

RAPORT VLERESIMI

**14 PASURI TË LLOJIT ARË & KARRIERË & PASURIA
NR. 181/52 ALLPRENAJ, LUSHNJE & PASURIA NR.
245/22 DUSHK, LUSHNJE**

Allprenaj, Lushnje

Per llogari te :

SHOQËRIA “VOLALBA”, SHOQËRI NË FALIMENTIM

EKSPERT VPP

Ing. Bernard KAPLLANI

Nr. Liç: VP-0769/1, VP-1784 & 1546/1

Nr. Nipt: L29304501G

Tiranë më datë 19.10.2021

P Ë R M B A J T J A

A.INSTRUKSIONE	
B.QËLLIMI.....	
C. SHOQËRIA “VOLALBA”, SHOQËRI NË FALIMENTIM.....	
RAPORTI I VLERËSIMIT	
KAPITULLI I.....	
1.1 Adresa dhe prona.....	
1.2 Baza e Vlerësimit	
1.3 Data e Vlerësimit.....	
KAPITULLI II.....	
2.1 Vendndodhja	
2.3 Pronësia	
2.4 Sipërfaqja.....	
2.5 Kushtet.....	
2.6 Shërbimet	
2.7 Urbanistika dhe Infrastruktura	
KAPITULLI III.....	
3.1 Vlerësimi	
3.2 Metoda e tregut ose e shitjeve krahasuese	
3.3 Vlera e Tregut të Lirë (Open Market Value)	
3.4 Vlera.....	
3.5 Rezerva.....	

AKT-MARRVESHJE

Për: SHOQËRIA “VOLALBA”, SHOQËRI NË FALIMENTIM
Nga: Bernard KAPLLANI
Data: 07.10.2021
Lënda: Marrëveshje Klient – Vlerësues për vlerësimin e pronës:

KARRIERA

Nr. Pasurie **173/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **156**, Sipërfaqja Totale **14,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: “VOLALBA” sh.p.k

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/35**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **229**, Sipërfaqja Totale **22,371 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: “VOLALBA” sh.p.k

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/29**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **196**, Sipërfaqja Ndërtesë **9,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: “VOLALBA” sh.p.k

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/28**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **195**, Sipërfaqja Ndërtesë **7,200 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: “VOLALBA” sh.p.k

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/21**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **27**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,315 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: “VOLALBA” sh.p.k

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/20**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **26**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,312 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/19**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **1** datë **7**, Sipërfaqja Ndërtesë **10,700 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **170/16**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **35**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,569 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/14**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **245**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/13**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **244**, Sipërfaqja Ndërtesë **3,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **13**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/49**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **150**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/51**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **154**, Sipërfaqja Ndërtesë **52,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/46**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **23**, Sipërfaqja Ndërtesë **5,312 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

Sipas Grupimit të llojit të pronës kemi të bëjmë me tokë “Karriera” me sipërfaqe totale 75,881 m² dhe tokë e llojit “Arë” me sipërfaqe totale 60,898 m², pra total sipërfaqja e të gjitha pronave objekt i këtj raport vlerësimi është 136,779 m².

TRUALL + NDËRTESEË (DEPO E UJIT)

Nr. Pasurie **181/52**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **159**, Sipërfaqja Totale **1,600 m²**, Nga kjo ndërtesë **290 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TRUALL + NDËRTESEË (STACIONI I POMPAVE)

Nr. Pasurie **245/22**, Zona Kadastrale Nr. **1582**,
Vërtetim nga dokumentet Hipotekor nr. 208 datë 05.10.2000, Sipërfaqja Totale **1,000 m²**, Nga
kjo ndërtesë **70 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

A. Instruksione

Raporti do t'ju përcjellë opinionin tonë mbi vlerën e tregut të interesit ligjor.

- *Përshkrim i pronës me dimensionet, vendndodhjen dhe gjendjen e saj sipas azhurnimit të ri .*
- *Vlerësim i vlerës së tregut sipas kushteve të muajit Gusht - Tetor 2021.*
- *Një opinion të kushteve aktuale të tregut dhe të lëvizjeve aktuale, gjithashtu edhe ato të ardhshme të tregut për pronat në këtë zonë.*
- *Mendime e sugjerime shtesë mbi faktorë të tjerë që mund të ndikojnë materialisht mbi pronën, vlerësimin apo përdorimin e ardhshëm.*

Në rast se prona që po vlerësojmë ka kontratë qiradhënie, ndonjë pretendim, apo ndonjë interes tjetër mbi te, duhet të na vini në dispozicion dokumentacionin e detajuar përpara vlerësimit, sepse ato kanë efekt mbi pronën.

Në rast të kundërt do të përgatisim një vlerësim të vlerës së tregut, të interesit absolut të lirë nga përdoruesit.

B. Qëllimi

Ky Vlerësim ka për qëllim përcaktimin e vlerës aktuale të pronës:

KARRIERA

Nr. Pasurie **173/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **156**, Sipërfaqja Totale **14,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/35**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **229**, Sipërfaqja Totale **22,371 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/29**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **196**, Sipërfaqja Ndërtesë **9,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/28**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **195**, Sipërfaqja Ndërtesë **7,200 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/21**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **27**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,315 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/20**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **26**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,312 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/19**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **1** datë **7**, Sipërfaqja Ndërtesë **10,700 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **170/16**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **35**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,569 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/14**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **245**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/13**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **244**, Sipërfaqja Ndërtesë **3,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **13**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/49**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **150**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/51**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **154**, Sipërfaqja Ndërtesë **52,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/46**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **23**, Sipërfaqja Ndërtesë **5,312 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TRUALL + NDËRTESEË (DEPO E UJIT)

Nr. Pasurie **181/52**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **159**, Sipërfaqja Totale **1,600 m²**, Nga kjo ndërtesë **290 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TRUALL + NDËRTESEË (STACIONI I POMPAVE)

Nr. Pasurie **245/22**, Zona Kadastrale Nr. **1582**,
Vërtetim nga dokumentet Hipotekor nr. 208 datë 05.10.2000, Sipërfaqja Totale **1,000 m²**, Nga
kjo ndërtesë **70 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

Për këtë qëllim do të zbatohet seksioni përkatës i Standardeve Evropiane të Vlerësimit. Në bazë të këtyre Standardeve, raporti i vlerësimit do të bëhet vetëm pasi ne të kemi inspektuar pronën.

Inspektimi dhe investigimet do të bëhen në bazë të rrethanave të përshtatshme dhe të mundshme të pronës dhe nuk do të jemi të detyruar të bëjmë studime gjeologjike apo të tjera të kësaj natyre. Gjithashtu nuk do të kërkojmë të bëhen kontrole të infrastrukturës në këtë zonë.

Raporti do të përmbajë këto supozime:

- *Prona janë të lira nga çdo barrë apo detyrim ligjor.*
- *Rezultatet e kërkimeve në A.SH.K. dhe në organet shtetërore nuk prekin pronën dhe vlerat e saj. Kushtet për përdorimin e tanishëm dhe të ardhshëm, janë të ligjshme.*
- *Mos-inspektimi i vendeve të veçanta nuk sjell asnjë ndryshim në vlerësim. Nuk do të kemi asnjë detyrim të verifikojmë këto supozime dhe do të bazohemi vetëm në informacionin e ofruar prej jush.*

Me raportin tonë kemi përgjegjësi vetëm ndaj Jush, si institucioni për të cilin është përgatitur ky raport vlerësimi. Raporti në asnjë pjesë të tij nuk mund të botohet pa aprovimin tonë me shkrim për formën dhe kontekstin ku do të përdoret.

Përvoja jonë në fushën e vlerësimeve është kryesisht në Prona të Paluajtshme të karakterit rezidencial, tregtar, industrial, për llogari të subjekteve private dhe shtetërore. Kontributi ynë shtrihet në të gjithë territorin e vendit tonë.

Me sa jemi në dijeni nuk kemi asnjë konflikt interesi në përgatitjen e këtij raporti.

Garantojmë që raporti do të vlerësohet me aftësinë Profesionale dhe Seriozitetin e duhur të një Vlerësuesi me licencë, sipas kriterëve të përcaktuara nga TEGOVA (Grupi Evropian i Vlerësuesve të Pasurive të Paluajtshme) që është korporata e vendosjes së Standardeve të Vlerësimit të pronave brenda Komunitetit Evropian.

Vlerësimi i pronës që ju na keni rekomanduar do të bazohet në metodologjinë e vlerësimit të Pasurive të Paluajtshme dhe ne çmimet e tregut të lirë që përdoren sot në zonën ku gjendet prona objekt i këtij vlerësimi në zonën e Allprenaj, Lushnje duke marrë në konsideratë **Ofertë – Kërkesën** në Treg dhe **Zhvillimin** e Zonës.

A. SHOQËRIA “VOLALBA”, SHOQËRI NË FALIMENTIM

***Vendim “Për caktimin e ekspertit për vlerësimin e sendeve të paluajtshme”
Të Shoqërisë “VOLALBA”, Shoqëri në Falimentim***

Prej meje Bernard KAPLLANI u realizua procesi teknik i vlerësimit të situatës dhe përgjigja e pyetjes së parashtruar në këtë Vendim.

- **Pyetja e parashtruar.**

1. *Sa është vlerësimi në Vlerë Tregu e sendit të Paluajtshëm :*

KARRIERA

Nr. Pasurie **173/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **156**, Sipërfaqja Totale **14,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/35**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **229**, Sipërfaqja Totale **22,371 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/29**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **196**, Sipërfaqja Ndërtesë **9,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/28**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **195**, Sipërfaqja Ndërtesë **7,200 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/21**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **27**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,315 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/20**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **26**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,312 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/19**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **1** datë **7**, Sipërfaqja Ndërtesë **10,700 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **170/16**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **35**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,569 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/14**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **245**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/13**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **244**, Sipërfaqja Ndërtesë **3,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **13**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/49**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **150**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/51**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **154**, Sipërfaqja Ndërtesë **52,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/46**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **23**, Sipërfaqja Ndërtesë **5,312 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TRUALL + NDËRTESEË (DEPO E UJIT)

Nr. Pasurie **181/52**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **159**, Sipërfaqja Totale **1,600 m²**, Nga kjo ndërtesë **290 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TRUALL + NDËRTESEË (STACIONI I POMPAVE)

Nr. Pasurie **245/22**, Zona Kadastrale Nr. **1582**,
Vërtetim nga dokumentet Hipotekor nr. 208 datë 05.10.2000, Sipërfaqja Totale **1,000 m²**, Nga
kjo ndërtesë **70 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

Pasi mora dijëni sipas Vendimit:

Të Shoqërisë “VOLALBA”, Shoqëri në Falimentim u njoha me dosjen në shqyrtim, dhe realizova këtë:

Raport Vlerësimi

Vlerësimi është përgatitur për interesat e institucionit tuaj (**Shoqërisë “VOLALBA”, Shoqëri në Falimentim**) dhe është bërë në përputhje me Manualin e Standardeve Evropiane të Vlerësimit.

Vlerësimi është konfidencial dhe vetëm në përdorimin tuaj, për qëllimet specifike të cilave u referohet.

Ai mund të përdoret nga këshilltarë të tjerë profesionistë për t’ju ardhur në ndihmë në lidhje me sa më sipër, por jo nga persona të tjerë.

As i gjithë dhe as ndonjë pjesë e këtij raporti apo referencë ndaj tij, nuk mund të përfshihet në ndonjë dokument të botuar, qarkore ose deklaratë, sikurse nuk mund të botohet pa miratimin tim, me shkrim për formën dhe kontekstin ku do të përdoret.

RAPORTI I VLERËSIMIT
KAPITULLI I

1.1 Adresa dhe prona

Pronat objekt i ketij raport vleresimi (14 Pasuri të llojit “Arë” & Karriera) ndodhet në Fshatin Allpernaj, Lushnje.

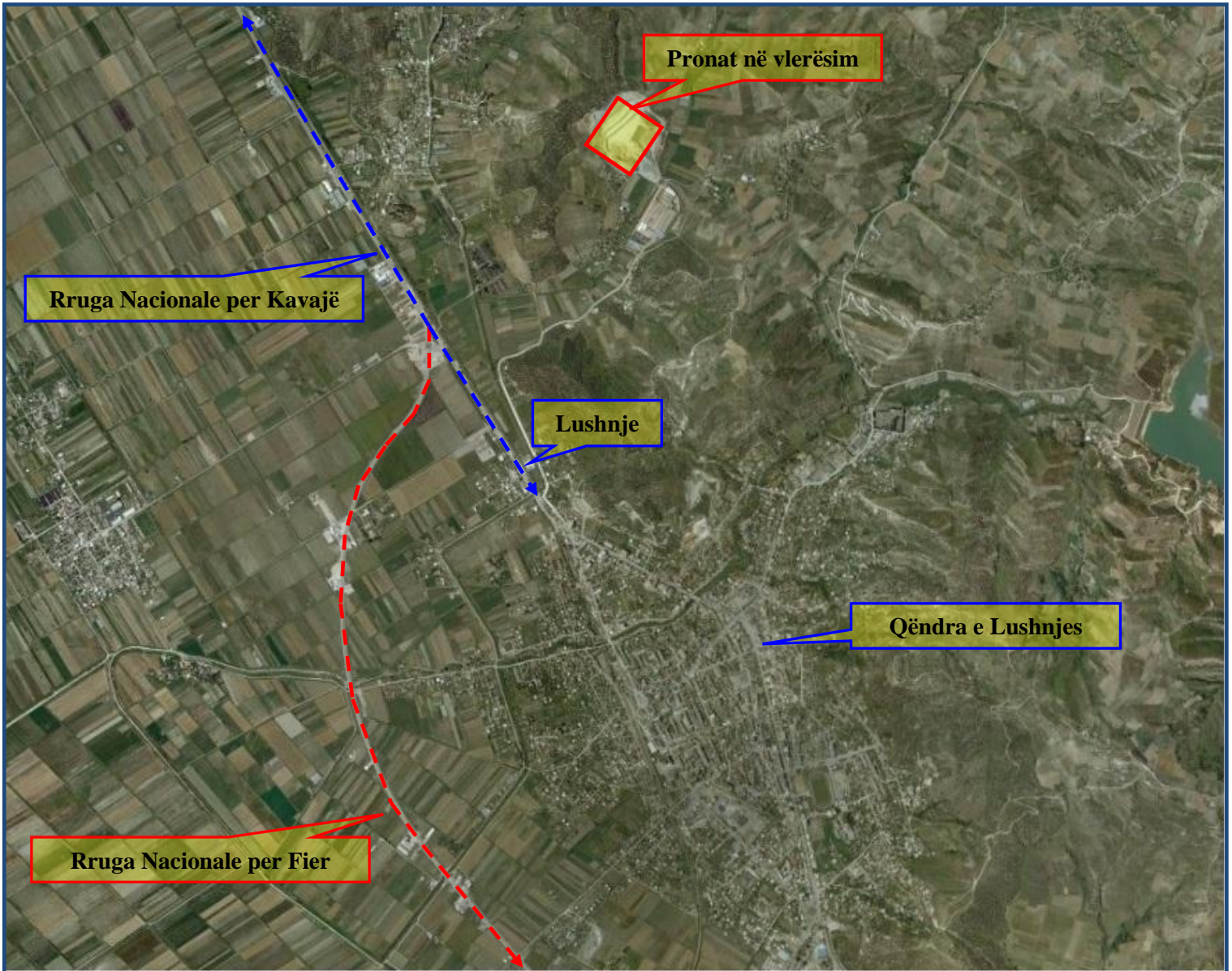


Foto Ajrore



Pozicioni skematik i pronës me nr. pasurie 181/52 (Depo e Ujit)



Pozicioni skematik i pronës me nr. pasurie 245/22 (Stacioni i Pompave)

1.2 Baza e Vlerësimit

Opinionin ynë për vlerën e kapitalit të pronës, është bazuar tek vlerat e shitjeve, blerjeve dhe dhëniet me qira të pronave të ngjashme në zonën përreth, nëpërmjet Metodës së Krahasimit të Drejtpërdrejtë.

Sipas llogaritjeve të mundshme kemi dhënë vlerat alternative të saj.

1.3 Data e Vlerësimit

Prona u inspektua në datë 14.10.2021 dhe vlerësimi u përgatit në datë 19.10.2021.

KAPITULLI II

2.1 Vendndodhja

Prona objekt vlerësimi “14 pasuri të llojit Arë & Karriera” ndodhen në fshatin Allprenaj, Lushnje.

Pronat objekt vlerësimi ne vleresim ka nje distance rreth 2 km nga qendra e qytetit të Lushnjes dhe 1.7 km nga rruga nacionale Tiranë-Lushnje.

Rruga qe te conte ne prone ishte ne gjendje te mire infrastrukturore, ajo ishte e shtruar dhe ishte e sistemuar.

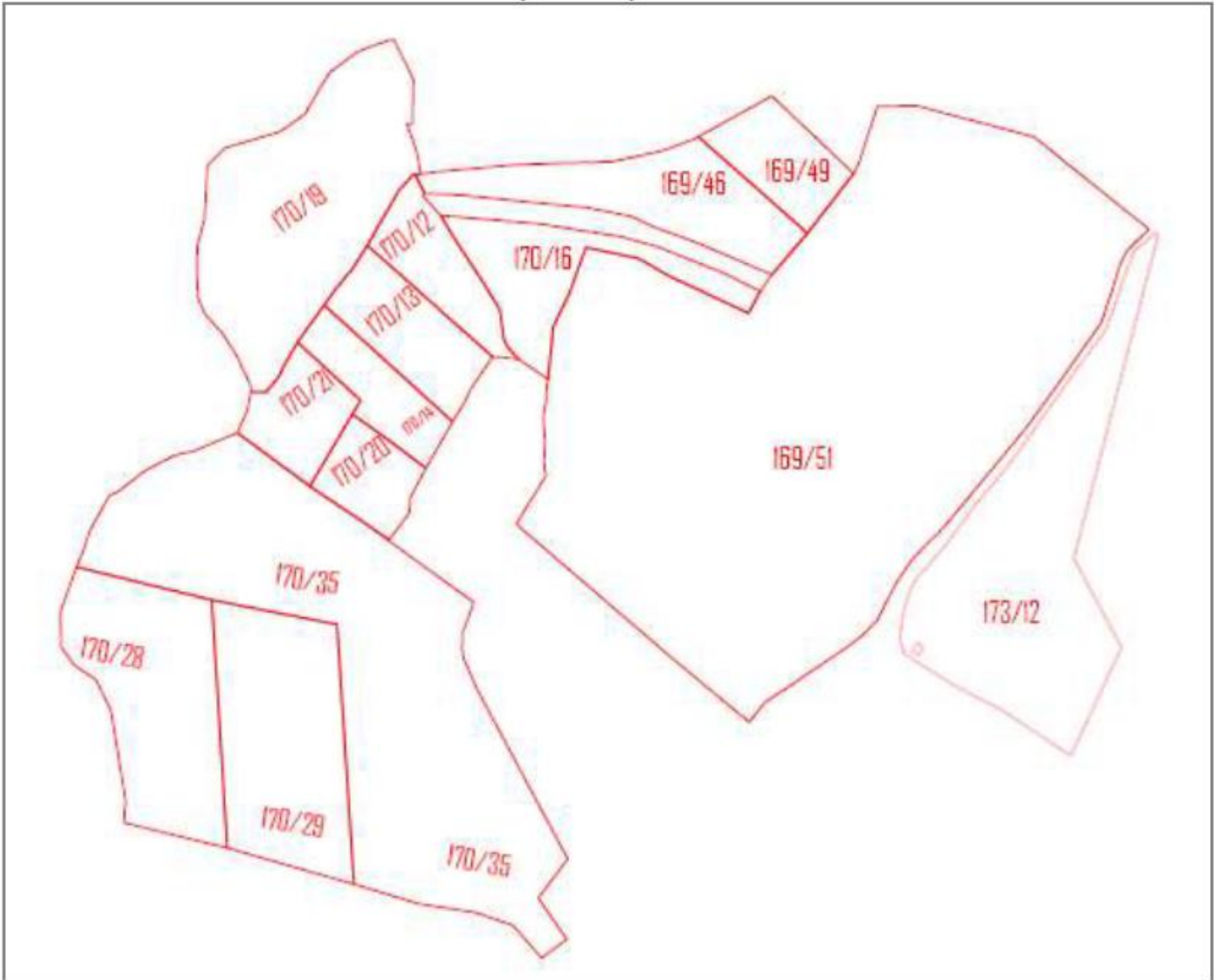
Zona ku ndodhet prona ne vleresim eshte nje zone rurale me karakter industrial.

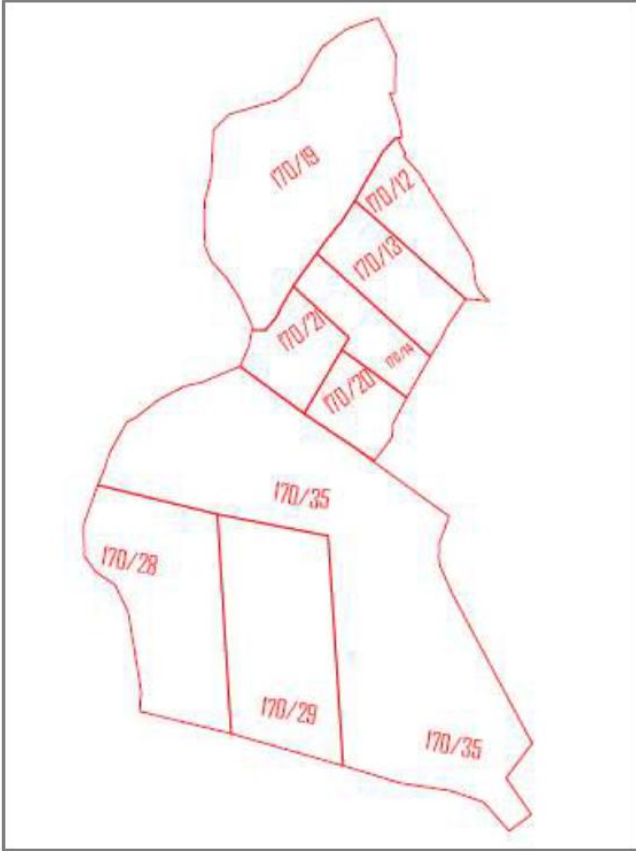


Zona në të cilën ndodhet pronat objekt i këtij raport vlerësimi është një zonë rurale me karakter industriale.

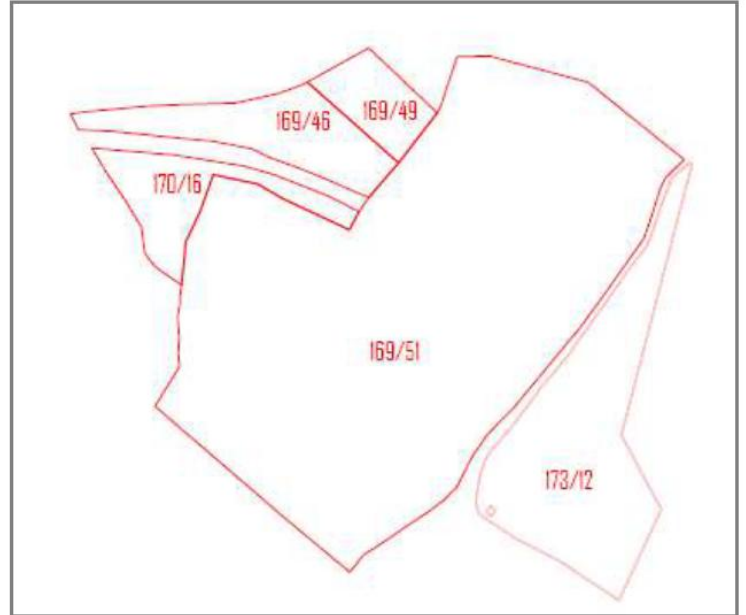
2.2 Përshkrimi

Pronat objekt vlerësimi siç e thamë dhe më sipër janë 14 pasuri, ku 9 pasuri janë të llojit Arë dhe 5 pasuri të llojit Karriera të cilat në grup pasqyrohen pranë njëra tjetrës sipas paraqitjes grafike.





Grupimi i pronave-lloji Arë



Grupimi i pronave-lloji karriera



Në trajtim pronat janë marrë si një e vetme, pasi dhe faktikisht formojnë një sipërfaqe të përbashkët. Pronat janë të rrethuara dhe komunikojmë me njëra tjetrën. Duhet thënë se komunikimi me rrugë të zonës bëhet vetëm nga pasuria nr. 169/51 & 173/12 ndërsa pasuritë e tjera lidhen me rrugë me anë të pasurisë 169/51.

**EKSPERT VPP
ING. BERNARD KAPLLANI**



**EKSPERT VPP
ING. BERNARD KAPLLANI**



**EKSPERT VPP
ING. BERNARD KAPLLANI**



Terreni brenda pronave “KARRIERË” shfaqet i gërmuar në masë të konsiderueshme duke lënë pjesën e taracave.

Pjesa e tokave arë shfaqet në gjendje natyrale me butësi të shkurtër, pjesë e kodrinave me pjerrësi të butë, mjaft e përshtatëshme për vreshta apo pemtore.

Prona objekt vlerësimi siç e thamë dhë më lart është pasuria nr. 181/52 e cila konsiston një truall me sip. të hipotekuar prej 1600 m², nga të cilat 290 m² janë ndërtesë 1 katëshe.

Trualli shtrihet në një terren kodrinor, me pjerrësi drejt perëndimit dhe i rrethuar me shtylla betoni dhe tel metalik. Hyrja në pronë realizohet në anën perëndimore. Rruga e afrimit në pronë është rrugë rurale e pa shtruar dhe sistemuar. Mbi këtë truall në anën jugore të tij ndodhet një ndërtesë e tipit depo uji me një volum rreth 1000 m³.

Brenda rrethimit ka edhe dy ndërtesa të tjera një katëshe njëra pozicionohet në veri me sipërfaqe 30 m² dhe tjetra që ndodhet në lindje të ndërtesës së depos ka një sipërfaqe 50 m². Të dyja këto ndërtesa janë realizuar me konstruksion muraturë tulle, mbuluar me llamarinë të valëzuar dhe soletë betoni. Këto ndërtesa funksionojnë si godina ndihmëse në shërbim të depos së ujit.

Pronat objekt I këtij raort vlerësimi janë prona të cilat kanë qënë pjesë funksionale dhe shërbenin për ish fabrikën e tullave, sot këto prona e kanë humbur funksionon e tyre dhe si të tilla ato kanë një humbje të vlerës reale të tyre.

Pamje të pronës



FRONA: 14 FASORI TE LLOJIT ARE & KARRIERE, FASORIA NR. 161/94 & FASORIA NR. 443/64
ME ADRESË ALLPRENAJ, LUSHNJE

Prona objekt vlerësimi siç e thamë dhë më lart është pasuria nr. 245/22 e cila konsiston një truall me sip. të hipotekuar prej 1000 m², nga të cilat 70 m² janë ndërtesë 1 katëshe (stacioni i pompave). Trualli ka një konfigurim të rregullt katërkëndorë, sipas skicave të paraqitura grafikisht më poshtë. Trualli shtrihet në një terren fushorë, është i niveluar dhe i rrethuar me shtylla betoni dhe tel metalik si dhe me mure tulle. Hyrja në pronë realizohet në anën perëndimore. Rruga e afrimit në pronë është rrugë rurale. Në pjesën qendrore të truallit pozicionohet ndërtesa 1 katëshe me sip. të hipotekuar prej 70 m²(stacioni i pompave). Nga ana konstruktive kjo ndërtesë është realizuar me themele të vazhduara, mure perimetrale dhe mbajtëse tulle, mbuluar me soletë të hidroizoluar. Nga jashtë, ndërtesa është e suvatuar dhe e bojatisur por shfaqet me rifinitura të thjeshta. Inspektimi i brendshëm nuk u realizua pasi ishte e mbyllur me dyer dhe dritare hekuri.

Nga informacioni I marë në terren, gjatë inspektimit, pronë shfrytëzohet nga njësi administrative përkatëse për nevojat e zonës. Gjithashtu mbi truall konstatohet një kabine elektrike si dhe struktura betoni në shërbim të tubacioneve.

Pozicionimi dhe identifikimi i pronës u realizua nga inspektimi në terren si dhe nga ballafaqimi i hartës treguese dhe kadastrale me foton satelitore të zonës. Theksoj se pozicionimi i saj është bërë me qellim arritjen e vlerës së saj dhe nuk ka për qëllim përcaktimin e kufinjëve në terren apo të ndonjë qëllimi tjetër jashtë këtij raporti

Pamje të pronës



2.3 Pronësia

- **Çertifikatë për Vërtetim pronësie** per pronën:

KARRIERA

Nr. Pasurie **173/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **156**, Sipërfaqja Totale **14,000 m²**

Adresa: Allprenaj, Lushnje

Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/35**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **229**, Sipërfaqja Totale **22,371 m²**

Adresa: Allprenaj, Lushnje

Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/29**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **196**, Sipërfaqja Ndërtesë **9,000 m²**

Adresa: Allprenaj, Lushnje

Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/28**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **195**, Sipërfaqja Ndërtesë **7,200 m²**

Adresa: Allprenaj, Lushnje

Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/21**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **27**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,315 m²**

Adresa: Allprenaj, Lushnje

Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/20**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **26**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,312 m²**

Adresa: Allprenaj, Lushnje

Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/19**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **1** datë **7**, Sipërfaqja Ndërtesë **10,700 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **170/16**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **35**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,569 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/14**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **245**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/13**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **244**, Sipërfaqja Ndërtesë **3,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TOKË ARË

Nr. Pasurie **170/12**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **13**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/49**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **150**, Sipërfaqja Ndërtesë **2,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/51**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **154**, Sipërfaqja Ndërtesë **52,000 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

KARRIERA

Nr. Pasurie **169/46**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **2** datë **23**, Sipërfaqja Ndërtesë **5,312 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TRUALL + NDËRTESEË (DEPO E UJIT)

Nr. Pasurie **181/52**, Zona Kadastrale Nr. **1020**,
Volumi **3** datë **159**, Sipërfaqja Totale **1,600 m²**, Nga kjo ndërtesë **290 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

TRUALL + NDËRTESEË (STACIONI I POMPAVE)

Nr. Pasurie **245/22**, Zona Kadastrale Nr. **1582**,
Vërtetim nga dokumentet Hipotekor nr. 208 datë 05.10.2000, Sipërfaqja Totale **1,000 m²**, Nga
kjo ndërtesë **70 m²**
Adresa: Allprenaj, Lushnje
Në pronësi të: **“VOLALBA” sh.p.k**

a. Dokumenti që përshkruan pronësinë mbi pronën

Në momentin e realizimit të këtij raporti nuk disponojmë të dhëna mbi origjinën e fitimit të pronës.

2.4 Sipërfaqja

Për të nxjerrë sipërfaqen e pronave objekt të këtij raport vlerësimi u realizuar inspektimi i pronave, u bënë matjet grafike në terren e konturit të pasurisë në hartën treguese duke konkluduar se përputhen.

2.5 Kushtet

Nga një inspektim që kemi kryer në vendin ku ndodhet prona konstatoam se zona është pajisur me infrastrukturën e nevojshme.

Nga ana jonë është supozuar se nuk ka probleme në lidhje me këto shërbime dhe se ato funksionojnë normalisht. Nuk kemi bërë investigime të thella për këtë supozim dhe as për përshatshmërinë me kushtet e këtyre shërbimeve dhe për pasojë nuk mund të komentojmë më shumë.

2.6 Shërbimet

Zona në të cilën ndodhen pronat objekti i këtij vlerësimi ka një infrastrukturë të pjesërisht perfunduar.

Furnizimi me energji elektrike realizohet me një infrastrukturë ajrore të lidhur me nënstacionin elektrik të zonës.

2.7 Urbanistika dhe Infrastruktura

Prona objekt i këtij vlerësimi ndodhet në një zonë të rurale me karakter bujqësor dhe industrial. Rrugët e zonës janë pjesërisht të sistemuara në përputhje me kushtet e nevojshme.

KAPITULLI III

3.1 GJËNDJA E TREGUT

Nga investigimi në terren rezulton se në këtë zone transaksionet për prona të ngjashme (toka bujqesore apo troje) janë të mjaft të pakta si rezultat i mungësës së kërkesë-orfertës, e diktuar kjo nga pozicionimi gjeografik, zhvillimi ekonomik i zonës, si dhe tipologjia e pronës etj.

Eshte nje zone e mirfilltë rurale, me karakter bujqësore dhe industrial, kjo e fundit përshkak të pranisë së fabrikës së tullave. Nga informacioni i marë në zonën përreth, në lidhje me vlerat e transkacioneve më të fundit në zonë, paraqitet një situatë si më poshtë:

Toka bujqësore 50 lekë/m² deri në 70 lek/m², në varësi të sip. së disponueshme, pozicionit gjeografik, etj.

3.2 VLERËSIMI

Vlera e Tregut të Lirë të kësaj prone është llogaritur në bazë të informacioneve të marra në tregun e shit-blerjeve si dhe supozimeve të bëra gjatë këtij raporti. Në përcaktimin e vlerës është marrë parasysh gjëndja dhe niveli i tregut në zonën përreth pronës, gjëndja fizike e pronës, vendodhja e saj, kushtet në të cilat ndodhet, mundësitë e shfrytëzimit të saj, etj.

Pronat objekt vlerësimi, janë të ndara në dy grupe :

Karriera : me sip. totale **75,881 m²**

Tokë arë : me sip. totale **60,898 m²**,

Karrierat shfaqet të shfrytëzuara në masë shumë të lartë. Fakt i konstatuar në momentin e inspektimit. Shfrytëzimi i tyre i mëtejshëm për nxjerrjen e argjilës, është i limituar.

Gjithashtu nuk vihet re as rehabilitimi i sip. të shfrytëzuara.

Tokat arë shfaqen në gjëndje natyrale, me bimësi të ulët, në një terren kodrinor me pjerrësi të butë.

Opinionin tonë për vlerën e kapitalit të pronës e kemi formuar në bazë të vlerave të shitjeve të pronave në zonën përreth, duke përdorur Metoden e Krahasimit të Drejtëpërdrejtë (The Sales Comparison Approach) korektuar me koeficientët përkatës.

Në këto kushte, gjatë vlerësimit të tokave “Karrierë” kemi patur në konsideratë : përdorimin më të mirë të mundshëm të pronës, kostot e rehabilitimit, kategorizimin e tokës, etj.

Pra, për tokat karrierë, kam adaptuar një vlerë **40 lekë/m²**.

Për tokat arë, të cilat ndodhet në terren kodrinor, është aplikuar një koeficient korektues, përshkak të terrenit. Për to kam adaptuar një vlerë **60 lekë/m²**.

Natyrisht në këtë vlerësim janë marrë në konsideratë dhe tërë faktorët fizik, të përmendur në përshkrimin e pronës ashtu dhe faktorët gjeografik, makroekonomik, me ndikim indirekt në vlerën e pronës.

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".

Vlera e Tregut të Litë të Pronave është:

Nr.	Prona	Lloji	Sip. M2	Çmimi (Lekë/m²)	Vlera	Monedha
1	Vlera e pasurisë 173/12	Karriera	14,000	40	560,000	ALL
2	Vlera e pasurisë 170/35	Arë	22,371	60	1,342,260	ALL
3	Vlera e pasurisë 170/29	Arë	9,000	60	540,000	ALL
4	Vlera e pasurisë 170/28	Arë	7,200	60	432,000	ALL
5	Vlera e pasurisë 170/21	Arë	2,315	60	138,900	ALL
6	Vlera e pasurisë 170/20	Arë	2,312	60	138,720	ALL
7	Vlera e pasurisë 170/19	Arë	10,700	60	642,000	ALL

**EKSPERT VPP
ING. BERNARD KAPLLANI**

8	Vlera e pasurisë 170/16	Karriera	2,569	40	102,760	ALL
9	Vlera e pasurisë 170/14	Arë	2,000	60	120,000	ALL
10	Vlera e pasurisë 170/13	Arë	3,000	60	180,000	ALL
11	Vlera e pasurisë 170/12	Arë	2,000	60	120,000	ALL
12	Vlera e pasurisë 169/49	Karriera	2,000	40	80,000	ALL
13	Vlera e pasurisë 169/51	Karriera	52,000	40	2,080,000	ALL
14	Vlera e pasurisë 169/46	Karriera	5,312	40	212,480	ALL
Vlera Totale					6,689,120	ALL

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

“Vlera e tregut është Shuma e vlerësuar, për të cilën një prone 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 tjetren, pasi të jete bërë marketingu i duhur, ku palët kanë vepruar me dijeni dhe kujdes dhe pa detyrim”.

Vlera e Tregut të Lirë të Pronave objekt vlerësimi (14 Pasuri të Llojit Arë & Karriera), është:

6,689,120 Lekë

- **Vlerisimi për pronën me nr. pasurie 181/52 (Depo uji)**

Nga investigimi në terren rezulton se në këtë zone transaksionet për prona të ngjashme (toka bujqesore apo troje) janë të mjaft të pakta si rezultat i mungësës së kërkesë-orfertës, e diktuar kjo nga pozicionimi gjeografik, zhvillimi ekonomik i zonës, si dhe tipologjia e pronës etj.

Eshte nje zone e mirfilltë rurale, me karakter bujqësore dhe industrial, kjo e fundit përshkak të pranisë së fabrikës së tullave. Nga informacioni I marë në zonën përreth, në lidhje me vlerat e transkacioneve më të fundit në zonë, paraqitet një situatë si më poshtë:

Toka bujqësore 50 lek/m² deri në 70 lek/m², në varësi të sip. së disponueshme, pozicionit gjeografik, etj.

Vlera e Tregut të Lirë të kësaj prone është llogaritur në bazë të informacioneve të marra në tregun e shit-blerjeve si dhe supozimeve të bëra gjatë këtij raporti. Në përcaktimin e vlerës është marrë parasysh gjëndja dhe niveli i tregut në zonën përreth pronës, gjëndja fizike e pronës, vendodhja e saj, kushtet në të cilat ndodhet, mundësitë e shfrytëzimit të saj, etj.

Opinionin tonë për vlerën e kapitalit të pronës e kemi formuar në bazë të vlerave të shitjeve të pronave në zonën përreth, duke përdorur Metoden e Krahasimit të Drejtëpërdrejtë (The Sales Comparison Approach) dhe Metoden e Kostos Zëvendësuese të Amortizuar (The Cost Approach) korektuar me koeficientët përkatës.

Në rastin konkret kemi të bëjmë ligjërisht me një truall me sip. 1600 m², dhe dy ndërtesa, (depo uji dhe ambjent ndihmës) sipas përshkrimit. Kjo depo uji është në funksion të fabrikës së tullave. Nisur nga përdorimi më i mirë, i mundshëm, mund të them se përveç destinacionit aktual, kjo pronë mund ti shërbente fare mirë dhe komunitetit përreth, në lidhje me furnizim me ujë për të mbjellat apo ujë të pishëm. Ky fakt ndikon pozitivisht në vlerën e pronës.

Faktorë negativ, në këtë rast kemi mungesën e rrugës ligjore si dhe amortizimin fizik. Natyrisht në këtë vlerësim janë marë në konsideratë dhe tërë faktorët fizik, të përmendur në përshkrimin e pronës ashtu dhe faktorët gjeografik, makroekonomik, me ndikim indirekt në vlerën e pronës.

Vlerësimi është bërë me supozimin e shitjes së pronës sipas destinacionit aktual dhe duke vlerësuar dhe gjëndjen e tregun e pasurive të paluajtëshme në shkallë më të gjërë.

Nisur nga sa me lart, për truallin, kam adaptuar nje çmim prej **400 lekë/m²**, për situatën faktike në të cilën ai ndodhet.

Në lidhje me vlerën e ndertesave, kemi marre per baze nje kosto te mesatarizuar duke u mbeshtetur ne karakteristikat e tyre si dhe ne amortizimin e pergjithshem qe shfaqet, sipas tabeles se me poshtme.

Në bazë të verifikimit në terren prona me nr. pasurie 181/52 ka sipërfaqe ndërtesë (depozitë uji) me h=5m 250 m² dhe ndërtesë (ambjent ndihmës) me sipërfaqe 49.6 m².

VLERE E TREGUT TË LIRË							
NR.	Vlera e koston bruto së zhvillimit				Norma e Amortizimit	Vlera përfundimtare	
	Lloji I pronës	Sip. (m2)	Vl. Kos. Fillestare			Për njësi	Totale
			Lekë/m2	Lekë			
1	Ndërtesë 1 katëshe						
	Nd. 1 kat, St. Pompa	250	17,375	4,343,750	80%	3,475,000	868,750
	Nd. Ndihmëse	49.6	17,375	861,800	90%	775,620	86,180
	Vlera e objektit sipas metodës së koston është						954,930
2	Truall funksional (Sip. Totale 1,600 - Sip. Truall nën ndërtesë 299.6 = 1,300.4 m2)						
	Lloji I pronës	Sip. (m2)	Vlera				
			Lekë/m2	Lekë			
	Truall	1,300.4	400	520,160			
Vlera toale e tregut të lirë të pronës truall + ndërtesë prona me nr. Pasurie 181/52, bazuar në metodën e Koston së Zëvendësimit (Nd.) dhe atë të Krahasimit të Drejtëpërdrejtë (Tr.)						Lekë	1,475,090

Vlera e Tregut të Lirë të Pronës me nr. pasurie 181/52, është:

1,475,090 Lekë

- **Vlerisimi për pronën me nr. pasurie 245/22 (Stacioni i pompave)**

Nga investigimi në terren rezulton se në këtë zone transaksionet për prona të ngjashme (toka bujqesore apo troje) janë të pakta si rezultat i mungëses së kërkesë-orfertës, e diktuar kjo nga pozicionimi gjeografik, zhvillimi ekonomik i zonës, si dhe tipologjia e pronës etj.

Eshte nje zone e mirfilltë rurale, me karakter bujqësore, e cila sa shkon dhe bëhet me e kërkuar, referuar gjithmonë aktivitetit bujqësor.

Vihet re zhvillimi i serave, por dhe kërkesa për sip. të konsiderueshme tokash bujqësore, mbi 50 ha, kundrejt shitjes apo dhe dhënies me qera për afate të caktuara kohore. Shit-blerje trojesh, nuk evidentohen, por vetem toka bujqësore.

Nga informacioni I marë në zonën përreth, në lidhje me vlerat e transkacioneve më të fundit në zonë, paraqitet një situatë si më poshtë:

Toka bujqësore me sip të konsiderueshme 50 lek/m² deri në 70 lek/m², në varësi të sip. së disponueshme, pozicionit gjeografik, etj.

Vlera e Tregut të Lirë të kësaj prone është llogaritur në bazë të informacioneve të marra në tregun e shit-blerjeve si dhe supozimeve të bëra gjatë këtij raporti. Në përcaktimin e vlerës është marrë parasysh gjëndja dhe niveli i tregut në zonën përreth pronës, gjëndja fizike e pronës, vendodhja e saj, kushtet në të cilat ndodhet, mundësitë e shfrytëzimit të saj, etj.

Opinionin tonë për vlerën e kapitalit të pronës e kemi formuar në bazë të vlerave të shitjeve të pronave në zonën përreth, duke përdorur Metoden e Krahasimit të Drejtëpërdrejtë (The Sales Comparison Approach) (referuar dhe cmimeve të referencës) Metoden e Kostos Zëvendësuese të Amortizuar (The Cost Approach) korektuar me koeficientët përkatës. Në rastin konkret kemi të bëjmë ligjërisht me një truall me sip. 1000 m² dhe ndërtesë, (stacion pompimi) sipas përshkrimit. Ky stacion është në funksion të fabrikës së tullave, por jo vetëm. Distanca nga fabrika e deri tek stacioni i pompave, është 6.5 km në vijë ajrore.

Sipas gjykimit tonë, në lidhje me përdorimin me të mirë të mundshëm, mund të them se përveç destinacionit aktual, kjo pronë mund ti shërbente fare mirë dhe komunitetit përreth, ne lidhje me furnizim me ujë për të mbjellat. Ky fakt ndikon pozitivisht në vlerën e pronës.

Faktorë negativ, ne këtë rast kemi amortizimin fizik. Në këtë vleresim janë marë në konsideratë dhe tërë faktorët fizik, të përmendur në përshkrimin e pronës ashtu dhe faktorët gjeografik, makroekonomik, me ndikim indirekt në vlerën e pronës.

Vlerësimi është bërë me supozimin e shitjes së pronës sipas destinacionit aktual dhe duke vlerësuar dhe gjëndjen e tregun e pasurive të paluajhtëshme në shkallë më të gjërë.

Nisur nga sa me lart, për truallin, kam adoptuar nje çmim prej **400 lekë/m²**, për situatën faktike ne te cilen ai ndodhet, duke përfshirë dhe investimet në infrastrukturë.

Në vlerën e pronës nuk është marë në konsideratë vlera e aseteve mekanike (pompa, linja e tubacione).

Ne lidhje me vleren e ndertesat kam marre per baze nje kosto te mesatarizuar duke u mbeshtetur ne karakteristikat e saj si dhe ne amortizimin e pergjithshem qe shfaqe sipas tabelës se me poshtme.

VLERA E TREGUT TË LIRË							
NR.	Vlera e koston bruto së zhvillimit				Norma e Amortizimit	Vlera përfundimtare	
	Lloji I pronës	Sip. (m2)	Vl. Kos. Fillestare			Për njësi	Totale
			Lekë/m2	Lekë			
1	Ndërtesë 1 katëshe						
	Nd. 1 kat, St. Pompa	70	17,375	1,216,250	70%	851,375	364,875
Vlera e objektit sipas metodës së koston është							364,875
2	Truall funksional (Sip. Totale 1,000 - Sip. Truall nën ndërtesë 70 = 930 m2)						
	Lloji I pronës	Sip. (m2)	Vlera				
			Lekë/m2	Lekë			
Truall	930	400	372,000				
Vlera toale e tregut të lirë të pronës truall + ndërtesë prona me nr. Pasurie 245/22, bazuar në metodën e Koston së Zëvendësimit (Nd.) dhe atë të Krahasimit të Drejtëpërdrejtë (Tr.)						Lekë	736,875

Vlera e Tregut të Lirë të Pronës me nr. pasurie 245/22, është:

736,875 Lekë

3.3 Rezerva

Vlerësimi është bërë në bazë të vlerave aktuale të ngjashme të tregut. Vlen të theksojmë së në këtë vlerësim është marrë parasysh arsyeja dhe vendi për të cilën është kryer vlerësimi, por nuk parashikohen ndryshimet që mund të pësojnë koeficiente të veçantë të vlerësimit në të ardhmen. Theksojmë gjithashtu se nuk kemi kryer një mbikëqyrje strukturale të pronës dhe komentet kufizohen vetëm në ato të një inspektimi sipërfaqësor që mund të realizonim.

Kemi konsideruar të mirëqena dhe legale të gjitha dokumentet e paraqitura nga klienti.

Kemi supozuar për qëllim të këtij vlerësimi, se :

- a.** Nuk ekzistojnë ndotje (ose kostoja e punës për pastrimet do të jete e paperfillshme në vlerësim).
- b.** Nuk supozohet asnjë përgjegjësi për ekzistencën e ndonjë ndotje, as për ndonjë ekspertizë apo kërkim shkencor të kërkuar për ta zbuluar atë.
- c.** Nëse si rrjedhojë përcaktohet se ekziston ndotje në pronën subjekt ose në pronën fqinje ose nëse pronat kanë pasur ose kanë një përdorim që mund të ndote, kjo mund të reduktojë vlerën e raportuar.

EKSPERT VPP

Ing. Bernard KAPLLANI

Nr. Liç:VP-0769/1, VP-1784 & 1546/1

Nr. Nipt: L29304501G

Tiranë më datë 19.10.2021