

Policy ghat-thejjija tar-rapport ta' stima peritali dwar art jew bini

1. Provedimenti tal-Liġi

- 1.1 Taqsima V tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573) titratta l-iStimi Peritali u skont artikolu 79(1), kull fejn hemm meħtieġ determinazzjoni ta' valur, dan għandu jsir wara stima li tkun saret skont dan l-artikolu. L-artikolu jkompli jispeċifika li fin-nuqqas li jiġu mħarsa l-ħtiġijiet preċiżi ta' dan l-artikolu fl-istima magħmula, tali stima għandha titqies bħala li ma tiswiex u li għalhekk għandha ssir mill-ġdid. L-artikoli 79(2) u 79(3) jelenkaw il-kontenut tar-rapport.
- 1.2 Meta l-Awtorita' tiegħu deċiżjoni li titrasferixxi art tal-Ġvern għab-bażi tat-Taqsima III tal-Att jew takkwista artijiet għal skopijiet pubbliċi għab-bażi tat-Taqsima IV tal-Att, l-Awtorita' tqabbad perit, jew tlett periti skont il-każ, biex ihejji stima u jissottometti rapport li jiddetermina l-valur tal-art.
- 1.3 Meta tirċievi tali rapport peritali, l-Awtorita' hija obbligata li taċċerta li l-istima tkun saret skont il-liġi, safejn dan huwa b'xi mod possibbli. Matul iż-żmien li ilha topera, l-Awtorita' talbet u rċeviet numru sostanzjali ta' rapporti peritali li għalkemm ikunu jissodisfaw ir-rikjesti bażiċi tal-liġi, jistgħu jidru li ma jkunux konsistenti fid-dettal tal-informazzjoni li jkunu pprovdew u li fuqha imbagħad ikunu waslu għal valur aħħari. Għalhekk inħasset il-ħtieġa li tiġi ppreparata *policy* għall-periti biex tiffacilita x-xogħol, taċċerta konsistenza u tgħolli l-kwalita' tar-rapporti. Periti li jiġu mqabbda mill-Awtorita' biex ihejju rapport ta' stima peritali huma obbligati li jimxu ma' din il-*policy*.

2. Tqassim tad-dokument

- 2.1 Id-dokument huwa mqassam f'għaxar sezzjonijiet kif ġej:
 1. Dettalji tar-rapport
 2. Dokumenti pertinenti
 3. Dati pertinenti
 4. L-istat li l-proprjeta' kienet fiha fid-data li saret riferenza għaliha meta giet valutata l-proprjeta'
 5. L-użu li kien qed isir mill-proprjeta' fid-data li saret referenza għaliha meta giet valutata l-proprjeta'
 6. Informazzjoni dwar drittijiet ta' terzi
 7. L-operazzjonijiet paragunabbli
 8. Informazzjoni dwar il- "*planning site history*" u l- "*planning policies*" li jaffettwaw l-proprjeta'
 9. Metodu tal-valutazzjoni u l-valur stmat
 10. Dikjarazzjoni dwar kunflitt ta' interess

- 2.2 Din il-policy giet approvata mill-Bord tal-Ġvernaturi nhar 1-20 ta' Diċembru tal-2019 u nhar 1-24 ta' Lulju 2020 biex tiffirma parti mid-dokument "Ġabra ta' Policies u Proċeduri tal-Awtorita' tal-Artijiet".

3. *Policy*

Dettalji tar-rapport

- 3.1 F'din l-ewwel taqsima l-perit għandu jniżżel ir-riferenza tal-file tal-Awtorita', l-indirizz preċiż tal-proprjeta', d-dettalji personali u jinkludi dikjarazzjoni dwar il-kontenut tar-rapport.
- 3.2 L-indirizz tal-proprjeta', kull fejn applikabbli, għandu jkun fil-forma li l-ewwel l-isem tal-proprjeta', in-numru tal-bieb, l-isem tat-triq, l-isem tal-lokalita' u fl-aħħar l-isem tal-kunsill lokali. Fil-każ ta' art, l-indirizz għandu jindika l-isem tat-triq pubblika li tagħti aċċess għas-sit. Fejn l-art jew bini għandhom faċċata fuq aktar minn triq waħda, għandu jitniżżel l-isem ta' kull triq.
- 3.3 Id-dettalji personali għandhom jinkludu l-isem u l-kunjom, l-indirizz tal-uffiċċju, numru tal-karta' tal-identita', numru tal-mobile phone, indirizz tal-email u n-numru tal-warrant. Fil-każ ta' kumpanija ta' Periti, irid jitniżżel l-isem tal-kumpanija b'mod separat mill-isem tal-perit li hejja r-rapport ta' stima peritali.
- 3.4 Il-Perit għandu jiddeskrivi x-xogħol li tqabba jagħmel mill-Awtorita' u jiddikjara li kull informazzjoni li giet pprovduta fir-rapport u f'kull pjanta u/jew dokument ieħor anness hija preċiża u veritjiera.

Dokumenti pertinenti

- 3.5 Ir-rapport għandu jkollu anness *site plan* l-aktar riċenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar a skala 1:2,500 f'daqg ta' A4 bil-proprjeta' in kwistjoni ċċentrata fil-pjanta u mmarkata bl-aħmar u li turi, fejn applikabbli, l-limiti taż-żona tal-iżvilupp, l-limiti taż-żona ta' konservazzjoni urbana u l-allinjament skemat tal-bini. Fil-każijiet fejn id-data tal-istima ma tkunx dik attwali għandha tintuża wkoll *site plan* tal-egreb sena lejn dik tal-istima.
- 3.6 Fil-każ ta' bini għandu jkun hemm pjanta ta' kull sular a skala 1:100 li qatt mgħandha tkun iżgħar minn A4, jew kif ipprovduti mill-Awtorita'. Pjanti oħra bħal faċċati u sezzjonijiet jistgħu jiżdiedu jekk, f'każijiet eċċezzjonali, il-Perit ihoss li jistgħu jgħinu fil-ġustifikazzjoni tal-valur tal-proprjeta' li jkun wasal għalih u li r-ritratti rikjesti taht paragrafu 3.8 ma jkunux suffiċjenti. Fil-każ ta' art, il-pjanta għandha tkun a skala 1:500 u tkun turi karatteristiċi tas-sit bħal sigar, arbuxelli, kmamar, hitan tas-sejjiegh u attribwiti simili, jew kif ipprovduta mill-Awtorita'.
- 3.7 Għandha tkun inkluża orthophotomap l-aktar riċenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar f'daqg ta' A4 bil-proprjeta' in kwistjoni ċċentrata fil-mappa u mmarkata bl-aħmar. Fil-każijiet fejn id-data tal-istima ma tkunx dik attwali għandha tintuża wkoll l-orthophotomap tal-egreb sena lejn dik tal-istima.

- 3.8 Ritratti tas-sit għandhom jittieħdu biex juru l-proprjeta' in kwistjoni kollha f'ritratt wieħed, ritratt ieħor irid juri l-proprjeta' u l-proprjeta' fuq in-naħa tal-lemin u ritratt ieħor irid juri l-proprjeta' u l-proprjeta' fuq in-naħa tax-xellug u ritratti tal-*istreetscape*. Dawn ir-ritratti jridu jkunu riferuti fuq *site plan* li turi l-pożizzjoni li ttieħdu minnha. Ritratti minn ġewwa għandhom jagħtu mpressjoni ċara tal-istat li tinsab fiha l-proprejta. Għandha tiġi ndikata d-data meta ttieħdu r-ritratti tal-proprjeta' li ma tistgħax tkun qabel id-data tal-kummissjoni tar-rapport mill-Awtorita'.
- 3.9 Kopji tal-policies u mapep minn Pjani Lokali, kopji ta' kull dokument użatt għal fini ta' operazzjonijiet paragunabbli u kopja tal-ittra tal-ingaġġ mill-Awtorita' bil-Malti għandhom ikunu annessi wkoll. Kull dokument anness mar-rapport peritali għandu jkun identifikabbli b'referenza unika.

Dati pertinenti

- 3.10 F'din it-taqsimha l-perit għandu jindika b'mod separat id-data meta jkun ġie mqabbad jagħmel l-istima, d-data li fiha jkun għamel l-aċċess fuq il-proprjeta' li ma tistgħax tkun qabel id-data tal-kummissjoni tar-rapport mill-Awtorita' u d-data meta jkun hejja r-rapport tal-istima.
- 3.11 F'ċertu każijiet stipulati mill-Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573) jew minn xi liġijiet oħrajn preċedenti, ikun meħtieġ li jkun determinat il-valur ta' proprjeta' f'data speċifika li ma tkunx dik attwali bħal per eżempju fiċ-ċirkostanzi tal-artikolu 44. F'dawn il-każijiet trid tkun indikata b'mod separata d-data li saret referenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjeta', għab-baži tal-parir legali dwar dan, fejn meħtieġ, li jkun inkluż fl-ittra tal-ingaġġ.

L-istat li l-proprjeta' kienet fiha fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjeta'

- 3.12 Il-Perit irid jiddeskrivi l-attribwiti fiżiċi tal-proprjeta' fid-data li jkun ikkwota fil-paragrafu 3.10. Kull rapport għandu jkollu deskrizzjoni ġenerali tal-proprjeta' bħal minn fejn hi aċċessibbli (triq maġġuri/triq residenzjali jew kummerċjali/sqaq), kemm fiha livelli taħt it-triq, kemm hemm sulari 'l fuq mit-triq, jekk tinkludix btieħi u/jew ġonna u jekk hemmx siġar, data approssimattiva ta' meta nbriet u f'it kliem dwar d-disinn u l-arkitettura tal-bini. Elementi fil-faċċata, bħal lavur, u fuq ġewwa li jkollhom xi valur storiku jew li jistgħu jkunu importanti li jiġu kkonserwati għandhom jiġu deskritti b'mod aktar dettaljat.
- 3.13 Il-Perit irid jiddeskrivi ukoll l-istat tal-istruttura u jispjega l-metodu ta' kostruzzjoni inkluż tal-pedamenti fejn possibbli, l-istat tal-aperturi u tal-*finishes* kollha tal-binja, is-servizzi tad-dawl, ilma, drenagġ u telekomunikazzjoni u l-istat tal-bjut u soqfa oħra esposti għall-elementi. Elementi strutturali tradizzjonali bħal ħnejjiet, travi tal-injam u soqfa tax-xriek u kileb, u aperturi tradizzjonali tal-injam jew ħadid għandhom jiġu emfasizzati.

- 3.14 Ir-rapport irid jinkludi paragrafu dwar il-qisien tal-proprjeta' kif ipprovdut mill-Awtorita' jew minn qisien migbura minn fuq il-post – it-tul tal-faċċata fuq it-triq u l-fond massimu tas-sit, il-metraġġ kwadrat tas-sit, il-metraġġ kwadrat tal-bini fuq kull sular, il-qisien tal-btiehi u fil-każ ta' bini residenzjali n-numru ta' kmamar tas-sodda u kmamar tal-banju. F'din il-parti, il-Perit għandu jindika jekk il-qisien humiex konformi ma' regoli u policies li jikkontrollaw tali qisien, partikolarment l-A.L. 227 tal-2016 (Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanita') u jekk le humiex koperti b'permess tal-iżvilupp jew inbnewx qabel l-1967.
- 3.15 Id-deskrizzjoni f'din it-taqsimha trid tagħmel riferenza għal pjanti, ritratti u dokumenti oħra li jkun għew imsemmija fit-taqsimha dwar dokumenti pertinenti paragrafi 3.5 sa 3.8.

L-użu li kien qed isir mill-proprjeta' fid-data li saret referenza għaliha meta giet valutata l-proprjeta'

- 3.16 Il-Perit irid jidentifika l-użu prinċipali tal-binja u mbagħad jiddeskrivi l-uži fuq kull sular kemm taht u kemm 'l fuq mill-livell tat-triq. Huwa mportanti li r-rapport ikun jinkludi wkoll deskrizzjoni tal-karattru tal-madwar estern tal-proprjeta', partikolarment uži jew attribwiti oħra li jistgħu jkollom impatt fuq il-valur tal-proprjeta'.

Informazzjoni dwar drittijiet ta' terzi

- 3.17 Ir-rapport għandu jidentifika b'mod ċar dawk id-drittijiet kollha li jista' jkollhom terzi persuni fuq il-proprjeta' li jinkludu ċnus u kirjiet eżistenti u l-valur u d-data tal-iskadenza tagħhom, użufрут, servitujiet u kull piż ieħor li jista' jkollu impatt fuq il-valur tal-proprjeta'.

L-operazzjonijiet paragonabbli

- 3.18 Skont l-Artiklu 79 (3) (e) tal- Kap. 573 tal- Liġijiet ta' Malta, ir-rapport ta' Stima Peritali għandu jinkludi:

“l-operazzjonijiet paragonabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjeta' tkun giet valutata b'riferenza għalihom”.

L-Awtorità tal-Artijiet ikkummissjonat ir-rapport: “Consolidated Document on Property Valuation: A Compilation of Information and Examples” li jista' jiġi mnizzel mis-sit elettroniku:

<https://landsauthority.org.mt/wp-content/uploads/2018/03/Valuations-Manual-LA.pdf>

- 3.19 F'pagna 54 ta' dan ir-rapport hemm indikazzjoni ta' sorsi lokali li jistgħu jintużaw biex wiehed jottjeni operazzjonijiet paragonabbli:

“Useful sources of data include the Central Bank, real estate agents, National Statistics Office, Planning Authority, consideration of development activity in the nearby area. The

valuer should also bear in mind the final target consumer and what is required, sought and afforded by this target consumer.”

- 3.20 Għalhekk huwa mistenni li meta jiġi ppreżentat ir-rapport ta' Stima Peritali, l-operazzjonijiet paragonabbli, inkluż is-sors tagħhom (eż. numru ta' referenza jew identifikazzjoni fil-każ ta' entries minn databases ta' estate agents) iridu jiġu mniżżla waħda waħda, b'mod ċar. L-operazzjonijiet paragonabbli għandhom ikunu relevanti għal proprjeta' in kwistjoni, speċjalment li jkunu fl-istess lokalita' u b'karatteristiċi simili.
- 3.21 Il-Perit għandu dejjem jagħmel referenza għall-valuri li jkunu indikati fil-kuntratti tat-trasferiment jew akkwist ta' proprjeta' paragonabbli li l-Perit għandu jottjeni mingħand l-Awtorita' stess. Jekk tali kuntratti ma jkunux fil-pussess tal-Awtorita', il-Perit għandu jannetti dikjarazzjoni mill-Awtorita' f'dan is-sens.
- 3.22 Fejn hu possibli, għandha tingabar informazzjoni minn iktar minn sors wieħed. Sorsi oħra li jistgħu jintużaw jinkludu:

- Kuntratti notarili ta' bejgħ ta' propjeta'; - Dikjarazzjonijiet ta' Akkwist tal-Art, li jiġu ppublikati fuq il-Gazzetta tal-Gvern; - Deċiżjonijiet tal-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, li jistgħu jiġu mniżżlin mis-sit elettroniku:

<https://ecourts.gov.mt/onlineservices/Judgements/Search>

- 3.23 Sorsi differenti jistgħu jstabilixxu valuri differenti (minhabba kummissjonijiet jew senseriji, per eżempju). Għalhekk huwa mistenni li l-Perit jispjega b' mod ċar:
- (a) kif dawn il-valuri ntużaw biex wasal għal valur aħhari;
- (b) il-varjazzjonijiet li għamel fuq dawn il-valuri u r-raġunijiet għal dawn il-varjazzjonijiet;
- (c) u l-kalkoli kollha li qed jiġu kkunsidrati.

Informazzjoni dwar il- “planning site history” u l- “planning policies” li jaffettwaw l-proprjeta'

- 3.24 F'din it-taqsimha jrid ikun hemm deskrizzjoni tal- “planning site history” li tinkludi fl-ewwel post il-permess tal-iżvilupp tal-proprjeta' u lista ta' kull tip ta' applikazzjoni li tkun saret fuq il-proprjeta' (PAPB/PA, DNO, RG, CTB, SE), deskrizzjoni sommarja tal-iżvilupp li kien propost f'kull applikazzjoni u jekk l-applikazzjoni għadhiex pendent jew jekk ġietx deċiża u x'kienet d-deċiżjoni finali tal-Awtorita' tal-Ippjanar jew tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Il- “planning site history” għandha tinkludi wkoll referenza għall-azzjonijiet ta' infurzar fuq il-proprjeta' (ECF) u deskrizzjoni sommarja tal-irregolarita' u turi jekk dawn l-azzjonijiet għadhomx in vigore jew ġewx konkluzi.
- 3.25 Din it-taqsimha trid tinkludi wkoll deskrizzjoni tal- “planning policies” kollha li jista' jkollhom impatt fuq il-valur tal-proprjeta'. Għandu dejjem ikun hemm indikazzjoni jekk il-proprjeta' hiex ġewwa ż-żona tal-iżvilupp jew le; jekk il-proprjeta' hiex ġewwa żona ta' konservazzjoni urbana jew le; x'inhu z-zoning u x'inhu l-gholi permissibbli tal-bini

fil-Pjan Lokali, inkluż deskrizzjoni sommarja tal-policy relevanti. Importanti li jkun ikkonfermat jekk kienx hemm xi reviżjoni tal-policies applikabbli wara d-data tal-Pjan Lokali permezz ta' reviżjoni parzjali jew b'approvazzjoni ta' *Planning Control Application*. Il-Perit għandu wkoll jirrelata jekk hemmx xi policy oħra li tista' tintuża biex iżżid (jew tirrestringi) il-potenzjal tal-proprjeta' b'hal policy dwar bini għoli, zieda ta' sulari għal lukandi u djar tax-xjuħ, u d-DC15, skedar u limitazzjonijiet oħra li jinstabu fuq il-geoserver tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Metodu tal-valutazzjoni u l-valur stmat

- 3.26 Din it-taqsimha hija l-aktar importanti fir-rapport peritali u l-informazzjoni kollha li tkun ingabret u giet deskritta fit-taqsimiet ta' qabel għandha l-għan ewlieni biex twassal għal valur tal-proprjeta' li jirrifletti b'mod oggettiv u kemm jista' jkun konsistenti, il-valur fis-suq.
- 3.27 Il-Perit għandu jiddikjara l-valur tal-proprjeta' għab-baži tal-metodu tat-trasferiment antiċipat – bejgħ (*freehold*), xiri assolut, ċens u l-kundizzjonijiet marbutin miegħu, b'kirja u l-kundizzjonijiet marbutin magħha, u f'xi każijiet, pusses u użu, terminazzjoni jew encroachment – u jiddeskrivi l-metodoloġija li adotta, kull kalkulazzjoni li jkun għamel u l-informazzjoni li bbażhom fuqha. Huwa essenzjali li l-Perit jagħmel użu mir-rapport: "Consolidated Document on Property Valuation: A Compilation of Information and Examples" u jikkwota b'mod preċiż il-paragrafi li jkun uża minnu aktar milli dikjarazzjoni ġenerika dwar l-użu tiegħu.
- 3.28 L-istima għandha dejjem tirrifletti l-potenzjal massimu tal-proprjeta' u mgħandiex tkun influwenzata bl-ebda mod mit-talba li tkun saret għaliha minn kull persuna.

Dikjarazzjoni dwar kunflitt ta' interess

- 3.29 Ir-rapport ta' stima peritali għandu jkun konkluz b'dikjarazzjoni mill-Perit li ma kellu ebda kunflitt ta' interess fid-data tal-valutazzjoni.