



Studio Projektimi & Vlerësimi Pasurish të Paluajtëshme
Auditimi Mjedisor & Eficensës së Energjisë për Ndërtesat
E-mail: mirand.dado@gmail.com
Mobile: +355 69 20 77 999

RAPORT VLERËSIMI

Prona: Shtëpi 2-kt +papafingo+podrum me truall

Nr. Pasurisë: 50/12

Zona Kadastrale: 3049

Adresa: Prezë / Tiranë

Porositësi: FIBANK Albania / Kullat Binjake

Segmenti: SE

Klienti: Subjekti 'Alxhef 'shpk dhe z.Xhafer Fiora

Vlerësuesi: Ark.Mirandi Dado

Data e Vlerësimit: 29 Mars 2022

PËRMBAJTJA

Kapitulli 1: Instruksione

Kapitulli 2: Të dhënat e Pronës

Kapitulli 3: Vlerësimi

Kapitulli 4: Dokumentat e bashkëlidhur

Kapitulli 5: Shënime/Rezerva

Kapitulli 1

Instruksione

1. **Data e Vlerësimit:** 29 Mars 2022
2. **Porositësi:** FIBANK SHA
3. **Emri i Pronarit:** z.Xhafer Fiora
4. **Emri i Kredimarrësit:** Subjekti 'Alxhef 'shpk dhe z.Xhafer Fiora / Segmenti SE
5. **Vlerësuesi:** Ark.Mirandi Dado, Rr.“Th.Ziko”, Sh1, Kt.3, Tiranë
6. **Dokumentat e marrë në konsideratë gjatë përgatitjes së raportit:**
 - Çertifikatë për Vërtetim Pronësie
 - Kartela e pasurisë
 - Hartë Treguese dhe Projekti Arkitektonik

7. Metoda e vlerësimit të përdorur dhe arsyeja e zgjedhjes së kësaj metode.

Prona është një shtëpi 2-katëshe banimi+podrum me truall dhe opinionin tonë për vlerën e kapitalit të pronës e kemi formuar në bazë të metodës së Krahasimit të Drejtpërdrejtë (duke e krahasuar me pasuri të ngjashme të shitura në tregun e lirë), pasi referuar tipi të pronës, vendndodhjen e saj dhe kushtet në përgjithësi mendoj që kjo është metoda më e përshtatshme për të përfiturar një vlerë tregu sa më reale.

Prona u inspektua nga jashtë dhe nga brenda në datën 26 Mars 2022.

Nuk është bërë ekzaminim i hollësishëm i pronës objekt vlerësimi, në mënyrë që të mund të komentoj për pjesë të vecanta të saj.

Kapitulli 2

Të dhënat e Pronës

1. Adresa dhe Zona e saktë: Pasuria objekt i këtij vlerësimi, referuar dokumentacionit pronësor në dispozicion, është një shtëpi 2-katëshe+podrum me truall e ndodhur në fshatin Prezë, rreth 15.6 km në veriperëndim të qendrës së Tiranës, rreth 4.2 km në verilindje të Vorës, rreth 6.7km në jugperëndim të Fushëkrujës. Prona ndodhet 700m në jugperëndim të Qendrës së Kolaudimit SGS, rreth 410m në perëndim të anës perëndimore të rrugës Tiranë-Rinas, si edhe rreth 1km në jugperëndim të kthesës për në aeroportin e Rinasit ose rreth 2.6km në perëndim të Aeroportit ,si edhe rreth 1km në juglindje të Kalasë së Prezës.

Zona ku ndodhet prona është një zonë rurale mesatare, ekonomikisht e qëndrueshme e një niveli ekonomik të mirë me vlera mesatar me vlera stabil te pronave. Zona përreth gjatë 15 viteve të fundit është zhvilluar me mjaft ndërtime industriale, me bare dhe restorante, me kapanone linja prodhimi dhe përpunimi druri, shtëpi të reja një dhe 3-katëshe. Në këtë zonë disa metra në jug të pronës ndodhet edhe kompleksi me fidanë i Agroblandit, ne veri ndodhet Qendra e Kontrollit/ Kolatudimit të makinave e cila është marrë me koncesion nga një kompani zvicerane. Zona përreth ka edhe mjaft toka të lira bujqësore. Në këtë kuptim, zona paraqitet një zonë interesante me potenciale zhvillimi dhe pse aktualisht është ende në ndërtim e sipër.

Prona ka komunikim të mirë me rrugë, pasi ajo shtrihet pranë anës perëndimore të rrugës nacionale Vorë-Fushë-Krujë. Nëpërmjet rrugës së fshatit Fushë-Gjec e cila shtrihet në lindje të saj, prona lidhet disa metra në lindje direkt me rrugën nacionale Vorë-Fushë-Krujë. Nga ky këndvështrim, jam i mendimit se prona objekt vlerësimi është në përputhje të plotë me zonën përreth saj.

2. Të dhënat e Pronës:

Zona Kadastrale 3049, Nr.pasurie 50/12, Kodi Unik 3049005104, e llojit **Truall** me sipërfaqe 1180 m² dhe **Ndërtesë** mbi të me sipërfaqe të regjistruar ndërtimore prej 177 m², në pronësi të z.Xhafer Fiora, Adresa Pasurisë; Rrethi Tiranë, Prezë, data e regjistrimit : 24.08.2021.

Kartela e pasurisë: Zona Kadastrale 3049, Nr.pasurie 50/12, Kodi Unik 3049005104, Indeksi i Hartës K-34-88(182-D), e llojit **Truall** me sipërfaqe 1180 m² dhe **Ndërtesë** mbi të me sipërfaqe të regjistruar ndërtimore prej 177 m², në pronësi të z.Xhafer Fiora, Adresa Pasurisë; Rrethi Tiranë, Prezë, data e regjistrimit : 24.08.2021.

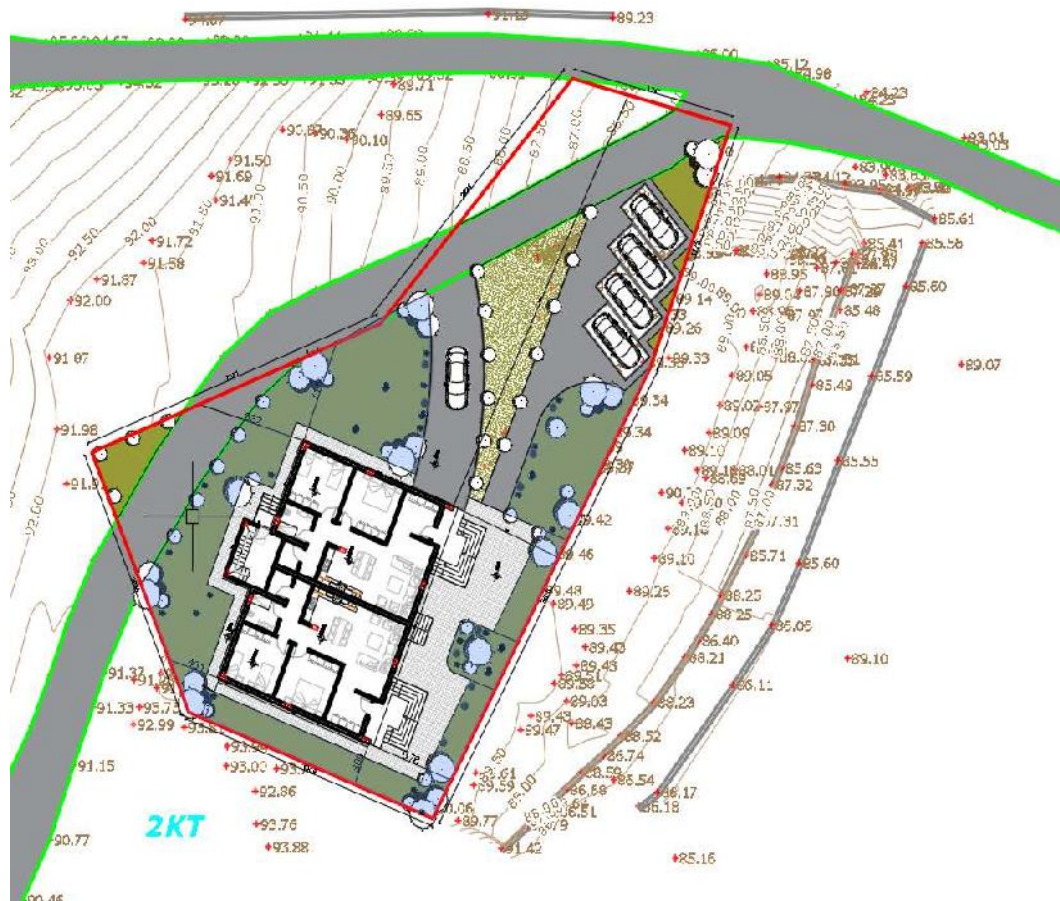
Seksioni Përshkrim i Vecantë:"Objekt Banimi 2-kat+Podrum",Sipërfaqe e Përgjithshme e Truallit 1180m², Sipërfaqe trualli për zhvillim 1180m²,sipërfaqe trualli e zënë nga struktura (Kati Përdhe)177m²,Sipërfaqe e Përgjithshme Ndërtimi 531m², Leje Ndërtimi.

Harta Treguese: Zona Kadastrale 3049, Nr.pasurie 50/12, Kodi Unik 3049005104, Indeksi i Hartës K-34-88(182-D), Shkalla 1/2500, e llojit **Truall** me sipërfaqe 1180 m² dhe **Ndërtesë** mbi të me sipërfaqe të regjistruar ndërtimore prej 177 m², në pronësi të z.Xhafer Fiora, Adresa Pasurisë; Rrethi Tiranë, Prezë, data e regjistrimit : 24.08.2021.

3. Përshkrimi i pronës

Lloji i pronës/Pjesa e Jashtme: Prona objekt i këtij vlerësimi, është një shtëpi banimi 2-katëshe +papafingo+podrum me truall me formë jo të rregullt e cila shtrihet në një terren të pjerrët me aks perëndim-lindje . Prona ka komunikim të drejtpërdrejtë me rrugën publike që kalon në lindje të saj. Infrastruktura e zonës është kryesisht e rregullt. Rrethimi i oborrit ishte me mur betoni të alternuar përgjatë kufijve ligjorë të pronës, pjesërisht të veshur me mure guri në anën jugore dhe lindore. Hyrja në pronë realizohet nëpërmjet sheshit verior-lindor të shtruar me beton dhe një strehe betonarmeje, meqenëse porta metalike nuk është vendosur akoma . Objekti paraqitet me volum 2 katësh me garazh dhe papafingo me cati me tjegulla. Struktura e godinës është konstruksion betonarmeje dhe mure tulle të lehtësuar. Trualli është i shtruar pjesërisht me beton kryesisht në anën veriore/lindore, në anën perëndimore ishte i shtruar me cakëll akoma në fazën e sistemimit. Gjelbërimi sipas projektit është një aspekt shumë i rëndësishëm, pasi në rastin konkret objekti do rrethohet nga gjelbërim në të katër anët e tij. Sipas informacionit verbal gjelbërimi do jetë i lartë me pemë dekorative ose frutore, i cili do shërbejë si mur rrethues që bën ndarjen e vilës me objektet e tjera përreth si dhe do luajë rolin e murit rrethues dhe do ulet përtej trotuareve nga rruga. Gjelbërimi do ulë nivelin e zhurmës në objekt, do rrisë nivelin e ajrit të pastër duke ndihmuar në një gjëndje më të mirë psikologjike të banorëve dhe në një lidhje më të ngushtë me natyrën.

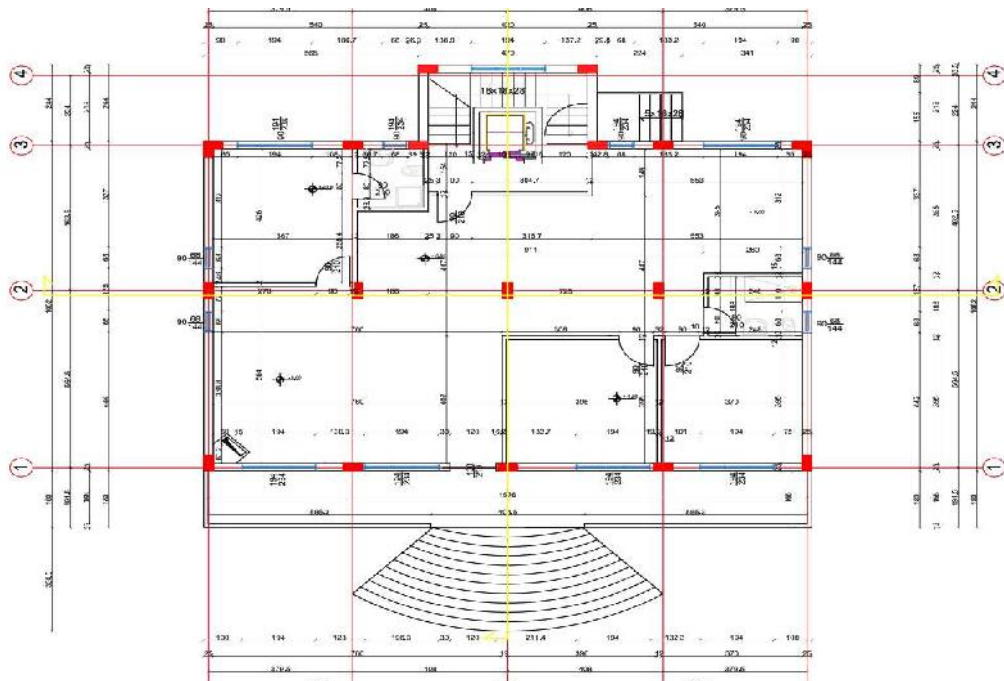
Konfiguracioni i Pronës



Shtëpia 2-katëshe+podrum+papafingo e cila është ndërtuar rreth viteve 2021, aktualisht në fazën përfundimtare sipas informacionit verbal nga pronari dhe informacionet e mbledhur në zonë, duket të jetë me konstruksion me kollona dhe trarë betonarmeje me mure tullë të lehtësuar vendi me trashësi të mureve të jashtme 25 cm dhe trashësi të mureve të brendshme 25,12cm, të ngritur mbi themele betoni, në një mbulesë me soletë ndërkatë për katet e parë dhe e mbuluar me çati me konstruksion druri të veshur me tjegulla dekorative për katin e papafingos. Objekti është projektuar me çati sipas kërkesës së klientit, për t'ju përshtatur nevojave të tij. Fasadat konstruktivisht të përfunduara të ndërtesës 2-katëshe+papafingo+podrum qenë të suvatuara dhe të lyera me ngjyra monokrome, por me disa thyerje elementësh për t'i dhënë një pamje më moderne ndërtesës, paraqiteshin në gjendje të mirë mirëmbajtjeje. Fasadat qenë të plotësuar me ulluqe dhe profile llamarine me funksion të parë orjentimin e shirave por dhe për një elegancë dhe konturim estetik.

Shkallët qenë me konstrukcion betoni të veshura me bazamakë mermeri, korimanot nuk janë vendosur akoma. Dritaret ishin material PVC në kuotë 80-90 cm mbi nivelin e dyshemesë janë një pjesë e rëndësishme arkitektonike dhe funksionale e ndërtesës, pasi sigurojnë ndriçimin për pjesët e sipërfaqes së brendshme të tyre. Madhësia/dimensionet e tyre variojnë nga madhësia e sipërfaqes së brendshme. Dyert e jashtme qenë të blinduara të montuara në një kasë metalike e fiksuar në mur me anë të ganxhave të çelikut të betonimit në mur përpara suvatimit. Kasat metalike ishin të lyera me bojë metalike kundra korrozionit, me madhësi në varësi të trashësisë së murit ku është vendosur. Të gjitha punët e lidhura me instalimin dhe vendosjen e kasave të dymve në objekt qenë kryer sipas kërkesave teknike të supervizorit dhe të projektit.

Shtëpia 2-katëshe+papafingo+podrum/Kati përdhe nga brenda përbëhej nga një ambient ndenje me ambient gatimi, një holl pritjeje, tre dhoma gjumi, dy tualete, një korridor me kafazin e shkallëve, si dhe veranda lindore para saj. Prona në momentin e inspektimit ishte e pajisur me rifinitura të brendshme të reja cilësore dhe jo e mobiluar pasi ishte në fazën përfundimtare të saj, paraqitej në gjëndje të mirë mirëmbajtjeje/nuk përdorej dhe nuk ishte e mobiluar nga pronari. Kështu sa më poshtë vijon një përshkrim i brendshëm i saj, në momentin e inspektimit:



Dyshemeja ishte e shtruar me parket druri cilësor me ngjyrë të hapur dhe ishin shtruar plintueset përgjatë gjithë gjatësisë perimetrale të mureve të ambienteve të brendshme. Muret anësore dhe tavanet ishin të suvatuar dhe të lyer, të kombinuar me punime dekorative gips/kartonxhes+spote ndricues dhe paraqiteshin në gjendje të mirë mirëmbajtjeje. Muret në pjesën e gatimit ishin të veshur pjesërisht me pllaka majelike dhe paisjet e gatimit ishin funksionale bashkohore, bufeja MDF cilësore.

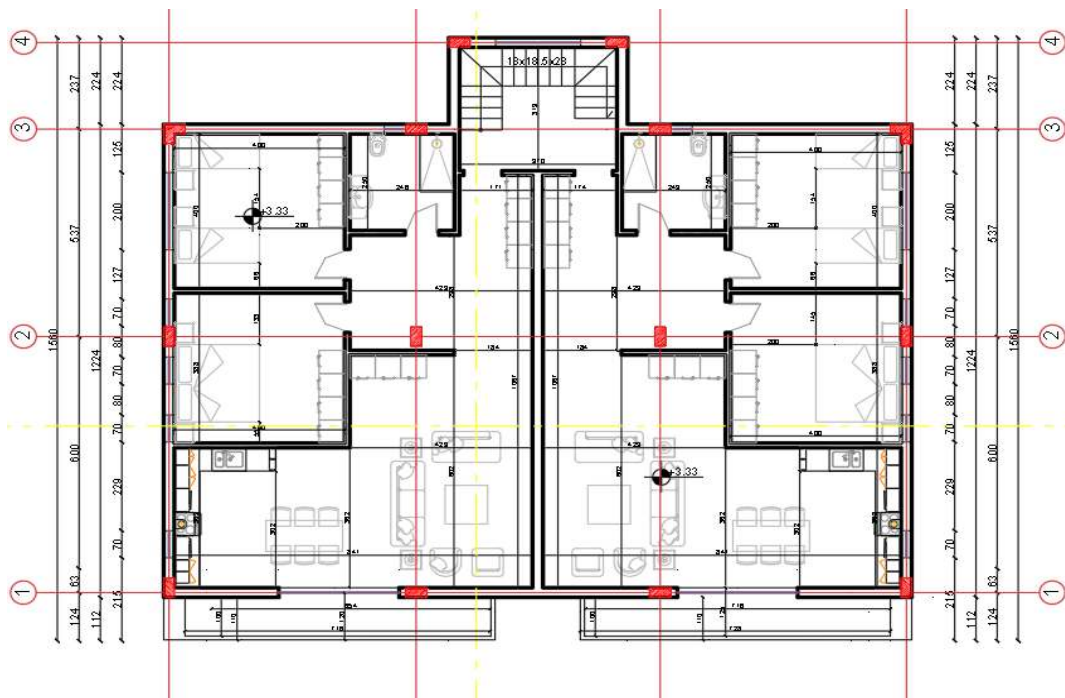
Dyert e brendshme ishin druri cilësor të lyera me ngjyrë të bardhë, paraqiteshin në gjendje të mirë mirëmbajtjeje. Dera kryesore e jashtme që realizonte hyrjen në katin përdhe nga ana veriperëndimore ishte e blinduar njëkanatëshe, ndërsa vetrata kryesore e hyrjes nga veranda lindore ishte PVC masive dopioxham .

Dritaret ishin PVC me ngjyrë gri të errët cilësore.

Tualetet ishin të shtruar dhe të veshur me pllaka gresi dhe ishte të kompletuar me paisjet hidrosanitare porcelani. Dyert e tyre ishin me druri me ngjyrë të bardhë. Ndriçimi dhe ventilimi i tyre realizohej në mënyrë natyrale me dritare dopioxham.

Shkallët e brendshme që realizonin ngjitjen në katin e parë, ishin me konstrukcion betoni të veshura me bazamakë mermeri granit dhe pa korimano akoma. Ndricoheshin dhe ventiloheshin në mënyrë natyrale me dritare d/a.

Kati parë/Në katin e parë ndodhen dy apartamente tip me akses të vecantë nga njëri-tjetri: holli dhe këndi i gatimit, 2 dhoma gjumi, një tualet dhe ballkon.

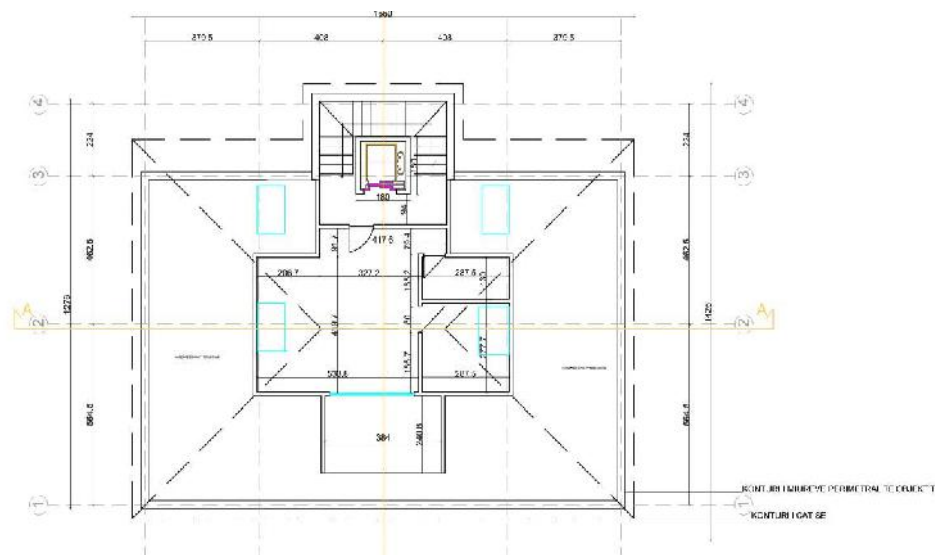


Dyshemeja ishte e shtruar me parket druri cilësor me ngjyrë të hapur dhe ishin shtruar plintueset përgjatë gjithë gjatësisë perimetrale të mureve të ambienteve të brendshme. Muret anësore dhe tavanet ishin të suvatuar dhe të lyer me bojë plastike, të kombinuar me punime gipsi/kartonxhes në gjendje të mirë mirëmbajtjeje. Dyert e brendshme ishin druri me ngjyrë të bardhë, paraqiteshin në gjendje të mirë mirëmbajtjeje. Dera kryesore e jashtme që realizonte hyrjen në cdo apartament ishte e blinduar me ngjyrë kafe. Dritaret ishin PVC me ngjyrë gri të errët.

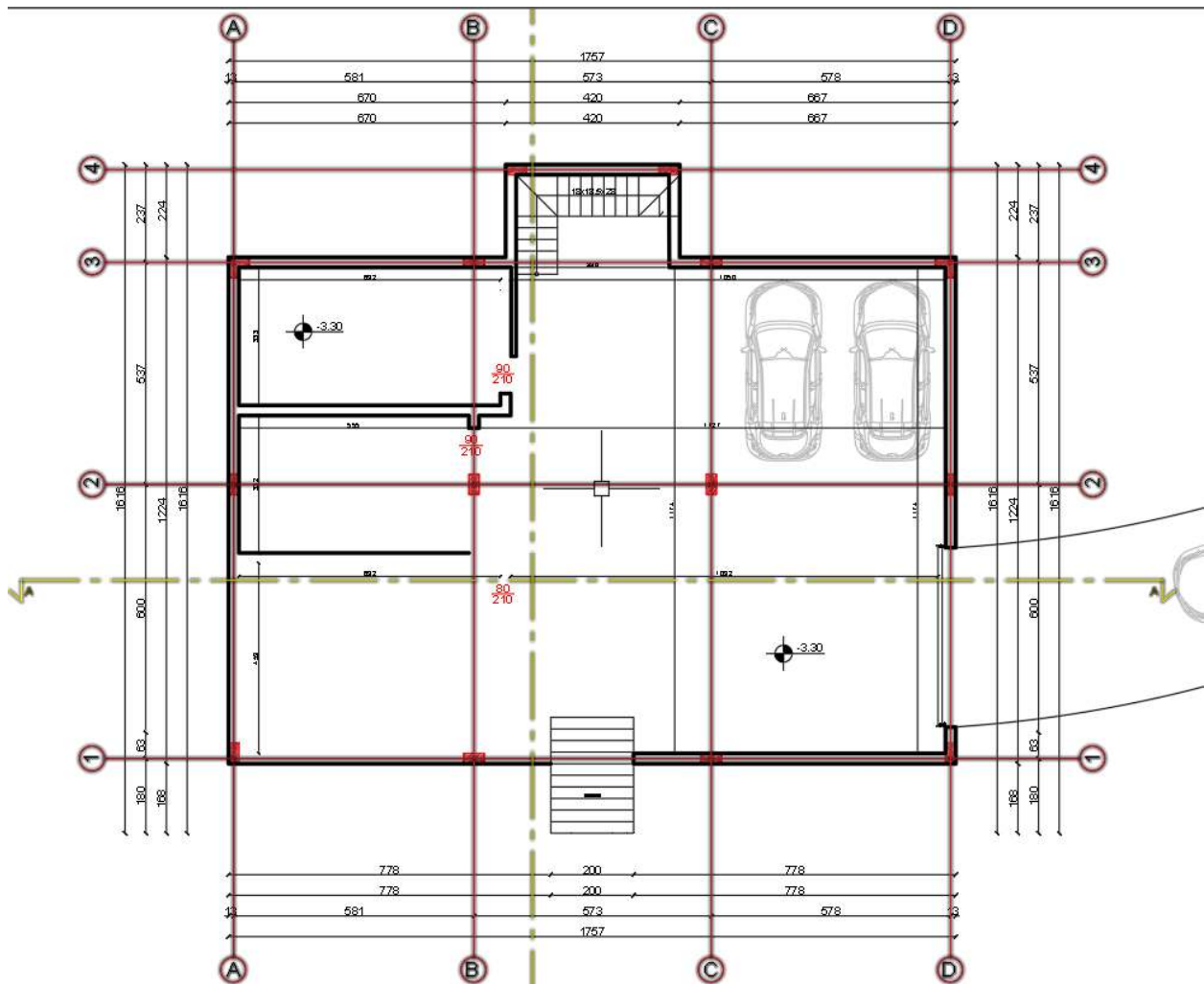
Tualetet ishin të shtruar dhe të veshur me pllaka gresi dhe nuk ishin akoma të kompletuar me paisjet hidrosanitare. Dyert e tyre ishte druri me ngjyrë të bardhë. Ndrëçimi dhe ventilimi i tij realizohen nëpërmjet dritares duralumini dopioxham.

Ballkonet ishin të shtruar me pllaka gresi dhe të rrethuar pjesërisht me parapet betoni të kombinuar me parrmakë metalikë me elementë dekorativë.

Papafingo nga brenda përbëhej nga një ambient kryesor, dy dhoma, verandë dhe kafazi i shkallëve. Dyshemeja ishte e shtruar me parket druri dhe veranda orientohej nga ana lindore dhe ishte e shtruar me pllaka gresi. Muret ishin të veshur me listela druri, dritaret dhe dera e daljes në verandë ishin PVC. Shkallët ngjytëse nga kati i parë ishin me konstrukcion druri dhe korimano druri dekorative.



Podrumi ose garazhi nga brenda përbëhej nga ambienti kryesor i parkimit të automjeteve, një dhomë teknike/depo dhe kafazi i shkallëve për në katin përdhe. Dyshemeja ishte e shtruar me rezinë, dritaret ishin PVC cilësore dhe qepeni kryesor i hyrjes nga ana veriore ose sheshi i brendshëm ishte me hapje automatike dhe sensor.



- **Gjendja aktuale dhe përdorimi i tanishëm.**

Prona përbën një shtëpi banimi 2-katëshe+papafingo+podrum me truall relativisht në fazën përfundimtare të sistemit. Godina e banimit në momentin e inspektimit, paraqitet në gjendje përgjithësisht të mirë mirëmbajtjeje, e pajisur me rifinitura të brendshme të reja cilësore dhe akoma jo e mobiluar nga pronari, meqenëse ishte në fazën përfundimtare të saj.

- **Informacion mbi cdo lloj mospërputhjeje të gjendjes faktike të pronës krahasuar me atë ligjore.**

Gjendja faktike e pronës në momentin e inspektimit përputhet me gjëndjen ligjore të saj, pasi nga harta treguese dhe gjëndjes aktuale të konstatuar në terren, konstatohet përputhje e gjurmës së pronës(trualli dhe ndërtesës), në krahasim me njollën në hartën

treguese dhe nuk ka mungesë aksesi ligjor me rrugë publike. Nga projekti arkitetikonik/ origjina e pronës dhe sipas matjeve gjatë inspektimit, rezulton që sipërfaqja e shtëpisë/kati përdhe është 177m², kati i parë 177m², kati podrum 177 m² (papafingo 48 m² por jo e regjistruar) , përputhet me sipërfaqen e regjistruar ndërtimore, sipas dokumentacionit ligjor ose sipërfaqen totale prej 531 m². Duke qenë se në dokumentet e pronësisë, është specifikuar nr i kateve, është marrë në konsideratë sipërfaqja e regjistruar ndërtimore e seicilit kat ose ajo e përgjithshme prej 531m²,ndërsa sipërfaqja e papafingos me sipërfaqe 48m² nuk është llogaritur.

- **Sipërfaqet**

Sipërfaqja Totale e Regjistruar sipas Çertifikatës për Vërtetim Pronësie është truell 1170 m² dhe gjurmë ndërtesë mbi të 177 m² ose sipërfaqe totale ndërtimore 531m². Sipërfaqja e matur e truallit referuar kufijve të hartës treguese rezulton rreth 1170m² dhe brenda rrethimit aktual rreth 1170 m² .Sipërfaqja e shtëpisë rezulton 177 m² për katin përdhe, 177m² për katin e parë, 177m² për katin e podrumit, ndërsa papafingo rezulton rreth 57.5 m².

- **Infrastruktura.**

Në kohën e inspektimit, hyrja me makinë në pronë, realizohet nëpërmjet rrugës publike që kalon në lindje të pronës, që ka një pjerrësi si pasojë e terrenit me aks lindje-perëndim me dalje disa metra në lindje direkt në rrugën nacionale Vorë-Fushë-Krujë. Rrugët kryesore të zonës qenë të asfaltuara dhe paraqiteshin në gjëndje dhe kushte të mira mirëmbajtjeje, rruga hyrëse e asfaltuar në pjesën më të madhe, në disa vende me cakëll në gjëndje mesatare mirëmbajtjeje.

Nga një inspektim sipërfaqësor duket se prona objekt vlerësimi është e pajisur me të gjithë infrastrukturën e nevojshme për llojin e saj.

Kështu prona ka burim energjie elektrike të lidhur me rrjetin kryesor të shpërndarjes. Instalimet elektrike dhe hidraulike qenë cilësor të mirëmbajtur funksionalë. Godina ka sistem ngrohje kaldajë qëndror.

Furnizimi me ujë bëhet nga rrjeti kryesor i shpërndarjes dhe depozitave të montuara në katin e podrumit.

Kanalizimet e ujrave të zeza dhe të bardha janë të brendshme dhe derdheshin në kolektorin kryesor të zonës.

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

- **Informacione rreth ndotjes reale ose të mundshme.**

Prona nuk përshihet në Regjistrin Qëndror të Ndotjes sipas informacioneve tona. Duke u nisur nga vendodhja e pasurisë, nuk duhet të ketë ndonjë ndotje të terrenit. Gjithashtu nuk mendoj se përdorimi i shkuar dhe aktual i pronës, ta ketë ekspozuar atë ndaj rrezikut të ndotjes.

- **Përshkrimi mbi mundësinë e hyrjes dhe daljes në pronë.**

Prona ka akses ligjor të drejtpërdrejtë me rrugë (referuar hartës tregues të Regjistrimit). Aksesin nga rruga për në pronë realizohet nëpërmjet rrugës hyrëse e cila kufizon pronën në anën lindore. Hyrja në oborrin e pasurisë ishte e lirë pasi porta kryesore nuk ishte vendosur akoma, realizohej me anë të një sheshi të shtruar me beton. Më tej godina e banimit aksesohet nëpërmjet disa shkallëve ngjitëse betoni dhe oborrit nga ana lindore me anë të verandës së jashtme. Ngjitja në katet lart dhe papafingo realizohej me anë të kafazit të shkallëve të vendosura në anën perëndimore të godinës. Garazhi ose podrumi aksesohet nga ana veriore direkt nga oborri nëpërmjet një qepeni me hapje automatike.

- **Informacion rreth kufizimeve të mundshme në përdorimin e pjesëve individuale të pronës.**

Nga dokumentet ligjore të vëna në dispozicion, mendoj se pronat nuk ka kufizime në përdorimin e pjesëve individuale të saj, pasi aksesin në të realizohet prej rrugës hyrëse.

- **Informacion rreth përdorimit të vëndit përreth pronës.**

Zona përreth pronës objekt vlerësimi është një zonë ish-bujqësore e fshatit Prezë, e cila është zhvilluar gjatë 15 viteve të fundit, me ndërtesa industriale, si mobileri, pika karburanti, pika tregtimi & prodhimi materialesh ndërtimi, servise, bare te vegjel, etj. të cilat kryesisht janë të përqëndruara buzë rrugës nacionale, por edhe me shtëpi të reja një, dy dhe tre-katëshe. Zona përreth ka dhe mjaft toka bujqësore të punuara me kulturë bujqësore ose dhe me shumë sera prodhimi. Në këtë këndvështrim jam i mendimit se pronat është në përputhje të plotë me zonën përreth.

- **Informacion rreth mënyrave të mundshme të përdorimit të ndërtesës në të ardhmen.**

Pronat është shtëpi banimi 2-katëshe+papafingo+podrum me truall dhe mendoj se mund të ketë të njëjtin përdorim edhe në të ardhmen, në përputhje të plotë me statusin e saj ligjor për qëllime banimi.

- **Cështje specifike apo barra të pronës.**

Nga dokumentet ligjorë në dispozicion, prona objekt vlerësimi rezulton të ketë barrë hipotekore në favor të Fondit BESA për shumën 80 000 euro.

- **Infomacion nëse ka kontratë qeraje.**

Prona objekt vlerësimi në momentin e inspektimit ishte në përdorim nga pronari, pasi ishte në fazën përfundimtare të saj dhe nuk ishte e dhënë me qera.

- **Infomacion mbi statusin e lejeve të nevojshme**

Sipas dokumentacionit ligjor të vënë në dispozicion, shtëpia 2-katëshe+papafingo+podrum është ndërtuar me leje ndërtimi.

Kapitulli 3

Vlerësimi

- 1- Vlerësimi i pronës është llogaritur në monedhën vendase, pra në Lek
- 2- **Shpjegimet për parametrat e përdorur gjatë vlerësimit (në varësi të metodës së vlerësimit) si dhe informacionin e kërkuar për metodën e zgjedhur.**

Për llogaritjen e vlerës së pronës, e regjistruar si truall me shtëpi banimi 2-katëshe+podrum, është përdorur **Metoda e Krahasimit të Drejtpërdrejtë**.

Në dokumentet e pronësisë, është specifikuar nr i kateve të shtëpisë dhe sipërfaqja totale ndërtimore prej 531m2 dhe për këtë arsye, janë llogaritur në vlerësim.

Duke pasur parasysh natyrën e përgjithshme të tregut të pronave rezidenciale, dhe karakteristikat individuale të pronës, kam adoptuar një vlerë kapitali mesatare prej ALL 75, 329 lekë për njësi për sipërfaqen e regjistruar të ndërtesës prej 531 m2, ndërsa për truallin me sipërfaqe 1177m2, punimet e infrastrukturës, rrethimet kam adoptuar një vlerë kapitali mesatare prej ALL 8496 lekë për njësi.

- **Vlera e Tregut**

Përkufizimi i Vlerës së Tregut sipas Komitetit Ndërkombëtar të Standarteve të Vlerësimit të Paluajtëshme.

Është shuma e përafert e vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet 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.

Jam i mendimit se **Vlera e Tregut** e interesit ligjor absolut të pronës objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet dhe supozimet tona, **në datën 29 Mars 2022** është:

Pasuria 50/12 ALL 50.000.000 (Pesëdhjetë Milionë Lekë)

Trualli ALL 10.000.000 (Dhjetë Milionë Lekë)

Ndërtesa ALL 40.000.000 (Dyzet Milionë Lekë)

- **Vlera e Likuidimit Imediat**

Përkufizimi i Vlerës së Tregut sipas Komitetit Ndërkombëtar të Standarteve të Vlerësimit të Paluajtëshme.

Është një opinion për shumën kesh të arsyeshme, pa zbritur kostot e blerjes, që vlerësuesi konsideron, në datën e vlerësimit, se mund të mund të merret në të ardhmen, pas përfundimit të një shitjeje pa kushte të një prone, me supozimin se kjo shitje do të bëhet në date të ardhshme, të përcaktuar nga klienti, e cila nuk lejon një kohë të arsyeshme për një marketing të përshtatshëm në varësi të natyrës së pronës dhe gjendjes së tregut.

Në dhënien e opinionit tim lidhur me Vlerën e Likuidimit Imediat, kam marrë parasysh Vlerën e Tregut. Për këtë arsye është supozuar një periudhë kohore marketingu prej 90 ditësh, si të përshtatshme për prona të ngjashme pasi opinionimi im pasqyron tendencat e tregut gjatë kësaj periudhe kohore. Duke qenë se gjykimet e mia janë gjykime subjektive nuk mund të jem përgjegjës për ndryshime të mundshme të cilat mund të ndodhin si pasojë e lëvizjeve të parashikuara të tregut me ato aktuale.

Gjithashtu do të vlerësoja nga ana juaj nëse do të merrnit parasysh faktin se këto llogaritje nuk mbajnë parasysh ndryshimet politike, ekonomike dhe të tregut të pronave.

Mbi këto baza jam i mendimit se **Vlera e Likuidimit Imediat** e pronës së mësipërme, në **datën 29 Mars 2022** për një periudhë marketingu 90 ditore mujore, mund të jetë:

Pasuria 50/12 ALL 35.000.000 (Tridhjetë e Pesë Milionë Lekë)

Trualli ALL 8.000.000 (Tetë Milionë Lekë)

Ndërtesa ALL 27.000.000 (Njëzet e Shtatë Milionë Lekë)

Me respekt

Ark. Mirandi Dado

Nr. License Vp 0559/1



3- Informacion mbi referencat e përdorura, burimeve të informacionit, të bazave krahasuese.

Informacionet mbi vlerat e shitjeve të pronave të ngjashme rezidenciale janë mbledhur nga informacionet e marra në zonë dhe media elektronike (Merr e Jep.com,etj).

4- Analiza e Tregut. Vlerësim i tregtueshmërisë/likuiditetit të objektit.

Prona objekt vlerësimi ka një vendodhje rurale, në një zonë me përdorim miks, shumë pranë rrugës nacionale Vorë-Fushë Krujë, në zonën e Prezës ose fshatin Gjec-Kodër, në lindje të kalasë së Prezës dhe në perëndim të qendrës së kolaudimit SGS. Prona ka një pozicion optimal dhe me ekspozim të mirë me rrugë. Prona ndodhet pranë anës perëndimore të rrugës nacionale Vorë- Fushë-Krujë dhe lidhet me të nëpëmjet rrugës hyrëse në lindje, e cila ndikon pozitivisht në shitshmërinë e saj dhe vlerën e tregut.

Nga ana tjetër, shtëpia 2-katëshe+papafingo+ podrum ka një sipërfaqe të madhe të regjistruar gjurme ndërtimore prej 177m² , ashtu edhe të regjistruar totale ndërtimore për të gjithë katet prej 531m², ishte e plotësuar me rifinitura të brendshme të reja cilësore sipas standarteve bashkohore nga pronari dhe jo e mobiluar akoma meqenëse ishte në fazën përfundimtare, paraqitej në gjendje përgjithësisht të mirë mirëmbajtjeje. Në këtë kuptim mendoj se prona është pjesërisht e avantazhuar nga vendodhja në një zonë rurale me marketing mesatar, pozicioni, sipërfaqja ndërtimore, por më shumë nga gjëndja e rifiniturave të brendshme cilësore dhe punimet në sistemimin e truallit.

Vlerat e njërive rezidenciale në zonë të mbledhura nga media elektronike variojnë rreth ALL 30.000-ALL 85.000/ metër katror për njësi. Në përgjithësi jam i mendimit se prona objekt vlerësimi është në përputhje të plotë me zonën dhe ndërtesat rrotull saj pasi zona karakterizohet nga ndërtesa 1-2-3 katëshe.

5- Mundësia e Tregtim/Likuidimit. Vlerësim i ri-tregtueshmërisë/likuidimit të objektit.

Prona ka sipërfaqe gjurme të madhe të regjistruar ndërtimore prej 177 m², ashtu edhe totale 531m² dhe organizim optimal për përdorimin e saj si shtëpi banimi 2-katëshe+papafingo+podrum me truall, me orientim kryesor nga ana lindore e saj. Oborri i pronës paraqitej në gjëndje të fazës përfundimtare të sistemimit, i rrethuar, me mur betoni. Nga ana tjetër ajo përbën një ndërtim të vitit 2021, të plotësuar me rifinitura të brendshme të reja cilësore, që paraqiteshin në përgjithësi në kushte të mira mirëmbajtjeje dhe aktualisht jo të mobiluar , ka akses ligjor me rrugë , faktorë këta që ndikojnë pozitivisht në likuiditetin e saj. Jam i mendimit se prona mund të jetë interesante për tregun rezidencial të pronave, duke pasur parasysh faktorët e lartpërmendur. Në këtë kuadër mendoj se prona mund të gjejë një treg të gatshëm, përkundrejt vlerës së raportuar por theksoj se prona ofron nivel të kënaqshëm sigurie si kolateral dhe një likuiditet mesatarisht optimal.

6- Justifikimi /dokumentimi i parametrave input të përdorur.

Metoda e zgjedhur për këtë pronë është ajo e krahasimit të drejtëpërdrejtë pasi mendoj që është metoda më e përafërt dhe më e saktë për të arritur në një vlerë tregu reale të pronës.

Për prona të ngjashme rezidenciale kryesisht përdoret metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë. Vlera e tregut është llogaritur duke pasur parasysh vlerat e pronave të ngjashme rezidenciale të mbledhura nga informacionet e marra në zonë dhe media elektronike (Merr e Jep.com,etj). Bashkangjitur në fund të këtij raporti provat e gjetura në treg.

7- Cdo informacion tjetër i kërkuar nga Vlerësuesi i brendshëm i Bankës.

Nuk kam informacion shtesë të kërkuar nga vlerësuesi i brendshëm i Bankës.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

ÇERTIFIKATË REGJISTRIMI PRONËSIE

PRONARI/BASHKËPRONARËT		
Emri (Emër, Atësi dhe Mbiemër)	Nr. Personal Id	Pjesa(-/-)
Xhafer Sinan Fiora	G61015023M	1/1

Numri i Pasurisë	50/12		
Kodi Unik	3049005104		
Zona Kadastrale	3049		
Lloji i Pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m2)	Totali: 1180	Truall: 1180	Ndërtesë: 177
Vlera Aktuale e Pasurisë	1		
Adresa e Pasurisë	TIRANE , PREZE, Rr.: -		

DREJTORI
Reinard Metaj



Vulosur elektronikisht nga Drejtoria
Vendore Kamez-Vorë
Date: 2021/08/24 14:39:13 +02'00'
G61015023M2021082414390325L101

Reinard
Metaj

Digitally signed by:
Reinard Metaj
Date: 2021.08.25
11:21:47 +02'00'

Data e lëshimit 24/08/2021



Shënim : Ky dokument është gjeneruar dhe vulosur me anë
të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastres)



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

KARTELA E PASURISË SË PALUAJTSHME

Kodi Unik 3049005104
(Nga 3049005095 , Në ____)

A - TË DHËNAT E PASURISË

Zona Kadastrale Nr. 3049 , Lloji i Pasurisë: TRUALL , Nr. i Pasurisë: 50/12 , Sipërfaqja Totale 1180 m2, (Nga të Cilat Truall 1180 m2; Ndërtesë 177 m2)

Indeksi i Hartës Kadastrale K-34-88-(182-D) , Numri i Pemëve: 0 ,
Adresa e Pasurisë: Bashkia PREZE , Rruga - , Ndërtesa Nr. __ , SH/K __ , Apartamenti Nr. __
Vlera e Pasurisë:
Fillestare 1 Leke (Akti Nr. 2781/5 , Dt. 04/03/2021), Rivlerësim __ (Akti Nr. __ , Dt. ____)

B – TË DHËNAT E TITULLIT TË PRONËSISË

Pronari: Xhafer Sinan Fiora , Nr. Identifikimi/NIPT G61015023M , Pjesa Takuese 1/1, Lloji i Pronësisë: I

Adresa e Pronarit: Bashkia Vorë , Rruga Gjeç-Kodër , Ndërtesa Nr. 0 , SH/K __ , Apartamenti Nr. 053

Akti i Fitimit të Pronësisë: Emërtimi: Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja (Certifikatë përdorimi + dokumentacion i ndërtimit) , Nr. 2781/5 , Datë: 04/03/2021

Regjistruar: Nr. 803 , Datë: 24/08/2021

**Pjesëmarrës në Bashkëpronësi të Detyrueshme për Pasurinë Nr. ____ , me Kod Unik ____*

B/1 – TË DHËNAT E REGJISTRIMIT PARAPRAK

Akti Paraprak i Fitimit të Pronësisë: Emërtimi: __ , Nr. __ , Datë: __

Përshkrimi i Objektit të Aktit: __

Regjistruar: Nr. __ , Datë: __



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

KARTELA E PASURISË SË PALUAJTSHME

C-TË DREJTAT REALE

Nr. Regjistrimi	Dt. Regjistrimi	Lloji i të Drejtës	Të Dhënat e Aktit			Afati i Vlefshmërisë	Përfitues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. Identifikimi/ NIPT

D - KUFIZIMET E PRONËSISË

Nr. Regjistrimi	Dt. Regjistrimi	Lloji i Kufizimit	Të Dhënat e Aktit			Afati i Kufizimit	Përfitues/Kërkues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. Identifikimi/ NIPT
00000728	10/11/2020		BLOKOHET NE FAVOR TE "FONDI BESA" SH.A PER SHUMEN=60.00 0 EURO. K.H, 2898/1227, DT 09.11.2020, NOT M. ZEFI.			0		
796	04/08/2021	Hipotekë ligjore së kredisë së dhënë nga institucion et bankare	Kontratë për vendosje e hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës, sipas vlerave të kredisë	2364 rep 1039/ 2 kol	02/08/2021	10 vite	FONDI BESA	K81911023C

E - INFORMACIONE TË TJERA PËR PRONËN

Lloji i Informacionit: Posedim , Emërtimi i Aktit: Informacion mbi posedimin e pronës , Nr. 2781/5 ,
Datë: 04/03/2020

Regjistruar: Nr. 803 , Datë: 24/08/2021

Përshkrimi: "OBJEKT BANIMI 2 KAT+ PODRUM", SIP.PERGJITHSHME E TRUALLIT 1180 M2,
SIP. TRUALLI PER ZHVILLIM 1180 M2, SIP.TRUALLI E ZENE NGA STRUKTURA (KATI
PERDHE) 177 M2, SIP. PERGJITHSHME E NDERTIMIT 531 M2
LEJE NDERTIMI

DREJTORI
Reinard Metaj

Digitally signed by
Gentian Hitaj
Date: 2021.08.24
02:37:09 +0200

Digitally signed by
Reinard Metaj
Date: 2021.08.24
11:21:15 +0200

Data e lëshimit 24/08/2021



Vulosur elektronikisht nga Drejtoria
Vendore Kamëz-Vorë
Date:2021/08/24 14:36:15 +0200
G61015023M2021092414360823ASH

Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vulosur me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

FRAGMENT I HARTËS KADASTRALE

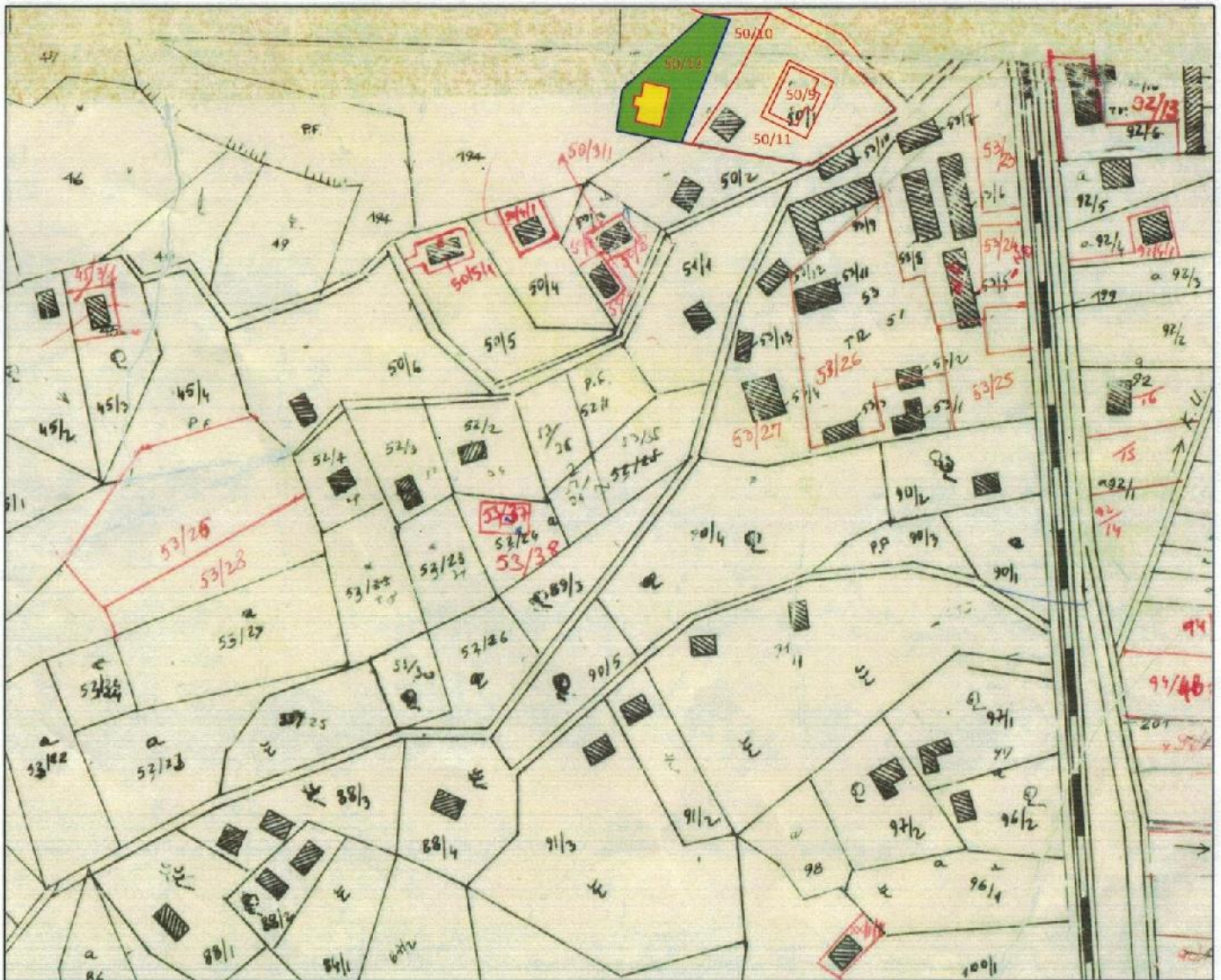
ZONA KADASTRALE: 3049

KODI UNIK: 3049005104

NUMRI PASURISË : 50/12

INDEX I HARTËS: K-34-88-(182-D)

KORNIZA REFERUESE GJEODEZIKE SHQIPTARE



SH 1:2500

DREJTORI
REINARD METAJ

Data e ilesimit / /2021

SHPJEGUES

□ PARCELA
■ NDERTESA



Vulosur elektronikisht nga Drejtoria
Vendore Kamëz-Vorë
Date:2021/08/25 11:22:57 +02'00'
G61015023M2021082511224972014

Reinard
Metaj

Digitally signed by
Reinard Metaj
Date: 2021.08.25
11:22:57 +0200

Shënim : Ky dokument është gjeneruar dhe vulosur me anë
të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Drejtoria
Vendore Kamëz-Vorë)



Fig 1. Pamje e Përgjithshme e Zonës prej Rrugës Nacionale Vorë-Fushëkrujë (Veri) dhe Rrugës Hyrëse të Fshatit Gjec -Kodër ku ndodhet Prona (Lindje).



Fig 2. Pamje e Përgjithshme e Zonës nga Rruga Hyrëse dhe Vendodhjes së Pronës nga Juglindja.



Fig 3. Pamje e Përgjithshme e Zonës dhe Vendodhjes së Pronës nga Rruga Hyrëse (Lindje).



Fig 4. Pamje e Përgjithshme e Zonës dhe Pronës nga Rugët e Brendshme Hyrëse të Zonës (Veri).



Fig 5. Pamje e Përgjithshme e Hyrjes Verilindore të Pronës nga Rruga e Brendshme dhe Oborrit Lindor me Beton/Gjelbërim (Lindje).



Fig 6. Pamje e Përgjithshme e Oborrit Lindor të Pronës dhe Godinës 2-katëshe (Lindje).



Fig 7. Pamje e Përgjithshme e Pronës,Rrethimit me Mur Betoni dhe Godinës së Banimit nga Peëndimi.



Fig 8.Pamje e Oborrit Lindor,Shtimit me Beton dhe Pjesës së Gjellbërimit.



Fig 9.Pamje e Oborrit Lindor,Shtimit me Beton dhe Pjesës së Gjellbërimit.



Fig 10. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Podrumit.



Fig 11. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Podrumit.



Fig 12. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Podrumit / Dhomës Teknike.



Fig 13. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Katit Përdhe / Holli i Ndenjes dhe Gatimit.



Fig 14. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Katit Përdhe / Holli i Ndenjes dhe Gatimit.



Fig 15. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Katit Përdhe / Dhomat e Gjumit.



Fig 16. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Katit Përdhe / Dhomat e Gjimit.



Fig 17. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Katit Përdhe / Tuelalet dhe Veranda e Jashtme.



Fig 18. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Shkallëve për në Katin e Parë.



Fig 19. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Kafazit të Shkallëve dhe Derës Kryesore të Apartamentit nr.1 në Katin e Parë .



Fig 20. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Apartamentit nr.1 në Katin e Parë / Holli i Ndenjes .



Fig 21. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Apartamentit nr.1 në Katin e Parë / Tuelaeti dhe Dhoma e Gjimit nr.2.



Fig 22.Pamje e Ballkonit të Apartamentit nr.1



Fig 23. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Apartamentit nr.2 në Katin e Parë / Korridori dhe Dhoma e Ndenjes.

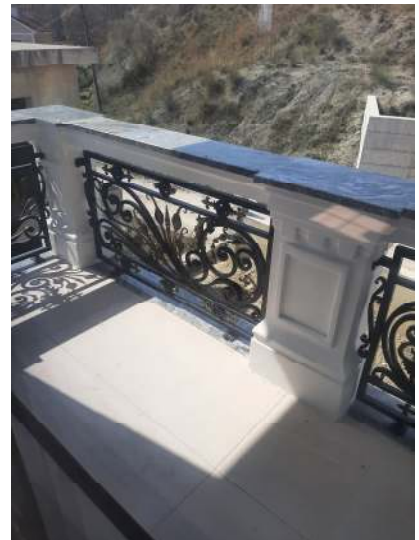


Fig 24. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Apartamentit nr.2 në Katin e Parë / Dhoma e Ndenjes & Dhoma e Gjumit + Ballkon.



Fig 25. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Apartamentit nr.2 në Katin e Parë / Dhoma e Gjimit nr.2 dhe Ballkoni.

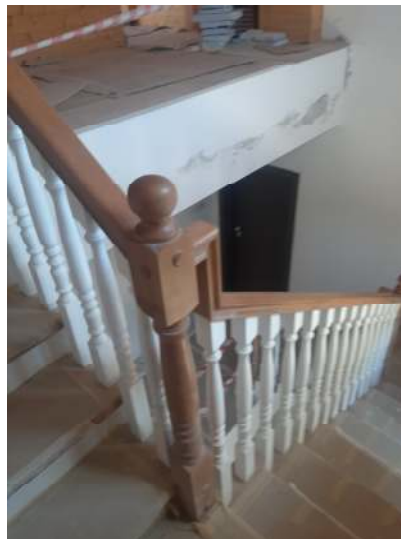


Fig 26. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Shkallëve të Brendshme për në Papafingo.



Fig 27. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Papafingos.



Fig 28. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Papafingos.

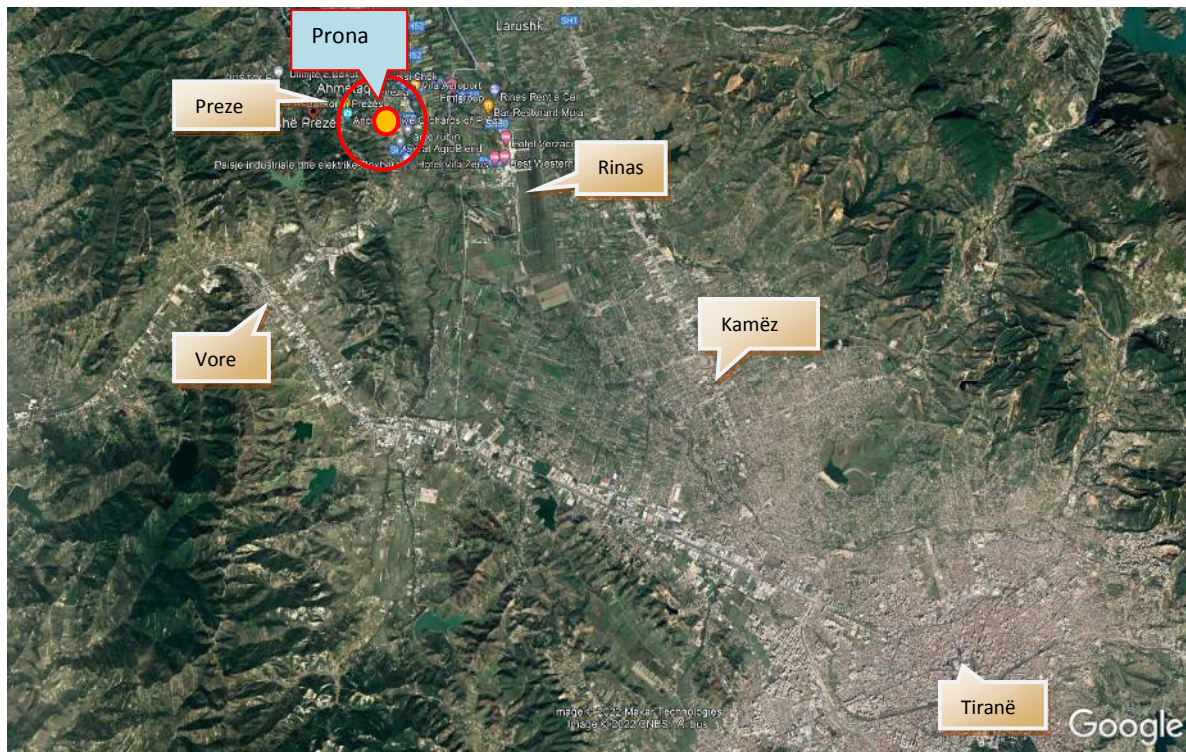


Fig 29. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Papafingos.

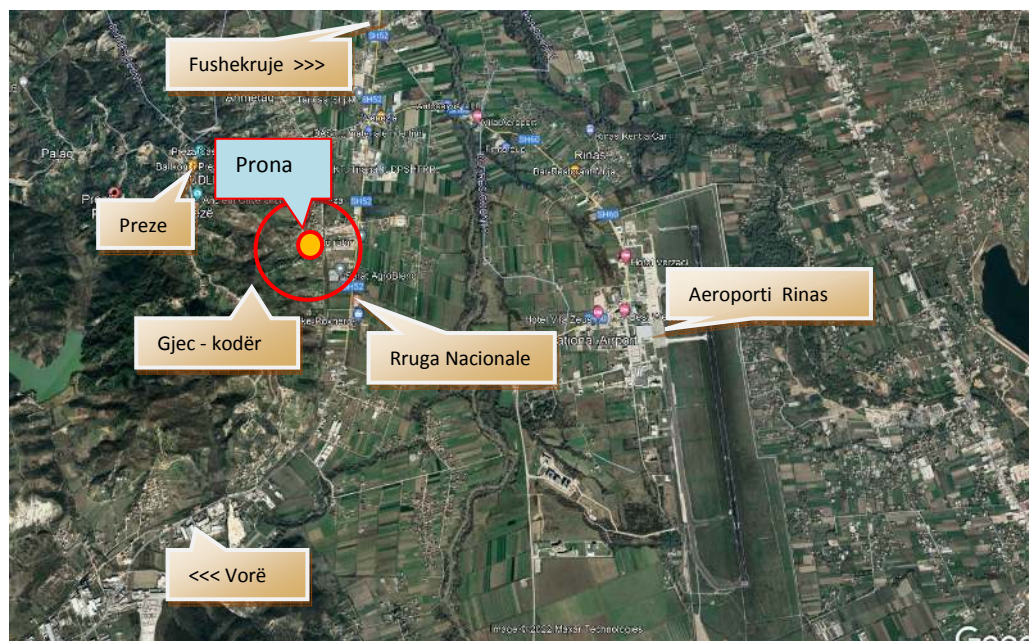


Fig 30. Pamje e Ambienteve të Brendshme të Papafingos (Veranda dhe Tualeti) .

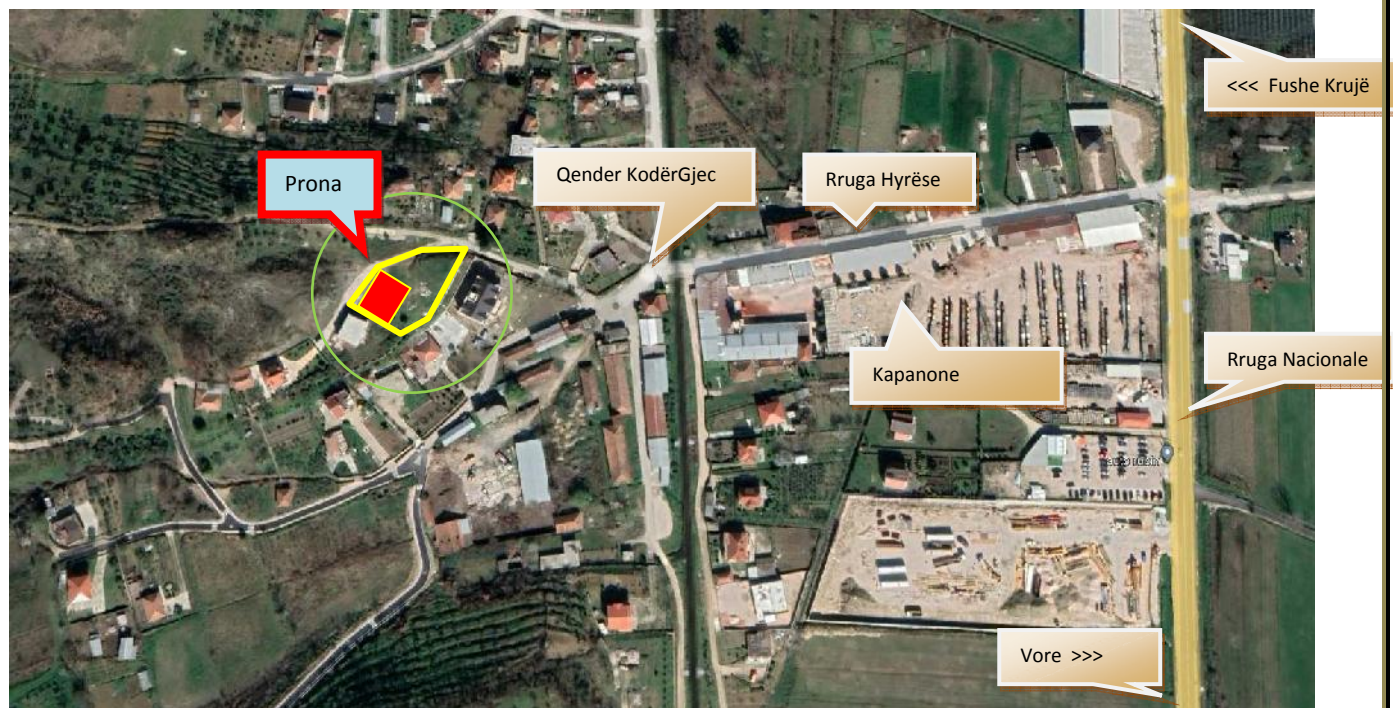
Makrolokazimi dhe Vendodhja e Pronës



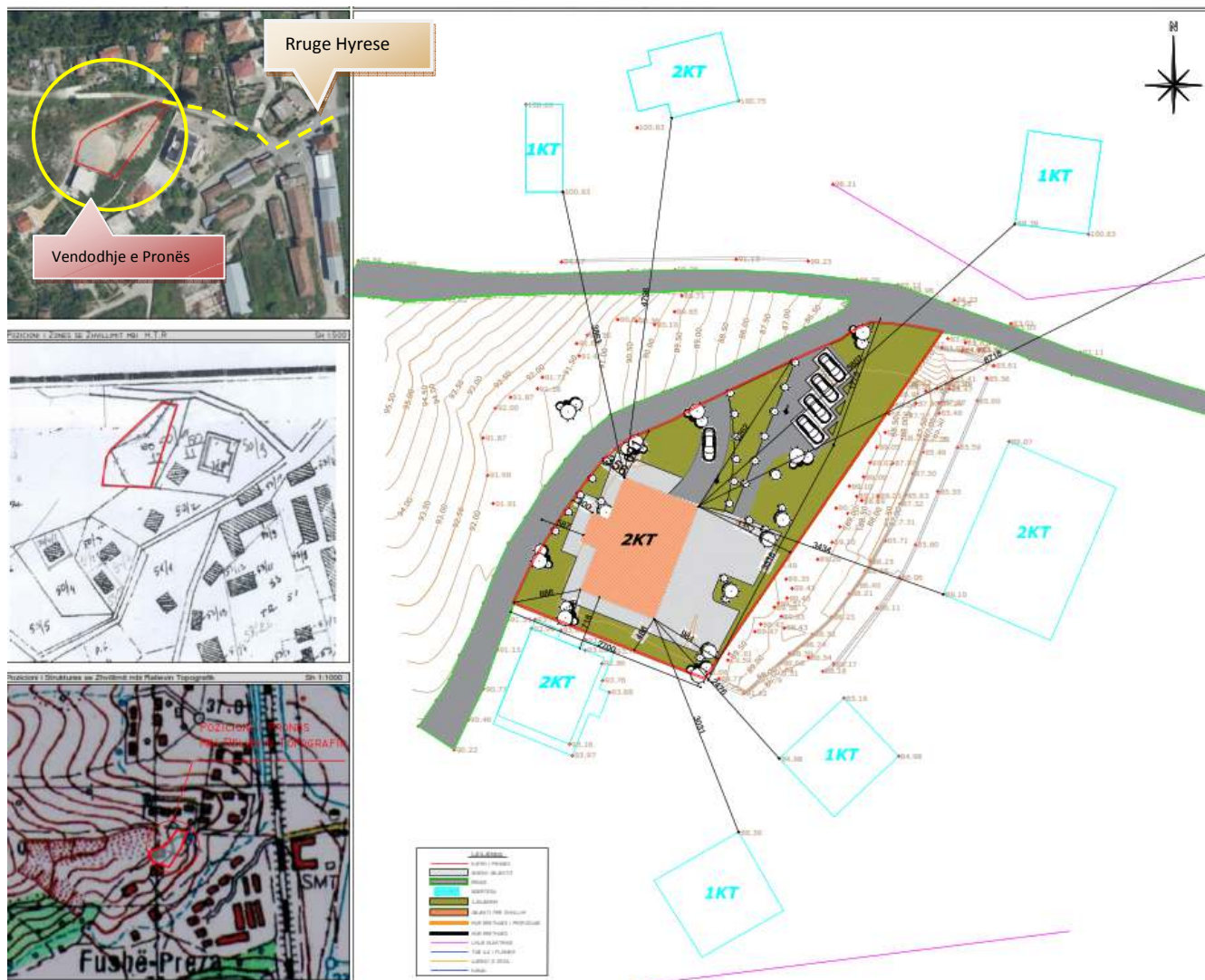
Mikrolokazimi dhe Vendodhja e Pronës



Mikrolokalizimi dhe Harta e Vendndodhjes

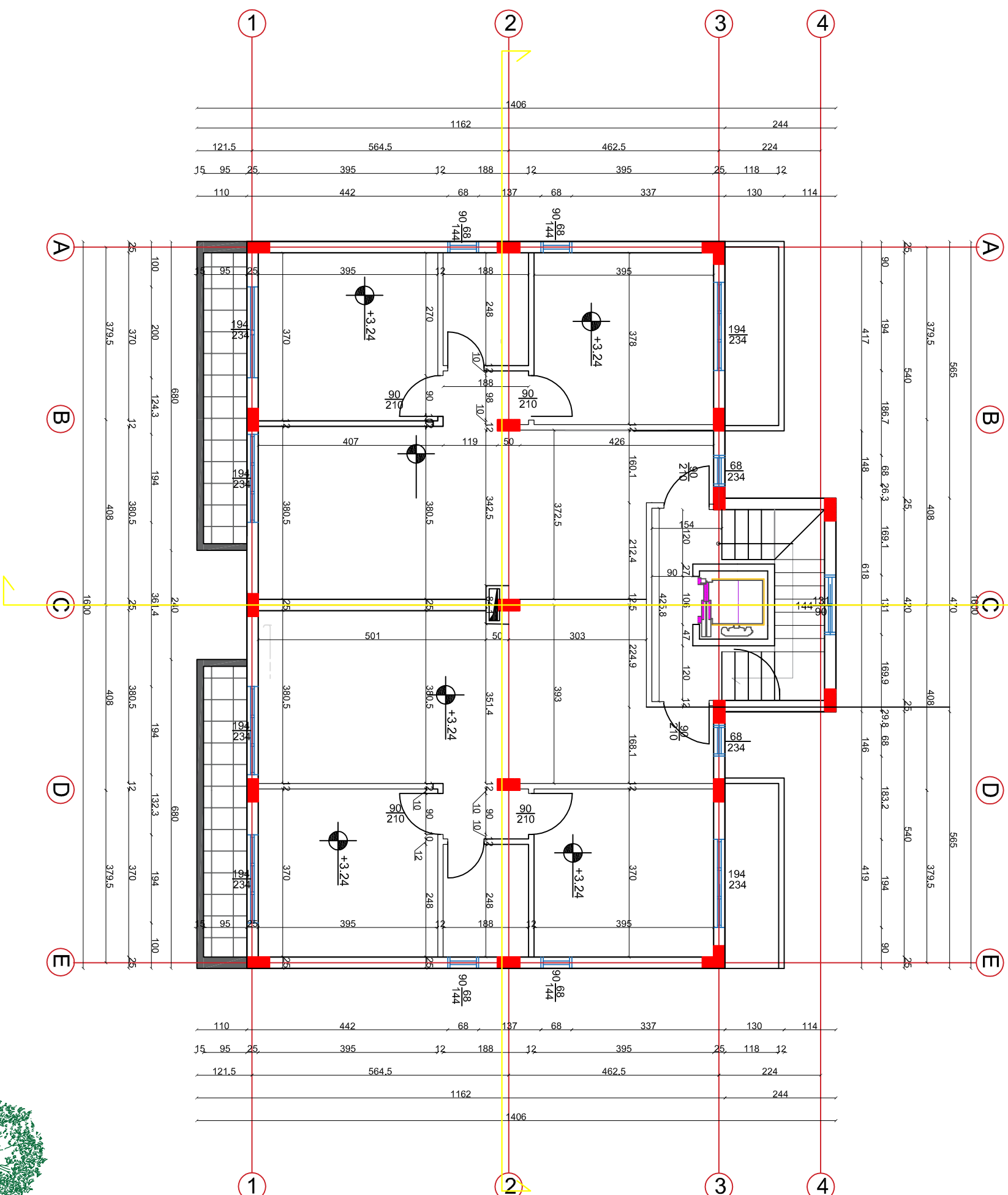


Mikrolokalizimi dhe Planvendosje e Pronës



PLANI I KATIT PARE

TEKNIK SH 1:100



OBJEKTI:
PRONARI:

OBJEKT BANIMI 2K + GARAZH DHE MUR RRETHUES
XHAFER FLORA

29 MARS
2022



PLANI I VENDOSJES SE STRUKTURES NE PRONEN E Z.XHAFER FIORA
OBJEKT BANIMI 2K + GARAZHD
DHE MUR RRETHUES
Hmax = 8.00 m

- PRONAR TRUALLI: Z.XHAFER FIORA
- ZONA KADASTRALE: 3049,V5, FQ 104
- SIPERFAQJA PRONES: 1180.00 M2
- NR. PASURISE: 50 / I2
- ADRESA: PREZE / VORE

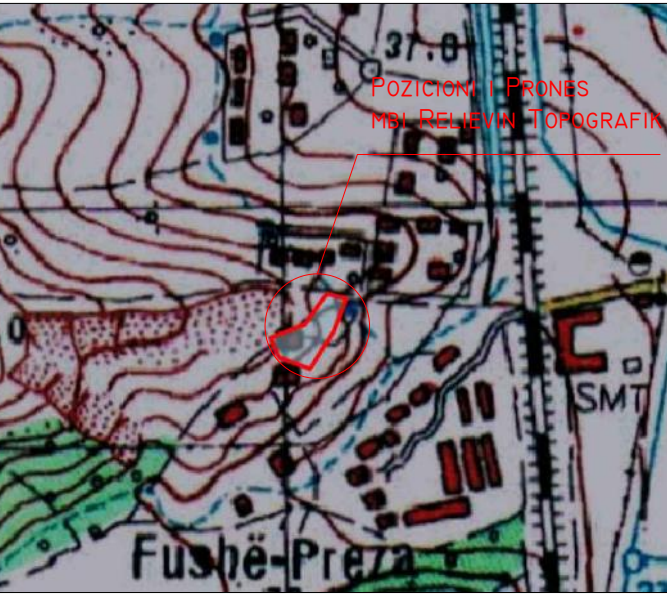
Pozicioni i Zonës së Zhvillimit mbi Ortofoto (G.I.S) Sh 1:500



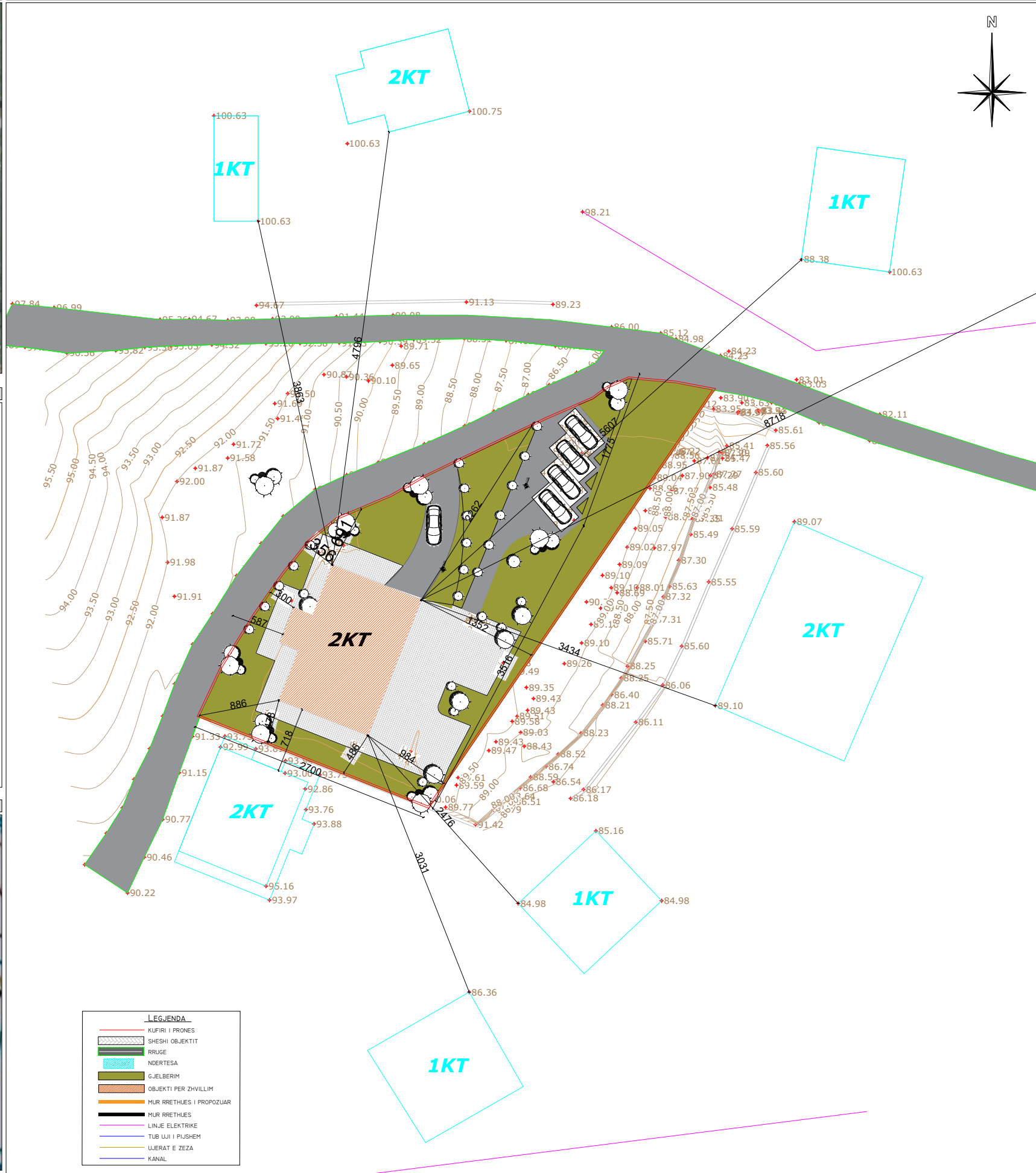
Pozicioni i Zonës së Zhvillimit mbi H.T.R Sh 1:500



Pozicioni i Strukturës së Zhvillimit mbi Relievin Topografik Sh 1:1000



PLANI RILEVIMI TE PRONES ME NR. PAS. 50 / I2 SH 1:150



MIRATOHET

Nr. vendimi _____ Dt. ____ / ____ / 2020

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

SIPERFAQJA E PERGJITHSHE E TRUALLIT	1180 M2
SIPERFAQJA E TRUALLIT QE PERDORET PER ZHVILLIM	1180 M2
SIPERFAQJA E TRUALLIT E ZENE NGA STRUKTURA (KATI PERDHE)	177 M2
SIPERFAQJA E PERGJITHSHE E NDERTIMIT	531 M2
LARTESIA MAKSIMALE E STRUKTURES NGA NIVELI I KUOTES ±0.00 ESHTE	8.00 M
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TRUALLIT PER NDERTIM:	15 %
INTENSITETI I NDERTIMIT MBI TRUALL PER ZONEN E ZHVILLIMIT:	0.30
VELLIMI I STRUKTURES SE PROPOZUAR:	1,281 M3
NUMRI I KATEVE MBI TOKEN NATYRALE:	2 KAT
NUMRI I KATEVE NEN TOKEN NATYRALE:	1 KAT
SIPERFAQJA E PODRUMIT	177 M2
SIPERFAQJA E KATIT TE PERDHE	177 M2
SIPERFAQJA E KATIT TE PARE	177 M2
PRONAR TRUALLI:	XHAFER FIORA
ZONA KADASTRALE:	3049, VOL 5, FAQE 104
NR. PASURISE:	50 / I2
ADRESA:	PREZE / VORE

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONES

VERI-PERENDIM	3.56 M DHE 6.91 M
JUG-LINDJE	13.52 M
JUG	9.84 M DHE 4.86 M
JUG-PERENDIM	8.86 M DHE 4.78 M

DISTANCAT NGA TRUPI I RRUGES

VERI - LINDJE	-----
JUG - LINDJE	-----
PERENDIM	5.87 M
VERI	-----

DISTANCAT NGA OBJEKTET EKZISTUESE

VERI	38.63 M DHE 47.96 M
LINDJE	56.07 M DHE 87.18 M
JUG LINDJE	34.34 M
JUG	27.76 M DHE 30.31 M DHE 7.18 M
PERENDIM	-----

GRUPI I PROJEKTIMIT

INFINITE R S	LIC.N.6613/2
ING. GENTJAN KARAJ	LIC.K.1843/1
ARK. RIGENA MARASHI	LIC.A.1717
ARK. ARMELA TAGANI	

REPUBLIKA E SHQIPERISE
QARKU TIRANE
BASHKIA VORE

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT DHE KONTROLLIT
TE ZHVILLIMIT TE TERRITORIT

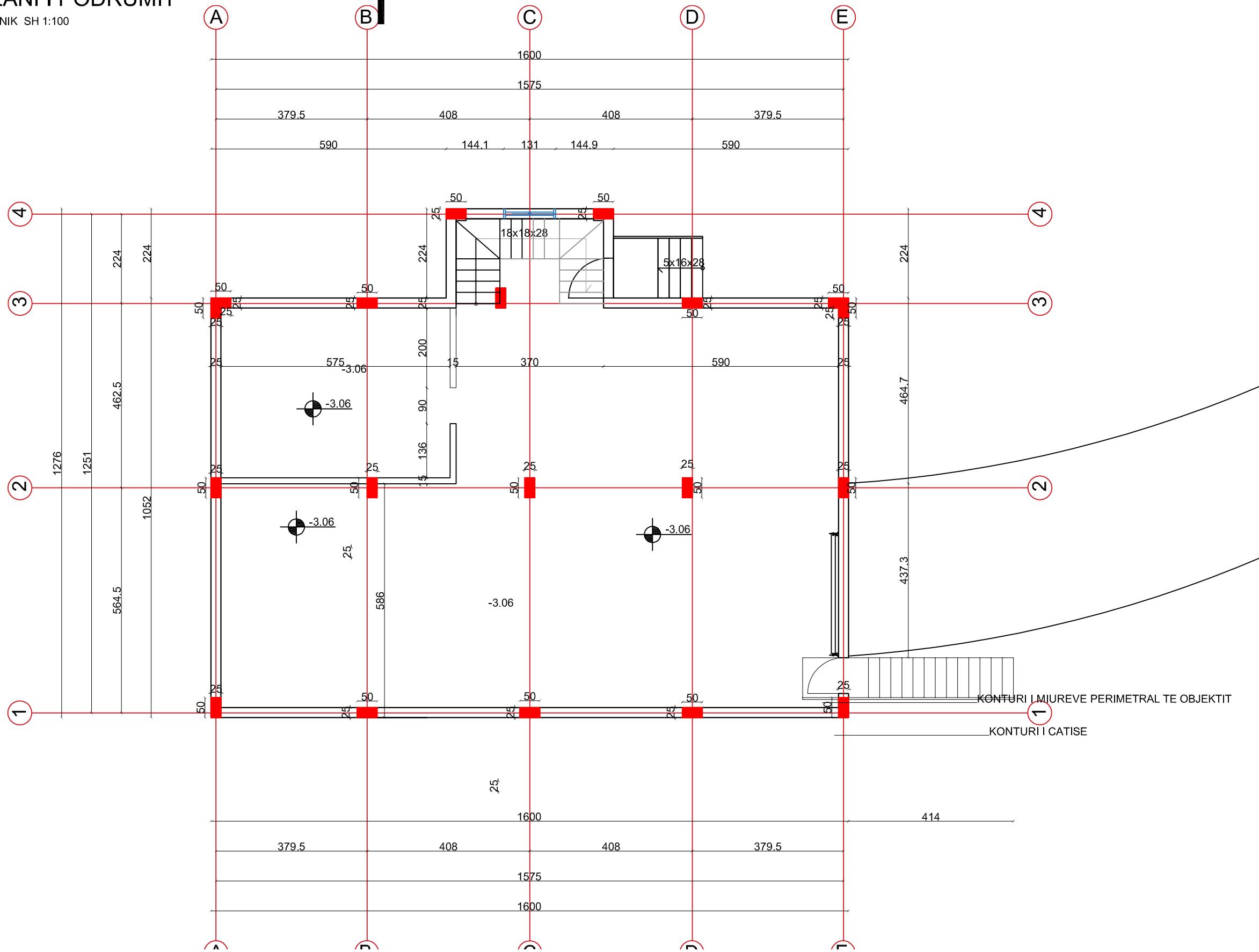
PLANI RILEVIMIT TE PRONES

- PRONAR TRUALLI: Z.XHAFER FIORA
- ZONA KADASTRALE: 3049,V5, FQ 104
- SIPERFAQJA PRONES: 1180.00 M2
- NR. PASURISE: 50 / I2
- ADRESA: PREZE / VORE

DREJTORI I D.P.K.ZH.T.	
SPECIALIST I D.P.K.ZH.T.	
SPECIALIST I D.P.K.ZH.T.	
SPECIALIST I D.P.K.ZH.T.	

EMËRTIMI I FLETËS: PLANI I PODRUMIT

TEKNIK SH 1:100

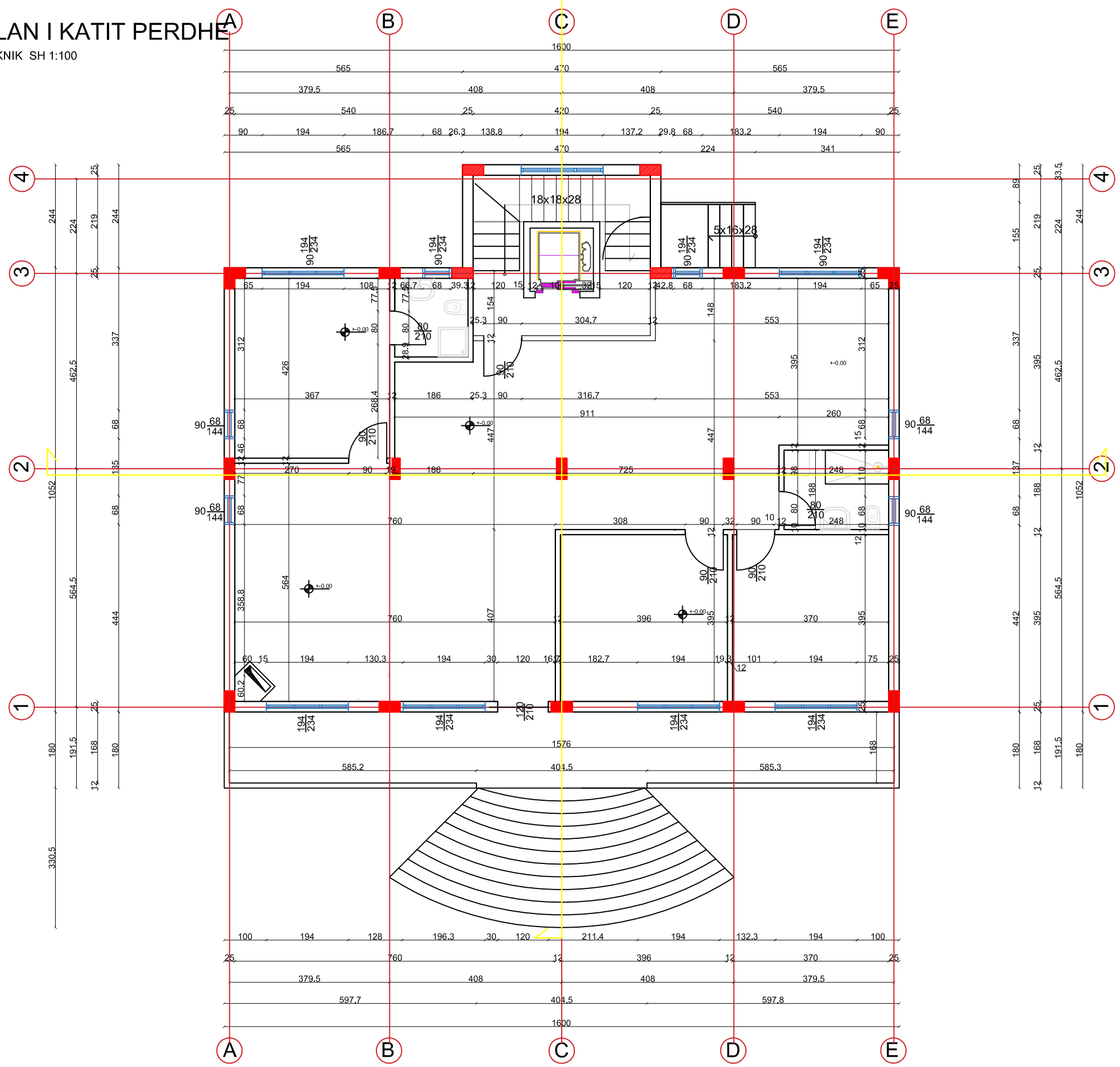


OBJEKTI: OBJEKT BANIMI 2K + GARAZH DHE MUR RRETHUES
PRONARI: XHAFER FIORA



29 MARS
2022

PLAN I KATIT PERDHE
TEKNIK SH 1:100

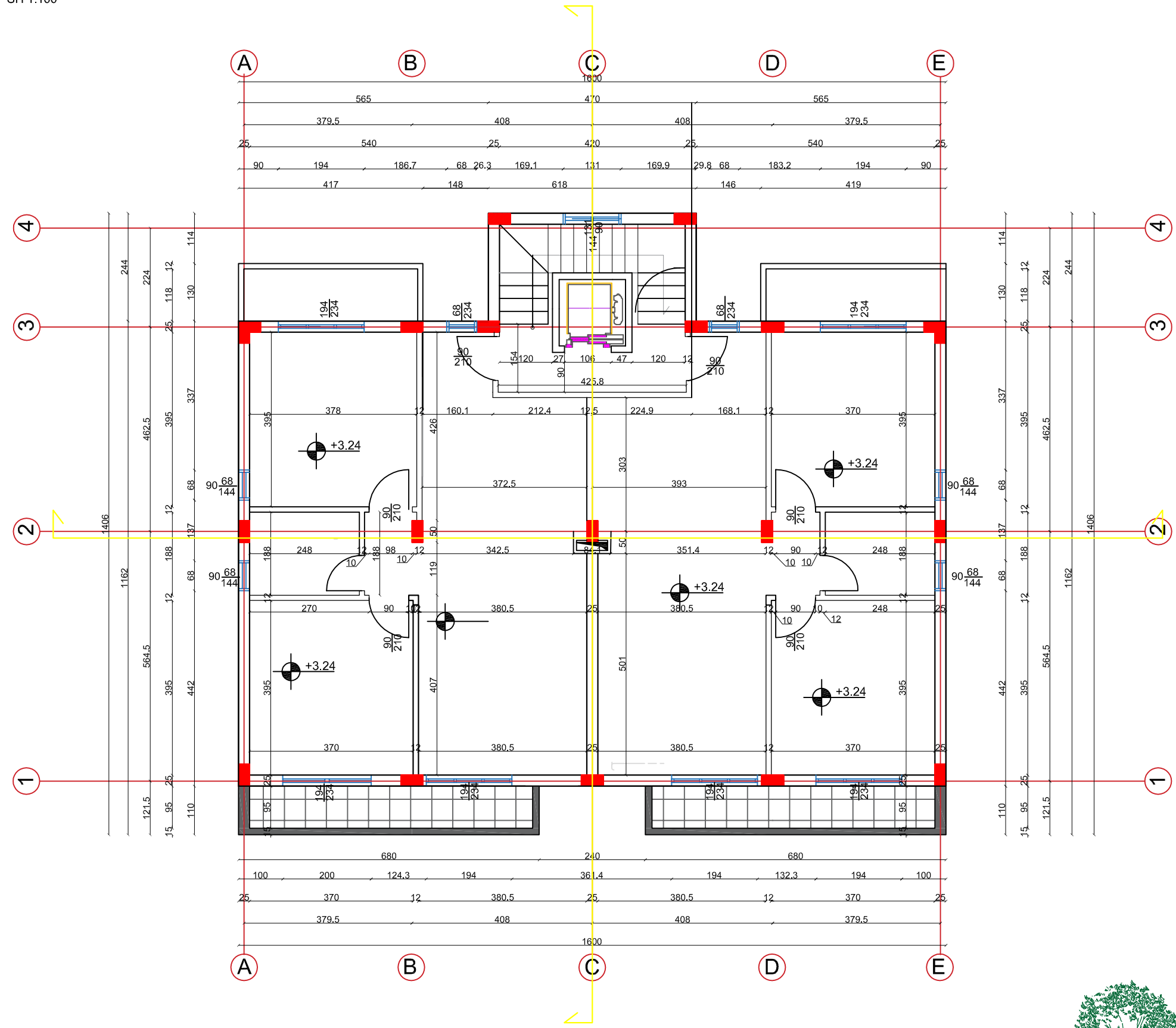


OBJEKTI: OBJEKT BANIMI 2K + GARAZH DHE MUR RRETHUES
PRONARI: XHAFER FIORA

29 MARS
2022

PLANI I KATIT PARE

TEKNIK SH 1:100



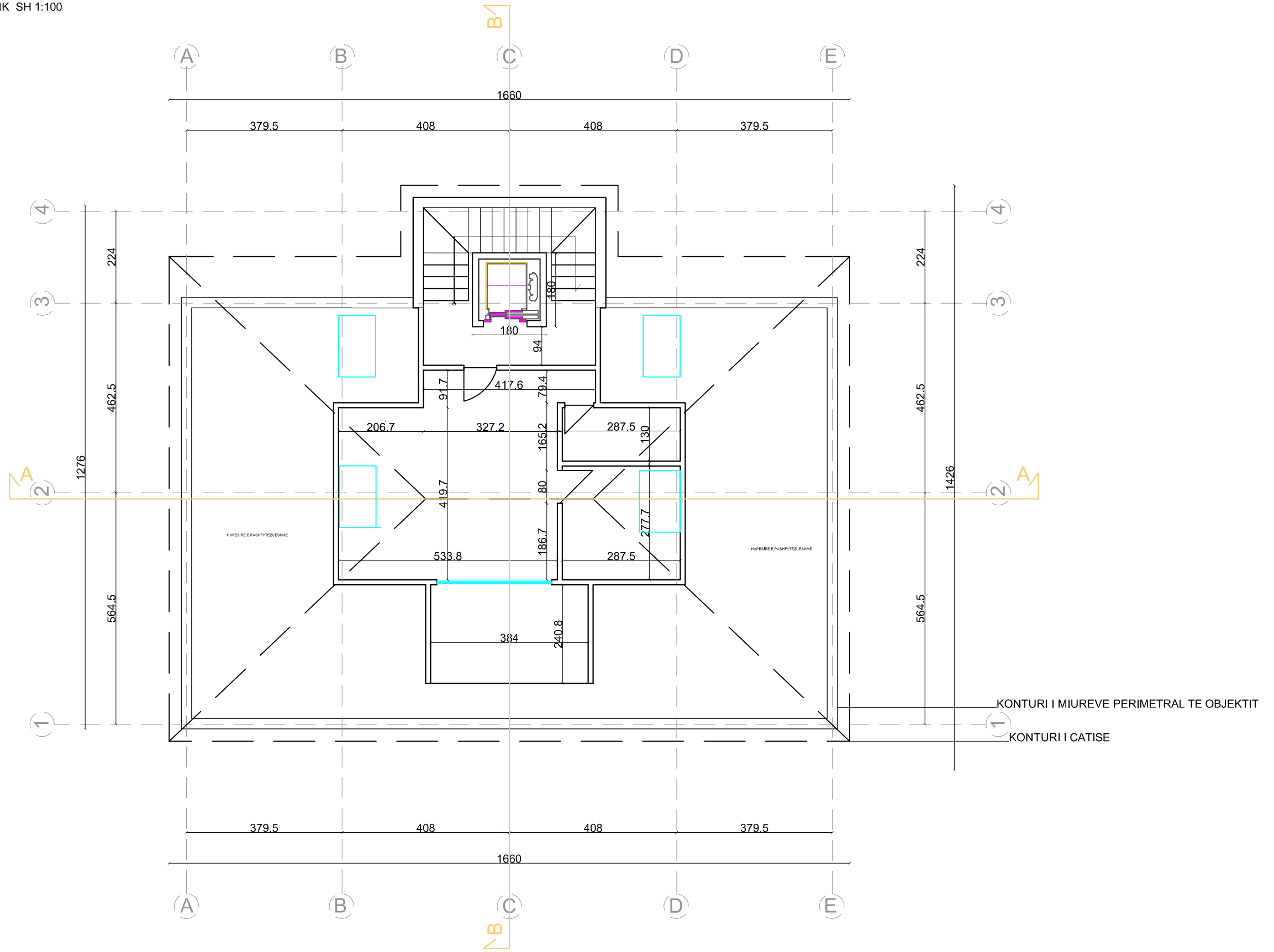
OBJEKTI: OBJEKT BANIMI 2K + GARAZH DHE MUR RRETHUES
PRONARI: XHAFER FIORA



29 MARS
2022

PLAN I PAPAFIGOS

TEKNIK SH 1:100



OBJEKTI: OBJEKT BANIMI 2K + GARAZH DHE MUR RRETHUES
PRONARI: XHAFER FIORA



29 MARS
2022

Kapitulli 5

Shënime/Supozime

1. Faktorë të cilët nuk janë marrë parasysh në vlerësim apo që nuk janë ndërmarrë gjatë vlerësimit.
2. Kursi i këmbimit të përdorur në vlerësim 1€=122,17 ALL
 - Për vlerësimin e pasurisë janë marrë parasysh kushtet e pronës objekt vlerësimi, duke supozuar përdorimin e pakufizuar të saj.
 - Vlera e Tregut e cila është deklaruar në këtë Raport është çmimi i vlerësuar i kontratës së shitjes dhe kësaj vlere nuk i janë zbritur kostot e shitjes.
 - Në këtë vlerësim nuk është marrë parasysh Tvsh dhe as tatimi nga të ardhurat e shitjes së pasurisë.
 - Përgatitja e këtij Raporti, është realizuar në bazë të inspektimit sipërfaqësor të pronës së mësipërme. Theksoj se nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, pasi kjo gjë është jashtë temës së instruksioneve.
 - Për pasojë, nuk janë inspektuar pjesët e mbuluara ose pjesët e paarritshme të pronës dhe si rrjedhojë nuk mund të raportoj mbi difekte strukturore të pronës, ose mbi përdorimin e materialeve të dëmshme & teknikave të papërshtatshme.
 - Nuk jam në gjendje për të përcaktuar nëse janë përdorur materiale të dëmshme në ndërtimin e kësaj prone. Si rrjedhojë nuk mund të raportoj mbi mungesën e rrezikshmërisë së kësaj prone.
 - Inspektimi i pronës është realizuar vetëm nga niveli përdhes i saj.
 - Vlerësimi është konfidencial dhe vetëm për përdorimin dhe përfitimin e FIBANK për qëllim përdorimin si garanci për sigurimin e kredisë. Ai mund të përdoret nga këshilltarë të tjerë profesionistë për t'i ndihmuar në lidhje me sa më sipër, por jo nga persona të tjerë.
 - Raporti, si i tërë, pjesë apo referencë, nuk mund të përfshihet në asnjë dokument të shkruar, qarkore apo deklaratë dhe as nuk mund të publikohet pa miratimin tim me shkrim për formën dhe kontekstin ku mund të përdoret.

Informacione mbi vlerat e shitjeve të pronave të ngjashme rezidenciale

Raport Vlerësimi për Klientin : Subjekti'Alxhef'shpk dhe z.Xhafer Fiora

Vlerësim Pasurie të Paluajtëshme /Lloji i Pasurisë /Shtëpi 2-kt+podrum me Truall
Për Llogari të FIBANK



NJOFTIMET DYQANET SHIKIMI + KRJIJONI NJOFTIM

Njoftimet • Tiranë • Vendbanime • Shtëpi • Shtëpi në gjithë Shqipërinë

Publikuar: Dhj 20 2021 07:34



Shitet Shtëpi Private

125 000 EUR

Numri i dhomave: 8 Sipërfaqe: 220 m² Kati (Numri i kateve): 2 kat Ngrohje: Elektricitet
Lloji i njoftimit: Shitet Njoftim nga Person fizik Komuna: Tiranë

Te gjitha njoftimet

2

Ruani Njoftimin



Shtëpi Private

Offline
në MerrJep që nga 2022

0674015953

SHKRUANI NJË MESAZH



PROMOVO NJOFTIMIN



NDRYSHONI + RIPËRTËRINI



FSHIJ

Adresa:

Raiffeisen Bank, Rruga I Utqi Gurakuqi,
Njesia Bashkiake Nr. 2, Tirana, Tiranë,
Tirana Municipality, Tirana County, Central
Albania, 1001-1020, Albania



NJOFTIMET DYQANET SHIKIMI + KRJIJONI NJOFTIM

Njoftimet • Tiranë • Vendbanime • Shtëpi • Shtëpi në gjithë Shqipërinë

Publikuar: Mar 11 2021 08:14

Shtëpi Private

60 000 EUR 89 000 EUR

Numri i dhomave: 4 Sipërfaqe: 100 m² Kati (Numri i kateve): 1 kat Ngrohje: Tjetër
Lloji i njoftimit: Shitet Njoftim nga Person fizik Komuna: Tiranë

Shitet Shtëpi Private 100 metër katror (nëorim i ri).
Shtëpia ka 1000 metër katror tokë.
Ndodhet në Gjeç Kodër-Preze
18 Km larg nga Tirana.

X Raportoni abuzimin nëse ky njoftim prish [Rregullat e Njoftimeve](#) ose [Shkëmbim i sigurtë](#)

Njoftimet e vizituara



Chitani Private



Chitani Private

Te gjitha njoftimet

1

Ruani Njoftimin



Shtëpi Private

Offline
në MerrJep që nga 2022

+355674015953

SHKRUANI NJË MESAZH



PROMOVO NJOFTIMIN



NDRYSHONI + RIPËRTËRINI



FSHIJ

Adresa:

Raiffeisen Bank, Rruga I Utqi Gurakuqi,
Njesia Bashkiake Nr. 2, Tirana, Tiranë,
Tirana Municipality, Tirana County, Centra
Albania, 1001-1020, Albania



Shtëpi 2-kt+papafingo+podrum me truall- Prezë,Tiranë-Nr Pasurisë : 50/12

Klienti : Subjekti'Alxhef'shpk & z.Xhafer Fiora Raporti përgatitur nga : Ark.Mirandi Dado Lic. Vp 0559/1

Faqja 17

Informacione mbi vlerat e shitjeve të pronave të ngjashme rezidenciale


Raport Vlerësimi për Klientin : Subjekti'Alxhef'shpk dhe z.Xhafer Fjora

Vlerësim Pasurie të Paluajtëshme /Lloji i Pasurisë /Shtëpi 2-kt+podrum me Truall
Për Llogari të FIBANK

MerrJep.ai NJOFTIMET DYQANET SHIKIMI + KRJONI NJOFTIM

Njoftimet • Tiranë • Vendbanime • Shtëpi • Shtëpi në gjithë Shqipërinë

Publikuar: Korri 17 2020 04:59



2

Ruani Njoftimin

A Ana Ismaili
Offline
në MerrJep që nga 2022

0695254763
Kontakt: Viber, Whatsapp & Skype

SHIKRUANI NJË MESAZHI

PROMOVO NJOFTIMIN

NDRYSHONI + RIPORTERINI

FSHIJ

Adresa:
Rr. Ffëisen Bank, Rruga Luigj Gurakuqi, Njësi Bashkiqë Nr. 2, Tiranë, Tiranë, Tirana Municipality, Tirana County, Central Albania, 1101-1104, Albania

Numi i dhomave: 5,5 Adresa/Rruga: Fushe Preze, Preze Sipërfaqe: 110 m² Kati (Numri i katëve): 1 kat

MerrJep.ai NJOFTIMET DYQANET SHIKIMI + KRJONI NJOFTIM

Njoftimet • Tirana • Vendbanime • Shtëpi • Shtëpi në gjithë Shqipërinë

Publikuar: Gashi 09 2017 01:33



2

Ruani Njoftimin

B Besnik kasa
Offline
në MerrJep që nga 2022

0039324028757 0666255714

SHIKRUANI NJË MESAZHI

PROMOVO NJOFTIMIN

NDRYSHONI + RIPORTERINI

FSHIJ

Adresa:
Rr. Ffëisen Bank, Rruga Luigj Gurakuqi, Njësi Bashkiqë Nr. 2, Tirana, Tiranë, Tirana Municipality, Tirana County, Central Albania, 1101-1104, Albania

Numi i dhomave: 4 Numri i katëve: 2 kat Ngrohje: Elektriket Lloji i njoftimit: Shtet

Njoftim nga: Eason Frik Komuna: Tiranë

Informacione mbi vlerat e shitjeve të pronave të ngjashme rezidenciale

Raport Vlerësimi për Klientin : Subjekti'Alxhef'shpk dhe z.Xhafer Fjora

Vlerësim Pasurisë të Paluajtëshme /Lloji i Pasurisë /Shtëpi 2-kt+podrum me Truall

Për Llogari të FIBANK

Pershkrimi	Sip m2	Vendodhja	Cmimi/ALL	Cmimi ALL/Njesi	Data	Burimi
Shitet Shtëpi Private Shtëpia është ndërtim I Ri, Siperfaqja e tokës 950 meter katror. E kufizuar me mure rrethuese.Ndodhet ne Preze.Shitet 125,000 Euro (Njëqind Njëzet e Pesë mijë euro).	220	Preze,Tirane	15,271,250	69,415	20.12.2021	https://ëëë.merrjep.al/njoftimi/vendbanime/shtepi/shitet/tirane/shitet-shtepi-private/8094873
Mar 11 2021 Shtëpi Private 60 000 EUR Numri i dhomave: 4 Sipërfaqe: 100 m2 Kati (Numri i kateve): 1 kat Ngrohje: Tjetër Lloji i njoftimit:Shitet Shtëpia ka 1000 metër katror tokë. Ndodhet ne Gjeç Kodër-Prezë 18 Km larg nga Tirana.	100	Gjeç Kodër,Preze, Tirane	7,330,200	73,302	11.03.2021	http://ëëë.njoftime.com/shoëthread.php?507548-Tirane-shes-apartament-2-1-Kati-6-76-m%B2-60-800-Euro-(Jordan-Misja)
Shitet shtëpi dhe toke ne Fushe Preze 275 000EUR Numri i dhomave: 3,5 Adresa/Rruga: Fushe Preze, Preze Sipërfaqe: 110 m2 Kati (Numri i kateve): 1 kat Ngrohje: Pemë Lloji i njoftimit:Shitet Shitet shtëpi 110 metra katror +11000 meter katror toke ne Fushe Preze (25 Euro/meter katror) Dokumentacioni është i rregullt. Me një pamje tipike fshati dhe e vendosur ne një zone te qete shume afer aeroportit, Tiranes, Durrësit, Prezes. Shtëpia ka 2 dhoma, 2 banjo, magazine guzhinen, korridor edhe ballkon. Cmimi i diskutueshem.	110	Fushe Preze,Tirane	3,359,675	30,543	17.07.2020	https://ëëë.merrjep.al/njoftimi/vendbanime/shtepi/shitet/tirane/shitet-shtepi-dhe-toke-ne-fushe-preze/6835099
Shitet shpia 100metra katror me letra 70 000EUR, Numri i dhomave: 4 Numri i kateve: 2 kat Ngrohje: Elektricitet . Shtëpia ndodhet ne preze	100	Preze,Tirane	8,551,900	85,519	09.08, 2020	https://ëëë.merrjep.al/njoftimi/vendbanime/shtepi/shitet/tirane/shitet-shpia-100metra-katror-me-letra/4487985

Shtëpi 2-kt+papafingo+podrum me truall- Prezë,Tiranë-Nr Pasurisë : 50/12

Klienti : Subjekti'Alxhef'shpk & z.Xhafer Fjora Raporti përgatitur nga : Ark.Mirandi Dado Lic. Vp 0559/1

Faqja 19

Korrespondenca Elektronike me AM

Raport Vlerësimi për Klientin : Subjekti 'Alxhef'shpk dhe z. Xhafer Fiora

Vlerësim Pasurisë të Paluajtëshme /Lloji i Pasurisë /Shtëpi 2-kt+podrum me Truall
Për Llogari të FIBANK

Raport vlersimi per vilen ne Preze ne emer te Xhafer Fiora / Al Xhef Inbox x



Ergen Bilbili

to me, Julian, Gledis

Thu, Mar 24, 4:16 PM (5 days ago)

Albanian English Translate message

Turn off for: Albanian

Pershendetje Mirandi,

Lutem suportin per vlersimin e prones bashkangjitur.

Prone ndodhet ne Preze dhe eshte nje vile.

Personi kontakti eshte Xhafer Fiora dhe numri i celularit eshte 069 20 25 544

Mbetemi ne prite

Fim

Ergeni

