



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS/ VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO
Ministria e Financave – Ministarstvo za Finansije – Ministry of Finance
Departamenti i Tatimit në Pronë

Nr.	Pronar	Të dhënat sipas Elaboratit / Fletës Poseduese				Vlerësimi sipas DTP-së				
		Numri i pronës	Kultura / Klasa	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për shpërndarje m ²	Sipërfaqja e mbetur m ²	Çmimi i tokës (€ /m ²)	Vlera për dru pyjor dhe frutor (€)	Vlera e Investimit (€)	Totali (€)
1	RIFAT (HASHIM) GRAJQEVCI	1869-0	Tokë tjetër- Jo pjellore	164	164	0	115.00			18,860.00
2	RIFAT (HASHIM) GRAJQEVCI	1870-0	Tokë tjetër- Jo pjellore	131	131	0	115.00			15,065.00
Totali				295	295					33,925.00

Apurorë
Ministër
12.12.2020



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

Ministria e Financave
Ministarstvo za Finansije - Ministry of Finance

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

AKT – VLERËSIMI

PËR

Realizimin e projektit ndërtimi i parkingut për Shërbime të Stacionit Policor dhe Shërbimeve Komunale , Zyrës së Ofiqarisë, Regjistrimit Civil dhe Regjistrimit te Automjeteve

Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

HYRJA

Më datë 15.10.2020, 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.V-812 datë 07.10.2020 (Pranuar në MF Nr.413 prot, Datë 09.10.2020), që i përket subjektit:

Komuna: Obiliq

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësimin e pronës së paluajtshme bazuar në Vendimin Nr.11-1128 datë 02.10.2020, për realizimin e projektit për ndërtimin e parkingut për Shërbime te Stacionit Policor dhe Shërbimeve Komunale , Zyrës së Ofiqarisë, Regjistrimit Civil dhe Regjistrimit te Automjeteve

PËRMBAJTJA

Prona: RIFAT (HASHIM) GRQAJQEVCI

Pronar : 1869-0

Zona Kadastrale: Obiliq

Komuna: Obiliq

Data e Inspektimit : 19.11.2020

Data e Raportit: 04.12.2020

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 18,860.00 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/ELABORATIT TË SHPRONËSIMIT:

Pronari:	RIFAT (HASHIM) GRQAJQEVCI
Adresa:	
Zona kadastrale:	Obiliq
Nr. i pronës:	1869-0
Komuna:	Obiliq
Kultura/ Klasa:	Toke tjetër-Jo pjellore
Sipërfaqja e përgjithshme:	164 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e 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 përendim 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.

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.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të shpronësohet, 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.

Prona me nr. 1869-0 me kulture "Toke tjetër-Jo pjellore", objekt i këtij vlerësimi ndodhet në afërsi të sheshit të qytetit. Prona ka qasje në rrugë të asfaltuar ku përmes sëcilës lidhet me rrugët "Dëshmorët e Kombit" dhe "Durrësi" Prona ka sipërfaqe të vogël si dhe forme afërsisht të rregullt. Në afërsi të saj ishte stacioni policor, prona ditën e inspektimit ishte djerrin dhe shfrytëzohej si parking për vetura.

Shpronësimi i kësaj prone do të ketë impakt pozitiv për Komunën e Obiliqit, pasi që do të krijohet hapësirë e parkingut për Shërbime të Stacionit Policor dhe Shërbimeve Komunale, Zyrës së Ofiqarisë, Regjistrimit Civil dhe Regjistrimit të Automjeteve pasi që parkingu ekzistues është rënuar me rastin e ndërtimit të sheshit "Dëshmoret e Kombit".

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

Në sipërfaqen 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.

Pronat objekt vlerësim vlerësohen për shpronësim të përhershëm bazuar në Vendimin Nr.11-1128 datë 02.10.2020, për realizimin e projektit për ndërtimin e parkingut për Shërbime të

Stacionit Policor dhe Shërbimeve Komunale , Zyrës së Ofiqarisë, Regjistrimit Civil dhe Regjistrimit te Automjeteve.	
SIPËRFAQJA:	
Sipërfaqja e pronës:	164 m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	164 m ²
Prona u inspektua me datë :	19.11.2020

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

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

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

Vlera e Tokës Tjetër

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

- 1.1. Madhësia e parcelës në 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.

Akti i Vlerësimit është hartuar pas aprovimit të tabelave nga Drejtori i Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kritereve Teknike të Vlerësimit për Përlogaritjen 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 pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QE SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIME VE	VLERA E PRONES €
1869-0	164 m ²	115.00 €/m ²	€	€	18,860.00 €

Zyrtarët e ZVPP-së:

1. _____ Numri i licencës_VP011

2. _____ Numri i licencës_VP026

3. _____ Numri i licencës_VP004

Udhëheqësi i ZVPP-së:

_____ *Mubejro*

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. Fotografitë e pronës/zonës përreth







Republika e Kosovës

Republica Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit / Ministrastvo Infrastruktura i Sredine / Ministry of Infrastructure and Environment

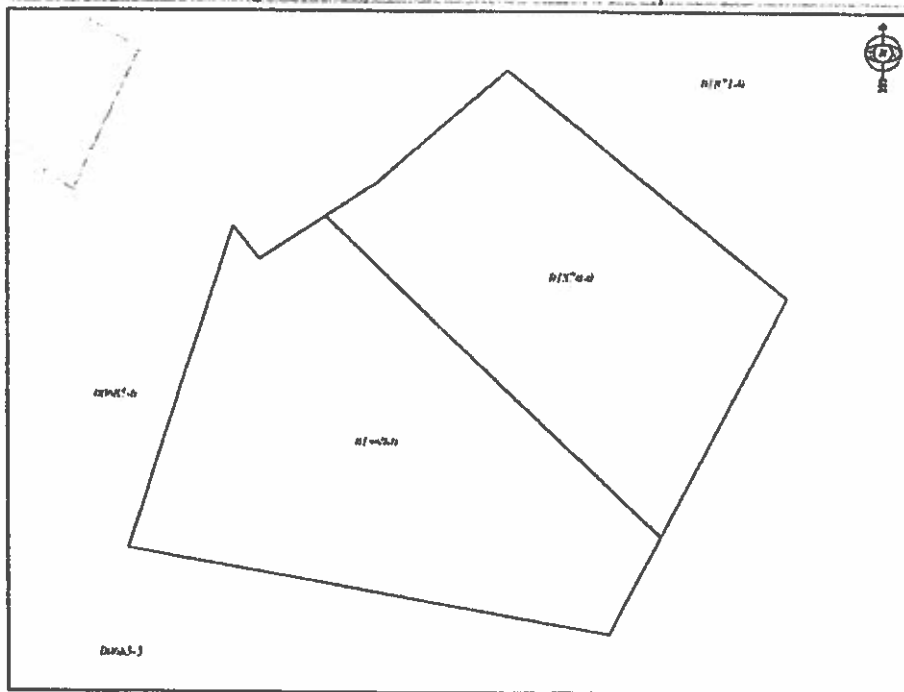
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Obiliq

Njësia/Jednica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-72814055-01869-0	Parcelë / Parcela / Parcel	184
P-72814055-01870-0	Parcelë / Parcela / Parcel	131



Shkalla/Razmera/Scale: 1:176

Punoi/Obradio/Created:

Data/ Data/Data: 08.07.2020

Koha/ Vreme/ Time: 11:57:14

Nënshkrimi/Polpis/Signature:

Shënimi/Beleška/Note:

Aprovo/i/Usvojio/Approved: Drejtori/Direktor/Director

Nënshkrimi/Polpis/Signature:



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

MINISTRIA E INFRASTRUKTURËS DHE AMBIENTIT / MINISTRATVO INFRASTRUKTURE I SREDINE / MINISTRY OF INFRASTRUCTURE AND ENVIRONMENT
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

PERSONI / OSOBA / PERSON : GRAJQEVCI RIFAT

Numri i lloshit / Broj Predmeta / Case Reference Number: 05-893-2020
Data dhe koha e krahimit / Datum i vremen izdavanja / Date and time of submission: 06.07.2020 - 11:55
Komuna / Opština / Municipality: Obiliq / Obilje / Obilje
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastre Office: Obiliq / Obilje / Obilje

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

Mbiemri/Emri i shtresit (Ime) Prezime/ Mbiy prezimeja (Prezime) Last Name / Surname Name	Emri i parë First Name	Emri i babës Ish- emri i babës Father's Name	Gjinia Pol Gender	Nr. personali/ Mbrojtja Lidhje brezyshje ID. No.	Shtet i shtetësisë sipas regjistrimit të shtetësisë Country citizenship	Data e formimit Rendevendje Date of Birth/Registration	Krijues në shtet Urdhëresha Created On	Adhuan Adhuan Updated
GRAJQEVCI	RIFAT	HASHIM	Mashkull / Male	N CID2004022	KOSOVA / KOSOVA / KOSOVO			

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

Vendbanimi Prezidenciale Resident	Kodi Postar Postarali Kod Postal Code	Habitatit e adresës Pajtimet adresë Address Details	Adresa tjetër Druga adresa Other address	Adhuan Adhuan Updated
ORILLO ORILJE ORILLO			ORILLO	

Printuar nga / Odzvaqen od / Printed by: Ramadan Halimi / Person/Osobas/Printuar: GRAJQEVCI RIFAT

Zgjidhni për tërëqen / Odzvaqen sive / Official person

1 / 2

B. NJESIA KADASTRALE/ KATASTRARSKA JEDINICA/CADASTRAL UNIT

Njësia kadastrale Katastrara jedaica Cadastral unit	Komuna / Opština / Municipality	Zona kadastrale Katastrarska zona Cadastral zone	Lloji i sipërfaq Vrisa jedaice Unit type	Tipi i pronës Tipi i pronës Property type	Lloji i pronës Vrisa jedaice Property kind	Kodi Kodi Floor number	Vendi i quajtur Zona jedaice Place name	Sipërfaqja Përfaqja Area	Shtypshkrimi aktual/Kohëkur Eksa Aktuelna numërsh/ Aktuel numërsh/klas uod/Catshriklas	Pjesë e pronës Drejtuesit Share quota	Lloji i drejtës Vrisa jedaice Type of the right	Ashpërur Ushpërur Landed
P-72814855-81849-0	Obiliq / Obiliq / Obiliq	OBILIQ / OBILIQ / OBILIQ	PARCELA / PARCELA / parcel	/ U			NOVI OBILIQ / NOVI OBILIQ / NOVI OBILIQ	164	Tabë Tjetër - Jo Përdorë - / / Drejtuesit Zëmërujë - Nepërdorë - / / Obel Land - / / Unproductive - / /	1 / 1	Posezim matyriku / Individual Drejtuesit / Drzriwna / single possessor	
P-72814855-81870-0	Obiliq / Obiliq / Obiliq	OBILIQ / OBILIQ / OBILIQ	PARCELA / PARCELA / parcel	/ U			NOVI OBILIQ / NOVI OBILIQ / NOVI OBILIQ	131	Tabë Tjetër - Jo Përdorë - / / Drejtuesit Zëmërujë - Nepërdorë - / / Obel Land - / / Unproductive - / /	1 / 1	Posezim matyriku / Individual Drejtuesit / Drzriwna / single possessor	