



**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:** 379-2

**Pronar :** Time Kadrijaj

**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:** 73,170.00EURO



## 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>	Time Kadrijaj
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	379-2
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Shtëpi-ndertese
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	36m <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 Krafshit 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 379-2 me kulturë “Toke ndërtimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çaushi”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël, dhe qasje direkt në rrugën “Bardhyl Çaushi”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt në rrugën “Bardhyl Çaushi”, 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 Çaushi” duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar në anë të rrugës dhe 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 prone do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

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

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

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

<b>SIPËRFAQJA:</b>	
Sipërfaqja e pronës:	36m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	36m <sup>2</sup>
<b>Prona u inspektua me datë :</b>	06.03.2023

#### IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

##### Metodat e vlerësimit:

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

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

## Vlera e Tokës Ndërtimore

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

### 1.1 Fizike

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

### 1.2 Ekonomike;

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

### 1.3 Sociale

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

### 1.4 Ligjore

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

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

## Vlera e Ndërtesave

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

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

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

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

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

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

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

## Vlera e Tokës Tjetër

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

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

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

## V. KONKLZIONI

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 €
379-2	36m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	65,610.00€	73,170.00€

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





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

**1. Pronari**

<u>Nr.</u>	<u>Emri</u>	<u>Emri i Prindit</u>	<u>Mbiemri</u>	<u>Komuna</u>	<u>Zona Kadastrale</u>	<u>Numri i Parcelës</u>
1	Time	Brahim	Kadrijaj	Gjakovë	Gjakovë Qytet	379-2

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

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

<u>Nr.</u>		<u>Shtëpi[m<sup>2</sup>]</u>	<u>Para Hyrja [m<sup>2</sup>]</u>	<u>Balikon – Ilogja [m<sup>2</sup>]</u>	<u>Garazh [m<sup>2</sup>]</u>	
1	<u>Sipërfaqja e katit [m<sup>2</sup>]</u>	<u>Bodrum</u>	36	-	-	-
		<u>Përdhesa</u>	36	-	-	-
		<u>Kati I</u>	36	-	-	-
2	<u>Investime tjera</u>	<u>Asfalt</u>	-	-	-	-
		<u>Kubëza</u>			-	
		<u>Tjetër</u>			-	
3	<u>Drunje të ndryshëm</u>		-	-	-	-


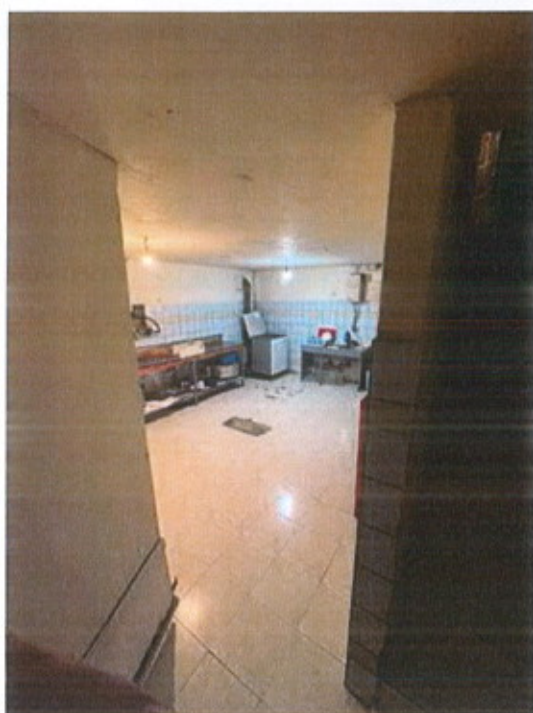
<p>Nr.</p> <p>2</p>	<p><u>Foto eksterieri:</u></p>		
<p>3</p>	<p><u>Foto Interieri:</u></p>	<p><u>Fotografite e interierit i gjeni te bashkëngjitur me poshte.</u></p>	
<p>4</p>	<p><u>Etazhiteti</u></p>	<p><u>B+P+1</u></p>	
<p>5</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p><u>Lokal-Afarizem</u></p>	
<p>6</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p><u>Lokal-Afarizem</u></p>	
<p>7</p>	<p><u>Destinimi</u></p>	<p><u>Lokal-Afarizem</u></p>	
<p>8</p>	<p><u>Viti i Ndërtimit</u></p>	<p><u>Lokali aktual është ndërtuar pas luftes</u></p>	
<p>9</p>	<p><u>Shkalla e ndërtimit</u></p>	<p><u>Është e shfrytëzueshme për afarizem</u></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>	

Foto Interieri :





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

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

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

Raport i investimeve sipas:

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

Pronari:

Nr.	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
2	Time	Brahim	Kadrijaj	Gjakovë	Gjakovë	379-2

## 1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

### 1.1 LOKACIONI

Objekti afarist me etazhitet B+P+Nk dhe numër kadastral 379-2 pronë legjitime e znj. Time Brahim Kadrijaj ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën "Bardhyl Qaushi". Në anën jugore në largësi 83.27m objekti është i larguar nga rruga "Urim Rexha", ndërsa në anën veriore në largësi 48.50m është i larguar nga rruga "14 Qershori". Qasja në vetë objektin bëhet nga ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi. Rrethina ku ndodhet objekti afarist është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale të kombinuara me afarizëm- ana perëndimore e

rrugës Bardhyl Qaushi (objektet skaj rrugës), ndërsa në anën lindore të rrugës janë objektet kolektive ekzistuese .



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

## 1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

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

Objekti me etazhitet B+P+Nk ka zgjidhje funksionale në shërbim të afarizmit në tri etazhet e saja (bodrum, përdheshë & nënkulm) dhe ka qasje direkte në rrugën kryesore "Bardhyl Qaushi". Është ndërtuar pas luftës bazuar në Formularin e Inqizimit të Strukturave (Figuron edhe në imazhin satelitor- gjeoportali i vitit 2001). Planimetria e objektit është drejtëkëndëshe me dimensione 6.83m x 5.38m dhe 6.81 x 5.41m. Sipërfaqja e gjithmbarëshme buto e objektit (marë nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është 5-108m<sup>2</sup> dhe atë përdhesa ka sipërfaqe totale bruto 5-36 m<sup>2</sup> , bodrumi ka sipërfaqe bruto 5-36 m<sup>2</sup> dhe nënkulmi ka sipërfaqe totale bruto 5-36m<sup>2</sup>.

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

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



Foto 2. Foto -fasada jug veriore e objektit, mars 2023

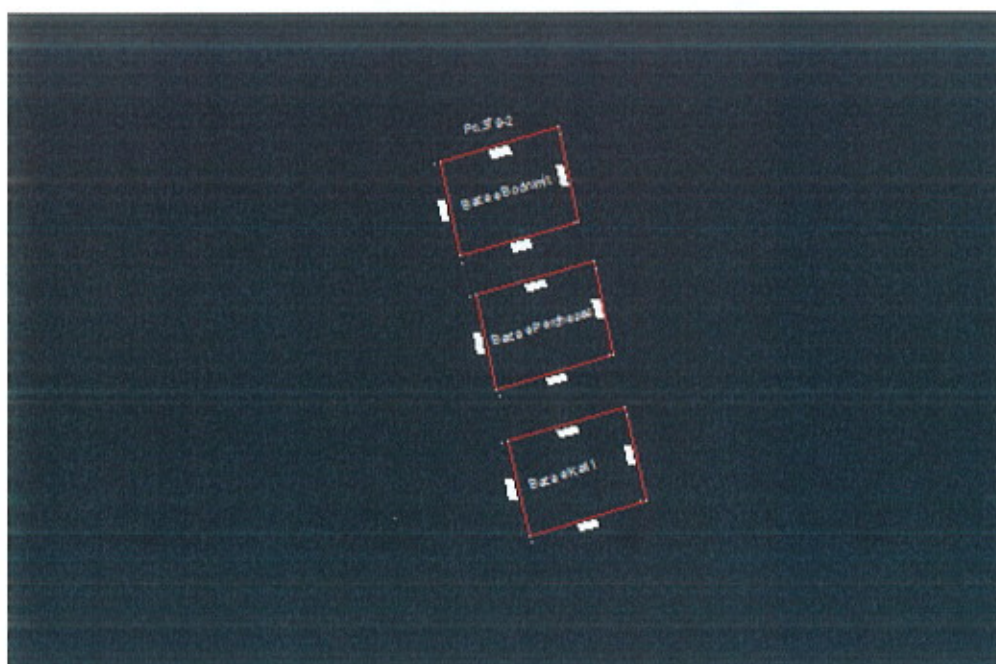


Foto 3. Sipërfaqja e etazheve marrë nga Formularit i Inqizimeve të Strukturës

### 1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti është i ndërtuar me material të fortë nga beton armeja dhe nga pamja e jashtme duket mjaft i konsoliduar. Sistemi konstruktiv është skeletor i 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. Konstruksioni meskator i përdhësës dhe i bodrumit është i punuar nga betoni i armuar-pllaka të plota njejt si serkllazhet vertikale dhe horizontale të cilat poashtu janë nga betoni i armuar.

Objekti mbulohet me kulmin dy uJORë ku si mbulesë ka tjegullat me lugje (të tipit mediteran) të mbështetura në konstruksion nga druri (trajet e shtyllat mbajtëse, mahitë, listellat, kontralistellat etj).

Si shtresë finale muret e mbrendshme të objektit te të dy etazhet (përdhësë dhe kat) kanë gletin, ndërsa në bodrum muret si shtresë finale kanë suvajën e ngjyrosur me ngjyrë të bardhë dhe pllakat e keramikës. Dyshemetë te të tri etazhat janë nga pllakat e keramikës (në përdhësë janë me ngjyrë kafe-imitim i laminatit, në bodrum dhe nënkulëm janë me ngjyrë të bardhë).

Objekti në pjesën e jashtme është e punuar me fasadë- fasadex ngjyrë të bardhë. Objekti ka në posedim dy nyje sanitare, në bodrum(hapsira ndër shkallë) dhe në nënkulm hapsira pranë shkallëve ku te dy nyje sanitare janë të pajisura me WC guaca dhe lavaman.



Foto 4. Foto e përdhësës, mars 2023

Nga përdhesa në pjesën e nënkulmit dhe të bodrumit shkohet përmes shkallëve të punuara nga beton armeja dhe të mveshura me pllaka graniti artificial ngjyrë hiri. Pllafoni i nënkulit është i punuar nga dërrasat e drurit ku janë të imituara edhe mahitë e i cili pllafon pjesës së nënkulmit i jep një pamje mjaftë të ngrohtë.



Foto 5. Foto e hapsirës së nënkulmit, mars 2023



Foto 6. Foto e hapsirës së bodrumit, mars 2023

Pasi që objekti përdoret për afarizëm më konkretisht të tri etazhat janë te destinuara për lokal –pregaditje e ushqimit dhe servim (përdhesa dhe nënkulmi), dhe hapsira e bodrumit përdoret si depo e ruajtje së ushqimit edhe inventari i mbrendshëm përbëhet kryesisht nga tavolinat me karriga, hapsira e përgaditjes së ushqimit është e pajisur me skarën në kënd të përdhesës dhe pajisjet tjera elektronike të nevojshme për kuzhinë (frigorifera, frizë) në përdhesë dhe bodrum etj.



Foto 6. Foto pjesës së shkallëve në përdhesë, mars 2023

Dritaret e objektit si në përdhesë poashtu edhe në nënkulëm janë të punuara nga metali. Dera e nyjes sanitare në nënkulëm është nga druri i plote me ngjyre kafe ndërsa dera e nyjes sanitare në bodrum është metalike me ngjyrë hiri dhe e kombinuar me qelq. Në përdhesë nga ana lindore është vitrina me derën hyrëse në objekt me ngjyrë metalike të verdhë e cila vitrinë përbëhet nga dy dritare fikse dhe një derë dy krahëshe. Te hapsira e përdhesës dhe e nënkulmit shihet që ka pasë intervenime në rregullim të eksterierit, ndërsa në bodrumit nuk shihet që ka pasë punime me tendencë renovimi dhe mirëmbajtjeje, andaj edhe gjendja e bodrumit në përgjithësi nuk është e mire.

#### **1.4 GJENDJA E OBJEKTIT NË PËRGJITHËSI**

Pas vizitës në teren të realizuar më 06/03/2023 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti me etazhitet B+P+Nk me pronar znj. Time Kadrijaj ndërtuar në parcellën kadastrale me numër 379-2 nuk shihet se ka pasur ulje,

plasaritje, deformim apo ndonjë dëmtim të strukturës së objektit dhe si i tillë është në gjendje mesatare të mirë konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit.

### 1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti ka qasje në infrastrukturë publike- qasje në rrugën kryesore, rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit, qasje në internet etj. Objekti ka ngrohje qëndrore individuale në të dy etazhat (përdhesë dhe nnënkulm). Ngrohja e objektit bëhet me kalda elektrike përmes trupave ngrohës-radijatorëve individual për secilën etazh veq e veq.

### 1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

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

Data e inspektimit : 06/03/2023

Data e hartimit të raportit: 23/03/2023

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. Ark.

  
\_\_\_\_\_



## 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-70705029-00379-2

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

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:37

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 njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00379-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		36	374-2002		

### 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				

A.2 LLOJII 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/Građevninsko zemljište/Construction land	Shëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		36

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësië e adresës Pojednostoi adresa Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Azurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	<b>KADRIJAJ TIME (BRAHIM)</b>	1013361467	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /		N.TEREZA	1/1	374-2002	



# 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 \ Jednica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705029 - 00379-2	Parcele	36

Shkalla / Razmera / Scale: 1:250

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 02.06.2022

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/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:** 379-5

**Pronar :** Tola Avni; Tola Artan; Tola Arben

**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:** 8,130.00EURO



## 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>	Tola Avni; Tola Artan; Tola Arben
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	379-5
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Toke ndertimore
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	116m <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 379-5 me kulturë “Toke ndërtimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme të rregullt sipërfaqe të vogël, dhe qasje direkt në rrugën “Bardhyl Çausi”.

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

Zona për rreth në të cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar në 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 aksesorë nënkuptojnë ndërtime, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpëputen pa përpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

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

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

#### **SIPËRFAQJA:**

Sipërfaqja e pronës:	116m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	32m <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 €
379-5	32m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	1,410.00€	8,130.00€

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	Emri i Prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Avni	Selim	Tola	Gjakovë	Gjakovë Qytet	379-5
	Artan					
	Arben					

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

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

Nr.		Shtëpi(m <sup>2</sup> )	Para Hyria (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 I	-	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-	-
		Kubëza	Pilato e shtruar me kubëza me sip.32m <sup>2</sup>			
		Tjetër	Rrethim me hekra prej metali ne gjatësi prej 11m			
3	Drunjë të ndryshëm	-	-	-	-	

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



## Republika e Kosovës

Republika 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-70705029-00379-5

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

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:37

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

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

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

#### 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-70705029-00379-5	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		116	-1992		

#### 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				

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

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcesë Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcesës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinako zemljište/Construction land	Oborr/Dvoriste/Back Yard		90
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinako zemljište/Construction land	Shëmbi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		26

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Fershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Bashkë Possedim / SuDrzavina / Co-Possessor	TOLA AVNI (SELIM)	KCID914120603	GJAKOVË-QYTET / ĐAKOVICA-GRAD / GJAKOVË-QYTET /			1/3	-1992	
Bashkë Possedim / SuDrzavina / Co-Possessor	TOLA ARTAN (SELIM)	1500480170	GJAKOVË-QYTET / ĐAKOVICA-GRAD / GJAKOVË-QYTET /			1/3	-1992	
Bashkë Possedim / SuDrzavina / Co-Possessor	TOLA ARBEN (SELIM)	1500053808	GJAKOVË-QYTET / ĐAKOVICA-GRAD / GJAKOVË-QYTET /			1/3	-1992	



# 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

Zyre 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 - 00379-4	Parcele	38

Shkalla / Razmera /Scale: 1:250

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 02.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:





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

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

*Departamenti i Tatimit në Pronë*

---

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

**RAPORT – VLERËSIMI**

**PËR**

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

*Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme*

## HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/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:** 370-5

**Pronar :** Lulzim Haxhikadrija

**Zona Kadastrale:** Gjakovë Qytet

**Komuna:** Gjakovë

**Data e inspektimit :** 06.03.2023

**Data e Vlerësimit:** 28.03.2023

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

**Vlera e pronës së paluajtshme:** 10,945.00EURO



## I. LIGJET E APLIKUESHME

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

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

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

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

<b>Pronari:</b>	Lulzim Haxhikadrija
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	370-5
<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 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 370-5 me kulturë “Toke Ndertimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme të rregullt sipërfaqe ideale për truall dhe qasje direkt në rrugën “Bardhyl Çausi”.

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

Zona për rreth në të cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar në 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 aksesorë nënkuptojnë ndërtime, 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 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:	412m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	22m <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	Klasa 1	Klasa 2	Klasa 3	Klasa 4
Viti/Gjendja	2000 -	1980-1999	1960-1979	- 1959
Shumë mirë	1.1	1.0	0.9	0.8
Mirë	1.0	0.9	0.8	0.7
Mesatare	0.8	0.7	0.6	0.5

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

### Vlera e Tokës Tjetër

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

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

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

### V. KONKLuzioni

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

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

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

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

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

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

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

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m <sup>2</sup>	ÇMIMI PËR €/m <sup>2</sup>	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONES €
370-5	22m <sup>2</sup>	200.00€	0.00€	6,545.00€	10,945.00€

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





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



**1. Pronari**

Nr.	Emri	Emri i Prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Lulzim	Hysen	Haxhikadrija	Gjakovë	Gjakovë Qytet	370-5

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

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

Nr.		Shtëpi[m <sup>2</sup> ]	Para Hyrja [m <sup>2</sup> ]	Balkon – llogja [m <sup>2</sup> ]	Garazh [m <sup>2</sup> ]	
1	Sipërfaqja e katit [m <sup>2</sup> ]	Themeli	-	-	-	
		Përdhesa	11	-	-	
		Kati NK	-	-	-	
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-	
		Kubëza	11m <sup>2</sup> oborr i shtruar me cimento			
		zhavorr				
3	Drunje të ndryshëm	-	-	-	-	

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



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

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

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

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00370-5

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

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:46

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

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

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

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

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00370-5	PARCELË / PARCELA / PARCEL	/ /	Urban	412	38.08-Ndarje fizike dhe inqizim të objektit të ri ;Aktvendimi nr. 351-1339;dt.29.10.1991		

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

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

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

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina (m²) Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Oborr/Dvorište/Back Yard		207
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Shërci-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		205

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

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



# Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

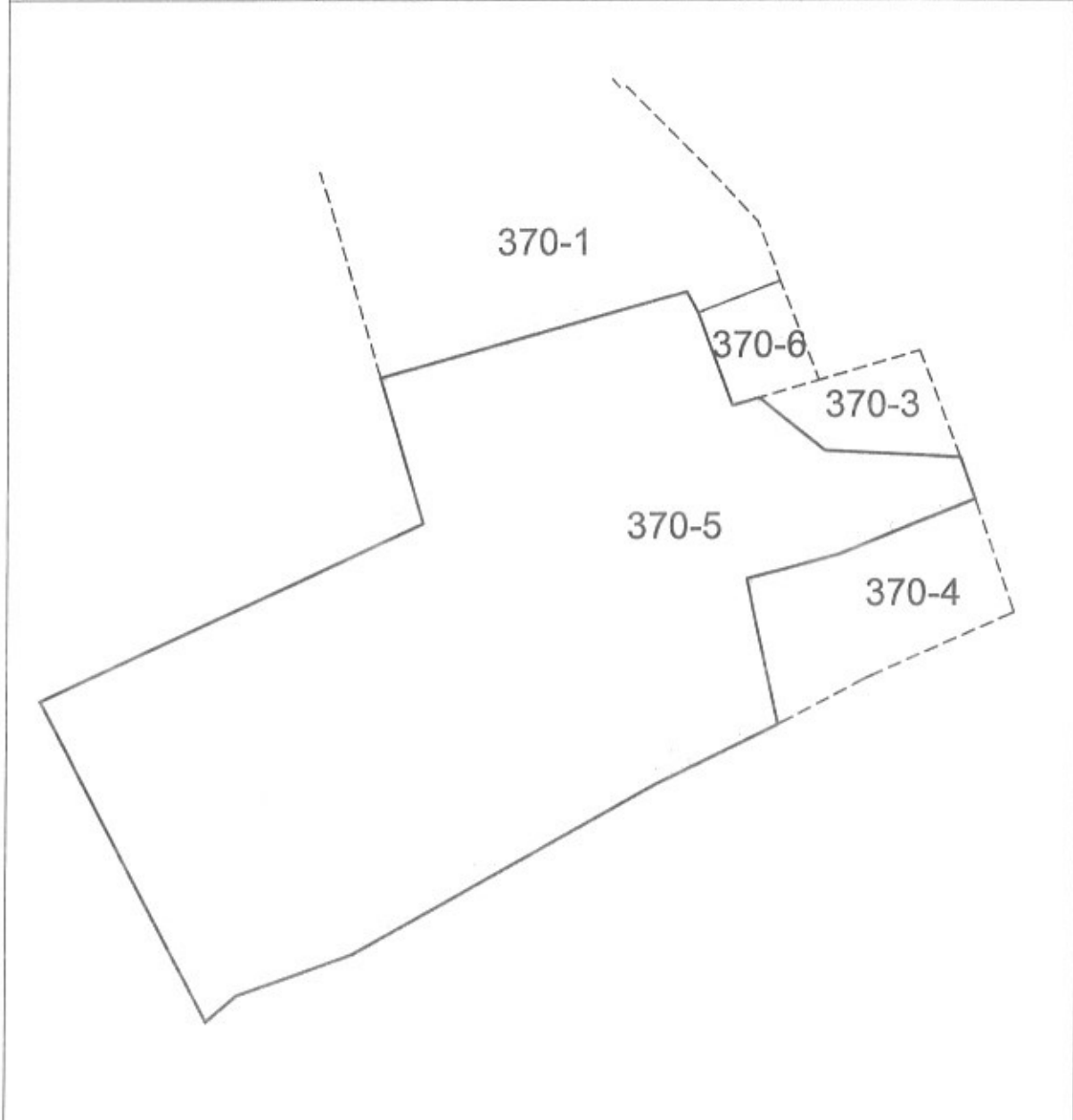
Qeveria - Vlada-Government

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

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705029 - 00370-5	Parcele	412



Shkalla / Razmera /Scale: 1:250

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 16.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:





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

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve*  
*Ministarstvo Finansija, Rada i 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:** 375-4

**Pronar :** Hoshi Rabiye

**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:** 48,360.00EURO



## 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 Kritereve 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>	Hoshi Rabije
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	375-4
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Shtëpi-Ndertese
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	31m <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 375-4me kulturë “Shtëpi-Ndertese”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël, dhe qasje direkt në rrugën “Bardhyl Çausi”.

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

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

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

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

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

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të 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:	31m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	31m <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 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:

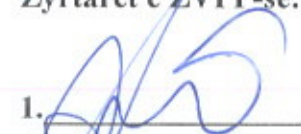
*"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes 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 €
375-4	31m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	41,850.00€	48,360.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

1.



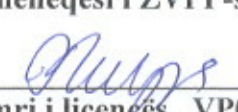
Numri i licencës\_VP026

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





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


**1. Pronari**

Nr.	Emri	Emri i Prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Rabije	Abedin	Hoshi	Gjakovë	Gjakovë Qytet	375-4

Adresa	Bardhyl Çaushi
--------	----------------

**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> ]	Bodrum	31	-	-	-
		Përdhesa	31	-	-	-
		Kati NK	31	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-	-
		Kubëza	-			
		zhavorr	-			
3	Drunjë të ndryshëm	-	-	-	-	

2	<u>Foto eksterieri:</u>		
3	<u>Foto Interieri:</u>	<u>Fotografite e interierit i gjeni te bashkkangjitura me poshte.</u>	
4	<u>Etazhiteti</u>	B+P+NK	
5	<u>Destinimi</u>	Lokal-Afarizem	
6	<u>Destinimi</u>	Lokal-Afarizem	
7	<u>Destinimi</u>	Lokal-Afarizem	
8	<u>Viti i Ndërtimit</u>	Lokali aktual eshte ndertuar pas luftes	
9	<u>Shkalla e ndërtimit</u>	Është e shfrytëzueshme për afarizem	
10	<u>Lloji i materialit</u>	-	
11	<u>Tjetër</u>	-	
12	<u>Tjetër</u>	-	



## Republika e Kosovës

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-70705029-00375-4

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

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:40

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 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-70705029-00375-4	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna Imovina / Privately owned Land		31	-1987		

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

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

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

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinско zemljište/Construction land	Shtëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		31

B. PRONAR/POSEDEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinstni adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	<b>HOSHI RABIJE (ABEDIN)</b>	1008861524	GIAKOVË / GIAKOVË / GIAKOVË /		N.Terezë	1/1	-1987	



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

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

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

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

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705028 - 00375-4	Parcele	31

374-1  
375-4  
375-3

Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 15.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:



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

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

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

Raport i gjendjes së objektit sipas:

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

Pronari:

Nr.	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
8	Rabije	Abedin	Hoshi	Gjakovë	Gjakovë	375-4

## 1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

### 1.1 LOKACIONI

Objekti afarist me etazhitet B+P+Nk dhe numër kadastral 375-4 pronë legjitime e znj. Rabije Abedin Hoshi ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën "Bardhyl Qaushi". Në anën jugore në largësi 73.62m objekti është i larguar nga rruga "Urim Rexha", ndërsa në anën veriore në largësi 39.66m objekti është i larguar nga rruga "14 Qershori". Qasja në vetë objektin bëhet nga ana perëndimore e rrugës Bardhyl Qaushi. Rrethina ku ndodhet objekti afarist është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale të kombinuara me afarizëm dhe

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



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

## 1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

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

Objekti me etazhitet B+P+Nk ka zgjidhje funksionale në shërbim të afarizmit dhe përbëhet nga tri etazhe (bodrumi, përdhësa dhe nënkulmi), të cilat shërbejnë si lokal afarist dhe njëkohësisht kanë qasje direkte në rrugën kryesore Bardhyl Qaushi. Objekti është ndërtuar pas luftës bazuar në Formularin e Inqizimit të Strukturave (Figuron edhe në imazhin satelitor- gjeoportali i vitit 2001). Planimetria e objektit është drejtëkëndëshe me dimensione 8.78m x 3.64 m dhe 8.96m x 3.05m. Sipërfaqja e gjithmbarëshme buto e objektit (marë nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është 5-93m<sup>2</sup> dhe atë përdhësa ka sipërfaqen totale bruto 5-31m<sup>2</sup>, bodrumi ka sipërfaqen totale bruto 5-31m<sup>2</sup> dhe nënkulmi është i evidentuar me sipërfaqen totale bruto 5-31m<sup>2</sup>.

Objekti afarist ka një pamje të jashtme mesatare, dhe si e tillë është mirë e inkorporuar 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 nga ana lindore e objektit-pjesa ballore, mars 2023

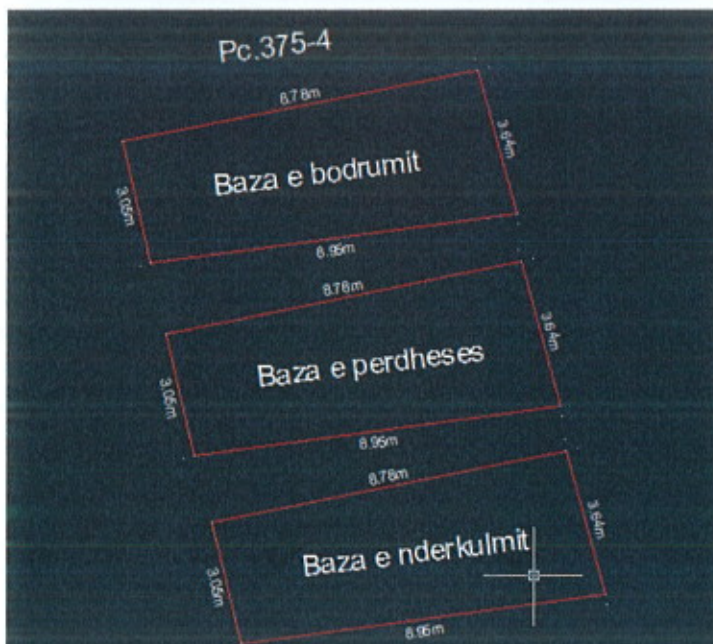


Foto 3. Dimensionet e etazheve të objektit afarist marrë nga Formularit i Inqizimeve të Strukturës

### 1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti është i ndërtuar me material të fortë nga beton armeja dhe nga pamja e jashtme duket i konsoliduar. 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. Konstruksioni meskator i përdhesës dhe i bodrumit është nga betoni i armuar- pllaka të plota njejt si serklazhet vertikale dhe horizontale të cilat poashtu janë nga betoni i armuar.

Objekti mbulohet me kulmin dy uJORë ku si mbulesë ka tjegullat e tipit antik nga argjila të vendosura mbi konstruksion nga druri (trajet e shtyllat mbajtëse, mahitë, listellat, kontralistellat etj).

Si shtresë finale muret e mbrendshme të objektit kanë suvanë dhe janë të ngjyrosura me ngjyre të bardhë, ndërsa dyshemetë janë të punuara nga pllakat e keramikës me ngjyrë hiri.

Objekti në fasadën ballore nga rruga është e mveshur me pllaka ngjyrë të bardhë (pjesa e nënkulmit ), ndërsa pjesa në përdhesës ka vitrinën metalike me ngjyrë të zezë e cila përbën njëkohësisht edhe derën hyrëse në lokal. Objekti ka në posedim nyjen sanitare në bodrum në pjesën ndër shkallë dhe është e pajisur me WC- guaca ndërsa lavamani gjindet jashta nyjës sanitare dhe zë pozicion qëndror në bodrum.



Foto 4. Foto e dukjes ballore të objektit-fasada lindore, mars 2023



Foto 5. Foto e njëjës sanitare në bodrum, mars 2023

Pllafonet e hapsirave në objekt si shtresë finale kanë suvajën dhe janë të ngjyrosura me ngjyrë të bardhë. Në përdhese pllafoni ka një denivelim në pjesën qendrore duke i dhënë pamje të bukur hapsirës së përdhese dhe i mundëson njëherazi ndriqim më të mirë përmes trupave ndriques të instaluar. Në pllafonin e nënkulmit shihen trajet horizontale, ndërsa te hapsira e bodrumit pllafoni është i rrafshët dhe i suvatuar. Shihet që më parë në objekt nuk ka pasur investime dhe mirëmbajtje të mirëfillt. Gjatë kohës së inspektimit hapsirat nëpër etazhe kanë qenë duke u renovuar dhe nuk kanë pasur inventar.



Foto 6. Foto e hapsirës së nënkulmit, mars 2023

Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit afarist me etazhitet B+P+Nk me pronarë znj. Rabije Abedin Hoshi, Cjakovë



Foto 7. Foto e hapësirës së përdhësës, mars 2023

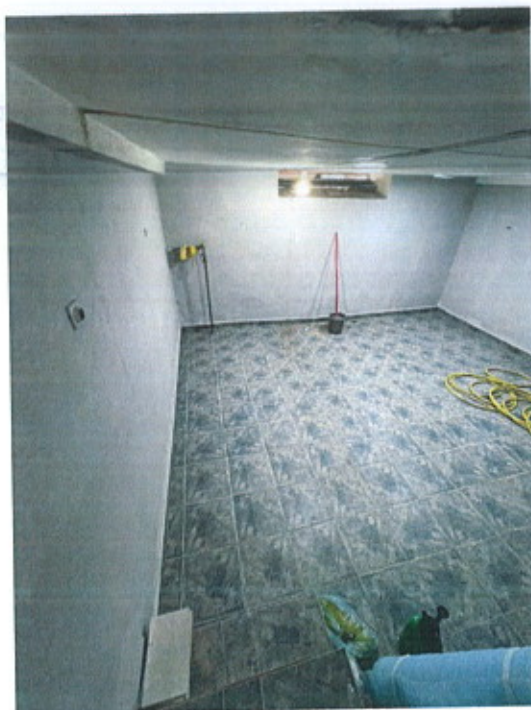


Foto 8. Foto e hapësirës së bodrumit, mars 2023

Objekti ventilohet dhe ajroset në mënyrë natyrale përmes hapjeve në fasadën lindore të cilat njëkohësisht i japin ndriqimin natyral të mjaftueshëm hapsirave mbrenda.

Dritare ka në hapsirën e nënkulmit dhe të bodrumit të cilat janë të punuara nga metali me ngjyrë të bardhë, ndërsa hapsira e përdhësës siq e cekëm më lartë ka vitrinën metalike me ngjyrë të zezë e cila përbëhet nga 2 dritaret fikëse dhe dera hyrëse ne lokal. Dera e nyjës sanitare është e punuar nga materiali PVC me ngjyrë të bardhë.

#### 1.4 GJENDJA E OBJEKTIT

Pas vizitës në teren të realizuar më 06/03/2023 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti me etazhitet B+P+Nk me pronarë znj. Rabije Abedin Hoshi i ndërtuar në parcellën kadastrale me numër 375-4 nuk shihet se ka pasur ulje, plasaritje, deformim apo ndonjë dëmtim të theksuar të strukturës së objektit dhe si i tillë është në gjendje mesatare konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit

#### 1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti afarist ka qasje në infrastrukturë publike- qasje në rrugën kryesore Bardhyl Qaushi, rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit, qasje në internet etj. Objekti nuk ka ngrohje qendrore. Hapsirat e lokalit ngrohen në mënyrë individuale.

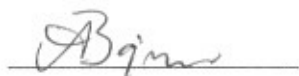
#### 1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

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

Data e inspektimit : 06/03/2023

Data e hartimit të raportit: 21/03/2023

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. Ark.





370-2

370-1

371-0

372-0

373-0

370-6

370-8

370-5

370-4

374-2

374-1

375-4

375-3

375-1

87m<sup>2</sup>

378-0

20m<sup>2</sup>

379-4

379-3 P+0

379-3 P+0

379-2 P+1

379-2 P+1

379-5

379-5



**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:** 375-3

**Pronar :** Genc Fejza

**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:** 54,097.50EURO



## 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>	Genc Fejza
<b>Adresa:</b>	
<b>Zona kadastrale:</b>	Gjakovë Qytet
<b>Nr. i pronës:</b>	375-3
<b>Komuna:</b>	Gjakovë
<b>Kultura/ Klasa:</b>	Shtepi-Ndertese
<b>Sipërfaqja e përgjithshme:</b>	45m <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 375-3 me kulturë “Shtëpi-Ndertese”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Bardhyl Çausi”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël, dhe qasje direkt në rrugën “Bardhyl Çausi”.

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

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

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

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

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtime, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpëruhen 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 shpëruara 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:	45m <sup>2</sup>
Sipërfaqja që shpronësohet :	31m <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	Klasa 1	Klasa 2	Klasa 3	Klasa 4
Viti/Gjendja	2000 -	1980-1999	1960-1979	- 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 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 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 €
375-3	31m <sup>2</sup>	210.00€	0.00€	47,587.50€	54,097.50€

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





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

**1. Pronari**

Nr.	Emri	Emri i Prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Genc	Ali	Fejza	Gjakovë	Gjakovë Qytet	375-3

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

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

Nr.		Shtëpi[m <sup>2</sup> ]	Para Hyrja [m <sup>2</sup> ]	Balkon – llogja [m <sup>2</sup> ]	Garazh [m <sup>2</sup> ]	
1	Sipërfaqja e katit [m <sup>2</sup> ]	Themeli	-	-	-	-
		Përdhesa	45	-	-	-
		Kati NK	45	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-	-
		Kubëza			-	
		zhavorr			-	
3	Drunje të ndryshëm	-	-	-	-	





## 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 KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

### CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

#### NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00375-3

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

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:40

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

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

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

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

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00375-3	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		45	-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 Ažurirano Updated

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

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klases Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m <sup>2</sup> ) Površina Area
1	Token Ndërtimore/Građevinsko zemljište/Construction land	Shëpi-Ndëneso/Kuca-Zgrada/House-Building		45

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësi e adresës Pojednosti adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Poseđim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	FEJZA GENC (ALI)	1013490623	/ / /			1/1	329/14	18.09.2014



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

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

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

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

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrstia \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m <sup>2</sup>
P - 70705028 - 00375-3	Parcele	45

Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 15.06 2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature: