

# RAPORT VLERËSIMI

PËR

PASURINE NR. 42/4 E LLOJIT ARË,  
ZK.1669, SIPËRFAQE 4,000.0 m<sup>2</sup>,  
FUSHË- PREZË, TIRANË



**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 4000.0 m<sup>2</sup>

**Adresa:** Fushë-Prezë, Tiranë

**Zona Kadastrale:** 1669

**Nr. Pasurisë:** 42/4

**Porositësi:** Shoqëria “BELLE AIR” Shpk, në administrim

**Qëllimi:** Përcaktimi i Vlerës së Tregut të Pasurisë për shitje

**Data e Vlerësimit:** 30 Maj 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. Kartela e Pasurisë së Paluajtshme
- ii. Harta Treguese

Bashkangjitur ndodhen:

1. Fotografi të pronës,
2. Pamjet satelitore të vendndodhjes së pronës,
3. Dokumentet e Pronësisë.

#### **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 2016 dhe në datën 16 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 Rrinas, Krujë, në vijë ajrore rreth:

- 13.93 km larg, në veriperëndim të qendrës së Tiranës;
- 2.97 km larg në juglindje të qendrës së fshatit Fushë Prezë;
- 1.53 km larg në jugperëndim të qendrës së fshatit Rinas;
- 5.88 km larg në veri të mbikalimit, tek Qaf Kashar, ku kryqëzohet Autostrada “ Tiranë-Durrës” me Rrugën e Re të Rinasit;
- 6.45 km në jugperëndim të Rrethrotullimit në Fush Krujë, ku kryqëzohet Rr. Tiranë-Lezhë me rrugën në hyrje të Fushë Krujës;
- 603 m larg në jugperëndim të rrethrotullimit të rrugëve për në hyrjen e Aeroporti të Rinasit (Busti i Nënë Tereza);
- 619 m larg në të hyrjes së Terminalit të Aeroportit Kombëtar “ Nënë Tereza”.

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 është zhvilluar me 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 vitit në vit.

Vendodhja dhe Genplani përfshihen bashkëngjitur 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 perëndim të Aeroportit Kombëtar "Nënë Tereza" dhe në veri të Rrugës Tiranë - Rinas.

Prona ka formë të rregullt gjeometrike, katërkëndore, me sipërfaqe 4,000.0 m<sup>2</sup>, me një shtrirje gjatësore Lindje - Perëndim, në anën veriore të Rr."Tiranë-Rinas", rreth 50 m në veri të kryqëzimit të kësaj rruge me rrugën e parcelave, të fshatit Fushë Prezë.

Prona është e rrethuar nga të gjitha anët me gardh me bandiera me tel garbian. Aktualisht nuk është e punuar.

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. Prona ka akses të drejtëpërdrejtë në rrugën e parcelave të fshatit nga balli lindor i saj, rrugë e cila në skajin jugor lidhet me rrugën e re Tiranë-Rinas.

Kufizimet e pronës sipas çertifikatës së pronësisë janë:

- Veriu me pasurinë 42/15;
- Lindja me pasurinë 187;
- Jugu me pasurinë 42/30 – 55;
- Perëndimi me pasurinë 186.

### ***Sipërfaqja:***

Sipërfaqja e përgjithshme sipas çertifikatës për vërtetim pronësie është 4000 m<sup>2</sup>.

## 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 Kartelës së Pasurisë së Paluajtshme, të lëshuar nga ZRPP Tiranë, (fotokopje) dhe hartës treguese bashkangjitur saj, vërtetohet se Shoqëria “Belle Air” Shpk, është pronar i pasurisë Nr. 42/4, e llojit Arë, e ndodhur në zonën kadastrale Nr.1669, volumi 3, faqe 163, në adresën Fushë Prezë, Tiranë, me sipërfaqe 4000.0 m<sup>2</sup>, me indeksin e hartës K-34-88-(183-D).

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 lindore të saj në rrugën që lidh parcelat bujqësore të fshatit Fushë Prezënë skajin jugor kryqëzohet me Rrugën e Re “Tiranë-Rinas” dhe për rrjedhojë prona ka komunikim shumë të mirë me zonën përreth.

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.

#### **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 bëjë mbi pronën. Duhet nënvizuar se prona është inspektuar vetëm nga niveli sipërfaqësor.

#### **7. Çështje Mjedisore**

Sipas informacioneve tona na rezulton se prona nuk përshihet në 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 trendin e vitit 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 disballancë ndërmjet kërkesës dhe ofertës, për shkak të krizës 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 rurale, e cila me ndërtimin e rrugës së re të Rinasit, në vitet e fundit ka patur zhvillim ndërtimesh e që ka ardhur duke u rritur përgjatë dy anëve të rrugëve me objekte komerciale, industriale, rezidenciale, pika karburanti si dhe objekte arësimore e shëndetsore. Ajo ndodhet pranë Aeroportit “Nënë Tereza” Rinas, në afërsi të rrugëve në kufi me Aeroportin, Autostradës Tiranë- Durrës dhe Autostradës Tiranë-Lezhë, në afërsi të zonës së zhvilluar me objekte të cilat kanë arkitekturë moderne dhe stil bashkëkohor. Prona ka mundësi të pajiset me të gjitha shërbimet e nevojshme.



Në këtë kuptim ne mendojmë se prona 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 lindje-perëndim, në anën perëndimore të rrugës së parcelave, e cila kryqëzohet me rrugën Tiranë-Rinas që ndodhet rreth 50 m në jug të pronës.
- Prona ndodhet në një zonë, e cila mbas viteve 1995 dhe veçanërisht mbas ndërtimit të rrugës së re të Rinasit, është zhvilluar vrullshëm, 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 prona 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/m<sup>2</sup>. 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 50 euro/m<sup>2</sup>.

## **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 përafërt e 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 kujdesshme dhe pa detyrim.

Nga sa më sipër si dhe të dhënat e tregut për këtë zonë, rezulton se Vlera e pronës me numër pasurie 42/4, e llojit Arë, e ndodhur në zonën kadastrale Nr.1663, volumi 3, faqe 163, me adresë në Fushë- Prezë, me sipërfaqe 4,000.00 m<sup>2</sup>, me indeksin e hartës K-34-88 -(183-D), në pronësi të Shoqëria “Belle Air”Shpk, sot në datën 30.05.2016, është **200,000.00 euro ( dyqind 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 paarritshme dhe për pasojë nuk jemi në gjendje të raportojmë se kjo pronë nuk ka difekte.  
Të gjitha inspektimet janë bërë vetëm nga niveli sipërfaqësor dhe nuk jemi në dijeni për propozje 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**

**VLERËSUERE 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)

FOTO TE PRONES

PAMJE TE RRUGES SE RE TIRANE - RINAS



PAMJE TE RRUGES SE RE ME DREJTIM RINAS-TIRANE



PAMJE TE RRUGES QE TE ÇON NE PRONE





Pamje të rrugës ku prona ka akses të drejtë për drejtë, e cila kryqëzohet me Rr. "Tiranë-Rinas"



Pamje e pronës marrë nga skaji juglindor i saj



Pamje e pronës marrë nga balli lindor



Pamje të pronës, marrë nga skaji verilindor i saj

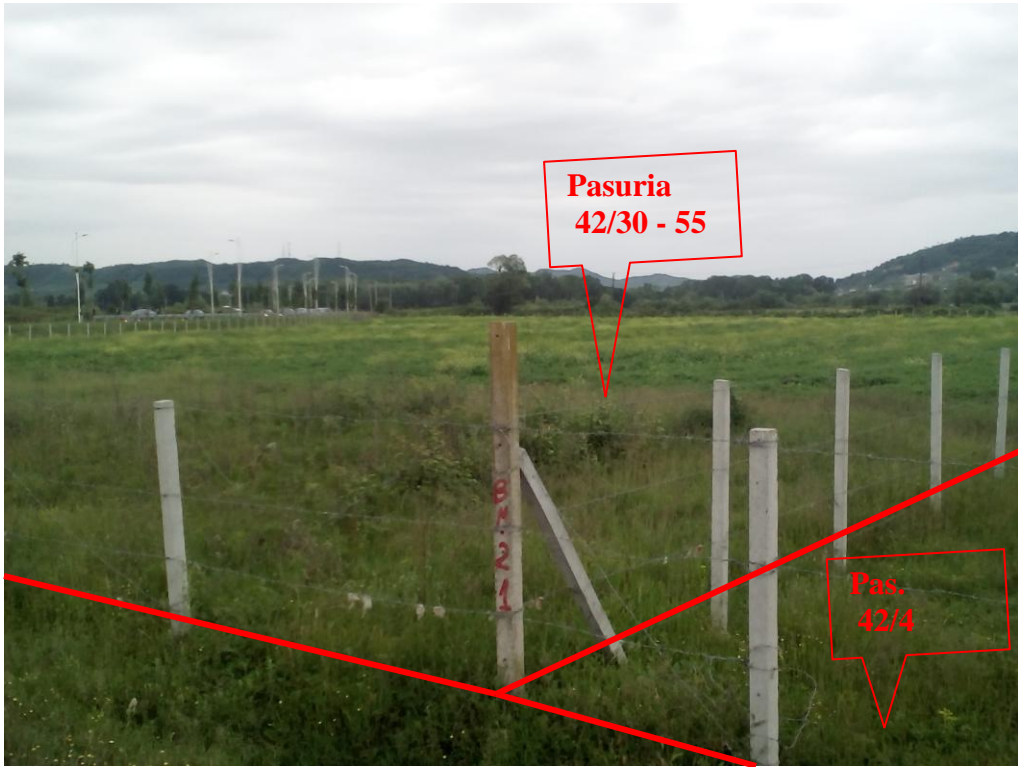




Pamje të pronave kufitare në veri të pronës



Pamje të zonës në jug të pronës 42/4

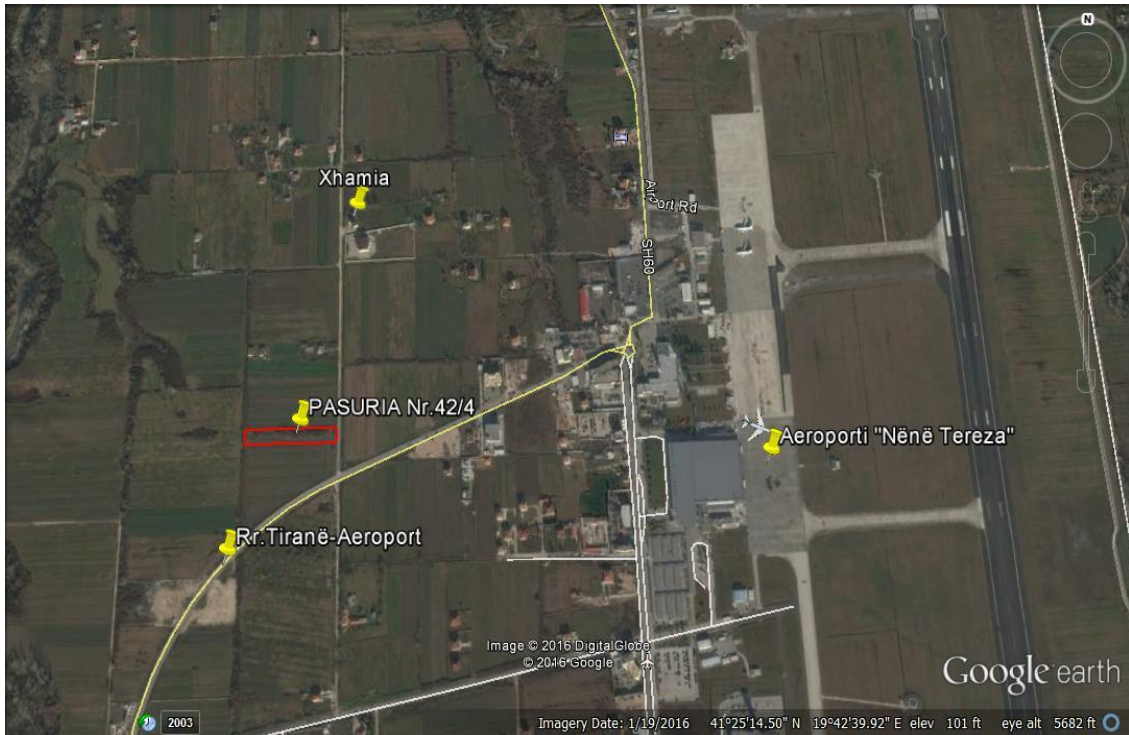


Pamje të zonës në anën lindore të pronës

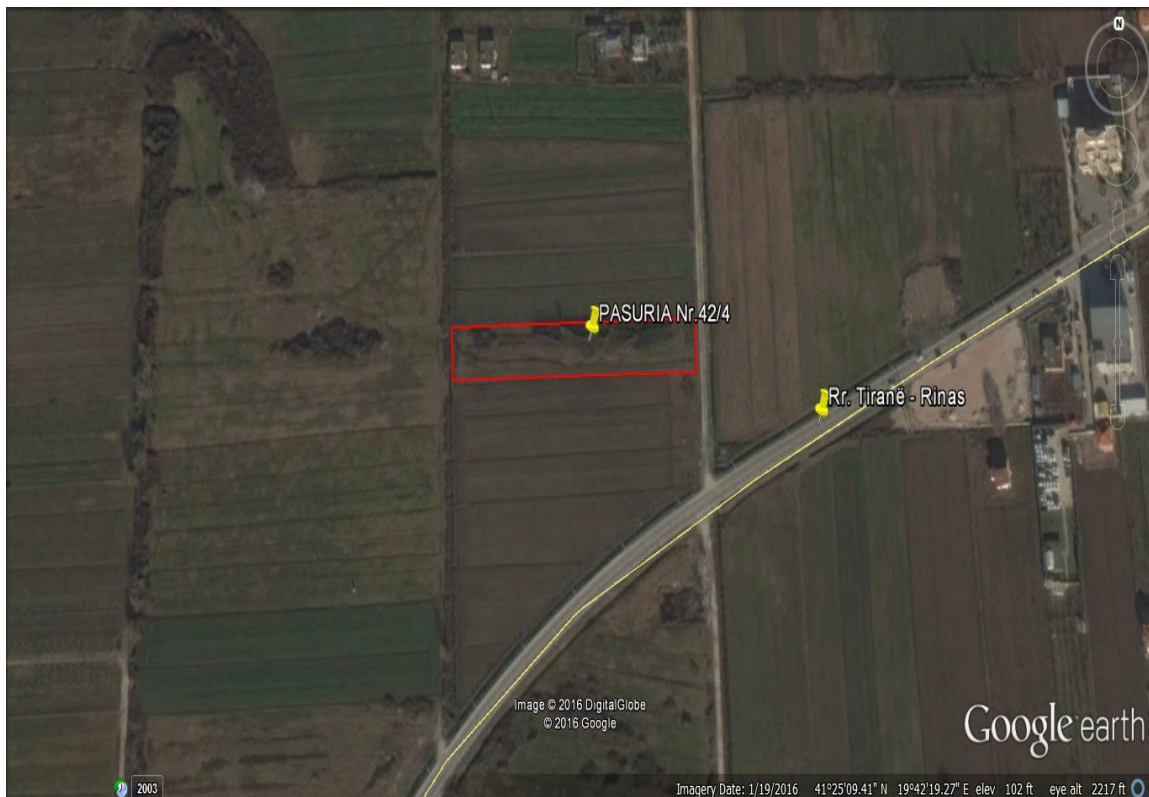


# PAMJET SATELITORE TE VENDNDODHJES SE PRONES

## Mikrolokalizim



## Makrolokalizim



DOKUMENTET LIGJORE