



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: 727-2

Pronar : N.T.SH. Letaj - Qirambajtje 99 vite

Zona Kadastrale: Jahoc

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: 20,230.00EURO



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:

Pronari:	N.T.SH. Letaj - Qirambajtje 99 vite
Adresa:	
Zona kadastrale:	Jahoc
Nr. i pronës:	727-2
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Jopjellore
Sipërfaqja e përgjithshme:	2183m ²

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

Prona me numër 727-2 me kulturë “Jopjellore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë Jahoc, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme te rregullt, sipërfaqe ideale per shfrytëzimin aktual dhe qasje direkt ne rrugën “Gjergj Sokoli”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt ne rrugën “Gjergj Sokoli”, 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 “Gjergj Sokoli” duke marrë për bazë vendndodhjen jo shume larg qendrës se qytetit te Gjakovës, infrastrukturën e

zhvilluar, përgjatë brezit të parë të rrugës janë të përqendruara kryesisht objektet e banimit individuale dhe kolektiv të kombinuara me afarizëm të llojit të ndryshëm.

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 të mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimi 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 sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimi, 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 të 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:	2183m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	119m ²
Prona u inspektua me datë :	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 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 m²;
- 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 ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONES €
727-2	119m ²	150.00€	0.00€	2,380.00€	20,230.00€

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 aksesori dhe druaj
pyjor dhe frutor**


1. Pronari

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	N.T.SH. Letaj - Qirambajtje 99 vite	Gjakovë	Jahoc	727-2

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

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

Nr.		Shtëpi[m ²]	Para Hyrja [m ²]	Ballkon – llogia [m ²]	Garazh [m ²]
1	Sipërfaqja e katit [m ²]	Themeli	-	-	-
		Përdhesa	-	-	-
		Kati I	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-		
		Kubëza	119 m ²		
		zhavorr	-		
3	Drunje të ndryshëm	-			

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



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-70705037-00727-2

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 - 14:03

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Jahoc / Jahoc / Jahoc

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 njësies kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësies Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705037-00727-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina Land	Urban	2183	T-2006,registri i fletëparaqites nr.2/14-Ndarje fizike sipas kërkeses nr. 315/14 dt. 27.02.14,N.P.SH."GELT" për palen Zef Osmani nga Gjakova,dhënjja e pelqimit për parcelizimin e patundshmerisë nga sektori i tatimit në pronën e paluajtshmerisëme dt. 19.03.2014, pelqimi për ndarje fizike nga DUMM-i, nr. 07-350-1530 i dt. 26.02.2014, kopja e planit me propozim për ndarje fizike e dt. 05.02.2014,rilevot me dt. 01.02.2014 N.P.SH."GELT"GJAKOVË.	24.03.2014	20.09.2016

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
Piskotë			24.03.2014	20.09.2016

A.2 LLOJJI SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcesë Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcesës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvaliteti klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area
1	Tokë Tjetër/Ostalo Zemljište/Other Land	Jo Pjellore/Neplodno/Unproductive		2183

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Lidni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postar Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosni adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Azurirano Updated
Poseëim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	N.T.SH. LETAJ ;Q.MBAJTJE 99 VITE	KCID914121581	JAHOC / JAHOC / JAHOC /			1/1	30-14	05.05.2014

C. HIPOTEKA - HIPOTEKA - MORTGAGE

C.1. Informata për hipotekën - Informacija o hipoteci - Mortgage information

Shuma e borxhit Iznos duga Amount of debt	Shuma e borxhit me shkrim Iznos duga slovima Amount debt in writing	Data e kthimit Datum isteka Due date	Prioriteti Prioritet Priority	Afati dhe kushtet Rokovi i uslovi Terms and conditions	Pershkrim Opis Description	Azhuruar Azurirano Updated
250000 EUR	Dyqind e pesëdhjetëmijë euro	10.10.2024	1	120 muaj,kamatë vjetore 9,5%,A.nr.1686/14,10.10.2014	H-10/14	20.11.2014
350000 EUR	TreQindePesëdhjetëMijë	26.11.2016	2	12 muaj,kamatë vjetore 6,96%,A.nr. 2298/15,dt. 26.11.2015	H-9/15	28.04.2016
350000 EUR	TreQindePesëdhjetëMijë	30.11.2027	3	120 muaj,A.nr.2327/17,dt.30.11.2017	H-6/17	09.01.2018
500000 EUR	PesëQindMijë	05.07.2028	4	120 muaj,A.nr.1149/18,dt.05.07.2018	H-6/18	17.07.2018



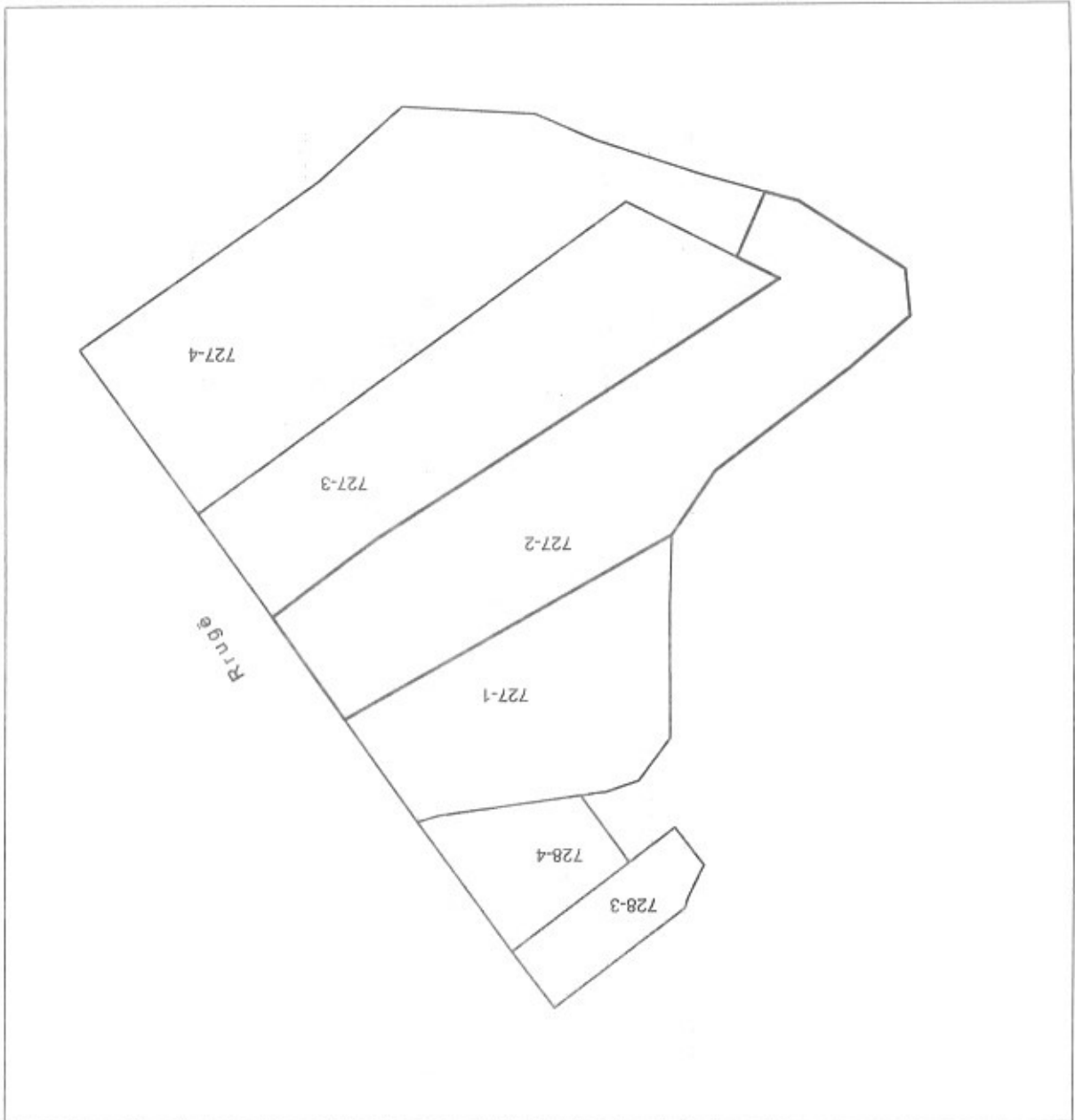
Republika e Kosovës
Republic of Kosovo

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

KOPJA E PLANIT \ KOPJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrele Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË
Zona Kadastrele / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Jahoc

Njësia \ Jedinica \ Unit	P - 70705037-00727-2
Tipi \ Vrsta \ Type	Parcela
Sipërfaqja \ Površina \ Area m ²	2183



Shkalla / Razmera / Scale: 1:1000

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 16.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënskrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Belëska \ Note :

Approvi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënskrimi \ Potpis \ Signature:





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: 727-3

Pronar : Muharrem Dervishi

Zona Kadastrale: Jahoc

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: 20,740.00EURO



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:

Pronari:	Muharrem Dervishi
Adresa:	
Zona kadastrale:	Jahoc
Nr. i pronës:	727-3
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Jopjellore
Sipërfaqja e përgjithshme:	1699m ²

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 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 në këtë raport janë:**

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

-Investimet sipas formularit të organit shpronësues

Prona me numër 727-3 me kulturë “Jopjellore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë Jahoc, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe ideale për shfrytëzimin aktual dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”, 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 “Gjergj Sokoli” duke marrë për bazë vendndodhjen jo shumë larg qendrës së qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e

zhvilluar, përgjatë brezit të parë të rrugës janë të përqendruara kryesisht objektet e banimit individuale dhe kolektiv të kombinuara me afarizëm të llojit të ndryshëm.

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 ta pa 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 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:	1699m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	122m ²
Prona u inspektua me datë :	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 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 m²;
- 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 ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
727-3	122m ²	150.00€	0.00€	2,440.00€	20,740.00€

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. Formularet e incizimit
4. Pershkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.





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


1. Pronari

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Muharrem Dervishi	Gjakovë	Jahoc	727-3

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

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

Nr.		Shtëpi[m ²]	Para Hyrja [m ²]	Ballkon – llogja [m ²]	Garazh [m ²]
1	Sipërfaqja e katit [m ²]	Themeli	-	-	-
		Përdhesa	-	-	-
		Kati I	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-		
		Kubëza	122 m ²		
		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>	
<p>5</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p>-</p>	
<p>6</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p>-</p>	
<p>7</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p>-</p>	
<p>8</p>	<p><u>Viti i Ndërtimit</u></p>	<p>-</p>	
<p>9</p>	<p><u>Shkalla e ndërtimit</u></p>	<p>-</p>	
<p>10</p>	<p><u>Lloji i materialit</u></p>	<p>-</p>	
<p>11</p>	<p><u>Tjetër</u></p>	<p>-</p>	
<p>12</p>	<p><u>Tjetër</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 / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705037-00727-3

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 - 14:02

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Jahoc / Jahoc / Jahoc

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

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 pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Azurirano Updated
P-70705037-00727-3	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë shoqërore / Društvena Imovina / Socially owned Land	Urban	1699	T-2006, Regjistri i fletëparaqitjes nr.2/14-Ndarje fizike sipas kërkesës nr. 315/14 dt. 27.02.14.N.P.SH."GELI" për palen Zef Osmani nga Gjakova,dhenja e pelqimit për parcelizimin e patundshmerisë nga sektori i tatimit në pronën e paluajtshmerisëme dt. 19.03.2014, pelqimi për ndarje fizike nga DUMM-i, nr. 07-350-1530 i dt. 26.02.2014, kopja e planit me propozim për ndarje fizike e dt. 05.02.2014.rilevoi me dt. 01.02.2014 N.P.SH."GELI" GJAKOVË.	24.03.2014	

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 Azurirano Updated
Piskoië			24.03.2014	

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

Nomeri 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
1	Tokë Tjetër/Ostalo Zemljiste/Other Land	Jo Pjellore/Neplodno/Unproductive		1699

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosni adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pëshkrimi Opis Description	Azhuruar Azurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	DERVISHI MUHARREM (Q.MBAJTJE 99 VITE)	1005668863	JAHOC / JAHOC / JAHOC /			1/1	30-14	05.05.2014

C. HIPOTEKA - HIPOTEKA - MORTGAGE

C.1. Informata për hipotekën - Informacija o hipoteci - Mortgage information

Shuma e borxhit Iznos duga Amount of debt	Shuma e borxhit me shkrim Iznos duga slovima Amount debt in writing	Data e kthimit Datum isteka Due date	Prioriteti Prioritet Priority	Afatë dhe kushtet Rokovi i uslovi Terms and conditions	Pëshkrim Opis Description	Azhuruar Azurirano Updated
100000 EUR	NjëQindMijë	05.09.2027	1	120 muaj,kamatë vjetore 12%,A.nr.1643/17,dt.05.09.2017	H-4/17	09.01.2018

C.2 Komponentët e hipotekës - Komponente hipoteke - Mortgage components

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Residence	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosni adrese Address details	Pëshkrim Opis Description	Azhuruar Azurirano Updated
PENGDHËNËSI / Duznik- Hipotekarni / MORTGAGOR	DERVISHI MUHARREM (Q.MBAJTJE 99 VITE)	1005668863	JAHOC / JAHOC / JAHOC /			H-4/17	09.01.2018
PENGMARRËSI / Poverilac- Hipotekarni / MORTGAGEE	" PRO CREDIT BANK " Sh.a.	70050026	PRIZREN / PRIZREN / PRIZREN /		ZAHIR PAJAZITI	H-4/17	09.01.2018
BORXHLIU / Duznik / DEBTOR	N.T."ALDI"	80145276	/ / /			H-4/17	09.01.2018



Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosova

Qeveria - Vlada-Government

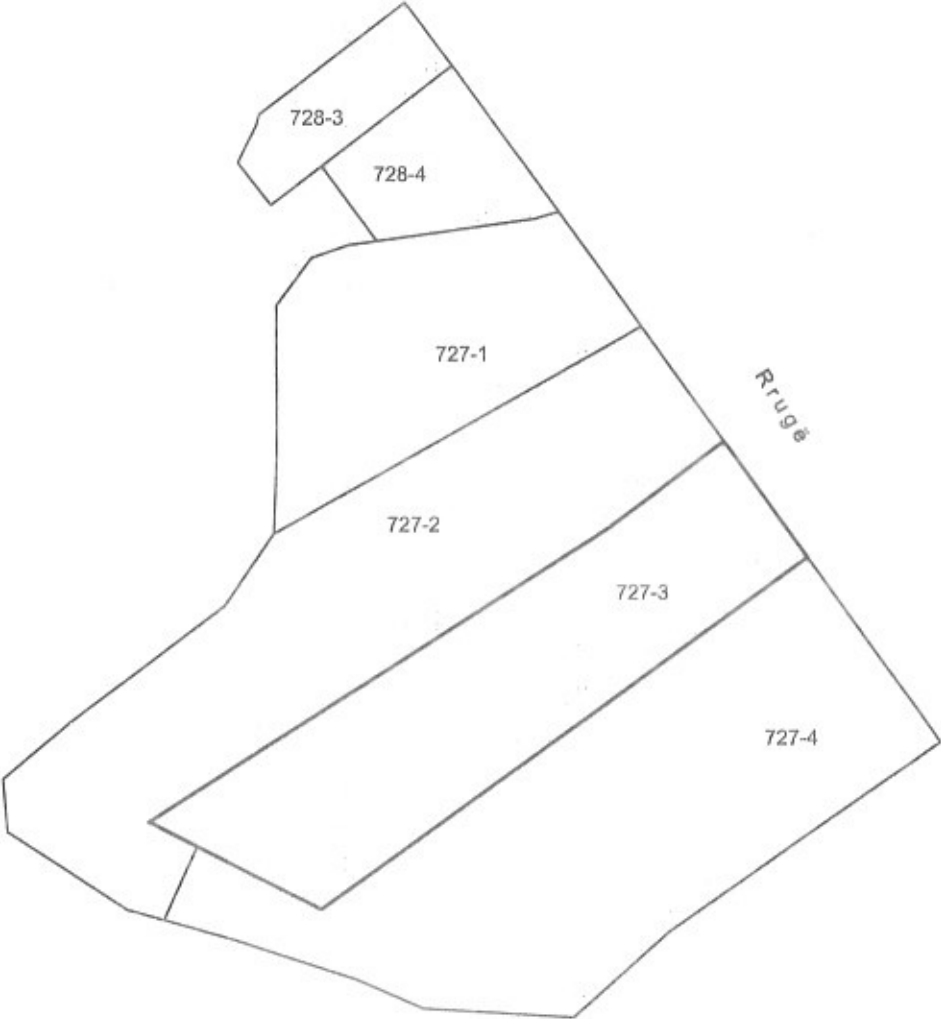
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

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 : Jahoc

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m ²
P - 70705037-00727-3	Parcele	1699



Shkalla / Razmera /Scale: 1:1000

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 16.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Bemëška \ 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 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: 727-4

Pronar : Zef Osmani

Zona Kadastrale: Jahoc

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: 34,510.00EURO



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/I-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 Teknikë 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:

Pronari:	Zef Osmani
Adresa:	
Zona kadastrale:	Jahoc
Nr. i pronës:	727-4
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Jopjellore
Sipërfaqja e përgjithshme:	2418m ²

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 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 në këtë raport janë:**

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

- Investimet sipas formularit të organit shpronësues

Prona me numër 727-4 me kulturë “Jopjellore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë Jahoc, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe ideale për shfrytëzimin aktual dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”, 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 “Gjergj Sokoli” duke marrë për bazë vendndodhjen jo shumë larg qendrës së qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e

zhvilluar, përgjatë brezit të parë të rrugës janë të përqendruara kryesisht objektet e banimit individuale dhe kolektiv të kombinuara me afarizëm të llojit të ndryshëm.

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 shpronësimi 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 sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimi, 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:	2418m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	203m ²
Prona u inspektua me datë :	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 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 m²;
- 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 ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
727-4	203m ²	150.00€	0.00€	4,060.00€	34,510.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

Udhëheqësi i ZVPP-së:

1.

Numri i licencës_VP026

Numri i licencës_VP004

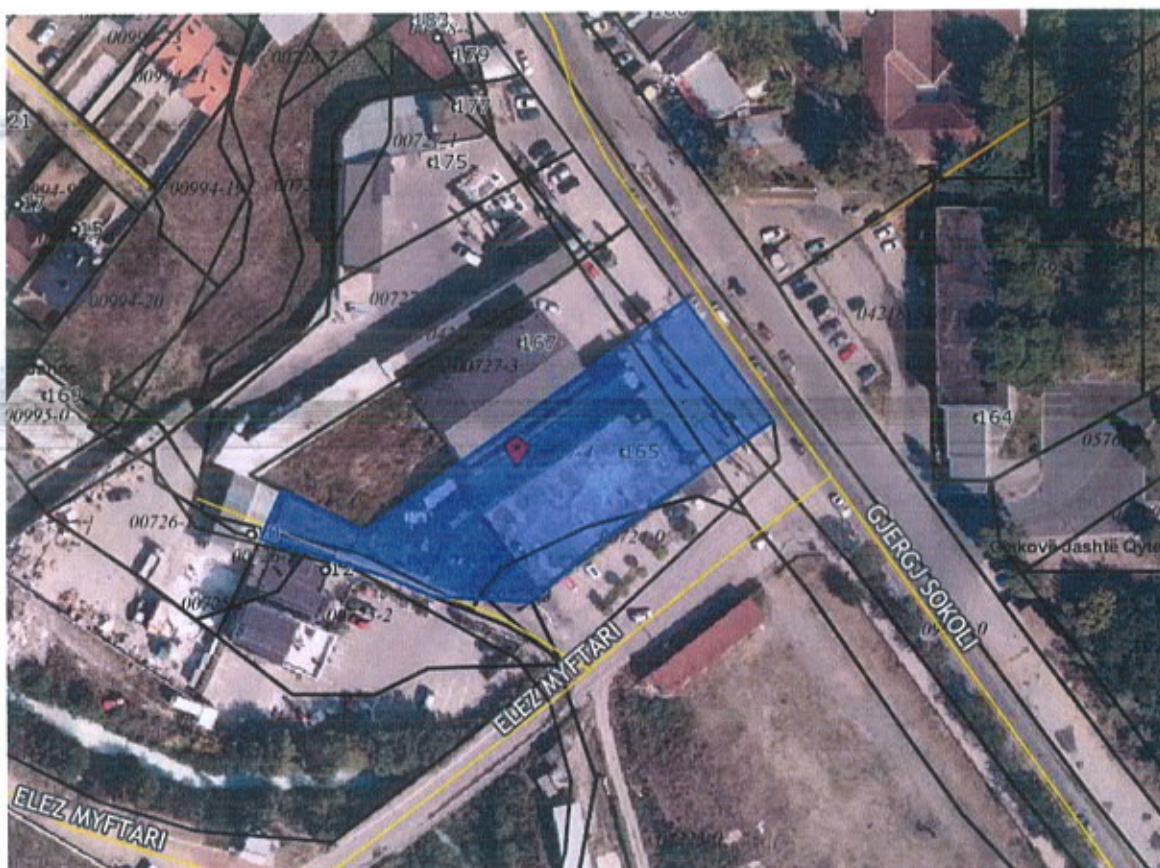
2.

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. Formularet 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

<u>Nr.</u>	<u>Emri</u>	<u>Komuna</u>	<u>Zona Kadastrale</u>	<u>Numri i Parcelës</u>
1	Zef Osmani	Gjakovë	Jahoc	727-4

<u>Adresa</u>	Bardhyl Çausi
---------------	---------------

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

<u>Nr.</u>		<u>Shtëpi(m²)</u>	<u>Para Hyrja [m²]</u>	<u>Balkon – llogja [m²]</u>	<u>Garazh [m²]</u>
1	<u>Sipërfaqja e katit [m²]</u>	<u>Themeli</u>	-	-	-
		<u>Përdhesa</u>	-	-	-
		<u>Kati I</u>	-	-	-
2	<u>Investime tjera</u>	<u>Asfalt</u>	-		
		<u>Kubëza</u>	203 m ²		
		<u>zhavorr</u>	-		
3	<u>Drunje të ndryshëm</u>			-	

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



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 / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705037-00727-4

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 - 14:02

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastrarska Zona / Cadastral Zone: Jahoc / Jahoc / Jahoc

Zyra Kadastrale Komonale / Opštinska Katastrarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

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

Numri i njësise kadastrale Broj katastrarske 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 ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705037-00727-4	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë shoqërore / Društvena Imovina / Socially owned Land	Urban	2418	T-2006, regjistri i fletëparafytyes nr.2/14-Ndarje fizike sipas kërkeses nr. 315/14 dt. 27.02.14.N.P.SH."GELI" për palen Zef Osmani nga Gjakova,dhënjaja e pelqimit për parcelizimin e patundshmerisë nga sektori i tatimit në pronën e paluajtshmerisëme dt. 19.03.2014, pelqimi për ndarje fizike nga DUMM-i, nr. 07-350-1530 i dt. 26.02.2014, kopja e planit me propozim për ndarje fizike e dt. 05.02.2014.rilevoi me dt. 01.02.2014 N.P.SH."GELI" GJAKOVË.	24.03.2014	

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

Vendi i kualtur 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
Piskotë			24.03.2014	

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

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenje parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenuto koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m ²) Površina Area (m ²)
1	Tokë Tjetër/Ostalo Zemlji/ste/Other Land	Jo Pjellore/Neplodno/Unproductive		2418

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRËZALAC - 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 inovine Share quota	Përshkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	OSMANI ZEF (NIKOLLË-Q.MBAJTJE 99 VITE)	1018931229	Gjakovë / Gjakovë / Gjakovë /			1/1	30-14	05.05.2014

C. HIPOTEKA - HIPOTEKA - MORTGAGE

C.1. Informata për hipotekën - Informacija o hipoteci - Mortgage information

Shuma e borxhit Iznos duga Amount of debt	Shuma e borxhit me shkrim Iznos duga slovima Amount debt in writing	Data e kthimit Datum isteka Due date	Prioriteti Prioritet Priority	Afati dhe kushtet Rokovi i uslovi Terms and conditions	Përshkrim Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
100000 EUR	NjëQindMijë	27.04.2026	1	120 muaj,kamatë vjetore 24%,A.nr. 677/16,dt.27.04.2016	H-4/16	18.10.2016

C.2 Komponentët e hipotekës - Komponente hipoteke - Mortgage components

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Residence	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	Përshkrim Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
PENGDDHËNËSI / Duznik- Hipotekarni / MORTGAGOR	OSMANI ZEF (NIKOLLË-Q.MBAJTJE 99 VITE)	1018931229	Gjakovë / Gjakovë / Gjakovë /			H-4/16	18.10.2016
PENGMARRËSIT / Poverilac- Hipotekarni / MORTGAGEE	RAIFFEISEN BANK	70025959	PRISHTINË / PRISHTINA / PRISHTINË /		UÇK 51	H-4/16	18.10.2016
BORXHLIU / Duznik / DEBTOR	JETA-O	80101694	Gjakovë / Gjakovë / Gjakovë /			H-4/16	18.10.2016



Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

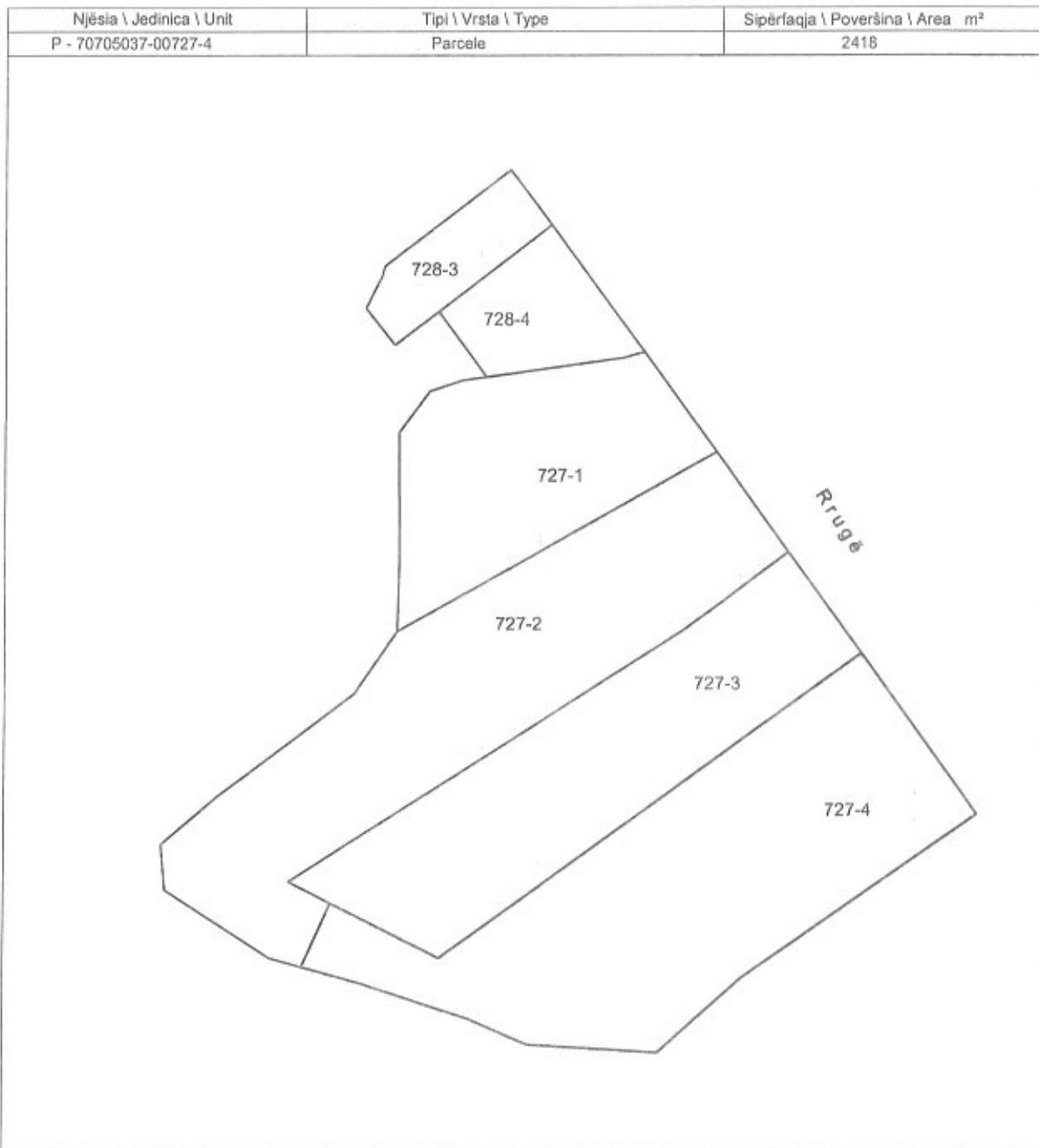
Qeveria -Vlada-Government

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 : Jahoc



Shkalla / Razmera /Scale: 1:1000

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 16.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Beleška \ Note :

Approvoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

