

## Lista e eksperteve te perfshire

Emri	Pozicioni
Arjola Tola	Inxhiniere Ndertimi




Gianluca Salvatore Spinazzola



R01	Nentor2017	Projekt i Aprovuar	Arjola Tola	Gianluca Spinazzola	Massimiliano Giacobbi
<b>Rishikim</b>	<b>Data</b>	<b>Pershkrimi</b>	<b>Pergatiti</b>	<b>Kontrolloi</b>	<b>Aprovoi</b>

## Tabela e Permbajtjes

1	QELLIMI I RAPORTIT .....	3
2	KORNIZA LIGJORE .....	4
3.1	<i>Llojet e Përdorimit të Tokës</i> .....	4
3.2	<i>Ndërtimet Rezidenciale, Industriale dhe Bujqësore</i> .....	4
3.3	<i>Shtrirja Gjeografike e Projektit dhe Përdorimi I Tokës</i> .....	5
3.4	<i>Harta e Vlerave</i> .....	5

## 1 QËLLIMI I RAPORTIT

Konsulenti ka kryer një studim për vlerat paraprake të shpronësimit për projektin e propozuar “STUDIM PROJEKTIM I SUPERSTRADES TIRANE-DURRES”

Qëllimi i këtij Raporti është të bëjë një vlerësim të vlerës paraprake të shpronësimeve potenciale, vlerësim i cili është bazuar në identifikimin e pasurive të afektuara nga projekti, përdorimi i tokës përgjatë gjurmës së projektit, dhe identifikimi i vlerave aktuale të aplikuara nga shteti shqiptar për qëllime shpronësi. Kjo është realizuar për zonat kadastrale të përshkruara nga projekti dhe identifikimin e pasurive që mund të preken nga projekti.

## 2 KORNIZA LIGJORE

Ky paragraf jep një vështrim mbi kornizën ligjore brenda së cilës aplikohet procedura e shpronësimit, dhe llogariten vlerat e shpronësimit për zonat e prekura nga projekti.

Ligji nr. 8561, datë 22.12.1999 “për shpronësimin dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurive private për interes publik” dhe vendimet e Këshillit të Ministrave në zbatim të tij, përcaktojnë procedurat e shpronësimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri.

Sipas Ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 “ Për kthimin dhe Kompensimin e Pronës”, kriteret teknike të vlerësimit të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurivë, që shpronësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik, përcaktohen me Vendim të Këshillit të Ministrave. Rastet, procedurat dhe llogaritjet gjithashtu përcaktohen me Vendim të Këshillit të Ministrave, e rregulluar kjo me VKM nr. 138, datë 23.03.2000 “ Për kriteret teknike të vlerësimit të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurivë, që shpronësohen, të pasurivë që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”, ndryshuar me VKM 872, date 12.12.2007.

Vlera e tokës kompensohet sipas llogaritjeve bazuar në “vlerën e tregut” në përputhje me metodologjinë e propozuar nga Agjensia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe e aprovuar me Vendim të Parlamentit Shqiptar Nr. 183, datë 28.04.2005 “Miratimin e metodikës për vlerësimin e pronës së paluajtshme që kompensohet dhe asaj që do të shërbejë për kompensim”, i cili stabilizon metodologjinë e cila do të përdoret për vlerësimin e tokës bujqësore, pyje dhe kullota, dhe tokës truall në Republikën e Shqipërisë për qëllime kthimi dhe kompenzimi. Bazuar në këtë metodologji, Këshilli I Ministrave, ka miratuar paketën me Vendime të KM, të njohura si “Harta e Vlerës”, e cila përditësohet periodikisht.

Sipas përdorimit të tokës, pasuritë ndahen në disa kategori : tokë bujqësore, pyje, kullota, tokë truall dhe ndërtesa, si dhe toke në përdorim publik ( rruge, kanale, shkembore, etj) të cilat përfshijnë të gjitha llojet e kategorive të tokës sipas legjislacionit shqiptar.

### 3.1 Llojet e Përdorimit të Tokës

Vlera e tokës së prekur nga procedura e shpronësimit, është e përcaktuar ( në lekë/m<sup>2</sup>), me Vendim të Këshillit të Ministrave, i cili aprovon vlerat e referencës sipas zonave dhe kategorive në përputhje me Ligjin për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës.

Aktualisht, vlerat përcaktohen me Vendim të KM Nr. 89, dated 03.02.2016 “Për përcaktimin e hartës së vlerës së tokës në Shqipëri”.

### 3.2 Ndërtimet Rezidenciale, Industriale dhe Bujqësore

1. Vlerësimi i ndërtimeve rezidenciale është i përcaktuar, bazuar në vlerat mesatare të transaksioneve të regjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, për 6 muajt e fundit. Ku nuk ka indikatorë për transaksione nga ZVRPP, atëherë vlerësimi është i bazuar në metodën e Kostos Mesatare të Ndërtimit për m<sup>2</sup>, sipas Entit Kombëtar të Banesave.
2. Vlerësimi për ndërtesat Industriale dhe Bujqësore, është i bazuar në metodën e kostos së ndërtimit, ku cmimet e përdorura janë ato mesatare të tregut duke aplikuar amortizimin fizik dhe në kohë.

Për këtë fazë, metoda e përdorur e vlerësimit është bazuar në Udhëzimin nr.3 datë 28.12.2016“ Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit sipas Entit Kombëtar të Banesave”, vlera të cilat janë rritur me rreth 45% krahasuar me vlerat e vitit paraardhës.

### 3.3 Shtrirja Gjeografike e Projektit dhe Përdorimi I Tokës

Zona e studiuar është e shtrirë midis qytetit të Tiranës, afërsisht 800m në perëndim të mbikalimit të kamzës, dhe Qytetit të Durrësit, në lindje të “Urës së Dajlanit”.

Bashkitë e prekura nga gjurma e Projektit janë :

- Tirana;
- Vora;
- Shijaku;
- Durresi.

Pjesa lindore e zonës së studiuar, është pjesë e bashkisë së Tiranës, dhe përfshin Njësinë Administrative të Kasharit, kryesisht më ndërtesa të stabilizuara industrial. Gjithashtu ndërtime të reja industriale janë të planifikuara në këtë zonë. Pjesa perëndimore e studimit, është pjesë e Bashkisë së Durrësit, me ndërtesa rezidenciale dhe industriale të shtrira përgjatë projektit.

Në zonën e studimit janë identifikuar gjithashtu parcel- tokë bujqësore, kryesisht midis Vorës dhe Shkozetit. Pjesa më e madhe e sipërfaqes së prekur nga projekti është identifikuar si rrugë ekzistuese dytësore, kanale e skarpate, të cilat në raportin paraprak nuk kanë një vlerë, me prezumimin që këto pasuri janë shpronësuar më parë (duke I konsideruar pasuri “shtet”, në administrim te ARRSH. Nga verifikimi ne regjistrat e pasurive të paluajtshme, pranë Zyres së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, rezulton se këto pasuri, nuk janë regjistruar ende në pronësi Shtet.

Gjurma e propozuar e Projektit, tenton të shmangë ndërtesat pranë rruges ekzistuese, në puthuajse gjithë gjatësinë e saj, por megjithatë vlera e ndërtimeve të prekura mbetet konsiderueshme krahasuar me vlerën totale të shpronësimeve të projektit.

Sipas variantit të propozuar, janë identifikuar qytetet dhe fshatrat (zona kadastrale) e prekura nga projekti dhe harta respektive e vlerave të tokës për çdo zonë kadastrale (qytet/fshat). Për çdo zonë kadastrale janë identifikuar pasuritë e prekura nga projekti si dhe vlerat përkatëse, duke konsideruar llojin e tokës dhe ndërtesave të prekura.

Konsulenti ka planifikuar disa ndërhyrje në zonën e Vorës, me qëllim përmirësimin e ndarjes së trafikut drejt rrugës Vore-Rinas dhe rrugëve sekondare. Gjithashtu përgjatë gjurmës së projektit janë planifikuar disa Interchange, si në Kashar, Vorë, Lalz e Sukth e Shkozet. Këto Interchange janë pjesë e projektit dhe për secilën prej tyre janë identifikuar pasuritë e prekura dhe vlerat përkatëse.

### 3.4 Harta e Vlerave

Gjurma e projektit prek 21 fshatra (zona kadastrale), në qarkun e Tiranës dhe Durrësit, duke përfshirë gjithashtu edhe 1 zone kadastrale të qytetit të Durrësit, për të cilat I kemi prezantuar në tabelën e hartës së vlerave, së bashku me një paraqitje të skematike të gjurmës së projektit mbi zonat kadastrale të prekura.

MUNICIPALITY	CADASTRALE ZONE	CITY/VILLAGE	PRICE (ALL/M2)	
			Agricultural land	Urban Land
TIRANE	2679	Mezez	448	4'242
	2119	Katund I Ri	448	4'242
	2105	Kashar	448	4'242
VORE	1167	Berxull	448	5'147
	3974	Picar	448	2'452
	1751	Gjokaj	448	457
	2183	Koder Vore	448	2'452
	2596	Marikaj	448	2'560
	2605	Marqinet	448	2'560
	2726	Mucaj	448	2'560
	3127	Vore	448	4'242

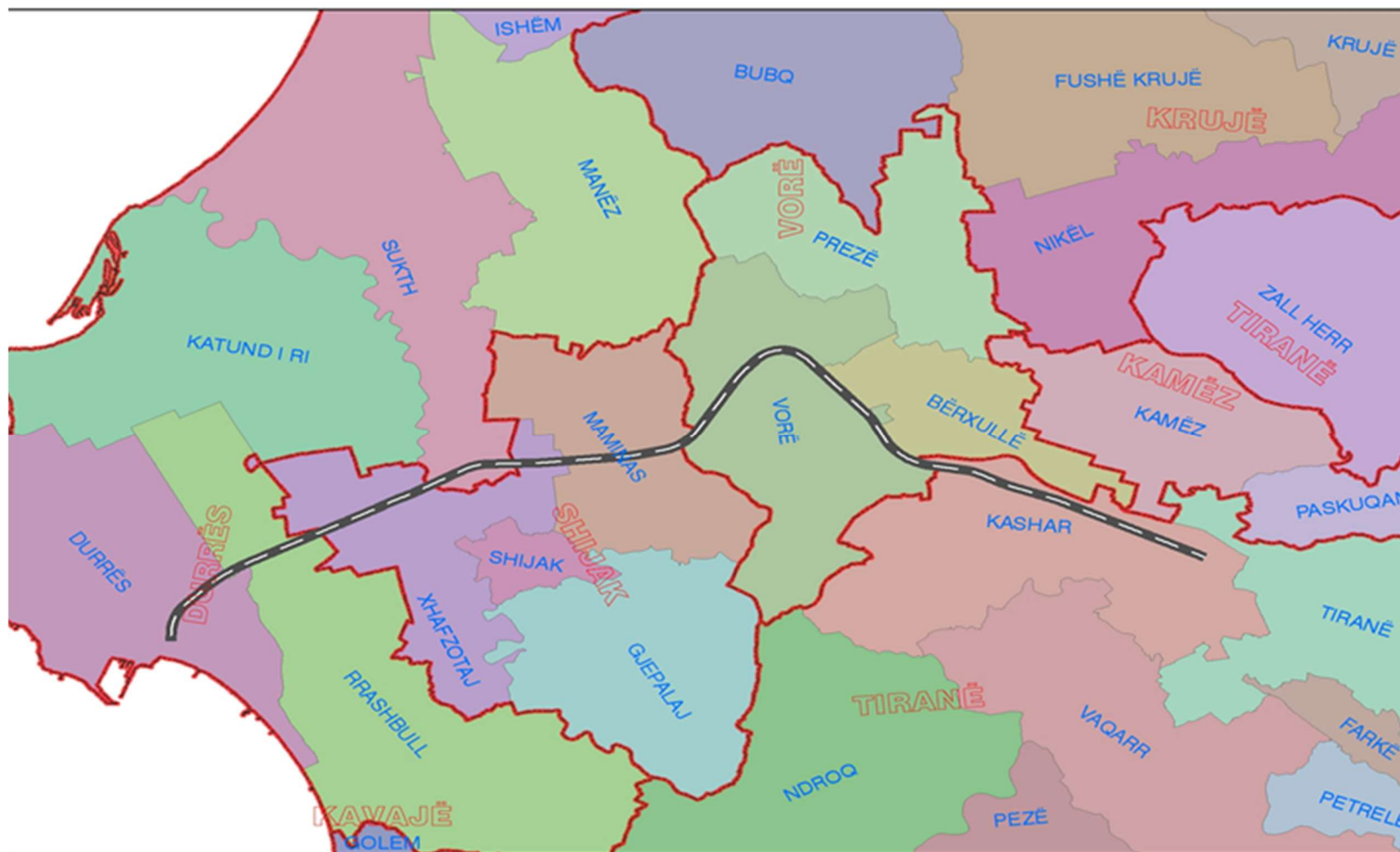


Figura 1 – Paraqitje skematike te gjurmes se projektit mbi zonat kadastrale te prekura

Në tabelën më poshtë, është paraqitur një përmbledhje e tokës së prekur nga projektit ( sipas llojit të përdorimit) dhe vlerat respektive. Llogaritjet e detajuara, me detaje mbi numrin e pasurisë së afektuar dhe vlerat përkatëse, është përgatitur në formatin Excel, bashkëlidhur këtij raporti.

Vlera Totale mund të ndryshojë në fazën e projekt zbatimit, pas konfirmimit të statusit ligjor të pasurive të prekura nga Zyrat e Regjistrimit të Pasurive, Tiranë dhe Durres.

Emertimi	Siperfaqe toke "Shtet" rruge/kanale/etj (m2)	Siperfaqe Toke Bujqesore ( M2)	Vlera Toke Bujqesore (Leke)	Siperfaqe Toke Truall (M2)	Vlera Toke Truall (Leke)	Siperfaqe Ndertimi (M2)	Vlera Ndertesa (Leke)	VLERA TOTALE (LEKE)	SIPERFAQE TOTALE GJURMA (M2)
GJURMA E PROJEKTIT	352'922.97	886'614.61	359'995'361.77	92'172.75	514'792'108.85	47953.9408	1'289'662'487.99	2'164'449'958.61	1'331'710.32

### REZERVA:

Llogaritjet ne kete raport jane pergatitur bazuar ne informacionin kadastral dixhital, i cili mund te mos reflektoje statusin aktual te pasurive te prekura nga projekti;ndryshimet e mundshme te statusit-llojit te pasurise mund te sjellin ndryshime ne koston paraprake tellogaritur te projektit;

Vlerat e objekteve jane llogaritur bazuar ne siperfaqet faktike te objekteve, mbivendour me hartat kadastrale, duke aplikuar koston mesatare te ndertimit sipas rrethit perkates;

Vlera Totale mund të ndryshojë me konfirmimin të statusit ligjor aktual të pasurive të prekura nga Zyrat e Regjistrimit të Pasurive, Tiranë dhe Durres, per shkak te ndryshimeve lidhur me statusin e zerit kadastra