

LGS 1

Din il-linja gwida għandha tiġi applikata wara li jkun gie maħdum il-valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art, liema valur irid ikun ikkumparat ma' proprjetajiet oħra simili tal-proprjeta sogġetta għall-valutazzjoni.

Il-valur tal-art jonqos proporzjonalment aktar ma tiżdied id-distanza mit-triq il-ġewwa. L-apporzzjonament 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 mill-linja tat-triq u dan għal kull kwart tal-kejl tal-fond tal-art.

Il-Perit inkarigat għandu jagħmel aġġustament ta' 25% f'dawk il-każijiet fejn il-proprjeta tgawdi minn veduti kemm minn quddiem jew minn wara. Dan l-awment għandu jsir biss f'dawk il-każijiet fejn il-Perit inkarigat ma jkunx irnexxielu jidentifika operazzjonijiet paragunabbli ta' proprjetajiet b'karatteristiċi simili.

Eżempji maħduma

Sit Tipiku - L-ebda veduti (views)

Jekk qed tiġi stmata rata ta' l-art ta' €5,000/m², id-diversi rati tal-porzjon huma kkalkulati kif indikat hawn taħt:

- Porzjon fuq quddiem: $(4 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 16/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €8,000/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-barra: $(3 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 12/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €6,000/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-ġewwa: $(2 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 8/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €4,000/\text{m}^2$
- Porzjon fuq wara: $(1 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 4/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €2,000/\text{m}^2$

Porzjon Fuq Wara Aggustament: 4/10 R	1
Porzjon Ċentrali-Ġewwa Aggustament: 8/10 R	2
Porzjon Ċentrali-Barra Aggustament: 12/10 R	3
Porzjon Fuq Quddiem Aggustament: 16/10 R	4
Triq	

Sit Tipiku - L-ebda veduti (views)
Rata Bażi għas-Sit Shih: R

Sit Tipiku - Veduti fuq quddiem

Jekk qed tiġi stmata rata ta' l-art ta' €5,000/m², id-diversi rati tal-porzjon huma kkalkulati kif indikat hawn taħt:

- Porzjon fuq quddiem: $(4 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 \times 125\% = €10,000/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-barra: $(3 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = €6,000/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-ġewwa: $(2 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = €4,000/\text{m}^2$
- Porzjon fuq wara: $(1 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = €2,000/\text{m}^2$

Apporzzjonament tal-Valur tal-Art – Gonna

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 liema valur irid ikun ikkumparat ma' proprjetajiet oħra simili tal-proprjeta soġġetta għall-valutazzjoni.

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

Wara li l-Perit inkarigat ikun wasal għall-valur medju tal-art żviluppabbli li minnha jifforma parti l-ġnien, permezz ta' waħda mill-metodoloġiji approvati mill-Awtorità tal-Artijiet, għandu jsir apporzzjonament tal-istess valur tal-art bir-ratios indikati fil-linja gwida LGS 1. Sussegwentement, għandu jkun applikat fattur ta' riduzzjoni (*reduction factor*) għall-erba' porzjonijiet biex jiġi stabbilit il-valur tal-art għal ġnien/biĥa. Il-valur tal-art għal ġnien/biĥa għandu jitqies bħala 17.25% tal-valur apporzzjonat skont LGS 1.

Eżempji maħduma:

Sit Tipiku - L-ebda veduti (views) - Sit tal-Ġnien

Jekk qed tiġi stmata rata ta' l-art ta' €5,000/m², id-diversi rati tal-porzjon huma kkalkulati kif indikat hawn taħt:

- Porzjon fuq quddiem: $17.25\% \times (4 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 16/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €1,380/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-barra: $17.25\% \times (3 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 12/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €1,035/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-ġewwa: $17.25\% \times (2 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 8/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €690/\text{m}^2$
- Porzjon fuq wara: $17.25\% \times (1 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = 4/10 \times €5,000/\text{m}^2 = €345/\text{m}^2$

Sit Tipiku - Veduti fuq quddiem - Sit tal-Ġnien

Jekk qed tiġi stmata rata ta' l-art ta' €5,000/m², id-diversi rati tal-porzjon huma kkalkulati kif indikat hawn taħt:

- Porzjon fuq quddiem: $17.25\% \times (4 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 \times 125\% = €1,725/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-barra: $17.25\% \times (3 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = €1,035/\text{m}^2$
- Porzjon ċentrali-ġewwa: $17.25\% \times (2 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = €690/\text{m}^2$
- Porzjon fuq wara: $17.25\% \times (1 \times €5,000/\text{m}^2) \times 4 \text{ portions} \div 10 = €345/\text{m}^2$

Dawn ir-rati jirriflettu l-valur tal-art biss, il-*bare land value*. Iżda, fejn il-*policies* tal-ippjanar jippermettu żvilupp addizzjonali fil-ġnien/bitha, jew fis-sottoswol tal-ġnien/bitha bħal *swimming pools*, garaxxijiet, kmamar oħrajn, gallarijiet u terazzini, jew *projecting rooms*, il-Perit inkarigat għandu juża l-ġudizzju professjonali tiegħu sabiex jaġġusta din ir-rata skont il-każ u jagħti ġustifikazzjonijiet tar-rata li jkun uża.

Akkont tal- “merging value”

LGS 3

Din il-linja gwida għandha tiġi applikata wara li jkun gie maħdum il-valur fis-suq għal kull metru kwadru jew globali tal-art liema valur irid ikun ikkumparat ma’ proprjetajiet oħra simili tal-proprjeta soġġetta għall-valutazzjoni.

Il-valur tal-art huwa influwenzat b’mod sostanzjali mit-tip ta’ aċċess li jkollha l-art fuq triq pubblika, it-tul tal-faċċata, u d-distanza mill-istess aċċess. Il-linja gwida LGS 1 diġà ndikat kif jonqos il-valur tal-art aktar ma’ titbiegħed mill-aċċess.

Fl-iżvilupp tal-proprjeta, kontinwament isehh il-proċess ta’ konsolidament tal-artijiet biex jiżdied il-potenzjal tal-iżvilupp. Għalhekk, meta tkun qed tithejja stima, irid jittiehed kont ukoll tal-potenzjal li l-art in kwistjoni tista’ tkun konsolidata ma’ artijiet oħra u għandu jinghata “merging value”, li jista jkollu impatt varju fuq il-proprjeta.

Dan l-awment għandu jiġi klassifikat b’dan il-mod:

1. L-ebda vantaġġ fuq il-proprjeta, m’għandu jkun hemm l-ebda aġġustament (0%);
2. Vantaġġ medju fuq il-proprjeta, għandu jkun hemm aġġustament ta’ 15%;
3. Vantaġġ sostanzjali fuq il-proprjeta, għandu jkun hemm aġġustament ta’ 30%.

Dan l-awment għandu japplika kemm jekk l-art tal-Gvern tkun ser tagħti aċċess lil art li hija *landlocked*, kif ukoll fejn l-art tal-Gvern tkun *landlocked* iżda għandha l-potenzjal li tkun konsolidata ma’ art oħra. F’dawk il-każijiet fejn il-proprjeta tkun tirrikjedi l-awment dettat fil-linja gwida LGS1, il-Perit inkarigat għandu jiddetermina jekk il-proprjeta in kwistjoni teħtieġx li jkollha awment addizzjonali kif spjegat f’din il-linja gwida u dan billi jimmotiva d-deċiżjoni tiegħu b’raġunijiet validi.

Valur tal-Art għal Triq

LGS 4

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

Allavolja ma jistax isir żvilupp fuq l-art allokata bħala triq (*schemed road*), din it-triq għandha valur għax qed ttipprovdi aċċess għal art oħra, biex dik tal-aħħar issir art fabbrikabbli. Huwa għalhekk li l-valur tal-art allokata għal triq għandu jittiehed 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 ttipprovdi l-aċċess.

Din il-linja gwida għandha tiġi użata biss għall-każijiet li jikkonċernaw xi espropju għall-formazzjoni ta' triq, madanakollu din il-linja gwida m'għandhiex tiġi użata f'dawk il-każijiet fejn iż-żona affetwata ma kinitx tiffirma parti minn *schemed road*, jew fejn il-formazzjoni tat-triq ser tkun qed taffettwa art agrikola.

F'dawk il-każijiet fejn it-triq ppjanata tinsab bejn iż-żona tal-iżvilupp u l-ODZ, u dik il-parti li tinsab l-eqreb lejn l-ODZ meta mkejla minn nofs tat-triq, għandha tiġi vvalutata bħala art agrikola.

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;

Bħala linja gwida r-rata medja għall-art agrikola (*bare agricultural land value*) fl-2025 kienet ta' €17.40c għal kull metru kwadru. Din ir-rata għandha tiġi aġġustata bl-Indiċi tal-Inflazzjoni għal stimi ta' wara l-2025;

(ii) sabiex jasal għar-rata tal-qbiela, għandu jibda billi japplika rata ta' kapitalizzazzjoni (*capitalisation rate*) li tvarja bejn 1% u 2.5% fuq ir-rata ndikata fil-paragrafu preċedenti (€17.40c). Din ir-rata għandha tiegħu kont ta' ċirkostanzi tal-art in kwistjoni li jistgħu jżidu l-valur tal-art. Dawn jistgħu jinkludu iżda mhux limitatament għall-kwalità tal-ħamrija u l-fond tagħha, il-pendil tal-art, l-orjentazzjoni lejn in-nofsinhar, kif jiskula l-ilma, l-aċċess għall-makkinarju, eċċ;

(iii) ikompli billi japplika fattur ta' riduzzjoni (*reduction factor*) ta' 25%.

(iv) Fl-aħħar nett, għandu jżid rata ta' €50 fis-sena għal kwalunkwe strutturi li jintużaw għall-ħażna tal-ilma, kemm jekk dawn jinsabu fuq wiċċ l-art kif ukoll jekk dawn jinsabu taħt l-art. Kwalunkwe strutturi oħra li huma visibbli fis-Survey Sheets tal-1968 u/jew huma koperti b'permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, għandhom jkunu ivvalutati bir-rata ta' €11.65c għal kull metru kwadru. Dawn ir-rati għandhom jiġu riveduti bl-Indiċi tal-Inflazzjoni bl-istimi ta' wara l-2025.

Eżempji maħduma:

Stima fl-2025 ta' qbiela ta' raba 3,750m² ikkultivata, bla kmamar u b'aċċess b'mogħdija għal van żgħir.

- Rata ta' kapitalizzazzjoni magħżula: 1%
- Kirja agrikola (Qbiela) = $1\% \times €17.40/\text{m}^2 \times 3,750\text{m}^2 \times (100\% - 25\%) = €489 \text{ pa}$

Stima fl-2025 ta' qbiela ta' raba 3,750mk ikkultivata, bla kmamar u b'aċċess minn fuq triq prinċipali.

- Rata ta' kapitalizzazzjoni magħżula: 1.5%
- Kirja agrikola (Qbiela) = $1\% \times €17.40/\text{m}^2 \times 3,750\text{m}^2 \times (100\% - 25\%) = €734 \text{ pa}$

Stima fl-2025 ta' qbiela ta' raba 3,750mk ikkultivata, b'żewġ kmamar agrikoli mibnija tal-ġebel b'kejl ta' 15m², mahżen agrikolu b'kejl ta' 20m² fi stat hażin, u ġibjun. L-aċċess huwa permezz ta' mogħdija għal van żgħir.

- Rata ta' kapitalizzazzjoni magħżula: 1%
- Raba' maħduma = $(3,750\text{m}^2 - 15\text{m}^2 - 20\text{m}^2) = €3,715\text{m}^2$
- Numra ta' Strutturi għall-ħażna ta' l-ilma = 1
- Daqs ta' Strutturi oħra = $15\text{m}^2 + 20\text{m}^2 = 65\text{m}^2$
- Kirja agrikola (Qbiela):
 $\{1\% \times €17.40/\text{m}^2 \times 3,685\text{m}^2 \times 75\%\} + \{35\text{m}^2 \times €11.65/\text{m}^2 \text{ pa}\} + \{1 \times €50 \text{ pa}\} = €943 \text{ pa}$

Kirjiet agrikoli (Qbiela) wara s-sena 2025

Wara s-sena 2025 il-kirjiet (qbiela) ikkalkulati hawn fuq għandhom jiġu aġġustati bl-użu tal-Indiċi tal-Inflazzjoni.

Valur għal ċnus perpetwi rivedibbli fil-każ ta' trasferiment ta' art wara hruġ għal sejha għall-offerti.

LGS 6

Għal trasferimenti b'titolu ta' ċens perpetwu rivedibbli skont il-linja gwida TN6, il-Perit għandu jibda billi jistabbilixxi l-valur liberu u frank tal-proprjetà.

Il-valur annwali ta' ċens għandu jiġi stabbilit billi tiġi applikata r-rata ekwivalenti għall-valur liberu u frank diviż b'35.

Valur għal espropriu 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-Awtorità u s-sid dwar kumpens xieraq, għandhom japplikaw dawn il-prinċipji sabiex jiġi stabbilit l-valur ta' kumpens f'każ t'espropriu (xiri assolut).

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

Għal każ fejn il-proprjeta tkun akkwistata permezz ta' pussess u użu, il-valur tal-potenzjal tal-proprjeta fis-suq għandu jkun assoċjat mal-kera ta' akkwist (*acquisition rent*). F'każ ta' akkwist b'dominju pubbliku (*public tenure*), il-valur għandu jkun assoċjat mal-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-Indiċi tal-Inflazzjoni b'effett mid-data tal-ħruġ tal-Gazzetta tal-Gvern jew kwalunkwe data oħra stabbilita mill-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet, sas-sena korrenti. Il-kalkolu li jirriżulta b'dan il-mod għandu jiġi kapitalizzat b'rata perċentwali ta' wieħed fil-mija (1%) mill-Perit inkarigat mill-valutazzjoni.

Fejn il-valur tal-kera ta' għarfien ikun magħruf dan għandu jkun rivedut skont l-Indiċi 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, jew kwalunkwe data oħra stabbilita mill-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet, sas-sena korrenti. Il-kalkolu li jirriżulta b'dan il-mod għandu jiġi kapitalizzat b'rata perċentwali ta' wieħed fil-mija (1%).

Fejn il-valur tal-kera ta' akkwist ma jkunx magħruf, dan għandu jiġi stabbilit abbażi tal-kirjiet annwali li kienu jithallsu mill-Awtorità tal-Artijiet jew il-predeċessuri tagħha għall-proprjetajiet komparabbli.

Fejn il-valur tal-kera ta' għarfien ma jkunx magħruf, għandu jkun daqs il-kera ta' akkwist stabbilita għab-baži tal-kirjiet annwali li kienu jithallsu mill-Awtorità tal-Artijiet jew il-predeċessuri tagħha għall-proprjetajiet komparabbli. F'każ li l-operazzjonijiet paragonabbli miġbura mill-Perit ikunu relatati ma' proprjetajiet akkwistati permezz ta' titolu ta' pussess u użu, dan għandu japplika zieda ta' erbgħin fil-mija (40%).

Kwalunkwe aġġustament imsemmi aktar l'fuq abbażi tal-Indiċi tal-Inflazzjoni għandu jkopri l-perjodu mid-data indikata mill-ewwel Dikjarazzjoni u/jew mill-aġġustament għad-dominju pubbliku, sad-data tad-Dikjarazzjoni ta' Chairman tal-Bord tal-Gvernaturi għall-akkwist b'xiri assolut.

Valur tal-Art – Fondi kummerċjali fuq diversi livelli.

LGS 8

Din il-linja gwida għandha tapplika għall-proprjetatijiet kummerċjali f'dawk il-każijiet **biss** fejn il-perit inkarigat ma jkunx irnexxielu jidentifika operazzjonijiet paragunabbli b'karatteristiċi identiċi (*layout*) għall-proprjetà in kwistjoni, sabiex jiddetermina l-valur tal-proprjetà għal kull metru kwadru jew il-metraġġ globali tal-*floorspace* li jkun qed jiġi użat (*usable floorspace*).

F'każ li l-Perit inkarigat jhoss li ċerti karatteristiċi partikolari li jaffettwaw il-potenzjal tal-proprjetà (eżempji: faċilitajiet ancillari għal skopijiet ta' hażna u/jew l-modalita tal-aċċess għall-proprjetà) għandhom ikunu riflessi fil-valur tal-proprjetà soġġetta għall-valutazzjoni.

Il-Perit għandu jagħmel l-aġġustamenti fil-valur skont il-perċentaġġi hawn indikati:

- Mit-tieni sular 'il fuq - 40% tal-valur
- L-ewwel sular – 60%
- Livell terran – 100%
- Livell Sotterran – 40%
- Livelli taht il-livell Sotterran – 10%

Dawn l-aġġustamenti fil-valur tal-valutazzjoni ndikati fil-linja gwida huma applikabbli għal każijiet ġenerali. F'dawk iċ-ċirkostanzi fejn wiehied jew aktar mill-livelli għandu karatteristiċi straordinarji illi jistgħu jhallu impatt sinjifikanti fuq il-valur tal-proprjeta kemm 'l fuq u kif ukoll 'isfel, il-Perit inkarigat għandu juża l-gudizzju professjonali tiegħu sabiex jaġġusta dawn ir-rati skont il-każ. F'kull każ, il-Perit għandu jagħti ġustifikazzjonijiet tal-aġġustamenti li jkun uża.

Eżempju maħdum

Proprietà Kummerċjali Tipika

Jekk l-art użabbli qed tiġi stmata b'rata ta' €3,000/m² fil-pjan terran, ir-rati bbażati fuq il-livell huma kkalkulati kif indikat hawn taħt:

- Mit-tieni sular 'il fuq (*Second Floor upwards*): (40% x €3,000/m²) = €1,200/m²
- L-ewwel sular (*First Floor*): (60% x €3,000/m²) = €1,800/m²
- Livell terran (*Ground Floor*): (100% x €3,000/m²) = €3,000/m²
- Livell Sotterran (*Basement Level*): (40% x €3,000/m²) = €1,200/m²
- Livelli taht il-livell Sotterran (*Lower Basement Levels*): (10% x €3,000/m²) = €300/m²

