

Bashkimi i operatorëve "Marina di Valona" sh.p.k. (NUIS M01324008A); shoqëria "Brunes" sh.p.k. (NUIS K37125203H), shoqëria "Ndragjoni" sh.p.k. (NUIS K31329048I) dhe shoqëria "Marina Projects" sh.p.k. (NUIS 04182366), me Perfaqësues shoqëria "Marina di Valona" sh.p.k, më poshtë "Bashkimi i Operatorëve".

## PLANI I BIZNESIT



## **Tabele permbledhese**

1. Deklarate mbi pergjësine ligjore të vërtetësisë se dokumentacionit
2. Aplikim
3. Plan i Biznesit esenciale
4. Anex i planit te biznesit
5. Plani i investimit dhe burimet financiare
6. Grafiku i punimeve dhe përshkrim referues i objekteve
7. Raporti i përfitimeve dhe niveli i punësimit
8. Raporti Social Mjedisor

## **Lënda: Biznes Plan**

**Hartues:** Bashkimi i Operatorëve: Shoqëria "Marina di Valona" sh.p.k. (NUIS M01324008A); shoqëria "Brunes" sh.p.k. (NUIS K37125203H), shoqëria "Ndregjoni" sh.p.k. (NUIS K31329048I) dhe shoqëria "Marina Projects" sh.p.k. (NUIS 04182366), me Perfaqesues shoqëria "Marina di Valona" sh.p.k, me poshtë "Bashkimi i Operatorëve".

**Drejtuar:** Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë.

**Referencat ligjore:** Ligji nr. 55/2015 "Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë, Vendim i Këshillit të Ministrave nr 54, datë 05.02.2014 "Për përcaktimin e kritereve, procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfitozë apo kontratave të tjera të pasurisë shtetërore", Vendim të Komisionit të Investimeve Strategjike nr 4/3 dt. 29.03.2021, Kontratë bashkëpunimi datë 18/02/2021 nr.repertori 728, nr. koleksioni 492.

### **Te nderuar!**

Bashkimi i Operatorëve krijuar sipas kontratës së bashkëpunimit datë 18.02.2021 paraqet pranë Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, dokumentacionin e kërkuar në zbatim të akteve ligjore të sipërpërmendura, me qëllim lidhjen e kontratës së qirasë sipas Vendimit të Komisionit të Investimeve Strategjike nr 4/3 dt. 29.03.2021.

**Me respekt,**

Përfaqësuesi i Bashkimit të Operatorëve

Marina Di Valona shpk

Administratori

Andi Pashaj


## DEKLARATË MBI PËRGJEGJËSINË LIGJORE

Unë i nënshkruari Andi Pashaj në cilësinë e administratorit të "Marina Di Valona" sh.p.k, në referencë të Kontratës së Bashkëpunimit për krijimin e bashkimit të operatorëve bazuar në kompetencat që më përcillen prej kësaj kontrate, (Neni 3. Kryesuesi i bashkimit të përkohshëm të shoqërive "Marina di Valona" sh.p.k do të përfaqësojë grupimin në të gjitha organet e administratës publike, shtetërore, përpara çdo entit dhe autoriteti tjetër, përpara personave juridikë dhe fizikë privatë) deklaroj nën përgjegjësinë time ligjore vërtetësinë e të gjithë dokumentacionit bashkengjitur Plani të Biznesit.

*"Marina di Valona" sh.p.k*

*Administratori*

*Andi PASHAJ*

*Andi PASHAJ*  


Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

**Plan i Biznesit**



**Projekti Marina Di Valona**

AMOLAV I D SHIRAM  
KESHIN I D



Dhjetor 2020

**PERMBAJTJA**

1.	PERSHKRIM I PËRJOJITHSHËM I INVESTIMIT .....	1
I.	Pershkrimi i pronës dhe vendndodhja e saj .....	1
II.	Përmbledhje e projektit: .....	1
III.	Vendndodhja: .....	1
IV.	Përshkrim i Detajuar i Projektit .....	1
V.	Villimet e Shkallëzuara .....	1
VI.	Propozimet për Fazat .....	1
VII.	Volumi i Ujërë Kalatës .....	1
2.	PROGRAMI I PUNES ME AFATET E PARASHIKUARA .....	11
IV.	Zhvillimi i Marines .....	14
V.	Zhvillimi i Resortit Rezidencial .....	15
VI.	Zhvillimi i strukturave akomodueses shtese .....	17
3.	ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTT .....	17
I.	Ndertimi i Resortit Rezidencial .....	17





## 1. PERSHKRIM I PËRGJITHSHËM I INVESTIMIT

### I. Përshkrimi i pronës dhe vendndodhja e saj

<b>Lloji i pronës:</b>	Truall
<b>Adresa:</b>	Vlore
<b>Zhvilluesi i pronës:</b>	Bashkimi i Operatoreve Marina di Valona Sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes Sh.p.k, Ndrejoni Sh.p.k – ne vazhdim Bashkimi i Shoqërive – Bashkimi i Operatoreve – Konsorcium.
<b>Prona:</b>	Prona është e vendosur ne Bashkine Vlore.

### II. Përmbledhje e projektit:

Projekti i propozuar nga Bashkimi i Shoqërive, synon marrjen me koncesion te Portit aktual tregtar te Vlores per ta kthyer ate ne nje Marine Turistike moderne dhe bashkekohore te shoqeruar me te gjithe infrastruktura perkatese per zhvillimin e plote te zones. Marina do te sherbeje per parkimin e jahteve gjate gjithe vitit duke duke ndikuar pozitivisht ne rritjen e turizmit te qytetit si dhe do te ofroje strukturat e sherbimeve mbeshetese, zonat e rekreacionit dhe sherbimeve.

Ky projekt, është ne vetvete nje Projekt i Integruar ose i Perzier, i cili konsiston ne projektimin, ndertimin, financimin, operimin dhe transferimin e portit turistik "Marina Vlore" me koncesion/PPP per nje periudhe afatgjate (35 vjet) ne perputhje me Legjislacionin per Koncesionet, ne fuqi.

Konkretisht, ky projekt është i ndarë në tre komponente kryesore:

- zhvillimi i marinës i cili do të shërbej si vendparkim për yachte
- zhvillimi i hapësirave publike përreth, duke përfshirë parkun dhe lidhjen me lungomaren ekzistuese
- zhvillimi i zonës komerciale dhe rezidenciale në afërsi të marinës.

Ky studim fizibiliteti fokusohet kryesisht në komponentin e tretë të sipërcituar, zhvillimin e zonës komerciale dhe rezidenciale të projektit.

Shoqëritë zhvilluese të projektit janë "Marina di Valona" sh.p.k, "Marina Projects" LTD, Brunes sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k.

Shoqëria "Marina di Valona" sh.p.k., ka si pjese te aktivitetet e saj edhe ndertimin dhe/apo administrimin e Porteve te Jahteve dhe infrastruktures mbeshetese turistike te tyre.

"Marina Projects" Ltd, është nje Shoqeri nderkombetare me qender ne Mbreterine e Bashkuar, dhe me nje eksperience te gjere ne fushen e ndertimit dhe operimit te Marinave Turistike. "Marina Projects" Ltd mbulon te gjitha aspektet e zhvillimit dhe operimit te marines dhe bregdetit.

Brunes sh.p.k dhe Ndrejoni sh.p.k jane dy kompani shqipetare me experiencë të gjatë dhe aktivitet të konsiderueshëm për tregun rajonal në fushën e ndërtimit dhe importit të materialeve të ndërtimit.





*Panje e Portit aktual te Vlores, zona e propozuar per zhvillimin e projektit*

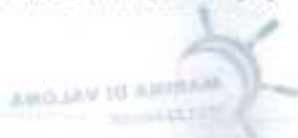
### **III. Vendndodhja:**

Projekti do te zhvillohet ne Portin aktual te qytetit te Vlores te shtrire ne bregdetin jugor te Shqiperise, 157 km larg pikes me te madhe kufitare me Greqine qe eshte Kakavia, rreth 140 km (75 Nm) ne vije detare me Portin e Korfuzit dhe 90 km (50 Nms) nga rajoni i Puglia ne Itali. Kufiri tokesor me Malin e Zi eshte afersisht 234 km ne veridhe hyrja ne Gjirin e Kotorrit (kufiri midis Mali te Zi dhe Kroacise) eshte rreth 130 Nm nga Vlora ne vije detare. Qyteti i Vlores eshte i favorshet edhe per shtetasit qe vijne nga Kosova pasi eshte afersisht 250 km larg nga pika doganore e Morise si edhe vetem 170 km larg nga pika doganore me Republiken e Maqedonise se Veriut. Zona perreth portit aktual te Vlores perbehet nga kater zona paresure te dallueshme qe identifikohen si:

- A. Pjesa e Plazhit ne pjesen Perendimore te Portit
- B. Porti aktual i Vlores;
- C. Shtetitorja "Lungomare" pergjate bregdetit; dhe
- D. Bulevardi.



*E. Figura xxx: Pozicioni i zones se projektit mbi ortofoto*







Shpërndarja e aktivitetit socio-ekonomik ne zonen perreth Portit

#### IV. Përshkrim i Detajuar i Projektit

Duke mbajtur në konsideratë pozicionimin, densitetin dhe lidhjen me pjesën tjetër urbane të qytetit të Vlorës, projekti synon të krijojë një ambient aktiv dhe atraktiv përsa i përket shërbimeve që do të ofrohen për publikun e gjerë në katin zero. Konkretisht, zona do të ketë një maksimum të ambienteve komerciale ku përfshihen njësi shërbimi që ofrojnë *food & beverage*, si edhe njësi tregtare retail.

Shërbimet që do të ofrohen në katin zero kategorizohen si mëposhtë:

**Purpur:** Program kryesisht shërbimesh ushqim dhe pije në hapësirat me terracë dhe të mirë ekspozuar. Hapësira e terracës sigurohet për të gjitha njësitë.

**Purpur\*:** Program dedikuar shërbimit luksoz të ushqimit dhe pijeve, me vendndodhje kryesisht në hapësira terracash me pamje nga marina.

**Blu:** Hapësira dedikuar aktivitetete komerciale dhe tregtisë me pakicë të produkteve të luksit dhe / ose hapësirave të vogla të shërbimeve ushqim/pije përgjatë rrugës kryesore, shiritit të perëndimit të diellit dhe galerisë tregtare në terminalin e rinovuar.

**Vjollcë:** Hapësira potenciale tregtare me sipërfaqe më të mëdha (supermarket)



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunex sh.p.k, Ndërfaqimi sh.p.k

*Bla e hapur:* Hapësirat e hollit të hotelit me programe të vogla të mundshme për tregti pakice të produkteve të luksit.

*Gri:* Programet e banimit / hapësirat teknike.

*E zezë:* Programi specifik i Marinës



#### V. Vëllimet e Shkallëzuara

Në krye të programit të katin përdhës, projekti zhvillon një seri vëllimesh të shkallëzuara për programin kryesisht rezidencial. Vëllimet e banimit janë rregulluar në mënyrë të tillë që të optimizojnë pamjet kundrejt marinës, gjirit të Vlorës, por edhe parkut dhe maleve në lindje.

Volumetria e planifikuar ofron hapësira të bollshme private në terracë dhe apartamente ekskluzive si dhe një përzierje interesante të vëllimeve, terracave dhe ballkoneve. Një përfitim i mëtejshëm tipologjisë së planifikuar është depërtimi i më shumë drite në katin e parë dhe përdorimi kolektiv kateve e para (kopshte / pishina për përdorim kolektiv të bllokut të ndërtimit - ideale për rezidenca e pushimeve).

NDËRFAQIMI SH.P.K.



*Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Nifregioni sh.p.k*

Përfshirje nga programi kryesisht rezidencial janë dy programet e planifikuara hoteliere në ekstremitetet lindore dhe perëndimore të masterplanit, ndërtesa e parkimit publik në veri të rrugës hyrëse të planifikuar Transballkanike-Porti, programi i marinës së vogël dhe disa zyra të mundshme në blloqet veriore. Me përfshirje të kullës së planifikuar të hotelit, lartësia maksimale përputhet me lartësitë ekzistuese të ndërtimit përgjatë Rrugës Kosova dhe asaj Transballkanike.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Itd, Brunos sh.p.k, Nidrejonit sh.p.k





## **VI. Propozimet për Fazat**

Siç detajohet në kapitullin vijues, një projekt i kësaj shkalle zhatohet domosdoshmërisht në disa faza. Skema e mësipërme përshkruan një propozim fazor paraprak për zhvillimin tokësor të Marina di Valona (për fazën e Marinës i referohemi Njoftimit Teknik përkatës). Ky propozim fazor është subjekt i ndryshimeve dhe zhvillimeve bazuar në kërkesat e tregut, parametrat ekonomikë dhe faktorë të tjerë të lidhur me zhvillimin.

Faza e parë paraprake përbëhet nga parkimi nëntokësor i zonës C dhe parcelat e ndërtimit direkt mbi këtë parkim (ngjyra e purport e errët) si dhe parcelat D3 dhe D4 për të kompletuar strukturën ekzistuese urbane.

Së bashku me shpërndarjen e planifikuar të punëve detare të marinës, faza e dytë paraprake përfundon programet specifike të lidhura me marinën (A1 dhe D1) si dhe pasuritë e patundshme kryesore të bregdetit (zona B), parkimin nëntokësor dhe hotelin e parë nga dy hotelet e parashikuara.

Faza e fundit e planifikuar parashikon në dorëzimin e hotelit të dytë, si dhe bllokut shoqërues B1 dhe parcelës D5.

## **VII. Vëllimi i Ulët i Kalatës**

Në frontin e parë të zhvillimit, Masterplani tokësor parashikon një ndërtesë ekskluzive me lartësi të vogël që mbahet me qëllim e ulët në 3 kate + kat të ndërmjetëm. Arsyja kryesore është kufizimi i efektit të hijes së kësaj pjese të veçantë në marinë dhe lungomare.

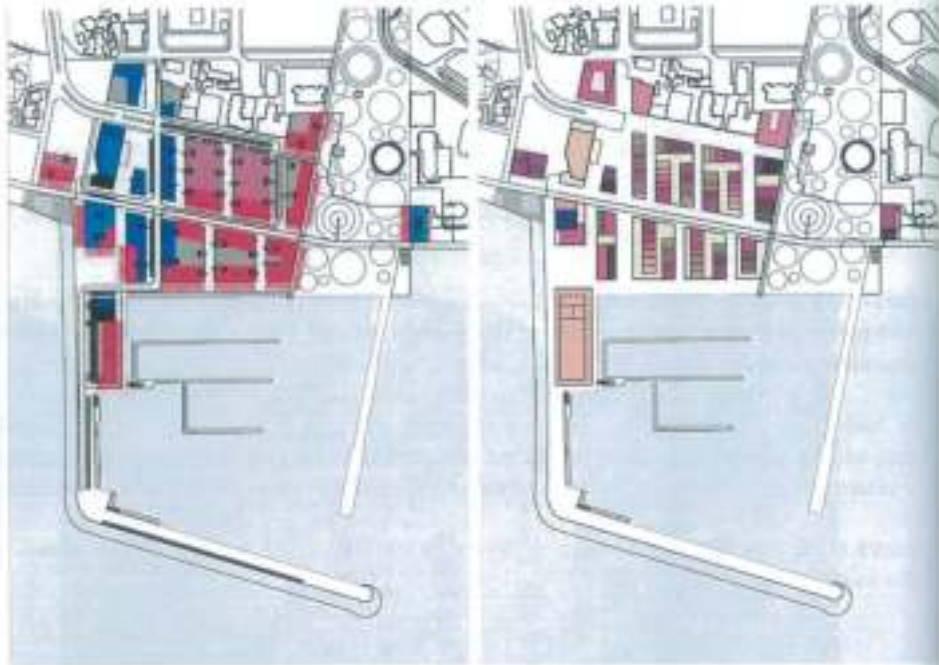
Edhe pse presioni i pasurive të patundshme në këtë pjesë kryesore është shumë i lartë, planifikimi i një ndërtese me vëllim më të lartë në këtë ngastër mund të ndikojë negativisht në tërësinë e përvojës bregdetare.

Siç është përshkruar më tej, parcela A1 është planifikuar të strehojë :

- Operacionet, administrimin dhe menaxhimin e Marinës
- Objektet e klientëve të Marinës (GF)
- Klub jahtesh (GF+ Mezzanine)
- Shërbime luksoze ushqim/pije (GF+ Mezzanine)
- Pasuri të patundshme ekskluzive të nivelit të lartë (+1 / +2 / RL)



*Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k*



## 2. PROGRAMI I PUNES ME AFATET E PARASHIKUARA

Projekti i parashikuar perfshin zhvillimin kompleks te zones, dhe bazohet ne 3 nenprojekte kryesore:

- Zhvillimi i Marines
- Zhvillimi i Resortit rezidencial
- Zhvillimi i strukturave akomoduese shtese

### VIII. Zhvillimi i Marines

Ndertimi i Marines do te jete nje Risi dhe nje vlere e shtuar per zhvillimin e Turizimit ne qytetin e Vlores. Ne te do te mund te parkohen varka, skafe dhe jahte te te gjitha llojeve. Ndertimi i saj prane qytetit e ben interesante dhe terhoqese per turistet vendas dhe te Huaj. Eshte parashikuar te realizohet ne nje afat prej 3 vitesh.

### IX. Zhvillimi i Resortit Rezidencial







Eshte parashikuar te realizohet ne nje afat prej 6 vitesh duke parashikuar te ndertohet nje zone Rezidence me larmishmeri tipesh apartamentesh dhe sberbimesh e perbere me godina 7-14 kate me fasade kryesore nga ana e Detit duke ofruar pamjen e Gjirit te Vlores. Objektet do te ofrojne nje kat Parkim nen toke dhe sheshet do te jene te sistemuara dhe te Gjelberuara.

Zona eshte konceptuar si nje rezidence ku do te ofrohen te gjitha sherbimet e nevojshme per banoret si dhe per turistet te vizitore.

Realizimi i punimeve paralelisht ne zonat Rezidenciale, Marina & Hotelit, e bejne kete zone te kthehet gradualisht ne nje zone atraksioni turistik, me sherbimet dhe facilitetet perkatese.

Me qellim planifikimin e zhvillimit normal te punimeve ne te treja zonat, jane marre parasysh edhe disa nga faktoret kryesore qe mund te impaktojne negativisht zbatimin e projektit.

Planifikimi paraprak eshte bere duke parashikuar skenaret negative dhe duke vleresuar risqet qe vijnë nga pjesa kryesore e ketyre skenareve, cituar me poshte:

- 1) Kushtet specifike dhe klima e biznesit, te cilat gjate vitit te fundit nuk kane qene shume te favorshme, ndikuar edhe nga situata me termetet e fundit te vitit 2019 dhe fillimit te vitit 2020, si dhe situata me gjendjen e jashtezakonshtme per shkak te pandemise. Keta faktore sjellin veshitresi te konsiderueshme qe lidhen me mundesite e bllokimit te punimeve, bllokimit te furnizimit me materiale nga tregu vendas dhe ai i huaj, kufizimin e transportit, mungeses se angazhimit te grupeve te punes, si dhe veshitresi te tjera qe rrjedhin nga sa me sipër.
- 2) Faktore te tjere qe kane te bejne me kushtet lokale, perfshire difekte dhe mungese te kapaciteteve te infrastruktures se nevojshme kryesisht per zonën e Marines, por edhe ate Rezidenciale, mund te sjellin bllokim te perkohshem te punimeve, duke impaktuar realizimin e punimeve.
- 3) Angazhimi i grupeve te punes dhe furnizimi me lende te para, eshte marre parasysh me qellim paraprirjen e risqeve te mundshme dhe mundesimin e grupeve, furnizimeve dhe zhvillimit te punimeve pa pengesa.
- 4) Pezullime te mundshme apo ulje te ritmit te punimeve dhe aktiviteteve per shkak te sezonit veror dhe trafikut teper te kufizuar.

Me gjithë ndikimet e mundshme negative te faktoreve te mesiperme, planifikimi paraprak dhe ai i detajuar marrin parasysh te gjitha risqet duke vijuar projektin pa ndërprerje deri ne perfundimin dhe finalizimin e punimeve ne te treja nenprojektet.

## **X. Zhvillimi i strukturave akomodueses shtese**

Hoteli eshte konceptuar si nje Godine e Larte, multifunksionale, unik per nga ndertimi dhe lartesia ne kete zone. Do te jete i nje niveli me 5\* dhe do te ofroje nje standart te larte per turizmin ne qytet. Hoteli do te jete me 35 kate mbi toke, dhe disa kate parkimi nen toke. Do te ofroje sherbime te shumellojshme si bare, restorante, salla konferencash, suite moderne, etj.



Ndertimi eshte parashikuar te shtrihet ne nje afat prej 4 vitesh.

### 3. ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTTI

Duke marre ne konsiderate vleren e investimit, per te mire menaxhuar ecurine e punimeve dhe finalizimin e projektit sipas afateve, parashikohet qe projekti te zhvillohet me tre faza ose min projekte:

- 1) Ndertimi i Marines
- 2) Ndertimi i resortit rezidencial (hotel me 5 vje plus njesi shterbimi)
- 3) Ndertimi i njesive akomoduese (hotele) me 4 dhe 5 vje

#### L Ndertimi i Resortit Rezidencial

Indikatorret kryesore te projektit paraqiten si ne tabelen me poshte:

Indikator	Total	Rezidenca	Resorti	Njesia
Siperfaqe toke per zhvillim	57,502.5			sqm
Siperfaqe ndertimore	165,000	82,500	82,500	sqm
Implementimi ne kohe	6	6	6	vjet
Kosto ndertimi (pa TVSH)	340	340	340	EUR/sqm
Kosto mesatare per blerjen e tokes	88	88	88	EUR/sqm

Nisur nga analiza e detajuar financiare dhe teknike e projektit, zhvillimi i Resortit rezidencial parashikohet qe te ndahet ne 2 (dy) nenprojekte, rezidenca dhe resorti.

Realizimi punimeve deri ne perfundim synohet qe te finalizohet per nje periudhe kohore prej 6 vitesh me volume ndertimore te parashikuara si me poshte:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Volumi i punimeve	15%	20%	15%	15%	25%	10%

Projekti i resortit rezidencial do te filloje njekohesisht me te dy nenprojektet per te optimizuar perdorimin e burimeve kapitale dhe njerzore. Me qellim menaxhimin ne menyre sa me cilesore te ecurinse se punimeve, alokimi i resurseve do te monitorohet ne menyre rigoroze duke perfituar kohe gjate implementimit se dhe optimizuar koston.

Vlen te permendet qe njesite per shitje do te jene subjekt se programit te qeradhenies shpjeguar si me poshte.



**a) Rezidenca**

Indikatorët për njesitë e rezidencës të parashikuara për shitje paraqiten më poshtë:

Rezidenca (EUR)	Sipërfaqja për shitje	Kosto Ndertimit	No njesi	Sipërfaqja mesatare	Kosto ndertimi
Apartment	53,000	340	663	80	18,000,000
Zona Shërbimi	14,500	340	29	500	4,930,000
Parkimi	13,000	150	100	30	3,250,000
<b>Total</b>	<b>80,500</b>		<b>1,192</b>		<b>26,200,000</b>

\* Vlerat pa TVSH

Ne vijim paraqitet në mënyrë të detajuar planifikimi për këtë non-projekt në sipërfaqe të shitshme dhe çmime të shitjes dhe si rrjedhojë të ardhurat nga shitja.

Njesite shatërese	Nr njesi	Ep. Metraze / qm	Total Ep. Metraze	Konsumimi	Ep. Metraze (2023) qm	Costo shatës (EUR/qm) *	Total të Ardhura (EUR)
Apartment	663	80	53,040	6	31,440	700	28,248,000
Zona Shërbimi	29	500	14,500	6	14,000	1,200	17,281,200
Parkimi	100	30	3,000	6	10,000	3,250	3,250,000
<b>Total</b>	<b>1,192</b>	<b>618</b>	<b>87,340</b>	<b>6</b>	<b>66,314</b>	<b>7,800</b>	<b>48,949,200</b>

\* Shprehja Costo per qm për të parashikuar për Njesi parqitur

Arketimet për njesitë të shitura do të jenë janë marrë në konsideratë sipas praktikave të tregut duke parashikuar që të jenë me kështu sipas fazave të zhvillimit të projektit:

	Vit 1 (2021)	Vit 2 (2022)	Vit 3 (2023)	Vit 4 (2024)	Vit 5 (2025)	Vit 6 (2026)	Vit 7 (2027)
Kontrata porositë	20%	0%	55%	0%	85%	10%	100%
Koment	Parapagim		Karabina		Rifituro	Certificate	

Gjate ndertimit, arketimet e pritshme janë parashikuar kumulative sipas fazave ndërsa pas vitit 2026 dhe daljeve të certifikatave të pronësisë për të gjitha njesitë, vlerat e pritshme parashikohen 100% të arketueshme menjëherë.

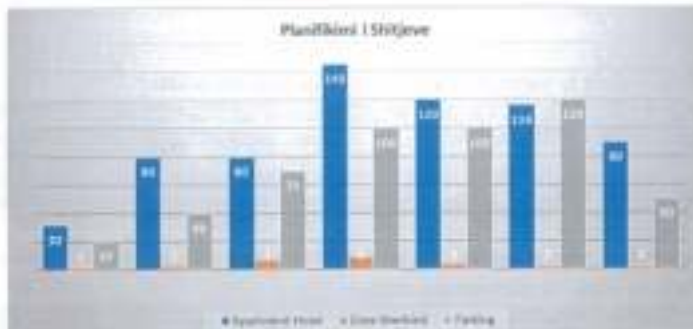
Rezidenca vlerësohet që të përbëjë 1,192 njesi të klasifikuara për shitje prej të cilave të ardhurat kryesore me rreth 70% parashikohen që arketohen prej njesive apartament. Ecuria e shitjeve të pritshme paraqitet më e lartë gjatë viteve të fundit në zhvillimit të projektit sikurse paraqitur në grafikun si vijon:

Vite të shit	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Apartment	0	0	0	116	108	100	0	324
Zona Shërbimi	1	1	1	1	4	1	1	11
Parkimi	0	0	0	100	100	100	0	300
<b>Grand Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>217</b>	<b>212</b>	<b>201</b>	<b>1</b>	<b>634</b>





**Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k**



Ky model, bazohet në supozimet e mëposhtme:

- Çmimi mesatar i shitjes marr në konsideratë çmimet aktuale të tregut në zonën e lungomares pranë portit duke vlerësuar avantazhet konkurruese të këtij projekti.
- Sipërfaqja e banimit është llogaritur mbi sipërfaqen totale sepse dhe sipërfaqja e përbashkët është e shitshme;
- Sikundër projekti vlerësohet si mjaft tërheqës dhe unik, vlerësohet gjithashtu si një projekt masiv me apartamente të cilat janë parashikuar me sipërfaqe mesatare prej 80 sqm.

Arketimet e pritshme sipas parametrave të marrë në analizë me sipër rezultojnë si më poshtë:

Vite	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Bartime	371,880	401,200	4,441,200	4,441,200	4,441,200	4,441,200	4,441,200	18,588,000
Shpenzime	241,200	301,700	3,391,200	3,391,200	3,391,200	3,391,200	3,391,200	13,588,000
Profit	130,680	100,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	5,000,000
Total	543,760	702,900	7,882,400	7,882,400	7,882,400	7,882,400	7,882,400	32,176,000

**Analiza financiare**

Vlera totale e investimit për ndërtimin e njesive për shitje e cila merr në konsideratë edhe shpenzimet shtese si dhe financiare deri në përfundim të projektit parashikohet në vlerën prej – EUR 38.9 Mio. Bazuar në nevojat për fonde, nevoja për financim rezulton vetëm 26% të vlerës totale ndërsa pjesa e mbetur e financimit do të financohet prej ortakut dhe prej arketimeve nga shitja e njesive. Struktura e financimit në krahasim me koston totale të ndërtimit do të jetë:

Tipi i investimit	EUR	Përqindja	Tipi i investimit	EUR	Përqindja
Bartime	2,441,200	6%	Arketimet shtese	2,000,000	5%
Taksa e infrastrukturës	1,536,600	4%	Financim nga ortakët	25,311,700	65%
Bartime shtese	21,200,000	55%	Financim ne investim prej Bartime	10,000,000	26%
Design	675,000	2%			
Shpenzime operacionale	3,184,000	8%			
Therimi dhe regjistrimi / shërbime	440,770	1%			
Shpenzime financiare	4,879,000	12%			
IT	4,518,500	12%			
Total	38,901,770	100%	Total	38,901,770	100%



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Te ardhurat kumulative ne perfundim te shitjes dhe arktimimit te te gjitha njesive parashikohen te rezultojne ne vleren EUR 58.7 Mio te cilat do te perdoren per financimin e Resortit.

Financimi me kredi mendohet te shkoje ne shifren EUR 10 Mio dhe plani i disbursimit parashikohet sipas nevojave per fonde per 2 vitet e para gjate te ciles arketimet jane me te ulta. Ne vitet pasardhese projekti do te jete ne gjendje te gjeneroje mjaftueshem likuiditet deri ne perfundim te projektit.

Financimi prej institucionet financiare parashikohet qe te jete per 7 vjet prej te cilave 2 vitet e para do te ofrojne nje periudhe mos shlyerje te principalit (grace) ndersa 5 vitet e tjera jane mese te mjaftueshme per shlyerje te plote.

Duke ju referuar trendit te treguesve makroekonomike per normat e interesit te kredive, normes se inflacionit etj, kosto e financimit te huase te projektit eshte per llogaritur me normen 5%. Me analiza vjetore per disbursimet, ripagimet dhe kostot e pagueshme te interesave duke filluar nga momenti i disbursimit.

		Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7
	Total	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Disbursement	10,000,000	€ 6,000,000	€ 4,000,000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Repayment	(10,000,000)	€ -	€ -	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)
Interest	(1,000,000)	€ (102,500)	€ (408,333)	€ (442,833)	€ (242,833)	€ (242,833)	€ (140,833)	€ (40,833)
Admin fee	(75,000)	€ (40,000)	€ (30,000)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Total	€ (7,875,000)	€ 5,792,500	€ 3,991,667	€ (2,442,833)	€ (2,242,833)	€ (2,242,833)	€ (2,140,833)	€ (2,040,833)

**Cash floë i projektit**



**Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunis sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k**

Përshkrimet	Cash Flow							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Apartment total	372,480	341,200	6,842,240	6,842,490	12,770,290	6,422,900	7,236,200	28,586,000
Service area	242,000	493,750	5,995,200	5,995,200	6,636,438	7,758,272	1,712,500	17,281,250
Apartment service	38,000	40,000	285,840	279,000	832,860	763,800	376,000	3,006,800
<b>Total income</b>	<b>€ 752,480</b>	<b>€ 875,000</b>	<b>€ 13,123,280</b>	<b>€ 13,116,690</b>	<b>€ 20,239,588</b>	<b>€ 15,944,972</b>	<b>€ 9,324,700</b>	<b>€ 48,874,300</b>
Land purchase	2,418,000	-	-	-	-	-	-	2,418,000
Construction work	6,790,000	3,640,000	3,780,000	3,780,000	6,300,000	3,420,000	-	25,000,000
Infrastructure fee	1,524,600	-	-	-	-	-	-	1,524,600
Project and design	675,000	-	-	-	-	-	-	675,000
Project Monitoring Costs	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	2,100,000
Property registration & insurance (Industrial fee)	-	-	-	-	-	-	-	67,200
Marketing costs (2.5% of income)	18,612	8,510	51,208	47,204	123,047	75,414	40,000	371,887
Sales commission (5% of income)	22,824	40,675	342,221	342,221	743,084	494,248	246,218	2,112,549
Construction expenses by net profit (15%)	6,516,307	1,396,248	4,236,816	4,272,238	7,296,831	3,816,000	565,321	26,495,127
<b>Construction cost flow</b>	<b>11,901,307</b>	<b>15,401,171</b>	<b>9,795,751</b>	<b>9,795,751</b>	<b>14,336,666</b>	<b>8,332,248</b>	<b>8,116,840</b>	<b>31,013,123</b>
Owner contribution	2,300,000	-	-	-	-	-	3,300,000	-
<b>Total financing</b>	<b>4,600,000</b>	<b>4,300,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,300,000</b>	<b>16,800,000</b>
<b>Total</b>	<b>108,683</b>	<b>128,829</b>	<b>3,327,529</b>	<b>3,320,939</b>	<b>15,902,922</b>	<b>6,612,724</b>	<b>1,207,860</b>	<b>17,861,177</b>
Interest payment	207,500	400,000	443,400	345,000	245,000	340,000	45,000	1,875,000
Principal repayment	-	-	2,951,600	2,951,600	2,951,600	2,951,600	2,951,600	16,800,000
<b>Netly (Net) Service (negative)</b>	<b>€ 207,500</b>	<b>€ 400,000</b>	<b>€ 2,408,200</b>	<b>€ 2,606,600</b>	<b>€ 2,696,600</b>	<b>€ 2,691,600</b>	<b>€ 2,996,600</b>	<b>€ 11,675,000</b>
Loan outstanding	6,200,000	52,000,000	6,200,000	6,200,000	4,200,000	2,200,000	-	-
<b>Total loan</b>	<b>6,200,000</b>	<b>52,000,000</b>	<b>6,200,000</b>	<b>6,200,000</b>	<b>4,200,000</b>	<b>2,200,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Non-financial assets cash</b>	<b>66,283</b>	<b>61,829</b>	<b>1,919,329</b>	<b>1,975,339</b>	<b>14,677,922</b>	<b>14,366,124</b>	<b>18,868,260</b>	<b>18,868,260</b>
<b>Total</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.14</b>	<b>0.14</b>	<b>0.16</b>	<b>0.16</b>	<b>0.16</b>	<b>0.16</b>
<b>Total Cash Flow (Total)</b>	<b>1.01</b>	<b>0.79</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>
<b>Total Income (Netly) Non-financial investment</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>

**Programi i qiradhënies**

Programi i qiradhënies ka për qëllim kthimin e shpejtë të investimit. Ky program do të menaxhohet plotësisht nga struktura të specializuara dhe funksionon në bazë të nënshkrimit të një marrëveshjeje menaxhimi i cili parashikon:

Kushte të përmirësuar dhe zhvilluara ndertimi dhe arredimi

Resort të populluar dhe banuar.

Përmirësim të shërbimeve të ofruara për qiramarrësit.

Rritja e shkallës së okupimit të apartamenteve të shitura: kapaciteti i plotë gjatë sezonit të lartë

Rritja e ditëve të qëndrimit për secilin klient.

**b) Resorti**

Analiza financiare për ndertimin e resortit do të përfshijë gjithashtu të ardhurat e gjeneruara prej shitjes së apartamenteve për të paraqitur një situatë me të koherente. Sikurse përmendur më sipër, ecuria e punimeve do të jetë e njëjta me ndertimin e rezidencës në total për 6 vjet sipas volumit të punimeve përmendur më sipër.

Indikatorët kryesorë të ndertimit (përfshirë arredimin dhe shpenzimet e tjera) janë si më poshtë:





**Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k**

Resorti (EUR)	Siperfaqe per qetra	Kosto Ndertimi	Nr katesh	Siperfaqe mesatare	Kosto ndertimi
Apartament	53,000	340	663	463	18,020,000
Zona Sherbimi	14,500	340	29	29	4,920,000
Parking	15,000	150	500	500	2,250,000
<b>Total</b>	<b>82,500</b>		<b>1,192</b>		<b>25,200,000</b>

\* Vlerat pa TVSH

Kosto totale e ndertimit te kompleksit te resortit perfshire edhe shpenzimet shtese per te gjitha periudhen rezulton ne vleren – EUR 40.9 Mio e detajuar sipas tabelës me poshte:

Dhollimi i projektit	EUR	Pesqendia	Financimi	EUR	Pesqendia
Bjegjeske	2,418,000	6%	Kontribut i ortakëve	15,500,000	38%
Taksa e infrastrukturës	1,530,000	4%	Financim nga arkivimet (shlyer)	9,407,795	23%
Kosto shtese	25,200,000	62%	Financim me krahë prej bankave	16,000,000	39%
Projektimi	675,000	2%			
Ushqerimtare	487,262	1%			
Arsimet	6,420,000	16%			
Sipërfaqe financiare	1,340,833	3%			
Rezerve	1,825,000	4%			
<b>Total</b>	<b>40,907,795</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>40,907,795</b>	<b>100%</b>

Arketimet e gjeneruara prej shitjes se apartamenteve parashikohet qe te perdoren per te financuar gjithashtu edhe nen projektin e resortit, sipas perlloraritjeve do te jene ne vleren – EUR 9.4 Mio. Sipas tabelës me sipër, nevoja per financim rezulton vetem ne – 39% te vleres totale te projektit ndersa pjesa e mbetur e investimit do te mbulohet prej kontributit te ortakëve ne raportin 38%. Ne total raporti i financimit te Resortit do te jete ne raportin Borxh / Kapital i ortakëve + financim nga shitjet ne vlerat 39%/61%.

Sipas parashikimeve te marre ne analize per resorte te ngjashme, parashikimet e supozuara jane si me poshte vijon:

Sherbimi	Njesi	Tarife mesatare	Occupancy	Operim vjetor
Dhome Hotel	EUR / Dhome	80	45%	5 Muaj / 12 Dite
Zona Sherbimi	EUR / sqm	5	90%	10 Muaj / 25 Dite
Parking	N/A	N/A	0%	

Kapaciteti i plote vjetor eshte perlloritur ne 5 muaj operim per dhomat e hotelit nderkohe per njesite e sherbimit meqenese do te operojne gjate gjithë vitit jane parashikuara te dhena me qera per gati 11 muaj ne vit. Perlloraritja e tarifës mesatare per dhome merr ne konsiderate nje standart te njejte per te gjithë dhomat / apartamentet te cilat do te rezervohen prej klienteve.

Nga ana tjetër, per te qene konservatore ne parashikime, parkimet nuk jane marre ne analize si burim te ardhurash por vetem si kosto.

**Analiza financiare**

Te ardhurat e resorti bazohen kryesisht prej qerave te dhomave / njesive te sherbimit. Gjithsesi, nje ze te konsiderueshem zene edhe te ardhurat prej sherbimeve shtese te ofruara. Sipas nje supozimeve





*Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k*

**Permbledhese**

Me poshte paraqitet analizat financiare te investimit te resortin rezidential duke marre ne konsiderate te gjitha analizen e siperpermendur.

Financimi prej institucioneve financiare rezulton qe te jete vetem – 33% e total projektit. Nderkohe qe pjesa tjetër financohet prej arketimeve te vet projektit si dhe prej kontributit te ortakut ne masesn 23%.









**Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k**

**II. Njesi akomodimi shtese**

Ne vijim te investimeve qe do te kryhen ne Port si me sipër, gjithashtu parashikohen qe te nderkohen edhe 2 njesi akomodimi shtese perkatesish me 4 dhe 5 vje me indikatorë investimi si me poshte:

Indikatorët	Hoteli 4 vje	Hoteli 5 vje	Total
Indikatorë			
Siperfaqe ndertimore (m2)	5,000	15,000	20,000
Numer dhoma	43	125	168
Kosto investimi (EUR/m2)	1,720	1,484	
Kosto Arredimi per dhome (EUR/dhome)	17,823	17,748	
Kosto per Dhome (pa fondin rezerve) (EUR/dhome)	192,333	170,840	
Kosto investimi per Dhome (me fondin rezerve) (EUR/dhome)	200,011	178,031	

Projeket do te fillojne njekohesisht dhe parashikohen qe te zgjasin per 4 vjet.

**Analiza e Investimit**

Njesite e akomodimit shtese te cilat do te ndertohen parashikohet qe te shtojne 168 dhoma sherbimi te detajuara si me poshte per secilin hotel:

Hoteli 4 vje	Nr i dhomave	Cilimi mesatar	Rezervimi	Koha
Comfort	35	88	55%	7 Muaj 25 Dite
Superior	5	104	60%	7 Muaj 7 Dite
Junior firm. Suite	3	130	55%	8 Muaj 15 Dite
Pres. Suite				
<b>Total</b>	<b>43</b>			

Hoteli 5 vje	Nr i dhomave	Cilimi mesatar	Rezervimi	Koha
Comfort	80	117	65%	7 Muaj 25 Dite
Superior	30	141	60%	7 Muaj 7 Dite
Junior firm. Suite	10	158	55%	8 Muaj 15 Dite
Pres. Suite	5	185	50%	6 Muaj 1 Dite
<b>Total</b>	<b>125</b>			

Te ardhurat e pritshme te prej hoteleve perpos periudhes se rezervimit prej klienteve marrin ne perlogaritje edhe te ardhurat per sherbimeve shtese. Sipas parashikimeve te marra ne analize, te ardhurat shtese rezultojte te jene ~ 80% e te adhurave prej dhomave te hotelit te rezervuara. Pjesen kryesore me 60% e zene te ardhurat prej sherbimit Bar/Restorant nderkohe facilitetet shtese (Spa, sport etj) parashikohen ~ 15% ndersa sherbime te tjera vetem 5%. Ne analize jane parashikuar gjithashtu nje rritje e vogel me vetem 1% ne vit te te ardhurave.





**Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k**

Kosto e investimit per ndertimin edhe operimin e te 2 hoteleve kombinuar me burimin e financimit paraqiten te detajuara ne tabelen me poshte:

Tipi i investimit	2022 (€)	2023 (€)	Total	Promedhi
Investimi	422,000	398,000	1,125,000	48%
Taksa e infrastrukturës	187,359	494,778	671,898	27%
<b>Investimi i GJESH</b>	<b>5,798,851</b>	<b>15,255,309</b>	<b>20,996,198</b>	<b>85%</b>
Financimi	300,000	300,000	1,300,000	28%
Subvencione	310,000	400,000	1,340,000	47%
Interesi	746,376	2,218,455	2,964,831	8%
Shpagime financiare	403,343	2,077,875	2,481,218	8%
Rozete	510,147	899,688	1,219,049	4%
<b>Total</b>	<b>8,677,866</b>	<b>27,961,581</b>	<b>31,440,158</b>	<b>100%</b>

Financimi	2022 (€)	2023 (€)	Total	Promedhi
Kapitali i ortakut	4,938,000	8,664,000	14,092,000	42%
Financime me kreditë prej Bankave	4,300,000	15,000,000	19,300,000	58%
<b>Total</b>	<b>9,238,000</b>	<b>23,664,000</b>	<b>31,902,000</b>	<b>100%</b>

Forma i financimit sipas vitit	2022 (€)	2023 (€)	Total	Promedhi
Kapitali i ortakut	4,938,000	7,968,000	12,906,000	48%
Financime me kreditë prej Bankave	4,300,000	15,000,000	19,300,000	62%
<b>Total</b>	<b>9,238,000</b>	<b>22,968,000</b>	<b>31,906,000</b>	<b>100%</b>

Total kosto e 2 hoteleve parashikohet ne vleren EUR 31.64 Mio dhe do te financohet ne raportin kapital i ortakut / financim prej institucioneve financiare ne vlerat 42%/58%. Financimi i parashikuar perkon respektivisht me linje kredie me afat 13 vjecar prej te cilave 3 vitet e para do te jete periudhe mospagimi te principalit (periudha grace).

Kohezgjatja e ndertimit prej 4 viteve eshte me e gjate se periudha grace dhe ripagimi i kredise gjate vitit te 4 te ndertimit do te financohet prej ortakut. Gjate vitit te 4 te projektit i cili perkon me vitin e pare te ripagimit te kredise, kapitali shtese i ortakut per ripagimin e kredive per te 2 hotelet sipas plane te ripagimit parashikohet ne vleren EUR 1.95 Mio. Norma e interesit e parashikuar prej 5.00% dhe ripagimi prej 10 vjetesh perkon me kushtet e tregut per financime te projekteve te ngjashme.

Skedulet e ripagimit respektivisht per te 2 kredite paraqiten si vijon:

2022-2032 (€)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Investimi	440,000 €	1,080,000 €	1,080,000 €	1,217,375 €								
Reperimet	15,800,000 €				1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €
Koncept	11,800,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €
Amortimi	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €
<b>Total</b>	<b>17,040,000 €</b>	<b>2,080,000 €</b>	<b>2,080,000 €</b>	<b>2,217,375 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>

2022-2032 (€)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Investimi	15,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €								
Reperimet	15,000,000 €				1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €
Koncept	10,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €	1,000,000 €
Amortimi	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €	10,000,000 €
<b>Total</b>	<b>30,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>	<b>2,000,000 €</b>

Kosto e operimit te hoteleve, parashikohet per secilin ze sipas metodikes se meposhtme e perlogaritur si nje perqindje mbi te ardhurat



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k

<b>Rritje vjetore</b>	<b>0.05%</b>
<b>Kosto direkte (% mbi te ardhurat respektive)</b>	
Materiale (kosto e mallrave te shitura)	22%
Personel exp.	16%
Kosto te tjera direkte - Sherbimi ne dhoma.	12%
Kosto te tjera direkte - bar/restorant	3%
Kosto te tjera direkte - facilite shtese (spa,sport etj)	8%
Kosto te tjera direkte - sherbime te tjera	6%
<b>Kosto administrative (% mbi te ardhurat respektive)</b>	
Personel exp.	6%
Utilitete	5%
Mirembajtje	5%
Administrative	4%
Marketing	4%
Tax & siguracion (1% e te ardhurave)	1%

Ne vijim po paraqesim respektivisht fluksin e parase si dhe pasqyrat e te ardhura/shpenzimeve per te 2 variantet e hoteleve per nje periudhe 10 vjecare operimi.



**Marina Di Valona sh.p.k., Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k., Ndregjoni sh.p.k**

**Pasqyrat financiare Hoteli 4 yje**

Year	Construction				Operating			
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>A. Operating activities</b>								
A.1. Net income	1,081,324	1,081,324	1,081,324	1,081,324	1,081,324	1,081,324	1,081,324	1,081,324
A.2. Change in cash	(1,081,324)	(1,081,324)	(1,081,324)	(1,081,324)	(1,081,324)	(1,081,324)	(1,081,324)	(1,081,324)
<b>B. Investing activities</b>								
B.1. Land acquisition / acquire net lease & LSP								
B.2. Acquisition of property, plant & equipment								
B.3. Disposal of property, plant & equipment								
B.4. Net cash from investing activities								
<b>C. Financing activities</b>								
C.1. Issuance of debt								
C.2. Issuance of equity								
C.3. Repurchase of debt								
C.4. Repurchase of equity								
C.5. Net cash from financing activities								
<b>Net cash</b>								
<b>Operating income</b>								
<b>Operating expense</b>								
<b>Net cash from operating activities</b>								



**Marina Di Valona sh.p.k. Marina Projects Ltd. Brunes sh.p.k. Ndrengoni sh.p.k.**

**Profit/Loss Statement**  
Operating Period

	Operating										
	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-8	Y-10	
<b>Revenue</b>											
Room revenue	916,877	927,662	936,938	946,305	955,771	965,328	974,982	984,732	994,078	1,004,528	
Food & Beverage dept. revenues	501,086	506,597	503,183	507,783	573,462	579,197	594,989	606,030	598,747	602,715	
Wireless, Sports and Spa revenues	127,772	130,149	140,341	141,948	143,266	144,799	148,247	147,710	148,087	150,879	
MOO revenues	45,524	46,383	48,847	47,315	47,785	48,295	48,748	49,207	48,728	50,228	
Other revenue	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Total Revenue</b>	<b>1,651,258</b>	<b>1,610,791</b>	<b>1,626,489</b>	<b>1,703,354</b>	<b>1,770,387</b>	<b>1,777,891</b>	<b>1,794,967</b>	<b>1,773,517</b>	<b>1,790,643</b>	<b>1,808,144</b>	
<b>Direct costs</b>											
Mainstubs (cost of sales)	121,238.05	122,736	124,238	125,734	127,208	128,671	130,163	132,052	133,671	135,208	
Renov. exp.	257,174	265,587	263,862	267,450	270,961	274,515	278,114	281,706	285,444	289,116	
Other direct costs - Room dept.	110,217	111,763	113,370	114,976	116,604	118,253	119,923	121,614	123,328	125,063	
Other direct costs - Food & Beverage dept.	188,577	18,008	17,627	17,685	18,321	18,824	19,305	19,770	20,228	20,794	
Other direct costs - Wireless, Sports & Spa dept.	11,024.72	11,202	11,364	11,509	11,706	11,848	12,009	12,204	12,432	12,702	
Other direct costs - Misc. Operating dept.	2,255	2,806	2,898	2,910	3,003	3,071	3,071	3,127	3,183	3,240	
<b>Total Direct Costs</b>	<b>518,659</b>	<b>528,654</b>	<b>532,258</b>	<b>540,555</b>	<b>547,843</b>	<b>555,426</b>	<b>563,683</b>	<b>570,677</b>	<b>578,447</b>	<b>586,318</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>996,205</b>	<b>983,304</b>	<b>913,070</b>	<b>923,833</b>	<b>944,824</b>	<b>964,556</b>	<b>982,278</b>	<b>100,147</b>	<b>103,044</b>	<b>103,668</b>	
Interest	964,665	84,324	80,011	87,723	88,466	87,224	93,913	94,830	96,873	98,544	
Depreciation	87,081	70,876	77,678	79,208	80,658	82,038	84,238	85,967	87,722	88,503	
EBT	791,459	67,102	65,346	70,683	72,256	73,686	75,104	77,104	78,771	80,482	
Provision for income taxes	212,550	17,533	18,551	19,549	20,645	21,720	22,815	23,929	25,063	26,218	
<b>Total EBIT</b>	<b>4,287,896</b>	<b>394,871</b>	<b>483,671</b>	<b>412,212</b>	<b>421,485</b>	<b>430,823</b>	<b>440,497</b>	<b>452,319</b>	<b>460,692</b>	<b>470,118</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>7,288,317</b>	<b>748,310</b>	<b>758,169</b>	<b>758,588</b>	<b>758,948</b>	<b>751,243</b>	<b>751,487</b>	<b>751,521</b>	<b>751,703</b>	<b>751,711</b>	
Interest	1,115,825	190,313	187,813	145,313	122,613	103,313	77,813	56,313	32,813	10,313	
Depreciation	3,427,825	441,856	391,426	366,700	347,519	327,628	308,364	291,489	275,591	260,887	
<b>EBT</b>	<b>2,884,787</b>	<b>94,731</b>	<b>180,923</b>	<b>336,528</b>	<b>388,818</b>	<b>333,302</b>	<b>364,876</b>	<b>404,310</b>	<b>443,798</b>	<b>481,711</b>	
GT 15%	444,718	21,505	20,628	26,478	43,053	48,485	54,701	60,721	66,539	72,257	
<b>Net Income</b>	<b>3,430,089</b>	<b>80,521</b>	<b>160,294</b>	<b>301,047</b>	<b>338,325</b>	<b>274,818</b>	<b>309,876</b>	<b>344,089</b>	<b>377,229</b>	<b>408,455</b>	
Accumulative Income	80,521	300,666	394,040	595,095	834,571	1,079,397	1,389,297	1,733,385	2,115,614	2,500,069	
<b>Net Margin %</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>	







Marina Di Valona s.p.a. Marina Projects Ltd, Brunos s.p.a., Nitregional s.p.a.

Profit/Loss Statement  
Operating Period

	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10
<b>Revenue</b>										
Room revenue	3,526,275	3,662,528	3,698,702	3,736,156	3,773,316	3,811,201	3,849,264	3,887,609	3,926,238	3,965,004
Food & Beverage dept. revenues	2,175,700	2,167,520	2,216,498	2,281,053	2,296,251	2,303,018	2,303,715	2,303,042	2,303,042	2,279,002
Wellness, Sports and Spa revenues	343,941	540,381	564,874	563,432	568,237	571,688	577,452	583,179	588,018	594,901
A&O revenues	71,354	183,127	504,358	160,868	168,876	190,263	192,466	194,203	195,327	196,300
Other revenues										
<b>Total Revenue</b>	<b>6,837,270</b>	<b>6,562,568</b>	<b>6,888,454</b>	<b>6,725,879</b>	<b>6,792,279</b>	<b>6,866,233</b>	<b>6,928,823</b>	<b>6,988,144</b>	<b>7,066,128</b>	<b>7,138,808</b>
<b>Direct costs</b>										
Materials (cost of sales)	479,668.38	464,504	490,009	466,535	502,632	508,850	515,540	521,362	527,703	534,221
Personnel	1,075,301	1,026,715	1,042,238	1,056,891	1,069,323	1,083,625	1,098,071	1,112,413	1,126,873	1,141,713
Other direct costs - Room dept.	435,143	481,338	447,200	433,943	461,369	468,878	475,472	480,536	486,915	493,767
Other direct costs - Food & Beverage dept.	63,722.85	67,204	68,304	70,653	72,462	74,316	76,217	78,146	80,145	82,006
Other direct costs - Wellness, Sports & Spa dept.	43,073.36	44,225	44,945	45,674	46,414	47,168	47,925	48,688	49,457	50,208
Other direct costs - Minor Operating dept.	16,876	11,279	11,260	11,488	11,808	11,870	12,125	12,344	12,568	12,796
<b>Total Direct Costs</b>	<b>2,049,845</b>	<b>2,078,954</b>	<b>2,108,378</b>	<b>2,134,198</b>	<b>2,183,357</b>	<b>2,193,299</b>	<b>2,223,815</b>	<b>2,233,111</b>	<b>2,233,738</b>	<b>2,214,887</b>
<b>OP&amp;X</b>										
Personnel exp	345,847	352,702	350,099	360,517	375,159	381,744	388,016	395,289	402,862	410,481
Utilities	336,365	333,025	336,683	343,342	353,205	361,163	367,230	374,465	381,678	388,685
Maintenance	293,728	298,960	306,291	312,716	319,239	325,862	332,585	339,410	346,338	353,371
Administrative & General	261,082	268,986	272,058	278,091	284,278	290,561	297,041	304,419	311,896	317,677
Marketing & sales	229,625	234,236	230,798	245,462	251,218	257,258	263,226	269,420	275,837	281,883
Property Tax & Insurance (1% of rev)	65,273	69,222	73,343	77,328	81,589	85,793	90,075	94,472	98,964	103,013
<b>Total OP&amp;X</b>	<b>1,630,888</b>	<b>1,658,846</b>	<b>1,681,388</b>	<b>1,637,468</b>	<b>1,684,131</b>	<b>1,703,343</b>	<b>1,738,143</b>	<b>1,771,329</b>	<b>1,818,509</b>	<b>1,858,998</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3,657,938</b>	<b>3,888,768</b>	<b>4,981,215</b>	<b>4,983,423</b>	<b>4,944,813</b>	<b>4,944,811</b>	<b>4,944,811</b>	<b>4,944,811</b>	<b>4,944,811</b>	<b>4,944,811</b>
Interest	100,376	634,275	669,375	684,395	693,375	694,375	695,375	696,375	697,375	698,375
Depreciation	1,168,846	1,110,254	1,093,318	1,097,667	1,093,008	1,093,008	1,093,008	1,093,008	1,093,008	1,093,008
EBT	<b>1,658,388</b>	<b>1,884,149</b>	<b>1,248,442</b>	<b>1,487,362</b>	<b>1,487,475</b>	<b>1,487,475</b>	<b>1,487,475</b>	<b>1,487,475</b>	<b>1,487,475</b>	<b>1,487,475</b>
GT 0%	166,795	160,022	202,206	203,167	203,223	203,242	203,260	203,278	203,296	203,314
Net Income	<b>899,611</b>	<b>1,625,227</b>	<b>1,046,236</b>	<b>1,284,195</b>	<b>1,279,257</b>	<b>1,284,233</b>	<b>1,284,213</b>	<b>1,284,197</b>	<b>1,284,181</b>	<b>1,284,165</b>
Assumulative Income	899,611	1,904,028	3,071,523	4,358,796	5,714,053	7,202,023	8,796,278	10,003,148	12,302,736	14,204,231
Net Margin %	14%	16%	17%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
<b>Total</b>	<b>31,796,171</b>									



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Me respekt

ANDI BASHAT RUP  
**MARINA DI VALONA**  
(Përligësuesi Komerciale)  
NO 1324006A





Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

**Necks  
Plan Biznesit**



**Projekti Marina Di Valona**

Maj 2021



*Business Project*

PERMBAJTJA

1.	<u>PERSHKRIM I PËRGJITHSHËM I INVESTIMIT</u> .....	3
I.	<u>Pershkrimi i pronës dhe vendndodhja e saj</u> .....	3
II.	<u>Permbledhje e projektit:</u> .....	3
III.	<u>Përshkrim i Detajuar i Projektit</u> .....	3
IV.	<u>Prong</u> .....	4
V.	<u>Propozimet për Fazat</u> .....	5
2.	<u>ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTIT</u> .....	6
I.	<u>Ndërtimi i Resortit Rezidencial</u> .....	6
3.	<u>PUNESIM</u> .....	8

AMOLJAV IZ AMIRAM  
AGENCIJA

Business Project



#### 4. PERSHKRIM I PËRGJITHSHËM I INVESTIMIT

##### XI. Përshkrimi i prones dhe vendndodhja e saj

<b>Lloji i prones:</b>	Truall
<b>Adresa:</b>	Vlore
<b>Zhvilluesi i prones:</b>	Bashkimi i Operatoreve Marina di Valona Sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos Sh.p.k, Ndrejoni Sh.p.k – ne vazhdim Bashkimi i Shoqërive ose Bashkimi i Operatoreve ose Konsorcium.
<b>Prona:</b>	Prona eshte e vendosur ne Bashkine Vlore.

##### XII. Permbledhje e projektit:

Projekti i propozuar nga Bashkimi i Shoqerive, synon marrjen ne perdorim te nje sipërfaqe truall ne qytetin e Vlores me qellim zhvillimin e një zonës komerciale dhe rezidenciale. Konsorciumi eshte ka perfituar Statusin "Investim/Investitor Strategjik, procedurë e vecantë" per zhvillimin e ketij projekti nepermjet Vendimit nr 4/3, date 29/03/2021 të Komitetit të Investimeve Strategjike.



##### XIII. Përshkrim i Detajuar i Projektit



***Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejani sh.p.k***

Duke mbajtur në konsideratë pozicionimin, densitetin dhe lidhjen me pjesën tjetër urbane të qytetit të Vlorës, projekti synon të krijojë një ambient aktiv dhe atraktiv përsa i përket shërbimeve që do të ofrohen për publikun e gjerë në katin zero. Konkretisht, zona do të ketë një miksim të ambienteve komerciale ku përfshihen njësi shërbimi që ofrojnë *food & beverage*, si edhe njësi tregtare retail.

Shërbimet që do të ofrohen në katin zero kategorizohen si mëposhtë:

*Purpurt*: Program kryesisht shërbimesh ushqim dhe pijesh në hapësirat me terracë dhe të mirë ekspozuara. Hapësira e terracës sigurohet për të gjitha njësitë.

*Purpurt \**: Program dedikuar shërbimit luksoz të ushqimit dhe pijeve, me vendndodhje kryesisht në hapësira terracash me pamje nga marina.

*Blu*: Hapësira dedikuar aktivitetete komerciale dhe tregtisë me pakicë të produkteve të luksit dhe / ose hapësirave të vogla të shërbimeve ushqim/pije përgjatë rrugës kryesore, shiritit të perëndimit të diellit dhe galerisë tregtare në terminalin e rinovuar.

*Vjollcë*: Hapësira potenciale tregtare me sipërfaqe më të mëdha (supermarket)

*Blu e hapur*: Hapësirat e hollit të hotelit me programe të vogla të mundshme për tregti pakice të produkteve të luksit.

*Gri*: Programet e banimit / hapësirat teknike.

*E zezë*: Programi specifik i Marinës

#### **XIV. Prona**

Lloji I Pasurisë	Zona Kadastrale	Nr.Pasurisë	Sip.Totale	Ndërtesë	Përshkrimi
	8602	28/17	177	177	
	8602	28/36/2	1405	1405	Depo Tranzit
	8602	28/55	173		
	8602	28/57	43	43	Ndërtesë e sig.
	8602	28/58	1382		
	8602	28/59	581	581	Oficinë
	8602	28/60	55	55	Magazinë
	8602	28/61	35	35	Magazinë
	8602	28/67/2/1	241		Magazinë
	8602	28/68	33	33	
	8602	28/69	80	80	Magazinë

**Business Project**





*Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k*

8602	28/70	43	42.65	Magazinë
8602	28/73/4	1284		
8602	28/73/6	26736		
8602	28/73/8	5174.5		
8602	28/73/9	3038.5		
8602	28/74/2	353.2	353.2	Zyra Administratë
8602	28/105	1875		
8602	28/106/2	11317.3		
8602	28/106/3	401		
8602	25/65/2	589		
8602	28/65/3	1461		
8602	28/66	560	560	
8602	28/72	465	465	
Sip totale		57.502.5	3829.85	

**XV. Propozimet për Fazat**

Siç detajohet në kapitullin vijues, një projekt i kësaj shkalle zbatohet domosdoshmërisht në disa faza. Skema e mëposhtme përshkruan një propozim fazor paraprak për zhvillimin tokësor të Marina di Valona (për fazën e Marinës i referohemi Njoftimit Teknik përkatës). Ky propozim fazor është subjekt i ndryshimeve dhe zhvillimeve bazuar në kërkesat e tregut, parametrat ekonomikë dhe faktorë të tjerë të lidhur me zhvillimin.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Volumi i punimeve</b>	<b>15%</b>	<b>30%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>25%</b>	<b>10%</b>

Faza e parë paraprake përbëhet nga parkimi nëntokësor i zonës C dhe parcelat e ndërtimit direkt mbi këtë parkim (ngjyra e purport e errët) si dhe parcelat D3 dhe D4 për të kompletuar strukturën ekzistuese urbane.

Së bashku me shpërndarjen e planifikuar të punëve detare të marinës, faza e dytë paraprake përfundon programet specifike të lidhura me marinën (A1 dhe D1) si dhe pasuritë e patandshme kryesore të bregdetit (zona B), parkimin nëntokësor dhe hotelin e parë nga dy hotelet e parashikuara.

Faza e fundit e planifikuar parashikon në dorëzimin e hotelit të dytë, si dhe bllokut shoqërues B1 dhe parcelës D5.



## 5. ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTTIT

Duke marrë në konsideratë vlerën e investimit, për të mirë menaxhuar ecurinë e punimeve dhe finalizimin e projektit sipas afatëve, parashikohet që projekti të zhvillohet me tre faza ose mini projekte:

- 4) Ndertimi i Marines
- 5) Ndertimi i resortit rezidencial (hotel me 5 yje plus njësi shërbimi)
- 6) Ndertimi i njesive akomoduese (hotele) me 4 dhe 5 yje

### III. Ndertimi i Resortit Rezidencial

Indikatorët kryesorë të projektit paraqiten si në tabelën më poshtë:

Indikator	Total	Njesia
Sipërfaqe toke për zhvillim	57,502.5	m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimore	165,000	m <sup>2</sup>
Implementimi në kohë	6	vjet
Kosto ndërtimi (pa TVSH)	41,820	ALL/m <sup>2</sup>

Nisur nga analiza e detajuar financiare dhe teknike e projektit, zhvillimi i Resortit rezidencial parashikohet që të ndahet në 2 (dy) nënprojekte, rezidenca dhe resorti.

Realizimi i punimeve deri në përfundim synohet që të finalizohet për një periudhë kohore prej 6 vitesh me vëllime ndërtimore të parashikuara si më poshtë:

Viti	I	II	III	IV	V	VI
Volumi i punimeve në përqindje	15%	20%	15%	15%	25%	10%
Volumi i punimeve (pa tvsh)	1,471,785,633	1,962,380,843	1,471,785,633	1,471,785,633	2,452,976,050	981,190,302
Vlera e tvsh	268,545,450	392,476,169	294,357,127	294,357,127	490,595,210	196,238,060
Volumi i punimeve në vlerë monetare	1,740,331,083	2,354,857,012	1,766,142,760	1,766,142,760	2,943,571,260	1,177,428,362

Projekti i resortit rezidencial do të fillojë njëkohësisht me të dy nënprojektet për të optimizuar përdorimin e burimeve kapitale dhe njerëzore. Me qëllim menaxhimin në mënyrë sa më cilësore të

ecurinse se punimeve, alokimi i resurseve do te monitorohet ne menyre rigoroze duke perfituuar kohe gjate implementimit se dhe optimizuar kostot.

Vlen te permended qe njesite per shitje do te jene subjekt se programit te qeradhenies shpjeguar si me poshte.

Ky model, bazohet në supozimet e mëposhtme:

- Çmimi mesatar i shitjes merr në konsideratë çmimet aktuale të tregut në zonën e lungomares pranë portit duke vlerësuar avantazhet konkurruese të këtij projekti.
- Sipërfaqja e banimit është llogaritur mbi sipërfaqen totale sepse dhe sipërfaqja e përbashkët është e shitshme;
- Sikundër projekti vlerësohet si mjaft tërheqës dhe unik, vlerësohet gjithashtu si një projekt masiv me apartamente të cilat janë parashikuar me sipërfaqe mesatare prej 80 sqm.

#### **Analiza financiare**

Te ardhurat e resorti bazohen kryesisht prej qerave te dhomave / njesive te sherbimit. Gjithsesi, nje ze te konsiderueshem zene edhe te ardhurat prej sherbimeve shtese te ofruara. Sipas nje supozimeve te marra ne analize keto te ardhura do te rezultojne deri ne 80% te te ardhurave prej dhomave te rezervuara. Pjesen me te madhe e zene te ardhurat prej sherbimit Bar / Restorant te cilat parashikohen qe te shkojne deri ne 60% te te ardhurave totale te realizuara per secilen dhome. Ne parashikime eshte marre ne kosiderate nje rritje e vogel prej 1% ne vit.

Ne vitet pasardhese pervec financimit prej institucioneve financiare projekti do te suportohet edhe prej fluksit te parase se tepert te gjeneruar prej shitjes se apartamenvete.

Financimi prej institucionet financiare parashikohet qe te jete per 9 vjet prej te cilave 4 vitet e para do te ofrojne nje periudhe mos shlyerje te principalit (grace) ndersa 5 vitet e tjera jane mese te mjaftueshme per shlyerje te plote.

#### **Permbledhese**

Me poshte paraqitet plani i investimit te resortin rezidential duke marre ne konsiderate te gjithe analizen e siperpermendur.

Zhvillimi i projektit	Total
Kosto ndertimi	6,199,200,000
Suplementare	449,111,376
Arredim	872,239,617
Shpenzime Financiare	518,577,459

*Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejani sh.p.k*

Shpenzime te tjera	1,772,805,765
<b>TOTAL</b>	<b>9,811,904,094</b>

Financimi i projektit planifikohet të kryhet kryesisht nëpërmjet tre mekanizmave:

- Kontributi nga Ortaku
- Borxh Bankar
- Të ardhura të gjeneruar nga projekti

Financimi për projektet do të kryhet në përputhje me parashikimet e mëposhtme:

<b>Financimi</b>	<b>SHUMA</b>
Kontributi i ortakeve	2,214,000,000
Financim nga arketimet	4,399,904,094
Financim me Kredi Bankare	3,198,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>9,811,904,094</b>

## 6. PUNESIM

Konsorciumi ka një eksperiencë të gjatë të ndërtimeve të ngjashme dhe referuar kësaj eksperience është arritur në një përlogaritje të përafërt të nivelit të punësimit që do të vijë si rrjedhojë e këtij projekti.

Duke qënë se ndërtimi i resortit rezidencial do të jetë i ndarë në tre faza me një hark kohor prej 2 vitesh, është vlerësuar që ky investim do të punësojë një fuqi punëtare sa i punëtorëve sezonal vjetor në një hark kohor 2-vjeçar, të cilët do të merren në mënyrë direkte me të gjithë operacionin ndërtimor të resortit rezidencial.

Përveç punësimit në mënyrë direkte në ndërtimin e Marinës rreth minimalish 100 punonjës periodikë, ky investim do të ketë dhe një impakt indirekt në nivelin e punësimit. Për me tepër, ky investim parashikon të punësojë rreth 100 persona të cilët do të menaxhojnë projektin në secilën fazë të tij duke inspektuar punimet nga afër, duke u kujdesur për llogaritë financiare në emër të investitorit dhe duke marrë një pozicion konsultimi në tërësi.

Me respekt  (Perfaqesuesi i Konsorciumit)

Business Project





Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

**Plani i Investimit dhe Burimet Financiare**



**Projekti Zona Rezidenciale Marina di Valona**

Janar 2021



*Business Project*

## 1. Sipërfaqet ndërtimore të projektit

Sipërfaqet kryesore të projektit paraqiten si në tabelën më poshtë:

Indikatori	Total	Rezidenca	Resorti	Njesia
Sipërfaqe toke për zhvillim	57,502.5			sqm
Sipërfaqe ndërtimore	165,000	82,500	82,500	sqm
Implementimi në kohë	6	6	6	vjet
Kosto ndërtimi (pa TVSH)	340	340	340	EUR/sqm
Kosto mesatare për blerjen e tokës	88	88	88	EUR/sqm

## 2. Plani i Investimit

Nisur nga analiza e detajuar financiare dhe teknike e projektit, zhvillimi i Resortit rezidencial parashikohet që të ndahet në 2 (dy) nënprojekte, rezidenca dhe resorti.

Plani i Investimit për secilin nga nënprojektet paraqitet në tabelat mëposhtme:

### a) pjesa rezidenciale

Zhvillimi i projektit	EUR	Përqindja
Blerje toke	2,418,004	6%
Taksa e infstrastruktura	1,536,694	4%
Kosto ndërtimi	25,200,000	65%
Design	675,000	2%
Shpenzime operacionale	3,164,050	8%
Shpenzime regjistrimi / sigurimi	466,379	1%
Shpenzime financiare	1,875,000	5%
CIT	3,528,659	9%
<b>Total</b>	<b>38,863,785</b>	<b>100%</b>

### b) zona e hotelarisë



*Marina Di Volona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k*

Zhvillimi i projektit	EUR	Pergjindja
Blerje toke	2,418,004	6%
Taksa e infrastruktures	1,536,694	4%
Kosto ndertimi	25,200,000	62%
Projektimi	675,000	2%
Suplementare	487,262	1%
Arredim	6,625,000	16%
Shpenzime financiare	2,340,833	6%
Rezerve	1,625,000	4%
<b>Total</b>	<b>40,907,793</b>	<b>100%</b>

c) totali i projektit:

Zhvillimi i projektit	Shitje	Hotel	Total	Pergjindja
Blerje toke	2,418,004	2,418,004	4,836,008	6.1%
Taksa e infrastruktures	1,536,694	1,536,694	3,073,387	3.9%
Kosto ndertimi	25,200,000	25,200,000	50,400,000	63.2%
Projektimi	675,000	675,000	1,350,000	1.7%
Suplementare	3,164,050	487,262	3,651,312	4.6%
Arredim	466,379	6,625,000	7,091,379	8.9%
Shpenzime financiare:	1,875,000	2,340,833	4,215,833	5.3%
Te tjera	3,528,659	1,625,000	5,153,659	6.5%
<b>Total</b>	<b>38,863,785</b>	<b>40,907,793</b>	<b>79,771,578</b>	<b>100.0%</b>

### 3. Burimet e Financimit

Financimi i projektit planifikohet të kryehet kryesisht nëpërmjet:



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k, Nidregioni sh.p.k

- Kontributi nga Ortaku
- Borxh Bankar
- Të ardhura të gjeneruar nga projekti

Financimi për projektet do të krybet në përputhje me parashikimet e mëposhtme:

a) pjesa rezidenciale

Financimi	EUR	Përqindja
Kontribut i ortakeve	2,500,000	6%
Financim nga arketimet	26,363,785	68%
Financim me kredi prej Bankave	10,000,000	26%
<b>Total</b>	<b>38,863,785</b>	<b>100%</b>

b) zona e hotelerisë

Financimi	EUR	Përqindja
Kontribut i ortakeve	15,500,000	38%
Financim nga arketimet (shitje)	9,407,793	23%
Financim me kredi prej Bankave	16,000,000	39%
<b>Total</b>	<b>40,907,793</b>	<b>100%</b>

c) totali i projektit



Business Project



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k, Ndregjoni sh.p.k

Financimi	EUR	Pergjindja
Kontribut i ortakëve	18,000,000	22.6%
Financim nga arketimet	35,771,578	44.8%
Financim me kredi prej Bankëve	26,000,000	32.6%
<b>Total</b>	<b>79,771,578</b>	<b>100%</b>

Me respekt

  
  
MARINA DI VALONA  
(Përfunduar dhe financim)

  
AMOLAN VS BURRAM  
ASSOCIATION  
Business Project

PLAN RILEVIMI PER PUNIME KADASTRALE



SH 1:2500



DATE 19.06.2021

VERHOODOLIA  
ANDREA VILLO  
22040 ROVERETO (NO)

LEGGENDE:

- Ni. Pausine 28160 = 173 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28171 = tuad 177 m<sup>2</sup> radekasa 177m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28188 = tuad 33 m<sup>2</sup> radekasa 33 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28192 = tuad 1429 m<sup>2</sup> radekasa 1429 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28197 = tuad 43 m<sup>2</sup> radekasa 43m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28198 = 1392 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28199 = tuad 581 m<sup>2</sup> radekasa 581m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28193 = tuad 55 m<sup>2</sup> radekasa 55m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28191 = tuad 18 m<sup>2</sup> radekasa 18 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28195 = 1481 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28196 = tuad 681 m<sup>2</sup> radekasa 681 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28197/21 = 241 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28198 = tuad 80 m<sup>2</sup> radekasa 80m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28199 = tuad 43 m<sup>2</sup> radekasa 43 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28197 = tuad 402 m<sup>2</sup> radekasa 402 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28194 = 1284 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28196 = 26736 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28198 = 6174.5 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28199 = 3038.5 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28192 = tuad 253.2 m<sup>2</sup> radekasa 253.2 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28195 = 1875 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28196 = 11817.3 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28199 = 491 m<sup>2</sup>
- Ni. Pausine 28193 = 388 m<sup>2</sup>

REALIZZI PER SUBIETTI PRIVATI

DATA 19.06.2021  
 UFFICIO DI ALIENAZIONE  
 E INCASSI PER IL CADASTRO  
 (CANTONIERATO DI NOVARA)



MLF-1