



REPUBLIKA E KOSOVËS-REPUBLIKA MUQOVA
KOMUNA E OBILIQIT-OPŠTINA OBILIĆ
DREJTORIA E ADMINISTRATËS PËRGJITHSHME
UPRAVA OPŠTE ADMINISTRACIJE



Dalës-lizozno

Nr.
Br.

11-647

Data
Datum

30.06.2020



OBILIO-OBILIĆ

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

Komuna Obiliq - Opština Obilić - Municipality Obiliq

KRYETARI I KOMUNËS

Në bazë të neneve 11 dhe 13 të Ligjit Për Vetëqeverisje Lokale Nr.03/L-040, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, Nr.28 datë 4 Qershor 2008, nenit 4 dhe nenit 11 të Ligjit Nr. 03/L- 139 Për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205 të dt. 28 tetor 2010 (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.91), nenit 83 të Ligjit të Procedurës së Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031, si dhe të nenit 73.1 të Statutit të Komunës Nr.I-34 të dt. 25.04.2016 dhe në zbatim të Vendimit të Kuvendit Komunal Nr.I-108 dt.31.07.2018 për Shpalljen e Interesit të Përgjithshëm për Shpronësim të Paluajtshmërive të cilat do të preken me rastin e Ndërtimit të Sheshit të Qytetit të Obiliqit , Kryetari i Komunës si organ shpronësues me dt.30.06.2020, merr këtë:

VENDIM PËRFUNDIMTAR

1. **MIRATOHET** shpronësimi i Njësive Kadastrale në Zonën Kadastrale në Obiliq sipas Listës së bashkangjitur në formë tabelare të cilat janë pjesë përbërëse e këtij Vendimi , për arritjen e qëllimit të ligjshëm publik realizimi i projektit "Ndërtimi i Sheshit të Qytetit " sipas Vendimit të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Obiliqit Nr. I-108 të dt.31.07.2018.
2. Pjese integrale e këtij vendimi është Akti i vlerësimit i punuar nga Zyra për vlerësimin e pronës së paluajtshme/Ministria e Financave dhe lista në formë tabelare e cekur në pikën 1.të këtij Vendimi në të cilat është përcaktuar shuma e kompenzimit për ata pronar apo zotërues interesi, të drejtat pronësore ose interesat e ligjshme të cilëve i'u janë prekur nga procesi i shpronësimit.
3. Brenda 5 ditëve të punës pas miratimit të këtij Vendimi,organi shpronësues i dërgon Vendimin përfundimtar personave të identifikuar në listën e paraqitur në formë tabelare e cekur në pikën 1 të këtij Vendimi .
4. Brenda 10 ditëve të punës pas miratimit të këtij Vendimi,Vendimi Përfundimtar do të shpallet në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës dhe në një Gazetë me tirazh të madh në Kosovë .

REPUB
KOMUN

5. Kundër këtij Vendimi brenda tridhjetë (30) ditëve kalendarike pas hyrjes në fuqi të tij, secili Pronar ose Zotrues i Interesit në pronën e paluajtshme ose në të drejtat pronësore që janë objekt i këtij Vendimi Përfundimtar, si dhe çdo person i interesuar i cili pretendon se ka një interes të drejtëpërdrejtë në pronën e paluajtshme, pavarësisht nëse është identifikuar apo jo në Vendim, ka të drejtë ankese në Gjykatën Themelore Prishtinë vetëm për kundërshtimin e shumës së kompensimit në përputhje me nenet 36 dhe 37 të Ligjit Nr.03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205 të dt. 28 tetor 2010 (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.91) .
6. Brenda 5 ditëve kalendarike pas dorëzimit të ankesës në Gjykatën kompetente parashtruesi i ankesës duhet të sigurojë 5(pesë) kopje të ankesës të cilat do të dorëzohen fizikisht Zyrën Ligjore të Organit Shpronësues – Komuna e Obiliqit, duke përfshirë të gjitha dokumentet përcjellëse .
7. Nga dita e hyrjes në fuqi të këtij Vendimi, obligohet Drejtoria e Financave që brenda afatit prej dy (2) vite, që të paguaj plotësisht shumën e kompensimit sipas Aktit të Vlerësimit të përgaditur nga Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Ministrisë së Financave të Qeverisë së Republikës së Kosovës dhe titujve juridik të cilët i kanë paraqitur pronarët me rastin e vërtetimit të drejtës së Pronësisë mbi Njësitë Kadastrale .
8. Ky vendim bashkë me pjesët tabelare dhe grafike të tij paraqet bazë juridike për regjistrim në librat kadastral në emër të titullarit të ri si dhe ndarjeve teknike të parcelave kadastrale.Me hyrjen në fuqitë këtij Vendimi,Zyra kadastrale është e obliguar të kryej veprimet procedurale dhe teknike për zbatimin e tij.
9. Vendimi hynë në fuqi ditën e publikimit në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës dhe në një Gazetë me tirazh me të madh në Kosovë.

Kryetari i Komunës



Xhafer Gashi



T'i dorëzohet:

- Pronarëve ;
- DPUKP-së ;
- DEFZH-së dhe
- Arhives Komunale.

Lista e Përshkrimit të Njësive Kadastrale në formë tabelare

K.K.Obiliq				K.K.Obiliq							
Gjendja e Vjetër				Gjendja e re					Vlerësimi nga Ministria e Financave-Departamenti i Tatimit në Pronë-ZVPP		
Pronar	NjësiaKad astrale	Kultura, klasa ,Shfrytëzim iaktual	Sipërfa qja m ²	Pronar	NjësiaKa dastrale	Kultura , klasa ,Shfryt ëzimia ktual	Sipërfa qja e shpron ësuar m ²	Vërejtje	Çmimi i objektit (€/m ²)	Vlera e Investime ve (€)	Totali (€)
Fatime Mehmeti (Isuf)	O-689-0- 56-1-4-0 ZK.Obiliq	Banim	39.00	KuvendiK omunalO biliq	O-689-0- 56-1-4-0 ZK.Obiliq	Banim	39.00		550.00	21,450.00	21,450.00
I pa Njohur	O-689-0- 56-1-5-0 ZK.Obiliq	Banim	33.25	KuvendiK omunalO biliq	O-689-0- 56-1-5-0 ZK.Obiliq	Banim	33.25	Pagesa për kompen zim do të bëhet atëherë kur paraqite t pronari legjitim dhe i cili arrin t'a provoj të drejtën e pronësi së me anë të titullit juridik të plotëfu qishëm	550.00	18,287.50	18,287.50

3	Zeka Mehmeti (Bajram)	O-689-0- 56-1-6-0 ZK.Obiliq	Banim	44.48	Kuvendi Komunal Obiliq	O-689-0- 56-1-6-0 ZK.Obiliq	Banim	44.48		550.00	24,464.00	24,464.00
4	Hafiz Rrustemi (Salih)	O-689-0- 56-2-1-0 ZK.Obiliq	Banim	40.00	Kuvendi Komunal Obiliq	O-689-0- 56-2-1-0 ZK.Obiliq	Banim	40.00		550.00	22,000.00	22,000.00
5	Enver Mirena (Zeqir)	O-689-0- 56-2-2-0 ZK.Obiliq	Banim	31.00	Kuvendi Komunal Obiliq	O-689-0- 56-2-2-0 ZK.Obiliq	Banim	31		550.00	17,050.00	17,050.00
6	Bukuri Sadiku	O-689-0- 56-2-3-0 ZK.Obiliq	Banim	50.00	Kuvendi Komunal Obiliq	O-689-0- 56-2-3-0 ZK.Obiliq	Banim	50.00		550.00	27,500	27,500
7	Isa Mjekiqi (Ismet)	O-689-0- 56-2-4-0 ZK.Obiliq	Banim	59.00	Kuvendi Komunal Obiliq	O-689-0- 56-2-3-0 ZK.Obiliq	Banim	59.00		550.00	32,450.00	32,450.00



Dalës-lizencë

Nr. 11-647
Gr.

Data 30.06.2020
Datum

GRUPO-GRUPO



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

Komuna Obiliq – Opština Obilić - Municipality Obiliq

MAYOR OF MUNICIPALITY OBILIQ

Pursuant to Articles 11 and 13 of the Law on Local Self-Government No. 03 / L-040, Official Gazette of the Republic of Kosovo, No. 28 dated 4 June 2008, Article 4 and Article 11 of Law no. 03 / L-139 On the Expropriation of Immovable Property with the changes and additions made by Law No. 03 / L-205 dated. October 28, 2010 (Official Gazette of the Republic of Kosovo No. 91), Article 83 of the Law on General Administrative Procedure No. 05 / L-031, as well as Article 73.1 of the Statute of the Municipality No. I-34 dated. 25.04.2016 and pursuant to the Decision of the Municipal Assembly No. I-108 dated 31.07.2018 on the Proclamation of General Interest for the Expropriation of Immovable Property which will be affected on the occasion of the Construction of Obiliq City Square, the Mayor as the expropriation body dated 30.06.2020, receives the following:

FINAL DECISION

1. The expropriation of the Cadastral Units in the Cadastral Zone in Obiliq is **ACCEPTED** according to the List attached in tabular form which are an integral part of this Decision, for achieving the legitimate public goal the realization of the project "Construction of the City Square" according to the Decision approved by Obiliq Municipal Assembly No. I-108 dated 31.07.2018.
2. An integral part of this decision is the Assessment Act prepared by the Immovable Property Assessment Office / Ministry of Finance and the list in tabular form mentioned in point 1. of this Decision in which the amount of compensation is determined for those owners or the owner of the interest, whose property rights or legitimate interests have been affected by the expropriation process.
3. Within 5 working days after the approval of this Decision, the expropriating body sends the final Decision to the persons identified in the list presented in tabular form mentioned in point 1 of this Decision.
4. Within 10 working days after the approval of this Decision, the Final Decision will be announced in the Official Gazette of the Republic of Kosovo and in a newspaper with a large circulation in Kosovo.

6. Against this Decision within thirty (30) calendar days after its entry into force, each Owner or Possessor of Interest in the immovable property or property rights that are the subject of this Final Decision, as well as any interested person who claims to have a direct interest in the immovable property, regardless of whether it is identified or not in the Decision, has the right to appeal to the Basic Court Prishtina only for opposing the amount of compensation in accordance with Articles 36 and 37 of Law No. 03 / L-139 on Expropriation of Immovable Property with the changes and additions made by Law No. 03 / L-205 dated. October 28, 2010 (Official Gazette of the Republic of Kosovo No.91).
7. Within 5 calendar days after submitting the complaint to the competent Court, the complainant must provide 5 (five) copies of the complaint which will be physically submitted to the Legal Office of the Expropriation Body - Obiliq Municipality, including all accompanying documents.
8. From the day this Decision enters into force, the Directorate of Finance is obliged to pay the amount of compensation in full within the period of two (2) years according to the Assessment Act prepared by the Immovable Property Assessment Office within the Ministry of Finances of the Government of the Republic of Kosovo and legal titles submitted by the owners on the occasion of certification of the right of ownership over the Cadastral Units.
9. This decision together with its tabular and graphic parts represents the legal basis for registration in the cadastral books on behalf of the new head and technical divisions of the cadastral parcels. Upon the entry into force of this Decision, the Cadastral Office is obliged to perform procedural and technical actions. for its implementation.
10. The decision entered into force on the day of its publication in the Official Gazette of the Republic of Kosovo and in a newspaper with a larger circulation in Kosovo.

T'i dorëzohet:

- Pronarëve ;
- DPUKP-së ;
- DEFZH-së dhe
- Arhives Komunale.

Mayor

Xhafer Gashi



List of Descriptions of Cadastral Units in tabular form

K.K.Obiliq				K.K.Obiliq							
Old Condition				New Condition					Evaluation by the Ministry of Finance-Property Tax Department-IPRO		
Owner	Cadastral Unit	Culture, class, Current use	M2 area	owner	Cadastral Unit	Culture, class, Current use	Expropriated area m2	remark	Object price (€ / m ²)	Investment Value (€)	Total (€)
Fatime Mehmeti (Isuf)	O-689-0-56-1-4-0 ZK.Obiliq	Residence	39.00	Obiliq Municipal Assembly	O-689-0-56-1-4-0 ZK.Obiliq	Residence	39.00		550.00	21,450.00	21,450.00
Unknown	O-689-0-56-1-5-0 ZK.Obiliq	Residence	33.25	Obiliq Municipal Assembly	O-689-0-56-1-5-0 ZK.Obiliq	Residence	33.25	Compensation payment will be made when the legitimate owner appears and who manages to prove the right of ownership by means of a valid legal title.	550.00	18,287.50	18,287.50

Zeka Mehmeti (Bajram)	O-689-0-56-1-6-0 ZK.Obiliq	Residence	44.48	Obiliq Municipality Assembly	O-689-0-56-1-6-0 ZK.Obiliq	Residence	44.48		550.00	24,464.00	24,464.00
Hafiz Rrustemi (Salih)	O-689-0-56-2-1-0 ZK.Obiliq	Residence	40.00	Obiliq Municipality Assembly	O-689-0-56-2-1-0 ZK.Obiliq	Residence	40.00		550.00	22,000.00	22,000.00
Enver Mirana (Zeqir)	O-689-0-56-2-2-0 ZK.Obiliq	Residence	31.00	Obiliq Municipality Assembly	O-689-0-56-2-2-0 ZK.Obiliq	Residence	31		550.00	17,050.00	17,050.00
Bukuri Sadiku	O-689-0-56-2-3-0 ZK.Obiliq	Residence	50.00	Obiliq Municipality Assembly	O-689-0-56-2-3-0 ZK.Obiliq	Residence	50.00		550.00	27,500	27,500
Isa Mjekiqi (Ismet)	O-689-0-56-2-3-0 ZK.Obiliq	Residence	59.00	Obiliq Municipality Assembly	O-689-0-56-2-3-0 ZK.Obiliq	Residence	59.00		550.00	32,450.00	32,450.00



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

Komuna Obiliq - Opštine Obilić - Municipality Obiliq

PREDSIEDNIK OPŠTINE

Na osnovu člana 11. i 13. Zakona o lokalnoj samoupravi br. 03 / L-040, Službeni glasnik Republike Kosova, br. 28 od 4. juna 2008., člana 4 i člana 11 Zakona br. 03 / L-139 O eksproprijaciji nepokretnosti sa izmenama i dopunama koje su donete Zakonom br. 03 / L-205 od datuma. 28. oktobar 2010. godine (Službeni glasnik Republike Kosovo br. 91), član 83 Zakona o opštem upravnom postupku br. 05 / L-031, kao i člana 73.1 Statuta opštine br. I-34 od dana. 25.04.2016, a shodno Odluci Skupštine opštine br. I-108 od 31.07.2018. O proglašenju od opšteg interesa za eksproprijaciju nepokretnosti koja će biti pogođena prilikom izgradnje gradskog trga Obilića, gradonačelnik kao organ za eksproprijaciju od 30.06.2020 donosi:

KONAČNU ODLUKU

1. **USVAJA SE** eksproprijacija katastarskih jedinica u katastarskoj zoni u Obiliću prema Listi priloženoj u tabelarnom obliku koji su sastavni deo ove odluke, radi postizanja legitimnog javnog cilja realizacije projekta "Izgradnja gradskog trga" prema Odluci koju je usvojila Skupština opštine Obilic br. I-108 od 31.07.2018.
2. Sastavni deo ove odluke je Akat o proceni kojeg je sačinila Kancelarija za procenu nepokretnosti / Ministarstvo finansija i lista u tabelarnom obliku u pomenutoj u tački 1. ove odluke u kojoj se utvrđuje visina naknade za vlasnike ili vlasnika interesa, na čija su imovinska prava ili legitimni interesi uticabni postupkom eksproprijacije.
3. U roku od 5 radnih dana nakon usvajanja ove odluke, eksproprijaciono telo šalje konačnu odluku osobama identifikovanim na listi predstavljenim u tabelarnom obliku navedenom u tački 1. ove odluke.
4. U roku od 10 radnih dana nakon usvajanja ove odluke, konačna odluka biće objavljena u Službenom listu Republike Kosovo i u Službenom glasniku sa najvećim tiražom na Kosovu.
5. Protiv ove odluke u roku od trideset (30) kalendarskih dana od njenog stupanja na snagu, svaki vlasnik ili posednik interesa u nepokretnoj imovini ili imovinskim pravima koji su predmet ove konačne odluke, kao i svako zainteresovano lice koje podnese zahtev da postoji neposredan interes za nepokretnu imovinu bez obzira da li je u Odluci identifikovana ili ne ima

pravo žalbe Osnovnom sudu u Prištini samo zbog protivljenja visini naknade u skladu sa članovima 36 i 37 Zakona br. 03 / L- 139 o eksproprijaciji nepokretnosti sa izmenama i dopunama donetim Zakonom br. 03 / L-205 od datuma. 28. oktobra 2010. (Službeni list Republike Kosovo br. 91).

6. U roku od 5 kalendarskih dana nakon podnošenja žalbe nadležnom Sudu, podnosilac žalbe mora da dostavi 5 (pet) primeraka žalbe koji će se fizički dostaviti Pravnoj kancelariji organa za eksproprijaciju - Opština Obilic, uključujući sva prateća dokumenta.
7. Od dana stupanja na snagu ove odluke, Direkcija za finansije dužna je da isplati iznos naknade u celosti u roku od dve (2) godine, shodno Zakonu o proceni kojeg je pripremila Kancelarija za procenu nepokretnosti u okviru Ministarstva finansija Vlade Republike Kosovo i pravni nazivi koje su vlasnici podneli povodom potvrđivanja prava vlasništva nad katastarskim jedinicama.
8. Ova odluka zajedno sa njenim tabelarnim i grafičkim delovima predstavlja pravni osnov za upis u katastarskim knjigama na ime novog vlasnika, kao i tehničke podele katastarskih parcela. Katastarsko odeljenje je dužna da preduzme tehničke i proceduralne mere za njegovo sprovođenje.
9. Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom listu Republike Kosovo i u novinama sa najvećim tiražom na Kosovu.

Gradonačelnik

Xhafer Gashi

Dostaviti:
-vlasnicima
-DUPKI
-DPFRR
-Opštinskoj Arhivi



Lista opisa katastarskih jedinica na tabelanom prikazu

SO Obilic				SO Obilic							
Staro stanje				Novo stanje					Procena od Ministarstva za Privredu-Departman za procenuZVPP		
vlasnik	Katast.jed nica	Kultura, klasa ,Aktuelno koriscenje	Povrsi na	vlasnik	Katas.jed inica	Aktuelni korisnik	Povr sina u m ²	Napomen a	Cena objek ta(€/m ²)	Iznos investicije (€)	Ukupno(€)
Fatime Mehmeti (Isuf)	O-689-0- 56-1-4-0 ZK.Obilic	Stambeni	39.00	SO Obilic	O-689-0- 56-1-4-0 ZK.Obilic	Stambeni objekat	39.0 0		550.0 0	21,450.00	21,450.00
Nepozna t	O-689-0- 56-1-5-0 ZK.Obilic	Stambeni	33.25	SO Obilic	O-689-0- 56-1-5-0 ZK.Obilic	stambeni	33.2 5	Naknada izvršice se kada se pojavi legitimni vlasnik i koji uspe da dokaže pravo vlasništva valjanim pravnim dokumen tima	550.0 0	18,287.50	18,287.50

3	Zeka Mehmeti (Bajram)	O-689-0-56-1-6-0 SO Obilic	Stambeni	44.48	SO Obilic	O-689-0-56-1-6-0 ZK.Obilic	Stambeni	44.48		550.00	24,464.00	24,464.00
4	Hafiz Rrustemi (Salih)	O-689-0-56-2-1-0 ZK.Obilic	Stambeni	40.00	SO Obilic	O-689-0-56-2-1-0 ZK.Obilic	Stambeni	40.00		550.00	22,000.00	22,000.00
5	Enver Mirena (Zeqir)	O-689-0-56-2-2-0 ZK.Obilic	Stambeni	31.00	SO Obilic	O-689-0-56-2-2-0 ZK.Obilic	Stambeni	31		550.00	17,050.00	17,050.00
6	Bukuri Sadiku	O-689-0-56-2-3-0 ZK.Obilic	Stambeni	50.00	SO Obilic	O-689-0-56-2-3-0 ZK.Obilic	Stambeni	50.00		550.00	27,500	27,500
7	Isa Mjekiqi (Ismet)	O-689-0-56-2-4-0 ZK.Obilic	Stambeni	59.00	SO Obilic	O-689-0-56-2-3-0 ZK.Obilic	Stambeni	59.00		550.00	32,450.00	32,450.00



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

Ministria e Financave
Ministarstvo Finansija - Ministry of Finance

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

AKT – VLERËSIMI

PËR

Pronat që shpronësohen për realizimin e projektit:
Ndërtimi i Sheshit të Qytetit



Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

H Y R J A

Më datë 02.04.2019, 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 Nr.11-129, Datë 14.02.2019, (Pranuar në MF Nr.171 prot, Datë 15.02.2019), që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Obiliqit

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronës që është objekt i procedurës së shpronësimit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019), Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit

P Ë R M B A J T J A

Objekti me numër: O-689-0-56-1-4-0

Pronar : Fatime (Isuf) Mehmeti

Zona Kadastrale: Obiliq

Komuna: Obiliq

Data e inspektimit : 02.04.2019

Data e Vlerësimit: 12.04.2019

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 21,450.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

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

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

Pronari:	Fatime (Isuf) Mehmeti
Adresa:	
Zona kadastrale:	Obiliq
Nr. i Objektit:	O-689-0-56-1-4-0
Komuna:	Obiliq
Kultura/ Klasa:	Banim
Sipërfaqja e përgjithshme:	39 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☒	Këmbim ☐	Servitut ☐
--	---------------------------------	-----------------------------------

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

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Obiliqit shtrihet në pjesën qendrore të Kosovës me një sipërfaqe prej 105 km². Ka një pozitë të mirë gjeografike, kufizohet me komunën e Prishtinës, Fushë Kosovës, Drenasit, Vushtrisë dhe Podujevës. Ka lidhje hekurudhore të rëndësishme me Mitrovicën.

Pjesa qendrore shtrihet rreth lumit Sitnica, ndërsa pjesët tjera të relievit në lindje shkojnë duke u ngritur në kodra e lugina të malit Qyqavica dhe në përfundim po ashtu në kodra e lugina (male të degëve të maleve të Albanikut (Kopaonikut).

Rrjedhë se 75% e sipërfaqes së komunës është sipërfaqe e rrafshët dhe kodrinore, ndërsa diku rreth 25% janë terrene malore.

Bartës të zhvillimit ekonomik në komunën e Obiliqit sot janë termoelektranat, minierat e thëngjillit, toka bujqësore e kategorisë I-IV dhe rruga magjistrale M2 në relacionin Prishtinë-Mitrovicë.

Për vlerësimin e pronës së 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.

Gjatë 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.

***Sipas kërkesës së Organit Shpronësues objekt vlerësimi është vetëm objekti:**

Banesa me numer O-689-0-56-1-4-0 ndodhet në zonën e qendres së qytetit të Obiliqit me qasje në zonën e qarkullimit Publik rruga "Hasan Prishtina".

Njesia Kadastrale Objekti O-689-0-56-1-4-0, që ndodhen banesat, sipas organit shpronësues sipas gjendjes në kadastrë është me shfrytëzim aktual banim dhe afarizem shtrihet në vendin e quajtur "Obiliq i Ri", në Zonën Kadastrale Obiliq e evidentuar në çertifikatën e pronës Bashkepronësi në Ndertesë në Pjesët e Perbashketa.

Njesia kadastrale në të cilën ndodhet objekti ka dy hyrje, me etazhitet P+1, me dhjetë pjesë të njesisë, prej tyre tre lokale afariste dhe shtatë njesi banesore. Në këtë raport vlerësimi objekt vlerësimi është vetëm banesa.

Në ditën e inspektimit dhe në bazë të elaboratit objekti ishte i vjetër dhe sipas strukturës ndërtimore daton që nga vitet e 60-ta. Gjithashtu në ditën e inspektimit është konstatuar që objekti /banesa shfrytëzohej për banim.

Objektet pothuaj ishin të ngjashëm, dallonin për nga sipërfaqja dhe disa prej tyre kishin bërë investime solide për të krijuar kushte me të mira për jetë.

Ne kete raport objekt vleresimi per shpronesim eshte vetem banesa me qellim te lirimit te hapesires per Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit, punimet ishin ne zhvillim e sipër.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit te shpronesimit ka "Pjesë aksesori" pjeset aksesore nenkuptojnë ndërtim, instalime, te cilat janë vendosur apo montuar në pronën e palujtëshme , për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkeputen pa perpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

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

Prona objekt i vleresimit për shpronesim , vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019).

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e Baneses	39 m ²
Sipërfaqja e Banese që shpronësohet :	39 m ²
Prona u inspektua me datë :	02.04.2019

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 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.

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 m²;

1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret 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. 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.

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

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

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

Jemi të mendimit se :Vlera e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, në datën 12.04.2019 është:

PRONA U VLERËSUA:

NUMRI I BANESES	SIPËRFAQJA QE SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR m ² €/m ²	VLERA E INVESTIMEVE
O-689-0-56-1-4-0	39 m2	550.00 €	21,450.00 €

Vlerësuar nga:

1.  Numri i licencës VP011

2.  Numri i licencës VP026

2.  Numri i licencës VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:



Numri i licencës VP004

DREJTOR



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.



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
MINISTRIA E MEDIT DHE PLANIFIKIMIT BASHKËSHOR AGENCIARSTVO SREDINE I PROSTORNOG PLANIRANJA/MINISTRY OF ENVIRONMENT AND SPATIAL PLANNING
AGENCIJA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

PERSONI / OSOBA / PERSON : MEHMETI FATIME

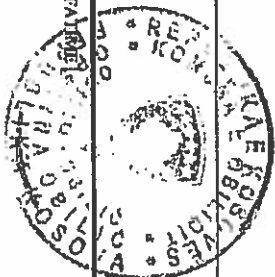
Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	05-207/2019
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vrene izdavanja / Date and time of submission:	12.02.2019 - 09:49
Komuna / Opština / Municipality:	Obiliq / Obilić / Obiliq
Zyra Kadastrale Komunalne / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	Obiliq / Obilić / Obiliq

A. TË DHËNAT PËR PERSONIN / PODACI O OSOBI / PERSON'S DATA

Mbiemri/Broji i afërimit (biznisi) Prezime/ Naziv poslovanja (biznisa) Last Name / Business Name	Emri i First Name	Emri i babait Last name Father's Name	Gjinia Pol Gender	Nr. personi/ biznesit Lidni broj/broj poslovanja ID. No.	Shteti i atëvesë apo regjistrimi Drita državljanstva ili ukupljenja Country of citizenship	Ditëlindja/Data e themelimit Rođendim/Đan osnivanja Date of Birth/Establishment	Krijinar me datën Urađeno na dan Created On	Azhurnar Ažurirano Updated
MEHMETI	FATIME	ISUF	Femër / Female	1500417087	KOSOVA / KOSOVA / KOSOVO	19.02.1959	15.05.2014	15.05.2014

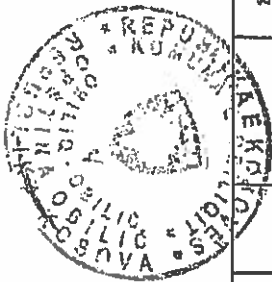
A.1 ADRESA E PERSONIT / ADRESA OSOBE / PERSON'S ADDRESS

Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Hollësitë e adresës Teplotnost adrese Address Details	Adresa tjetër Druga adresa Other address	Azhurnar Ažurirano Updated
PLEMETINE / PLEMETINE / PLEMETINE				



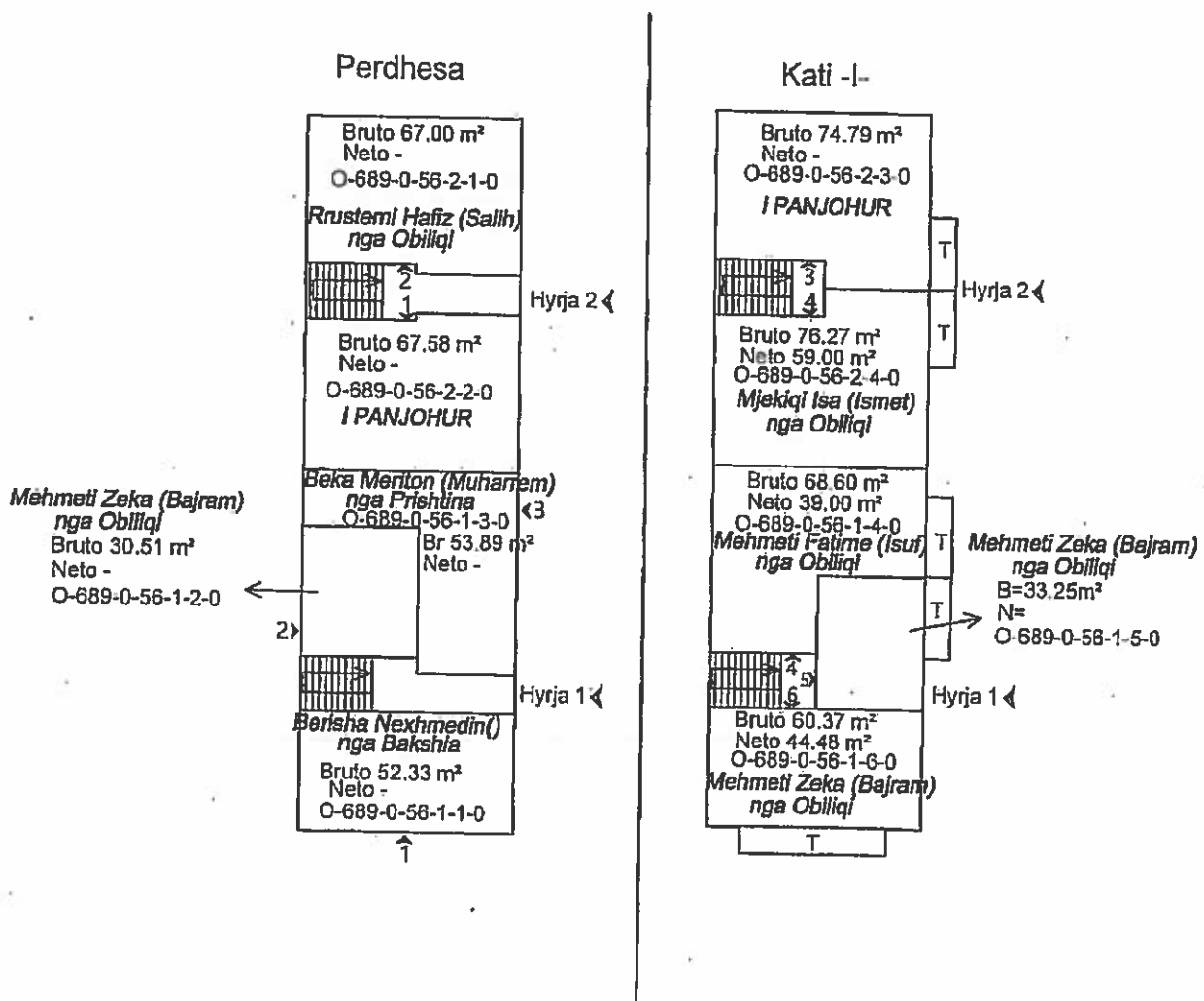
B. NJESIA KADASTRALE/ KATASTARSKA JEDINICA/CADASTRAL UNIT

Njësia kadastrale Katastarska jedinica Cadastral unit	Komuna / Opština / Municipality	Zona kadastrale Katastarska zona Cadastral zone	Lloji i njësise Vrsta jedinice Unit type	Tipi i pronës Tip imovine Property Type	Kat/ Katet Br-Sprat n/ Spratova Floor number	Vendi i kualifur Zvano mesto Place name	Sipërfaqja Površina Area	Shtreshtimi aktual/Kultura- klas Aktuelna Kultura-klas Actual use/Culture-class	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Lloji i së drejtës Vrsta prava Type of the right	Aktuarar Ažurirano Updated
O-72614055-010689-0-56-1-4-0	Obiliq / Obilje / Obilje	OBILIQ / OBILJE / OBILJE	NJESIA e POSRTSES / DELOVA ZGRADA / part of building	Private Privatna / U	1	OBILIQ I RI / OBILJE I RI / OBILJE I RI	39	Bance / Stan / Apartment /	1 / 1	Pronësi Individuale (Njës Pronare) / Individualno Vlastništvo (1 Vn.)	13.05.2014



SKICA E OBJEKTIT ME ETAZHITET

Njesite e Objektit
Objekti nr.O-689-0-56-0



Obiliq
Dhjetor 2018



Puno: Shajp Mehmeti gjeom



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.

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 m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret 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. 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 defekte strukturore.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknike 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 shikëmbhej 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"

Jemi të mendimit se :Vlera e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, në datën 12.04.2019/11.06.2020 është:

PRONA U VLERËSUA:

NUMRI I BANESES	SIPËRFAQJA QE SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR m ² €/m ²	VLERA E INVESTIMEVE
O-689-0-56-2-2-0	31 m2	550.00 €	17,050.00 €

Vlerësuar nga:

1. 

Numri i licencës_VP011

2. 

Numri i licencës_VP026

2. 

Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:



Numri i licencës_VP004

DREJTOR

Numri i licencës_VP001



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.



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

Ministria e Financave dhe Transfereve
Ministarstvo za Finansije i Transfere - Ministry of Finance and
Departamenti i Tatimit në Pronë

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

AKT – VLERËSIMI

PËR

Pronat që shpronësohen për realizimin e projektit:
Ndërtimi i Sheshit të Qytetit



Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

H Y R J A

Më datë 02.04.2019/09.06.2020, 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 Nr.11-129, Datë 14.02.2019, (Pranuar në MF Nr.171 prot, Datë 15.02.2019), dhe plotësuar me kërkesën Nr.11-509, Datë 05.06.2020 (Pranuar në MF Nr.203 prot, Datë 05.06.2020) që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Obiliqit

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronës që është objekt i procedurës së shpronësimit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019), Ndërtimi i Sheshit të Qytetit të Obiliqit / Kërkesë për modifikimin e sipërfaqeve për njësitet e caktuara kadastrave që janë objekt i procedurës së Shpronësimit

P Ë R M B A J T J A

Objekti me numër: O-689-0-56-2-3-0

Pronar : Bukuri Sadiku

Zona Kadastrale: Obiliq

Komuna: Obiliq

Data e inspektimit : 02.04.2019

Data e Vlerësimit: 12.04.2019/11.06.2020

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 27,500.00 EURO



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 cildo organ shpronësues.

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

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

Pronari:	Bukuri Sadiku
Adresa:	
Zona kadastrale:	Obiliq
Nr. i Objektit:	O-689-0-56-2-3-0
Komuna:	Obiliq
Kultura/ Klasa:	Banim
Sipërfaqja e përgjithshme:	50 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☒	Këmbim ☐	Servitut ☐
--	---------------------------------	-----------------------------------

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

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Obiliqit shtrihet në pjesën qendrore të Kosovës me një sipërfaqe prej 105 km². Ka një pozitë të mirë gjeografike, kufizohet me komunën e Prishtinës, Fushë Kosovës, Drenasit, Vushtrrisë dhe Podujevës. Ka lidhje hekurudhore të rëndësishme me Mitrovicën.

Pjesa qendrore shtrihet rreth lumit Sitnica, ndërsa pjesët tjera të relieftit në lindje shkojnë duke u ngritur në kodra e lugina të malit Qyqavica dhe në përfundim po ashtu në kodra e lugina (male të degëve të maleve të Albanikut (Kopaonikut).

Rrjedhë se 75% e sipërfaqes së komunës është sipërfaqe e rrafshët dhe kodrinore, ndërsa diku rreth 25% janë terrene malore.

Bartës të zhvillimit ekonomik në komunën e Obiliqit sot janë termoelektranat, minierat e thëngjillit, toka bujqësore e kategorisë I-IV dhe rruga magjistrale M2 në relacionin Prishtinë-Mitrovicë.

Për vlerësimin e pronës së 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.

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

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

***Sipas kërkesës së Organit Shpronësues objekt vlerësimi është vetëm objekti:**

Banesa me numer O-689-0-56-2-3-0 ndodhet në zonën e qendres së qytetit të Obiliqit me qasje në zonën e qarkullimit Publik rruga "Hasan Prishtina".

Njesia Kadastrale Objekti O-689-0-56-2-3-0, që ndodhen banesat, sipas organit shpronësues sipas gjendjes në kadastrë është me shfrytëzim aktual banim dhe afarizem shtrihet në vendin e quajtur "Obiliq i Ri", në Zonën Kadastrale Obiliq e evidentuar në certifikatën e pronës Bashkepronësi në Ndertese në Pjesët e Perbashketa.

Njesia kadastrale në të cilën ndodhet objekti ka dy hyrje, me etazhitet P+1, me dhjetë pjesë të njesisë, prej tyre tre lokale afariste dhe shtatë njesi banesore. Në këtë raport vlerësimi objekt vlerësimi është vetëm banesa.

Në ditën e inspektimit dhe në bazë të elaboratit objekti ishte i vjetër dhe sipas strukture ndërtimore daton që nga vitet e 60-ta. Gjithashtu në ditën e inspektimit është konstatuar që objekti /banesa shfrytëzohej për banim.

Objektet pothuaj ishin të ngjashme, dallonin për nga sipërfaqja dhe disa prej tyre kishin bërë investime solide për të krijuar kushte më të mira për jetë.

Ne kete raport objekt vleresimi per shpronesim eshte vetem banesa me qellim te lirimit te hapesires per Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit, punimet ishin ne zhvillim e sipër.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit te shpronesimit ka "Pjesë aksesore" pjeset aksesore nenkuptojnë ndërtim, instalime, te cilat janë vendosur apo montuar në pronën e palujtëshme , për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkeputen pa perpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

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

Prona objekt i vleresimit për shpronesim , vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019).

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e Baneses	50 m ²
Sipërfaqja e Banese që shpronësohet :	50 m ²
Prona u inspektua me datë :	02.04.2019

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 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 të 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.

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 m²;

1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjerë 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.

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 shpesh nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

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

Jemi të mendimit se :Vlera e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, në datën 12.04.2019 /11.06.2020 është:

PRONA U VLERËSUA:

NUMRI I BANESES	SIPËRFAQJA QE SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR m ² €/m ²	VLERA E INVESTIMEVE
O-689-0-56-2-3-0	50 m2	550.00 €	27,500.00 €

Vlerësuar nga:

1.  Numri i licencës_VP011

2.  Numri i licencës_VP026

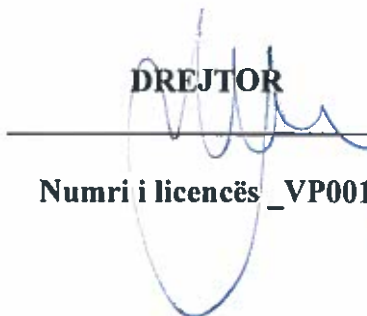
2.  Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:



Numri i licencës_VP004

DREJTOR


Numri i licencës_VP001



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.



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

Ministria e Financave
Ministarstvo Finasija - Ministry of Finance

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

AKT – VLERËSIMI

PËR

Pronat që shpronësohen për realizimin e projektit:
Ndërtimi i Sheshit të Qytetit



Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

H Y R J A

Më datë 02.04.2019, 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 Nr.11-129, Datë 14.02.2019, (Pranuar në MF Nr.171 prot, Datë 15.02.2019), që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Obiliqit

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronës që është objekt i procedurës së shpronësimit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019), Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit

P Ë R M B A J T J A

Objekti me numër: O-689-0-56-1-6-0

Pronar : Zeka (Bajram) Mehemeti

Zona Kadastrale: Obiliq

Komuna: Obiliq

Data e inspektimit : 02.04.2019

Data e Vlerësimit: 12.04.2019

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 24,464.00 EURO



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:

Pronari:	Zeka (Bajram) Mehemeti
Adresa:	
Zona kadastrale:	Obiliq
Nr. i Objektit:	O-689-0-56-1-6-0
Komuna:	Obiliq
Kultura/ Klasa:	Banim
Sipërfaqja e përgjithshme:	44.48 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☒	Këmbim ☐	Servitut ☐
--	---------------------------------	-----------------------------------

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

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Obiliqit shtrihet në pjesën qendrore të Kosovës me një sipërfaqe prej 105 km². Ka një pozitë të mirë gjeografike, kufizohet me komunën e Prishtinës, Fushë Kosovës, Drenasit, Vushtrisë dhe Podujevës. Ka lidhje hëkurudhore të rëndësishme me Mitrovicën.

Pjesa qendrore shtrihet rreth lumit Sitnica, ndërsa pjesët tjera të relievit në lindje shkojnë duke u ngritur në kodra e lugina të malit Qyqavica dhe në përrëndim po ashtu në kodra e lugina (male të degëve të maleve të Albanikut (Kopaonikut).

Rrjedhë se 75% e sipërfaqes së komunës është sipërfaqe e rrafshët dhe kodrinore, ndërsa diku rreth 25% janë terrene malore.

Bartes të zhvillimit ekonomik në komunën e Obiliqit sot janë termoelektranat, minierat e thëngjillit, toka bujqësore e kategorisë I-IV dhe rruga magjistrale M2 në relacionin Prishtinë-Mitrovicë.

Për vlerësimin e pronës së 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.

Gjatë 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.

***Sipas kërkeses së Organit Shpronësues objekt vlerësimi është vetëm objekti:**

Banesa me numer O-689-0-56-1-6-0 ndodhet në zonën e qendres së qytetit të Obiliqit me qasje në zonën e qarkullimit Publik rruga "Hasan Prishtina".

Njesia Kadastrale Objekti O-689-0-56-1-6-0, që ndodhen banesat, sipas organit shpronësues sipas gjendjes në kadastrë është me shfrytëzim aktual banim dhe afarizem shtrihet në vendin e quajtur "Obiliq i Ri", në Zonën Kadastrale Obiliq e evidentuar në certifikatën e pronës Bashkepronësi në Ndertesë në Pjesët e Perbashketa.

Njesia kadastrale në të cilën ndodhet objekti ka dy hyrje, me etazhitet P+1, me dhjetë pjesë të njesisë, prej tyre tre lokale afariste dhe shtatë njesi banesore. Në këtë raport vlerësimi objekt vlerësimi është vetëm banesa.

Në ditën e inspektimit dhe në bazë të elaboratit objekti ishte i vjetër dhe sipas strukture ndertimore daton që nga vitet e 60-ta. Gjithashtu në ditën e inspektimit është konstatuar që objekti /banesa shfrytëzohej për banim.

Objektet pothuaj ishin të ngjashëm, dallonin për nga sipërfaqja dhe disa prej tyre kishin bërë investime solide për të krijuar kushte më të mira për jetë.

Ne kete raport objekt vleresimi per shpronesim eshte vetem banesa me qellim te lirimit te hapesires per Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit, punimet ishin ne zhvillim e sipër.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit te shpronesimit ka "Pjesë aksesor" pjeset aksesore nenkuptojnë ndërtim, instalime, te cilat janë vendosur apo montuar në pronën e palujtëshme , për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkeputen pa perpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

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

Prona objekt i vleresimit për shpronesim , vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019).

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e Baneses	44.48 m ²
Sipërfaqja e Banese që shpronësohet :	44.48 m ²
Prona u inspektua me datë :	02.04.2019

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 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 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.

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 m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret 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. 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 defekte strukturore.

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

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

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

Jemi të mendimit se :Vlera e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, në datën 12.04.2019 është:

PRONA U VLERËSUA:

NUMRI I BANESES	SIPËRFAQJA QE SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR m ² €/m ²	VLERA E INVESTIMEVE
O-689-0-56-1-6-0	44.48 m2	550.00 €	24,464.00 €

Vlerësuar nga:

1.

2.

2.

Numri i licencës_VP011

Numri i licencës_VP026

Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:

Puberpe

Numri i licencës_VP004

DREJTOR



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.



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

MINISTRIA E MJEDISIT DHE PLANIFIKIMIT / MINISTARSTVO SREDINE I PROSTORNOG PLANIRANJA / MINISTRY OF ENVIRONMENT AND SPATIAL PLANNING
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

PERSONI / OSOBA / PERSON : MEHMETI ZEKA

Numeri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	05-207/2019
Data dhe koha e kështimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	12.02.2019 - 09:48
Komuna / Opština / Municipality:	Obiliq / Obilić / Obiliq
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrial Office:	Obiliq / Obilić / Obiliq

A. TË DHËNAT PËR PERSONIN / PODACI O OSOBI / PERSON'S DATA

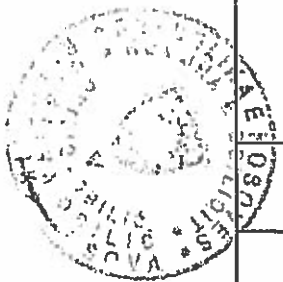
Mbiemri / Emri i shtatzit (biznisi) Prezime / Naziv poslovanja (biznis) Last Name / Business Name	Emri i First Name	Emri i babait Eme oca Father's Name	Gjinia Pol Gender	Nr. personat u izdaje Licen brojavej ID. No.	Shteti i shtetësisë apo regjistrimit / Drzava džeravjanstva ili ukajzacija Country citizenship	Ditëdhënia / Data e thimelimit Rodendard / Dan oshtavanja Date of birth / Establishment	Krijanur më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Azhurirano Updated
MEHMETI	ZEKA	BAJRAM	Mashkull / Male	250416567	KOSOVA / KOSOVO / KOSOVO		15.05.2014	15.05.2014

A.1 ADRESA E PERSONIT / ADRESA OSOBE / PERSON'S ADDRESS

Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi Postel Poštanski Kod Postal Code	Hollësitë e adresës Podjednosti adrese Address Details	Adresa tjetër Druga adresa Other address	Azhuruar Azhurirano Updated
OBILIQ / OBILIĆ / OBILIQ		Husan Prishtina		

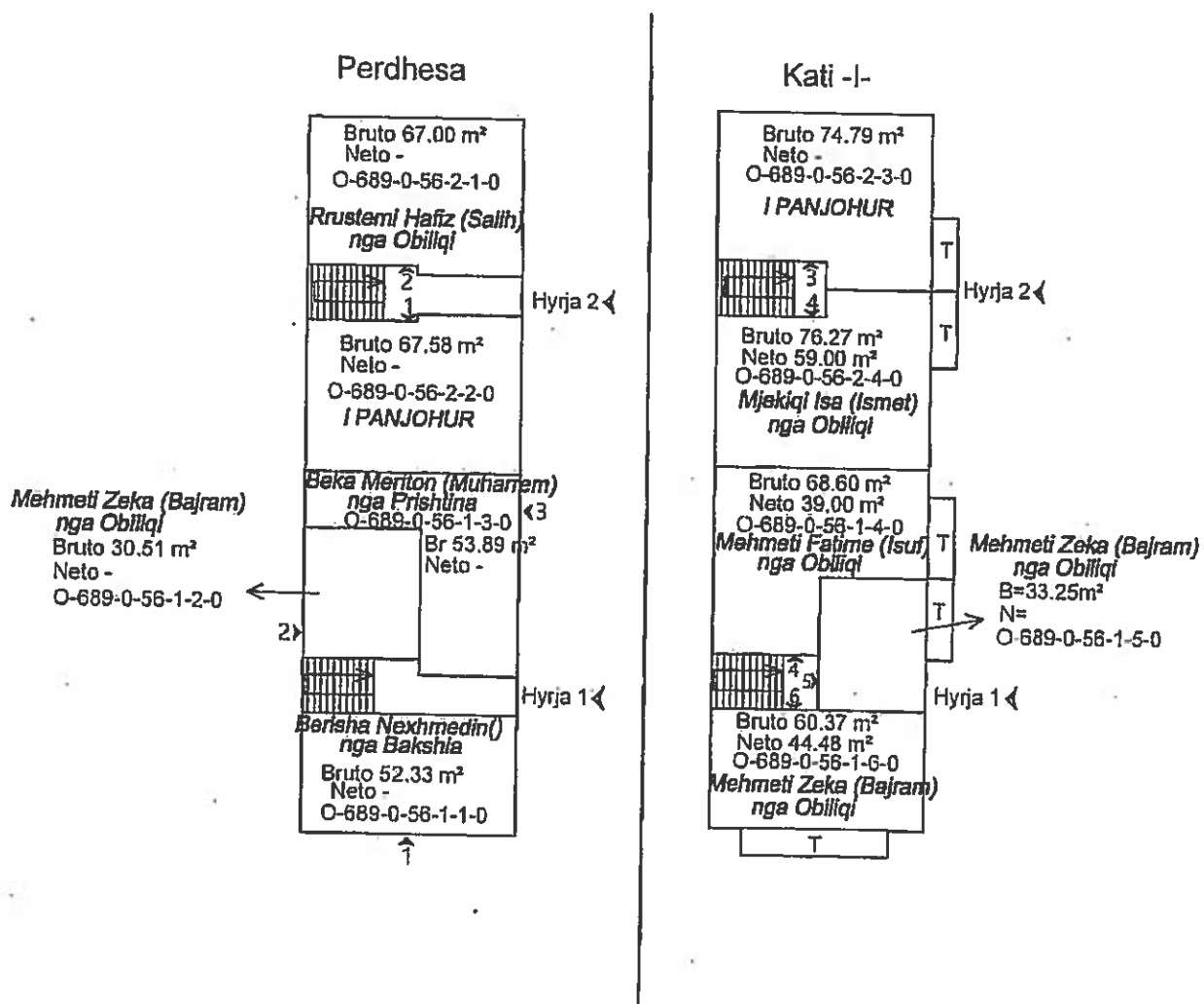
B. NJESIA KADASTRALE/KATASTARSKA JEDINICA/CADASTRAL UNIT

Njësia kadastrale Katastarska jedinica Cadastral unit	Komuna / Opština / Municipality	Zona kadastrale katastarska zona Cadastral zone	Lloji i objektit Vrsta jedinice Unit type	Tipi i pronësisë Tip imovine Property Type / Lloji i pronësisë Vrsta imovine Property kind	Katë / Kcat Br-Sprat Floor number	Vendi i quajtur Zemno mesto Place name	Sipërfaqja Površina Area	Shprehjet aktuale/kulturo- klime Aktuelna epiteta / Kulturo-klima Actual use/Culture-class	Pjesa e pronësisë Dio imovine Share quota	Lloji i së drejtës Vrsta prava Type of the right	Azhuruar Ažurirano Updated
O-72614055-00687-D-56-1-6-0	Obiliq / Obilje / Obilje	OBILIQ / OBILJE / OBILJE	PJESA e NDEKTESHS / DELOVA ZGRADA / part of building	Private Privatna Privately /U	1	OBILJE RI / OBILJE RI / OBILJE RI	44.48	Banorë / Stan / Apartment /	1 / 1	Pronësi individual (NJE Pronahe) / Individualna Vlasništvo (1 VL) / single owner	15.05.2014



SKICA E OBJEKTIT ME ETAZHITET

Njesite e Objektit
Objekti nr.O-689-0-56-0



Shaip Mehmeti



REPUBLIKA E KOSOVËS, REPUBLIKA KOSOVA
KOMUNA E OBILIQ, OPŠTINA OBILIĆ
DREJTORIA E ADMINISTRATËS PËRGJITHSHME
UPRAVA OPŠTE ADMINISTRACIJE



Dalës-Izlazn

Nr. V-462
Br.

Data 07.07.2020
Datum

OBILIĆ-OBILIĆ



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



Komuna Obiliq - Opština Obilić - Municipality Obiliq
Drejtoria për Planifikim Urban, Kadastër dhe Pronë

Data	07.07.2020
Nga	Arben Berisha – Drejtor i Planifikimit Urban, Pronë dhe Kadastër
Lënda	Korigjim i Gabimit- në Aktin e Vlerësimit të dt.12.04.2019 të punuar nga Ministria e Financave – Departamenti i Tatimit në Pronë – Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme për Njësine Kadastrale : O-72614055-689-0-56-2-4-0

Bazuar në Certifikatën Pronësore për Njësine Kadastrale O-72614055-00689-0-56-2-4-0 përmirësohet gabimi në Aktin e Vlerësimit të dt.12.04.2019 të punuar nga Ministria e Financave – Departamenti i Tatimit në Pronë – Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme për Njësine kadastrale të lartëcekur .

Gabimi përmirësohet në faqen e 3 (tretë) dhe faqen e 4(katertë) tek rubrika Pronari : dhe zëvendësohet nga *I pa njohur* në Isa (Ismet) Mjekiqi .

Me respekt !



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

Ministria e Financave
Ministarstvo Finasija - Ministry of Finance

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Inovinu - Department of Property Tax

AKT – VLERËSIMI

PËR

Pronat që shpronësohen për realizimin e projektit:
Ndërtimi i Sheshit të Qytetit



Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

HYRJA

Më datë 02.04.2019, 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 Nr.11-129, Datë 14.02.2019, (Pranuar në MF Nr.171 prot, Datë 15.02.2019), që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Obiliqit

Me objekt kerkese : Kërkesë për vlerësim të pronës që është objekt i procedurës së shpronësimit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019), Ndërtimi i Sheshit të Qytetit të Obiliqit

PËRMBAJTJA

Objekti me numër: O-689-0-56-2-4-0

Pronar : I panjohur

Zona Kadastrale: Obiliq

Komuna: Obiliq

Data e inspektimit : 02.04.2019

Data e Vlerësimit: 12.04.2019

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 32,450.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

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

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

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

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

Pronari:	I panjohur
Adresa:	
Zona kadastrale:	Obiliq
Nr. i Objektit:	O-689-0-56-2-4-0
Komuna:	Obiliq
Kultura/ Klasa:	Banim
Sipërfaqja e përgjithshme:	59.00 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☒	Këmbim ☐	Servitut ☐
--	---------------------------------	-----------------------------------

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

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Obiliqit shtrihet në pjesën qendrore të Kosovës me një sipërfaqe prej 105 km². Ka një pozitë të mirë gjeografike, kufizohet me komunën e Prishtinës, Fushë Kosovës, Drenasit, Vushtrrisë dhe Podujevës. Ka lidhje hekurudhore të rëndësishme me Mitrovicën.

Pjesa qendrore shtrihet rreth lumit Sitnica, ndërsa pjesët tjera të relievit në lindje shkojnë duke u ngritur në kodra e lugina të malit Qyqavica dhe në përfundim po ashtu në kodra e lugina (male të degëve të maleve të Albanikut (Kopaonikut).

Rrjedhë se 75% e sipërfaqes së komunës është sipërfaqe e rrafshët dhe kodrinore, ndërsa diku rreth 25% janë terrene malore.

Bartës të zhvillimit ekonomik në komunën e Obiliqit sot janë termoelektranat, minierat e thëngjillit, toka bujqësore e kategorisë I-IV dhe rruga magjistrale M2 në relacionin Prishtinë-Mitrovicë.

Për vlerësimin e pronës së 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.

Gjatë 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.

***Sipas kërkesës së Organit Shpronësues objekt vlerësimi është vetëm objekti:**

Banesa me numer O-689-0-56-2-4-0 ndodhet në zonën e qendres së qytetit të Obiliqit me qasje në zonën e qarkullimit Publik rruga "Hasan Prishtina".

Njesia Kadastrale Objekti O-689-0-56-2-4-0, që ndodhen banesat, sipas organit shpronësues sipas gjendjes në kadastrë është me shfrytëzim aktual banim dhe afarizem shtrihet në vendin e quajtur "Obiliq i Ri", në Zonën Kadastrale Obiliq e evidentuar në certifikatën e pronës Bashkëpronësi në Ndertesë në Pjesët e Perbashkëta.

Njesia kadastrale në të cilën ndodhet objekti ka dy hyrje, me etazhitet P+1, me dhjetë pjesë të njesisë, prej tyre tre lokale afariste dhe shtatë njesi banesore. Në këtë raport vlerësimi objekt vlerësimi është vetëm banesa.

Në ditën e inspektimit dhe në bazë të elaboratit objekti ishte i vjetër dhe sipas strukture ndërtimore daton që nga vitet e 60-ta. Gjithashtu në ditën e inspektimit është konstatuar që objekti /banesa shfrytëzohej për banim.

Objektet pothuaj ishin të ngjashme, dallonin për nga sipërfaqja dhe disa prej tyre kishin bërë investime solide për të krijuar kushte me të mira për jetë.

Ne kete raport objekt vleresimi per shpronesim eshte vetem banesa me qellim te lirimit te hapesires per Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit, punimet ishin ne zhvillim e sipër.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit te shpronesimit ka "Pjesë aksesori" pjeset aksesore nenkuptojnë ndërtim, instalime, te cilat janë vendosur apo montuar në pronën e palujtëshme , për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkeputen pa perpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

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

Prona objekt i vleresimit për shpronesim , vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit Ndërtimi i Sheshit te Qytetit të Obiliqit (Vendimi Nr.11-107 datë 07.02.2019).

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e Baneses	59.00 m ²
Sipërfaqja e Banese që shpronësohet :	59.00 m ²
Prona u inspektua me datë :	02.04.2019

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 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.

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 m²;

1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret 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.

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

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

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

Jemi të mendimit se :Vlera e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, në datën 12.04.2019 është:

PRONA U VLERËSUA:

NUMRI I BANESES	SIPËRFAQJA QE SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR m ² €/m ²	VLERA E INVESTIMEVE
O-689-0-56-2-4-0	59.00 m2	550.00 €	32,450.00 €

Vlerësuar nga:

1.

2.

2.

Numri i licencës_VP011

Numri i licencës_VP026

Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:

Numri i licencës_VP004

DREJTOR



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.



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

MINISTRIA E MIEDISIT DHE PLANIFIKIMIT BASHKËNËR MINISTARSTVO SREDINE I PROSTORNOG PLANIRANJA/MINISTRY OF ENVIRONMENT AND SPATIAL PLANNING
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

PERSONI / OSOBA / PERSON : Mjekiqi Isa

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	05-207/2019
Data dhe koha e kështimit / Datum i vremen izdavanja / Date and time of submission:	12.02.2019 - 09:49
Komuna / Opština / Municipality:	Obiliq / Obilić / Obiliq
Zyra Kadastrale Komunele / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrial Office:	Obiliq / Obilić / Obiliq

A. TË DHËNAT PËR PERSONIN / PODACI O OSOBI / PERSON'S DATA

Mbështetja/Emri i infotizmit (biznesit) Prezime/Nezve poslovanya (Biznis) Last Name / Business Name	Emri i First Name	Emri i babait Ime oca Father's Name	Gjendja Pol Gender	Nr. personal/biznesit Licent brejgovnj poslovanja ID No.	Shteti i shtetësisë apo regjistrimit Džtara državljanstva ili akvizicija Country of citizenship	Ditëlindja/Data e themelimit Rodendan/Dan osnivanja Date of Birth/Establishment	Krijuar me datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
Mjekiqi	Isa	Ismet	Mashkull / Muško / Male	1030622354	KOSOVA / KOSOVA / KOSOVO	17.12.1960	24.07.2013	24.07.2013

A.1 ADRESA E PERSONIT / ADRESA OSOBE / PERSON'S ADDRESS

Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi Postel Poštanski Kod Postal Code	Hollitë e adresës Podjedinosti adrese Address Details	Adresa tjetër Druga adresa Other address	Azhuruar Ažurirano Updated
OBILIQ / OBILIC / OBILIQ		DEJAN PRISHTINA 21		24.07.2013

Printuar nga / Odštampani od / Printed by: Skender Mjekiqi | Personi/Osobu/Person: Mjekiqi Isa |

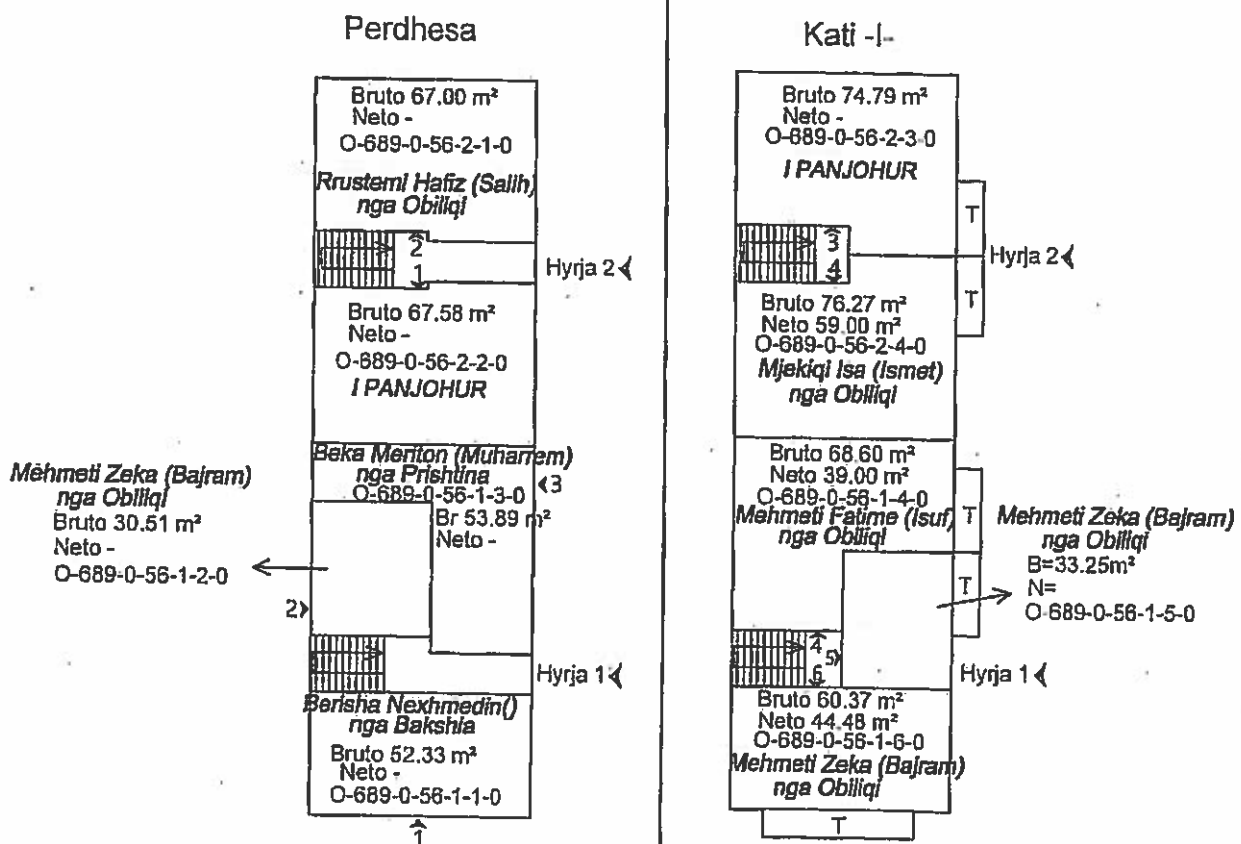
Zgjidhjen përfaqësues / Odgovornih lice / Official person

B. NJESIA KADASTRALE/ KATASTARSKA JEDINICA/CADASTRAL UNIT

Nr/căla kadastro Kadastrálna jednotka Cadastral unit	Komuna / Opština / Municipality	Zona kadastro Kadastrálna zóna	Loži i n/žste Vrsta jedinice Unit type	Tip i prinos Tip imovine Property Type	Kat/ Katastr. Br./Sprat at/ Spratova Floor Vrsta imovine Property kind	Vendi i quejuri Zemlja mjesto Place name	Superfaga Površina Area	Štruktura i aktualna Kulturna klas. Aktualna uporišba/ Kulturna-klas. Actual used/Culture-class	Pjesa e prinos Dio imovine Share quota	Loži i se atropis Vrsta prava Type of the right	Azhurnar Ažurnost Updated
O-72614635-00689-0-5-6-2-4-0	Obliq / Obilic / Obliq	OBILIQ / OBILIC / OBILIQ	PJESA e NDERKTES / DELOVA ZGRADA / part of building			OBILIQ / OBILIC / OBILIQ	59	Banest / Stan / Apartment /	1 / 1	Pronest Individualne (Mg Pronest) / Individualno Vlasništvo (1 VL) / single owner	24.07.2013

SKICA E OBJEKTIT ME ETAZHITET

Njesite e Objektit
Objekti nr.O-689-0-56-0



Shaip Mehmeti

