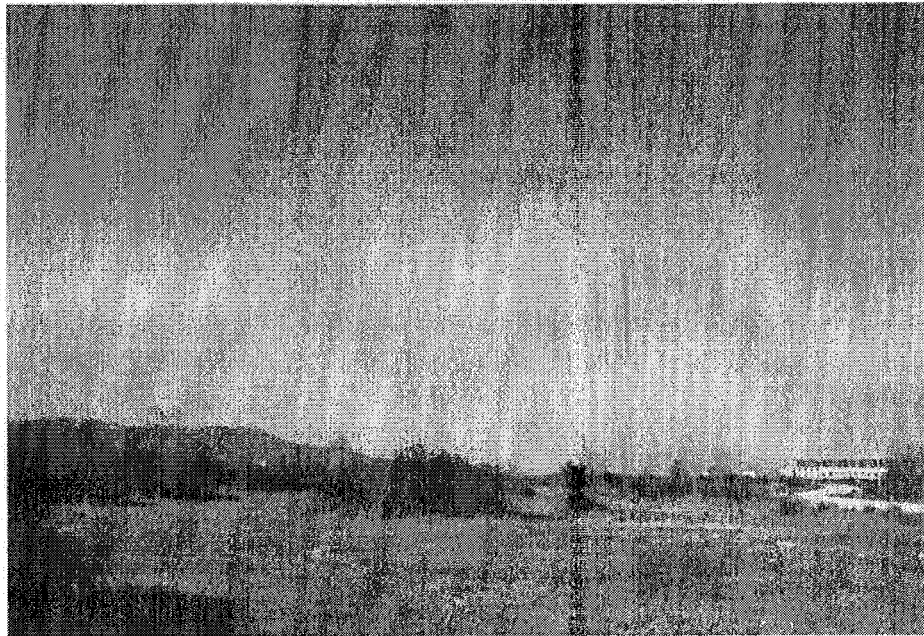


RAPORT VLERËSIMI

PËR

**PASURINË NR. 237/4 E LLOJIT KULLOTË,
ZK.3096, SIPËRFAQE 18480.0 m²,
QEREKË, 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

Postoli

Tiranë, më 13.02.2016

RAPORT VLERESIMI

Prona: Kullotë me sipërfaqe 18480.0 m²

Adresa: Qerekë, Krujë

Zona Kadastrale: 3096

Nr. Pasurisë: 237/4

Porositësi: Shoqëria "BELLE AIR" Shpk, në administrim

Qëllimi: Përcaktimi i Vlerës së Tregut të Pasurisë për shitje

Data e Vlerësimit: 13 Shkurt 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 me 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.

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 Qerekë, Krujë, në vijë ajrore rreth:

- 1300 m larg në jugperëndim të qytetit të Krujës;
- 8236 m larg në jug të Fushë Krujës;
- 12281 m larg në veriperëndim të qendrës së kryeqytetit;
- 4805 m larg në verilindje të rrethrotullimit tek Qaf-Kashar, ku kryqëzohet Autostrada Tiranë- Durrës me rrugën e re të Rinasit;
- 1500 m larg në jug të rrethrotullimit të rrugëve për në hyrjen e Aeroporti të Rinasit;
- 1200 m larg në jug të hyrjes së Terminalit të Aeroportit Kombëtar " Nëna Tereza";
- 700 m larg në verilindje të Universitetit "EPOKA";

Zona, në të cilën bën pjesë pronë është një zonë rurale me zhvillim agrar, me toka bujqësore, kryesisht të llojit arë, e cila pas viteve 1995 është zhvilluar ndërtime të tipit të vilave dy katëshe, lokale për "Bar, Kafe-Restorant, ambiente argëtimi e shplohëse, hotele dhe pika karburanti etj. Pra, pronë 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 pronë ndodhet në afërsi të kryeqytetit dhe Aeroportit të Rinasit, në një zonë me zhvillim të dukshëm nga vitit 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 KRRRTSH. 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 "Kullotë", 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 jo të rregullt gjeometrike, disakëndore me sipërfaqe 18,480.0 m², me një shtrirje gjatësore veri-jug, në anën perëndimore të Rrugës së Aeroportit. Prona nuk është e rrethuar dhe as e sistemuar.

Gjendja e rrugëve që të çojnë në Aeroportin e Rinasit është e mirë, pasi janë rrugë të reja dhe të mirëmbajtura, ndërsa rruga hyrëse në pronë është e shtruar me çakëll e pa asfaltuar, me gjerësi optimale për kalimin e mjeteve.

Komunikimi i pronës me rrugët e zonën përreth si dhe Terminalin e Aeroportit "Nënë Tereza", është i mirë, dhe realizohet nëpërmjet rrugës së shtruar me çakëll, me të cilën pronë ka akses të drejtëpërdrejtë në anën lindore të saj. Kjo rrugë, në skajin verior të saj lidhet, me rrethrotullimin e rrugëve në hyrje të Aeroportit.

Siç u theksua më lart, zona ka një master plan të miratuar. Nga verifikimi dhe mbivendosja e kryer mbi planin e Mastër Planit të zonës së Aeroportit "Nënë Tereza", u konstatua se pronë, objekt i këtij vlerësimi është pjesë e këtij studimi dhe ndodhet brenda zonës së parashikuar si zonë ushtarake dhe qëllimi i përdorimit të saj do të jetë ndërtimi i një hangari për mirëmbajtjen e avionëve në aeroportin "Nënë Tereza".

Kufizimet e pronës sipas çertifikatës së pronësisë janë:

- Veriu me pasurinë 246/2,
- Lindja me pasurinë 246/2, 237/3,
- Jugu me pasurinë 247/2,
- Perëndimi me pasurinë 246/2, 231/11

Sipërfaqja:

Sipërfaqja e përgjithshme sipas çertifikatës për vërtetim pronësie është 18,480 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 08.04.2011,(fotokopje), vërtetohet se Shoqëria "Belle Air" Shpk, është pronare e pasurisë Nr.237/4, e llojit kullotë, e ndodhur në zonën kadastrale Nr.3096, volumi 9, faqe 55, në adresën Qerekë, Krujë, me sipërfaqe 18,480.0 m², me indeksin e hartës K-34-88-(199-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 e saj lindore në rrugën me çakëll e cila lidhet me Aeroportin "Nënë Tereza" dhe me rrugën Tiranë-Rinas-Fushë Krujë.

Gjendja e rrugëve që të çojnë në Aeroportin e Rinasit është e mirë, pasi janë rrugë të reja dhe të mirëmbajtura, ndërsa rruga hyrëse në pronë është e shtruar me çakëll e pa asfaltuar, me gjerësi optimale për kalimin e mjeteve.

Komunikimi i pronës me rrugët e zonën përreth si dhe Terminalin e Aeroportit "Nënë Tereza", është i mirë, dhe realizohet nëpërmjet rrugës së shtruar me çakëll, me të cilën prona ka akses të drejtpërdrejtë në anën lindore të saj. Kjo rrugë në skajin verior të saj, lidhet me rrethrotullimin e rrugëve në hyrje të Aeroportit.

Për rrjedhojë prona ka komunikim shumë të mirë me zonën përreth, me kryeqytetin dhe qytete të tjera të vendit.

Gjithashtu, prona përfshihet në Masterplanin Paraprak dhe të Ripunuar të Aeroportit "Nënë Tereza", i miratuar me Vendimin Nr.1, datë 15.07.2004 të KRRTSH-së.



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 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 të 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 kredithënësit 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 VLERËSIMIT

2.1 Perspektiva afatshkurtër

Në zonë, tregu i pasurive të paluajtshme karakterizohet nga një disbalancë 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, e cila në vitet e fundit ka patur një bum ndërtimesh, e cila ka ardhur duke u rritur përgjatë dy anëve të rrugëve me objekte komerciale, industriale, rezidenciale, pika karburanti si dhe objekte arësimore.

Megjithëse, prona ndodhet në një zonë rurale, ekzistenca e 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 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 në anën perëndimore të rrugës dytësore, e cila lidh rrugën Tiranë-Rinas me Terminalin e Aeroportit "Nënë Tereza", Rinas dhe zonën përreth.
- Prona ndodhet në një zonë, e cila mbas viteve 1995, 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, mbledhëm 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:

Pasqyra e të dhënave nga informacioni i mbledhur:

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 aeroportit "Nënë Tereza" Toka ka një gjerësi 80 m, brenda studimit të ngritur	4500	100	Devinfo.com
7	Tokë në veri të rrugës Tiranë-Rinas		110	Informacion nga terreni dhe tabelat e vendosura toka shitet
8	Tokë në veri të rrugës Tiranë-Rinas		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		60	Informacion nga terreni dhe tabelat e vendosura toka shitet

Pra siç shihet, në këtë zonë, vlera e tokave në shitje varion nga 40-110 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 50 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 përafërt e vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej 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 aplikimi i metodave të mësipërme si dhe të dhënat e tregut për këtë zonë, rezulton se Vlera e pronës me numër pasurie 237/4, e llojit Kullotë, e ndodhur në zonën kadastrale Nr.3096, volumi 9, faqe 55, në adresën Qerrekë, Krujë, me sipërfaqe 18,480 m², me indeksin e hartës K-34-88 -(199-B), në pronësi të Shoqërisë "Belle Air" Shpk, në datën 13.02.2016, është **924,000.00 euro (nëntëqind e njëzetë e katër 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 difekte apo të jenë gruposur materiale të dëmshme, pesticide etj., që infektjnë dhe dëmtojnë tokën bujqësore. Të gjitha inspektimet janë bërë vetëm nga niveli sipërfaqësor.
- Nuk janë bërë matje në terren të sipërfaqes së tokës, por vetëm verifikime grafike në dokumentet hipotekore të pronës, materialet teknike dhe ballafaqimet me imazhet satelitore.

Vlerësuese



Valentina Postoli, ASVP,

Nr. Liçensë Vp 00037/2

KAPITULLI V

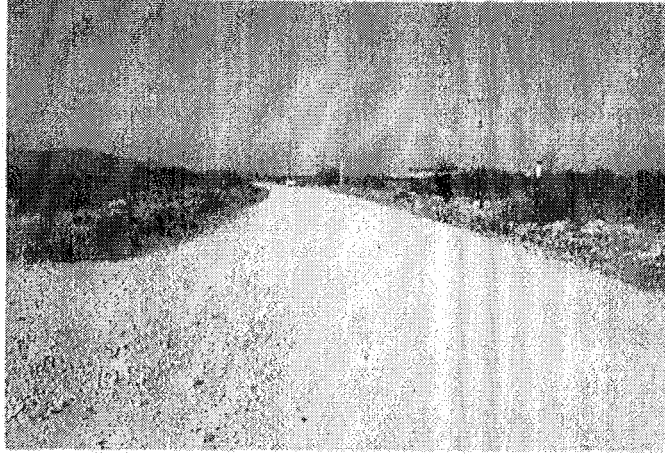
Dokumentat Bashkangjitur

1. Fotografi
2. Pamje satelitore
3. Gen- Plan të vendnödhes së Pronës
4. Dokumentet Ligjore (çeritifikata e pronësisë dhe harta treguese)
5. Planimetritë e Masterplanit Paraprak dhe I Ripunuar i Aeroportit "Nënë Tereza".

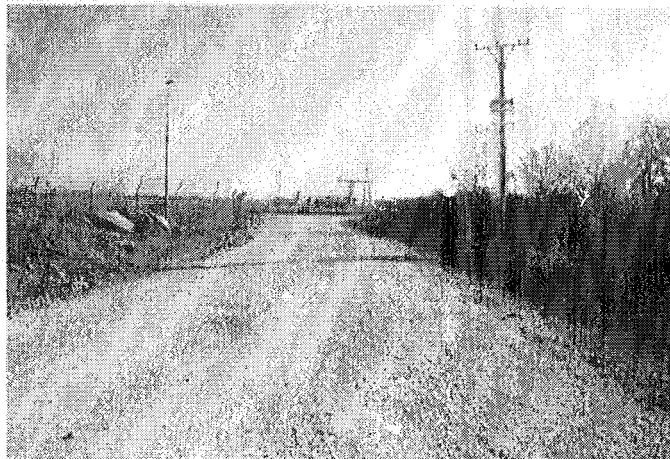
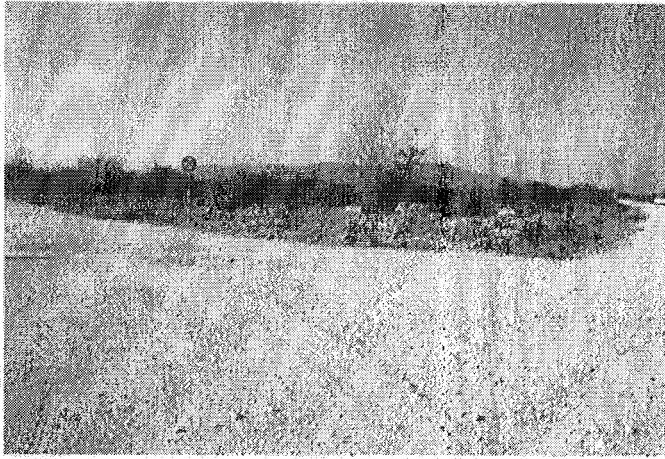
LIDHJA NR.1
FOTO TE PRONES

Bestel

Pamje të rrugës që shtrihet në anën lindore të pronës



Kryqëzimi i rrugëve në skajin juglindor të pronës



Postol

Pamje e pronës marrë nga ana jugore e saj



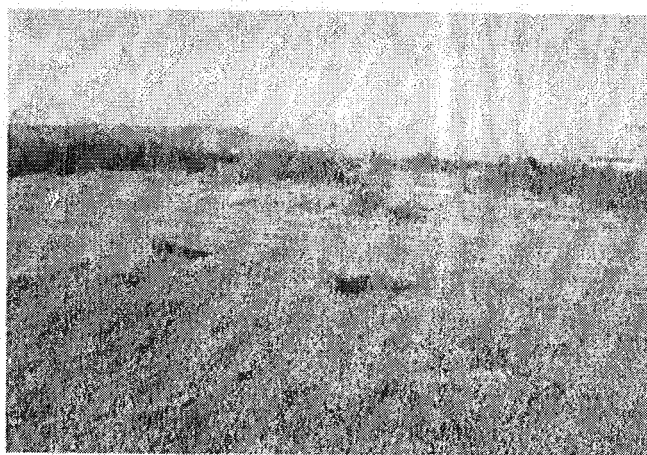
Pamje e pronës marrë nga skaji juglindor i saj



Pamje të pronës në perëndim të rrugës së Aeroportit

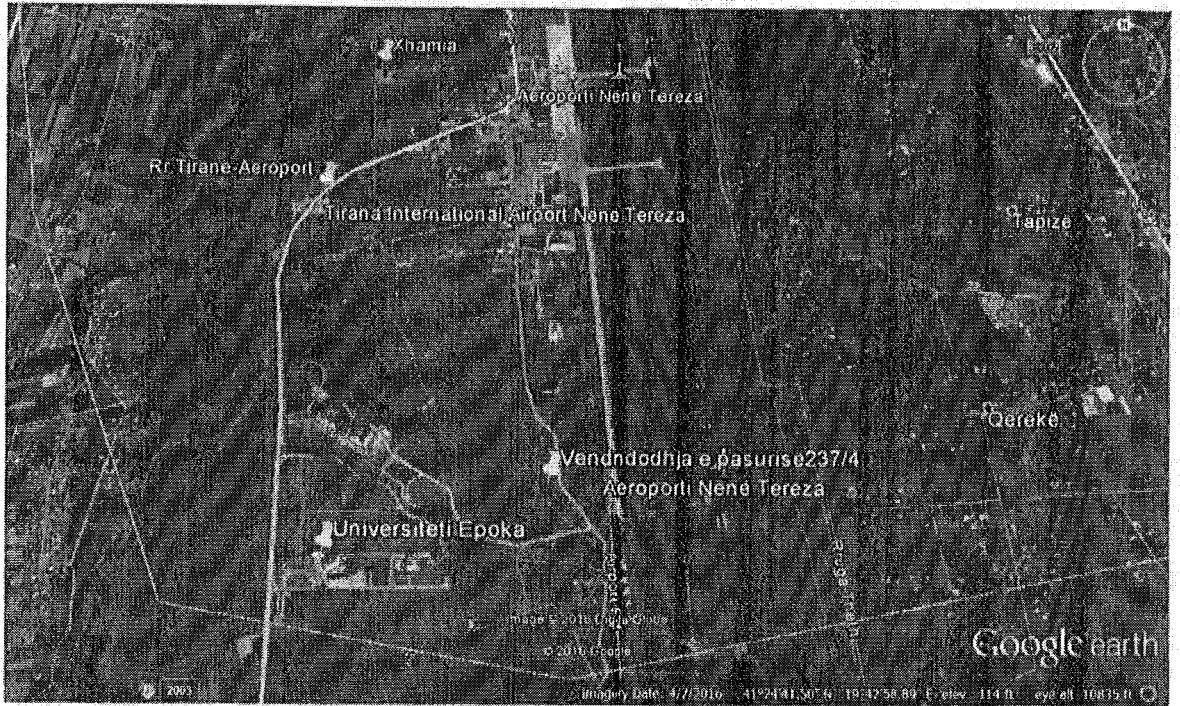


Pamje e pronës marrë brendësi të saj



LIDHJA NR.2
PAMJET SATELITORE TE PRONES

Pamje satelitore të vendndodhjes së pronës dhe zonës përreth saj



Pastaj

LIDHJA NR.3
PLANIMETRI TE PRONES

Parti

LIDHJA NR.4
DOKUMENTET LIGJORE