



**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/I-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:** 29-2

**Pronar :** Nagjije Spahija; Vjollca Spahija; Ferdane Spahija; Haxher Spahija; Behar Spahiu; Burim Spahija; Ylvi Spahija; Lendrit Spahija

**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:** 220.00EURO



## 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 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>	Nagjije Spahija; Vjollca Spahija; Ferdane Spahija; Haxher Spahija; Behar Spahiu; Burim Spahija; Ylvi Spahija; Lendrit Spahija
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	29-2
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Toke Ndertimore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	330m <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 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 (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 29-2 me kulturë “Toke Ndërtimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, 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 shpronësimi 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 “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, 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 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:	330m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	1m <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 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 €
29-2	1m <sup>2</sup>	200.00€	0.00€	20.00€	220.00€

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 aksesori dhe druaj  
pyjor dhe frutor**


**1. Pronari**

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	<u>Nagjije Spahija</u>	Gjakovë	Gjakovë Qytet	29-2
	<u>Vjollca Spahija</u>			
	<u>Ferdane Spahija</u>			
	<u>Haxher Spahija</u>			
	<u>Behar Spahiu</u>			
	<u>Burim Spahija</u>			
	<u>Ylvi Spahija</u>			
	<u>Lendrit Spahija</u>			

Adresa	Gjergj Sokoli
--------	---------------

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

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

Nr.			
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	Tjetër	-	
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-70705029-00029-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 171-23
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vremen izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 14:13
Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti
Zyra Kadastrale Komonale / 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 Azurirano Updated
P-70705029-00029-2	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		330	-1978		

#### 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 Azurirano Updated
---	---	---	---	----------------------------------

A.2.L.LOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numei Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcelle Parcel Type Of Use	Shtyrtëzimi aktual i parcelës Trenuto koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvaliteti klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina (m²) Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Graodjevinsko zemjište/Construction land	Oborr/Dvorëste/BackYard		205
2	Tokë Ndërtimore/Graodjevinsko zemjište/Construction land	Shtëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		125

B. PRONAR/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
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Spahija Yvi (Tefik)	KCID0704519	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito	3/18		18.12.2017
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	SPAHIU LENDRIT (HYLKI)	1013423578	GJAKOVË-QYTET / ĐAKOVICA-GRAD / GJAKOVË-QYTET /			3/18		18.12.2017
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Spahija Nagjije (Tefik)	KCID0704518	Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito	3/18	-1978	18.12.2017
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Spahija Vjollca (Tefik)	KCID0704520	Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito	3/18	-1978	18.12.2017
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Spahija Ferdane (Tefik)	KCID0704516	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito	3/18	-1978	18.12.2017
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	SPAHIJA HAXHER (SEJFIDIN)	1013421150	///			1/18	-1978 426/13	18.12.2017
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	SPAHIU BEHAR (FEHMI)	1002333283	GJAKOVË-QYTET / ĐAKOVICA-GRAD / GJAKOVË-QYTET /		"N.TEREZA"	1/18	426/13	18.12.2017
Bashkë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	SPAHIJA BURIM (FEHMI)	1172910897	///			1/18	426/13	18.12.2017



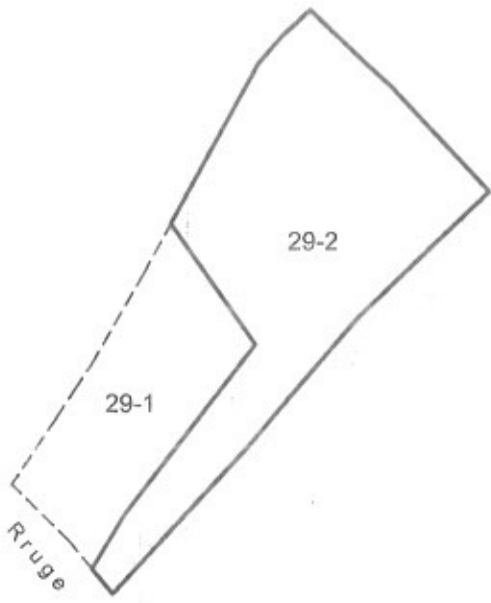
Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosovo  
Qeveria -Vlada-Government

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 / Opštinske 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 - 70705029-00029-2	Parcele	330



Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 20.06.2022

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 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:** 29-1

**Pronar :** Morina Sadri(Rrustem)

**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:** 5,080.00EURO



## 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>	Morina Sadri(Rrustem)
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	29-1
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Jopjellore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	152m <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 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 (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 29-1 me kulturë “Jo pjellore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”. Vija e shpronësimit i tangon një pjese të vitrinës së lokalit afarist dhe qasjen direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”, e cila shpronësohet me qellim 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” dhe “Gjergj Sokoli”, 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 aksesori" 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 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:	152m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	12m <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 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 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 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 Përllogaritjen 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 PRONES €
29-1	12m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	2,560.00€	5,080.00€

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. Peshkrimi 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	Morina Sadri(Rrustem)	Gjakovë	Gjakovë Qytet	29-1

Adresa	Gjergj Sokoli
--------	---------------

**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	4	-	-	
		Kati NK	-	-	-	
2	Investime tjera	Asfalt	-			
		Kubëza	8 m <sup>2</sup>			
		zhavorr	-	-	-	-
3	Drunje të ndryshëm	-				

<p>Nr.</p> <p>2</p>	<p><u>Foto eksterieri:</u></p>		
<p>3</p>	<p><u>Foto Interleri:</u></p>		
<p>4</p>	<p><u>Etazhiteti</u></p>	<p><u>Vitrine objekti (P+0)</u></p>	
<p>5</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p><u>Afarizem - Banim</u></p>	
<p>6</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p><u>Afarizem - Banim</u></p>	
<p>7</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p><u>Afarizem - Banim</u></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 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-70705029-00029-1

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 - 14:12

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: 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-70705029-00029-1	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land	Urban	152	52-1996		23.04.2019

#### 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 23.04.2019
---	---	---	---	--

### 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 (m <sup>2</sup> ) Površina (m <sup>2</sup> ) Area (m <sup>2</sup> )
	Tokë Tjetër/Ostalo Zemljiste/Other Land	Jo Pjellorë/Neplodno/Unproductive		152

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postat 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>MORINA SADRI (RRUSTEM)</b>	KCID0707887	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito 53	1/1	52-1996	

### 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 slovina 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
80000 EUR	Tetëdhjetë mijë euro	26.05.2019	1	60 muaj,kamatë vjetore 10.56%,A.nr. 764/14,dt.26.05.14	H-25/14	29.09.2014
75000 EUR	Shtatëdhjetë e Pesë mijë	11.09.2022	2	60 muaj,kamatë vjetore 6.48%,A.nr.1660/17,dt.11.09.2017	H-48/17	14.11.2017

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

Te drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prehivalište Residence	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednosti adrese Address details	Përshkrim Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
PENGËDHËNESI / Duznik- Hipotekarni / MORTGAGOR	MORINA SADRI (RRUSTEM)	KCID0707887	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito 53	H-25/14	29.09.2014
PENGËMARRËSI / Poverilac- Hipotekarni / MORTGAGEE	TEB SH.A.	70443824	PRISHTINË / PRISTINA / PRISHTINË /		AGIM RAMADANI 15	H-25/14	29.09.2014
BORXHLIU / Duznik / DEBTOR	D.P.Z. "SARANDA"	80327331	/ / /		N.Terezë	H-25/14	29.09.2014
PENGËDHËNESI / Duznik- Hipotekarni / MORTGAGOR	MORINA SADRI (RRUSTEM)	KCID0707887	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito 53	H-48/17	14.11.2017
PENGËMARRËSI / Poverilac- Hipotekarni / MORTGAGEE	TEB SH.A.	70443824	PRISHTINË / PRISTINA / PRISHTINË /		AGIM RAMADANI 15	H-48/17	14.11.2017
BORXHLIU / Duznik / DEBTOR	D.P.Z. "SARANDA"	80327331	/ / /		N.Terezë	H-48/17	14.11.2017



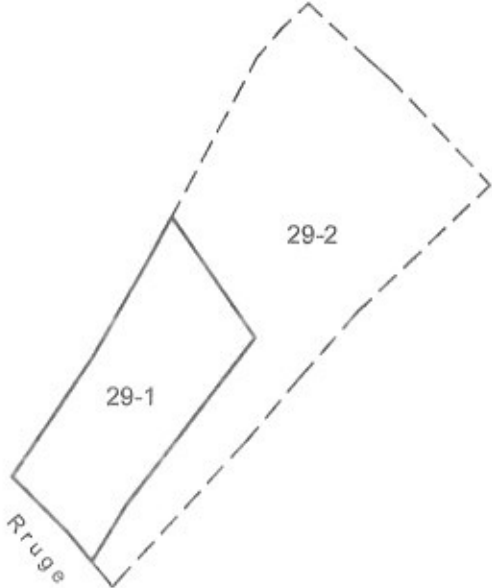
Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
Qeveria -Vlada-Government

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 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 - 70705029-00029-1	Parcele	152



Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 20.06.2022

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 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:** 28-1

**Pronar :** Nuredin(Ymer)Hamza

**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:** 8,050.00EURO



## 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>	Nuredin(Ymer)Hamza
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	28-1
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Toke Ndertimore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	412m <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 vegjël 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 (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 28-1 me kulturë “Toke Ndërtimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe ideale për qëllimin e shfrytëzimit aktual dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”.

Vija e shpronësimi 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 “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, 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 të 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 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:	412m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	35m <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 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 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 €
28-1	35m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	700.00€	8,050.00€

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**

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Nuredin Hamza	Gjakovë	Gjakovë Qytet	28-1

Adresa	Gjergj Sokoli
--------	---------------

**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	-	-	-	
		Kati NK	-	-	-	
2	Investime tjera	Asfalt	-			
		Kubëza	35m <sup>2</sup>			
		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 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 / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00028-1

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 Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:

171-23

11.01.2023 - 14:12

GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti

GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

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

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cadastr. 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-70705029-00028-1	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land	Urban	412			18.01.2018

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTRARSKJE 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
0				18.01.2018

A. 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 (m <sup>2</sup> )
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinško zemljište/Construction land	Oborr/Dvorište/Back Yard		282
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinško zemljište/Construction land	Shiçpi-Ndërteso/Kuca-Zgrada/House-Building		130

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 Pojednostoi adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	Hamza Nuredin (Ymer)	KCID0707068	Gjakove / Gjakove / Gjakove /			1/1		18.01.2018



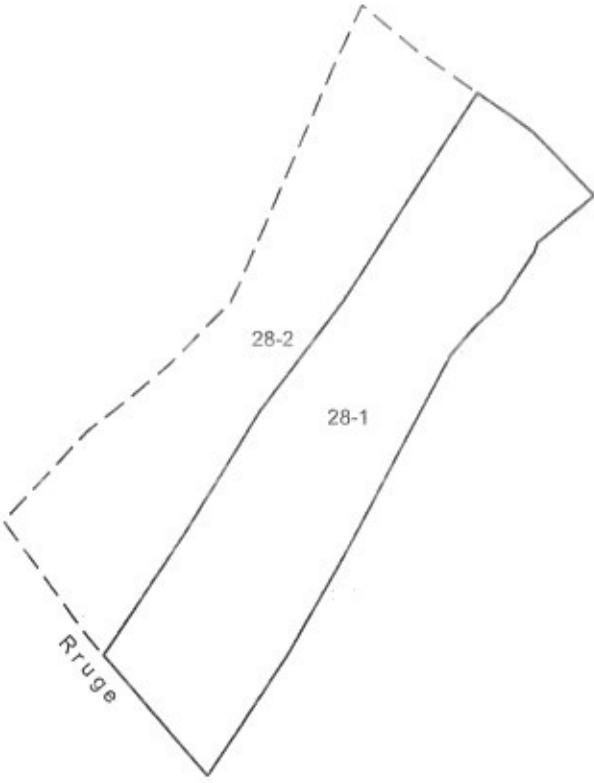
Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
Qeveria - Vlada - Government

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 Komunele / 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 - 70705029-00028-1	Parcele	412



Shkalla / Razmera / Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 20.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Aproved . 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:** 28-2

**Pronar :** Rrahmani Nanije (Hasan); Vorfi Xhevrije (Hasan); Juniku Shefkije (Hasan);  
Lapoqi Vjollca(Adem)

**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:** 11,270.00EURO



## 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>	Rrahmani Nanije (Hasan); Vorfi Xhevrije (Hasan); Juniku Shefkije (Hasan); Lapoqi Vjollca(Adem)
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	28-2
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Toke Ndertimore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	289m <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 28-2 me kulturë “Toke Ndërtimore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme te rregullt, sipërfaqe te vogël 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 “Bardhyl Çausi” dhe Gjergj Sokoli, 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 aksesori" 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 shpërkëputen 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 shpërkëputura 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 të zgjerimit të 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:	289m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	49m <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 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 Teknike 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 €
28-2	49m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	980.00€	11,270.00€

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 aksesor dhe druaj  
pyjor dhe frutor**


**1. Pronari**

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Rrahmani Nanije (Hasan)	Gjakovë	Gjakovë Qytet	28-2
	Vorfi Xhevrije (Hasan)			
	Juniku Shefkije (Hasan)			
	Lapogj Vjollca(Adem)			

Adresa	Gjergj Sokoli
--------	---------------

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

Nr.		Shtëpi[m <sup>2</sup> ]	Para Hyrja [m <sup>2</sup> ]	Balkon – 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	49m <sup>2</sup>			
		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 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 / CERTIFICATE

### NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00028-2

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 - 14:12

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

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

Zyra Kadastrale Komonale / 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 <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00028-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land	Urban	289	61/05-Ndërrim Kulture-Aktiviteti nr. 07/351-2176; dt. 29.06.04		

### 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
0				

4.2. LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numeri Rej Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenatno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Građevinsko zemljište/Construction land	Oborr/Dvoriste/BackYard		190
2	Tokë Ndërtimore/Građevinsko zemljište/Construction land	Shëpti+Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		99

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
Bashkë Posëdim / SuDrzavina / Co-Possessor	<b>RRAHMANI NANIJE</b> ((HASAN) lind.Lapoqi)	KCID0721761	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /			1/4	61/05-Ndërrim Kulture- Aktvendimi nr. 07/351-2176; dt. 29.06.04	06.07.2016
Bashkë Posëdim / SuDrzavina / Co-Possessor	<b>VORFI XHEVRRIJE</b> ((HASAN)lind.Lapoqi)	KCID0707866	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /			1/4	61/05-Ndërrim Kulture- Aktvendimi nr. 07/351-2176; dt. 29.06.04	06.07.2016
Bashkë Posëdim / SuDrzavina / Co-Possessor	<b>JUNIKU SHEFKIJE</b> ((HASAN)lind.Lapoqi)	KCID0721762	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /			1/4	61/05-Ndërrim Kulture- Aktvendimi nr. 07/351-2176; dt. 29.06.04	06.07.2016
Bashkë Posëdim / SuDrzavina / Co-Possessor	<b>LAPQI VJOLLCA</b> (ADEM)	1030528898	GJAKOVË-QYTET / ĐAKOVICA-GRAD / GJAKOVË-QYTET /		"N.TEREZA"	1/4	230/16	06.07.2016



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 Komunele / Opštinske Katastarske Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË  
Zona Kadastrale / Katastarske Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poverëshina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705029-00028-2	Parcele	289

The map shows a parcel labeled '28-2' and '28-1'. A road labeled 'Rruge' is shown at the bottom left. A dashed line indicates a boundary or area. The parcel is located in the Gjakove Qytet area.

Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 20.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Aproved : 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:** 169-0

**Pronar :** Rafet(Daut) Zhubi

**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:** 37,910.00EURO



## 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 Kriteveve 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>	Rafet(Daut) Zhubi
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	169-0
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Toke Ndertimore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	417m <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 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 (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks):

Prona me numër 169-0 me kulturë “Toke Ndërtimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe ideale për qëllimin e përdorimit aktual dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”.

Vija e shpronësimi 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 “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, 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 palujtshme, 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:	417m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	112m <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 hidrogjeologjik, 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 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 e 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 €
169-0	112m <sup>2</sup>	200.00€	0.00€	15,510.00€	37,910.00€

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 aksesori dhe druaj  
pyjor dhe frutor**

**1. Pronari**

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Rafet(Daut) Zhubi	Gjakovë	Gjakovë Qytet	169-0

Adresa	Gjergj Sokoli
--------	---------------

**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	17+8	-	-	
		Kati NK	-	-	-	
2	Investime tjera	Muri	Në hapësirën e shpronësimit është ndërtuar edhe një muri në gjatësi prej 11m prej tullave betoni			
		Kubëza	87m <sup>2</sup>			
		zhavorr	-	-	-	-
3	Drunje të ndryshëm					





**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
79.	Rafet	Daut	Zhubi	Gjakovë	Gjakovë	169-0

## 1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

### 1.1 LOKACIONI

Objektet afariste (dy lokalet) me etazhitet P+0 dhe numër kadastral 169-0 pronë legjitime e z. Rafet (Daut) Zhubi ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën "Gjergj Sokoli". Në anën jugore në largësi 106.87m lokalet janë të larguara nga rruga "Shtjefën Gjeqovi", ndërsa në anën veriore në largësi 76.22m lokalet janë të larguara nga rruga "Shefqet Alijaj". Qasja në vetë objektet-lokalet bëhet nga ana lindore e rrugës Gjergj Sokoli. Rrethina ku ndodhen objektet afariste është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale të kombinuara me afarizëm dhe objektet afariste - ana lindore e rrugës Gjergj Sokoli (objektet skaj rrugës).



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

## 1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

*Raporti i objekteve afariseet paraqet gjendjen ekzistuese të këtyre objekteve të evidentuar me rastin e hartimit të dokumentacioni teknik për vlerësimin e pronës të realizuar në muajin mars 2023.*

Objektet me etazhitet P+0 (dy lokalet) kanë zgjidhje funksionale në shërbim të afarizmit dhe përbëhet nga një etazhë- përdhese e cila shfrytëzohet për afarizëm. Objektet kanë qasje direkte në rrugën kryesore Gjergj Sokoli dhe njëri lokal është ndërtuar pra luftës (lokali 1 me sipërfaqe  $S=17m^2$ ), ndërsa lokali i dytë është ndërtuar pas luftës (lokali 2 me sipërfaqe  $S=8m^2$ ) bazuar në Formularin e Inqizimit të Strukturave (Figurojn edhe në imazhin satelitor- gjeoportali i vitit 2001). Planimetria e objekteve është drejtëkëndëshe me dimensione bazë për objektin 1-rë ( $3.13m \times 5.72m$  dhe  $2.91m \times 5.57m$ ), ndërsa dimensionet bazë për objekti e 2-të janë ( $2.40m \times 4.21m$  dhe  $1.53m \times 4.15m$ ). Sipërfaqja e gjithmbarëshme buto e objektit 1 është  $S=17 m^2$  ndërsa sipërfaqja e gjithmbarëshme bruto për objektin 2 është  $S=8 m^2$  (mar nga Formulari i Inqizimit të Strukturës).

Objektet afariste kanë një pamje të jashtme mesatare dhe si e tillë janë mirë të inkorporuara në kuadër të objekteve tjera për rreth të cilat janë objekte të kombinuara banim me afarizëm apo objekte të destinuara vetëm për 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.



Foto 2. Foto e fasadës lindore të objektit 1 -pjesa ballore, mars 2023



Foto 3. Foto e fasadës lindore të objektit 2 -pjesa ballore, mars 2023

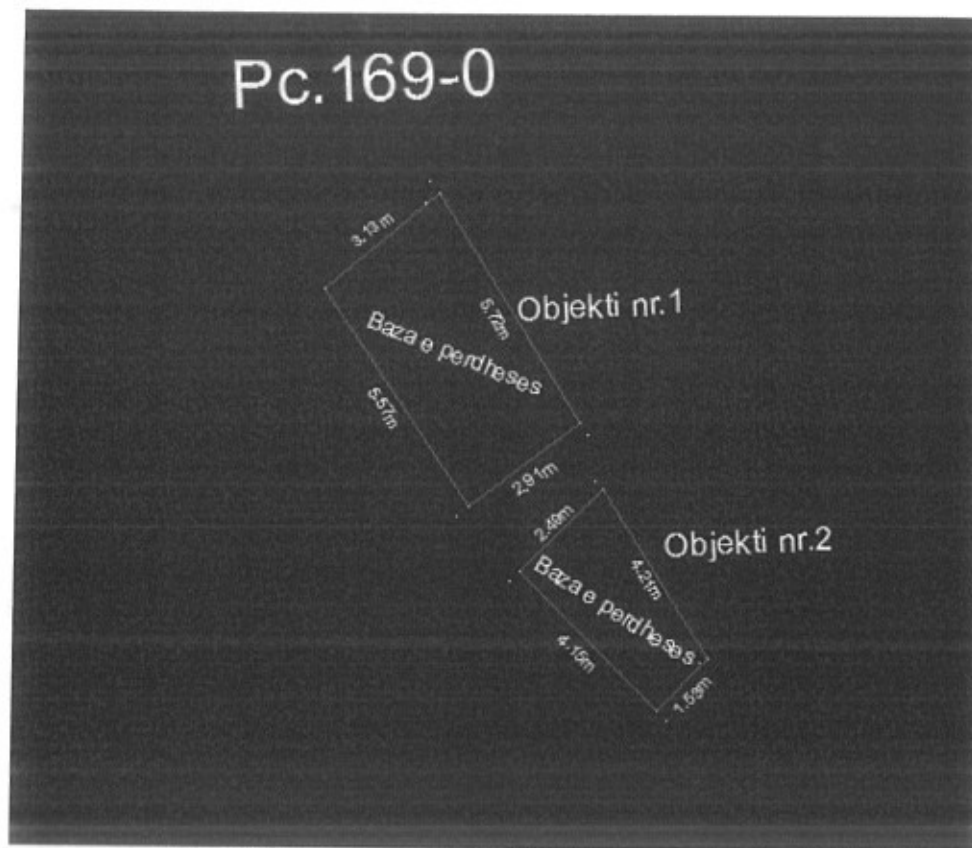


Foto 4. Dimensionet e përdhësave të objekteve afariste marr nga Formularit i Inqizimeve të Strukturës

### 1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objektet janë të ndërtuara me material të fortë nga beton armeja dhe nga pamja e jashtme duket deri diku të konsoliduara. Sistemi konstruktiv është skeletor i kombinuar me shtylla dhe traje mbajtëse ndërsa muret ndarëse në mbrendi të objektit dhe muret e perimetrit janë të muratuara me blloka giter të argjilës. Serklazhet vertikale dhe horizontale janë nga betoni i armuar. Pllafoni i lokaleve është i punuar nga knauffi (lokali 2) dhe në (lokalin 1) pllafoni është nga druri të cilat pllafone mbulojnë konstruksionin e kulmit.

Objektet mbulohet me kulme dy ujore ku si mbulesa kane tjegullat me lugje (tipi mediteran) të vendosura mbi konstruksion nga druri (trajet e shtyllat mbajttese, mahitë, listellat, kontralistellat etj).

Si shtresë finale muret e mbrendshme të lokaleve kanë suvanë dhe janë të ngjyrosura me ngjyre të bardhë, ndërsa dyshemetë te hapsirat e mbrendshme të lokaleve si shtresë finale kanë pllakalt e keremikës.

Objektet në fasadën ballore nga rruga (fasadën ballore) kanë vitrinën metalike me ngjyrë të verdhë dhe përbëhet nga 2 dritaret fikse dhe dyert hyrëse dykrihëshe në të dy lokalet. Në anën veriore objekti 1 kufizohet me objektin tjetër ekzistues me të cilin ndahet vetëm me fugë të dilatimit, ndërsa objekti 2 në të dy anët (në anën veriore dhe jugore) kufizohet me objekte tjera ekzistuese nga të cilat është e ndarë vetëm me murë.



Foto 4. Foto e hapsirës së mbrendshme të lokalit 1, mars 2023



Foto 5. Foto e hapsirës së mbrendshme të lokalit 2, mars 2023

Nga pamja e jashtme vizuele duket që më parë në eksterierin e objekteve nuk ka pasur investime dhe mirëmbajtje të mirëfillt, përderisa hapsirat e mbrendshme janë renovuar dhe janë mirëmbajtur përgjatë kohës.

Lokalet ventilohen dhe ajrosen në mënyrë natyrale përgjatë fasadave lindore - vitrinave metalike. Gjatë inspektimit lokalet kanë qenë të pajisura me inventar si karriga, tavolina, rafte për ekspozimin e mallit etj.

Lokali 1 në pjesën ballore të fasadës ka strehën e punuar nga llamarina e valëzuar ndersa fasada e lokalit si shtresë finale ka suvanë të ngjyrosur me ngjyrë hiri. Njëjtë edhe loakli 2 në fasadë si shtresë finale ka suvanë e ngjyrosur me ngjyrë hiri. Lokalet i ndajnë në mes veti dyerve hyrëse për objektin e banimit i cili objekt gjindet mbrapa lokaleve dhe i cili objekt është i të njëjtit pronar.

#### 1.4 GJENDJA E OBJEKTIT

Pas vizitës në teren të realizuar më 06/03/2023 dhe analizave bërë objekteve në përgjithësi mund të konkludohet se objektet me etazhitet P+0 me pronarë z. Rafet (Daut) Zhubi, ndërtuar në parcellën kadastrale me numër 169-0 janë në gjendje të dobët të ndërtimit me nuanca të mesatarës. Shihet se objektet ka nevojë për renovim të gjithmbarshme të hapsirave të jashtme.

Objektet nuk shihet që ka deformime apo ndonjë dëmtim të theksuar të strukturës së objekteve dhe si i tillë janë **në gjendje të dobët me tone ka mesatarja** konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objekteve.

#### 1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objektet afariste kanë qasje në infrastrukturë publike- qasje në rrugën kryesore Gjergj Sokoli, rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit, qasje në internet etj. Objektet nuk kanë ngrohje qëndrore. Hapsirat e dy lokaleve ngrohen në mënyrë individuale.

## 1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

Duke marrë parasysh që institucionet komunale dhe publike gjinden në afërsi të objekteve si dhe frekuentimin e madhë të njerëzve në atë pjesë mund të thuhet se objektet afariste 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.

