

Linji Gwida dwar Stimi Peritali dwar Art jew Bini

Introduzzjoni

4.1 Periti li jingħataw inkarigu mill-Awtorita' tal-Artijiet biex ihejju stima ta' art jew bini, għandhom jieħdu kont ta' dawn il-gwidi ta' metodoloġija biex jistabbilixxu valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art jew bini in-eżamina, flimkien mar-rapport “*Consolidated Document on Property Valuation: A Compilation of Information and Examples*”.

4.2 Dawn il-linji gwida huma ntizi biex isaħħu l-konsistenza fl-istimi mhejjija minn Periti differenti. Mingħajr ma' tnaqqas mill-awtonomija tal-Perit li jhejji l-istima, l-Awtorita' ser tkun qed tevalwa l-istimi sottomessi lilha għab-baži ta' dawn il-linji gwida u fejn ikun hemm dipartenzi mingħajr raġuni, ser tkun qed titlob lill-Perit ġustifikazzjoni għad-dipartenza u jekk ma tkunx sodisfaċenti tista' titlob revizjoni tal-istima oriġinali.

4.3 F'dan id-dokument, il-kelma “art” tirreferi wkoll għal bini.

Apporzjonament tal-Valur tal-Art – Fond tal-Art

LGS 1

Din il-linja gwida għandha tiġi applikata wara li jkun ġie maħdum il-valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art.

Huwa fatt li l-valur tal-art jonqos proporzjonalment aktar ma tiżdied id-distanza mit-triq il-ġewwa. L-apporzjonament tal-valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art għandu jsir bir-*ratio* ta' 4:3:2:1 fejn il-valur tal-porzjon jonqos aktar ma' titbiegħed mil-linja tat-triq u dan għal kull kwart tal-kejl tal-fond tal-art.

Dan ir-*ratio* tal-4:3:2:1 għandu jitla' għal 8:3:2:1 jekk l-art għandha veduti fuq quddiem u jsir aġġustament ta' dawn il-proporzjonijiet meta l-veduta tkun fuq wara.

Eżempju maħdum:

If a land rate of €2,000/m² is being estimated, the various portion rates are calculated accordingly:

$$\text{Front-portion } (4 \times €2,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions}/10 = €3,200/\text{m}^2.$$

$$\text{Mid outer - portion } (3 \times €2,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions}/10 = €2,400/\text{m}^2.$$

$$\text{Mid inner - portion } (2 \times €2,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions}/10 = €1,600/\text{m}^2.$$

$$\text{End - portion } (1 \times €2,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions}/10 = € 800/\text{m}^2$$

It is to be noted that the average of the above rates at €3,200/2,400/1,600/800/m² works out back to €2,000/m².

Apporzjonament tal-Valur tal-Art – Ġonna

LGS 2

Din il-linja gwida għandha tiġi applikata **wara** li jkun ġie maħdum il-valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art.

Allavolja ma jistgħax isir żvilupp fuq l-art allokata bħala ġnien (fuq quddiem, fil-ġenb jew fuq wara (ġnien/biċċa) tal-plot), din għanda valur għax hija rekwiżita tal-iskemi tal-Pjani Lokali u anke mir-Regolamenti Dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanita') (A.L. 227 tal-2016) u jekk ma tkunx ipprovduta, l-iżvilupp kollhu ma jkunx jista' jseħh. Huwa għalhekk li l-valur tal-art allokata għal ġnien/biċċa normalment jittiehed bħala proporzjon tal-valur tal-art li tkun fabbrikabbli.

Wara li jkun sar l-apporzjonament tal-valur tal-art bir-*ratios* indikati fil-linja gwida LGS 1, għandu jkun applikat fattur ta' *riduzzjoni (reduction factor)* għal l-erba' porzjonijiet biex jiġi stabbilit il-valur tal-art għal ġnien/biċċa. Il-valur tal-art għal ġnien/biċċa għandu jitqies bħala 17.25% tal-valur apporzjonat skont LGS 1 għal żvilupp tipiku fuq erba' sulari mal-faċċata u sular wieħed irtirat.

Eżempju maħdum:

Bl-użu tal-istess rati fl-eżempju maħdum għal LGS 1:

A front garden rate of 17.25% of €3200/sqm = €552/sqm (front portion)

A side garden rate of 17.25% of €2400/sqm = €414/sqm (mid outer portion)

A side garden rate of 17.25% of €1600/sqm = €276/sqm (min inner portion)

A back garden rate of 17.25% of €800/sqm = €138/sqm (end portion)

Dawn ir-rati jirriflettu l-valur tal-art biss, il-*bare land value*. Fejn il-*policies* tal-ippjanar jippermettu żvilupp addizzjonali fil-ġnien/biċċa jew fis-sottoswol tal-ġnien/biċċa bħal swimming pools, garaxxijiet, kmamar oħrajn, gallarijiet u terazzini, jew *projecting rooms* dan il-valur għandu jiġi miżjud biex jieħu kont taċ-ċirkostanzi u l-fatturi kollha tas-sit inkwistjoni.

Ġonna u btieħi ma' vilel jew *bungalows* għandhom ukoll ċirkostanzi speċifiċi li jridu jittieħdu fl-istima.

Irid jittiehed kont ukoll li fi żvilupp fejn l-għoli permissibbli tal-bini huwa anqas minn hames livelli l-fattur ta' *riduzzjoni* għandu jiżdied filwaqt li fejn l-għoli permissibbli tal-bini huwa aktar minn hames livelli, l-fattur ta' *riduzzjoni* għandu jonqos. L-ammont ta' aġġustament għandu jkun ta' 1.15% għal kull livell aktar jew anqas minn hames livelli.

Akkont tal-“merging value”

LGS 3

Din il-linja gwida għandha tiġi applikata **wara** li jkun ġie maħdum il-valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art.

Il-valur tal-art huwa influwenzat b'mod sostanzjali mit-tip ta' aċċess li jkollha l-art fuq triq pubblika, t-tul tal-faċċata u d-distanza mill-istess aċċess. Il-linja gwida LGS 1 diġa ndikat kif jonqos il-valur tal-art aktar ma' titbiegħed mill-aċċess.

Fl-iżvilupp tal-proprjeta', kontinwament iseħħ il-proċess ta' konsolidament tal-artijiet biex jiżdied il-potenzjal tal-iżvilupp. Għalhekk, meta tkun qed tithejja stima, irid jittieħed kont ukoll tal-potenzjal li l-art inkwistjoni tista' tkun konsolidata ma' artijiet oħra u għandu jingħata "merging value" ta' awment ta' 30% fuq il-valur fis-suq tal-art tal-Gvern.

Fejn l-art tal-Gvern tkun ser tagħti aċċess għal art oħra li tkun "landlocked", għandu jkun hemm awment ta' 30% fuq il-valur fis-suq tal-art tal-Gvern. Dan l-istess awment għandu jiġi applikat fejn l-art tal-Gvern tkun "landlocked" iżda għandha potenzjal li tkun konsolidata ma' art oħra.

Valur tal-Art għal Triq

LGS 4

Din il-linja gwida għandha tiġi applikata **wara** li jkun gie maħdum il-valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art.

Allavolja ma jistax isir żvilupp fuq l-art allokata bħala triq, din it-triq għanda valur għax qed tipprovdi aċċess għal art oħra biex issir fabbrikabbli. Huwa għalhekk li l-valur tal-art allokata għal triq normalment jittieħed bħala proporzjon tal-valur tal-art li tkun ser issir fabbrikabbli bit-triq in kwistjoni. Il-valur tal-art għal triq għandu jkun ta' **35%** tal-valur fis-suq tal-art li għaliha t-triq tkun ser tipprovdi l-aċċess.

Kirjiet Agrikoli (Qbiela) lil Bdiewa

LGS 5

Għal stimi tal-valur ta' art tal-Gvern li tkun ser tiġi trasferita wara sejha għall-offerti b'kirja agrikola (qbiela) lil bdiewa l-Perit għandu jqis li:

- (i) l-użu tal-art inkwistjoni ser ikun biss għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali jew rikrejazzjoni jew kummerċjali;
- (ii) l-offerent jista' jkun biss bidwi rreġistrat mad-Direttur tal-Agrikoltura;
- (iii) japplika rata għal kull metru kwadru biex jasal għall-*bare agricultural land value* u jindika b'mod ċar dawk il-fatturi li kkunsidra biex jasal għal din ir-rata bħall-kwalita tal-ħamrija u l-fond tagħha, il-pendil tal-art, l-orjentazzjoni lejn in-nofs-in-nhar, kif jiskula l-ilma, l-aċċess għall-makkinarju, etc. Bħala linja gwida r-rata medja għall-art agrikola (*bare agricultural land value*) f1-2019 kienet ta' €14.75 għal kull metru kwadru. Il-Perit għandu wkoll jieħu kont tal-varjazzjoni qawwija bejn il-valur ta' art agrikola f'Malta u dik f'Għawdex. Din ir-rata għandha tiġi aġġustata bl-indiċi tal-inflazzjoni għal stimi ta' wara l-2019;

- (iv) jagħmel dawk l-aġġustamenti meħtieġa b'rata percentwali biex jieħu kont ta' ċirkostanzi tal-art inkwistjoni li jistgħu jżidu l-valur tal-art bħall-preżenza ta' kmamar u strutturi u d-daqs u l-kundizzjoni tagħhom, ġwiebi u d-daqs tagħhom, spieri, etc;
- (v) japplika rata ta' kapitalizzazzjoni (*capitalisation rate*) ta' 1% fuq il-valur tal-art libera u franka (*freehold value*) li jkun wasal għalih biex jikkakula l-valur tal-kirja agrikola (qbiela). Bħala linja gwida r-rata tal-valur medju tal-qbiela għal kull metru kwadru wara li jkunu saru l-aġġustamenti spjegati fil-paragrafu (iv), fl-2019 kien ta' €0.30 fis-sena;
- (vi) japplika fattur ta' riduzzjoni (*reduction factor*) ta' 25% biex iġib r-rata tal-valur tal-qbiela eqreb lejn ir-rati li soltu jaċċetta l-Gvern għal qbiela fuq l-art tal-Gvern mogħtija lil bdiewa. Din ir-rata għandha tiġi aġġustata bl-indiċi tal-inflazzjoni għal stimi ta' wara l-2019.

Eżempji:

- (a) Stima fl-2020 ta' qbiela ta' raba 3,750mk ikkultivata, bla kmamar u b'aċċess b'mogħdija għal van żgħir.

$$1\% \text{ ta' } (\text{€}14.75 \times 874/860) \times 3,750\text{mk} = \text{€}562 \text{ anwu,}$$

- (b) Stima fl-2020 ta' qbiela ta' raba 3,750mk ikkultivata, bla kmamar u b'aċċess minn fuq triq prinċipali.

$$1.5\% \text{ ta' } (\text{€}14.75 \times 874/860) \times 3,750\text{mk} = \text{€}843 \text{ anwu,}$$

- (c) Stima fl-2020 ta' qbiela ta' raba 3,750mk ikkultivata, b'żewġ kmamar agrikoli mibnija tal-ġebel, ta' 40mk u mahżen agrikolu ta' 25mk fi stat hażin u b'aċċess b'mogħdija għal van żgħir.

$$2.5\% \text{ ta' } (\text{€}14.75 \times 874/860) \times 3,750\text{mk} = \text{€}1,405 \text{ anwu.}$$

Imbagħad għal eżempji a - c il-valuri jridu jittnaqqsu b'25% skond paragrafu (vi).

Linja Gwida LGS 6 – Valur għal ċnus perpetwi rivedibbli

LGS 6

Il-valur annwali ta' ċens perpetwu rivedibbli li ma jkunx jista' jinfeda qabel ħmistax-il sena għandu jiġi stabbilit billi tiġi applikata rata ta' kapitalizzazzjoni (*capitalisation rate*) ġusta fuq il-valur globali fis-suq tal-art libera u franka (*freehold value*).

Din ir-rata ta' kapitalizzazzjoni fissa għandha tkun ta' $100/35 = 2,857\%$ u tirrifletti id-diviżjoni tal-valur liberu uf rank tal-proprjeta' (*freehold value*) b'35.

Ir-rata ta' kapitalizzazzjoni fissa għandha tirrifletti l-klima ekonomika fid-data tal-kalkulazzjoni taċ-ċens u tista' tkun riveduta mill-Awtorita'. Għal dan il-għan, il-Perit għandu jindika wkoll in-numri ta' punti percentwali aktar mir-rata ta' l-interessi stabbilita mill-Bank Ċentrali ta' Malta għal Bonds tal-Gvern li jimmaturow fi żmien

ħmistax-il sena. Dawn il-punti perċentwali għandhom jiġu kalkulati billi titnaqqas ir-rata attwali tal-Bank Ċentrali fid-data tal-istima min rata fissa ta' 2,857%.

Bħala eżempju, ir-rata ta' interessi għal Bonds tal-Gvern li jimmatraw fi żmien ħmistax-il sena fl-2019, maħduma fuq ir-rata medja ta' sena sħiħa, kienet ta' 0.98% u għalhekk ir-rata ta' kapitalizzazzjoni fissa ta' 2.857% kienet ta' 1.878% (2.857% - 0.98%) aktar mir-rata ta' l-interessi tal-Bank Ċentrali. Dan l-ammont huwa meqjus għust għall-klima ekonomika tal-2019.

Minn naħa l-oħra, jekk iċ-ċenswalist jagħzel li jifdi ċ-ċens fil-ħmistax-il sena, il-valur tal-art għandu jiġi stabbilit billi l-valur taċ-ċens annwali f'din is-sena jiġi kkapitalizzat bir-rata ta' 5% peress li din ir-rata hija stabbilita bi provvedimenti legali.

Valur għal esproprju ta' proprjeta` antika li tkun diġa twaqqgħet

LGS 7

F'każijiet fejn m'hemmx informazzjoni fuq l-istat u l-użu tal-proprjeta' li tkun twaqqgħet biex isir żvilupp ieħor minflokha u fin-nuqqas ta' ftehim bejn l-Awtorita' u s-sid dwar kumpens xieraq, għandhom japplikaw dawn il-prinċipji sabiex jiġi stabbilit l-valur ta' kumpens f'każ t'esproprju (xiri assolut).

Il-proprjeta' għandha tiġi kkunsidrata bħala fond urban antik u għalhekk il-valur tal-kirja fid-data speċifika tal-akkwist oriġinali jkun jista' jiġi stabbilit.

Għall-każ fejn il-proprjeta' tkun akkwistata permezz ta' pussess u użu, il-valur ikun ekwivalenti għall-kera ta' akkwist (acquisition rent) u f'każ ta' akkwist b'dominju pubbliku (public tenure) l-valur ikun ekwivalenti għall-kera ta' għarfien (recognition rent).

Fejn il-valur tal-kera ta' akkwist ikun magħruf, tali valur jiġi miżjud b'erbgħin fil-mija (40%) u mbagħad jiġi rivedut skont l-inidiċi tal-inflazzjoni b'effett mid-data tal-ħruġ tal-Gazzetta tal-Gvern sas-sena korrenti. Il-kalkolu li jirriżulta b'dan il-mod għandu jiġi kapitalizzat b'rata perċentwali li tvarja bejn tnejn fil-mija (2%) sa erbgha fil-mija (4%) mill-Perit inkarigat mill-valutazzjoni, li għandu jimmotiva r-rata ta' kapitalizzazzjoni li jkun addotta.

Fejn il-valur tal-kera ta' għarfien ikun magħruf dan għandu jkun rivedut skont l-inidiċi tal-inflazzjoni b'effett mid-data tal-ħruġ tal-Gazzetta tal-Gvern għall-akkwist b'dominju pubbliku jew mid-data li fiha jkun sar il-kuntratt ta' konversjoni minn pussess u użu għal dominju pubbliku, sas-sena korrenti. Il-kalkolu li jirriżulta b'dan il-mod għandu jiġi kapitalizzat b'rata perċentwali li tvarja bejn tnejn fil-mija (2%) sa erbgha fil-mija(4%) mill-Perit inkarigat mill-valutazzjoni, li għandu jimmotiva r-rata ta' kapitalizzazzjoni li jkun addotta.

Fejn il-valur tal-kera ta' akkwist ma jkunx magħruf, dan għandu jiġi stabbilit għab-baži tal-kirjiet annwali kif jidher fil-kotba tal-Uffiċċju għall-Valutazzjoni tal-Artijiet, li illum jifforma parti minn Identity Malta.

Fejn il-valur tal-kera ta' għarfien ma jkunx magħruf, għandu jkun daqs il-kera ta' akkwist stabbilita għab-baži tal-kirjiet annwali kif jidher fil-kotba tal-Uffiċċju għall-Valutazzjoni tal-Artijiet biż-żieda ta' erbghin fil-mija (40%).

Dan il-valur tal-kirja jkun jista' jiġi aġġustat sad-data tad-Dikjarazzjoni miċ-*Chairman* tal-Bord tal-Gvernaturi skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni u kapitalizzat biex joħroġ il-valur tal-kumpens globali li għandu jithallas mill-Awtorita` tal-Artijiet għax-xiri assolut.