

RAPORT VLERËSIMI

PËR

**PASURINË NR. 115/4 E LLOJIT ARË,
ZK.3096, SIPËRFAQE 7428.0 m² ,
RINAS, KRUIË**

Për: Shoqërinë “ BELLE AIR” Shpk në administrim

**Përgatiti: “ POSTOLI” shpk
Vlerësuese e Shkallës së Parë
Valentina Postoli
Vp.00037/2 Dt. 13.06.2005**

Tiranë, më 30.05.2016

RAPORT VLERESIMI

Prona: Arë me sipërfaqe 7428.0 m²

Adresa: Rinas, Krujë

Zona Kadastrale: 3183

Nr. Pasurisë: 115/14

Porositësi: Shoqëria "BELLE AIR" Shpk, në administrim

Qëllimi: Përcaktimi i Vlerës së Tregut të Pasurisë për shitje

Data e Vlerësimit: 30.05. 2016

Përgatiti: Valentina POSTOLI
Vlerësuese Shkallës së Parë ASVP
Liç. Vp.00037/2

PERMBAJTJA

Kapitulli 1: Instruksione

Kapitulli 2: Të dhënat e Pronës

Kapitulli 3: Vlerësimi

Kapitulli 4: Shënime/Rezerva

Kapitulli 5. Dokumenta bashkëlidhur

Kapitulli I

Instruksione

Në përputhje me kërkesën tuaj, kam përgatitur vlerësimin për qëllim përcaktimin e vlerës së pasurisë, së përshkruar më poshtë. Vlerësimi i mëposhtëm është bërë në përputhje me Standartet Ndërkombëtare të Vlerësimit, Standartet Europiane të Vlerësimit.

Gjithashtu vlerësimi është bërë në përputhje me interesin ligjor të zotëruar, të vërtetuar nga këto dokumenta të vëna në dispozicion:

- i. Çertifikatë për vërtetim pronësie
- ii. Kartela e Pasurisë së Paluajtshme
- iii. Harta Treguese

Bashkangjitur ndodhen:

1. Fotografi të pronës,
2. Pamjet satelitore të vendndodhjes së pronës,
3. Dokumentet e Pronësisë,
4. Planimetritë e Masterplanit Paraprak dhe i Ripunuar i Aeroportit “Nënë Tereza”.

Baza e Vlerësimit:

Opinionin tonë për vlerën e kapitalit të pronës e kemi formuar në bazë të vlerave të shitjeve për këto lloj pronash në zonën përreth e më gjerë, duke përdorur Metodën e Krahasimit të Drejtpërdrejtë.

Prona u inspektua në datën 10 Shkurt dhe 15 Maj 2016 dhe vlerësimi u përgatit në datën 30.05.2016.

Duke pasur parasysh instruksionet tuaja në lidhje me pronën dhe pasi kam bërë kërkimet e nevojshme, kam kënaqësinë t’ju raportoj si më poshtë vijon:

KAPITULLI II

Të dhënat e Pronës

1.0 VENDODHJA

Prona, ndodhet në fshatin Rinas, Krujë, në vijë ajrore rreth:

- 14 km në veriperëndim nga qendra e Tiranës;
- 6.33 km nga rrethrotullimi i Tek Qaf Kashar, ku kryqëzohet Autostrada “ Tiranë-Durrës” me Rrugën e Re të Rinasit;
- 5.5 km në jug të Rrethrotullimit në Fush Krujë, ku kryqëzohet Rr. Tiranë-Lezhë me rrugën në hyrje të Fushë Krujës;
- 670 m larg në veri të rrethrotullimit të rrugëve për në hyrjen e Aeroporti të Rinasit (Busti i Nënë Tereza);
- 950 m larg në veri të hyrjes së Terminalit të Aeroportit Kombëtar “ Nëna Tereza”;
- 470 m larg në jug të fshatit Rinas;

Zona, në të cilën bën pjesë prona është një zonë rurale me zhvillim agrar, me toka bujqësore, kryesisht të llojit arë, e cila pas viteve 1995 janë zhvilluar ndërtime të tipit të vilave dy katëshe, lokale për “Bar, Kafe-Restorant, ambiente argëtimi e shplohëse, hotele dhe pika karburanti etj. Pra, prona ndodhet në një zonë rurale, e cila mbas viteve 1995, është zhvilluar me objekte komerciale, arësimore, industriale, rezidenciale dhe pika karburanti, në të dyja e anët e rrugës kryesore Tiranë-Rinas, gjë që i krijon pronës, mundësi të mira shfrytëzimi dhe për t’u zhvilluar si truall, me objekte komerciale, rezidenciale etj. Kjo për faktin se prona ndodhet në afërsi të kryeqytetit dhe Aeroportit të Rinasit, në një zonë me zhvillim të dukshëm nga viti në vit. Gjithashtu për zhvillimin e zonës ekziston një Masterplan Paraprak dhe i Ripunuar i Aeroportit “Nënë Tereza”, i miratuar me Vendimin Nr.1, datë 15.07.2004 të KRRTSH. Studimi parashikon ndërtimin e objekteve të ndryshme polifunksionale si banimi, hotele, njësi administrative, qendra tregtare etj. Në masterplan paraqitet “Planimetria e zonës së kufizuar, zonës së zhvilluar, zonës së konçesionit dhe zona e kufizimeve të objekteve”.

Vendodhja dhe Genplani përfshihen bashkangjitur raportit, të cilat japin një ide më të qartë për vendodhjen e pronës dhe marëdhënien e saj me zonën përreth.

2.0 PËRSHKRIMI

Prona që vlerësohet është një sipërfaqe toke e llojit "Arë", e pozicionuar në bllokun e parcelave bujqësore në terren fushor me pjerrësi 0-5 %, që shtrihen në veriperëndim të Aeroportit Kombëtar "Nënë Tereza" dhe në veri të Rrugës Tiranë - Rinas.

Prona ka formë disakëndore me sipërfaqe 7428.0 m², me një shtrirje gjatësore Lindje - Perëndim, në anën lindore të Rr."Nënë Tereza", në këndin e formuar nga kjo rrugë me rrugën e parcelave bujqësore të fshatit Rinas. Prona është e pajisur me kanalet ujitës e kullues, por nuk është e punuar. Ajo nuk është e rrethuar, por ka gardh vetëm në një pjesë të ballit verior dhe lindor që kufizohet me aeroportin (rrethimi i aeroportit).

Gjendja e rrugëve që të çojnë në Aeroportin e Rinasit është e mirë, pasi janë rrugë të reja dhe të mirëmbajtura. Komunikimi i pronës me rrugët e zonën përreth si dhe Terminalin e Aeroportit "Nënë Tereza", është i mirë, dhe realizohet direkt në ballin perëndimor në Rr. "Nënë Tereza", ndërsa në ballin verior direkt në rrugën e parcelave të fshatit.

Rr. "Nënë Tereza", në skajin jugor të saj lidhet me rrethrotullimin e rrugëve në hyrje të Aeroportit.

Kufizimet e pronës sipas çertifikatës së pronësisë janë:

- Veriu me pasurinë 123
- Lindja me pasurinë 115/16, 115/3,
- Jugu me pasurinë 115/13,
- Perëndimi me pasurinë 126.

Sipërfaqja:

Sipërfaqja e përgjithshme sipas çertifikatës për vërtetim pronësie është 7428 m².

3.SHERBIMET

Nga një inspektim sipërfaqësor duket se prona është e pajisur me të gjithë infrastrukturën e nevojshme.

Nuk kam bërë investigime për përshtatshmërinë, kushtet e këtyre shërbimeve dhe për pasojë nuk mund të komentoj më shumë.

4. PRONESIA

Në bazë të Çertifikatës për vërtetim pronësie, të lëshuar nga ZRPP Krujë, në datën 25.01.2010,(fotokopje), vërtetohet se Ilir Sazan Xhelo, është pronar i pasurisë Nr. 115/14, e llojit Arë, e ndodhur në zonën kadastrale Nr.3183, volumi 3, faqe 33, në adresën Rinas, Krujë, me sipërfaqe 7428.0 m², me indeksin e hartës K-34-88-(183-B).

Për efekt të këtij vlerësimi është supozuar se prona e mësipërme zotërohet e plotë dhe se titujt e pronesisë janë të plotë dhe të saktë.

5. URBANISTIKA DHE RRUGET

Prona aktualisht ka akses të drejtpërdrejtë në anën veriore të saj në rrugën që lidh parcelat bujqësore të fshatit Rinas me Rrugën “Nënë Tereza”. Po ashtu prona ka akses të direkt në anën e saj perëndimore në rrugën “Nënë Tereza” e cila në skajin jugor të saj, lidhet me Aeroportin “Nënë Treza” dhe me rrugën Tiranë-Rinas.

Gjendja e rrugëve që të çojnë në Aeroportin e Rinasit është e mirë, pasi janë rrugë të reja dhe të mirëmbajtura.

Komunikimi i pronës me rrugët e zonën përreth, si dhe Terminalin e Aeroportit “Nënë Tereza”, është i mirë dhe për rrjedhojë prona ka komunikim shumë mirë me zonën përreth, me kryeqytetin dhe qytete të tjera të vendit.

Gjithashtu për zhvillimin e zonës ekziston një Masterplan Paraprak dhe i Ripunuar i Aeroportit “Nënë Tereza”, i miratuar me Vendimin Nr.1, datë 15.07.2004 të KRRTSH. Studimi parashikon ndërtimin e objekteve të ndryshme polifunksionale si banimi, hotele, njësi administrative, qendra tregtare etj. Në masterplan paraqitet “Planimetria e zonës së kufizuar, zonës së zhvilluar, zonës së konçesionit dhe zona e kufizimeve të objekteve”.

6. KUSHTET

Nuk kam kryer një mbikqyrje strukturale të pronës dhe komentet e mia kufizohen vetëm në ato të një inspektimi sipërfaqësor që mund të bëja mbi pronën. Duhet nënvizuar se prona është inspektuar vetëm nga niveli sipërfaqësor.

7. Çështje Mjedisore

Sipas informacioneve tona na rezulton se prona nuk përshihet ne Rregjistrin Qëndror të Ndotjes. Duke u nisur nga vendodhja e pasurisë, nuk duket të ketë ndotje të terrenit. Gjithashtu nuk mendoj se përdorimi i shkuar dhe aktual i pronës, t’a ketë ekspozuar atë ndaj rrezikut të ndotjes.

KAPITULLI III

Vlerësimi

1. VESHTRIM MBI TREGUN

Aktualisht tregu imobiliar është i shoqëruar me paqëndrueshmëri dhe pasiguri, i dominuar nga faktorët makroekonomikë, ndërsa konsumatorët dhe kredidhënësit po përpiqen të menaxhojnë pritshmëritë e tyre rreth fuqisë së rimëkëmbjes ekonomike.

Tregjet dhe konsumatorët janë shumë të ndjeshëm ndaj çdo lloj goditje e lajmi dhe në këtë moment rritja ekonomike parashikohet të jetë nën trend deri më 2016 dhe presionet e inflacionit të jenë më të ulta përgjatë 18 muajve të ardhshëm.

2. KOMENTARI I VLERESIMIT

2.1 Perspektiva afatshkurtër

Në zonë, tregu i pasurive të paluajtshme karakterizohet nga një disballncë ndërmjet kërkesës dhe ofertës, për shkak të krizes aktuale, situatës së pasigurt ekonomike dhe mungesës së financimit. Pra, oferta të bollshme dhe mungesa të kërkesës janë dy faktorët kryesorë, të cilët dominojnë tregun dhe ushtrojnë presione mbi çmimet. Po ashtu, konstatohet rënie e konsiderueshme e transaksioneve dhe kërkesa është e prirur drejt zonave dytësore, ku pronat kanë vlera më të ulta. Kjo gjendje ka vazhduar gjatë viteve 2013-2015 dhe pritet edhe gjatë vitit 2016.

2.2 Marketabiliteti

Prona ndodhet në një zonë e cila në vitet e fundit ka patur një zhvillim ndërtimesh e cila ka ardhur duke u rritur përgjatë dy anëve të rrugëve me objekte komerciale, industriale, rezidenciale, hotele, bar restorante e pika karburanti.

Megjithëse prona ndodhet në një zonë rurale, ekzistenca e saj pranë Aeroportit “Nënë Tereza” Rinas, për të cilin ka një Master Planit të miratuar, i krijon pronës, mundësi të mira shfrytëzimi veçanërisht me zgjerimin e terminalit të Aeroportit të Rinasit.

Prona ka vendndodhje të mirë, në afërsi të rrugëve në kufi me aeroportin dhe në afërsi të zonës së zhvilluar me objekte të cilat kanë me arkitekturë moderne dhe stili bashkëkohor.

Prona ka mundësi të pajiset me të gjitha shërbimet e nevojshme.

Në këtë kuptim ne mendojmë se pronë është e avantazhuar si nga vendodhja, sipërfaqja, forma, ashtu edhe nga kompozicioni i brendshëm. Komunikimi me rrugë është i mirë.

Faktorët favorizues të pronës janë:

- Prona ka një shtrirje gjatësore në anën lindore të rrugës “Nënë Tereza” , e cila kryqëzohet me rrugën Tiranë-Rinas dhe me Terminalin e Aeroportit “Nënë Tereza” , Rinas dhe zonën përreth.
- Prona ndodhet në një zonë, e cila mbas ndërtimit të rrugës së re të Rinasit, është zhvilluar vullshëm, me plane urbanistike të pjesëshme, gjë që i krijon pronës mundësi të mira për t’u zhvilluar.

Faktorët jo favorizues:

- Sipërfaqja e madhe e pronës. Si e tillë, jo çdo blerës në treg, ka mundësi për t’a blerë. Pra, kërkon një blerës potencial.
- Kërkesa - oferta në disballancë (ofertë e bollshme-mungesë kërkesë).
- Pasiguria ekonomike dhe mungesa e dhënies së kredive nga bankat.

2.3 Informacione dhe burime të ndryshme

Për të përcaktuar vlerën e kësaj prone, në momentin e investigimit, mblodhëm disa informacione në zonë për transaksione pronash të ngjashme, të kryera gjatë këtij viti ose pronë të ngjashme në shitje si dhe disa informacione nga burime të ndryshme informative si më poshtë vijon:

Nr.	Përshkrimi i Pronës	Sip.m2	Çmimi euro/m2	Burimi informacionit
1	Tokë me sip 5413 m2, në rrugën e vjetër të Rinasit me çmim 70 eur/m2	5413	70	Njoftime.com
2	Tokë me sip 9500 m2, në rruga Rinas me çmim 40 eur/2	9500	40	Njoftime.com
3	Truall 6000 m2, Rinas me çmim 90 eur/m2	6000	90	Njoftime .com
4	Tokë pranë aeroportit, buzë rrugës së re Tiranë-Rinas, përfshirë nga studimi, Sip. 21700 m2, formë të rregullt	21700	100	Tiranaproperty.com
5	Tokë pranë Aeroportit "Nënë Tereza", me Sip. 5387 m2, me dokumenta të rregullta	5387	90	Gazeta çelësi
6	Tokë buzë rrugës së aroportit "Nënë Tereza" Toka ka një gjerësi 80 m, brenda studimit të miratuar	4500	100	Devinfo.com
7	Tokë në veri të rrugës Tiranë-Rinas	10000	130	Informacion nga terreni dhe tabelat e vendosura toka shitet
8	Tokë në veri të rrugës Tiranë-Rinas	12000	95	Informacion nga terreni dhe tabelat e vendosura toka shitet
9	Tokë në të dy anët e rrugës Tiranë-Rinas zënë nga rruga e re (shpronësuar	15000	55	Informacion nga terreni dhe tabelat e vendosura toka shitet

Pra siç shihet, në këtë zonë, vlera e tokave në shitje varion nga 40-130 euro/m². Vlera e pronave varet nga pozicioni topografik i vendndodhjes, largësia nga rrugët e para dhe të dyta, sipërfaqja, lloji i ndërtimit etj.

Duke patur parasysh të gjithë faktorët e përshkruar mësipër, për pronën tonë kemi menduar një vlerë tregu rreth 55 euro/m².

8.VLERESIMI

Vlerësimi është kryer në përputhje me Standartet Europiane të Vlerësimit, duke përdorur Metodën e Krahasimit të Drejtëpërdrejtë.

Sipas Komitetit Ndërkombëtar të Standarteve të Vlerësimit, Vlera e Tregut është shuma e përfaqësuesit të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbejë në datën e vlerësimit, midis një shitësi të vullnetshëm dhe një blerësi të vullnetshëm, në një transaksion normal pas një marketingu të përshtatshëm ku palët kanë vepruar në mënyrë të vetëdijshme, të kujdeshme dhe pa detyrim.

Nga aplikimi i metodave të mësipërme si dhe të dhënat e tregut për këtë zonë, rezulton se Vlera e pronës me numër pasurie 115/14, e llojit Arë, e ndodhur në zonën kadastrale Nr.3183, volumi 3, faqe 93, në adresën Rinas, Krujë, me sipërfaqe 7428 m², me indeksin e hartës K-34-88-(183-B), në pronësi të Ilir Sazan Xhelo, në datën 30.05.2016, është **408,000.00 euro (katërqind e tetë mijë euro).**

KAPITULLI IV

Rezerva

- Opinioni ynë reflekton tendencat e tregut gjatë kësaj periudhe dhe nuk mund të jemi përgjegjës për ndryshime të mundshme midis lëvizjeve të tregut të parashikuara dhe ato aktuale. Gjithashtu, duhet marrë në konsideratë fakti që këto llogaritje nuk mbajnë parasysh ndryshimet politike, ekonomike apo të tregut të pronave.
- Nuk kemi kryer ndonjë studim të veçantë mbi pronën objekt vlerësimi dhe komentet tona kufizohen vetëm në atë të një inspektimi sipërfaqësor që mundëm të bënim në pronë. Nuk kemi inspektuar materiale apo pjesë të strukturës së tokës që janë të mbuluara, të paeksponuara, apo të paarrishme dhe për pasojë nuk jemi në gjendje të raportojmë se kjo pronë nuk ka defekte.
Të gjitha inspektimet janë bërë vetëm nga niveli sipërfaqësor dhe nuk jemi në dijeni për propozime të mbetjeve dhe pesticideve apo materiale të dëmshme për tokën.
- Nuk janë bërë matje në terren të sipërfaqes së tokës, por vetëm verifikime grafike në dokumentet hipotekore të pronës, materialet teknike dhe në imazhet satelitore.

STUDIO "POSTOLI" SHPK

VLERËSUESE E SHKALLËS SË PARË

Valentina POSTOLI

Liç. Vp 00037/2

Cel. 068 30 44 956

KAPITULLI V

Dokumentat Bashkangjitur

1. Fotografi
2. Pamje satelitore
3. Dokumentet Ligjore (çeritifikata e pronësisë dhe harta treguese)
4. Planimetritë e Masterplanit Paraprak dhe i Ripunuar i Aeroportit “Nënë Tereza”.

FOTO TE PRONES

Pamje të kryqëzimit të Rr. "Nënë Tereza" me Rrugën që të çon në fshatin Rinas



Pamje e Rrugës së fshatit Rinas, e cila zë fill në kryqëzimin me Rr."Nënë Tereza"



Pamje të Pronës, Nr. Pas. 115/14, në këndin e kryqëzimit të Rr."Nënë Tereza" me Rr. e fsh. Rinas



Pamje të Pronës me Nr. Pasurie 115/14

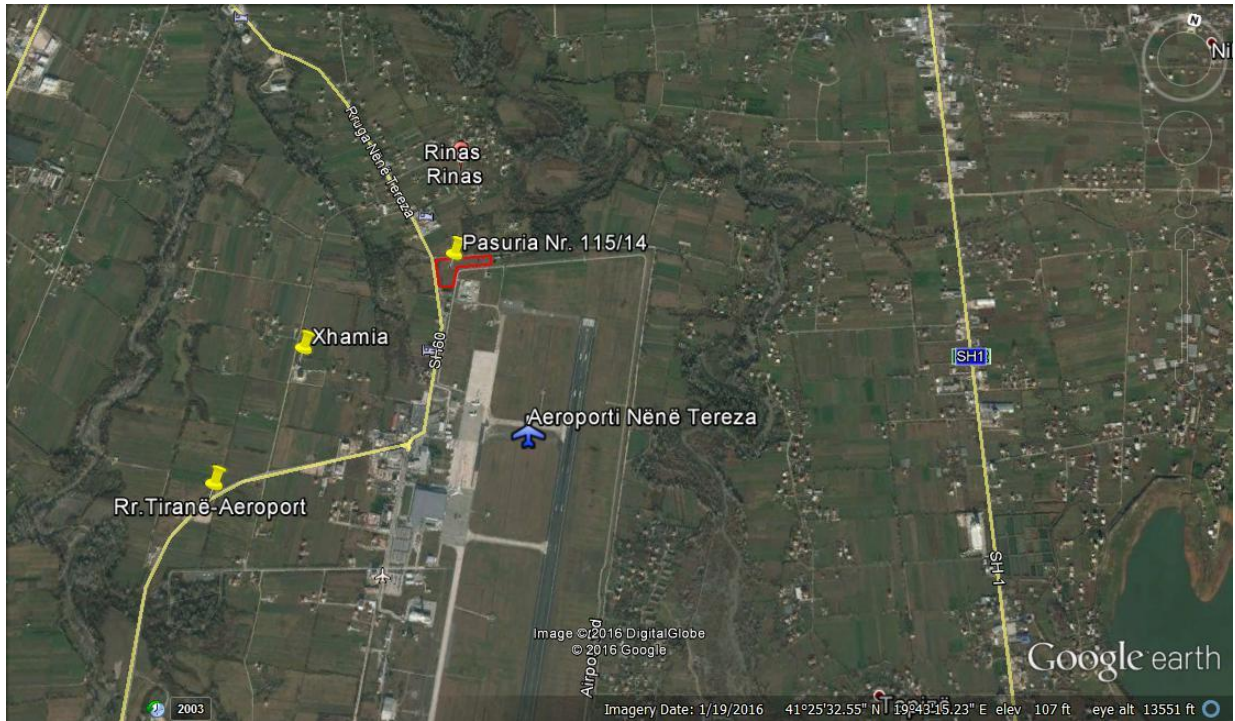


Pamje të Zonës përreth



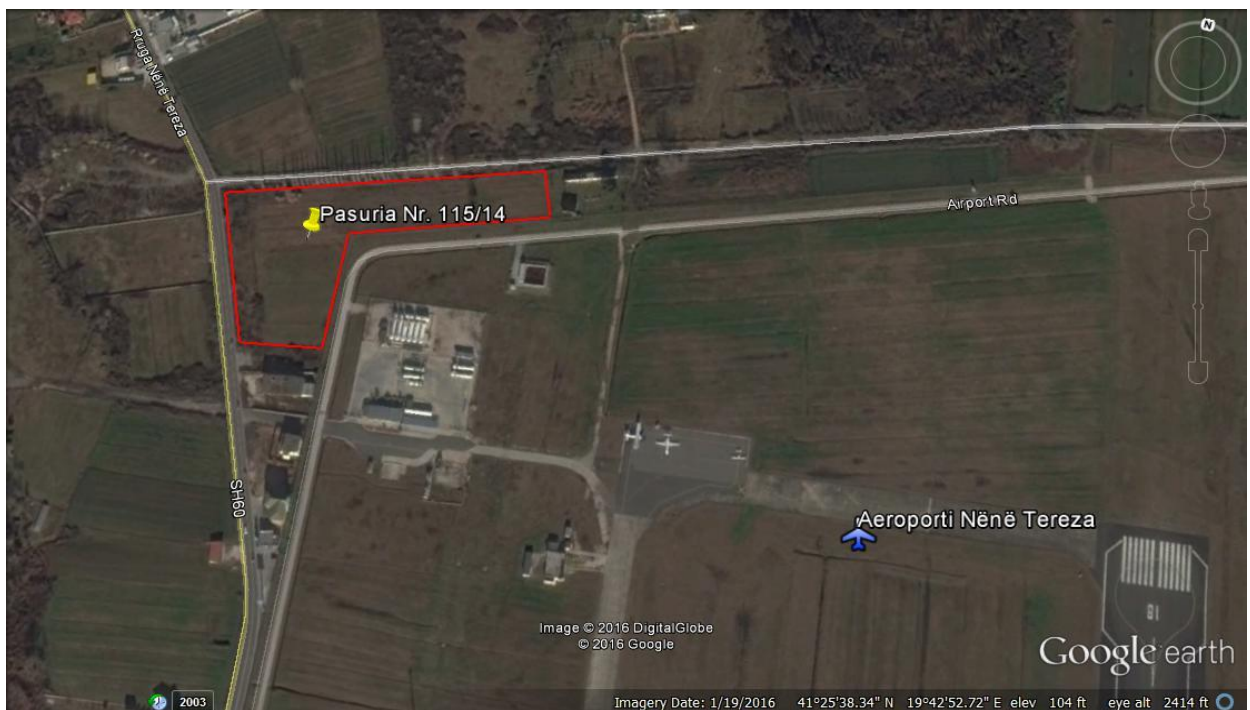
PAMJE SATELITORE

Mikrolokalizimi i pasurisë Nr.115/14



Mak

Makrolokalizimi i pasurisë Nr.115/4



DOKUMENTET LIGJORE

