

# RAPORT

# VLERESIMI

**PRONA: Pas. Nr. 146/17- N NDERTESE 450m<sup>2</sup>  
“ZYRA + MAGAZINE”**

---

- Vleresim i Objektit Ndertimore 450m<sup>2</sup>
  - Vleresim i makinerive dhe pajisjeve
  - Vleresim Automjete
- 

**ADRESA:           Aeroporti Rinas, Tirane**

**POROSITESI:   Gjykata e Rrethit Gjyqesore Tirane**

Sipas Kerkeses te ADMINISTRATORIT te FALIMENTIT te  
Shoqerise “Albanian Airlines” shpk

**VLERESUESI:**   Ing. Gjergji Kotori  
Lic. Nr. 0106/1, shkalla e Pare

# PERMBAJTJA

## PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE

### PERMBAJTJA

#### I. INSTRUKSIONE

1. DATA E VLERESIMIT
2. POROSITESI
3. ADRESA, PRONARI
4. BAZA E VLERESIMIT
5. DOKUMENTAT NE KONSIDERATE
6. VENDNDODHJA E PRONES
7. PERSHKRIMI I PRONES
8. SIPERFAQET
9. URBANISTIKA SHERBIMET
10. PRONESIA
11. KUSHTET Taksat
12. VLERESIMI
13. REZERVIME DHE SUPOZIME

#### LIDHJET SHITESE

- FOTO TE PRONES
- HARTA E VENDODHJES
  - PLANVENDOSJA
  - PLANIMETRIA E NDERTESSES
- DOKUMENTET LIGJORE

## I. INSTRUKSIONE

### Te nderuar Zonja / Zotërinj!

Ne peputhje me kerkesen Tuaj, kam pergatitur raportin e vleresimit per pronen, “**Ndertese**” dhe Makineri e Paisje, e perbere nga nje Magazine+Zyra, objekt ndertimor 1-katesh me sipërfaqe totale ndertimi 450m<sup>2</sup>, te ofruar per vleresim sipas vlerave te Tregut te lire sot.

Kjo ndertese e perbere nga Magazina dhe Zyra te ndodhura brenda objektit ndertimor tip Magazine e ndertuar me konstruksione metalike, eshte e rregjistruar ne z.v.r.p.p. Kruje, me Nr. Pasurie 146/17-N, ne z. kadastrale 3183, vol.5 Faq. 215.

Kjo prone, sipas kartelave te Pasurise rezulton, ne pronesi shoqerise “Albania Airlines MAK” shpk. Ndertese sipas Statusit ligjor e ndodhur mbi Pasurine Nr. 146/13.

**me adrese : ”Rinas”**

Ne perputhje me dokumentet e paraqitura nga ana juaj dhe me informacionin verbal, me inspektimet dhe gjykimet e mia, kam pergatitur vleresimin e meposhtem per percaktimin e vleres sa me reale te prones, sipas vlerave te tregut sot.

Vleresuesit e pasurive te paluajtshme japin konsulence legale per prona dhe objekte te ndrysheme ndertimi, biznesi etj. Si vleresues profesionist jam i pajisur me license shteterore, edhe anetar i Shoqates se Vleresuesve te Pasurive te Paluajtshme (SVP), e cila na kontrollon ne drejtim te zbatimit te standardeve. Duke zbatuar standardet e profesionalizmit, ndershmerine dhe besueshmerine, ju do te merrni ne konsiderate punen e paraqitur. Vleresimi i paraqitur eshte bere ne perputhje me Manualin e Standardeve Europiane te Vleresimit.

**Vleresimi merr parasysh Vleren e Tregut dhe ka per baze vleren qe kane pronat qe vleresohen deri ne momentin e kryerjes se ketij vleresimi.**

Ne kete vleresim *do te jap opinionin tim mbi vleren reale te tregut, te interesit ligjor* mbi kete prone sot, duke supozuar se klienti eshte pronar i tyre dhe se titulli ligjor eshte i sakte i plote dhe mund te vertetohet.

Raporti i Vleresimit eshte konfidencial dhe vetem per perdorim dhe perfitim per qellimet specifike te cilave u referohet. Ai mund te perdoret nga keshilltare te tjere profesioniste per t’ndihmuar ne lidhje me sa me siper, por jo nga persona te tjere. Raporti, si i tere ose pjese te tij nuk mund te perfshihet ne asnje dokument te shkruar, qarkore apo deklarate dhe as nuk mund te publikohen pa miratimin tim me shkrim per formen dhe kontekstin ku mund te perdoret.

Raporti i Vleresimit shoqerohet me dokumentacionin teknik :

- Vendim per caktimin e Ekspertit, Gjykata e rrethit Gjyqesor Tirane.
- Kartela e Pasurise te Paluajtshme date 18.07.2016
- Planvendosje dhe foto te prones

Duke patur parasysh instruksionet tuaja ne lidhje me pronen dhe pasi kam bere inspektimet ne vend, investigimet dhe kerkimet e nevojshme mbi vlerat e tregut sot, kam kenaqesine t’ju raportoj si me poshte :

Jemi përpjekur të çmojme vlerën e kësaj prone në bazë të tregut real të saj, duke pasur parasysh qëllimin e ketij vlerësimi, që është njohja e vleres se prones per interesat e kreditoreve.

Ky raport do të përmbajë:

Një përshkrim të plotë dhe të detajuar të pronës, vendodhjen e saj dhe detaje të tjera që ndikojnë në vlerësim.

Vlerën e tregut të lirë, sipas kushteve të pronës, në datën 05.09.2016.

Raporti do të përmbajë keto supozime:

Gjate ndertimit dhe me vonë nuk janë përdorur materiale të demshme dhe të rrezikshme.

Prona është e lirë nga çdo barrë, e detyrim ligjor dhe pronësia është e pastër.

Rezultatet e kërkimeve në Hipoteke dhe në organet shtetërore nuk prekin pronën dhe vlerën e saj, si dhe përdorimi i tanishëm dhe i ardhshëm është i ligjshëm

**Mosinspektimi i vendeve të veçanta nuk sjell ndryshim në vlerësim.**

Ky raport vlerësimi bëhet konform licencës përkatëse si Vlerësues të Pasurive të Paluajtshme, të Shkallës Përkohëse të Kualifikimit si dhe Ing. Mekanik për makinerite.

Dokumentat për hartimin e raportit janë siguruar nga të interesuarit dhe porositësit e këtij raporti vlerësimi të cilat janë fotokopje.

### **Eksperti Vlerësues**

Ing. Gjergji Kotori Lic. Nr. 0106/1  
shkalla e Përkohëse

## **1. DATA E VLERESIMIT**

Prona u inspektua më datën 25.06.2016 dhe 05.09.2016 , raporti i vlerësimit u përgatit më datën 10.09.2016.

## **2. POROSITESI**

Ky raport është perpiluar për llogari të Gjykatës së rrethit Gjyqësor Tiranë, sipas kërkesës së Administratorit të Falimentit të Shoqërisë "Albania Airlines", shpk në falimentim për percaktimin e "Vlerës së tregut të lirë" së me reale të pronës objekt vlerësimi Ndertese 450m<sup>2</sup> dhe makineri e Pajisje që ndodhen Brenda objektit ndertimor, në Rrinas, dhe automjete.

## **3. ADRESA, PRONARI.**

**Prona :** Ndertese në Rrinas, pranë Aeroportit të Rrinasit, Tiranë

**Pronare:** Shoqëria "Albania Airlines" shpk, në falimentim.

## **4. BAZA E VLERESIMIT**

Opinionin tim për vlerën e kapitalit të pronës e kemi formuar në bazë të vlerave të shitjeve të pronave të ngjashme me pronën objekt vlerësimi të marra në zonën përreth, duke përdorur metodën e "Krahasimit të Drejtpërdrejtë" dhe metodën e kostos së zevendesimit të Amortizimit për materiale dhe pajisje të përdorura si metodat më të përdorura në vlerësimin e pasurive. Opinioni im mbi vlerat është bazuar në:

- Opinioni për vlerën e kapitalit të pronës Ndertese e kemi formuar në bazë të informacionit për vlerat e shitjeve të pronave në zonën përreth pronës objekt vlerësimi, duke përdorur Metodën e Krahasimit të Drejtpërdrejtë dhe, Metodën e Kostos.
- Opinioni për vlerën e kapitalit të Makinerive e Pajisjeve e kemi formuar në bazë të vlerave të shitjeve të pronave të ngjashme, të marra në tregun e brendshëm dhe atë të jashtëm, nëpërmjet internetit, duke përdorur metodën e Krahasimit të Drejtpërdrejtë si një nga metodat më të përdorura në vlerësimin e pasurive të lujtshme, si dhe Metodën e Kostos së zevendesimit të Amortizimit, sipas gjendjes teknike të tyre.

## **5. DOKUMENTAT NE KONSIDERATE**

Jam pajisur me një kopje të dokumenteve të pronës për pronën objekt vlerësimi. Në përpilimin e këtij raporti na janë vënë në dispozicion dhe kemi marrë në konsideratë këto dokumenta:

- Kartele e Pasurisë së Paluajtshme
- Inventari faktik
- Planimetria e objektit magazine + zyra.

Prona e mësipërme është në zotërim të Administratorit të Shoqërisë "Albania Airlines" shpk në faliment.

Ne lidhje me makinerite dhe Paisjet e zyres, jemi mbeshtetur ne gjendjen faktike te identifikuar ne vend ne prezence te perfaqesuesit te shoqerise "Albania Airlines" shpk. ne faliment, qe jane brenda objektit ndertimor me siperfaqe 450m<sup>2</sup>.

#### **- QELLIMI I VLERESIMIT**

Qellimi i ketij raporti eshte vleresimi i pasurise Ndertese me siperfaqe 450m<sup>2</sup>, 1 kat duke percaktuar Vleren reale te cmimit te shitjes per kete objekt dhe vleren e makinerive dhe paisje sipas inventarit fizik, e gjendjes faktike aktuale, te materialeve qe ndodhen brenda ketij objekti, ne kuadrin e percaktimit te vleres te aseteve te kesaj shoqerie.

- Qellimi i misionit eshte te percaktojme vleren e drejte te aseteve te pasurive te paluajtshme dhe atyre te luajtshme.

Gjate fazes se pergatitjes se ketij vleresimi ne:

- Kemi kryer inspektimin fizik te prones, vendodhjen aktuale te saj, eshte kryer inspektim vizual per te kualifikuar, gjendjen teknike aktuale te paisjeve.
- Kemi bere kryerjen e intervistave me personat teknik e pergjegjes te shoqerise.
- Kemi bere Genplanin dhe planimetrite e vendosjes se objektit, Rrugeve, e linjave te infrastruktures.
- Inventarizuam dhe regjistruam te gjitha materialet e paisjet qe jane gjendje, duke i pasqyruar ato ne vleresim.

Objekti, makinerite dhe paisjet se bashku me Paisje Zyre dhe Informatike si dhe automjete e materiale te tjera te "Albania Airlines" shpk, Rrinas u inspektuan, dhe u fotografuan gjate muajit qeshor-shtator 2016, ndersa raporti i vleresimit dorezohet brenda afatit te percaktuar ne kontrate.

#### **- METODAT E PERDORURA PER VLERESIM**

Ne vleresimin e te gjithë ketyre asetëve, per percaktimin e vleres se drejte ne kemi perdorur keto metoda per vleresim, qe jane ne perputhje me standartet europina te vleresimit, per te percaktuar vleren reale te tyre.

- **Metoden e krahasimit te drejtperdrejte dhe te ngjashme**
- **Metoden e kosos se amortizuar te zevendesimit.**
- **Metoda e Kosos**

Kemi vleresuar mirembajtjen, sherbimet dhe riparimet e kryera gjate aktivitetit, pra gjendjen faktike ne mometin e inspektimit fizik te tyre. Kemi marre parasysh faktoret qe ndikojne pozitivisht dhe negativisht per asetin, vleresimi eshte mbeshtetur ne nje analize me qellim kontrollin e tyre ne menyre korrekte ne daten e rivleresimit.

Meqenese shoqeria ka vite qe nuk funksjonon, kemi nje amortizim te madh te paisjeve dhe materialeve ku tregu eshte shume i kufizuar per keto tipe mjetesh, pasi dhe aktiviteti dhe performanca e shoqerise sherben si tregues negativ.

Grupi i eksperteve ne bashkepunim me stafin ka realizuar vleresimin e aseteve kryesore:

- I. **Vleresimi i Nderteseve**
- II. **Vleresimi i Makinerive dhe Paisje zyra**
- III. **Vleresim Automjete personi dhe sherbimi (autovetura)**

## **6. VENDODHJA E PRONES**

Prona objekt vleresimi, ndodhet ngjitur me territorin e rrethimit te Aeroportit te Rrinasit, ne nje distance prej rreth 100m larg zyrave te Administrates se Rinasit dhe kullës se vrojtimit te saj.

Ajo eshte perballe me magazinën e doganore (Kargo) dhe pikes se kontrollit te hyrjes se mjeteve e mallrave brenda territorit te aeroportit te Rrinasit, si dhe sheshit te parkimit per mjete ne sherbim te aeroportit, dhe personelit.

Zona ka pergjithesisht karakter sherbimi per aeroportin, ndertesat jane te tipit magazina dhe zyra 1-kat, buze rrugëve te brendshme te kalimi te zones, se kontrollit. Hyrja ne prone behet sipas rregullave te lejeve te hyrjes nga organet e kontrollit per cdo mjet. Lidhja e prones me rrugen kryesore te zones realizohet nepermjet rrugëve te brendshme te aeroportit.

Zona ne te cilen pozicionohet prona ka karakterin e biznesit, eshte ne sherbim te mjeteve fluturuese, aeropleneve dhe personelit qe sherbejne per realizimin e kushteve teknike. Këtij Raporti i janë bashkëngjitur në Lidhjen nr. 1 Vendodhja e prones, ne Lidhjen nr. 2 Planvendosja e prones, Lidhjen Nr. 3 fotografitë e prones

**Prona eshte i kufizuar:** Veriu - Hapsire e lire, shesh i rrethuar me rrjete teli.  
Jugu - Hapsire e lire, rruge kalimi e hyrjes ne objektin ndertimor  
Lidhja - Rruge kalimi, objekte sherbimi nje kateshe  
Perendimi - Shesh i lire Parkim Automjetesh

## **7.PERSHKRIMI I PRONES**

*Pershkrimi i prones sipas stausit ligjor.*

**Ndertese (Magazine +Zyra) me siperfaqe totale ndertimi 450m<sup>2</sup>.**

**Makineri – Paisje** te ndodhura brenda objektit ndertimor, **Ndertese 450m<sup>2</sup>**

**Pasuri Nr. 146/17-N, vol.5, faq. 215** **Ndertese me sip. totale 450m<sup>2</sup>, e Hipotekuar sipas karteles se Pasurise se Paluajtshme date 28.09.2015 te ZVRPP Kruje,** ne pronesi te "Albania Airlines MAK" shpk e ndodhur ne Rrinas

Kjo Ndertese per vleresim eshte e ndertuara mbi Pasurine truall nr. 146-13, zk. 3183, **Toke qe nuk eshte ne pronesi te shoqerise,** por vetem objekti ndertimor.

Makineri dhe Paisje qe jane pjese kryesore te funksjonimit te aktivitetit qe eshte i vendosur ne pjesen e brendshme te ndertesës (magazine + Zyra) me siperfaqe totale 450m<sup>2</sup>.

- *Gjendja aktuale e prones dhe perdorimi i tanishem i prones.*

Prona objekt vlerësimi është objekti **ndertimor** dhe, **Makineri Paisje** te vendosura ne brendesi te ndertesës, objekt i ndertuar rreth vitit 2003, i cili ka sherbyer per zyra dhe magazine per materiale e paisje (pjesë kembimi) per avjonet e shoqerise qe kryenin operacionet brenda territorit te aeroportit te Rinasit, ne perputhje me standartet teknike te miratuar nga autoritetet perkatese te aviacionit civil.

### **Ndertese 450m<sup>2</sup> me permasa 30m x 15m.**

Kjo prone është një ndertese qe nga punimet ndertimore perbehet nga një objekt i vetem tip Hangari i ndertuar me konstruksione metalike, me dy dyer kryesore ne ballin e saj per hyrjen e punonjesve dhe mjeteve.

Eshte objekt i ndertuara para 15 vjeteve, me konstruksion metalik ku brenda ketij objekti kemi te ndertuar me materiale kartonxhesi disa zyra, dhe dy magazina qe jane te mbuluara me tavan te lehtesuar dhe te kompletuara me rafte dhe tavolina pune.

Elemntet kryesore jane Profilet metalike te standartizuara si kollona, trare, tiranda, kapriata, te cilat lidhen (montohen) ne nyje perkatese me bollona + saldim duke formuar një konstruksion metalik te mbuluar me elemnete, llamarine e valezuar si nga siper eshtu edhe ne pjeset anesore. Objekti është i paisur dhe me dy panele elektik një box te jashtem dhe një panel i leshuesve dhe sigureseve brenda ndertesës, duke bere te mundur funksjonimin normal te saj, me rrjetin e energjise.

Brenda ketij objekti ne magazina kemi dhe shume pjesë kembimi per tipet e avjonave qe ka shoqeria, pjesë keto qe jane futur ne vleresimin e avjonave, pjesë te domosdoshme per funksjonimin e tyre. Keto jane pjesë vetem per keto tipe avjonesh dhe si e tille keto materiale jane pjesë e tyre ne vleresim.

Elemente kryesore qe perbejne kete ndertese jane:

#### **1. Magazina e materialeve te Reja me permasa 10m x 5.7m = 57m<sup>2</sup>**

Eshte një magazine e ndertuar me te kater faqet dhe tavanin me material panele sandwic dhe trare metalike, qe sherbejne per ndarjen nga ambjentet e tjere te ndertesës, është me lartesi 4.6metra, e cila ka një dëre duralumini brenda te ciles kemi keto materiale dhe paisje:

- Rafte matalik me permasa 3x2.6me 5 ndarje me profil "L"=60m/m **7 cope**
- Rafte matalik me permasa 3x0.5me 6 ndarje me profil "L"=25m/m **2 cope**
- Tavoline me suprine melamine me permasa 1.4m x 1m **1 cope**
- Kompjuter komplet monitori, njesia dhe printeri **2 cope**
- Suport ngritje motori hidraulik i markes ENERPAC, **1 cope**

#### **2. Zyra e Magazinjerit me permasa 3m x 2m = 6m<sup>2</sup>**

Eshte një magazine e ndertuar me te kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trare druri qe sherbejne per ndarjen nga ambjentet e tjere te ndertesës, me lartesi 3metra, e cila ka një dëre duralumini brenda te ciles kemi keto materiale dhe paisje:



- Raftë metalik me permasa 2m x 1.5m me kater ndarje me profil "L"=30m/m **2 cope**
- Dollap me kanatë xhami me permasa 2m x 1m me malamin **1 cope**
- Tavoline me suprinë melamine me permasa 1.2m x 0.75m **1 cope**
- Komodine melamine me tre sirtare me lartësi 0.6m **1 cope**
- Dollap me dy kanatë malamine me permasa 1.5m x 1m **2 cope**

### **3. Magazina e materialeve të përdorura me permasa 5m x 4.4m = 22m<sup>2</sup>**

Është një magazinë e kufizuar me të kater faqet dhe tavanin me material panele sandwic dhe trarë metalike, që shërbejnë për ndarjen nga ambientet e tjera të ndërtesës, me lartësi 4.6metra, e cila ka një derë duralumini brenda të ciles kemi këto materiale dhe paisje:

- Raftë metalik me permasa 2.2m x 1.8m me kater ndarje me profil "L"=50m/m **1 cope**
- Raftë metalik me permasa 4.5m x 2.2m me kater ndarje me profil "L"=30m/m **1 cope**
- Dollap metalik me permasa 3.2m x 1.2m me kater ndarje me kanatë llamarinë **2 cope**
- Pjesë kembimi të përdorura me sasi rreth **700Kg**

### **4. Zyra e Supervizionit me permasa 5m x 2.4m = 12m<sup>2</sup>**

Është një magazinë e kufizuar me të kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trarë druri dhe profile metalik, që shërbejnë për ndarjen nga ambientet e tjera të ndërtesës, me lartësi 3metra, e cila ka një derë duralumini brenda të ciles kemi këto materiale dhe paisje:

- Raftë metalik me permasa 2m x 2m me kater ndarje me profil "L"=35m/m **4 cope**
- Karrike me mbështetëse dhe krahe **1 cope**
- Tavoline melamine me permasa 0.8m x 0.6m me një sirtar **1 cope**

### **5. Zyra e Teknikës me permasa 5m x 2.4m = 12m<sup>2</sup>**

Është një magazinë e kufizuar me të kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trarë druri që shërbejnë për ndarjen nga ambientet e tjera të ndërtesës, me lartësi 3metra, e cila ka një derë duralumini brenda të ciles kemi këto materiale dhe paisje:

- Raftë metalik me permasa 3m x 2m me kater ndarje me profil "L"=35m/m **1 cope**
- Karrike rrotulluese me mbështetëse të veshur me imitacion lëkure e krahe **1 cope**
- Tavoline melamine me permasa 1.5m x 0.6m **1 cope**
- Dollap melamine me permasa 2.2m x 1.2m me dy kanatë **5 cope**

### **6. Zyra e Mirembajtjes me permasa 5m x 2.4m = 12m<sup>2</sup>**

Është një magazinë e kufizuar me të kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trarë druri dhe profile metalik, që shërbejnë për ndarjen nga ambientet e tjera të ndërtesës, me lartësi 3metra, e cila ka një derë duralumini brenda të ciles kemi këto materiale dhe paisje:

- Raftë metalik (dollar) me permasa 1m x 0.8m **1 cope**
- Karrike rrotulluese me mbështetëse të veshur me imitacion lëkure e krahe **2 cope**
- Tavoline melamine me permasa 1.2m x 1m **2 cope**
- Raftë druri mbajtëse dokumentash me permasa 2.2m x 2.4m me pesë raftë **2 cope**

- Karrike me kembe metalike dhe ndenjese rrobe **3 cope**

### **7. Zyra e Managerit me permasa 5m x 2.4m = 12m<sup>2</sup>**

Eshte nje magazine e kufizuar me te kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trare druri, e profile metalik, qe sherbejne per ndarjen nga ambjentet e tjere te nderteses, me lartesi 3metra, e cila ka nje dere duralumini brenda te ciles kemi keto materiale dhe paisje:

- Raftet matalik (dollap) me permasa 1m x 0.8m **1 cope**
- Karrike rrotulluese me mbeshtetese te veshur me imitacion lekure e krahe **2 cope**
- Tavoline melamine me permasa 1.2m x 1m **2 cope**
- Raftet druri mbajtese dokumentash me permasa 2.2m x 2.4m me pese raftet **2 cope**
- Karrike me kembe metalike dhe ndenjese rrobe **3 cope**

### **8. Salla e Pushimit me permasa 5.5m x 3.2m = 17.6m<sup>2</sup>**

Eshte nje magazine e kufizuar me te kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trare druri e profile metalik, qe sherbejne per ndarjen nga ambjentet e tjere te nderteses, me lartesi 3metra, e cila ka nje dere druri brenda te ciles kemi keto materiale dhe paisje:

- Karrike rrotulluese me mbeshtetese te veshur me imitacion lekure e krahe **1 cope**
- Tavoline melamine me permasa 1.4m x 1m **3 cope**
- Divan tre vendesh 3m x 1.1m me hapje **2 cope**
- Karrike rrotulluese me mbeshtetese te veshur me imitacion lekure e krahe **1 cope**
- Karrike me kembe metalike dhe ndenjese rrobe **2cope**
- Kalorifer me vaj me nente elemente **1 cope**

### **9. Zyra e Mirembajtjes me permasa 2.5m x 3.2m = 8m<sup>2</sup>**

Eshte nje magazine e kufizuar me te kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trare druri qe sherbejne per ndarjen nga ambjentet e tjere te nderteses, me lartesi 3metra, e cila ka nje dere Druri brenda te ciles kemi keto materiale dhe paisje:

- Raftet matalik (dollap) me permasa 1m x 0.8m **1 cope**
- Karrike rrotulluese me mbeshtetese te veshur, imitacion lekure e krahe **1 cope**
- Tavoline melamine me permasa 1.2m x 1m **1 cope**
- Raftet druri mbajtese dokumentash me permasa 2.2x2.4m me pese raftet **1 cope**
- Karrike me kembe metalike dhe ndenjese rrobe **2 cope**

### **10. Tualet me permasa 5m x 1.6m = 9m<sup>2</sup>**

Kemi nje tualet i kompletuar i veshur dhe shtruar me pllaka qeramike dhe paisje hidrosanitare me dy ndarje per tualet e dush.

Te gjithet keto ambjente zyra qe pershkruam me siper ndodhen dhe komunikojne nga nje dere e jashteme metalike ku nepermjet hapsirave korridoreve te kalimit komunikon me te gjithet keto ambjente te cilat jane te suvatuara te lyera me instalimet elektrike, shtresat me pllaka

qeramike dhe te kompletuar me dy kondicionere. Keto zyra ne korridorin e perbashket eshte edhe tualeti i kompletuar me pllake dush, bolier, wc dhe vend per mbajtjen e materialeve sanitare.

Kurse dy magazinat jane me parete anesore ndarje me llamarine e panel sandwic dhe shtresa me pllaka, ku jane vendosur rafte me materiale per pjese kembimi per avjone.

**Pjesa tjeter qe ka hyrje tjeter, dere e pavaruar nga pjesa qe kemi pershkruar deri tani, brenda ketij objekti me sipërfaqe 450m<sup>2</sup> kemi keto ambiente dhe materiale.**

### **1. Magazine e Rikuperos me permasa 17m x 4m = 68m<sup>2</sup>**

Kjo magazine eshte e hapur komunikon direkt me deren e jashteme metalike ku ne njeren ane kemi te ndertuara pese zyra te tjera me material mure ndarese dhe tavan kartonxhes, te lyera dhe te suvatuara me shtresa pllake dhe instalime elektrike, kurse ne hapsiren e lire kemi sheshin e magazines ne lartesine e objektit prej 6.2metra, ku jane vendosur ne dysheme, materialet ku nje pjesa jane materiale te aeroportit. Kemi keto makineri-paisje ne administrim te shoqerise:

- Motorra per avjone te dala jashte perdorimit **2 cope**
- Paisje ngritese avjoni ne gjendje pune **3 cope**
- Tiranda terheqje avioni ne gjendje pune **3 cope**
- Karrike te dala jashte perdorimit **10 cope**
- Skanera per kontrollin e bagazheve **2 cope**
- Transportier me shirit gome me gjatesi 3metra **2 cope**
- Shkalle metalike te levizeshme per hipjen ne avjon **2 cope**
- Tavolina metalike me permasa 2m x 1m **2 cope**
- Varese rrobash metalike (prift) **8 cope**

### **2. Magazine Jashte Perdorimi me permasa 15m x 5m = 75m<sup>2</sup>**

Kjo magazine eshte e hapur komunikon direkt me deren e jashteme metalike ne vazhdim te magazines se Rikuperos me nje ndarje dere llamarine futesh ne kete ambient i cili eshte i hapur dhe ne lartesine e gjithe objektit prej 6.2metra.

Brenda ketij rrehi ndodhen materiale te dala jashte perdorimit si sedile, tavolina, pjese kembimi te dala jashte perdorimit te gjitha keto materiale jane per scrap me sasi rreth 250 kg materiale hekuri (mbetje nga demolimi i tyre)

- Materiale hekuri sedile, tavolina, pjese kembimi 300Kg
- Rafte metalik, ulluqe, kasa me material hekuri te xinguar 200Kg.
- Rafte metalik me profile "L" me gjatesi 15m x 2.2m x 0.6
- Tavolina pune metalike te levizshme me rrota **2 cope**
- Konstrukione metalike, rafte profile sasia rreth **200Kg.**
- 

### **3. Zyrrat e punonjesve me permasa 4m x 2.4m gjithsejt 5 zyra = 48m<sup>2</sup>**

Jane zyra te ndertuar me te kater faqet dhe tavanin me material kartonxhesi dhe trare druri qe sherbejne per ndarjen nga ambjentet e tjere te ndertesës, me lartesi 3metra, te cilat kane secila dere druri (veshje melamine) me hyrje dalje ne korridorin e kalimit lidhen me deren kryesore te jashtme nr.2.

Brenda ketyre zyrave te gjithë keto ambjente te cilat jane te suvatuara te lyera me instalimet elektrike, shtresat me pllaka qeramike dhe te kompletuar, por nuk kane paisje zyre, jane vetem disa materiale metalike qe i kemi pershkruar me siper.

- *Pamje e Jashteme.*

Prona Ndertesa eshte ne buze te rruges se kalimit ne hyrje te mjeteve te territorit te Aeroportit te Rinasit ne anen veriore, eshte kufizuar me rruge dhe sheshe kalimi qe i perkasin zones se sigurise te aeroportit, ne afersi te magazines doganore (Karrgo)

I gjithi ky investim ka perfunduar se ndertuari dhe eshte vene ne funksjonim qe ne vitin 2003, i kompletuar me te gjitha instalimet per funksjonimin e Zyrave dhe Magazines si lidhja me rrjetin e infrastruktures kanalizime, energji, uje etj. qe jane pjese e projektit te ndertimit te kesaj ndertese e kufizuar nga jashte vetem me materiale llamarine te valezuar, ku ndricimin e mer nga dritaret jo te hapshme te vendosura ne gjithë gjatesine nga te kater anet. Hyrja per ne prone behet nga ana jugore e ballit te pronës, nepermjet rruges te kalimit, qe kalon nga pika e kontrollit te aeroportit, me rrugen kryesore para aeroportit ne rrethotullimin e bustit te “Nene Terezes”

- *Pamje e Brendeshme*

Objekti eshte i perfunduar nga punimet ndertimore dhe ka qene ne aktivitet deri ne vitin 2012, ka rreth 5vjet qe qendron i mbyllur braktisur, ku duken edhe demtime te brendshme sidomos tavanëve dhe paisjeve te zyreave. Objekti eshte konstruksioni metalik me nje pjese llamarine e xinguar te pa ndryshkura, si materiale ndertimore te kohës.

Brenda eshte nje hapsire e vetme me kallona profil “T” me konstruksion metalik, mbuluar me Lllamarine te lyer, dhe ne faqe anesore., pa tavan. Duhet te theksoj se brenda ketij Hangari kemi te ndertuara zyrat ne lartesine 3metra dhe dy magazina me lartesi 4.5metra, pjesa tjetër eshte hapsira e objektit me lartesi 6.2metra, permasat jane dhene dhe ne skicen perkatese.

- *Informacion per mosperputhje te gjendjes faktike te pronës e krahasuar me dokumentet ligjore:*

Gjate inspektimit nuk jane konstatuar mosperputhje midis te dhenave te dokumentave ligjore dhe gjendjes faktike te pronës persa i perket siperfaqës te pronës. Sipas matjeve ne teren rezulton se siperfaqja e pergjithshme e Nderteses **eshte 450m2, mbi Pasurine nr.146/17-N, zk. 3183**, ne pronesi te Albanian Airlines shpk. ne Rrinas.

- *Infrastruktura:*

Nga nje inspektim siperfaqësor themi se prona eshte e pajisur me infrastrukturen e nevojshme.

Prona gjendet ne nje zone sherbimi te aeroportit jane bere investime te lidhjes se pronës me rrugen kryesore te zones qe eshte ne funksjon. Prona objekt inspektimi e vleresimi ka burime energjie dhe uji, me rrjetin kryesor te shperndarjes, e kanalizimet.

Kanalizimet e ujrave te zeza jane te brendeshme dhe lidhen me grope septike.

Theksojme se ne prone eshte ne nivele te mira edhe infrastruktura e komunikimit te tipeve te ndryshme te telefonise

**- *Informacione mbi ndotjen reale ose te mundshme:***

Nuk jam ne dijeni te pranise se materialeve ndotese apo te rrezikshme ne pronen ne fjale dhe as ne zonen perreth. Nese ne vijim percaktohet se ne pronen e vleresuar, ose ne zonen perreth ekziston ndotje, kjo mund te zvogeloje vleren e raportuar.

**- *Aksesi, mbi mundesine e hyrjes dhe daljes ne prone***

Aksesi i hyrje daljes ku ndodhet prona, realizohet vetem nepermjet rruges dytesore te kalimit me gjatesi 100m e shtruar me asfalt por qe duhet leje hyrje nga organet e aeroportit dhe kontrolli i siguritise.

Hyrja per mjetet eshte e kufizuar nepermjet kontrollit te pikes se hyrjes ne aeroport.

**- *Informacion rreth kufizimeve te mundeshme ne perdorimin e pronës ose pjeseve te caktuara te saj.***

Sipas dokumentit te pronësise te vene ne dispozicion, informacioneve te mbledhura e kqyrjes ne vend na rezulton se ka kufizime ne perdorimin e pronës ose ne pjese te vecanta te saj:

Pronesia mbi truallin ku eshte ndertuar kjo ndertese eshte ne territorin e aeroportit te Rinasit dhe si e tille perdorimi varet nga autoritete te aeroportit.

**- *Informacion rreth perdorimit te pronave ne zonen perreth pronës.***

Nga investigimet e kryera ne vend prona eshte brenda territorit te aeroportit e rrethuar nga disa objekte dhe sheshe funksjonale. Kjo prone eshte e favorshme, kryesisht per aktivitet qe perputhet me sherbimin e kompanive qe operojne ne aeroportin e Rinasit, e pershtatshme vetem per shoqerite ajrore te avionave.

**- *Informacion mbi adoptimin e pronës ne te ardhmen.***

Mundesite e pershtatshmerise te kesaj prone ne te ardhmen eshte vetem per qellime biznesi, Ndertesa ka specifike te vecante ku kjo prone i plotesen kerkesat, per aktivitet te shoqerive qe kane sherbimin teknik te levizjes se avjonave sipas standarteve te lejuara.

**- *Barrat hipotekore:***

Na eshte vene ne dispozicion kartela e pasurise. Per kete qellim mund te shprehem se Ndertesa eshte e hipotekuar, ne favor te shoqerise “Albanian Airlines Mak” shpk, Rinas.

**Siperfaqja e tokës nuk eshte futur ne kete vleresim, pasi nuk eshte ne pronesi**

## 8. SIPËRFAQET

Sipërfaqja e pronës rezulton si me poshte.

**Sipërfaqja sipas dokumentacionit ligjor është 450m<sup>2</sup>**

**Sipërfaqja sipas matjes dhe gjendjes faktike është 450m<sup>2</sup>**

Sipërfaqe ndertimi brenda ketij Objekt Zyra +Magazine është: **225.1m<sup>2</sup>**

- Sipërfaqe zyra **145.6m<sup>2</sup>**
- Sipërfaqe Magazine e mbyllur **79.5m<sup>2</sup>**
- Sipërfaqe e lire e Nderteses është: 224.9m<sup>2</sup> (ku janë magazina dhe hapsira kalimi)

## 9. URBANISTIKA - SHERBIMET

Nga ana urbane në këto zone ndodhet vetëm rruga dytësore, që kalon në derën e hyrjes së sigurisë të Aeroportit e cila lidhet me rrugën kryesore. Gjithë zona është zonë shërbimi për aeroportin si magazina, hotele sheshe parkimi etj. që janë ndërtuar sipas lejeve përkatëse të ndërtimit. Rruga kryesore është me parametra të kohës e cila përshkon gjithë gjatësinë e kësaj zone, duke u plotësuar me investimet në infrastrukturë, ndricim dhe gjelberim.

Prona komunikon me rrugët kryesore vetëm nepermjet rrugës dytësore të asfaltuar që hyn në pikën e kontrollit dhe sigurisë të aeroportit, dhe me pas lidhen direkt me qendrat e tjera urbane. Shikoj që në zonë nuk ka probleme mjedisore.

Prona ndodhet në një zonë shërbimesh për aeroportin, larg zonës së banuar dhe shërbimeve, është zonë e kufizuar por shumë efektive për shërbime teknike për avionet që i nënshtrohen kontrolleve të fluturimit megjithëse është e sigurt me shërbimet e nevojshme:

-Ka rrugë të sistemuar, shtruar me asfalt deri në objekt.

Ka furnizim me energji elektrike, dhe ujë, është bërë vetë nga pronari linja e energjisë.

Nuk ka lidhje me rrjetin e kanalizimeve të ujërave të zeza, me gropë septike.

Nga një inspektim sipërfaqësor duket se pronë është e pajisur, me rrjetin inxhinjrik.

Nuk kam bërë investigim për këto supozim dhe as për pershtatshmerinë, kushtet e këtyre shërbimeve dhe për pasojë nuk mund të komentoj me shumë.

## 10. PRONESIA

Në jemi pajisur me një kopje të dokumenteve të pronësive për pronën objekt vlerësimi.

Vlerësimi ynë është i përgatitur në supozimin se informatat e marra nga Klienti mbeten të sakta në datën e vlerësimit.

### • **Prona**

Pronari Aktual:	“Albanian Airlines MAK” shpk
Nr. Pasurisë:	Pasuria nr. 146/17-N
Zona Kadastrale:	3183, vol 5, faq.215
Titulli:	Ndertese me sipërfaqe 450m <sup>2</sup>
Adresa:	Rrinas, Bashkia Kruje
Pronaret e kësaj prone disponojnë:	

- Kartelet e Pasurise leshuar nga ZRPP Kruje, ne date 28.09.2015, e cila tregon se prona me nr.pasurie **146/17-N** e ndodhur ne zonen kadastrale zk. 3183, volumi 5, faqe 215 me siperfaqe totale Ndertese **450m2**, ne pronesi te "Albanian Airlines MAK" shpk.

Si dhe Seksioni i Qeave, Perdorimit, Mareveshjeve Kufizuese date 18.07.2016 ku tregan qe ky objekt eshte i ndertuar mbi pasurine 146/13 vol.4, faqe 3

Për efekt të këtij vlerësimi është supozuar se të gjithë titujt legalë të pronës janë të plotë dhe të saktë dhe se prona është e lidhur me barrë me token (vetem ndertesa është ne pronesi)

Megjithatë kjo çështje mendojmë se duhet t'i kalojë për shqyrtim këshilltarit Tuaj ligjor.

#### **Prona kufizohet:**

Veriu: Rruga Dytesore

Lindja: Rruga Dytesore

Jugu: Hyrja shesh i lire

Perendimi: Shesh publik Parkimi

#### **Automjet Peugeot me Targe TR 4712 I**

Ne pjesen e brendhme te objektit kemi dhe automjet tip Peugeot mjet i perzier transport personi (1+1) dhe malli me kapacitet 900kg. Eshte mjet ne gjendje pune por qe nuk i jane bere kontrollat teknike nga viti 2012, duhet ti nenshtrohet sherbimeve teknike te nevojshme

Mjet tip furgoncine i mbyllur.

- Shasia VF3GCWJYB96076222
- Ngjyra e Bardhe
- Pesha e mjetit bosh 1450kg,
- Diesel me cilindrate 1900cc
- Viti i Prodhimit 2002

Automjeti eshte ne pergjithsi me demtime te vogla ne korroceri i kompletuar me agregate si motori, kamjo, diferenciali, feneret, bateria e sistemet e tjera.

#### **Autovetura ICKO, Koreane cope 5**

Jane dhe 5 Automjete te tjera qe figurojne ne prones i te shoqerise "Albania Airlines" shpk sipas dokumentacionit qe ekziston ne Drejtorine Rajonale te Automjeteve Tirane.

3 cope jane te bllokuara ne oborrin e objektit "Evssen Grup" ne Kashar por qe ne distance percaktuam vetem keto tre Autovetura te tipit ICKO -LX, marka Koreane, Viti i prodhimit 2009, Motori me benzine 1600cc, ngjyra bezhe me targe TR 0911 T, TR 0912 T, TR 0914 T.

Dy automjete te tjere jane ne levizje ku:

Autoveture e tipit ICKO -LX, marka Koreane, Viti i prodhimit 2009 me targe TR 0920 T

Autoveture e tipit ICKO-Soren, marka Koreane, Viti i prodhimit 2008 me targe TR 0784 T

Te peste automjetet jane te blere te reja ne vitin 2009, sipas pamjes vizuale jane ne gjendje te mire, mjete me benzine, nuk i jane paguar taksat vjetore te kolaudimit per vitet e fundit. Per keto 5 automjete une po jap nje opinion vleresimi, pasi nuk kam dokumentacionin e plote te pronesise se tyre.

## 10. VLERESIMI

- *Vështrim Mbi Tregun.*

Ka një rënie të konsiderueshme të volumit transaksioneve dhe vihet re një zhvendosje e tyre në favor të pronave me vlera më të ulta dhe në zona dytësore. Në kohën në të cilën po flasim kërkesa dhe oferta për pronë të ngjashme ka, por nuk ka realizim të transaksioneve reale të shitblerjeve. Po ashtu mungesa e likuiditetit ka ndikuar në uljen e blerësve

Përkeqesimi i aktivitetit të tregut dhe i çmimeve do të vazhdojë akoma edhe gjatë këtij viti

### **Të përgjithshme lidhur me vlerësimin.**

Prona objekt i këtij vlerësimi plotëson kushtet e të pasurit vlerë, pasi:

- Për efekt të këtij vlerësimi është supozuar se nuk ekzistojnë kufizime staturore që do të pengonin shitshmërinë apo përdorimin e saj.
- Ka përdorim të tillë për të cilën krijohet interes dhe ka kërkesë në treg.
- Është e kufizuar në ofertë.

- *Perspektiva afatshkurter*

Vlerat e kapitalit për pronë të tilla sidomos afër qendrave të aeroportit si është Rinasi, dhe qyteteve si është Tirana dhe Durrësi, me rrugë lidhëse në distancë të shkurter, kanë një interes për këtë lloj biznesi gjatë periudhës së zhvillimit të tyre. Ne mendojmë se megjithatë gjendja aktuale ka pasiguri, mendojmë se vlerat e këtij lloj biznesi janë shumë të qëndrueshme dhe me interes për shoqëritë e avjonave.

- *Marketabiliteti dhe Tregueshmëria*

Prona gëzon një pozicion të kënaqshëm për sa i përket mundësisë në të cilën është e pozicionuar pronë, është zonë me vendodhje afër shërbimeve të aeroportit e ndërtuar dhe plotësuar me infrastrukturën. Për pronën objekt vlerësimi themi se ka kërkesat por si pasojë e gjendjes së përgjithshme jo të mirë të shoqërive që operojnë në aeroportin e Rinasi kjo kërkesë është e ulët.

- *Vlera fiskale e pasurisë*

Udhëzim Nr.4, datë 30.9.2015“Për miratimin e koston mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banësive”, për vitin 2015, për rrethin e Krujës është 32,511 leke/m<sup>2</sup>, sipas Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 89, datë 3.2.2016

- *Te dhënat për pronë të ngjashme sipas tregut të pasurisë*

Vlerat e ndërtimeve tip konstruksion matalike të ndërthurura me ndërtime e ndarje të lehtësuara dhe elemente perperes teknike të funksionimit të tyre janë rreth **150-250€/m<sup>2</sup>**, sipas lartësisë dhe funksioni të saj, formës gjeometrike dhe gjendjes së pronës.

- *Llogaritje e vlerës së tregut të pasurisë:*

Në vlerësimin e pronës i kemi referuar këtyre metodave:

1. Metoda e Koston e zëvendësimit të amortizimit.
2. Metoda e krahasimit të drejtperdrejte.

### **1. Metoda e Koston për investimin**

Në këtë raport vlerësimi është përcaktuar vlera e tregut sipas metodës së koston të pronës objekt vlerësimi dhe mbi këtë koston kemi zbritur vlerën e amortizimit për periudhën e tanishme.



Ne kete vleresim nuk kemi perfshire vleren e tokes, vleresimi eshte bere mbi objektin ndertimor si dhe makinerite e paisjet qe jane inventar i brendshem i kesaj prone.

**Me metoden e Koslos për pjesën e investimit:** kemi marrë në konsiderate kostot sipas volumeve te ndertimit preventivit, duke u mbeshtetur ne pasqyren e kostove te ndertimit te objekte me konstruksion metalik dhe vlerat e investimit per kompletimit te saj.

Sipas preventivit me cmimet e tregut rezulton se kostua e ndertimit per Objekte te tilla ndertimore Hangar, vlere kjo e realizuar sipas cmimeve te tregut duke zbritur amortizimin per kete periudhe kemi vleren reale te tregut sot :

**Ndertese Egzistuese me siperfaqe 450m<sup>2</sup> per pronen 146/17- N eshte: 85.500 €**

Ndertesën me elemente konstruksion matalike, vlere kjo e relaizuar per gjithe siperfaqen e ndertimit te jete me nje kosto mesatare prej **190 Euro/m<sup>2</sup>**.

**Siperfaqet e ndertimi Zyra dhe magazine Brenda ketij objekti ndertimor me siperfaqe 225.1m<sup>2</sup> mbi pronen 146/17-N eshte: 27.012Euro**

Sipas preventivit me cmimet e tregut rezulton se kostua e ndertimit per zyra dhe magazine me siperfaqe 225.1m<sup>2</sup> me mure ndarese me elemente konstruksion matalike + kartonxhes e relaizuar per kete siperfaqe te jete me nje kosto mesatare prej **120 Euro/m<sup>2</sup>**.

**Vlera e Ndertesës ne total mbi pronen 146/17-N eshte:**

**85.500 € + 27.012 € = 112,512 €**

#### **Makinerite, paisje zyre e materiale**

Jane materiale qe ndodhen Brenda kasaj prone vlerat e te cilave jane mare sipas gjendjes faktike duke konsideruar demtimet, mungesat, amortizimet duke u mbeshtetur ne cmimet te tregut per makineri paisje te ngjashme si edhe ne cmimin e skrapit per materialet qe jane jashte perdorimit sipas gjendjes fizike te bere gjate inspektimit, pjese keto ne pronesi te shoqerise, qe jane mare parasysh ne kete vlersim me vlerat si me poshte:

Opinionin per Vleren e Tregut te Lire e kemi dhene analitikisht duke percaktuar vleren reale te orientuar nga vlerat fillestare, duke kaluar me tej, ne vleresimn e kerkuar, referuar amortizimit faktik.

Kemi vleresuar cilesine e mirembajtjen, cilesine e sherbimeve, demtimet mbi to, apo jashte perdorimit si material skrapit, pra gjendjen faktike ne momentin e inspektimit.

**Tabela Makineri Paisje**

<b>Nr</b>	<b>Emertimi</b>	<b>V. prodh</b>	<b>Sasia</b>	<b>Permasa ngjyra</b>	<b>C/Njesi</b>	<b>Vlera €</b>
1	Rafte matalik me 5 ndarje me profil L-60m/m	2003	7	3x2.6	60	420
2	Rafte matalik me 6 ndarje me profil L-25m/m	2003	2	3x2x0.6	50	100
3	Tavoline me suprine melamine	2003	1	1.4x1	30	30
4	Kompiuter komp. monitori, njesia e printeri	2003	2	gri	100	200
5	Suport ngritje motori hidraulik enerpac	2003	1	verdhe	200	200
6	Rafte matalik me 4 ndarjeme profil L-30m/m	2003	2	2x1.5	40	80
7	Dollap me kanate xhami	2003	1	2m x 1m	50	50
8	Tavoline me suprine melamine	2003	1	1.2m x 0.75m	30	30
9	Dollap me dy kanate malamine		2	1.5m x 1m	50	50
10	Komodine melamine me tre sirtare	2003	1	0.6m	30	30
11	Rafte matalik me 4 ndarje me profil L-50m/m	2003	1	2.2m x 1.8m	50	50
12	Rafte matalik me 4 ndarje me profil L-30m/m	2003	1	4.5m x 2.2m	60	60
13	Dollap metalik me 4 ndarje	2003	2	3.2m x 1.2m	80	160
14	Pjese kembimi te perdorura konstruksione	2000	1200kg	celik	0.2	240
15	Rafte matalik me 4 ndarje me profil L-35m/m	2003	4	2m x 2m	40	160
16	Karrige me mbeshtetese me krahe	2003	10		15	150
17	Tavoline me suprine melamine	2003	1	0.8m x 0.6m	30	30
18	Rafte matalik me 4 ndarje me profil L-35m/m	2003	1	3m x 2m	80	80
19	Tavoline me suprine melamine	2003	1	1.5 mx0.6 m	30	30
20	Dollap melamine	2003	5	2.2m x 1.2 m	30	150
21	Rafte matalik (dollap)	2003	1	1m x 0.8m	40	40
22	Tavoline melamine	2003	2	1.2m x 1m	30	60
23	Rafte druri mbajttese dokumentash me 5 rafte	2003	4	2.2m x 2.4m	100	400
24	Karrike me kembe metalike dhe ndenjese rrobe	2003	7		10	70
25	Rafte matalik (dollap)	2003	1	1m x 0.8m	40	40
26	Karrike rrotulluese me mbeshtetese te veshur me imitacion lekure e krahe	2003	10		40	400
29	Tavoline melamine	2003	3	1.2m x 1m	30	180
27	Tavoline melamine	2003	3	1.4m x 1m	20	60
28	divan tre vendesh me hapje	2003	2	3m x 1.1m	50	100
29	Kalorifer me vaj me 9 elemente	2003	1		40	40
30	Rafte matalik (dollap)	2003	1	1m x 0.8m	40	40
31	Rafte druri mbajttese dokumentash me 4 rafte	2003	1	2.2m x 2.4m	100	100
32	motorra per avione te dala jashte perdormit	2003	2	1800kg	0.9	1620
44	paisje ngritese avioni ne gjendje pune	2003	3		100	300
33	Tiranda terheqje avioni ne gjendje pune	2003	3		50	150
34	Karrike te dala jashte perdotimit	2003	10		5	50

35	Skanera per kontrollin e bagazheve	2003	2		10000	20000
36	Transportier me shirit gome me gjatesi 3m	2003	2	3m	500	1000
37	Shkalle met.te levizshme per hipje ne avion	2003	2		50	100
38	Tavoline metalike	2003	2	2m x 1m	40	80
39	Vraese rrobash metalike prift		8		5	40
40	Mat. hekuri sedile, tavolina, pjese kembimi	2003		1200	0.2	240
41	Rafte metalik me profile "L"	2003	3	15m x 2.2m	60	180
42	Tavolina pune metalike te levizshme me rrota	2003	2		15	30
43	Makinete per ftohje uji te pishem	2009	1	gri	30	30
44	Kondicionere	2009	3	gri	60	180
45	Bombula Oksogjeni	2003	4		30	120
46	Karroce transporti bombule Oksigjeni	2003	1		10	10
47	Krik Hodraulik	2009	2	verdhe	80	160
48	Goma avjoni	2009	13		60	780
	<b>Shuma</b>					<b>28900€</b>

**Kemi vleren totale te Makineri Paisje e materiale 28900€**

**Tabela Automjete**

Nr .	Emertim	Viti Prodh	Sasia cope	Marka	Fuqia	Shasia Targa	Ngjyra	Vlera €
1.	Kamjoncine	2003	1	Peugeot	1900 Didel	VF3GCWJY B96076222	Bardhe	2500
2	Autoveture	2009	1	Koreane	1600cc Benzine	TR 0912 T	Bezhe	2000
3.	Autoveture	2009	1	Koreane	1600cc Benzine	TR 0914 T	Bezhe	2000
4.	Autoveture	2009	1	Koreane	1600cc Benzine	TR 0911 T	Bezhe	2000
5.	Autoveture	2009	1	Koreane	1600cc Benzine	TR 0920 T	Bezhe	2000
6.	Autoveture	2008	1	Koreane	1900cc Benzine	TR 0784 T	Bezhe	2000
	shuma							12.500€

**Kemi vleren totale per Automjete 12.500 €**

**Vleren totale e Tregut Ndertesa + Makineri e Paisje +Automjete**

**112,512 € + 28,900€ + 12,500 € = 153,912 €**

Vlerësimi është bazuar në analizën e tregut të përshkruar më lart si dhe të pershtatjes së vlerës së grupit ku bëjnë pjese zerat e ndertimit, vlerat e paisjeve, cmimit të skrapit (hekur + alumin) në treg sot sipas gjendjes në fakt, duke marrë të gjithë pjesët përberëse të pronës.

Kjo pronë është marrë parasysh si biznes në funksion me infrastrukture të plotësuar për zhvillimin e këtij aktiviteti mbi të cilën janë ndërtuar gjithçka që përmendëm më sipër, që pa të cilat nuk mund të bëjë të mundur funksionimin normal të këtij aktiviteti.

### **Komenti i Vlerësimit**

Për të formuar opinionin tim për vlerën e tregut të lirë të pronës objekt vlerësimi jam bazuar:

- Vendodhjen e pronës, Qëllimin e përdorimit të pronës; Gjendja e pronës.
- Pozicionin e kësaj pronë, Lidhjen e pronës me rruget dhe aeroportin

#### ○ **Faktorë që ndikojnë negativisht në vlerën e pronës.**

- a. Risku që ka biznesi.
- b. Ndertese me hyrje dalje vetëm nga autoritet e aeroportit.
- c. Pronësia e tokës.

#### ○ **Faktorë që ndikojnë pozitivisht në vlerën e pronës:**

- a. Prona ndodhet në pozicion të favorshëm, brenda aeroportit.
- b. Mundësi përshatje të aktivitetit për çdo shërbim në aeroport.

Vlerësimi është llogaritur në baze të supozimeve të shumta të bëra gjatë këtij raporti si dhe mbi bazën e përpunimit dhe llogaritjeve nga informacionet e grumbulluar gjatë hartimit të raportit të vlerësimit.

Duhet theksuar se prona ka një vendodhje të pershtatshme në përputhje me destinacionin dhe funksionin e saj, me pozicionim të mirë në zonën e aeroportit, pranë shërbimeve të teknikes së avionave.

Zona është me infrastrukture të mirë rrugore dhe prona është e projektuar mirefillite për këtë lloj përdorimi.

Nga ana tjetër, prona ka madhësi optimale, hapësirë të bollshme dhe organizim funksional, kushte e gjendje përgjithësisht të mirë.

Për vlerësimin e pronës, jemi mbështetur në **Metodën e Krahasimit të Drejtpërdrejtë**, duke marrë në konsideratë të dhënat e tregut për prona të ngjashme, apo të krahasueshme në këto zone dhe korrigjuar me veçoritë e kushtet në të cilat ndodhet prona, në datën e vlerësimit.

Si dhe jemi bazuar në **Metodën e Kostos së Zevendesimit**, referuar strukturës ndërtimore, makinerive dhe paisjeve sipas kushteve e gjendjes fizike të tyre.

### **Vlera e tregut e pronës**

Vlera e Tregut të lirë është llogaritur në bazë të supozimeve të bëra gjatë këtij raporti.

Vlera e Tregut sipas Komitetit Ndërkombëtar të Standarteve të Vlerësimit përkufizohet :

"Vlera e tregut është shuma e vlerësuar, për të cilën një pronë shkëmbehet në datën e vlerësimit midis një shitësi të vullnetshëm dhe një blerësi të vullnetshëm, në një transaksion, ku palët nuk kanë lidhje me njëra tjetrën, pasi të jetë bërë marketingu i duhur, ku palët kanë

vepruar me dijeni me kujdes dhe pa detyrim". Nuk pritet qe vlera e deklaruar e tregut te arrihet pa marketing te plote dhe pa reklamim. Kursi 1Euro=137Lek

### **Vlera e Lire e Tregut te prones objekt vleresimi ne Total eshte:**

**153,912 € = 21,085,944 Leke**

### **13.REZERVA**

Vleresuesi nuk ka pergjegjesi per arsye te nje natyre legale qe perfshin pronen qe vleresohet Ai percakton ne se titulli eshte i mire ne treg dhe se nuk do te kete opinione te tjera rreth tyre Per vleresimin e pasurise jane marre ne konsiderate kushtet e prones;

Eshte supozuar ne kete vleresim nje perdorim i pakufizuar i prones, pa ekzistencen e kufizimeve statuore qe mund te demtonin perdorimin apo shitshmerine e saj;

Vleresimi i prones eshte bere ne baze te vlerave te tregut ne daten e vleresimit. Ai nuk parashikon ndryshimet ne pergjithesi te tregut ne te ardhmen, si dhe ndryshimet qe mund te pesoje ne parametra te vecante te prones apo te zones ku ndodhet prona, objekt i ketij vleresimi;

Vleres se shitjes se lire te deklaruar ne kete raport vleresimi nuk i jane zbritur kostot e shitjes dhe nuk jane perfshire as taksat e tatimet nga te ardhurat e shitjes se pasurise;

Inspektimet e kryera kane qene siperfaqesore dhe gjykimet jane dhene ne baze te ketyre vezhgimeve;

Raporti ne fjale eshte rreptesisht konfidencial dhe eshte i kufizuar vetem me marresin per qellimin qe ajo i referohet. Ai mund te jete subjekt i ndryshimit ose pikembeshtetje te tjera vetem pas deklarates me shkrim.

Nuk pritet qe vlera e tregut te lire te deklaruar te arrihet pa nje marketing te plote dhe pa reklamim

Ne vleren e pergjithshme te makinerive dhe paisjeve te Nderteses eshte perfshire edhe vlera e materialeve qe ndodhen gjendje ne magazine, vlere kjo e cila eshte marre nga inventari fizik, qe u be nga ekspertet dhe perfaqesuesi Spiro Burda i shoqerise "Albania Airlines"

**Pergatitur nga: Ing. Gjergji Kotori  
Lic. VP. 0106/1, shkalla e Pare**

## LIDHJET SHITES

- HARTA E VENDODHJES
- PLANVENDOSJA
- FOTO TE PRONES
- PLANIMETRIA E NDERTESSES
- DOKUMENTET LIGJORE

Harta e vendndodhjes se prones



Planvendosja e prones



Pamje jug lindje e Ndertesës



Pamje ju perendim e Ndertesës dyert kryesore te hyrjes 1 - 2





Pamje veri lindje



Pamje e brendshme nga hyrja Nr.2



Pamje e brendshme hyrja Nr.2, zyra + magazine



Pjesa e catise se Ndertese



Magazina e pjeseve Jashte Perdorimit



Motor Aioni jashte perdorimit



Motor Aioni jashte perdorimit



Turbina e motorit dhe Skaneri



Skaneri tip smiths



Pamje e brendshme e zyrove



Pamje e brendshme e zyrave



Pamje e brendshme e zyrave



Pamje e brendshme e zyrave



Pamje e brendshme e zyrave nga hyrja Nr.1



Tualeti



Tualeti dhe dushi

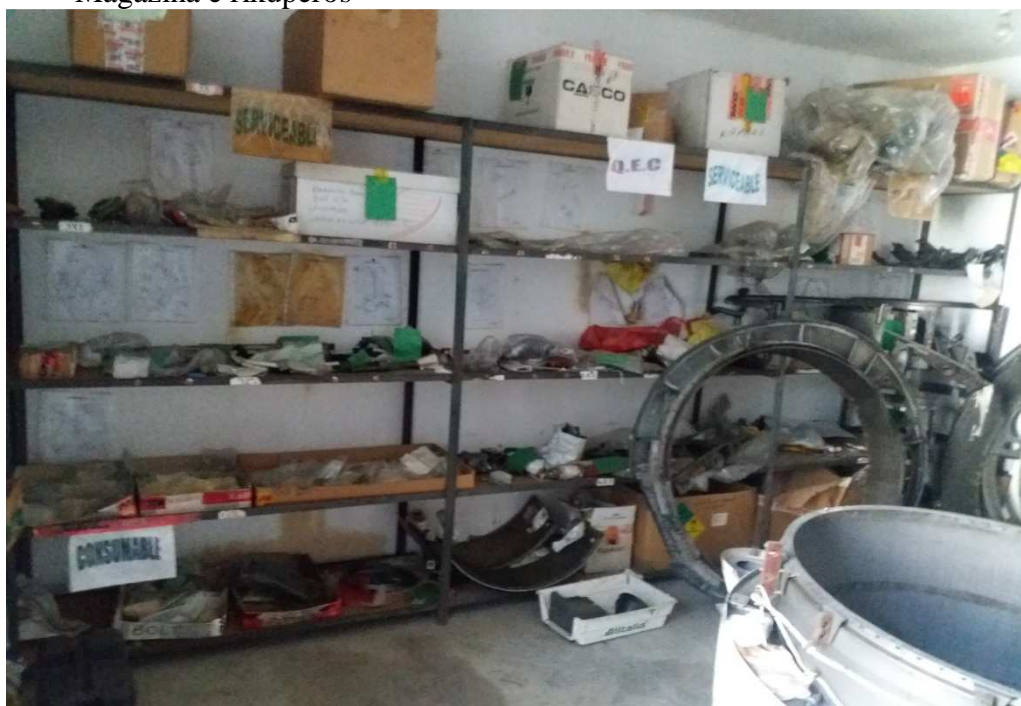




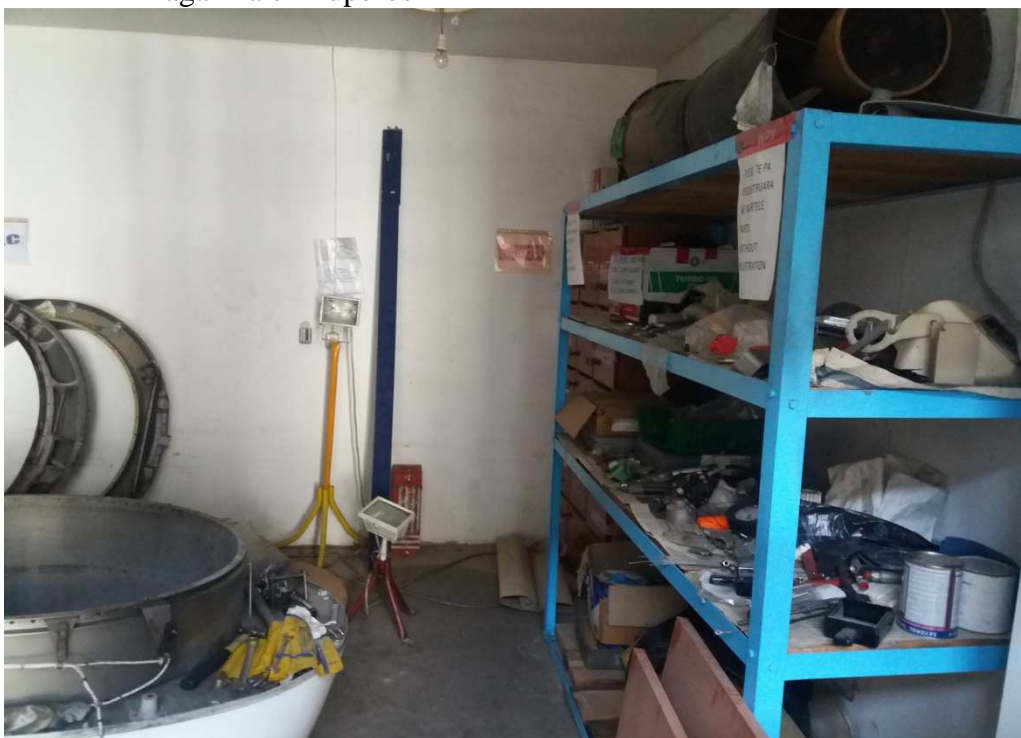
Panel I komandimit te energjise, brenda objektit



Magazina e rikuperos



Magazina e rikuperos



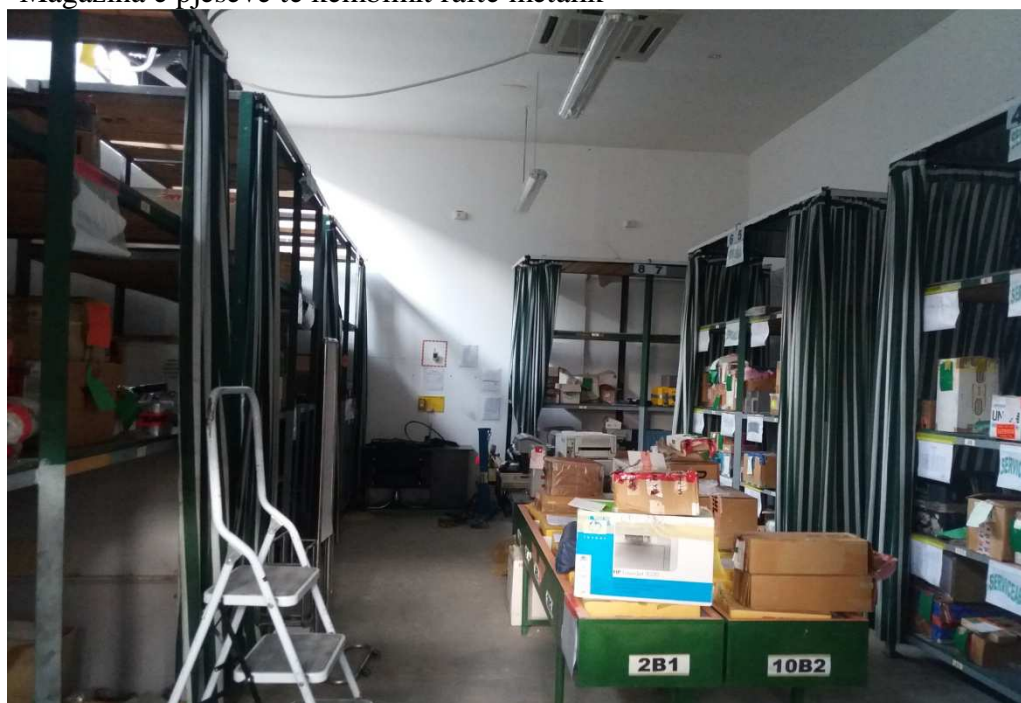
Dollap metalik me kater Kanata dhe dera e hyrjes ne magazine rikupero



Pjese motori jashte perdorimi



Magazina e pjeseve te kembimit rafte metalik



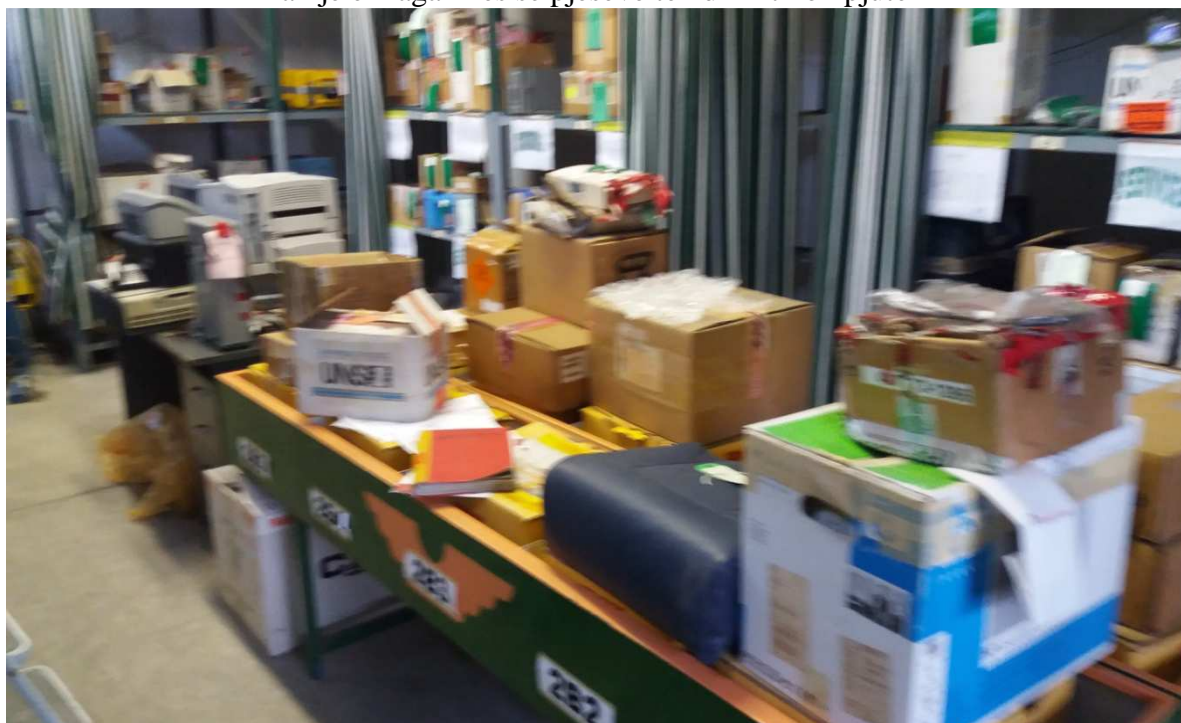
Zyra e magazinjerit



Paisje ngritese motori



Pamje e magazines se pjeseve te ndrimit kompjuteri



printeri



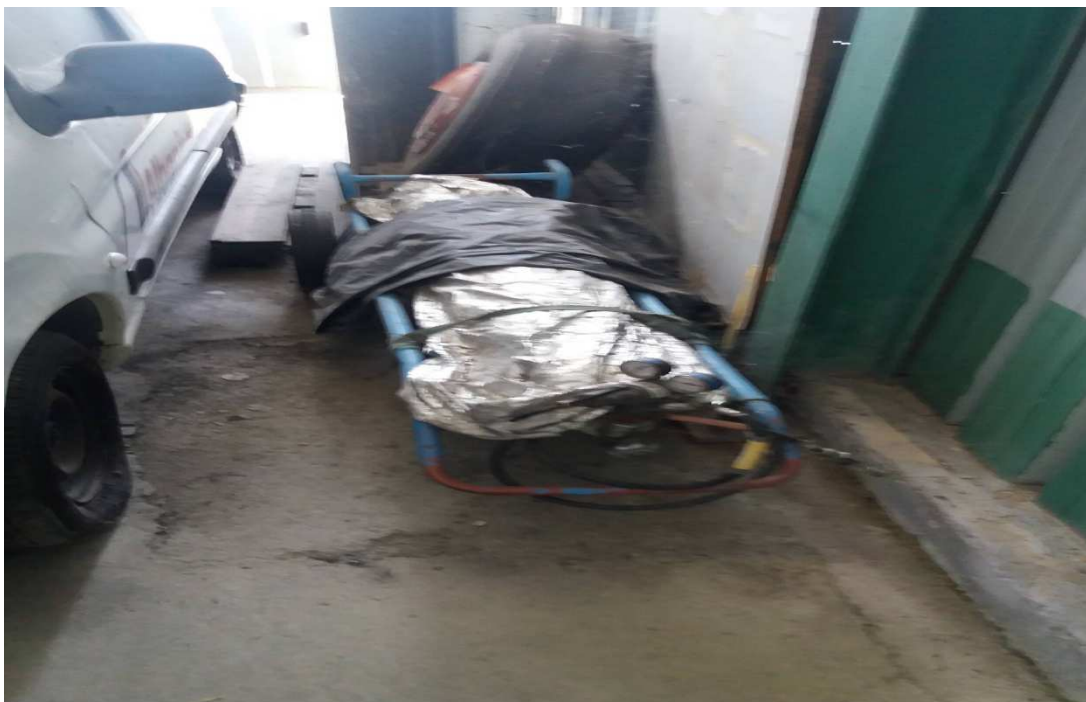
Korridori i zyrave dhe makineta e ujit te pishem



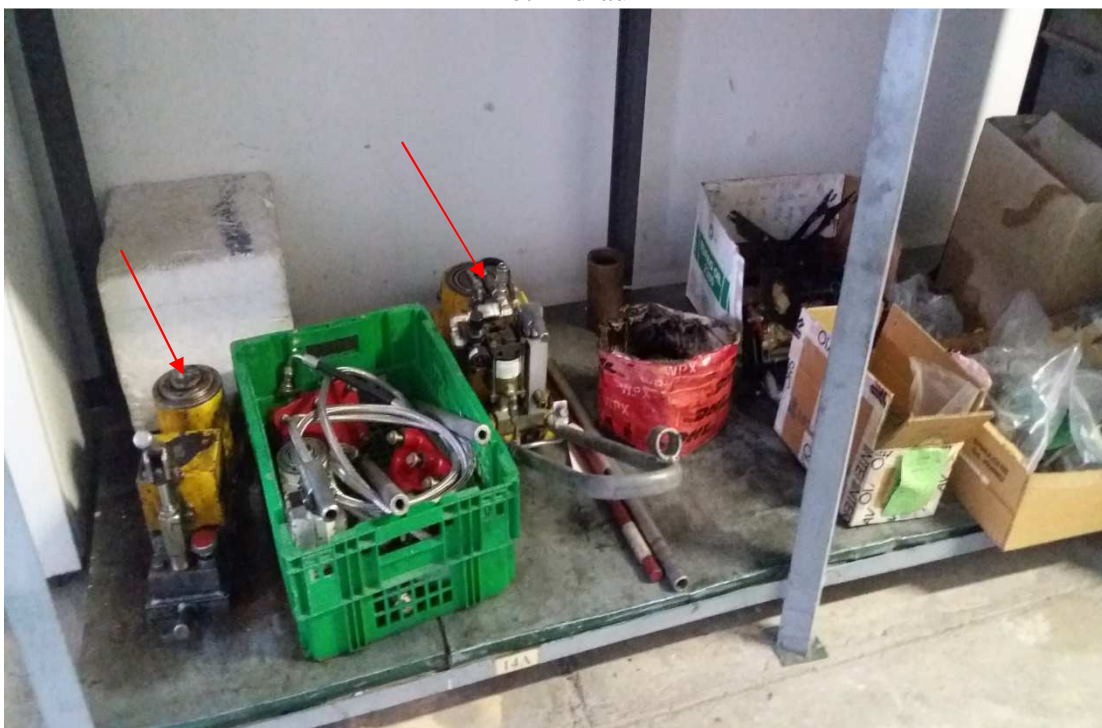
Koridor kalimi nga magazina



Bombula e oksogjenit dhe karroca



Kriket Hidraulik



Kompjuter, printer fax, njesi, tavoline pune



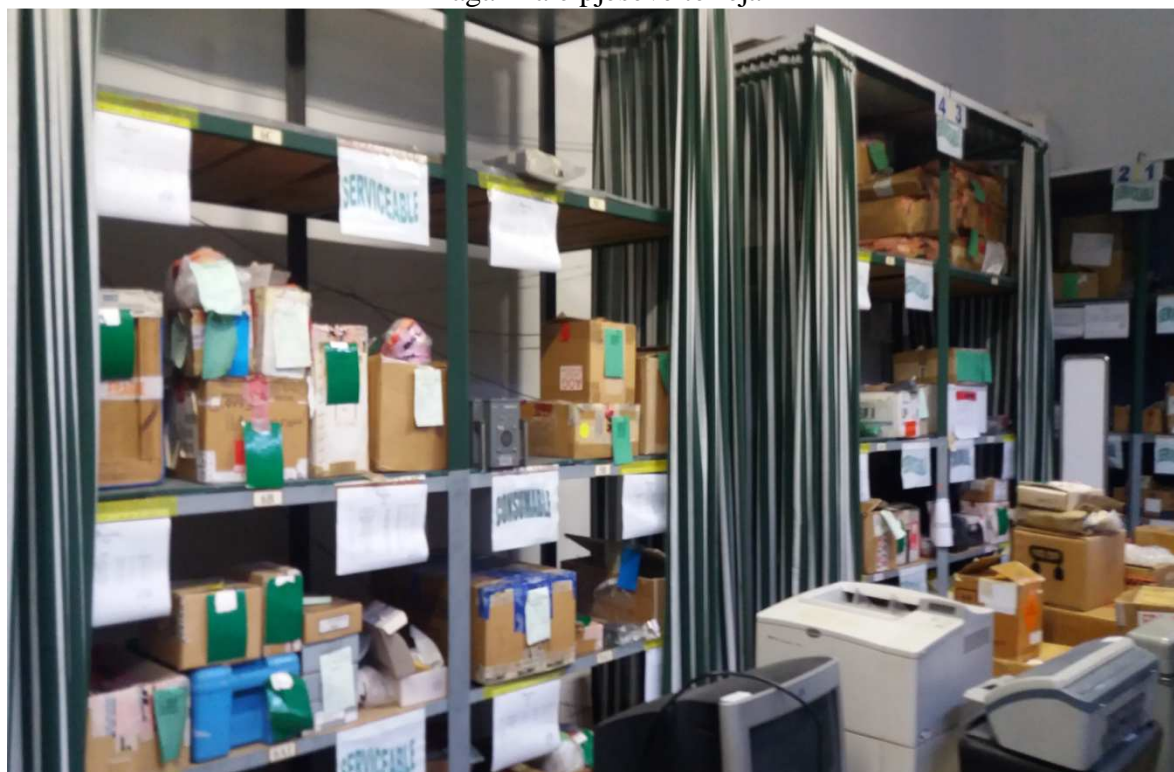
Goma avioni







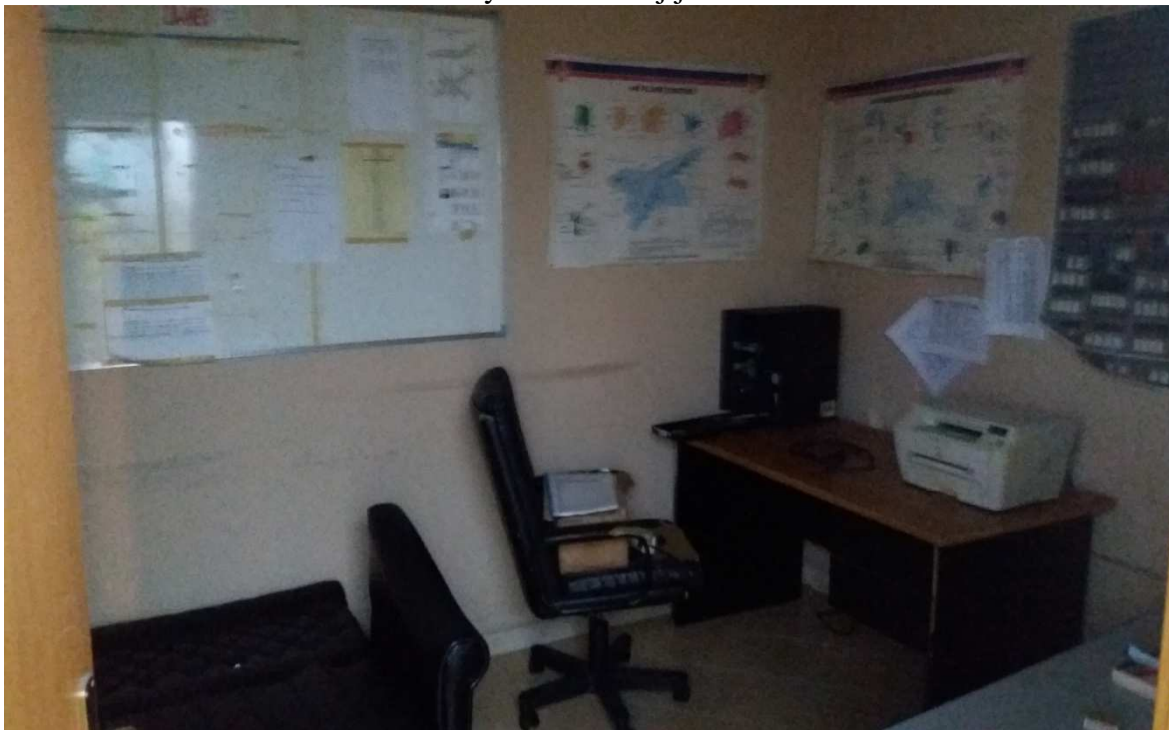
Magazina e pjeseve te reja



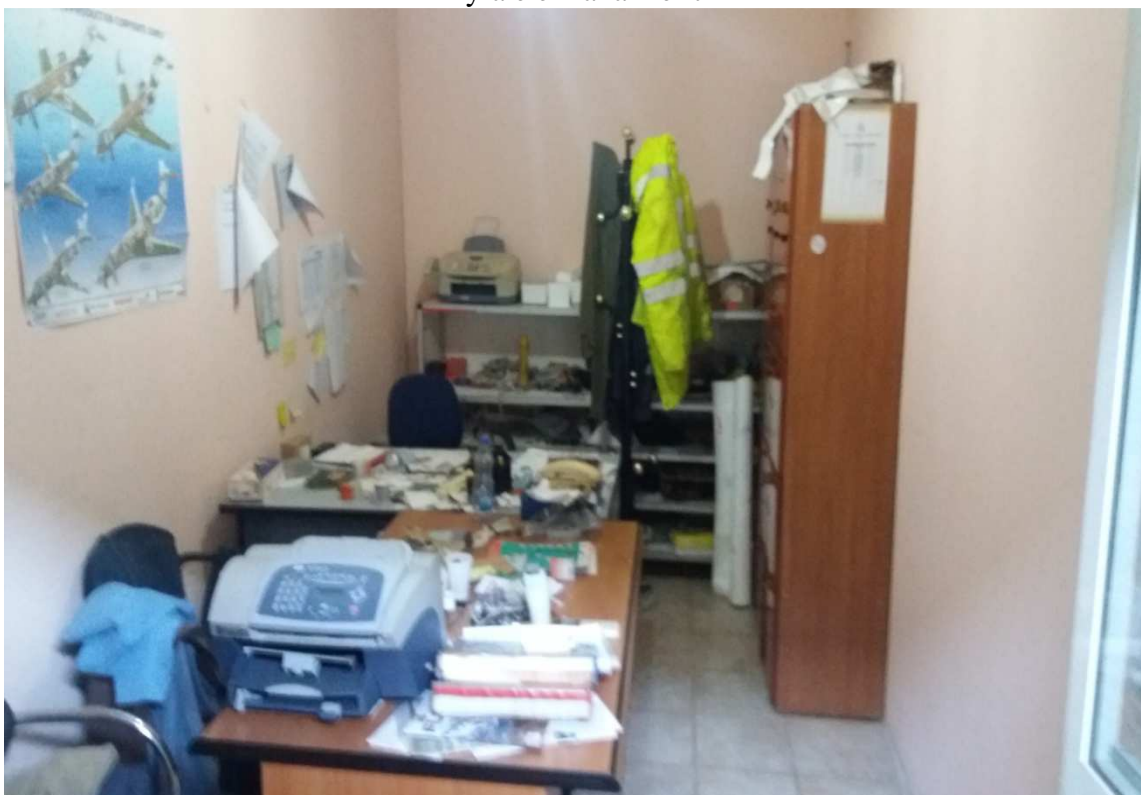
Zyra e Teknikes



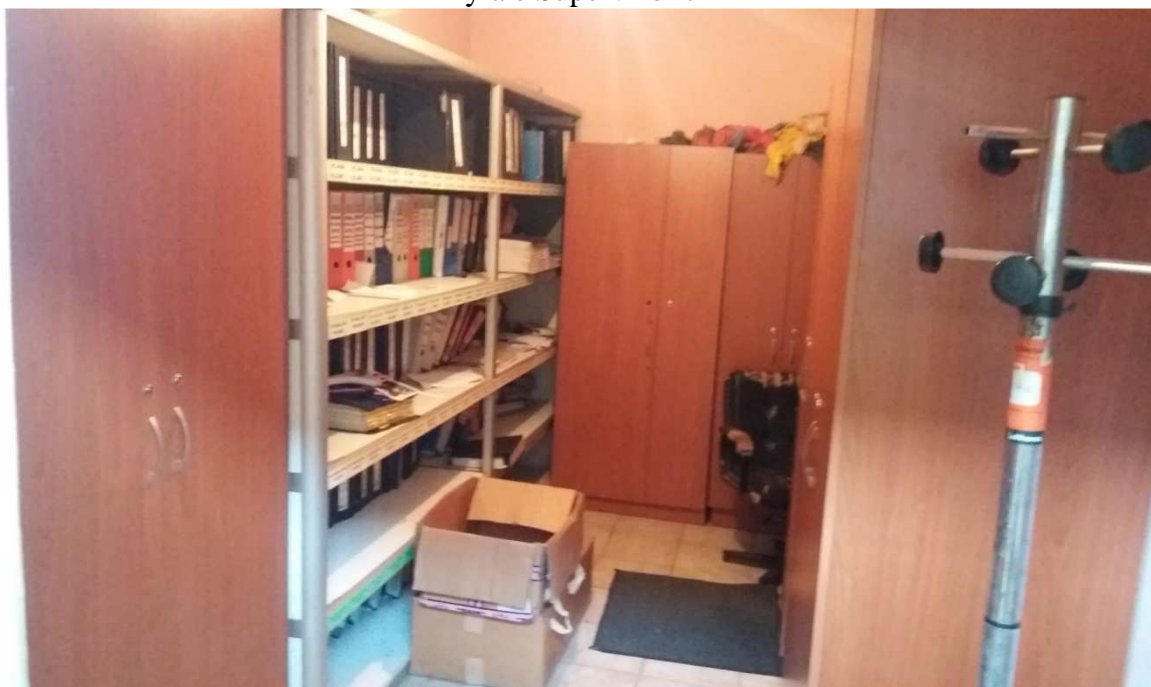
Zyra e Mirmbajtjes



Zyra e e manaxherit



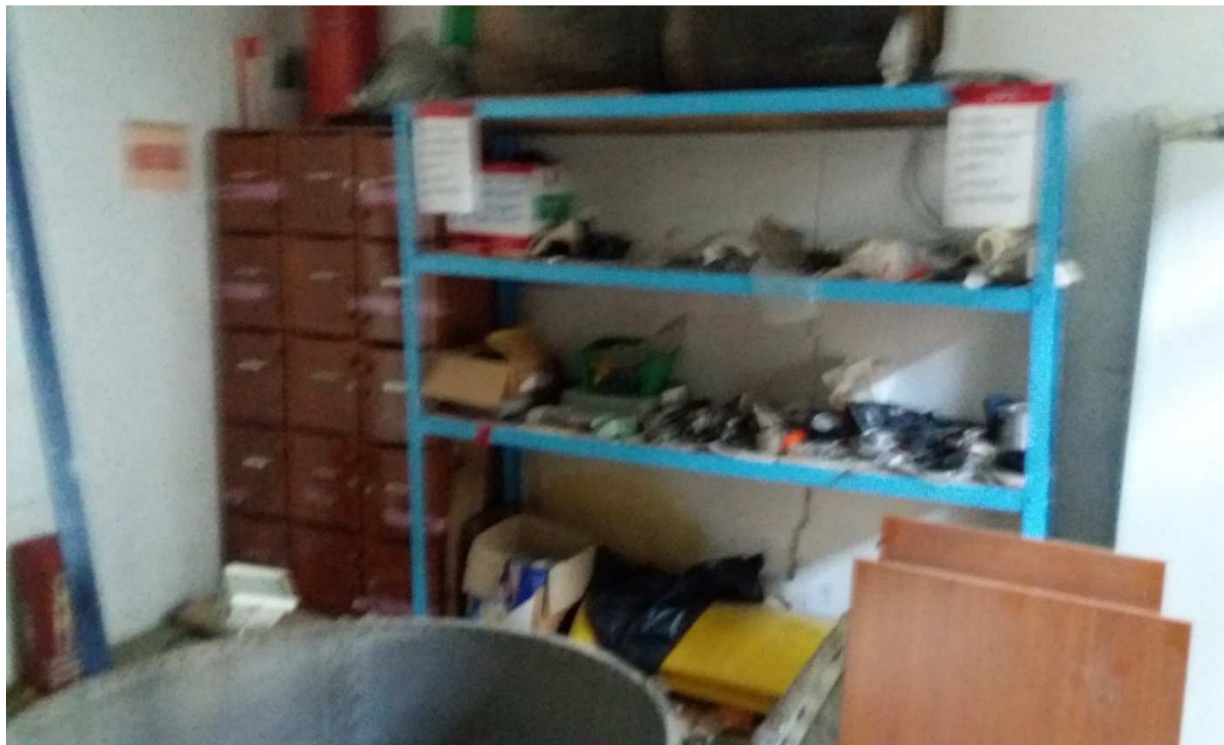
Zyra e Supervizorit



Faftet metalik te magazines



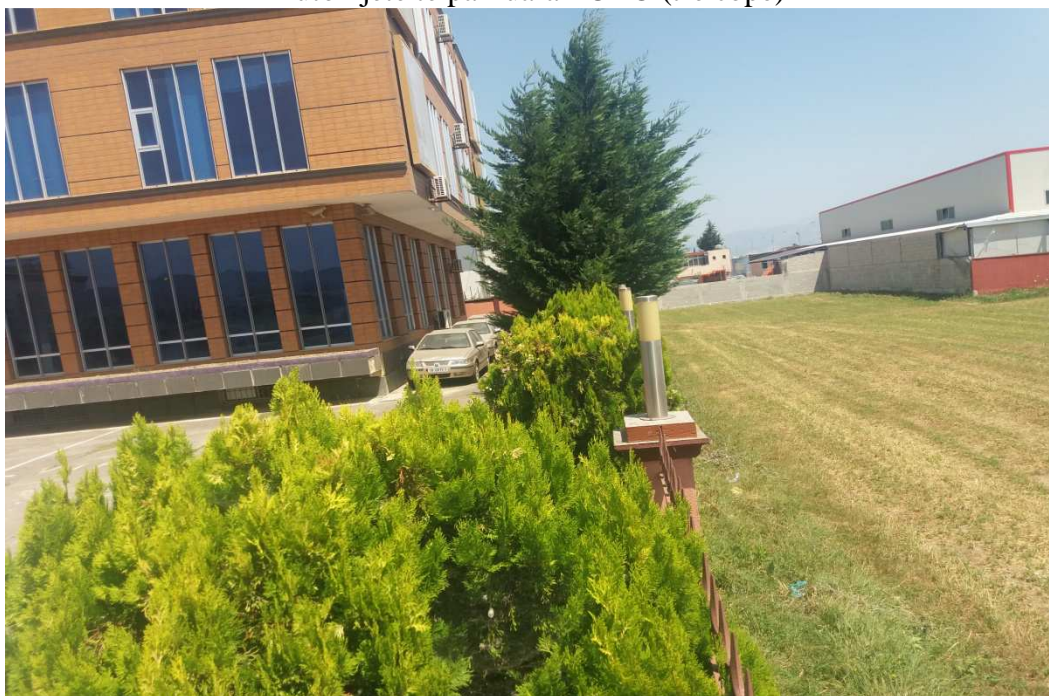
Rafte metalik



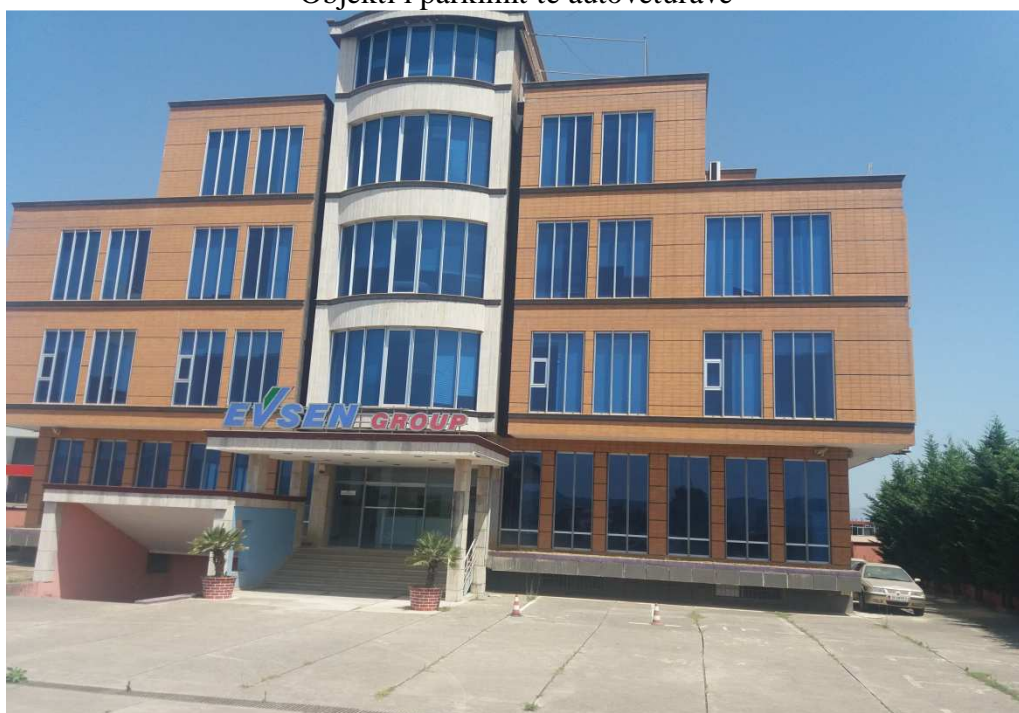
Automjet TR 4712 I



Automjete te parkuara ICKO (tre cope)



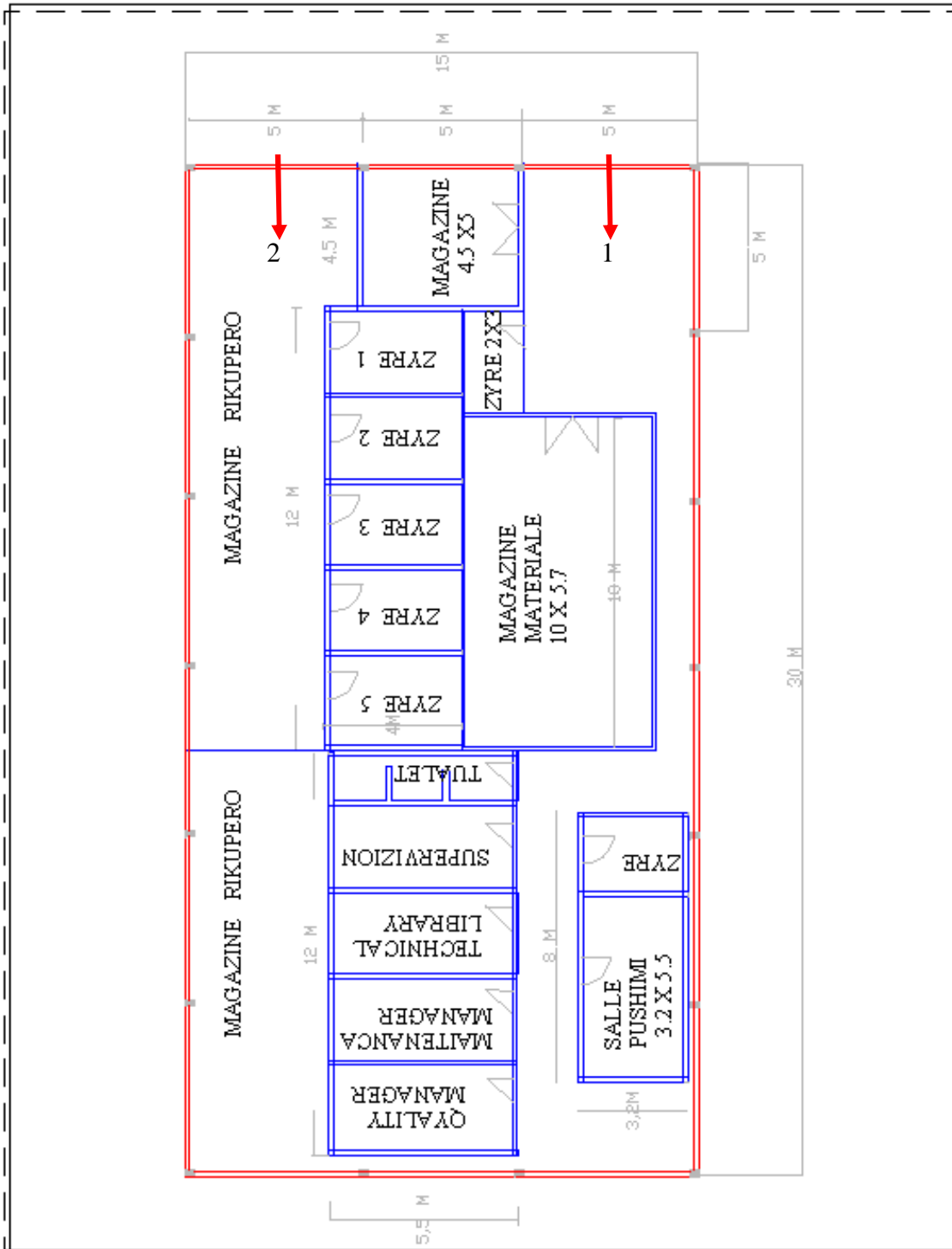
Objekti i parkimit te autoveturave



**Autoveture ICKO Sorren, Koreane Targa TR 0920 T**



PLANIMETRIA R NDERTESES 450m<sup>2</sup>





KARTELA E PASURISE SE PALUAJTSHME

A. SEKSIONI I IDENTIFIKIMIT TE PASURISE

Vol. 5 Fq. 215

Zona Kadastrale 3183, Numri I Pasurise 146/17-N

Vijon nga Vol. \_\_\_ Fq. \_\_\_

Indeksi i Hartes K-34-88/183-01

Vijon ne Vol. \_\_\_ Fq. \_\_\_ deri ne ne Vol. \_\_\_ Fq. \_\_\_

Adresa e Pasurise : Rrethi KRUJE, Q/F RRINAS  
Rr/L \_\_\_\_\_, P/G \_\_\_\_\_, Sh. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_ Ap. \_\_\_\_\_

PERFUNDIMTARE (Data): 28/09/2015

B. SEKSIONI I PERSHKRIMIT TE PASURISE

Loji I pasurise : NDERTES Brenda V.K.N.: JO → PO Ref: \_\_\_\_\_

Sip. Totale e Pasurise		Nga sip toatle sa truall		Nga sip trua sa ndert		Per pjesen e perbashket : PALLAT Kuota e pjesmarrrjes _____%
1. <u>450</u> m2	Ref. <u>001020</u>	1. _____ m2	Ref. <u>001020</u>	1. <u>450</u> m2	Ref. <u>001020</u>	
2. _____ m2	Ref. _____	2. _____ m2	Ref. _____	2. _____ m2	Ref. _____	
3. _____ m2	Ref. _____	3. _____ m2	Ref. _____	3. _____ m2	Ref. _____	
4. _____ m2	Ref. _____	4. _____ m2	Ref. _____	4. _____ m2	Ref. _____	

Pershkrim i vecante  
SHIM SH. P. K



B. SEKSIONI I PRONESISE

Nr. DCK	Data e regjistrimit	Emri Atesia Mbiemri	Nr i Pasap	I/F/B	Adresa e pronarit	Shuma e paguar	data e lesh. certifikates	Shenime	Firma
<u>001020</u>	<u>28.09.01</u>	<u>ALBANIA ARLINES MAK SH. P. K</u>		<u>I</u>	<u>RRINAS</u>		<u>28.09.2015</u>		<u>BT</u>

Shenim : Kollona I/F/B tregon I - individ , person fizik ose juridik ; F - perfaqesues I familjes ; B - bashkepronar  
B - bashkepronar ( % )

D SEKSIONI I QERAVE, PERDDORIM, MARREVESHJEVE KUFIZUESE  
SERVITUTAVE DHE INTERESAVE TE TJERA

Ir. Dok	Data e regjistrimit	Tipi	Pershkrimi	Data e leshim te certifikates	Shenime	Firma
001020	28.09.2015		KY OBJEKT NDDHET MBI PAS N= 146/13 VOL 4 FQ 25, PAS N= 146/14 VOL 4 FQ 30			

E. SEKSIONI I HIPOTEKAVE, VENDIMEVE TE GJKATES, KUFIZIMEVE ETJ

Ir. Dok	Data e regjistrimit	Tipi	Pershkrimi	Data e leshim te certifikates	Shenime	Firma
<del> </del>						

D) KOPJE KARTELE LESHOHET SIPAS KERKESES SE PARAQITUR NGA /E TE INTERESUARIT.

te \_\_\_\_\_, 20:6 Nr \_\_\_\_\_

te leshimit te kopjes se karteles

te 18.07.2016

