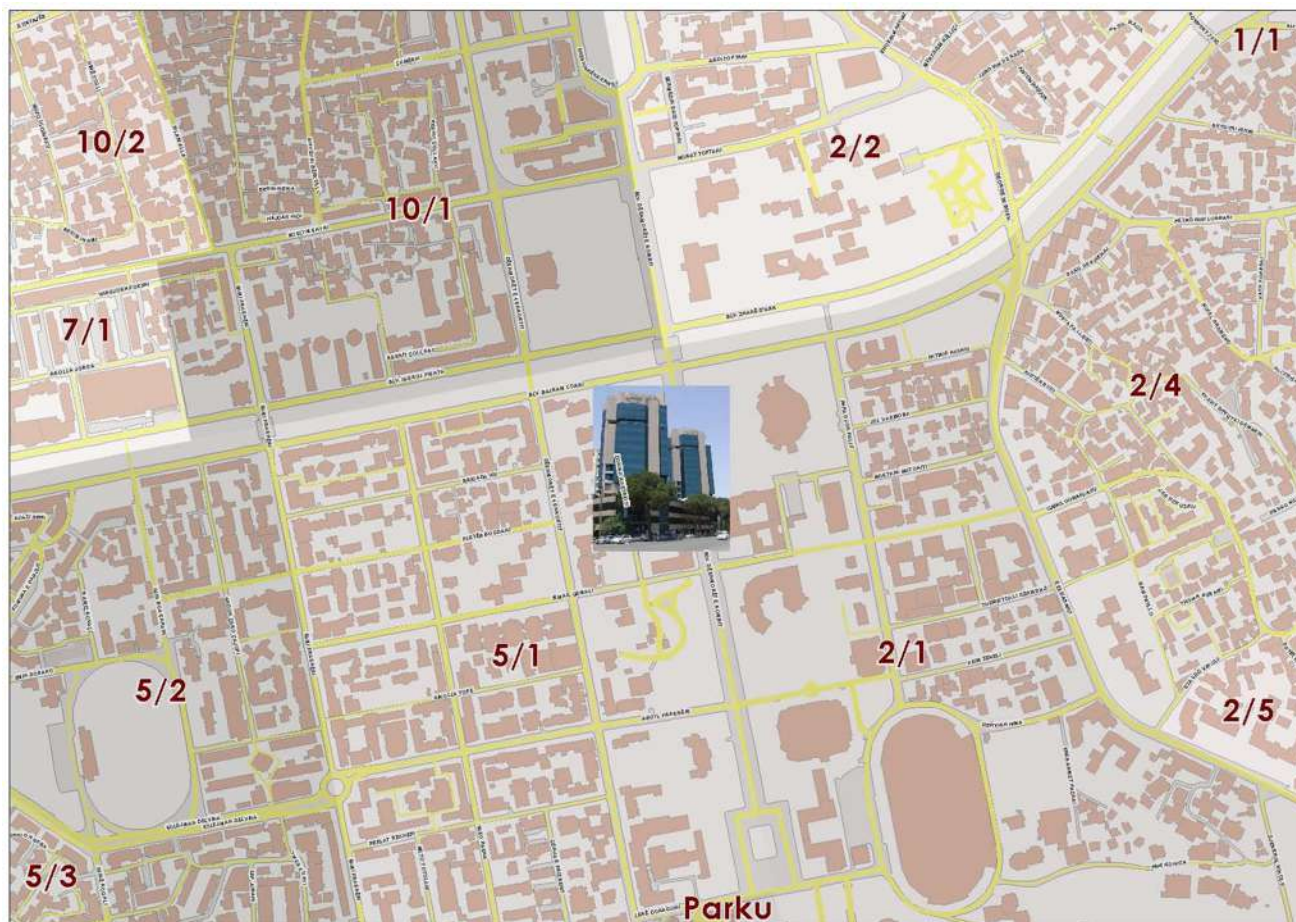
Ndërtesa është e pajisur me sistem elektrik alarmi për rastet e zjarrit.

Ndërtesa është e pajisur me sistem BMS (Building management system).

Figura 4.7 Pamje të brendshme dhe të jashtme të qendrës së biznesit “ ABA Business Center”

4.2.3 Qendra e biznesit “Kullat binjake”

Qendra e Biznesit “Kullat binjake” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, 640 m në jug të Sheshit Skënderbej.



Prona ndodhet buzë Bulevardit” Deshmorët e Kombit”.

Godina është përfunduar dhe vënë në shfrytëzim në fund të vitit 2005 dhe përbëhet nga 2 ndërtesa 15 kate mbitokë me sipërfaqe të përgjithshme të ndërtuar 18836 m² dhe 1 kat nëntokë me sipërfaqe 2390 m².

Ambientet e të dy kullave funksionojnë si qendër tregtare në tre katet e para që janë të përbashkëta për të dy kullat dhe ambiente zyrash në 12 katet e tjera që ngrihen në dy korpuset me distancë 20 m nga njëra-tjetra.

Figura 4.8 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ Kullat binjake”

Tema e Doktoraturës:
“Studim i ndikimit të faktorëve teknike në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme”

Sipërfaqe totale e zyrave është rreth 9696 m² pa sipërfaqet e ambienteve të përbashkëta.

Godina është realizuar me konstruksion betonarme dhe fasadë xham struktural dhe alukobond.

Ndarjet e brendshme janë realizuar me mure tulle dhe kartonxhes. Edhe tavanet janë realizuar me kartonxhes.

Prona ka instalim elektrik audioviziv, televiziv, internet, linjë telefonie, sisteme alarmi e avarie, system antizjarr. Për masat kundra zjarrit në cdo 30 m² është vendosur aparati që lajmëron me sirenë rënien e zjarrit.

Zyrat kanë system lokal kondicionimi.



Instalimet e rrejtit të brendshëm elektrik janë realizuar me dy qarqe të pavarura për ndricimin dhe për pajisjet elektronike.

Në secilën kullë funksionojnë 2 ashensorë. Një rrufepritëse për të dy kullat është montuar mbi katin e pesëmbëdhjetë.

Prona ofron shërbimin e parkimit, por postet e parkimit janë të pamjaftueshme.

**Figura 4.9 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit
“Kullat binjake”**

4.2.4 Qendra e biznesit “Drini Tower”



Qendra e Biznesit “Torre Drini”
ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, 235 m në lindje të Sheshit Skënderbej, në rrugën “Abdi Toptani”.

Figura 4.10 Pozicioni i vendndodhjes
së qendrës së biznesit “Torre Drini”



Figura 4.11 Pamje të jashtme të qendrës së biznesit “Torre Drini”

Kati i parë dhe kati i dytë janë ambiente tregtare, dyqane. Kati i dytë, i tretë dhe i katërt janë zyra, ndërsa katet e tjera janë apartamente banimi.

Sipërfaqe e zyrave është 2240 m², 650 m² cdo kat.

Objekti është realizuar me konstruktion betonarme dhe mure tulle. E gjithë fasada e jashtme është e veshur me pllakë dekorative të ventiliuar. Pra kjo i krijon ndërtesës një mbrojtje të lartë nga agjentet atmosferikë. Ballkonet janë dekoruar me kangjella hekuri të lyera.



Figura 4.12 Planimetri e katit tip të zyrave të qendrës së biznesit “Torre Drini”

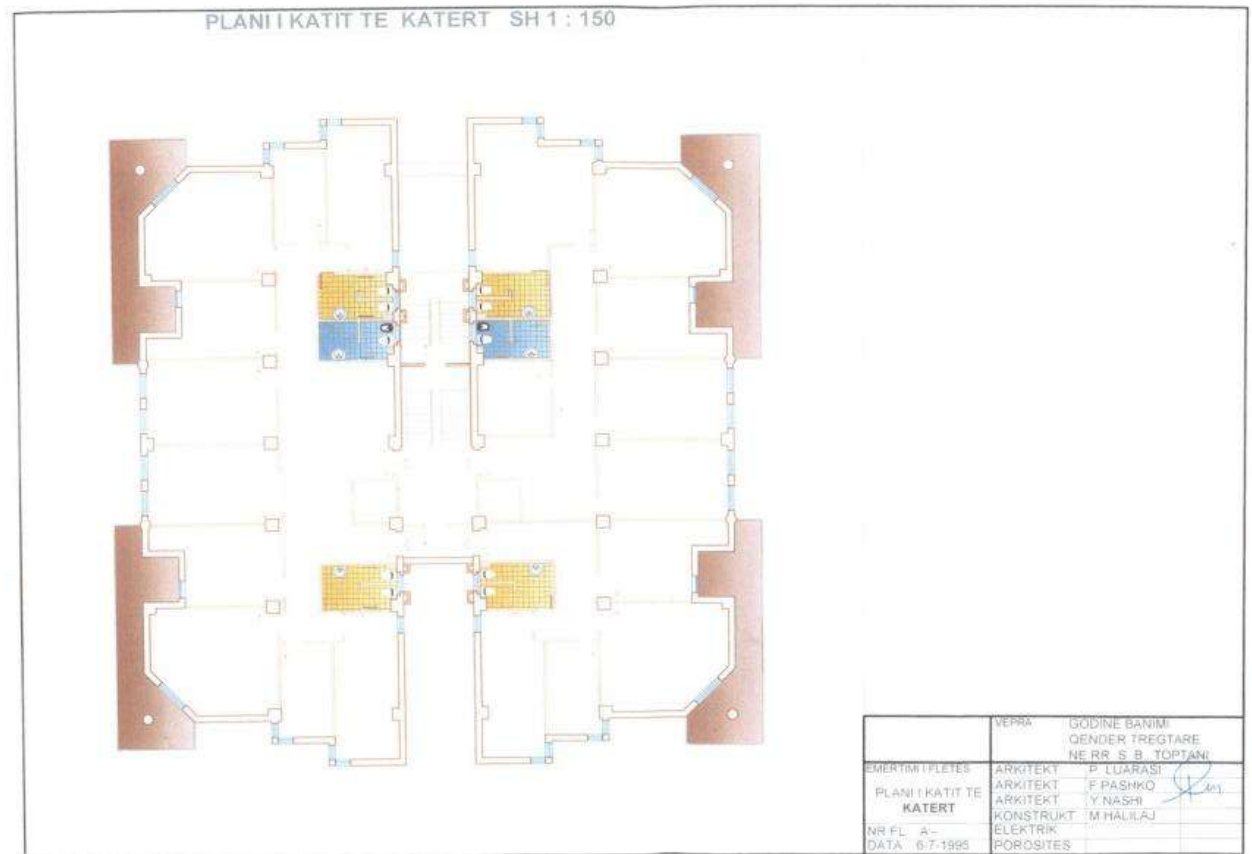
Impianti i ngrohjes dhe klimatizimit është i përqëndruar në dy kaldaja çeliku, e ushqyer me naftë, me djegje dhe fryrje ajri. Impianti i ngrohjes (centrali termik) përmban ciklin e tërë ndërtesës, ndersa impianti i ftohjes (centrali frigoriferik) përmban një cikël të ftohjes së zyrave dhe dyqaneve.

Një gjenerator që funksionon në rastet e ndërprerjes së furnizimit me energji nga linja e qytetit është vendosur në ambientet e bodrumit.

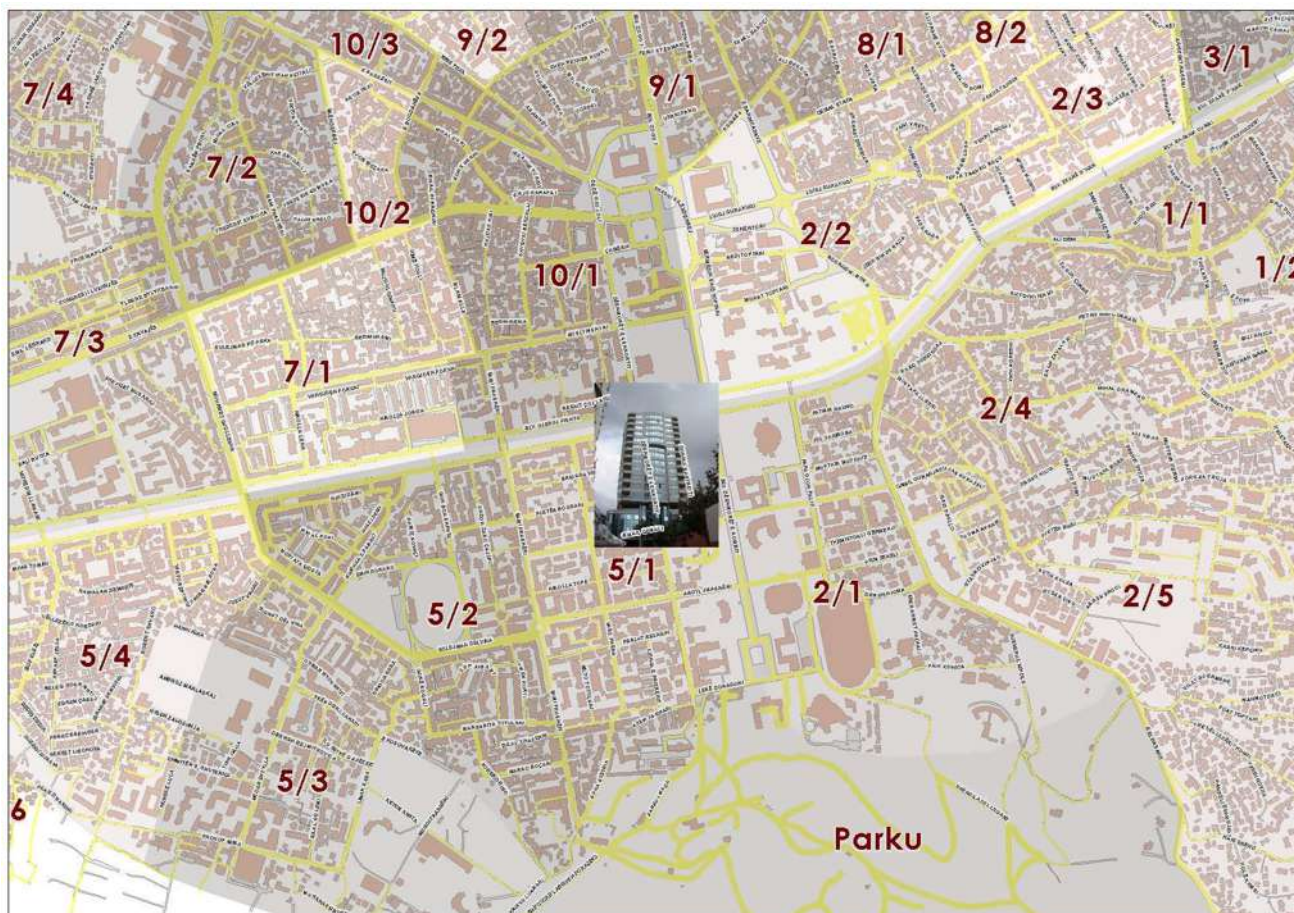
Ndërtesa është e pajisur me sistem alarmi kundra zjarrit me tubacione me manikota në cdo kat me pompë të presionit të lartë dhe serbator rezervë.

Prona survejohet 24 orë. Ka impiant TV me cikël të mbyllur për mbikqyrjen e hyrjes dhe garazheve.

Instalimet elektrike janë cilësore



4.2.5 Qendra e biznesit “Sky Tower”



Qendra e Biznesit “Sky Tower” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, rreth 620 m në jugperëndim të Sheshit Skënderbej. Ajo ndodhet në rrugën “Dëshmorët e 4 Shkurtit”, sot Rr. “Ibrahim Rugova” vetëm 95 m në jug të Bulevardit “Bajram Curri”.

Kjo qender ka përfunduar së ndërtuari dhe është vënë në funksionim në vitin 2001. Ajo zhvillohet me 18 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë. 16 kate janë të plota, 1 kat zhvillohet në 2/3 e sipërfaqes (kati restorant) dhe 1 kat është në formë kupole (Bar-i).

Figura 4.13 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ Sky Tower”

Ambientet e katit përdhe shfrytëzohen si dyqane, lokale. Një pjesë e ambienteve në anën veriore janë hotel (3 kate) , pjesa tjetër janë zyra dhe apartamente banimi (2 kat).

Ndërtimi është realizuar me konstruksion skelet b/arme dhe mure tulle.

Rifiniturat e ambienteve të zyrave janë modeste, pllaka gresporcelenato, mure të suvatuara, patinuara dhe lyera me bojë hidromat.

Sistemi i kondicionimit është individual, për secilën zyrë pajisjet janë vendosur në ballkon.

Zyrat janë të organizuara 4 në cdo kat të vendosura përreth kafazit të ashensorëve. Ato kanë sipërfaqe 167-173 m².



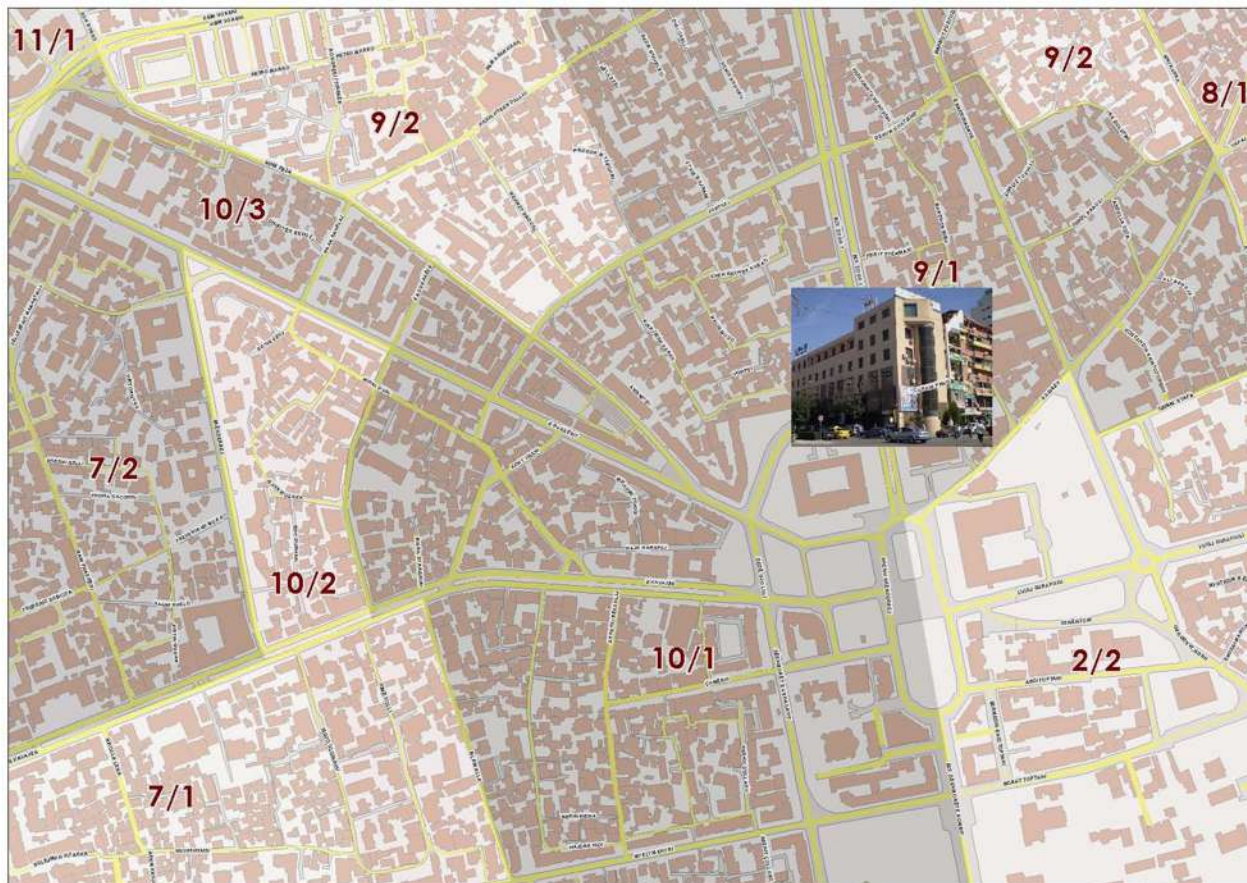
Ashensori panoramik komunikon me katin 17.

2 ashensorë të vendosur në bërthamen e ndërtesës komunikojnë deri në katin e 16, 2 të tjera të vendosura gjithashtu në bërthamë komunikojnë deri në katin e 4.

Figura 4.14 Pamje të brendshme dhe të jashtme të qendrës së biznesit “Sky Tower”



4.2.6 Qendra e biznesit “VEVE Center”

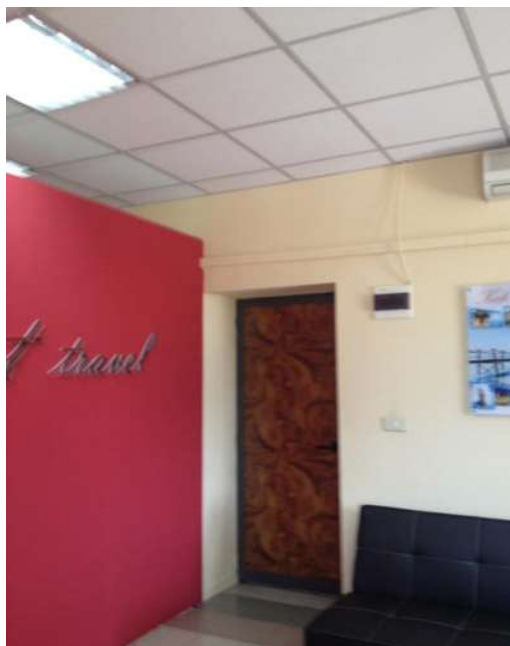


Qendra e Biznesit “VEVE Center” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, vetëm 310 m në veri të Sheshit Skënderbej. Prona ndodhet buzë Bulevardit “Zogu I”.

Figura 4.15 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “Veve Center”



Figura 4.16 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “VEVE Center”



Objekti është ndërtim i vitit 1960 dhe para viteve `90 ka funksionuar si Hotel. Pas viteve `90 me kthimin e pronësisë nga pronë shtetërore në pronë private ndryshoi dhe destinacioni i përdorimit. Prona funksionon si qendër biznesi dhe në kuadrin e ndryshimit të destinacionit asaj i është bërë një rikonstuksion total.



Ndërtesa është realizuar me konstruksion të kombinuar b/arme dhe mure tulle.

Ajo zhvillohet me 5 dhe 6 kate dhe bodrum. Ambientet e bodrumit janë ambiente teknike.

Fasada është e suvatuar dhe pjesërisht e veshur me pllaka mermer.

Rifiniturat e brendshme janë të një niveli mesatar.

Dyshemja e ambienteve të zyrave është e shtruar me pllaka gres cilësi e mirë .

Tavanet në ambientet e zyrave janë të varura, gips kombinuar me ndricim.

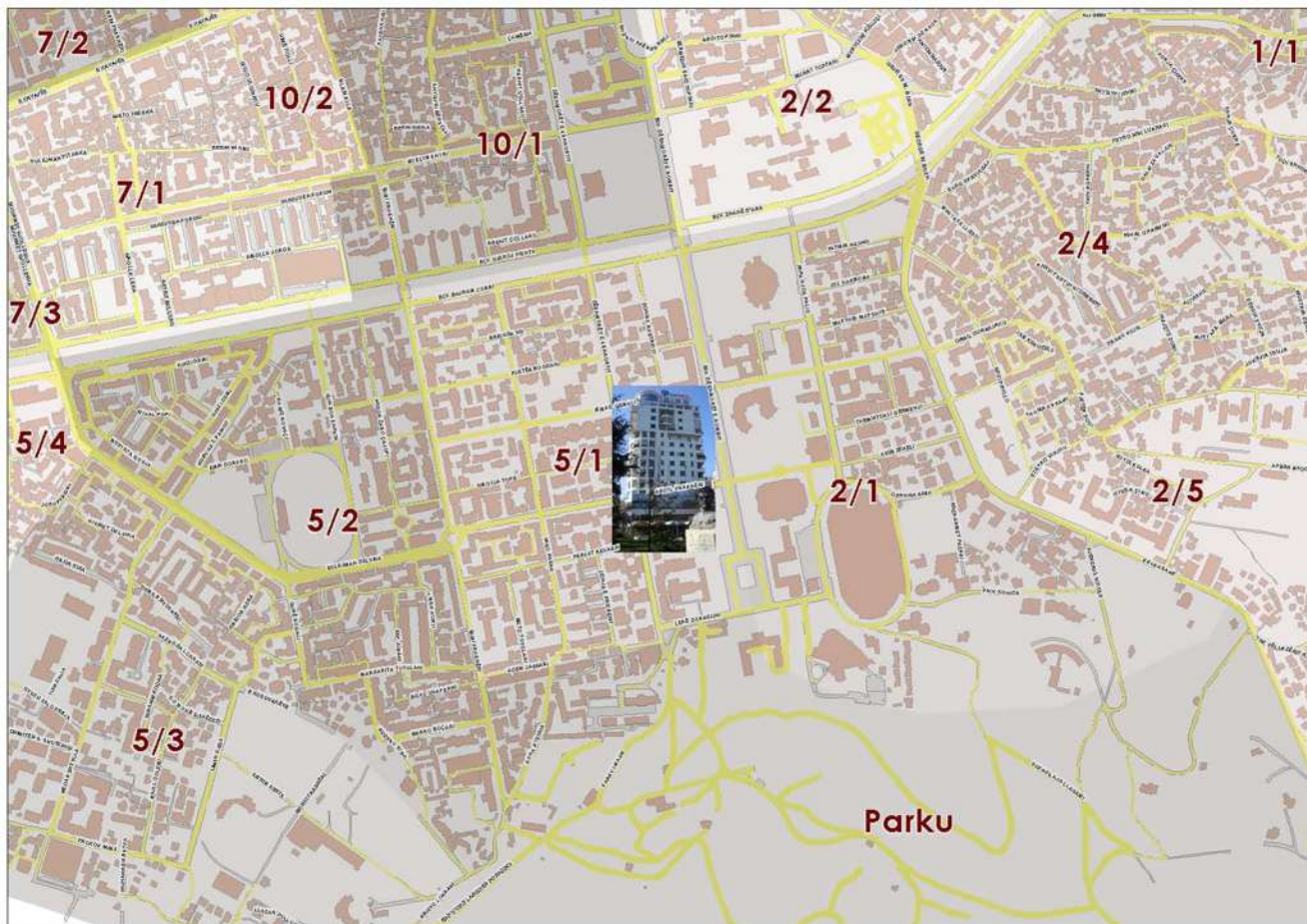
Figura 4.17 Pamje të ambienteve të përbashkëta të qendrës së biznesit “ VEE Center”

Godina nuk ka sistem qendror ngrohje ftohje dhe për cdo zyrë funksionojnë kondicionerët individualë.

Në pronë ndodhet një gjenerator që funksionon në rastet e ndërprerjeve të furnizimit me energji elektrike nga rrjeti.

Godina ruhet nga kompani sigurimi private dhe ka sistem kamerash vëzhgimi.

4.2.7 Qendra e biznesit “EGT Tower”



Qendra e Biznesit “EGT Tower” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, rreth 900 m në jugperëndim të Sheshit Skënderbej, 60 m në veriperëndim të Presidencës.

Figura 4.18 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ EGT Tower”



Figura 4.19 Pamje të jashtme të qendrës së biznesit “EGT Tower”

Ndërtesa ka përfunduar së ndërtuari dhe është vënë në shfrytëzim në vitin 2002. Ajo zhvillohet në 15 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë. Ambientet shfrytëzohen si njësi shërbimi, zyra dhe apartamente banimi.



Ndërtesa është realizuar me konstruksion skelet betonarme dhe mure tulle. Fasadat janë të suvatuara dhe lyera.

Godina ka vetëm një shkallë dhe është e pajisur me 3 ashensorë, njëri prej të cilë vetëm për qendrën e biznesit.

Dyshemja e ambienteve të zyrave është e shtruar me pllaka gres cilësi e mirë ose parket laminat.



Tavanet në ambientet e zyrave janë të varura, gips kombinuar me ndricim.

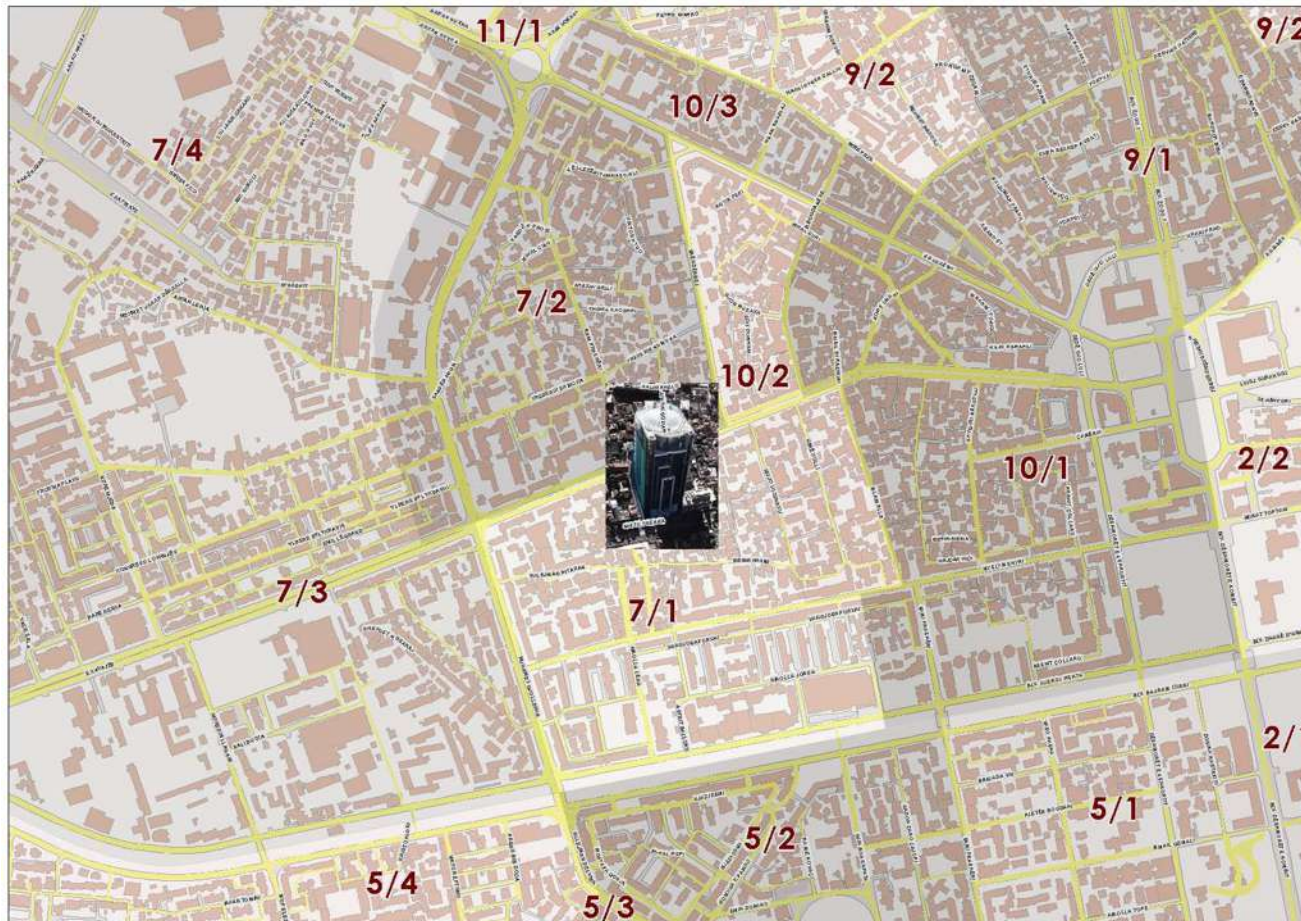
Godina nuk ka sistem qendror ngrohje ftohje dhe për cdo zyrë funksionojnë kondicionerët individualë.

Në ambientet e bodrumit ndodhet një gjenerator që funksionon në rastet e ndërprerjeve të furnizimit me energji elektrike nga rrjeti.

Godina ruhet nga kompani sigurimi private dhe ka sistem kamerash vëzhgimi.

Figura 4.20 Pamje e ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit “ EGT Tower”

4.2.8 Qendra e biznesit “ GKAM”



Qendra e Biznesit “GKAM” ndodhet në zonën qendrore të qytetit, rreth 910 m në perëndim të Sheshit Skënderbej. Prona ndodhet në rrugën e Kavajes, 320 m larg kryqëzimit me rrugën “Muhamet Gjollësia”.

Qendra e Biznesit “ GKAM” është ndërtuar në vitin 2007. Ajo është një ndërtim 14 katësh. Kati përdhe është klinikë dhe ambiente banke. Kati i parë, i dytë dhe i tretë janë ambiente në funksion të bankës, kati i katër deri në katin e gjashtë shfrytëzohen si zyra, katet e tjera janë Hotel dhe Bar- Restorant.

Figura 4.21 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “ GKAM”

Ndërtesa është realizuar me konstruksion skelet beton arme dhe mure tulle. Fasada kryesore e objektit është e veshur me xham structural dhe alukobond. Fasada lindore dhe jugore e ndërtesës është realizuar me panele betopani.

Ambientet e zyrave janë të shtruara me parket laminat, ndërsa ambientet e tjera me pllaka gresporcelenato.

Muret janë të suvatuara, patinuara dhe lyera me bojë hidromat.

Tavanet e zyrave dhe të koridoreve janë realizuar me gips dhe të kombinuara me ndriçim.

Zyrat kanë instalim ngrohje ftohje dhe aspirim – ventilim.

Në të gjithë godinën ka 4 ashensorë, dy ashensorë kanë funksion komunikues për ambientet e zyrave. Ashensorët shkojnë deri në bodrum. Dy ashensorë të tjerë janë panoramikë dhe komunikojnë nga kati përdhe deri në katin 14.

Këta ashensorë ofrojnë shërbim të veçantë për disa zyra dhe ambientet e hotelit dhe funksionojnë me kartë individuale.

Figura 4.22 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “GKAM”



4.2.9 Qendra e biznesit “Volswagen”



Qendra e biznesit “Volswagen” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, rreth 860 m në perëndim të Sheshit Skënderbej. Prona ndodhet në rrugën e Kavajës në perëndim të hyrjes në Bllokun e Ambasadave.

Figura 4.23 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “Volswagen”



Ndërtesa 3 katëshe me sipërfaqe kati 1500 m² është ndërtuar në tre faza. Kati përdhe i takon viteve `30, gjatë pushtimit Italian, ndërsa kati i parë është ndërtim i vitit 1952, kati i dytë ndërtim i vitit 1956.

Prona ka një sipërfaqe trualli prej 3,911 m².

Oborri i brendshëm përdoret për parkim.

Ndërtesa ka një stil neoklasik që është edhe elementi ose stili dallues i këtyre objekteve të ndërtuara në atë kohë.



Figura 4.24 Pamje të brendshme dhe të jashtme të qendrës së biznesit “Volswagen”



Rikonstrukcioni i bërë në fillim të viteve 2000 ka konsistuar në përforcim konstruksioni, në rifinaturën e brendshme dhe të jashtme, në sistemin elektrik dhe atë hidraulik, sistemin e aspirimit dhe ventilimit, punime hidroizolimi në tarrace dhe bodrum

Ndërtesa është realizuar me mure tulle. Në katin e parë ndodhen 40 zyra, ndërsa në katin e dytë ndodhen 32 zyra.



Figura 4.25 Pamje të ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit „Volswagen“

Ambientet e zyrave janë të patinuara dhe lyera. Dyshemetë janë kryesisht me pllaka gres, gresporcelenato dhe parket laminat.

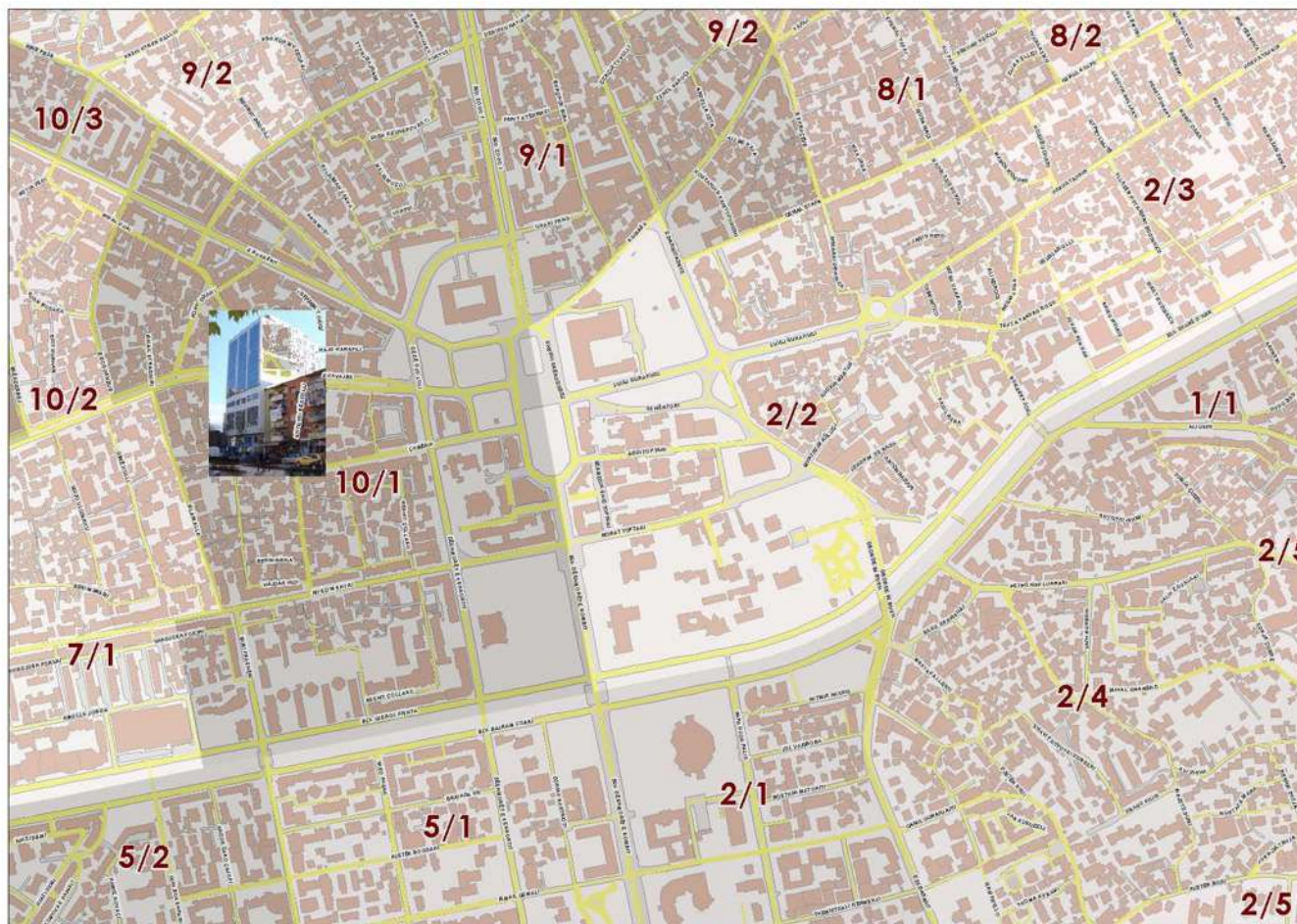
Godina nuk ka ngrohje qendrore dhe ngrohja dhe ftohja e zyrave bëhet me kondicionerë individualë.

Masat e mbrojtjes kundër zjarrit janë marrë duke bërë pajisjen e amienteve me bombola të shuarjes.

Figura 4.26 Planimetri e katit të parë të qendrës së biznesit “Volswagen”



4.2.10 Qendra e biznesit “Tirana Tower”



Qendra e biznesit “TIRANA Tower” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, rreth 430 m në perëndim të Sheshit Skënderbej, në perëndim të Ministrisë së Punëve, Çështjeve Sociale dhe shanseve të barabarta. Ajo ndodhet në rrugën e Kavajës, në pjesën hyrëse të kësaj rruge.

Figura 4.27 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “Tirana Tower”

Qendra e biznesit “TIRANA Tower” është ndërtim i vitit 1999. Ajo ka sipërfaqe ndërtimi 4250 m² dhe zhvillohet me 10 kate mbitokë dhe 2 kate nëntokë. Ndërtesa u projektua dhe u ndërtua për Bankë, zyra dhe 3 kate apartamente banimi. Më pas ambientet e apartamenteve u përshtatën për zyra.

Ndërtesa është realizuar me konstruksion beton/arme dhe mure perimetrale tulle, të suvatuara, patinuara dhe lyera. Muret ndarëse janë me pllakë gipsi, të patinuara dhe lyera me bojë plastike.

Fasada është me strukturë metalike me dopio xham dhe ndermjet tyre ne kate është e veshur me mermer.



**Figura 4.28 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit
“Tirana Tower”**



Dyshemet e zyrave janë parket laminat, ndërsa ambientet e tjera janë pllaka gresporcelenat.

Tavanet e zyrave janë të varura, gips të kombinuara me ndricim.

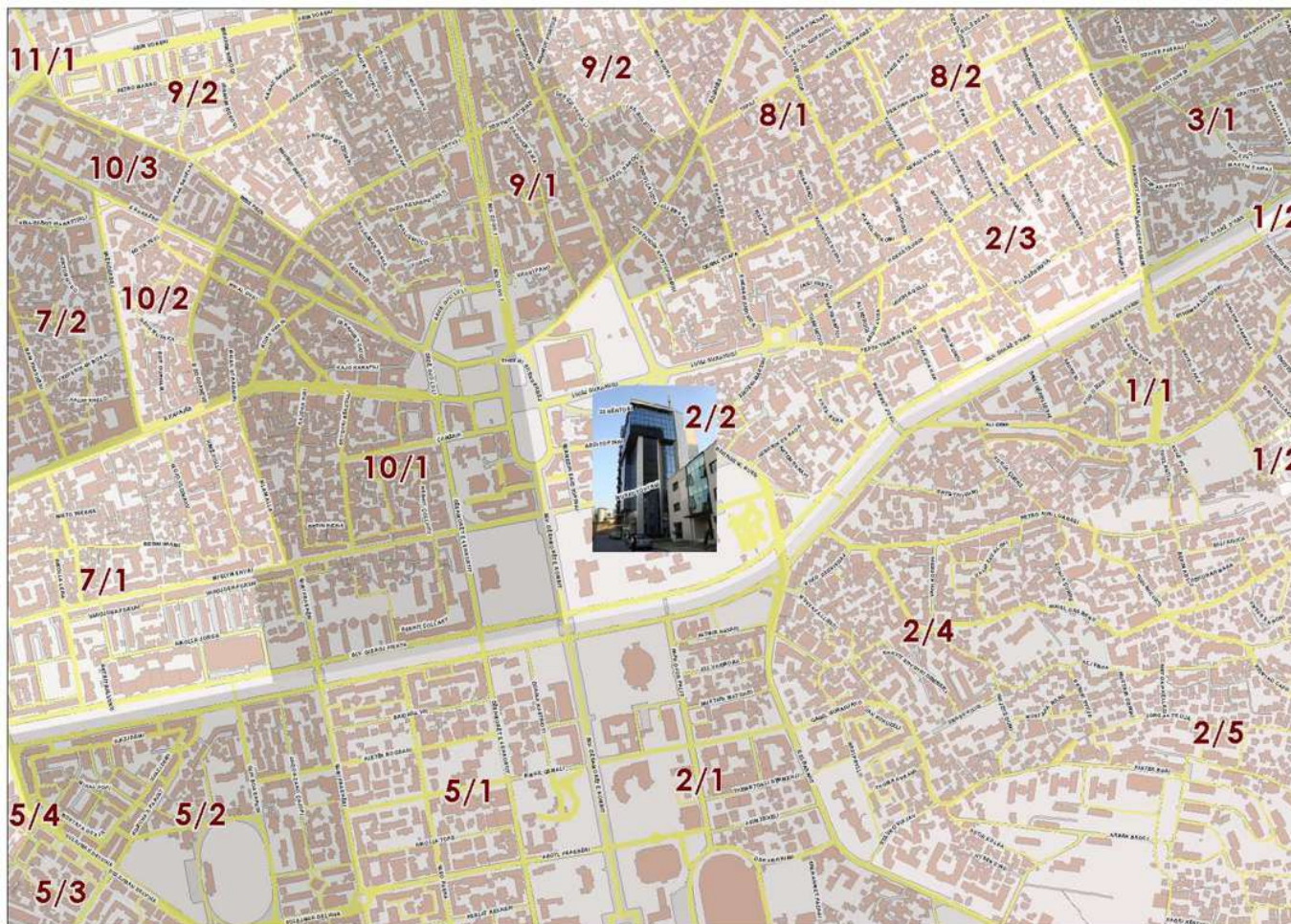
Në ndërtesë funksionojnë 2 ashensorë. Objekti nuk ka sistem sinjalizimi dhe mbrojtje kundër zjarrit me kollonë të veçantë hidranti dhe me kaseta hidranti për çdo kat. Ka një linjë që del nga sistemi i furnizimit me ujë të godinës të vendosura në koridore ndërsa në ambientet e brëndshme ekzistojnë bombola të veçanta.

Instalimet janë të grupura në puse teknike me akses në çdo kat. Ato përfundojnë në katin -2 bodrum ku ndodhen makineritë, gjeneratorët dhe sistemet e tjera për mirëmbajtjen.

Ngrohja dhe ftohja janë individuale sipas pronarëve /qiramarrësve me kondicionerë qendror ose të thjeshtë për disa ambjente të përbashkëta. Kaldaja e instaluar për katet e apartamenteve gjatë ndërtimit është eliminuar nga ndryshimi i funksionit të tyre.

Figura 4.29 Pamje e ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit “ Tirana Tower”

4.2.11 Qendra e biznesit “Gjergji Center”



Qendra e Biznesit “ Gjergji Center ” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, 350 m në juglindje të Sheshit Skënderbej, 50 m në jug të rrugës “ Abdi Toptani”.

Qendra e biznesit “Gjergji Center” është ndërtim i vitit 1999. Ajo zhvillohet me 10 kate, 9 kate mbitokë dhe 1 kat nëntokë. Ndërtesa është realizuar me konstruktion betonarme dhe mure tulle. Fasada në anën veriore dhe lindore është xham struktural.

Figura 4.30 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “Gjergji Center”

Sipërfaqe e katit të qendrës së biznesit është 288 m².

Dyshemetë e zyrave janë shtruar me pllaka mermer. Muret janë të patinuara.

Ndarjet e ambienteve të zyrave realizohen me kartonxhes.

Tavanet e zyrave janë të varura, gips të kombinuara me ndricim.

Në ndërtesë funksionojnë 2 ashensorë.

Objekti është i pajisur me sistem hidrantesh për mbrojtjen kundra zjarrit.

Figura 4. 31 Pamje të jashtme dhe të brendshme të qendrës së biznesit “Gjergji Center”



Ka sistem kamerash dhe ruhet me roje private.

Ngrohja dhe ftohja e ambienteve janë qendrore me dy sisteme, sistemi i parë është tavanor, ndërsa sistemi i dytë është individual për cdo zyrë.

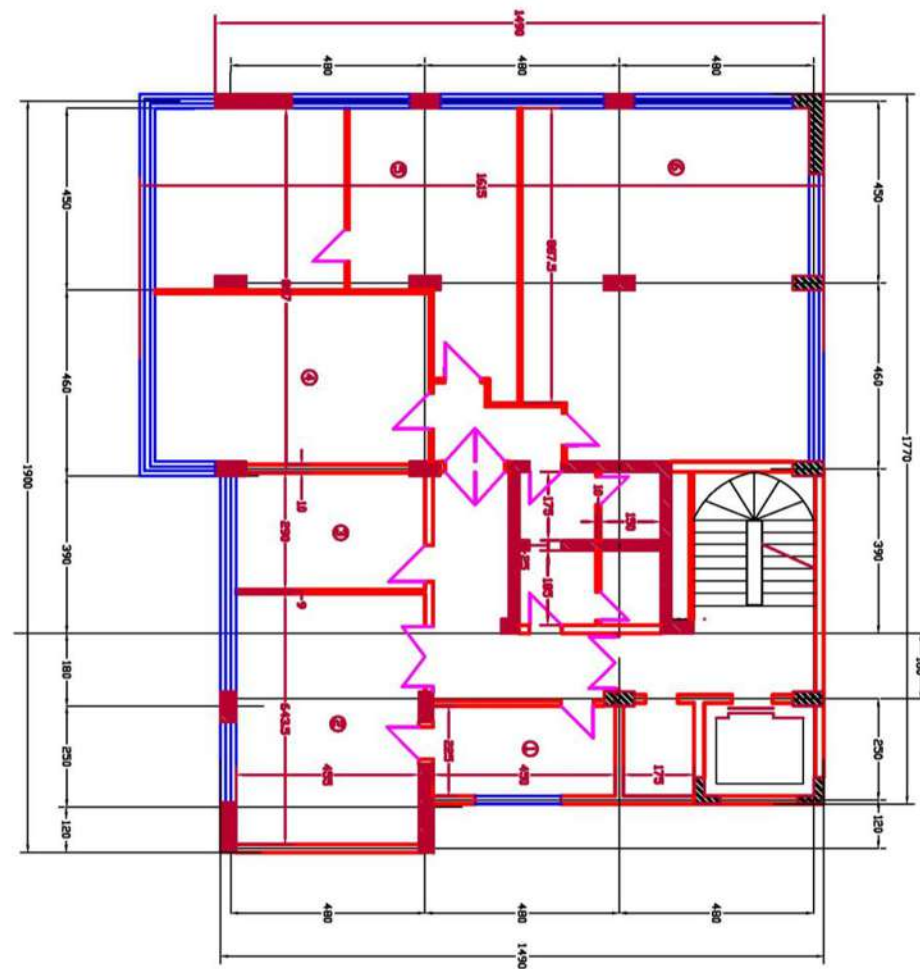
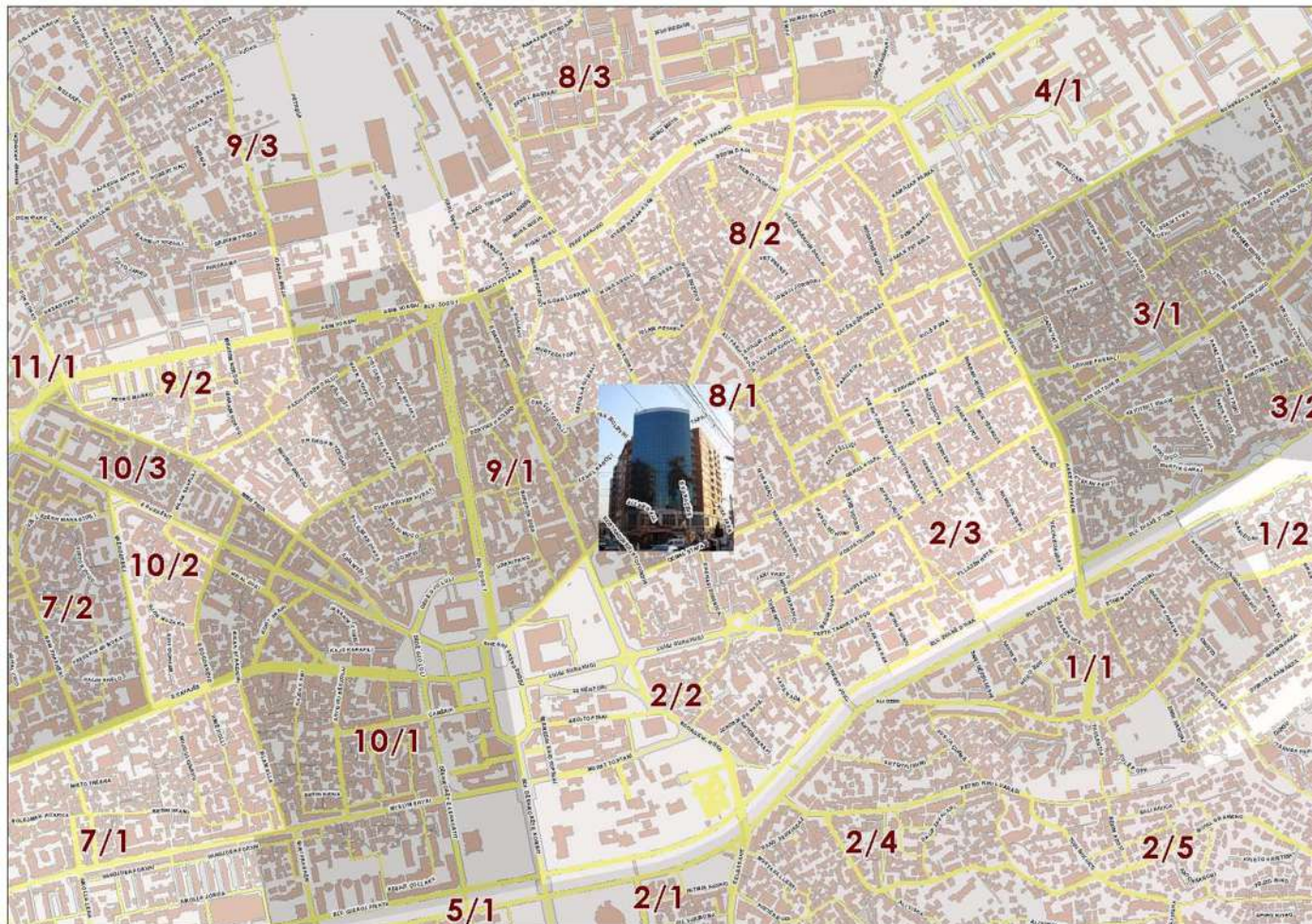


Figura 4.32 Pamje të brendshme dhe planimetri e katit tip të qendrës së biznesit “ Gjergji Center”

4.2.12 Qendra e biznesit “AK”



Qendra e Biznesit “AK” ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, rreth 600 m në lindje të Sheshit Skënderbej. Kjo qendër ndodhet në vendin e quajtur Selvia, me dalje direkte si në rrugën “ e Dibrës” dhe në rrugën “ Shinasi Dishnica”.

Figura 4.33 Pozicioni i vendndodhjes së qendrës së biznesit “AK”



Godina ka përfunduar së ndërtuari dhe është vënë në shfrytëzim në vitin 2007. Ajo ngrihet 14 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë. Ndërtesa funksionon si dyqane, qendër biznesi dhe apartamente banimi. Qendra e biznesit është e vendosur në këndin që formon ndërtesa.

Ndërtesa është realizuar me konstruksion skelet beton arme, fasadë me konstruksion me profile metalike dhe veshje xhami struktural në të gjithë lartësinë e saj.

Figura 4.34 Pamje të jashtme të qendrës së biznesit “AK”

Ndarjet e ambienteve të brendshme janë realizuar me kartonxhes. Edhe tavanet janë realizuar me kartonxhes.

Dyshemeja është e shtruar me pllaka qeramike cilësore.

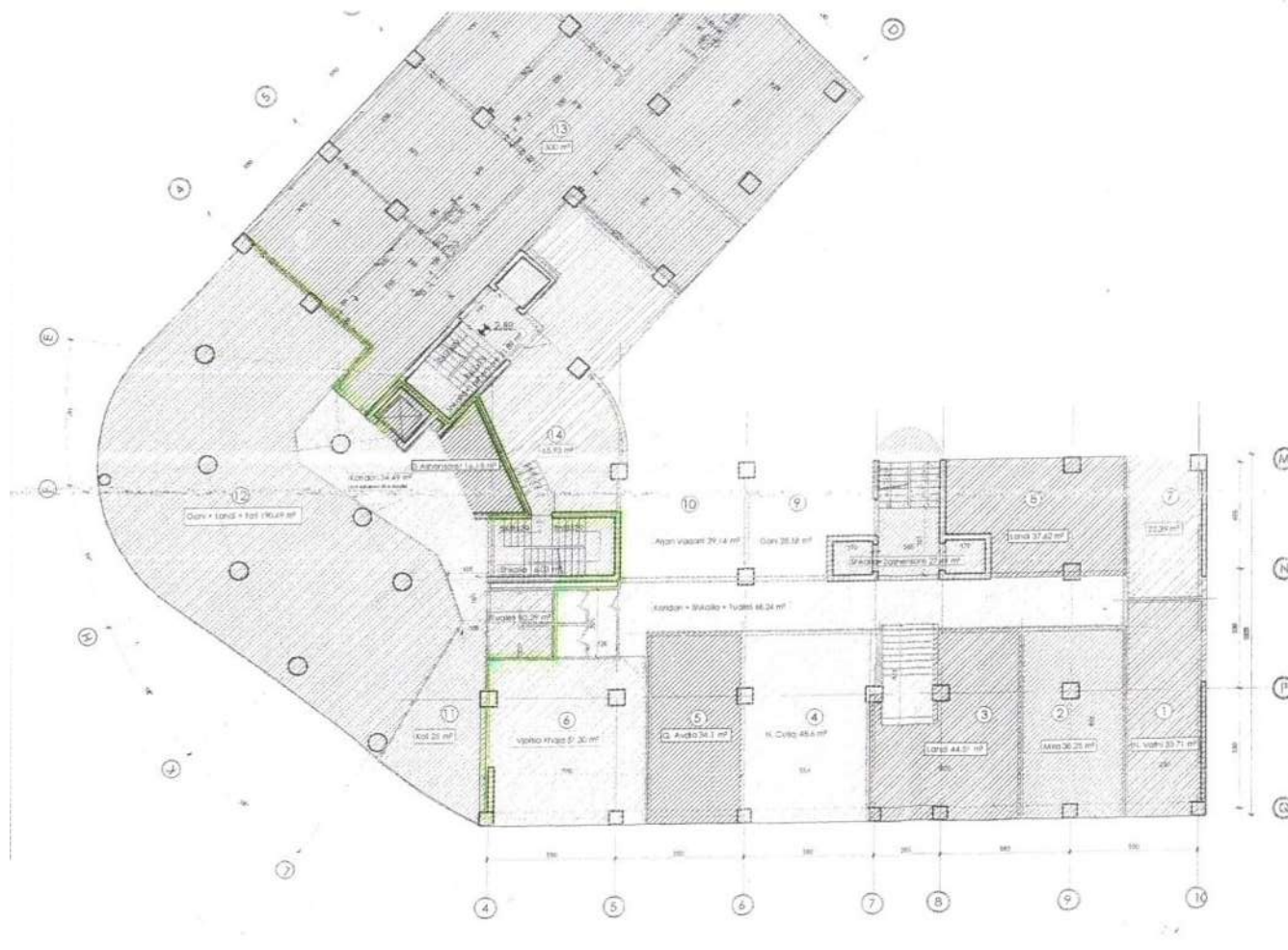
Ndërtesa ka sistem qendror kondicionimi. Është e pajisur telefoni dhe internet. Ndërtesa është e pajisur me kamera vëzhgimi në cdo kat , perfshi ketu edhe ashensorët.

Sipërfaqe e përgjithshme e zyrave 2875 m².

Figura 4.35 Pamje të ambienteve të brendshme të qendrës së biznesit “ AK”



Figura 4.36 Planimetri e qendrës së biznesit “AK”



5. Metodologjia e përdorur në studim

5.1 Materialet për studim

Për të realizuar këtë tezë disertacioni u morën në studim disa prej qendrave të biznesit më të spikatura në qytetin e Tiranës. Konkretisht u studiuan 12 qendrat, përshkrimi i të cilave jepet në Kapitullin 4 të këtij punimi.

Qendrat e përzgjedhura janë ndërtuar si të tilla ose janë përshtatur për këtë destinacion përdorimi (ndërtesat e ndërtuara para viteve`90). E përbashkëta e tyre është se gjatë gjithë periudhës së shfrytëzimit nuk e kanë ndryshuar destinacionin e përdorimit të tyre si qendra biznesi, zyra objekt i dhënies me qera.

Ashtu sikurse shihet dhe ne Figuren 4.1, e cila jep pozicionet e vendndodhjes së pronave në qytetin e Tiranës, të gjitha objektet e studiuara ndodhen brenda rezes prej 1 km largësi nga qendra e qytetit, Sheshi Skënderbej.

Qendrat e përzgjedhura tashmë e kanë krijuar fizionominë dhe emrin e tyre në tregun imobiliar të dhënies me qera.

Qendrat janë të ndryshme: janë të moshave të ndryshme; janë ndërtime të realizuara me konstruksione të ndryshme, kanë rifinitura të ndryshme dhe kanë kushte dhe nivele të ndryshme mirëmbajtjeje.

5.2 Marrja e informacionit

Kjo tezë disertacioni pati si objektiv të studiojë se si ndikojnë faktorët teknikë, faktorët e ndërtesës në vlerën e tregut. Për këtë arsye të 12 qendrat e biznesit që u shqyrtuan për të mundësuar këtë studim, u analizuan në dy aspekte, në aspektin e vlerave të tregut të qerave dhe në aspektin e karakteristikave të vetë pronave.

Çdo pronë u inspektua fizikisht duke mundësuar në këtë mënyrë njohjen me pronën dhe më pas dhënien e gjykimit se çfarë cilësish ofron secila pronë.

Meqenëse vlera e tregut të pronave-investim, pronave që janë objekt i dhënies me qera, është funksion i vlerës së qerasë, studimi i ndikimit të faktorëve të pronës ju referua vlerave të qerave. Për këtë arsye informacioni parësor i nevojshëm ishte qeraja e ambienteve të qendrave të biznesit dhe ndryshimi i këtyre vlerave në kohë.

Qeratë u vëzhguan përgjatë gjithë periudhës 3 vjeçare të realizimit të këtij punimi, vitet 2010-2012.

Në vitin 2012 u hartua një pyetësor lidhur me disa prej çështjeve kryesore që lidhen me vlerësimin e një prone-investim (Shtojca 1). U intervistuan rreth 50 persona midis të cilëve investitorë-pronarë, menaxherë dhe qeramarrës të ambienteve të qendrave të biznesit, projektues të këtyre lloj ndërtesave. Për hartimin e pyetësorit u shfrytëzua informacioni që u morr nga literatura, pyetësorë të ngjashëm, etj. Një paneli vlerësuesish, ndër më aktivet në vlerësimin e zyrave, ju kërkua të japin mendimin dhe opinionin e tyre në lidhje me vlerën e qerasë së këtyre pronave me qëllim zbutjen e pasaktësisë së informacionit mbi qeratë e marra nga tregu, pasaktësi që gjithmonë janë prezente për arsye të ndryshme. Gjithashtu paneli i vlerësuesve ndihmoi në vlerësimin e cilësive të çdo cilësie të ndërtesës.

5.3 Metodatat e analizës së informacionit

Analiza e informacionit të grumbulluar konsistoi në përcaktimin e ndryshimit të qerasë për shkak të faktorëve që janë të brendshëm për pronën. Matja e ndryshimit të vlerave bëhet me disa metoda.

5.3.1 Metoda e analizës së drejtpërdrejtë

Analiza e drejtpërdrejtë përcakton ndryshimin e qerasë duke ndjekur performancën e të njëjtit kampion ndërtesash me kalimin e kohës.

Pasuria e paluajtshme është unitet truall-ndërtesë, prandaj vlerat e tregut, si vlerat e qerasë ashtu dhe vlerat e shitjes janë funksion i pjesëmarrjes së të dy komponentëve, truallit dhe ndërtesës. Nëse studiohet ndikimi i faktorëve të ndërtesës është e domosdoshme që së pari të mbahen konstante faktorët e truallit. Ndërtesat i përkasin moshave të ndryshme, por disa vjetërohen më shpejt se të tjerat, prandaj humbjet në vlerën e secilës ndërtesë mund të lidhen me moshën por dhe me cilësinë e ndërtesës.

Ekzistojnë disa vështirësi në përdorimin e kësaj metode, të renditura si më poshtë:

1- Nuk është e mundur të mbash faktorët e truallit konstantë me kalimin e kohës. Për shkak të vjetërimit të mjedisit disa troje mund të përmirësohen në vlerë, ndërkohë që disa të tjera mund të përkeqësohen dhe kjo mund të jetë shkak i ndryshimit të raportit ofertë-kërkesë dhe për pasojë dhe i vlerës së tregut. Një gjë e tillë do të mjeçullojë matjen e amortizimit të ndërtesës [29].

2- Është e vështirë të gesh një sasi të madhe informacionesh me fakte të plota të vlerave të qerave në një periudhë mjaftueshmërisht të gjatë.

3- Vlerësimi i cilësisë së ndërtesës së marrë në shqyrtim në terma të paraqitjes së jashtme, specifikimeve të brendshme dhe faktorët e prishjes fizike, mund të jetë vetëm retrospektivë. Është vendimtare të dihet që nuk kanë ndodhur ndryshime gjatë periudhës së matjes së amortizimit, por kjo është e pamundur [16].

4- Natyra ciklike e tregut është një faktor tjetër që mund të shtrembërojë një matje të amortizimit të ndërtesës. Ekziston një dyshim që në kohët me kërkesa të larta në ekonomi, dhe si pasojë me kërkesa të larta për okupim, ndërtesat inferiore do të jepen me vlera si ndërtesat e mira duke na dhënë një situatë me ofertë të ulët [16].

5.3.2 Metoda e analizës së tërthortë

Metoda e analizës së tërthortë analizon prona të ndryshme në një moment të dhënë kohe dhe tenton të spjegojë ndryshimet në vlerat midis pronave si rezultat i ndryshimit të faktorëve të ndërtesës nga njëra pronë tek tjetra.

Edhe në përdorimin e ndikimit të amortizimit në vlerë me metodën e tërthortë ka disa vështirësi:

1- Meqënëse ndërtesat (sidomos zyrat) janë shumë heterogjene, metoda është më pak bindëse si një test kontrolli i amortizimit të ndërtesave.

2- Ndikimi i faktorëve të truallit nuk mund të izolohet në mënyrë perfekte kur ndërtesat që krahasohen kanë vendndodhje të ndryshme.

3- Në një studim të tërthortë ka një rrezik që çdo ç`ekuilibër tregu të shtrembërojë “modelin” normal të amortizimit. Kjo vlen edhe për analizën me metodën e drejtpërdrejtë [16].

4- Një studim me metodën e tërthortë nuk tregon fillimin e menjëhershëm të vjetërimit, p.sh ndryshimet teknologjike [16].

Duke patur një bazë të dhënash në një vend të dhënë, është e mundur të masim ndikimin e amortizimit të një ndërtesë mbi vlerën relative të një tregu standart duke krahasuar vlerat relative të ndërtesave të ndryshme dhe të identifikojmë efektin e vjetërimit brenda këtij impakti. Për shembull, ndërtesat që janë njësoj në të gjitha aspektet përveç planimetrive do të ndryshojnë në vlerë. Ndryshimet në vlera llogariten nga ndryshimet në planimetri dhe në këtë mënyrë mund të nxirren konkluzione në lidhje me ndikimet e planimetrive (një faktor i vjetërimit) në amortizim [16].

Nëse ka informacion për një grup pronash të moshave të ndryshme në të njëjtën vendndodhje në një moment të dhënë kohe, përqindja vjetore e rënies së vlerës së qerasë mund të llogaritet me anë të ekuacionit:

$$R_n = R_0 (1 + d)^{0-n}$$

ku: R_n është qeraja e pronës me moshë n vjeçare

R_0 është qeraja e pronës me moshë 0 vjeçare

d është përqindja vjetore e amortizimit të vlerës së qerasë [18].

5.3.3 Modeli hedonic i çmimit (Hedonic Price Model)

Të dy metodat e sipërpërmendura, metoda e analizës së drejtpërdrejtë dhe metoda e analizës së tërthortë zënë një vend të rëndësishëm në përcaktimin e amortizimit dhe vjetërimit, por meqenëse secila prej tyre ka dhe kufizimet e veta, idealja do të ishte përdorimi i tyre njëra mbas tjetrës. Kufizimet e informacioneve, gjithsesi mund ta ndalojnë arritjen e idealeve.

Natyra heterogjene e pronave justifikon përdorimin e Modelit Hedonik të Çmimit për përcaktimin e vlerës së tyre. Kjo metodë merr parasysh cilësitë e pronës të ndara dhe vlerëson çmimin bazuar në supozimin që këto cilësi mund të ndahen në karakteristika si atribut i sipërfaqes, vendndodhjes, cilësisë së projektit dhe arkitekturës, etj. Analizat regressive janë të zakonshme në Modelin Hedonik të Çmimit [35].

Modeli i regresionit linear të shumëfishtë është i njohur dhe i përdorur gjerësisht në vlerësimin e pasurive të paluajtshme. Ky model identifikon shkallën e rëndësisë së çdo variabli, tregon rëndësinë relative të çdo variabli sipas rradhës së hyrjes në ekuacion dhe tregon sa mirë funksionon modeli në vetvete.

Modeli i regresionit linear të shumëfishtë është:

$$y = b_0 + b_1 * x_1 + \dots + b_n * x_n$$

ku: y është variabli i varur (qeraja)

$x_1 \dots x_n$ janë n variablat e pavarur (cilësitë e ndërtesës),

b_0 është konstante

$b_1 \dots b_5$ janë shkalla e ndryshimit të qerasë për ndryshimin njësi të cilësisë

Modeli i regresionit linear të shumëfishtë funksionon mirë nëse ka numër të konsiderueshëm të dhënash mbi qeratë dhe cilësitë e ndërtesës janë të sakta. Nga ana tjetër shtimi i variablave shton forcën e parashikueshmërisë (R^2), pa marrë parasysh që shtimi i variablave mund të ndryshojë ndikimin e secilit prej tyre. [36]. Ekuacioni që formohet mund të jetë i vështirë për t'u interpretuar, pasi rëndësia e variablave mund të mos koïncidojë me pritshmëritë e vlerësuesve falë eksperiencës së tyre. Kjo mospërputhje vjen për faktin se variablat mund të kenë varësi nga njëri-tjetri. Varësia shmanget duke kufizuar numrin e variablave [37].

Përcaktimi i cilësive nuk mund të bëhet me metoda statistikore, prandaj cilësitë e ndërtesës që ndikojnë në vlerën e qerasë përcaktohen me metodat hierarkike, nëpërmjet opinioneve të konsumatorëve dhe vlerësuesve. Ky rezultat mund të kontrollohet me pas nëpërmjet metodave statistikore.

5.3.4 Metoda e ponderimit

Metoda e ponderimit është një formë e analizës multikriteriale. Kjo metodë identifikon të gjitha atributet apo cilësitë nga të cilat varet vlera e pronës dhe alokimin e peshës së secilit prej attributeve që reflektojnë rëndësinë e secilit prej tyre.

Sipas kësaj metode, një peshë e caktuar i atribuohet çdo karakteristike të pronës sipas rëndësisë së performancës së saj. Kjo vlerë mund të merret nga shumëzimi i vlerës numerike të karakteristikës (M) me peshën e faktorit (α). Rënditja e karakteristikave bëhet sipas vlerave numerike absolute ose të relativizuara. Për veti që nuk shprehen lehtë me vlera numerike, renditja zëvendësohet me klasifikime numerike, për shembull, nga $A = 5$ (shumë mirë) në $E = 1$ (Shumë keq) [38].

Faktorët e ponderimit (peshës) i shprehin gjykimet në një mënyrë formale. Ato mundësojnë aplikimin e një procedure veprimi, si me cilësitë e matshme (mosha), ashtu edhe me ato që është vështirë të karakterizohen nga ana sasiore

(konfigurimi, mirëmbajtja, parkimi, paraqitja e jashtme, etj.). Këta faktorë mund të konsiderohen si koeficientë shumëzues që plotësojnë kushtin $\alpha_i < 1$ and $\sum \alpha_i = 1$. Nëpërmjet këtyre faktorëve përcaktohet indeksi relativ i ponderuar për çdo cilësi $\gamma_i = \alpha_i M_i$ [38].

Vlera individuale e peshës së cilësive të çdo prone mblidhet për të dhënë një indeks performance krahasuese të saj (γ).

Vlera e tregut të qerasë shprehet në bazë të indeksit të performancës krahasuese.

5.4 Konkkuzione

Nga analiza e mësipërme e të gjitha metodave që na mundësojnë përcaktimin e ndikimit të faktorëve teknike në vlerën e qerasë u çmua si më e favorshmja kombinimi i metodës hierarkike dhe metodës statistikore.

Një metodë hierarkike është përdorur në fillim për të përzgjedhur variablat. Përzgjedhja e cilësive, madje dhe një renditje e tyre sipas rëndësisë u mundësua nga studimi i literaturës, nga intervistat me investitorët-pronarë, menaxheret dhe qeramarrësit e pronave në studim, i korrektuar bazuar në eksperiencën e punës gati 20 vjeçare të një paneli vlerësuesish, pjesë e të cilit ishte dhe autorja e këtij studimi.

Modelet e regresionit janë përdorur për të përshkruar lidhjen midis moshës dhe qerasë dhe cilësive të ndërtesës dhe qerasë.

Një model regresioni është përdorur për të përcaktuar varësinë e qerasë nga vendndodhja dhe cilësitë e ndërtesës si tregues i rëndësisë që ka vendndodhja në përcaktimin e vlerës së qerasë.

6. Përgatitja e të dhënave

6.1 Përshkrim i metodikës dhe qëllimit të marrjes së informacionit

Në fillim të studimit u konsiderua si thelbësore njohja me secilën prej pronave që ishin objekt studimi. Nëpërmjet inspektimit fizik të secilës prone u njohëm me vendndodhjen, me vetë pronën dhe më pas u bë një testim i tregut për të grumbulluar informacionin në lidhje me qeratë. Si burime të këtij informacioni u shfrytëzuan pronarët apo menaxherët e pronave, qeramarrësit, persona të tjerë të interesuar apo të përfshirë në transaksionet e qeradhënies. Informacioni i marrë në disa drejtime më pas u kalua për diskutim në një panel vlerësuesish për të arritur në një vlerë të arsyeshme qeraje për çdo prone.

a) Pozicioni i vendndodhjes njihet si faktori kryesor dhe vendimtar i vlerës së tregut të një prone, aq sa shpesh thuhet se vendndodhja, vendndodhja dhe prapë vendndodhja janë tre faktorët kryesorë që përcaktojnë vlerën e një prone.

Për secilën prone u analizua vendndodhja duke përcaktuar distancën nga qendra e qytetit, Sheshi Skënderbej, afërsinë me rrugët kryesore, lehtësinë e komunikimit me to, etj.

Analiza e vendndodhjes u bë duke ju referuar edhe hartës së vlerave të trojeve miratuar me Vendimin e KM Nr.187 datë 06.03.2013 “Për miratimin e vlerës së pronës për secilin qark të Republikës së Shqipërisë”.

b) Për çdo prone u përcaktua viti i ndërtimit, lloji i konstruksionit dhe teknologjisë së përdorur në ndërtim, numri i rikonstruksioneve të kryera dhe periodha kohore e realizimit të tyre. U shqyrtua organizimi i ambienteve në plan dhe hapësirë. U vëzhgua gjendja e përgjithshme e mirëmbajtjes, pamja e jashtme, lloji i rifiniturave, lloji dhe niveli i shërbimeve elektrike dhe mekanike që ofrohen

në secilën prej tyre. U analizua prezenca dhe mundësia e ofrimit të ambienteve të parkimit, etj.

Prona të ndryshme ofrojnë karakteristika dhe kushte të ndryshme. Në vlerësim nuk mjafton të themi vetëm që një cilësi është më e mirë se tjetra, por duhet përcaktuar dhe sa më e mirë është. Për këtë arsye në vlerësimin e të gjithë faktorëve të përmendura më lart në lidhje me atë se çfarë ofron secila pronë u tentua të jepet dhe një vlerësim i karakteristikave, vlerësim i cili nuk mund të jetë sasior, prandaj u përzgjedh vlerësimi me nivele: shumë mirë, mirë, kënaqshëm, keq dhe shumë keq me një sistem pikëzimi respektiv nga 5 në 1.

c) Për secilën pronë u mor informacion lidhur me qeratë respektivisht viteve 2010, 2011, 2012, si dhe qeratë paraardhëse. U kërkua dhe u siguria informacion në lidhje me termat e përgjithshme të kontratave të qerave.

Me interes dhe me vlere u konsiderua dhe informacioni më i përgjithshëm në lidhje me atë që ofrojnë dhe kërkojnë grupet e ndryshme të interesit të lidhura me pronat-investim: investitorët-pronarë, menaxherët dhe qeramarrësit. Kështu u mor informacion lidhur me ndjeshmërinë e investitorëve ndaj amortizimit, problemet kryesore që hasen në ndërtesat e vjetra të zyrave, cila konsiderohet ndërtesë me cilësi, etj. Ky informacion u siguria nga intervistat.

6.2 Analiza e informacionit të grumbulluar dhe përgatitja e të dhënave

Analiza e informacionit të mbledhur përfshin analizën e vendndodhjes, qerasë, cilësisë së ndërtesës, përcaktimin e komponenteve përbërës të cilësisë, vlerësimin e cilësive, etj.

A) Qeraja

Qeratëe mbledhura për vitet 2010, 2011 dhe 2012 u analizuan për të parë ndryshimet midis tyre. Qeratë e tregut janë qera jo fikse por qera brenda një intervali vlerash. Për arsye të pamundësisë së kryerjes së llogaritjeve të mëposhtme me interval vlerash u kalua në një vlerë të unifikuar qeraje për cdo

pronë dhe për cdo vit. U vu re një qëndrueshmëri e vlerave të qerave në tre vitet e fundit. Qeraja e unifikuar për secilën pronë paraqitet në Tabelen 6.1.

Tabela. 6.1 Vlerat e qerave të tregut për periudhën 2010-2012

Prona	Qeraja (2010-2012)
European Trade Center	20
ABA Business Center	22
Qendra e biznesit “Volswagen”	10
Qendra e biznesit “TIRANA Tower”	10
Qendra e biznesit “GKAM”	15
Qendra e biznesit “VEVE Center”	14
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	20
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	14
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	12
Qendra e Bizneit “AK”	13
Qendra e Biznesit “EGT Tower”	13
Qendra e Biznesit “Sky Tower”	15

Qeratë nuk janë funksion i ndryshimeve të shpeshta e aq më shumë në vite të njëpasnjëshme kur nuk ka ndryshime të ndjeshme në kushtet e përgjithshme të tregut.

Në përcaktimin e qerave nuk janë marrë në konsideratë qeratë e kontratave të lidhura më parë, por vlerat me të cilat janë lidhur apo pretendoheshin të lidheshin kontratat respektivisht viteve të vrojtimit.

Qeratë u unifikuan duke patur në konsideratë dhe sipërfaqe optimale të ambienteve të zyrave prej 100 m²-170 m².

Meqënëse informacioni i marrë për qeratë i përket të njëjtës periudhë kohore, që do të thotë ndikimi i kushteve të tregut është i njëjtë për të gjitha pronat, u kalua nga varësia $Qera = f(\text{tregu, prona})$ në varësinë $Qera = f(\text{prona})$.

B) Vendndodhja

Pronat ndodhen në zona qendrore me një distancë pothuaj të njëjtë nga qendra e qytetit, Sheshi Skënderbej (Tabela 6.2).

Tabelen 6.2 Largësitë e qendrave të biznesit nga qendra e qytetit

Prona	Distanca nga qendra (Sheshi Skënderbej)
European Trade Center	590 m
ABA Business Center	960 m
Qendra e Biznesit “ Volkswagen”	860 m
Qendra e Biznesit “ TIRANA Tower”	430 m
Qendra e Biznesit “GKAM”	910 m
Qendra e Biznesit “VEVE Center”	310 m
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	610 m
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	260 m
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	350 m
Qendra e Biznesit “ AK”	600 m
Qendra e Biznesit “ EGT Tower”	960 m
Qendra e Biznesit “ Sky Tower”	620 m

Pronat ndodhen në zona të ndryshme kadastrale të qytetit dhe vlerat e trojeve sipas hartës së vlerave për qytetin e Tiranës paraqiten në Tabelen 6.3

Tabela 6.3 Vlerat e trojeve sipas hartës së vlerave [39]

Prona	Zona Kadastrale	Vlera e truallit
European Trade Center	8160	120 000
ABA Business Center	8160	120 000
Qendra e Biznesit “Volswagen”	8210	30 060
Qendra e Biznesit “TIRANA Tower”	8380	120 000
Qendra e Biznesit “GKAM”	8250	31 048
Qendra e Biznesit “VEVE Center”	8360	120 000
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	8270	120 000
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	8150	120 000
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	8150	120 000
Qendra e Biznesit “AK”	8370	120 000
Qendra e Biznesit “EGT Tower”	8270	120 000
Qendra e Biznesit “Sky Tower”	8270	120 000

Rezultatet e mësipërme tregojnë se të gjitha pronat ndodhen brenda rrezes prej 1 km largësi nga qendra e qytetit. Vendndodhja e secilës prej tyre është buzë rrugëve kryesore të qytetit me mundësi të arritjes së shpejtë të qendrës së qytetit.

Referuar zonave kadastrale pronat objekt studimi ndodhen në zona të ndryshme, por siç shihet pozicionet e vendndodhjes janë të tilla që edhe pse në zona

kadastrale të ndryshme kanë vlera të njëjta trualli. Përfashtim bëjnë vetëm 2 prej qendrave, GKAM dhe Volkswagen. Vlerat e hartës së vlerave vërtet janë vlera tregu, por të përcaktuara në bazë të vlerësimit masiv, i cili merr në konsideratë tiparet e përbashkëta të një grupi pronash, në këtë rast grupit të trojeve që i përkasin një zone kadastrale. Ato nuk janë tregues real i asaj se sa një truall vlen, pasi toka vlen për atë që mund të ndërtohet mbi të.

Një vlerësim i vendndodhjes u bë duke u bazuar në perceptimet e vlerësuesve mbi rëndësinë e saj, rëndësisë së rrugës ku ndodhen pronat, aksesit në rrugë, lidhjes me rrugët kryesore dhe me qendrën , etj. (Tabela 6.4).

Tabela 6.4 Vlerësimi i vendndodhjes së pronave

Prona	Vendndodhja
European Trade Center	2
ABA Business Center	2
Qendra e Biznesit “ Volkswagen”	3
Qendra e Biznesit “ TIRANA Tower”	2
Qendra e Biznesit “GKAM”	3
Qendra e Biznesit “VEVE Center”	1
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	1
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	2
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	2
Qendra e Biznesit “ AK”	3
Qendra e Biznesit “ EGT Tower”	3
Qendra e Biznesit “ Sky Tower”	2

A) Mosha e ndërtesave

Për secilin nga objektet e ndërtuara pas viteve`90 u njohëm me vitin e ndërtimit dhe vënies në funksionim si qendër biznesi. Sipas informacionit të marrë mosha e ndërtesave varion nga 4,5,6 vjet, që konsiderohen ndërtesa relativisht të reja, në ndërtesa 8,11,13 dhe 14 vjeçare. Vetëm 2 nga pronat i përkasin periudhës para viteve`90. Për shkak se këto prona filluan të funksionojnë si qendra biznesi pas viteve`90 dhe veçanërisht për faktin se ato gjatë ndryshimit të destinacionit të përdorimit të tyre për zyra, u rikonstruktuan pothuaj tërësisht , si moshë e tyre është pranuar kufiri 30 vjeçar. Niveli dhe cilësia e punimeve reflektohet në zërin cilësi. Në tabelen 6.5 paraqiten moshat e çdo ndërtesë

Tabela 6.5 Mosha e ndërtesave të studiuara

Prona	Viti i ndërtimit	Mosha
European Trade Center	2005	8
ABA Business Center	2009	4
Qendra e Biznesit “Volswagen”	1956	30
Qendra e Biznesit “ TIRANA Tower”	1999	14
Qendra e Bbiznesit “GKAM”	2008	5
Qendra e biznesit “VEVE Center”	1960	30
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	2005	8
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	2000	13
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	2000	13
Qendra e Bizneit “ AK”	2007	6
Qendra e Biznesit “ EGT Tower”	2002	11
Qendra e Biznesit “ Sky Tower”	2001	12

B) Cilësia e ndërtesës

Cilësia e ndërtesës, e konsideruar si një element më vete që ndikon vlerën e pronës është vlerësuar në bazë të sistemit të pikëzimit, 5=shumë mirë, 4=mirë, 3=mjaftueshëm, 2=keq dhe 1=shumë keq. Tabela 6.6 jep vlerësimin e cilësisë për çdo ndërtesë.

Tabela 6.6 Vlerësimi i cilësisë së ndërtesave

Prona	Cilësia
European Trade Center	4
ABA Business Center	5
Qendra e Biznesit “Volswagen”	3
Qendra e Biznesit “TIRANA Tower”	3
Qendra e Biznesit “GKAM”	4
Qendra e Biznesit “VEVE Center”	3
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	4
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	4
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	3
Qendra e Biznesit “AK”	3
Qendra e Biznesit “EGT Tower”	3
Qendra e Biznesit “Sky Tower”	3

E) Klasifikimi i cilësive

Nëse do të flisnim për cilësinë e ndërtesës në përgjithësi dhe vlerësimin e saj si një faktor i vetëm pa dyshim do të gabonim, pasi ashtu si vlera është funksion i një sërë variablash edhe cilësia në vetvete është funksion i komponentëve

përbërës të saj.

Bazuar në përfundimet e nxjerra nga literatura u hartua pyetësori (Shtojca 1). Të intervistuarit ishin 50 vetë. Përgjigjet e vetëm 25 prej të intervistuarve u cmuan si të vlefshme për t`u analizuar më tej.

Përgjigjet e intervistave u analizuan dhe u klasifikuan nëpërmjet pikëzimit (3 pikë për cilësinë e konsideruar të parën sipas rëndësisë, 2 pikë për të dytën dhe 1 pikë për të tretën). Të shprehura në përqindje sipas rëndësisë (shuma e të gjithave 100%) klasifikimi i komponentëve të cilësisë është si në Tabelen 6.7.

Tabela 6.7 Klasifikimi i komponentëve të cilësisë sipas intervistave

Cilësia	%
Konfigurimi	36
Specifikimet e brendshme	24
Hapësirat e parkimit	15
Specifikimet e jashtme	14
Prishjet fizike	11

Analiza e përgjigjeve të intervistave konfirmon pjesërisht atë që kemi mundur të sigurojmë nga literatura lidhur me renditjen e komponentëve përbërës të cilësive, (1.konfigurimi planimetrik, 2.shërbime M&E, 3.rifinitura, 4.pamja e jashtme) por shihet se një element i veçantë hyn në kushtet e pronave në Tiranë dhe madje me peshë të konsiderueshme. Të intervistuarit mendojnë se parkimi është një element që bën diferencimin në cilësinë e pronave. Njihet tashmë për të gjithë se mungesa e parkimit po bëhet gjithnjë e më shumë problematike në qytetin e Tiranës dhe jo vetëm në qytetin e Tiranës.

Specifikimet e brendshme përfshijnë rifiniturën e brendshme, shërbimet M&E që

ofrohen në prona, ndërsa specifikimet e jashtme lidhen me fasadën , me hyrjen në pronë, etj.

Nga ana tjetër bazuar në inspektimet fizike që ju bënë pronave u vlerësuan dhe cilësitë e cilësive. Ato u vlerësuan duke përdorur sistemin e pikëzimit. Kështu 5=shumë mirë, 4=mirë, 3=mjaftueshëm, 2=keq dhe 1=shumë keq. Cilësia e çdo komponenti është vlerësuar duke marrë në konsideratë jo vetëm gjendjen faktike dhe kushtet por dhe pritshmëritë për cilësinë nga grupet e interesit të intervistuar (Tabela 6.8).

Tabela 6.8 Vlerësimi i komponentëve përbërës të cilësisë së ndërtesës (cilësive)

Prona	Qeraja (Eur/m ² ne muaj)	Konfigurimi	Spesifik e brendshme	Hapesir Parkimi	Specifik e jashtme	Prishjet fizike
European Trade Center	20	4	4	3	5	2
ABA Business Center	20	4	5	4	5	1
Qendra e Biznesit “Volsswagen”	10	3	3	4	3	3
Qendra e Biznesit “TIRANA Tower”	10	3	3	1	3	3
Qendra e Biznesit “GKAM”	15	4	4	3	5	2
Qendra e Biznesit “VEVE Center”	14	3	3	1	3	3
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	22	4	4	3	5	1
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	14	3	4	3	4	2
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	12	3	3	2	5	2
Qendra e Bizneit “AK”	13	4	3	3	5	2
Qendra e Biznesit “ EGT Tower”	13	4	3	2	4	3
Qendra e Biznesit “ Sky Tower”	15	4	3	3	4	2

6.3 Ndërtimi i modelit të regresionit të shumëfishtë

6.3.1 Variablat dhe ekuacioni i regresionit të shumëfishtë

Është objektiv i këtij punimi përcaktimi i një renditjeje të komponentëve të cilësisë (cilësive) të ndërtesës, sipas rëndësisë që secila ka për vlerën e qerasë. Kjo renditje është përcaktuar duke ndërtuar modelin e regresionit të shumëfishtë, qeraja funksion i cilësive të ndërtesës.

Problemi kryesor i regresionit të shumëfishtë është përcaktimi i atyre variablave të cilët spjegojnë ndryshimet e vlerave të qerave bazuar në të dhënat e transaksioneve të tregut. Këto variabla, cilësitë, konsiderohen si variabla të pavarur dhe nëpërmjet tyre përcaktohet variabi i varur, qeraja. Cilësitë, ashtu sikurse është thënë më lart, faktorët të cilët potencialisht spjegojnë strukturën e ndryshimit të vlerës së qerasë, janë selektuar në bazë të literaturës, mendimit të eksperteve dhe grupeve të interest. Modeli i vlerësimit të qerasë në funksion të cilësive të ndërtesës, si faktorët potenciale që ndikojnë qeranë është:

$$VQ = b_0 + b_1 * K + b_2 * SB + b_3 * SJ + b_4 * HP + b_5 * PF$$

ku: b_0 është konstante dhe b_1 - b_5 janë koeficientët e regresionit,

VQ është vlera e qerasë

KP është konfigurimi planimetrik

SB janë specifikimet e brendshme

SJ janë specifikimet e jashtme

HP janë hapësirat e parkimit

PF prishjet fizike

Të dhënat janë trajtuar me programin EXEL.

6.3.2 Vlerësimi dhe interpretimi i modelit të regresionit të shumëfishtë

Modeli i regresionit të shumëfishtë duhet të jetë i kuptueshëm dhe i pranueshëm. Së dyti ky model duhet të parashikojë vlera të qerasë shumë afër atyre të tregut. Saktësia e modelit varet si nga saktësia e variablave të përzgjedhur ashtu dhe nga të dhënat e tregut të përdorura për të kalibruar modelin.

Përshtatshmëria e modelit vlerësohet nëpërmjet disa testeve statistikore.

Koeficienti i përcaktueshmërisë R^2

Ky koeficient tregon çfarë pjese të shpërndarjes së vlerave të qerave shpjegon ekuacioni i regresit. Ky koeficient merr vlera nga 0 në 1. Vlerat afër 0 tregojnë që regresi i gjetur shpjegon një pjesë të vogël të shpërndarjes, prandaj është i papërshtatshëm. Vlerat afër 1 tregojnë se regresi shpjegon një pjesë të madhe të shpërndarjes, prandaj quhet i përshtatshëm.

Koeficientët e regresionit

Koeficientët e regresionit interpretohen si ndryshimi i pritshëm i y i lidhur me rritjen njësi të një ndryshoreje (cilësie) duke mbajtur konstante ndryshoret e tjera [40].

Kriteri F

Është kriteri që përdoret për të treguar rëndësinë e lidhjes së variablit të varur me variablat e pavarur.

Probabiliteti kritik (p-vlera)

Është matës i probabilitetit që të kemi rezultat me të “keq” se rezultati faktik (qera me shmangie më të mëdha se ato të vërtetuar).

Nëse $P_{kr} < \alpha$ hipoteza hidhet poshtë dhe nëse $P_{kr} > \alpha$ hipoteza pranohet.

Kriteri t

Kriteri t mat rëndësinë e çdo cilësie (variablave të pavarur) në spjegimin e ndryshimeve të vlerës së qerasë (variablit të varur). Nëse vlera e t është e lartë kjo tregon se cilësia është e rëndësishme për qeranë dhe anasjelltas.

Gabimi standart apo shmangiet standarte

Gabimi standart apo shmangiet standarte janë shmangiet midis vlerës së parashikuar dhe vlerës aktuale të qerasë. Sa më i vogël të jetë gabimi standart aq më i përshtatshëm është modeli i regresionit.

6.3.3 Përcaktimi i peshës së cdo cilësie në vlerën e tregut

6.3.3.1 “Beta weight”

“Beta weights” përdoren si një pikënisje nga e cila fillon shqyrtimi i kontributeve të variablave të pavarur në një ekuacion regresioni.

“ Beta weights” tregon cili është kontributi i cdo variabli të pavarur në variablin e varur në një ekuacion regresioni duke mbajtur tërë variablat e tjerë të pavarur të pandryshuar. “Beta weight” për një variabël të pavarur tregon rritjen ose uljen e pritshme në variablin e varur, në njësi të devijimit standart, duke rritur me një devijim standart në variablin e pavarur duke mbajtur konstant të gjithë variablat e tjerë të pavarur [41].

“Beta weights” janë koeficientët e standartizuar të regresionit. Llogaritja e tyre bëhet:

$$\beta_i = b_i * \frac{S_x}{S_y}$$

ku b janë koeficientët e regresionit,

S_x është devijimi standart i variablave të pavarur

S_y është devijimi standart i variablit të varur

Krahasimi bëhet në bazë të vlerave absolute të “Beta weights”.

6.3.3.2.Peshat relative

Peshat relative janë unike si matje e efektit total, pasi ato japin një renditje sipas rradhës së kontributit që variablat e veçantë të pavarur japin në një regression të shumëfishtë në prani të të gjithë parashikuesve të tjerë bazuar në një metodë kompjuterike, që i adresohet marrëdhënieve midis variablave duke krijuar homologët e tyre të pavarur [41].

Peshat relative janë kontributi proporcional i secilit variabël në R^2 , pas korigjimeve për efekt të ndërlidhjeve midis variablave.

Analiza e peshave relative është bërë nëpërmjet programit ERA.xlsm [42].

7. Rezultatet e studimit të ndikimit të faktorëve teknike në vlerën e tregut.

Qëllimi këtij punimi është të tregojë se si ndikojnë faktorët teknike të ndërtesës në vlerën e tregut të pasurisë së paluajtshme. Prej kohësh më ka munduar pyetja sa dhe si ndikon mosha në vlerën e tregut, sa dhe si ndikon amortizimi në vlerën e tregut? Të gjithë pranojmë dhe themi se mosha ka ndikim të padiskutueshëm në vlerë. Sa më e vjetër dhe e amortizuar ndërtesa, aq më e vogël vlera; pra kemi një varësi në përpjestim të drejtë midis tyre, por nuk mund të themi se një varësi e tillë është lineare. Për më tepër pak ose aspak vlerësuesit tanë përfshijnë në vlerësimet e tyre këto efekte dhe edhe nëse i pranojnë, i përfshijnë në mënyra të ndryshme.

7.1 Përcaktimi i ndikimit të moshës në vlerën e tregut

Sikurse është diskutuar në kapitujt e tjerë të këtij punimi, studimi i ndikimit të moshës në vlerën e pronës mund të bëhet duke vërtetuar ndryshimet e vlerave të qerave të së njëjtës pronë në kohë ose duke vërtetuar ndryshimet e vlerave të qerave të pronave të ndryshme brenda së njëjtës periudhë .

a) Studimi sipas **analizës së drejtpërdrejtë** do të kërkonte të kishim informacion për të njëjtat prona në të shkuarën. Ne së pari nuk kemi grumbulluar një informacion të tillë, por edhe sikur ky informacion të disponohej nuk do të ishte i vlefshëm dhe rezultati nuk do të ishte bindës, pasi periudha kohore nga mesi i viteve `90 deri më sot është shoqëruar me ndryshime intensive në tregun e pasurive të paluajtshme, ndryshime që i dedikohen ndryshimeve që kanë qenë të jashtme për pronën. Tregu imobiliar në Shqipëri ka kaluar në këto etapa:

Etapa e parë i takon harkut kohor 1993-1997, vite gjatë të cilave lindi tregu imobiliar si rezultat i privatizimit të banesave shtetërore, shitjes së dyqaneve pronë shtetërore dhe krijimit të sektorit privat të ndërtimeve. Ky treg ishte i brishtë për faktin se dhe fuqia blerëse e familjeve shqiptare dhe e investitorëve që e ulët.

Etapa e dytë i takon harkut kohor 1997-2001. Gjatë kësaj periudhe kohore kërkesa për pasuri të paluajtshme ishte e lartë, gjë që u shoqërua dhe me konsolidimin dhe fuqizimin e tregut imobiliar. Çmimet e pasurive të paluajtshme shënuan rritje.

Etapa e tretë i takon periudhës kohore 2002-2007. Kjo periudhë kohore u karakterizua nga zgjerim i tregut të pasurive të paluajtshme, shtim i numrit të transaksione dhe rritje të çmimeve të pronave. Mundësitë e financimeve tashmë ishin më të mëdha dhe vinin nga disa drejtime: të ardhurat nga aktiviteti në vend, të ardhurat e emigrantëve, nëpërmjet kreditimit, etj.

Etapa e katërt, është periudha kohore pas vitit 2007 e deri më sot. Ritmet e rritjes së çmimeve ishin më të ulëta, më pas mund të thuhet se kanë ruajtur status-quo. Së fundmi vihet re një rënie e tyre.

Aktualisht vihen re fenomene të tilla si mosshitje, ose mosdhënie me qera e pronave, diferencim i theksuar i zonave, etj. Kërkesa mbetet e lartë, por transaksionet janë të pakta.

b) Rënia e vlerës së qerasë në varësi të moshës sipas **metodës së tërthortë** mund të bëhet duke përdorur ekuacionin:

$$R_n = R_0 (1 + d)^{0-n}$$

Ku: R_n është qeraja e pronës me moshë n vjeçare

R_0 është qeraja e pronës me moshë 0 vjeçare

d është përqindja vjetore e amortizimit të vlerës së qerasë [23]

Duke u nisur nga tabela 6.5, që jep lidhjen midis vlerave të qerasë dhe moshës dhe duke përdorur ekuacionin e mësipërm, kalojmë në tabelën 7.1, e cila jep qeranë në varësi të grup moshave dhe rënien vjetore të qerasë

Tabela 7.1 Rënia vjetore e qerasë sipas grupmoshave

<i>Mosha</i>	<i>Qeraja</i>	<i>Rënia vjetore e qerasë</i>
<i>0-5 vjet</i>	22	
<i>5-10 vjet</i>	17	3.75 %
<i>10-15 vjet</i>	12.8	4.25 %
<i>mbi 30 vjet</i>	12	2.04 %

Qeraja e grupmoshave u përcaktua si një qera mesatare, një mesatare aritmetike e të dhënave të grumbulluara. Pronat pavaresisht se ndodhen në distancë brenda rezes prej 1 km nga qendra e qytetit, kanë vendodhje të ndryshme; nga ana tjetër kanë diferenca edhe në kushtet dhe cilësitë që ato ofrojnë, prandaj është menduar se marrja në konsideratë e një mestareje aritmetike zbut dhe diferencat në vlera që vijnë nga diferencat në prona dhe vlera e qerasë mesatare bëhet më përfaqësuese e grupmoshës.

Për aq kohë sa nuk kemi në treg aktualisht ndërtesa të reja të sapopërfunduara dhe të vëna në shfrytëzim si më të rejat janë pranuar ndërtesat 0-5 vjeçare.

Siç shihet nga rezultatet e mësipërme amortizimi më i madh i qerasë i takon ndërtesave 10-15 vjeçare, ka diferenca të vogla për pronat e grupmoshës 5-10 vjeçare dhe është shumë më e vogël për pronat me moshë të madhe.

Gjithsesi vlerat e mësipërme lidhur me amortizimin e qerasë janë vlera orientuese dhe edhe nëse përdoren duhen përdorur me rezervë. Kjo pasi ndryshimet në vlerat

e qerave të pronave të ndryshme me mosha të ndryshme nuk është vetëm funksion i moshës.

Metoda e tërthortë e përdorur më lart përfshin riskun që rënia vjetore e qerasë të deformohet nga dy faktorë:

1-Në një treg të dobët mund të ketë diferenca më të mëdha se të zakonshmet në vlerat e qerave midis ndërtesave të reja dhe atyre 5 apo 10 vjeçare. Nën këndvështrimin e analizës së tërthortë interpretimi është se përdoret një përqindje më e lartë amortizimi në vlerën e qerasë në vitet e para të jetës së një ndërtese [18].

2- Nëse të dhënat e zgjedhura i takojnë një periudhe kohe pak pas ndryshimeve në mënyrat e projektimit apo teknologji, atëhere diferencat në vlerat normale të qerave midis ndërtesave të vjetra dhe të reja do të jenë çorientuese [18].

Situata aktuale e tregut imobiliar të zyrave në vendin tonë përkon me pikën e parë; kemi të bëjmë me një treg të dobët si rezultat i shumë faktorëve përfshi këtu krizën ndërkombëtare, mungesën e financave, pasigurinë e njerëzve për të ardhmen, etj.

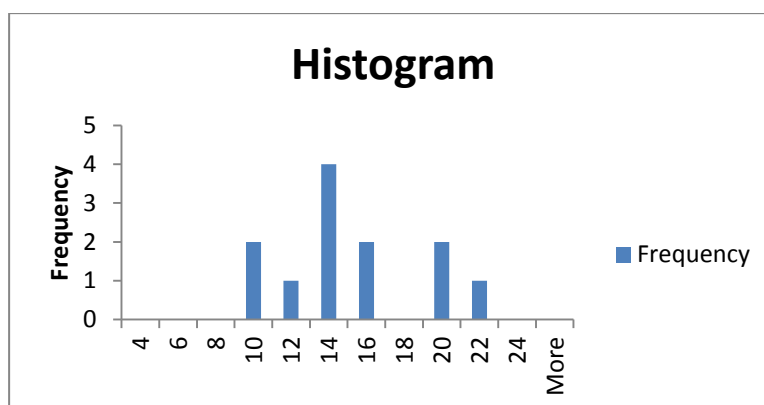
c) Studimi duke përdorur metodën e regresionit linear

Në tabelën 7.2. jepet një statistikë përshkruese për qeranë dhe moshën.

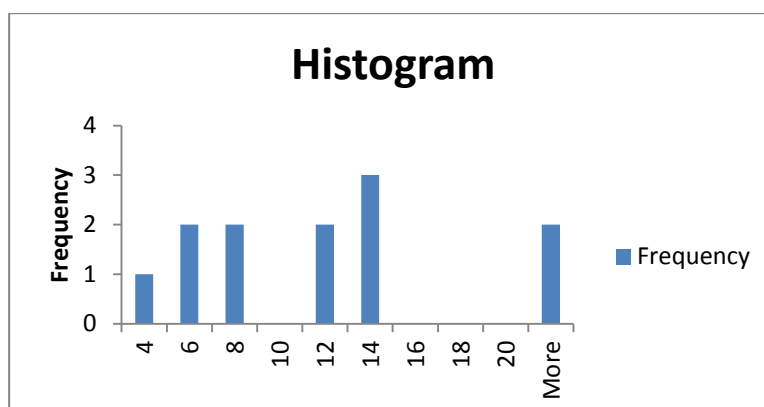
Tabela 7.2 Statistika përshkruese për qeranë dhe moshën

<i>Qeraja</i>		<i>Mosha</i>	
Mean	14.83333	Mean	12.83333
Standard Error	1.127032	Standard Error	2.504037
Median	14	Median	11.5
Mode	20	Mode	8
Standard Deviation	3.904155	Standard Deviation	8.674239
Sample Variance	15.24242	Sample Variance	75.24242
Kurtosis	-0.47758	Kurtosis	1.166714
Skewness	0.700075	Skewness	1.403668

Range	12	Range	26
Minimum	10	Minimum	4
Maximum	22	Maximum	30
Sum	178	Sum	154
Count	12	Count	12
Confidence Level (95.0%)	2.480582	Confidence Level (95.0%)	5.511349



Grafiku 7.1 Frekuenca e qerave të vrojtuar



Grafiku 7.2 Frekuenca e moshave të ndëtesave të studiuar

Duke përdorur tabelën 6.5 që jep lidhjen midis qerasë dhe moshës dhe duke shfrytëzuar analizën regressive marrim rezultatet e mëposhtme (Figura 7.1):

Modeli linear: $y = b_0 + b_1 \cdot x_1$ (x_1 -mosha)

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.52167
R Square	0.27214
Adjusted R Square	0.199354
Standard Error	3.493392
Observations	12

ANOVA

	<i>Df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	45.62881	45.62881	3.738906	0.081941333
Residual	10	122.0379	12.20379		
Total	11	167.6667			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	17.84656	1.856171	9.614717	2.28E-06
Mosha	-0.2348	0.121428	-1.93363	0.081941

Fig. 7.1 Analiza e regresionit për modelin qera-moshë

Ekuacioni që jep lidhjen midis vlerave të qerave dhe moshës është

$$y = 17.84 - 0.234 \cdot \text{mosha}$$

Duke shqyrtuar të dhënat që rezultojnë nga regresioni linear, koeficienti i përcaktueshmërisë, $R^2 = 0.272$, tregon se ekuacioni shpjegon vetëm 27.2 % të shpërndarjes së vrojtimit, një vlerë e ulët, që dëshmon se mosha është një faktor, por jo i vetmi, që shpjegon ndryshimet e vlerave të qerave.

Ekuacioni i përfutur nuk është i vlefshëm pasi probabiliteti statistik $F = 0.082 > 0.05$).

Në përfundim mund të themi se mosha nuk është ndryshorja (e vetme) shpjeguese e vlerës së qerasë.

7.2 Përcaktimi i ndikimit të cilësisë së ndërtesës në vlerën e tregut

Avancojmë studimin duke parë si ndikon cilësia e ndërtesës në vlerën e tregut të qerasë.

Meqënëse tashmë vlera shihet si funksion i dy variablave, moshës dhe cilësisë, nuk mund të flitet për analizë të drejtpërdrejtë e të tërthortë, por si rrugë e vetme shihet përdorimi i regresionit linear.

Në tabelen 7.3 jepet lidhja midis qerasë, moshës dhe cilësisë së ndërtesës.

Tabela 7.3 Lidhja midis qerasë, moshës dhe cilësisë së ndërtesës

Prona	Qeraja (Eur/m² ne muaj)	Mosha	Cilësia
European Trade Center	20	8	4
ABA Business Center	22	4	5
Qendra e Biznesit “Volswagen”	10	30	3
Qendra e Biznesit “TIRANA Tower”	10	14	3
Qendra e Biznesit “GKAM”	15	5	4
Qendra e Biznesit “VEVE Center”	14	30	3
Qendra e Biznesit “Kullat Binjake”	20	8	4
Qendra e Biznesit “Torre Drini”	14	13	4
Qendra e Biznesit “Gjergji Center”	12	13	3
Qendra e Biznesit “AK”	13	6	3
Qendra e Biznesit “EGT Tower”	13	11	3
Qendra e Biznesit “Sky Tower”	15	12	3

Duke përdorur të dhënat e tabelës dhe analizën regressive marrim rezultatet e mëposhtëme (Figura 7.2.):

Modeli linear: $y = b_0 + b_1 \cdot \text{Mosha} + b_2 \cdot \text{Cilësia}$

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.770706
R Square	0.593988
Adjusted R Square	0.503763
Standard Error	2.750247
Observations	12

ANOVA

	<i>Df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	2	99.59195	49.79598	6.583411	0.017315137
Residual	9	68.07471	7.563857		
Total	11	167.6667			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	2.01762	6.103689	0.330557	0.748544
Mosha	-0.06922	0.113936	-0.60755	0.558502
Cilesia	3.915446	1.4659	2.671019	0.02558

Fig. 7.2 Rezultatet e analizës së regresionit për modelin qera-moshë-cilësi

Ekuacioni që jep lidhjen midis vlerave të qerasë, moshës dhe cilësisë është

$$y = 2.01762 - 0.069 \cdot \text{mosha} + 3.915 \cdot \text{cilësia}$$

Duke shqyrtuar të dhënat që rezultojnë nga regresioni linear, koefiçienti i përcaktueshmërisë, $R^2 = 0.593$, tregon se ekuacioni shpjegon rreth 60% të shpërndarjes së vrojttimeve.

Ekuacioni i përftuar është i vlefshëm, propabiliteti statistik F është shumë i vogël ($F=0.017 < 0.05$). Koeficienti pranë “mosha” është shumë i vogël. Formulojmë hipotezen përkatëse (koeficienti=0). Meqë propabiliteti kritik $P\text{-value} = 0.56 > 0.05$, hipoteza vërtetohet. Kjo do të thotë që ndryshorja “mosha” mund të hiqet nga lista e ndryshoreve shpjeguese. Një përfundim i tillë mund të ishte i pritshëm nëse do të arsyetonim se cilësitë e ndërtesës janë funksion i moshës. Me këtë të fundit lidhet projekti, shërbimet që ofrohen, kushtet e pronës, etj.

Heqim nga lista e ndryshoreve ndryshoren “mosha” dhe shohim varësinë qeracilësi. Duke përdorur të dhënat e tabelës dhe analizën regressive marrim rezultatet e mëposhtëme (Figura 7.3.):

Modeli linear: $y = b_0 + b_1 \cdot \text{Cilësia}$

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.759826
R Square	0.577336
Adjusted R Square	0.53507
Standard Error	2.662079
Observations	12

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	96.8	96.8	13.65945	0.004136583
Residual	10	70.86667	7.086667		
Total	11	167.6667			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	-0.56667	4.237085	-0.13374	0.896262
Cilesia	4.4	1.190518	3.69587	0.004137

Figura 7.3 Rezultatet e analizës regressive qera-cilësi

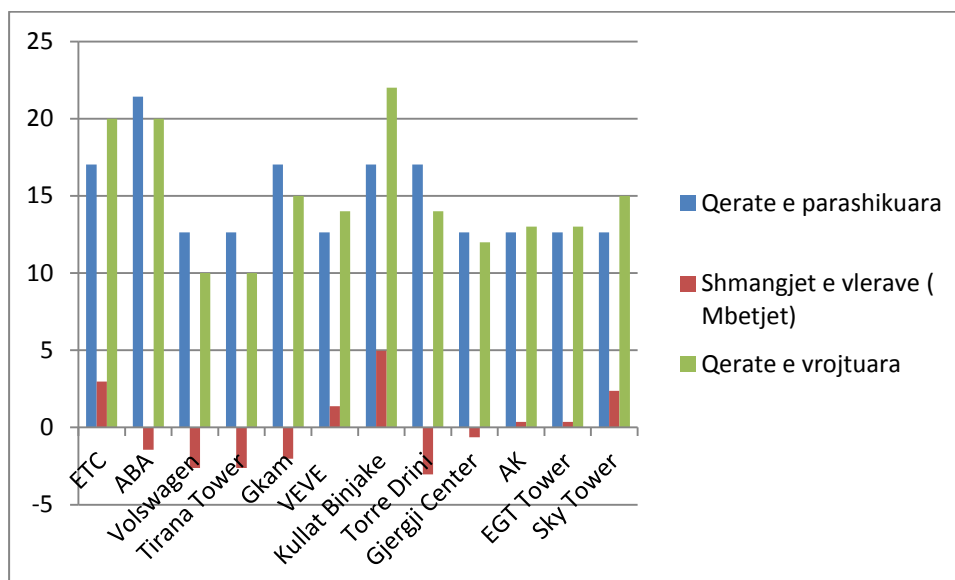
Ekuacioni që jep lidhjen midis vlerave të qerasë dhe cilësisë është

$$y = -0.567 + 4.4 * \text{cilësia}$$

Duke shqyrtuar të dhënat që rezultojnë nga regresioni linear, koeficienti i përcaktueshmërisë, $R^2 = 0.577$, tregon se ekuacioni shpjegon rreth 58 % të shpërndarjes së vrojtimeve (vlerë e lartë për një faktor të vetëm)

Ekuacioni i përfutur është i vlefshëm, propabiliteti statistik F është shumë i vogël ($F = 0.0041 < 0.05$).

Vetë cilësia e një ndërtese është funksion i disa nëncilësive të cilat i shqyrtojmë në vazhdim.



Grafiku 7.3 Grafiku i vlerave të qerave të vrojtuar, qerave të parashikuara sipas modelit të regresionit dhe shmangjeve të vlerave të vrojtuar dhe parashikuara (Modeli qera-cilësi)

7.3 Përcaktimi i ndikimit të cilësive të ndërtesës në vlerën e tregut

Sikurse u cilësua dhe në kapitujt më lart cilësia e një ndërtese në vetvete është funksion i disa cilësive, secila prej të cilave ka rëndësinë e vet dhe ndikimin e vet në vlerën e tregut të pronës.

Klasifikimi i cilesive sipas literaturës [29] [18] [16] është marrë në konsideratë në hartimin e pyetësorit.

Përgjigjet e pyetësorit, te analizuar dhe të klasifikuara nëpërmjet pikëzimit (3 pikë për cilësinë e konsideruar të parën sipas rëndësisë, 2 pikë për të dytën dhe 1 pikë për të tretën) jepen ne Tabelen 6.7.

Referuar klasifikimit që gjejmë në literaturë [29] [18] [16] shohim se edhe në Shqipëri, investitorët-pronarë, menaxherët dhe qeramarrësit konsiderojnë si faktorë që ndikojnë vlerën cilësitë e ndërtesës. Renditja e cilësive sipas rëndësisë së ndikimit të tyre përputhen në një shkallë të lartë mund të thuhet. Kështu e para dhe më e rëndësishmja nga cilësitë konsiderohet konfigurimi, organizimi i hapësirës në plan dhe lartësia e ambienteve. Cilësia e dytë për nga rëndësia konsiderohet specifikimet e brendshme. Edhe këtu kemi përputhje me renkimin sipas literatures. Më pas sipas klasifikimit tonë rezulton të kemi një cilësi e cila në literaturë ose nuk merret në konsideratë [16][29], ose është e fundit në renditje [18], hapësirat e parkimit. Mesa duket parkimi, i cili sa vjen dhe bëhet me problematik në qytetin e Tiranës nuk mund te anashkalohe dhe madje përgjigjet theksojnë se është një karakteristike që ka peshë (15%) .

Specifikimet e jashtme, fasadat dhe ambientet e hyrjeve në prona kanë pothuaj të njëjtën peshë në vlerësimin e cilësive të pronës sa dhe hapësirat e parkimit (14 %).

Prishjet fizike të ndërtesës, të brendshme dhe të jashtme janë cilësia e fundit në renditje.

Pra, si konkluzion mund të themi se pritshmëritë tona duke ju referuar literaturës përputhen kënaqshëm me rezultatet e intervistave.

Nga ana tjetër një renditje e cilësive mund të konsiderohet si një element shumë i rëndësishëm në vlerësim. Kur përdorim metodën e krahasimit dhe metodën e investimit, metoda që bazohen në të dhënat e tregut, këto të fundit duhet të përpunohen dhe përshtaten për të dalë tek vlera e pronës, objekt vlerësimi. Janë të njohura dhe të pranuarat diferencat midis vlerave të raportuara nga vlerësues të ndryshëm pasi ka gjithnjë një shkallë pasaktësie në shifrat e dhëna [43]. Studimet e ndryshme të kryera në UK, USA dhe Australi kanë treguar se pasaktësitë e pranueshme e për rrjedhojë dhe diferencat midis vlerave të dhëna nga vlerësues

të ndryshëm, janë 5%-10% në UK e USA dhe 10%-15% në Australi [44]. Me qëllim që të ngushtohen diferencat në vlerat e raportuara nga vlerësues të ndryshëm atëhere duhet të përcaktohet një metodologji e unifikuar në lidhje me marrjen në konsideratë të cilësive të ndërtesave. Por për këtë së pari duhen përcaktuar cilat janë ato cilësi që ndikojnë vlerën dhe çfarë rëndësie ka secila prej tyre.

Për këtë qëllim për të vërtetuar vlefshmërinë e një renditje të marrë në rrugë studimi hierarkik tentojmë të përcaktojmë renditjen e cilësive sipas rëndësisë duke përdorur metodën statistikore.

Në tabelen 6.8. jepet lidhja midis qerasë dhe cilësive të ndërtesës. Duke përdorur të dhënat e kësaj table dhe duke përdorur analizën regressive, marrim rezultatet e mëposhtme (Figuren 7.4.):

Modeli i regresionit $y = b_0 + b_1 \cdot x_1 + \dots + b_5 \cdot x_5$

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.903183
R Square	0.815739
Adjusted R Square	0.662188
Standard Error	2.269156
Observations	12

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	5	136.7723	27.35445	5.312507	0.032866924
Residual	6	30.8944	5.149067		
Total	11	167.6667			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	9.78112	13.00292	0.752225	0.480374
Konfiguracioni	3.279473	1.818062	1.803829	0.121307
Specifikimet e brendshme	2.365971	1.599773	1.478942	0.18964
Hapesirat e parkimit	-0.98222	0.880607	-1.11539	0.307355

Specifikimet e jashtme	-1.2022	1.531912	-0.78477	0.46244
Prishjet fizike	-3.34687	2.110417	-1.58588	0.163861

Figura 7.4 Analiza e regresionit për modelin qera - cilësitë e ndërtesave

Ekuacioni që jep lidhjen midis vlerave të qerasë dhe cilësive të ndërtesës është

$$y = 9.78 + 3.27 * \text{Konfigurimi} + 2.36 * \text{Specifikimet e brendshme} - 3.34 * \text{Prishjet fizike} - 1.20 * \text{Specifikimet e jashtme} - 0.98 * \text{Parkimi}$$

Duke shqyrtuar të dhënat që rezultojnë nga regresioni linear, koeficienti i përcaktueshmërisë, $R^2 = 0.815$, tregon se ekuacioni shpjegon rreth 82 % të shpërndarjes së vrojttimeve.

Ekuacioni i përfutur është i vlefshëm, propabiliteti statistik $F = 0.032 < 0.05$.

Ndonëse ekuacioni i mësipërm është i vlefshëm dhe shpjegon një pjesë të konsiderueshme të shpërndarjes së vrojttimeve, është e nevojshme rritja e saktësisë së pari në arsyetim e më pas në vlerësim.

Qeraja është funksion i dy pjesëve përbërëse, truallit dhe ndërtesës. Duke arsyetuar si më lart ne ia kemi deleguar tërë vlerën e qerasë ndërtesës dhe nuk kemi bërë ndarje se ç'pjesë nga vlera e qerasë i takon ndërtesës dhe ç'pjesë i takon truallit. Gabimi që bëjmë është minimal nëse do të pranojmë se trojet në zonat ku ndodhen qendrat e biznesit në studim vlejnë pothuaj njësoj duke u nisur nga përqindja që kërkon pronari i truallit në objektin që ngrihet mbi truallin e tij. Sipas studimeve vetjake të tregut këto vlera janë (40 - 45 %).

Megjithatë për të rritur saktësinë dhe për të minimizuar gabimet e mundshme shtojmë dhe vendndodhjen si një variabel që ndikon vlerën e qerasë.

Duke përdorur të dhënat e tabelës 6.4 dhe tabelës 6.8, dhe duke përdorur analizën regressive, marrim rezultatet e mëposhtme (Figura 7.5.):

$$\text{Modeli i regresionit } y = b_0 + b_1 * x_1 + \dots + b_6 * x_6$$

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>					
Multiple R	0.995377				
R Square	0.990775				
Adjusted R Square	0.979705				
Standard Error	0.55619				
Observations	12				

<i>ANOVA</i>					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	6	166.1199	27.68666	89.50031	6.35233E-05
Residual	5	1.546735	0.309347		
Total	11	167.6667			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	-17.4854	4.241989	-4.12199	0.009156
Konfiguracioni	3.928406	0.450576	8.718633	0.000329
Specifikimet e brendshme	2.228538	0.392372	5.679657	0.002357
Hapesirat e parkimit	1.591813	0.341216	4.665124	0.005507
Specifikimet e jashtme	2.129267	0.507915	4.192177	0.008554
Prishjet fizike	3.390454	0.863737	3.92533	0.011122
vendndodhja	-4.70683	0.483242	-9.74011	0.000194

Fig.7.5 Rezultatet e analizës regressive për modelin qera-vendndodhje-cilësi të ndërtesave

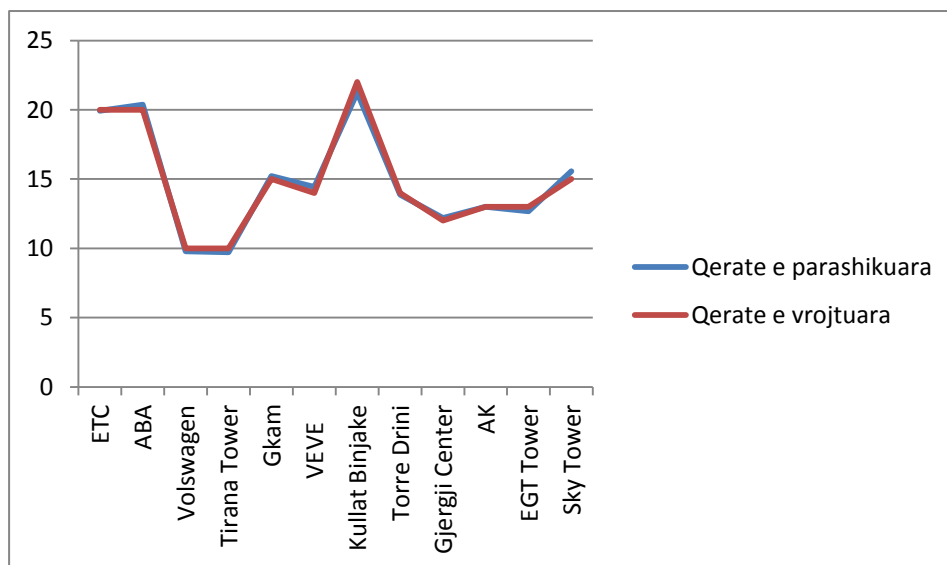
Ekuacioni që jep lidhjen midis vlerave të qerasë dhe cilësive të ndërtesës është

$$y = -17.485 - 4.707 \cdot \text{vendndodhja} + 3.928 \cdot \text{Konfigurimi} + 2.228 \cdot \text{Specifikimet e brendshme} + 3.39 \cdot \text{Prishjet fizike} + 2.129 \cdot \text{Specifikimet e jashtme} + 1.592 \cdot \text{Parkimi}$$

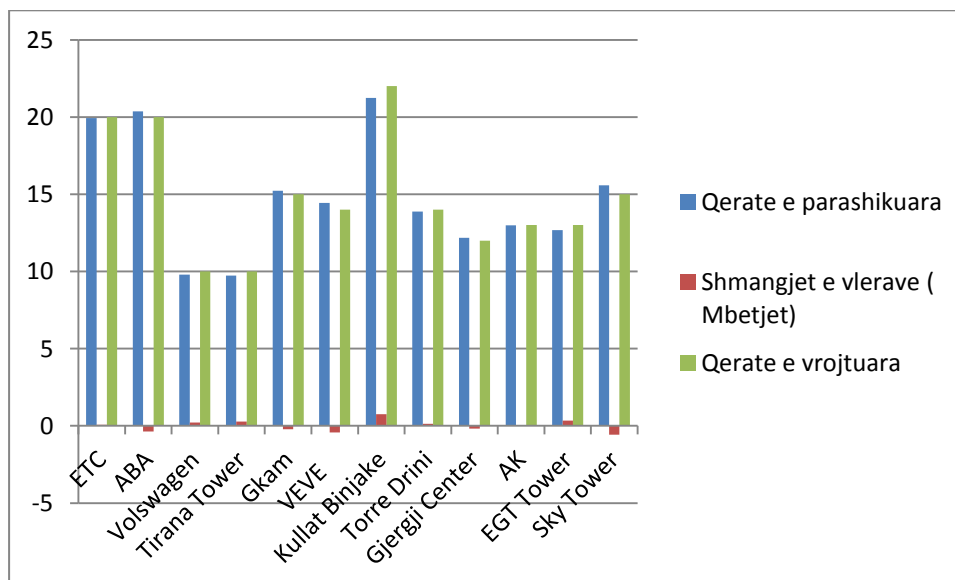
Duke shqyrtuar të dhënat që rezultojnë nga regresioni linear, koeficienti i përcaktueshmërisë, $R^2=0.99$, tregon se ekuacioni shpjegon 99 % të shpërndarjes së vërtetë.

Ekuacioni i përfutur është i vlefshëm, propabiliteti statistik $F = 6.35233E-05 < 0.05$.

Spjegimi i faktorëve që ndikojnë qeranë është mjaftueshmërisht i kënaqshëm.



Grafiku 7.4 Grafiku i vlerave të qerave të vrojtuar dhe qerave të parashkuara sipas modelit të regresionit (Modeli qera-vendndodhje-cilësitë e ndërtesës)



Grafiku 7.5 Grafiku i vlerave të qerave të vrojtuar, qerave të parashkuara sipas modelit të regresionit dhe shmangjeve të vlerave të vrojtuar dhe parashkuara (Modeli qera-vendndodhje-cilësitë e ndërtesës)

7.4 Përcaktimi i renditjes së cilësive sipas rëndësisë së tyre

Analizat e mësipërme tregojnë se ekuacionet e qerasë si funksion i vendndodhjes dhe cilësive të ndërtesës si dhe ekuacioni i qerasë si funksion i cilësive të ndërtesës janë ekuacione të vlefshme dhe që shpjegojnë në një nivel shumë të kënaqshëm vlerat e vrojtura të qerave të tregut.

Analizat e mësipërme tregojnë se cilat janë cilësitë që kontribuojnë në vlerën e tregut të qerasë. Kontributi i secilës cilësi është analizuar duke përdorur metodën “beta weight”.

Ndërtojmë statistikën përshkuese për secilën cilësi me qëllim përcaktimin e devijimeve standarte të variablave të pavarur dhe variablit të varur (Tabela 7.4, Tabela 7.5 dhe Tabela 7.6).

Tabela 7.4 Statistika përshkuese për konfigurimin dhe specifikimet e brendshme

<i>Konfigurimi</i>		<i>Specifikimet e brendshme</i>	
Mean	3.583333333	Mean	3.5
Standard Error	0.148647098	Standard Error	0.194624736
Median	4	Median	3
Mode	4	Mode	3
Standard Deviation	0.514928651	Standard Deviation	0.674199862
Sample Variance	0.265151515	Sample Variance	0.454545455
Kurtosis	-2.262857143	Kurtosis	0.352
Skewness	-0.388403325	Skewness	1.067932582
Range	1	Range	2
Minimum	3	Minimum	3
Maximum	4	Maximum	5
Sum	43	Sum	42
Count	12	Count	12

Tabela 7.5 Statistika përshkruese për specifikimet e jashtme dhe parkimin

<i>Specifikimet e jashtme</i>		<i>Parkimi</i>	
Mean	4.25	Mean	2.66666667
Standard Error	0.25	Standard Error	0.28426762
Median	4.5	Median	3
Mode	5	Mode	3
Standard Deviation	0.8660254	Standard Deviation	0.98473193
Sample Variance	0.75	Sample Variance	0.96969697
Kurtosis	-1.446465	Kurtosis	-0.309375
Skewness	-0.566853	Skewness	-0.5585276
Range	2	Range	3
Minimum	3	Minimum	1
Maximum	5	Maximum	4
Sum	51	Sum	32
Count	12	Count	12

Tabela 7.6 Statistika përshkruese për prishjet fizike dhe vendndodhjen

<i>Prishjet fizike</i>		<i>Vendndodhja</i>	
Mean	2.16666667	Mean	2.16666667
Standard Error	0.20719385	Standard Error	0.20719385
Median	2	Median	2
Mode	2	Mode	2
Standard Deviation	0.71774056	Standard Deviation	0.71774056
Sample Variance	0.51515152	Sample Variance	0.51515152
Kurtosis	-0.6851211	Kurtosis	-0.6851211
Skewness	-0.2622609	Skewness	-0.2622609
Range	2	Range	2
Minimum	1	Minimum	1
Maximum	3	Maximum	3
Sum	26	Sum	26
Count	12	Count	12

Duke llogaritur “Beta weight” sipas formulës $\beta_i = b_i \cdot \frac{S_x}{S_y}$

ku b janë koeficientt e regresionit,

S_x është devijimi standart i variablave të pavarur

S_y është devijimi standart i variablit të varur,

marrim rezultatet e mëposhtme (Tabela 7.7 dhe Tabela 7.8):

Tabela 7.7 Vlera e “Beta weight” për cilësitë e ndërtesës

<i>Cilësia</i>	<i>Beta weight</i>
Konfigurimi	0.433
Specifik e brendshme	0.409
Parkimi	-0.248
Prishjet fizike	-0.615
Specifikimet e jashtme	-0.267

Tabela 7.8 Vlera e “Beta weight” për cilësitë e ndërtesës dhe vendndodhjen

<i>Cilësia</i>	<i>Beta weight</i>
vendndodhja	-0.865
Konfigurimi	0.518
Specifik e brendshme	0.385
Parkimi	0.401
Prishjet fizike	0.623
Specifikimet e jashtme	0.472

Renditja duke krahasuar vlerat absolute të “ beta weight” është si më poshtë (Tabela 7.9 dhe tabela 7.10):

Tabela 7.9 Renditja e cilësive sipas “Beta weight”

<i>Cilësia</i>	<i>Renditja</i>
Prishjet fizike	1
Konfigurimi	2
Specifik e brendshme	3
Specifikimet e jashtme	4
Parkimi	5

Tabela 7.10 Renditja e cilësive dhe vendndodhjes sipas “Beta weight”

<i>Cilesia</i>	<i>Renditja</i>
Vendndodhja	1
Prishjet fizike	2
Konfigurimi	3
Specifikimet e jashtme	4
Parkimi	5
Specifik e brendshme	6

7.5 Përcaktimi i peshës së pjesëmarrjes së cilësive të ndërtesës

Kontributi proporcional i secilës cilësi në vlerën e tregut të qerasë, e domosdoshme për aplikimin e metodës së ponderimit, është përcaktuar duke përdorur programin ERA.xlsm [42].

Matrica e korelacionit të cilësive dhe qerasë së tregut paraqitet në Tabelën 7.11.

Tabela 7.11 Matrica e korelacionit të cilësive dhe qerasë

	<i>Konfigurimi</i>	<i>Specifik e brendshme</i>	<i>Specifikimet e jashtme</i>	<i>Parkimi</i>	<i>Prishjet fizike</i>	<i>Qeraja</i>
Konfigurimi	1					
Specifik e brendshme	0.392792202	1				
Specifikimet e jashtme	0.662541349	0.544949261	1			
Parkimi	0.418330013	0.547722558	0.426401433	1		
Prishjet fizike	-0.53294804	-0.75146915	-0.80439967	-0.55737	1	
Qeraja	0.640620616	0.828901402	0.63185514	0.433515	-0.80025	1

Pas analizës me programin e sipërpermendur marrim peshat si në Tabelën 7.12 dhe Tabelen 7.13.

Tabela 7.12 Peshat e cilësive

<i>Cilësia</i>	<i>Pesha</i>
Specifikimet e brendshme	31 %
Prishjet fizike	29.5 %
Konfigurimi	21.9 %
Specifikimet e jashtme	13 %
Parkimi	4.7 %

Tabela 7.13 Peshat e cilësive dhe vendndodhjes

<i>Cilësia</i>	<i>Pesha</i>
Vendndodhja	25.4%
Konfigurimi	21.9 %
Specifikimet e brendshme	20 %
Specifikimet e jashtme	12.7 %
Prishjet fizike	12.1 %
Parkimi	7.9 %

8. Përfundime

1. Rezultatet e studimit vërtetojnë atë që pritej dhe që edhe literatura dhe eksperiencia jonë dëshmon; vlerat e tregut të pasurive të paluajtshme varen nga faktorët e tregut dhe faktorët e vetë pronës. Studimi, i cili u mor me ndikimin e treguesve teknikë të ndërtesës në vlerën e tregut, arrin në përfundimin se vlera e tregut të pasurive të paluajtshme, si vlera e qerasë ashtu edhe vlera e tregut të shitjes, varet nga cilësitë e ndërtesës, të cilat nga ana e tyre janë funksion dhe i moshës së ndërtesës.

2. Rezultatet e studimit tregojnë se mosha e ndërtesave ka ndikim në qeranë e tregut, por ky ndikim nuk është i njëjtë në periudha të ndryshme të ciklit të jetës së ndërtesës. Kështu llogaritjet tregojnë se amortizimi i qerasë së pronave komerciale-zyrave është rreth 3.75 % në vit në 10 vitet e para të jetës; 4.25 % në vit në 10 vjeçarin e dytë të jetës dhe pas viteve 30 të jetës ky amortizim është më i vogël, 2.04 %.

Ky konkluzion është i rëndësishëm dhe duhet të njihet nga ana e investitorëve të cilët presin kthimin e investimit të tyre në vitet e para të ciklit të jetës së pronës. Aktualisht referuar vlerave të tregut të përqindjeve të kapitalizimit (7%) investimi kthehet për një periudhë kohe afërsisht 15 vjeçare.

3- Pronat vjetërohen dhe zhvleftësohen me kalimin e viteve, por jo me të njëjtin ritëm, disa më shpejt e disa më vonë, pasi amortizimi është funksion jo vetëm i moshës, por edhe i cilësive të ndërtesës. Ka një tendencë për të paguar qera më të lartë për një ndërtesë cilësore. Një ndërtesë konsiderohet cilësore nëse ajo ka konfiguracion planimetrik fleksibël dhe të shfrytëzueshëm, ofron

shërbime mekanike dhe elektrike cilësore, ka rifinitura cilësore dhe ndodhet në kushte të mira fizike, ka pamje të jashtme atraktive dhe ofron hapësira parkimi.

4. Nga ky studim u arrit në një renditje të tillë të cilësive të ndërtesës nga pikpamja e rëndësisë së ndikimit të tyre në vlerën e tregut me peshat përkatëse në spjegimin e vlerës së tregut të qerasë :

1. Specifikimet e brendshme	31%
2. Prishjet fizike	29.5 %
3. Konfigurimi	21.9 %
4. Specifikimet e jashtme	13 %
5. Parkimi	4.7 %

Përfshirja dhe e vendndodhjes krahas cilësive të sipërpërmendura ndryshon renditjen e cilësive që ndikojnë vlerën e tregut si më poshtë:

1. Vendndodhja	25.4 %
2. Konfiguracioni	21.9 %
3. Specifikimet e brendshme	20 %
4. Specifikimet e jashtme	12.7 %
5. Prishjet fizike	12.2 %
6. Parkimi	7.9 %

9. Rekomandime

Në përfundim, duke u bazuar në konkluzionet e dala nga ky punim do të jepja rekomandimet e mëposhtme, rekomandime të cilat i drejtohen në rradhë të parë armatës së vlerësuesve shqiptarë, të cilët në kushtet e mungesës së Standarteve të Aprovuara Shqiptare ndjejnë domosdoshmërinë e unifikimit të metodologjive të vlerësimit të tipeve të ndryshme të pronave, metodologji të cilat nuk përfshihen në Standartet Europiane të Vlerësimit të Pasurive të Paluajtshme, standarte të cilave vlerësuesit shqiptarë i referohen në punë e tyre të përditshme.

Së dyti rekomandimet i drejtohen dhe grupeve të interesit, investitorëve-pronarë dhe qeramarrësve të pronave komerciale.

1. Në praktikën e tyre të vlerësimit vlerësuesit rekomandohet të marrin në konsideratë renditjen e cilësive sipas përfundimit të këtij studimi. Meqënëse vlerësimi konsiderohet më shumë art se shkencë, nuk duhet të duket që duke i ofruar vlerësuesve këtë rekomandim synohet të cënohet liria e tyre profesionale, por thjesht synohet të kalohet në një unifikim metodologjik.

Ky studim jep vetëm një orientim mbi peshën që zë çdo cilësi. Nga ana tjetër cilësia e çdo cilësie do të jetë objekt vëzhgimi dhe vlerësimi nga vetë vlerësuesit sipas rastit konkret të vlerësimit, llojit konkret të pronës dhe qëllimit për të cilin prona vlerësohet.

2. Vlera e tregut të qerasë dhe vlera e tregut të shitjes së pronave është një funksion multikriterial. Ky punim propozon si një mënyrë të thjeshtë , të

drejtpërdrejtë dhe lehtësisht të aplikueshme nga çdo vlerësues, kombinimin e metodave tradicionale me metodën e ponderimit.

Sipas kësaj metode, çdo cilësie të pronës i vihet në korrespondencë një peshë e caktuar në varësi të rëndësisë së performancës së saj (rekomandimi 1). Vlera e peshës së cilësisë përfitohet duke shumëzuar vlerën numerike të cilësisë me faktorin e peshës.

Vlera individuale e peshës së cilësive të çdo prone mblidhet për të dhënë një indeks performance krahasuese të saj.

Vlera e qerasë dhe më pas vlera e tregut të shitjes shprehen në bazë të indeksit të performancës krahasuese.

3. Një rekomandim që u drejtohet investitorëve-pronarë të ndërtesave të zyrave lidhet me kohëzgjatjen e kontratave të qerave. Hartimi i kontratave çdo vit do të jepte mundësinë e reflektimeve në to të gjendjes dhe kushteve të tregut, por nga ana tjetër do të ishte e mërzitshme për klientët qeramarrës dhe njëkohësisht do të kishte dhe kosto. Periudha 5 vjeçare praktikisht shihet si kohëzgjatja maksimale e një kontrate qeraje, periudhë e cila shoqërohet dhe me ndryshime të amortizimit të qerasë për shkak të moshës së pronës.

4. Rekomandimi i fundit i takon punës së mëtejshme, e cila duhet të konsistojë në radhë të parë në zgjerimin e gamës së pronave në studim, dyqane, prona industriale, prona rezidenciale.

Së dyti studimi do të bëhej i plotë nëse do të adresoheshin dhe pronave në qytete të tjera të vendit.

Së treti do të rekomandoja thellimin e studimit të ndikimit të faktorëve teknikë në vlerën e tregut, duke e zhveshur vlerën nga ndikimi i vendndodhjes.

10. Bibliografia

1. **Ligj Nr. 7850 date 29.07.1994** “ Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, Fletore Zyrtare e Republikës së Shqipërisë Nr.11, Tetor 1994, Botim i Kuvendit Popullor
2. **Baum, A.**, “*Commercial Real Estate Investment*”, Estates gazette, 2002.
3. **Isaak, D.**, “*Property investment*”, Palgrave, 2002.
4. **Parnham, P., Rispin C.**, “*Residential property appraisal*”, Spon Press, 2001.
5. **Zrobek, S.**, “*Market Value and cost value-similarities and differences*”, Selected aspects of Cost Approach in property valuation, Scientific Monograph, fq. 10-16, OLSZTYN, 2011.
6. **Britton, W., Connellan, O. P., Crofts, M. K.**, “*The Cost Approach to Valuation*”, RICS and Kingston Polytechnic, 1991.
7. **Millington, A.F.**, “*An introduction to property valuation*”, Fifth edition, Estates Gazette, 2000.
8. “*European Valuation Standards*”, Seventh Edition, TEGoVA, 2012.
9. **International Valuation Standards Committee**, August 2007, “*IVC 2007*”, 8th Edition. International Valuation Standards Committee.London .UK.
10. **Sirota, D.**, “*Essentials of Real Estate Investment*”, 7th edition, Dearborn Real Estate, 2004.
11. Shapiro, E., Davies, K., Mackmin, D., “*Modern Method of Valuation*” 10th edition, EG Books, 2009
12. **International Valuation Standards Committee**, “*IVC Framework, 2011*”, www.ivsc.org, 30.11.2012.
13. **RICS**, “*RICS Appraisal and Valuation Standards*”. (The Red Book). The Royal Institution of Chartered Surveyors. London. UK, 2005.
14. **Michieli, I.**, “*Trattato di estimo*”, Edagrocole, 1969.
15. **Bolton, Reginald Pelham**. “*Building for profit*”, Reginald pelham Bolton new York, 1922.

16. **Baum, A., 1993.** “*Quality, Depreciation and property performance*”, Journal of Real Estate Research, Vol.8 lss:4, fq 541-566
17. **International Valuation Standards Committee**, “*IVC 300 Valuation for Financial Reporting ,2011*”, www.ivsc.org, 30.11.2012.
18. **Salway, F.**, “*Depreciation of commertial property*”, College of Estate Management, 1986.
19. **Urdher i MF Nr.4292, date 15.6.2006** “ *Per shpalljen e standarteve kontabel kombetare dhe zbatimin e dtyrueshem te tyre*”, Fletore Zyrtare e Republikes se Shqiperise Nr. 115 date 08.11.2006, Botim i Qendres se Publikimeve Zyrtare
20. **Barber, A.**, “ *Basics of Real Estate Appraising*”, The Appraisal Institute of Canada, First edition,1991
21. **Mansfield, J., Pinder, J.**, 2008, “ *Economic*” and “ *Functional*” *obsolescence*, Property Management, Vol.26, no 3, fq.191-206
22. **Baum, A.**, “*Property Investment Depreciation and Obsolescence*”, London, Routledge, 1991.
23. Appraisal Institute, Mary Elizabeth Geraci, 2001. “*The Appraisal Real Estate*”. Chicago, Illinois, 12th edition.
24. **Mansfield, J.**, “*The cutting edge 2000*”. RICS Research Foundation Nottingham Trent University, 2000.
25. **Ryszard, Z.**, “*Remarks about methods of recognizing types of depreciation and absolescence*”, Selected aspects of Cost Approach in property valuation, Scientific Monograph, fq. 65-72, OLSZTYN, 2011.
26. **Zrobek, S., Zrobek, R.**, “*Some principles and procedures of the cost approach to value of real estates*”, Selected aspects of Cost Approach in property valuation, Scientific Monograph, fq. 25-39, OLSZTYN, 2011.
27. Hudson. Michael, “*The land-residual vs Building-residual Methods of Real EstateValuation*”, (<http://michael-hudson.com/2010/08/the-land-residual-vs-building-residual-methods-of-real-estate-valuation-2/>)
28. **Shehu, E.** “ *Determination of the land participation on the market value of real estate in some area in Tirana*”, AKTET, Journal of Institute Alb-Shkenca, Vol V, No.2, 2012, 302-308 fq.
29. **Baum, A.**, *Quality and property performance*. Journal of Property

Valuation and Investment, Vol.12 lss:1,1994, 31-46 fq.

30. **Ashworth, A.**, “*Assessing the life expectancies of buildings and their components in life cycle costing*”, COBRA`96, The Royal Institution of Chartered Surveyors, 1996.
31. **Eckert, J.K.**, “*Property appraisal and assessment administration*”, Chicago, Association of assessing officers, 1990.
32. **Mangiarotti, A., Tronconi, O.**, “*Il progetto di fattibilita*”, McGraw-Hill, 2010.
33. “*Buildings asset management bulletins*”, www.choa.bc.ca, 31.07.2012.
34. www.instat.gov.al
35. **Herath, Sh., Maier, G.**, 2010, “*The hedonic price method in real estate and housing market research*”. A review of the literature. SRE - Discussion Papers, 2010/03. WU Vienna University of Economics and Business, Vienna. <http://epub.wu.ac.at/588/>
36. **Naqo, M.** “*Hyrje ne statistike me EXCEL*”, Infbotues, 2008
37. Graves, M., “*The determinants of residential values; The hierarchical and statistical approaches*”, Journal of valuation, 3, 5-23, 1984.
38. **Farag, M., 2002**, “*Quantitative methods of material selection*”, Handbook of Material Selection, edited by Myer Kutz, New York 2002, pp 17-25.
39. **VKM Nr. 186, date 16.03.2013** “*Per miratimin e vleres se prones per cdo qark te Republikes se Shqiperise*”, Fletore Zyrtare e Republikes se Shqiperise Nr. 42 date 27 .03.2013, Botim i Qendres se Botimeve Zyrtare.
40. **Devore, Jay L.** “*Probability and statistics for Engineering and the Sciences* ” , 5th edition, Duxbury , 2000.
41. **Nathans, Laura L., Oswald, Frederick L., & Nimon, Kim** (2012). Interpreting Multiple Linear Regression: A Guidebook of Variable Importance. *Practical Assessment, Research & Evaluation*, 17(9). Available online: <http://pareonline.net/getvn.asp?v=17&n=9>
42. Braun and Oswald (2011) <http://dl.dropbox.com/u/2480715/ERA.xlsm?dl=1>
43. **RICS**, “*RICS Information Paper 1997*”, faqe 26.
44. **Ajibola, M.O.**, “*Valuation Inaccuracy: An Examination of Causes in*

Tema e Doktoraturës:

“Studim i ndikimit të faktorëve teknike në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme”

Lagos Metropolis”, Journal of Sustainable Development, Vol. 3, No. 4,
December 2010, fq. 191.

http://www.uta.edu/faculty/hansz/5311/Ling_Archer/ChapterSolutions.pdf

http://www.dfpni.gov.uk/index/finance/eag/eag_resources/eag-the-weighting-and-scoring-method.htm.

11. SHTOJCA 1 (pyetësi)

1. A mendoni se ndikon amortizimi fizik në vlerën e qerasë. Nëse po, sa % mendoni se e ul atë?
2. A mendoni se jeta e dobishme e një prone është ulur me kalimin e viteve? Nëse po kujt mendoni se i detyrohet: zhvillimit teknologjik, ndryshimeve në projekt, ndryshimeve në strukturë, etj . Bëni një renditje të faktorëve sipas rëndësisë.
3. A janë të ndjeshëm investitorët ndaj amortizimit?
4. Kur është më i ndjeshëm amortizimi i ndërtesës:

5 vitet e para
10 vitet e para
20 vitet e para
Pas 20 viteve
5. Cilat janë problemet kryesore që hasen në zyrat e vjetra, p.sh mungesa e parkingut, lartësia e vogël, cilësi e dobët e rifiniturës, pamundësi e përshtatjeve të ambienteve, cilësi e ulët e sistemit elektrik, mekanik, kosto e lartë mirëmbajtjeje, pamje jo e mirë e jashtme, layout joefiçient, etj. Kush janë 3 më të rëndësishmit?
6. Pas sa kohe nga ndërtimi fillestar mendoni se duhet një rinovim i rëndësishëm? Pas sa kohe mendoni se kosto e rinovimit kap 30 % të koston fillesatre?
7. Kur është ndërtuar objekti ? Sa është kosto fillesatre e objektit ?

8. Kur është bërë rinovimi i parë, me çfarë kostoje. Sa rinovime janë bërë që nga vënia në shfrytëzim?
9. A mendoni se një pronë 25 vjeçare, e pamirëmbajtur rrezikon për të mos u dhënë me qera?
10. Sa është qeraja sot dhe sa ka qenë para 5 vitesh ?
11. Kush është përgjegjës për sigurimin, mirëmbajtjen, etj.? Sa janë kostot operative, kostot e mirëmbajtjes (në % të të ardhurës)?
12. Sa % e ambienteve janë të zëna sot dhe sa kanë qenë para 5 vitesh ?
13. Çdo të thotë për ju ndërtesë me cilësi?
14. A çon cilësia në qera më të larta ?
15. A mendoni se pronat e reja dhe të vjetra jepen me qera të ndryshme (për të njëjtën vendndodhje)