



Kosto mesatare e ndertimit dhe vlerat e shit-blerjes se banesave ne tregun e lire

Takim konsultativ

15.02.2016

D. Andoni

Drejtor i Pergjithshem i Entit Kombetar te Banesave

Doris.andoni@ekb.gov.al

“20-vjetori” i kostos mesatare

- Baza ligjore:

- Ligji nr. 8030/1995, neni 3 ngarkon Këshillin e Ministrave të miratojë koeficientin “k”:

Vlera e ap.tip në tregun e lirë

$$K = \frac{\text{Vlera e ap.tip në tregun e lirë}}{\text{Kostoja e ndërtimit nga Enti Kombëtar i Banesave}}$$

Kostoja e ndërtimit nga Enti Kombëtar i Banesave

- Sipas ligjit përdoret për:

- Llogaritjen e shumës falas
- Vlerësim ndërtim vs. blerje

Fushat dhe qëllimi i përdorimit të kostos mesatare sot

- Përdorimi nga EKB:
 - Vlerësojmë leverdinë ekonomike të ndërtimeve të reja krahasuar me tregun
 - Përlllogarisimin fondet për investime
 - Përdoret si nivel tavan për prokurimet
- Fusha të tjera dhe qëllime të ndryshme:
 - Vlerësimi i TVSH për firmat e ndërtimit;
 - Llogaritja e taksës së ndikimit në infrastrukturë;
 - Vlerësimi i dëmeve/kompensimeve në raste fatkeqësish natyrore;
 - Vlerësimi i shumës së kompensimit në rastin e shpronësimeve
 - Tjetër?

Metodologjia e llogaritjes së kostos mesatare

- Pyetje mbi koston mesatare:
 - A duhet të rrisim numrin e bashkive për të cilat llogaritet kostoja?
 - A duhet të reflektojmë masat e ndryshme të eficiencës së energjisë sipas zonave klimaterike (3)?
 - A do duhet në këtë rast të llogarisim tre kosto mesatare në shkallë vendi?
 - A duhet të aplikojmë në llogaritje tipe banesash që nuk përdoren më nga Enti?

Metodologjia e llogaritjes se vlerave të tregut

- Vlerat mesatare të shit-blerjeve në tregun e lirë i shërbejnë më tepër institucioneve të tjera:
 - A duhet të reflektojmë ndryshimet administrativo - territoriale?
 - Cila do të ishte metodologjia më e përshtatëshme (psh: eliminimi i vlerave maksimale dhe minimale; vlerësimi sipas periudhës së ndërtimit – para '90, pas '90, etj..)
 - Cilat mund të jenë burimet e informacionit?
 - Nga duhet ti nxjerrë Enti shpenzimet për këtë produkt?