



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova - Republic of Kosovo  
*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve*  
*Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and*  
*Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë*

---

*Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax*

**RAPORT – VLERËSIMI**

**PËR**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

*Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme*

## HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, ( Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 ( Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

**Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

## PËRMBAJTJA

**Prona:** 370-6

**Pronar :** Lulzim Haxhikadrija

**Zona Kadastrale:** Gjakovë Qytet

**Komuna:** Gjakovë

**Data e inspektimit :** 06.03.2023

**Data e Vlerësimit:** 28.03.2023

**Përgatiti raportin:** ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

**Vlera e pronës së paluajtshme:** 6,100.00EURO



## I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriteve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

## II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

<b>Pronari:</b>	Lulzim Haxhikadrija
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	370-6
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Toke Ndertimore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	14m <sup>2</sup>

## QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

### III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

#### DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjel por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për te dhënat e tregut ne zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do te jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vend ndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

**\*Objekt vlerësimi ne këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit te shpronësimit dhe

-Investimet sipas formularit te organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve ne ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 370-6 me kulturë “.Toke Ndertimore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme te rregullt, sipërfaqe të vogël dhe qasje direkt ne rrugën “Bardhyl Çausi”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt ne rrugën “Bardhyl Çausi”, e cila shpronësohet me qellim të zgjerimit të rrugës se Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth ne te cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit te Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit te pare te rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale

të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj pjese të pronës do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksessore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të palujtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

#### **SIPËRFAQJA:**

Sipërfaqja e pronës:	14m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	8m <sup>2</sup>
<b>Prona u inspektua me datë :</b>	06.03.2023

#### **IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE**

##### **Metodat e vlerësimit:**

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	✓

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

### Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

#### 1.1 Fizike

- 1.1.1 Lokacioni;
- 1.1.2 Madhësia;
- 1.1.3 Forma;
- 1.1.4 Pamja;
- 1.1.5 Relievi;
- 1.1.6 Vegjetacioni;
- 1.1.7 Kushtet klimatike;
- 1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;
- 1.1.9 Aspekti ekologjik;
- 1.1.10 Aspekti hidrogeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

#### 1.2 Ekonomike;

- 1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;
- 1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;
- 1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

#### 1.3 Sociale

- 1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;
- 1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

#### 1.4 Ligjore

- 1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret e tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës

për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmbytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

### Vlera e Ndërtesave

1. Për përcaktimin e vlerës së ndërtesës që do të shpronësohet merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1 Lloji i ndërtesës;
- 1.2 Materiali ndërtimor;
- 1.3 Viti i ndërtimit të ndërtesës dhe viti i renovimeve ose ndryshimeve të mëdha;
- 1.4 Qasja në rrugë;
- 1.5 Qasja në shërbimet publike si: uji, energjia, kanalizimi, ashensori, telefoni, interneti;
- 1.6 Sistemi i ngrohjes;
- 1.7 Gjendja e ndërtesës;
- 1.8 Qiratë dhe kushtet e qiradhënies për ndërtesat që deri në një farë masë janë të dhëna me qira;
- 1.9. Kostot e funksionimit dhe mirëmbajtjes për ndërtesat të cilat deri në një masë janë të dhëna me qira;
- 1.10. Kriteret e tjera që kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e ndërtesës sikur kushtet e ambientit, zhvillimi rajonal i zonës ku ndodhet ndërtesa.

2. Për të përcaktuar gjendjen e ndërtesës merret parasysh materiali ndërtimor, instalimet, pajisjet dhe plani i ndërtesës. Udhëzues për përcaktimin e gjendjes do të jetë akti nënligjor përkatës për mbledhjen dhe regjistrimin e informatave mbi pronën dhe tatim paguesin. Renovimet e mëdha që e tejkalojnë mirëmbajtjen e rregullt mund të merren parasysh.

3. Asnjë kompensim nuk do të paguhet për ato ndërtesa me cilësi më të ulët sesa cilësia e përkufizuar si “shumë e dobët”, si objekte të tilla konsiderohen, objektet ndërtimore në rrënim e sipër të cilat nuk mund të përdoren.

4. Përcaktimi i vlerës së ndërtesave bëhet duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë sipas Shtojcës :

**Përcaktimi i vlerës së ndërtesave duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë.**

Ndërtimi Viti/Gjendja	Klasa 1 2000 -	Klasa 2 1980-1999	Klasa 3 1960-1979	Klasa 4 - 1959
Shumë mirë	1.1	1.0	0.9	0.8
Mirë	1.0	0.9	0.8	0.7
Mesatare	0.8	0.7	0.6	0.5

E dobët	0.6	0.5	0.4	0.3
Shumë e dobët	0.5	0.4	0.3	0.2
Montazh	0.6	0.5	0.4	0.3

### Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m<sup>2</sup>;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjetra si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

### V. KONKLUZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

*"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me*

*njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".*

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m <sup>2</sup>	ÇMIMI PËR €/m <sup>2</sup>	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
370-6	8m <sup>2</sup>	200.00€	0.00€	4,500.00€	6,100.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

1.  Numri i licencës\_VP026

2.  Numri i licencës\_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:

  
Numri i licencës\_VP004



**Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:**

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularet e incizimit
4. Përshkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.





**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesor dhe druaj  
pyjor dhe frutor**



**1. Pronari**

Nr.	Emri	Emri i Prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Lulzim	Hysen	Haxhikadrija	Gjakovë	Gjakovë Qytet	370-6

Adresa	Bardhyl Çausi
--------	---------------

**2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:**

Nr.		Shtëpi[m <sup>2</sup> ]	Para Hyrja [m <sup>2</sup> ]	Balkon – Ilogja [m <sup>2</sup> ]	Garazh [m <sup>2</sup> ]
1	Sipërfaqja e katit [m <sup>2</sup> ]	Themeli	-	-	-
		Përdhesa	14	-	-
		Kati NK	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-
		Kubëza	-	-	-
		zhavorr	-	-	-
3	Drunjë të ndryshëm	-	-	-	-

Nr.			
2	<u>Foto eksterieri:</u>		
3	<u>Foto Interleri:</u>		
4	<u>Etazhiteti</u>	P+0	
5	<u>Destinimi</u>	Lokal-Afarizem	
6	<u>Destinimi</u>	Lokal-Afarizem	
7	<u>Destinimi</u>	Lokal-Afarizem	
8	<u>Viti i Ndërtimit</u>	Lokali aktual është ndërtuar para luftes	
9	<u>Shkalla e ndërtimit</u>	Është e shfrytëzueshme për afarizem	
10	<u>Lloji i materialit</u>	-	
11	<u>Tjetër</u>	-	
12	<u>Tjetër</u>	-	



Republika e Kosovës

Republica Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /

Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00370-6

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:

Komuna / Opština / Municipality:

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:

171-23

11.01.2023 - 13:45

GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti

GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësies kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësies Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronies Vrsta imovine Property Type	Zona U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00370-6	PARCELE / PARCELA / PARCEL	/ /	Urbën	14	38.08-Ndarje fizike dhe inqizim të objektit të nr. 351-1339;dt.29.10.1991		

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
Qytet				

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Shiëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		10
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Oborr/Dvoriste/Back Yard		4

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	<b>HAXHIKADRIJA LULZIM</b> (HYSEN)	1170150976	/ / /			1/1	542/15	13.02.2017



Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosova

Qeveria-Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

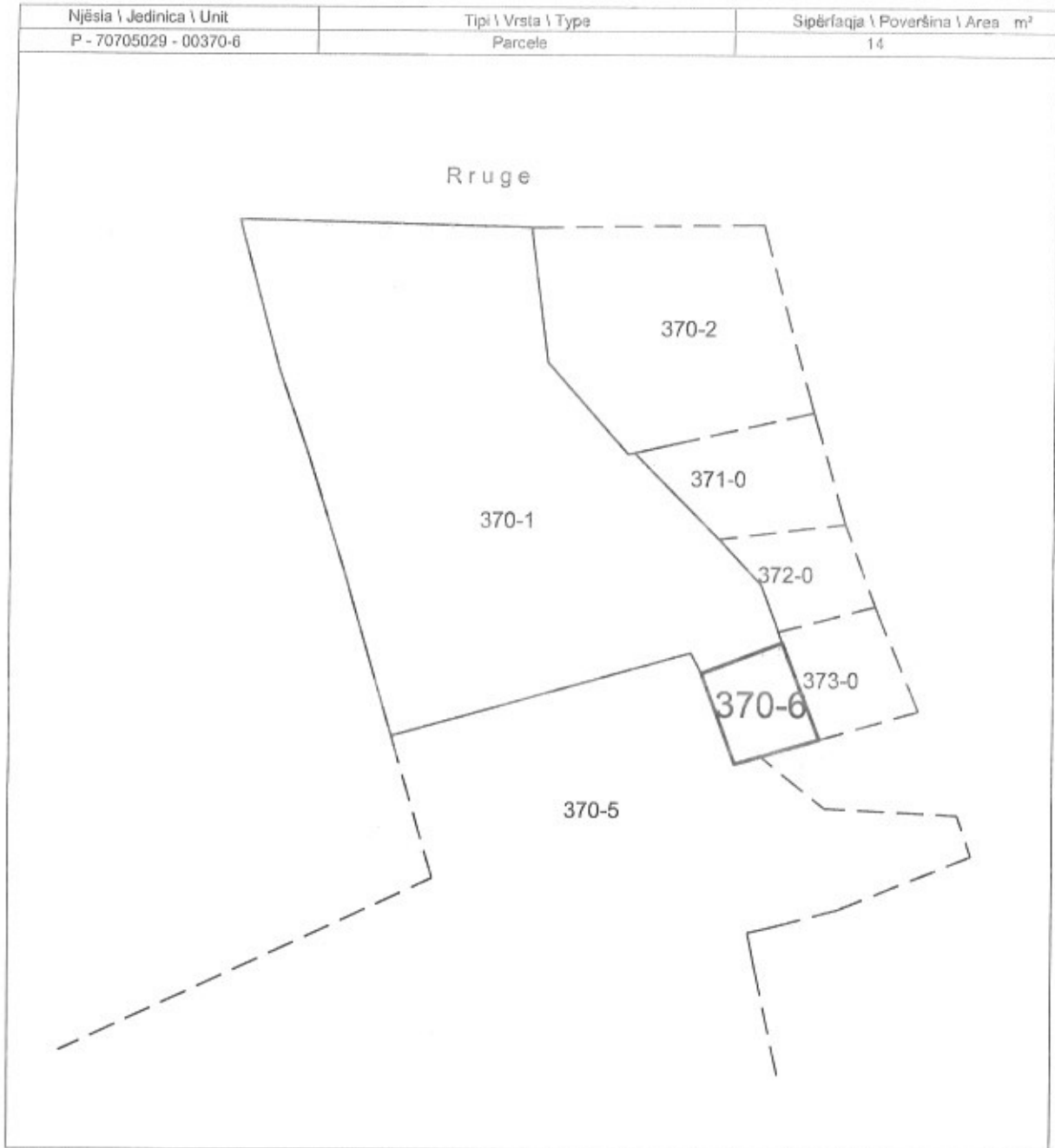
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komonale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office :

GJAKOVË

Zona Kadastrale / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet



Shkalla / Razmera /Scale: 1:250

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 16.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**

*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera -  
Ministry of Finance, Labour and Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë - Departman poreza na imovinu - Property Tax Department*

Raport i gjendjes së objektit sipas:

Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim- (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023)- Komuna Gjakovë:

Pronari:

Nr.	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
18.	Lulzim	Hysen	Haxhikadrija	Gjakovë	Gjakova	370-6

## 1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

### 1.1 LOKACIONI

Objekti afarist me etazhitet P+0 dhe numër kadastral 370-6 pronë legjitime e z. Lulzim Hysen Haxhikadrija ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën "Bardhyl Qaushi". Në anën jugore në largësi 113.42m objekti është i larguar nga rruga "Urim Rexha", ndërsa në anën veriore në largësi 23.00m objekti është i larguar nga rruga "14 Qershori". Qasja në vetë objektin bëhet nga ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi. Rrethina ku ndodhet objekti afarist është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale të kombinuara me afarizëm dhe

objektet afariste - ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi (objektet skaj rrugës), ndërsa në anën lindore të rrugës janë objektet e banimit kolektiv.



Foto 1. Lokacioni i objektit afarist me etazhitet P+0 – Ortofoto nga gjeoportali, 2018

## 1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

*Raporti i objektit afarist paraqet gjendjen ekzistuese të këtij objekti të evidentuar me rastin e hartimit të dokumentacioni teknik për vlerësimin e pronës të realizuar në muajin mars 2023.*

Objekti me etazhitet P+0 ka zgjidhje funksionale në shërbim të afarizmit dhe përbëhet nga një etazhë- përdhese e cila shfrytëzohet për afarizëm. Objekti ka qasje direkte në rrugën kryesore Bardhyl Qaushi dhe sipas Formularit të Inqizimit të Strukturave është ndërtuar para luftës (Figuron edhe në imazhin satelitor- gjeoportali i vitit 2001). Planimetria e objektit është drejtëkëndëshe me dimensione 3.32m x 3.95m dhe 3.38m x 3.68m. Sipërfaqja e gjithmbarëshme buto e objektit (marë nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është 5-14m<sup>2</sup>. Objekti afarist ka një pamje të jashtme jo të mirë por është mirë e inkorporuar në kuadër të objekteve tjera për rreth të cilat janë objekte të destinuara kryesisht për afarizëm.

Bazuar në Ligjin e ndërtimit L-04/L–110 ky objekt kategorizohet si „Objekt i kategorisë II” pasi që shërben vetëm për afarizëm.



Foto 2. Foto nga ana lindore e objektit - pjesa ballore, mars 2023

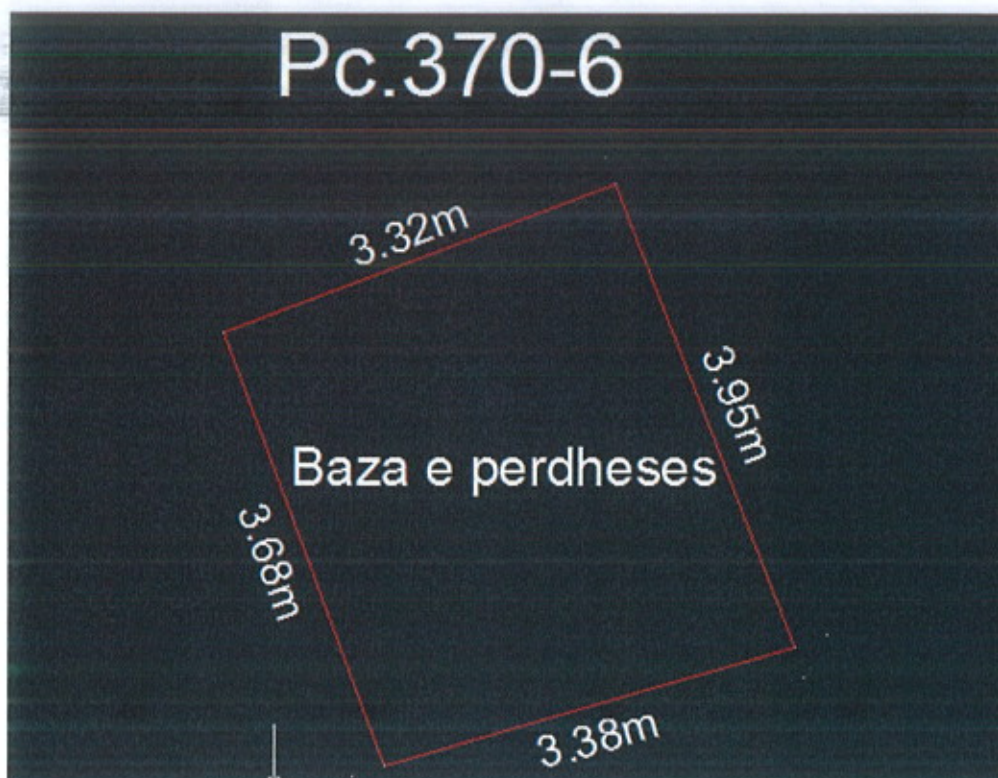


Foto 3. Dimensionet e përdhësës së objektit afarist marr nga Formularit i Inqizimeve të Strukturës

### 1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti është i ndërtuar me material të fortë nga beton armeja dhe nga pamja e jashtme duket jo shumë i konsoliduar. Sistemi konstruktiv është skeletor i kombinuar me shtylla dhe traje mbajtëse ndërsa muret e perimetrit janë të muratuara me blloka të bardha të silkaporit. Objekti mbulohet me kulmin dy ujorë ku si mbulesë ka tjegullat nga argjila të tipit antik të vendosura mbi konstruksion nga druri (trajet e shtyllat mbajtëse, mahitë, listellat, kontralistellat etj). Nga pamja e jashtme nuk shihet që objekti ka konstruksion meskator.

**Vërejtje:** Gjatë inspektimit në teren nuk kemi pasë qasje në mbrendi të objektit pasi që lokali ka qenë mbyllur andaj edhe përshkrimi i gjendjes së objektit bëhet nga pamja e jashtme vizuele dhe bazuar nga fotot e eksterierit bashkangjitur në Formularin e Inqizimit të Strukturave.

Objekti në pjesën ballore nga rruga ka vitrinën të punuar nga druri e të ngjyrosur me ngjyrë kafe dhe serkllazhën e suvatuar dhe të ngjyrosur me ngjyrë të bardhë. Në anën jugore dhe veriore objekti afarist kufizohet me dy objekte tjera ekzistuese nga të cilat është i ndarë me mure.



Foto 4. Foto e jashtme e objektit në parcellën katastrale 373-0 dhe objekteve tjera përgjatë rrugës  
Bardhyl Qaushi, mars 2023

Nga pamja e jashtme vizuele shihet që më parë në objekt nuk ka pasur investime dhe mirëmbajtje të mirëfillt andaj edhe dëmtimet janë të dukshme .

Objekti ventilohet dhe ajrosen në mënyrë natyrale përgjatë fasadën lindore - vitrinës nga druri e cila përbëhet nga tri dritare fikëse dhe dera hyrëse ku bazuar në thellësin e lokalit kjo vitrinë është e mjaftueshme për ndriqimin natyral të hapësirës së

mbrendshme. Pasi që nuk kemi pasur qasje në mbrendi të objektit nuk mundemi të pëshkruajm inventarin ekzistues.

#### 1.4 GJENDJA E OBJEKTIT

Pas vizitës në teren të realizuar më 06/03/2023 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti me etazhitet P+0 dhe pronarë znj. Lumturije Haxhikadrija & znj. Nafije Haxhikadrija & z. Lulzim Haxhikadrija, ndërtuar në parcellën kadastrale me numër 373-0 nuk është në gjendje të mirë. Shihet se ka nevojë për renovim të gjithmbarshme të hapsirës së jashtme por edhe të mbrendshme (bazuar në fotot e Formularin e Inqizimit të Strukturës ). Objekti ka dëmtim të kulmit dhe deformim të pjesëshëm të strukturës së objektit dhe si i tillë është **në gjendje shumë të dobët të ndërtimit** konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit.

#### 1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti afarist me etazhitet P+0 ka qasje në infrastrukturë publike- qasje në rrugën kryesore Bardhyl Qaushi, rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit, qasje në internet etj. Objekti nuk ka ngrohje qëndrore. Hapsira e lokalit ngrohen në mënyrë individuale -bazuar në fotot e eksterierit nga Formulari i Inqizimit të Strukturës.

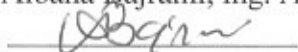
#### 1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

Duke marrë parasysh që institucionet komunale dhe publike gjinden në afërsi të objektit si dhe frekuentimin e madhë të njerëzve në atë pjesë mund të thuhet se objekti afarist me etazhitet P+0 gjindet në një zonë të mirë të qytetit të Gjakovës.

Data e inspektimit : 06/03/2023

Data e hartimit të raportit: 28/03/2023

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. Ark.







**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova - Republic of Kosovo  
*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve*  
*Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and*  
*Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë*

---

*Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax*

**RAPORT – VLERËSIMI**

**PËR**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

*Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme*

## HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, ( Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 ( Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

---

**Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

## PËRMBAJTJA

**Prona:** 197-0

**Pronar :** PASURI BASHKESISE

**Zona Kadastrale:** Gjakovë Qytet

**Komuna:** Gjakovë

**Data e inspektimit :** 06.03.2023

**Data e Vlerësimit:** 28.03.2023

**Përgatiti raportin:** ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

**Vlera e pronës së paluajtshme:** 15,370.00EURO



## I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 *“Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”*, të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.*

## II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

<b>Pronari:</b>	PASURI BASHKESISE
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	197-0
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Varreze
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	765m <sup>2</sup>

## QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

### III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

#### DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjel por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës , përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për te dhënat e tregut ne zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do te jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vend ndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

#### **\*Objekt vlerësimi ne këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit te shpronësimit dhe

-Investimet sipas formularit te organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve ne ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 197-0 me kulturë “Varreze, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme relativisht te rregullt, sipërfaqe te madhe dhe qasje direkt ne rrugën “Bardhyl Çausi”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt ne rrugën “Bardhyl Çausi”, e cila shpronësohet me qellim të zgjerimit të rrugës se Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth ne te cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit te Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit te pare te rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale

të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj pjese të pronës do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

#### **SIPËRFAQJA:**

Sipërfaqja e pronës:	765m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	67m <sup>2</sup>
<b>Prona u inspektua me datë :</b>	06.03.2023

#### **IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE**

##### **Metodat e vlerësimit:**

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

## Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m<sup>2</sup>;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

## V. KONKLUZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin*, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

*"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".*

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m <sup>2</sup>	ÇMIMI PËR €/m <sup>2</sup>	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
197-0	67m <sup>2</sup>	210.00€	300.00€	1,000.00€	15,370.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

1.  Numri i licencës\_VP026

2.  Numri i licencës\_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:

 Numri i licencës\_VP004







**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesori dhe druaj  
pyjor dhe frutor**


**1. Pronari**

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	PASURI BASHKESISE	Gjakovë	Gjakovë Qytet	197-0

Adresa	Bardhyl Caushi
--------	----------------

**2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:**

Nr.		Shtëpi[m <sup>2</sup> ]	Para Hyrja [m <sup>2</sup> ]	Ballkon – llogja [m <sup>2</sup> ]	Garazh [m <sup>2</sup> ]	
1	Sipërfaqja e katit [m <sup>2</sup> ]	Themeli	-	-	-	-
		Përdhesa	-	-	-	-
		Kati NK	-	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-	-
		Kubëza	Pjesa e trotuarit është e shtruar me kubëza dhe gjelberim ne sip. te pergjithshme 67 m <sup>2</sup>			
		zhavorr	-	-	-	-
3	Drunje të ndryshëm	Ka drunje te llojit pyjor.				

Nr.			
2	Foto eksterieri:		
3	Foto Interieri:		
4	Etazhiteti	-	
5	Destinimi	-	
6	Destinimi	-	
7	Destinimi	-	
8	Viti i Ndërtimit	-	
9	Shkalla e ndërtimit	-	
10	Lloji i materialit	-	
11	Tjetër	-	
12	Tjetër	-	



## Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /  
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

### CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00197-0

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 171-23

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:47

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

#### A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësise kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësise Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00197-0	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		765	-1983		

#### A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place 0	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
---	---	---	---	----------------------------------

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numbri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )
1	Shërbimet Publike/Javne Usluge/Public Services	Varrëzë/Groblje/Cemetery		765

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID, No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postar Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	PASURI BASHKESISE (SE FESE ISLAME)	KCID0713634	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr.B.Kidriqi 135	1/1	-1983	



Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË  
Zona Kadastrale / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705028 - 00197-0	Parcele	765

Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 02.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aproval \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture





**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**  
**Qeveria - Vlada - Government**

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve*  
*Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and*  
*Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë*

---

*Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax*

**RAPORT – VLERËSIMI**

**PËR**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

*Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme*

## HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, ( Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 ( Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

**Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

## PËRMBAJTJA

**Prona:** 370-1

**Pronar :** Afrim Haxhikadrija

**Zona Kadastrale:** Gjakovë Qytet

**Komuna:** Gjakovë

**Data e inspektimit :** 06.03.2023

**Data e Vlerësimit:** 28.03.2023

**Përgatiti raportin:** ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

**Vlera e pronës së paluajtshme:** 7,720.00EURO



## I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 *“Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”*, të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriteve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.*

## II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

<b>Pronari:</b>	Afrim Haxhikadrija
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	370-1
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Toke Ndertimore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	220m <sup>2</sup>

## QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

### III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

#### DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjel por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vendndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

#### **\*Objekt vlerësimi në këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit të shpronësimit dhe  
- Investimet sipas formularit të organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 370-1 me kulturë “Toke Ndertimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël dhe qasje direkt në rrugën “Bardhyl Çausi”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt në rrugën “Bardhyl Çausi”, e cila shpronësohet me qëllim të zgjerimit të rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth në të cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit të parë të rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale

të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj pjese të pronës do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpëputen pa përpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

#### **SIPËRFAQJA:**

Sipërfaqja e pronës:	220m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	8m <sup>2</sup>
<b>Prona u inspektua me datë :</b>	06.03.2023

#### **IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE**

##### **Metodat e vlerësimit:**

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	✓

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

### Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

#### 1.1 Fizike

- 1.1.1 Lokacioni;
- 1.1.2 Madhësia;
- 1.1.3 Forma;
- 1.1.4 Pamja;
- 1.1.5 Relievi;
- 1.1.6 Vegjetacioni;
- 1.1.7 Kushtet klimatike;
- 1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;
- 1.1.9 Aspekti ekologjik;
- 1.1.10 Aspekti hidrogeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

#### 1.2 Ekonomike;

- 1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;
- 1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;
- 1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

#### 1.3 Sociale

- 1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;
- 1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

#### 1.4 Ligjore

- 1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës

për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

### Vlera e Ndërtesave

1. Për përcaktimin e vlerës së ndërtesës që do të shpronësohet merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1 Lloji i ndërtesës;
- 1.2 Materiali ndërtimor;
- 1.3 Viti i ndërtimit të ndërtesës dhe viti i renovimeve ose ndryshimeve të mëdha;
- 1.4 Qasja në rrugë;
- 1.5 Qasja në shërbimet publike si: uji, energjia, kanalizimi, ashensori, telefoni, interneti;
- 1.6 Sistemi i ngrohjes;
- 1.7 Gjendja e ndërtesës;
- 1.8 Qiratë dhe kushtet e qiradhënies për ndërtesat që deri në një farë masë janë të dhëna me qira;
- 1.9. Kostot e funksionimit dhe mirëmbajtjes për ndërtesat të cilat deri në një masë janë të dhëna me qira;
- 1.10. Kriteret e tjera që kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e ndërtesës sikur kushtet e ambientit, zhvillimi rajonal i zonës ku ndodhet ndërtesa.

2. Për të përcaktuar gjendjen e ndërtesës merret parasysh materiali ndërtimor, instalimet, pajisjet dhe plani i ndërtesës. Udhëzues për përcaktimin e gjendjes do të jetë akti nënligjor përkatës për mbledhjen dhe regjistrimin e informatave mbi pronën dhe tatim paguesin. Renovimet e mëdha që e tejkalojnë mirëmbajtjen e rregullt mund të merren parasysh.

3. Asnjë kompensim nuk do të paguhet për ato ndërtesa me cilësi më të ulët sesa cilësia e përkufizuar si “shumë e dobët”, si objekte të tilla konsiderohen, objektet ndërtimore në rrenim e sipër të cilat nuk mund të përdoren.

4. Përcaktimi i vlerës së ndërtesave bëhet duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë sipas Shtojcës :

**Përcaktimi i vlerës së ndërtesave duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë.**

Ndërtimi Viti/Gjendja	Klasa 1 2000 -	Klasa 2 1980-1999	Klasa 3 1960-1979	Klasa 4 - 1959
Shumë mirë	1.1	1.0	0.9	0.8
Mirë	1.0	0.9	0.8	0.7
Mesatare	0.8	0.7	0.6	0.5

E dobët	0.6	0.5	0.4	0.3
Shumë e dobët	0.5	0.4	0.3	0.2
Montazh	0.6	0.5	0.4	0.3

### Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m<sup>2</sup>;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

### V. KONKLUZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elabarat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

*"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me*

*njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".*

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m <sup>2</sup>	ÇMIMI PËR €/m <sup>2</sup>	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
370-1	8m <sup>2</sup>	200.00€	0.00€	6,120.00€	7,720.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

1.   
2. 

Numri i licencës\_VP026

Numri i licencës\_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:

  
Numri i licencës\_VP004



**Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:**

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularet e incizimit
4. Pershkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.





**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesor dhe druaj  
pyjor dhe frutor**



**1. Pronari**

Nr.	Emri	Emri i Prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Afrim	Sami	Haxhikadrija	Gjakovë	Gjakovë Qytet	370-1

Adresa	Bardhyl Çausi
--------	---------------

**2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:**

Nr.		Shtëpi[m <sup>2</sup> ]	Para Hyrja [m <sup>2</sup> ]	Ballkon – llogja [m <sup>2</sup> ]	Garazh [m <sup>2</sup> ]
1	Sipërfaqja e katit [m <sup>2</sup> ]	Themeli	-	-	-
		Përdhesa	8	-	-
		Kati NK	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-
		Kubëza		-	
		zhavorr		-	
3	Drunje të ndryshëm	-	-	-	-

2	<b>Foto eksterieri:</b>		
3	<b>Foto Interieri:</b>		
4	<b>Etazhiteti</b>	P+0	
5	<b>Destinimi</b>	Lokal-Afarizem	
6	<b>Destinimi</b>	Lokal-Afarizem	
7	<b>Destinimi</b>	Lokal-Afarizem	
8	<b>Viti i Ndërtimit</b>	Lokali aktual eshte ndertuar pas luftes	
9	<b>Shkalla e ndërtimit</b>	Është e shfrytëzueshme për afarizem	
10	<b>Lloji i materialit</b>	-	
11	<b>Tjetër</b>	-	
12	<b>Tjetër</b>	-	



## Republika e Kosovës

Republika Kosovo-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /

Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

## CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

### NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00370-1

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 171-23

Data dhe koha e fëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:45

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

### A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00370-1	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		220	352-2004		

### A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place 0	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina (m²) Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Shtëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		119
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Oborr/Dvorište/BackYard		101

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posëdim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	HAXHIKADRIJA AFRIM (SAMI)	KCID0709004	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /			1/1	352-2004	



# Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

## KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË  
Zona Kadastrale / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705029 - 00370-1	Parcele	220

Shkalla / Razmera /Scale: 1:250

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 02.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Shënim \ Beieška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**

*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera -  
Ministry of Finance, Labour and Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë - Departman poreza na imovinu - Property Tax Department*

Raport i investimeve sipas:

Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim- (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023)- Komuna Gjakove:

Pronari:

Nr.	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
17	Afrim	Sami	Haxhikadrija	Gjakovë	Gjakovë	370-1

## 1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

### 1.1 LOKACIONI

Objekti afarist me etazhitet P+0 dhe numër kadastral 370-1 pronë legjitime e z. Afrim Sami Haxhikadrija ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën "Bardhyl Qaushi". Ky objekt është pjesë-vazhdimësi e objektit me etazhitet P+0 e cila gjindet në parcellën me numër kadastral 372-0 e po të njejtit pronar d.m.th. një objekti afarist është i pozicionuar në dy parcella . Në anën jugore në largësi 120.30m objekti është i larguar nga rruga "Urim Rexha", ndërsa në anën veriore në largësi 19.83m është i larguar nga rruga "14 Qershori". Qasja në vetë objektin bëhet nga ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi. Rrethina ku ndodhet objekti afarist është e

përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale të kombinuara me afarizëm- ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi (objektet skaj rrugës), ndërsa në anën lindore të rrugës janë objektet kolektive ekzistuese.



Foto 1. Lokacioni i objektit afarist me etazhitet P+0 – Ortofoto nga gjeoportali, 2018

## 1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

*Raporti i objektit afarist paraqet gjendjen ekzistuese të këtij objekti të evidentuar me rastin e hartimit të dokumentacioni teknik për vlerësimin e pronës të realizuar në muajin mars 2023.*

Objekti me etazhitet P+0 ka zgjidhje funksionale në shërbim të afarizmit në një etazhë-përdhësë dhe ka qasje direkte në rrugën kryesore "Bardhyl Qaushi". Është ndërtuar pas luftës bazuar në Formularin e Inqizimit të Strukturave (Figuron edhe në imazhin satelitor- gjeoportali i vitit 2001). Planimetria e objektit është katërkëndëshe me dimensione 4.06m x 2.35m dhe 2.04m x 6.11m. Sipërfaqja e gjithmbarëshme buto e objektit (marë nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është 5-8m<sup>2</sup>.

Objekti afarist ka një pamje të jashtme të mirë, dhe si e tillë është mirë e inkorporuar në kuadër të objekteve tjera për rreth të cilat janë objekte të kombinuara banim me afarizëm.

Bazuar në Ligjin e ndërtimit L-04/L – 110 ky objekt kategorizohet si „Objekt i kategorisë II“ pasi që shërben kryesisht vetëm për afarizëm.

Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit afarist me etazhitet P+0 me pronar z. Afrim Sami Haxhikadrija, Gjakovë



Foto 2. Foto e fasadës lindore të objektit e pozicionuar në parcelën kadastrale 372-0, mars 2023

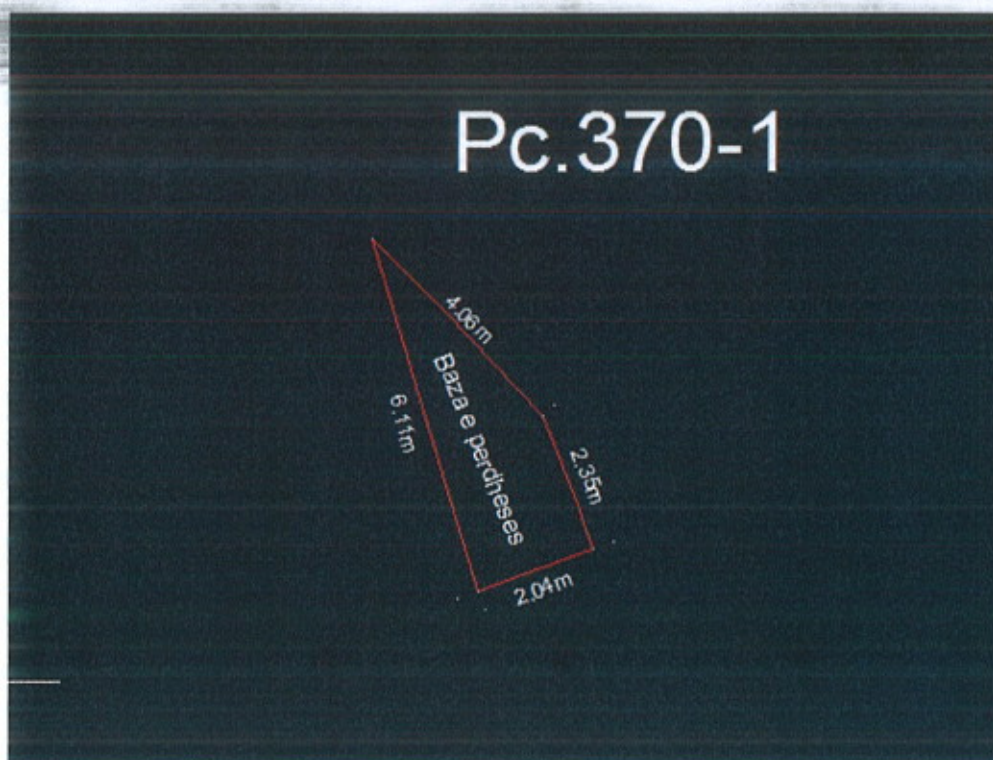


Foto 3. Sipërfaqja e përdhësës marr nga Formularit i Inqizimeve të Strukturës

### 1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti është i ndërtuar me material të fortë nga betoni armeja dhe nga pamja e jashtme duket mjaft i konsoliduar. Sistemi konstruktiv është skeletor i i kombinuar me shtylla dhe traje mbajtëse ndërsa muret e perimetrit janë të muratuara me blloka giter të argjilës. Konstruksioni meskator i përdhësës është i punuar nga betoni i armuar- pllaka e plotë njejt si serkllazhet vertikale dhe horizontale të cilat poashtu janë nga betoni i armuar.

Objekti mbulohet me kulmin dy ujorë ku si mbulesë ka tjegullat të tipit antik të mbështetura në konstruksion nga druri (trajet, mahitë, listellat, kontralistellat etj). Objekti në anën ballore të kulmit ka atikën e cila i jep pamje mjaft të bukur objektit.

Si shtresë finale muret e mbrendshme të objektit dhe pllafoni kanë suvajën e ngjyrosur me ngjyrë të bardhë ndërsa dyshemeja e përdhësës si shtresë finale ka pllakat e keramikës me ngjyrë hiri. Objekti nuk ka nyje sanitare dmth përdhesa përbehet vetem nga nje hapsirë-lokal.

Objekti në pjesën e jashtme është e punuar me fasadë-fasadex ngjyrë të bardhë dhe në të dy anët ( pjesa veriore dhe jugore) kufizohet me objekte tjera nga të cilat është e ndarë me fugë dilatimi.



Foto 4. Foto e hapsirës së mbrendshme të përdhësës, mars 2023

Pasi që objekti përdoret për afarizëm më konkretisht edhe inventari i mbrendshëm i hapsirës së përdhësës përbehet nga tavolinat, karrigat, makinat për qepje etj.

Në anën lindore të objektit është vitrina me derën hyrëse në objekt me ngjyrë metalike të verdhë e cila vitrinë përbëhet nga një dritare fikse dhe derën njëkrahëshe. Hapsira e përdhësës shihet që ka pasë intervenime në rregullim të eksterierit dhe ka mirëmbajtje të mirë.



Foto 5. Foto e objekteve nga rruga Bardhyl Qaushi, mars 2023

#### 1.4 GJENDJA E OBJEKTIT NË PËRGJITHËSI

Pas vizitës në teren të realizuar më 06/03/2023 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti me etazhitet P+0 me pronar z. Afrim Haxhikadrija ndërtuar në parcellën kadastrale me numër 370-1 nuk shihet se ka pasur ulje, plasaritje, deformim apo ndonjë dëmtim të strukturës së objektit dhe si i tillë është në gjendje mesatare të mirë konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit.

#### 1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti ka qasje në infrastrukturë publike- qasje në rrugën kryesore, rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit, qasje në internet etj. Objekti nuk ka ngrohje qendrore dhe ngrohja e hapsirës së përdhësës bëhet përmes trupave ngrohës elektrik.

## 1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

Duke marrë parasysh që institucionet komunale dhe publike gjinden në afërsi të objektit si dhe frekuentimin e madhë të njerëzve në atë pjesë mund të thuhet se objekti afarist me etazhitet P+0 gjindet në një nga zonat e mira të qytetit të Gjakovës.

Data e inspektimit : 06/03/2023

Data e Vlerësimit: 28/03/2023

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. Ark.

---





**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**  
**Qeveria - Vlada - Government**

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve*  
*Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and*  
*Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë*

---

*Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax*

**RAPORT – VLERËSIMI**

**PËR**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

*Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme*

## HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, ( Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 ( Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

**Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës**

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-  
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-  
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

## PËRMBAJTJA

**Prona:** 370-2

**Pronar :** Haxhikadrija Shpresa Haxhikadrija; Albin Haxhikadrija; Eni Haxhikadrija;  
Kimete Kulludra; Myrvete Haxhikadrija; Fadil Haxhikadrija; Afrim Haxhikadrija;  
Agron Haxhikadrija

**Zona Kadastrale:** Gjakovë Qytet

**Komuna:** Gjakovë

**Data e inspektimit :** 06.03.2023

**Data e Vlerësimit:** 28.03.2023

**Përgatiti raportin:** ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

**Vlera e pronës së paluajtshme:** 58,765.00EURO



## I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriteve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

## II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

<b>Pronari:</b>	Haxhikadrija Shpresa Haxhikadrija; Albin Haxhikadrija; Eni Haxhikadrija; Kimete Kulludra; Myrvete Haxhikadrija; Fadil Haxhikadrija; Afrim Haxhikadrija; Agron Haxhikadrija
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	370-2
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Shtëpi - ndertese
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	73m <sup>2</sup>

## QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

### III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

#### DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjel por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës , përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për te dhënat e tregut ne zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do te jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vend ndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

**\*Objekt vlerësimi ne këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit te shpronësimit dhe  
- Investimet sipas formularit te organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve ne ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 370-2 me kulturë “370-2”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme te rregullt, sipërfaqe te vogël dhe qasje direkt ne rrugën “Bardhyl Çausi”.

Vija e shpronësimi i tangon qasjen direkt ne rrugën “Bardhyl Çausi”, e cila shpronësohet me qellim të zgjerimit të rrugës se Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth ne te cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit te Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit te pare te rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale

të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj prone do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

#### **SIPËRFAQJA:**

Sipërfaqja e pronës:	73m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	73m <sup>2</sup>
<b>Prona u inspektua me datë :</b>	06.03.2023

#### **IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE**

##### **Metodat e vlerësimit:**

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	✓

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të njafuëshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

## Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

### 1.1 Fizike

1.1.1 Lokacioni;

1.1.2 Madhësia;

1.1.3 Forma;

1.1.4 Pamja;

1.1.5 Relievi;

1.1.6 Vegjetacioni;

1.1.7 Kushtet klimatike;

1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;

1.1.9 Aspekti ekologjik;

1.1.10 Aspekti hidrogeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

### 1.2 Ekonomike;

1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;

1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;

1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

### 1.3 Sociale

1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;

1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

### 1.4 Ligjore

1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmbytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

## Vlera e Ndërtesave

1. Për përcaktimin e vlerës së ndërtesës që do të shpronësohet merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1 Lloji i ndërtesës;
- 1.2 Materiali ndërtimor;
- 1.3 Viti i ndërtimit të ndërtesës dhe viti i renovimeve ose ndryshimeve të mëdha;
- 1.4 Qasja në rrugë;
- 1.5 Qasja në shërbimet publike si: uji, energjia, kanalizimi, ashensori, telefoni, interneti;
- 1.6 Sistemi i ngrohjes;
- 1.7 Gjendja e ndërtesës;
- 1.8 Qiratë dhe kushtet e qiradhënies për ndërtesat që deri në një farë masë janë të dhëna me qira;
- 1.9. Kostot e funksionimit dhe mirëmbajtjes për ndërtesat të cilat deri në një masë janë të dhëna me qira;
- 1.10. Kriteret e tjera që kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e ndërtesës sikur kushtet e ambientit, zhvillimi rajonal i zonës ku ndodhet ndërtesa.

2. Për të përcaktuar gjendjen e ndërtesës merret parasysh materiali ndërtimor, instalimet, pajisjet dhe plani i ndërtesës. Udhëzues për përcaktimin e gjendjes do të jetë akti nënligjor përkatës për mbledhjen dhe regjistrimin e informatave mbi pronën dhe tatim paguesin. Renovimet e mëdha që e tejkalojnë mirëmbajtjen e rregullt mund të merren parasysh.

3. Asnjë kompensim nuk do të paguhet për ato ndërtesa me cilësi më të ulët sesa cilësia e përkufizuar si “shumë e dobët”, si objekte të tilla konsiderohen, objektet ndërtimore në rrenim e sipër të cilat nuk mund të përdoren.

4. Përcaktimi i vlerës së ndërtesave bëhet duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë sipas Shtojcës :

**Përcaktimi i vlerës së ndërtesave duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë.**

Ndërtimi Viti/Gjendja	Klasa 1 2000 -	Klasa 2 1980-1999	Klasa 3 1960-1979	Klasa 4 - 1959
Shumë mirë	1.1	1.0	0.9	0.8
Mirë	1.0	0.9	0.8	0.7
Mesatare	0.8	0.7	0.6	0.5
E dobët	0.6	0.5	0.4	0.3
Shumë e dobët	0.5	0.4	0.3	0.2
Montazh	0.6	0.5	0.4	0.3

## Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m<sup>2</sup>;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

## V. KONKLuzioni

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

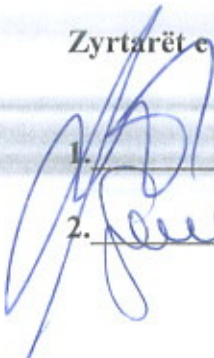
*"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".*

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m <sup>2</sup>	ÇMIMI PËR €/m <sup>2</sup>	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
370-2	73m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	43,435.00€	58,765.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

Udhëheqësi i ZVPP-së:

1. 

Numri i licencës\_VP026

  
Numri i licencës\_VP004

2. 

Numri i licencës\_VP099



### Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularët e incizimit
4. Përshkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.





**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesori dhe druaj  
pyjor dhe frutor**



**1. Pronari**

Nr.	Emri	Emri i Prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
2	Shpresa	Shefik	Haxhikadrija	Gjakovë	Gjakovë Qytet	370-2
	Albin	Agim	Haxhikadrija			
	Eni	Agim	Haxhikadrija			
	Kimete	Asllan	Kulludra			
	Myrvete	Asllan	Haxhikadrija			
	Fadil	Asllan	Haxhikadrija			
Agron	Asllan	Haxhikadrija				

Adresa	Bardhyl Çausi
--------	---------------

**2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:**

Nr.		Shtëpi[m <sup>2</sup> ]	Para Hyrja [m <sup>2</sup> ]	Ballkon – Ilogja [m <sup>2</sup> ]	Garazh [m <sup>2</sup> ]
1	Sipërfaqja e katit [m <sup>2</sup> ]	Themeli	-	-	-
		Përdhesa	73	-	-
		Kati NK	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-
		Kubëza	-		
		zhavorr	-		
3	Drunje të ndryshëm	-	-	-	-

<p>Nr.</p> <p>2</p>	<p><u>Foto eksterieri:</u></p>		
<p>3</p>	<p><u>Foto Interieri:</u></p>		
<p>4</p>	<p><u>Etazhiteti</u></p>	<p>P+0</p>	
<p>5</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p>Lokal-Afarizem</p>	
<p>6</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p>Lokal-Afarizem</p>	
<p>7</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p>Lokal-Afarizem</p>	
<p>8</p>	<p><u>Viti i Ndërtimit</u></p>	<p>Lokali aktual është ndërtuar para luftës</p>	
<p>9</p>	<p><u>Shkalla e ndërtimit</u></p>	<p>Është e shfrytëzueshme për afarizem</p>	
<p>10</p>	<p><u>Lloji i materialit</u></p>	<p>-</p>	
<p>11</p>	<p><u>Tietër</u></p>	<p>-</p>	



## Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /  
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

## CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00370-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 171-23  
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:45  
Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË  
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti  
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

### A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00370-2	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		73	20-2004		

### A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i kuajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
0				

*M. Pitaqi*

**A.2 LLOJII SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE**

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Shëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		73

**B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR**

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi posttal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednosti adrese Address details	Pjesa e pronisë Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhurnar Ažurirano Updated
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Haxhikadrija Shpresa (Shefik)	1018240196	GJAKOVË- J.QYTET / ĐAKOVICA- IGRADA / GJAKOVË- J. QYTET /		Rr. 14 Qershor Nr 9	2/36	352/21- Trashëgimi.LRP.nr.rendor 6986/21.ref.nr. 1768/21.dt.30.06.2021	07.09.2021
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Haxhikadrija Albin (Agim)	1247727821	GJAKOVË- J.QYTET / ĐAKOVICA- IGRADA / GJAKOVË- J. QYTET /		Rr. 14 Qershor Nr 9	2/36	352/21- Trashëgimi.LRP.nr.rendor 6986/21.ref.nr. 1768/21.dt.30.06.2021	07.09.2021
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Haxhikadrija Eni (Agim)	1247727694	GJAKOVË- J.QYTET / ĐAKOVICA- IGRADA / GJAKOVË- J. QYTET /		Rr. 14 Qershor Nr. 9	2/36	352/21- Trashëgimi.LRP.nr.rendor 6986/21.ref.nr. 1768/21.dt.30.06.2021	07.09.2021
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	HAXHIKADRIJA AGRON (ASLLAN)	KCID0704597	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr. 9 Nentori 3	6/36	20-2004	07.09.2021
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	KULLUDRA KIMETE ((ASLLAN) lind.Haxhikadrija;bas)	KCID0700734	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /			9/36	20-2004	07.09.2021
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	HAXHIKADRIJA MYRVETE (ASLLAN)	KCID0704598	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr. 9 Nentori 3	6/36	20-2004	07.09.2021
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	HAXHIKADRIJA FADIL (ASLLAN)	KCID0704599	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr. 9 Nentori 3	9/36	20-2004	07.09.2021



# Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

## KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË  
Zona Kadastrale / Katastarska Zona \ Cadestral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705029 - 00370-2	Parcele	73

Ruge

370-2

371-0

Ruge

Shkalla / Razmera /Scale: 1:250

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 02.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Aproved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit afarist me etazhitet P+0 me bashkëpronar familja Kulludra & Haxhikadrija, Gjakovë



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**  
*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera -  
Ministry of Finance, Labour and Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë - Departman poreza na imovinu - Property Tax Department*

Raport i gjendjes së objektit sipas:

Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim- (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023)- Komuna Gjakovë:

Pronari:

Nr.	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
16.	Shpresa	Shefik	Haxhikadrija	Gjakovë	Gjakova	370-2
	Albin	Agim	Haxhikadrija			
	Eni	Agim	Haxhikadrija			
	Kimete	Asllan	Kulludra			
	Myrvete	Asllan	Haxhikadrija			
	Fadil	Asllan	Haxhikadrija			
	Agron	Asllan	Haxhikadrija			

## 1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

### 1.1 LOKACIONI

Objekti afarist me etazhitet P+0 dhe numër kadastral 370-2 pronë legjitime e znj. Shpresa Shefik Haxhikadrija, z. Albin Agim Haxhikadrija, z. Eni Agim Haxhikadrija, znj. Kimete Asllan Kulludra, znj. Myrvete Asllan Haxhikadrija, z. Fadil Asllan Haxhikadrija & z. Agron Asllan Haxhikadrija ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën "Bardhyl Qaushi". Në anën jugore në largësi 126.00m objekti është i larguar nga rruga "Urim Rexha", ndërsa në anën veriore në largësi 8.42m objekti është i larguar nga rruga "14 Qershori". Qasja në vetë objektin bëhet nga ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi. Rrethina ku ndodhet objekti afarist është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale të kombinuara me afarizëm dhe objektet afariste - ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi (objektet skaj rrugës), ndërsa në anën lindore të rrugës janë objektet e banimit kolektiv. Objekti afarist me etazhitet P+0 gjindet në kënd të kryqëzimit të rrugëve Bardhyl Qaushi dhe 14 Qershori.



Foto 1. Lokacioni i objektit afarist me etazhitet P+0 – Ortofoto nga gjeoportali, 2018

### 1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

*Raporti i objektit afarist paraqet gjendjen ekzistuese të këtij objekti të evidentuar me rastin e hartimit të dokumentacioni teknik për vlerësimin e pronës të realizuar në muajin mars 2023.*

Objekti me etazhitet P+0 ka zgjidhje funksionale në shërbim të afarizmit dhe përbëhet nga një etazhë- përdhese e cila shfrytëzohet për afarizëm. Objekti ka qasje direkte në rrugën kryesore Bardhyl Qaushi dhe sipas Formularit të Inqizimit të Strukturave është ndërtuar para luftës (Figuron edhe në imazhin satelitor- gjeoportal i vitit 2001). Planimetria e objektit është shumëkëndëshe me dimensione 8.91m x 7.41m dhe 7.28m x 4.68m x 5.16m. Sipërfaqja e gjithmbarëshme buto e objektit (marë nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është 5-73m<sup>2</sup>. Objekti afarist ka një pamje të jashtme jo të mirë por është mirë e inkorporuar në kuadër të objekteve tjera për rreth të cilat janë objekte të destinuara kryesisht për afarizëm .

Bazuar në Ligjin e ndërtimit L-04/L-110 ky objekt kategorizohet si „Objekt i kategorisë II“ pasi që shërben vetëm për afarizëm.



Foto 2. Foto nga ana lindore e objektit - pjesa ballore, mars 2023

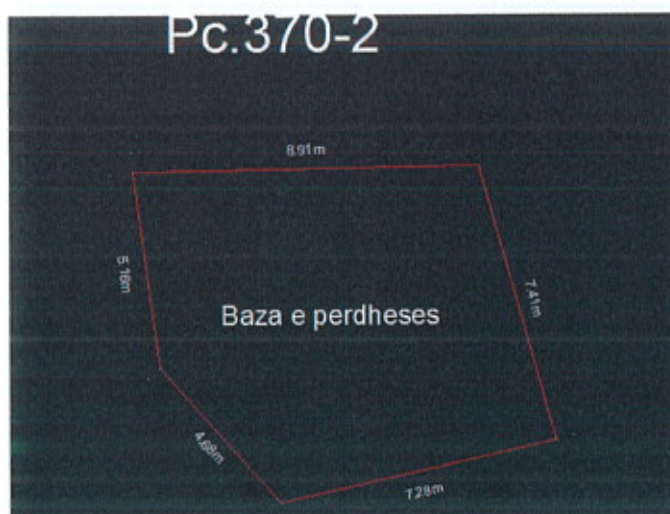


Foto 3. Dimensionet e përdhësës së objektit afarist marr nga Formularit i Inqizimeve të Strukturës

### 1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti është i ndërtuar me material mesatarisht të fortë dhe nga pamja e jashtme duket jo shumë i konsoliduar. Sistemi konstruktiv është me mure masive mbajtëse të cilat mure janë të punuara nga tullat e plota ndërsa themelet dhe serkllazha e objektit janë nga betoni i armuar. Nga pamja e jashtme shihet që konstruksioni meskator i hapsirës së përdhësës është i punuar nga trajet e druri të cilat përmes mureve masive dalin jashta objektit si ofset duke i mundësuar objektit strehën në dy anët nga rrugët. Objekti mbulohet me kulmin katër ujorë ku si mbulesë ka tjegullat nga argjila të tipit antik të vendosura mbi konstruksion nga druri (trajet e shtyllat mbajtëse, mahitë, listellat, kontralistellat etj).

**Vërejtje:** Gjatë inspektimit në teren nuk kemi pasë qasje në mbrendi të objektit pasi që lokali ka qenë mbyllur andaj edhe përshkrimi i gjendjes së objektit bëhet nga pamja e jashtme vizuele dhe bazuar nga fotot e eksterierit bashkangjitur në Formularin e Inqizimit të Strukturave.

Objekti në pjesën ballore nga rruga ka vitrinën të punuar nga druri e të ngjyrosur me ngjyrë kafe dhe serkllazhën e suvatuar dhe të ngjyrosur me ngjyrë të bardhë. Në anën jugore objekti është i kufizuar me objektin tjetër ekzistues nga i cili është i ndarë me mure, ndërsa në anën veriore objekti afarist ka fasadë të pa bllokuar (fasada nga rruga 14 Qershori) e cila është e suvatuar me llaq gëlqeror dhe e ngjyrosur me ngjyrë të bardhë.



Foto 4. Foto e jashtme e objektit në parcellën katastrale 370-2 dhe objekteve tjera përgjatë rrugës Bardhyl Qaushi, mars 2023

Nga pamja e jashtme vizuele shihet që më parë në objekt nuk ka pasur investime dhe mirëmbajtje të mirëfillt andaj edhe dëmtimet janë më se të dukshme .

Objekti ventilohen dhe ajrosen në mënyrë natyrale përgjatë fasadën lindore - vitrinës nga druri e cila përbëhet nga pesë dritare fikëse dhe dy dyer hyrëse ku bazuar në thellësin e lokalit kjo vitrinë është e mjaftueshme për ndriqimin natyral të hapsirës së mbrendshme. Pasi që nuk kemi pasur qasje në mbrendi të objektit nuk mundemi të pëshkruajm inventarin ekzistues. Në fasadën lindore objekti ka serklazhën njëherazi parapetin e dritareve ku pjesërisht një pjesë e parapetit është e mveshur me pllaka te fasadës ndërsa pjesa tjetër është vetëm e suvatuar me llaq gëlqeror dhe e ngjzrosur me ngjyrë të bardhë.

#### 1.4 GJENDJA E OBJEKTIT

Pas vizitës në teren të realizuar më 06/03/2023 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti me etazhitet P+0 dhe pronarë znj. Shpresa Shefik Haxhikadrija, z. Albin Agim Haxhikadrija, z. Eni Agim Haxhikadrija, znj. Kimete Asllan Kulludra, znj. Myrvete Asllan Haxhikadrija, z. Fadil Asllan Haxhikadrija & z. Agron Asllan Haxhikadrija, ndërtuar në parcellën kadastrale me numër 370-2 nuk është aspak në gjendje të mirë. Shihet se ka nevojë për renovim të gjithmbarshme të hapsirës së jashtme por edhe të mbrendshme (bazuar në fotot e Formularin e Inqizimit të Strukturës ). Objekti ka ulje të kulmit, deformim të pjesëshëm të strukturës së objektit, plasaritje të theksuara në muret periferike mbajtëse dhe si i tillë është në **gjendje shumë të dobët të ndërtimit** konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit.

#### 1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti afarist me etazhitet P+0 ka qasje në infrastrukturë publike- qasje në rrugën kryesore Bardhyl Qaushi, rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit. Objekti nuk ka ngrohje qëndrore. Hapsira e lokalit ngrohen në mënyrë individuale -bazuar në fotot e eksterierit nga Formulari i Inqizimit të Strukturës.

## 1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

Duke marrë parasysh që institucionet komunale dhe publike gjinden në afërsi të objektit si dhe frekuentimin e madhë të njerëzve në atë pjesë mund të thuhet se objekti afarist me etazhitet P+0 gjindet në një zonë të mirë të qytetit të Gjakovës.

Data e inspektimit : 06/03/2023

Data e hartimit të raportit: 28/03/2023

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. Ark.

---

