



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

Nr.	Të dhënat sipas Elaboratit / Fielës Poseduese				Vlerësimi sipas DTP-së					
	Pronar	Numri i pronës	Kultura / Klasa	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për shpërndarim m ²	Sipërfaqja e mbetur m ²	Çmimi i tokës (€ /m ²)	Vlera për dru pyjor dhe frutor (€)	Vlera e Investimit (€)	Totali (€)
1	HYSENT AVNI (MEHDI)	784-2	Are 5	2354	2354	0	14.00	0.00	0.00	32,956.00
Totali										
32,956.00										

propozet
Alban Thaler
Alban Thaler

2020.11.12.2020



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 kapital për ndërtimin-asfaltimin e rrugës “Hoxhë Ali
Qerkezi”**

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-813 date 07.10.2020 (Pranuar në MF Nr.412 prot, Datë 09.10.2020), që i përket subjektit:

Komuna: Obiliq

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësimin e pronës së paluajtshme bazuar ne Vendimin Nr.11-1129 datë 02.10.2020, për realizimin e projektit për ndërtimin-asfaltimin e rrugës “Hoxhë Ali Qerkezi” Komuna Obiliq

PËRMBAJTJA

Prona: HYSANI AVNI (MEHDI)

Pronar : 784-2

Zona Kadastrale: Plemetin

Komuna: Obiliq

Data e inspektimit : 19.11.2020

Data e Vlerësimit: 04.12.2020

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 32,956.00 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 Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

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

Pronari:	HYSENI AVNI (MEHDI)
Adresa:	
Zona kadastrale:	Plemetin
Nr. i pronës:	784-2
Komuna:	Obiliq
Kultura/ Klasa:	Arë 5
Sipërfaqja e përgjithshme:	2354 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 reliefit 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.

Zona për të cilën është duke u punuar ky raport vlerësimi i përket Zonës Kadastrale të Plemetit . Plemetini ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Obiliqit, karakterizohet me shtëpi individuale banimi, nëpër mes të fshatit kalon rruga e asfaltuar që e lidh Plemetin me Obiliqin në juglindje dhe veriperëndim me fshatrat e Vushtrrisë. Në përendim të fshatit kufizohet me hirin e Mihjes sipërfaqësore, në lindje me toka të punuara. Si pasoj e afërsisë me Termocentralit Kosova B, kjo zonë karakterizohet me ndotje të lartë të ambientit.

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 shpronësohet, 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.

Prona me nr. 784-2 me kulture Are 5, objekt i këtij vlerësimi ndodhet në anën lindore të Zonës Kadastrale Plemetin, përkatësisht ndodhet në kufi me zonën kadastrale Milloshevë dhe rrugën e cila lidhë fshatin Milloshevë me Fshatin Plemetin. Prona ka sipërfaqe relativisht të madhe si dhe kishin filluar punimet për ndërtimin e rrugës.

Shpronësimi i kësaj prone do të ketë impakt pozitiv për këtë rajon të Komunës së Obiliqit, pasi që Ndërtimi-asfaltimin e rrugës "Hoxhë Ali Qerkezi", do të jete urë- lidhëse e fhatrave të Qyqavices përmes e Fshatit Plemetin me Fshatin Milloshevë .

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

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

paluajtshme.

Pronat objekt vlerësim vlerësohen për shpronësim të përhershëm bazuar ne vendimin Nr.11-1129 datë 02.10.2020, për realizimin e projektit për ndërtimin-asfaltimin e rrugës “Hoxhë Ali Qerkezi” Komuna Obiliq.

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	2354 m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	2354 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 bujqësore

Në përcaktimin e vlerës së tokës bujqësore që preket nga shpronësimi merren parasysh kriteret e mëposhtme (Neni 8);

1.1 Cilësia – klasifikimi i tokës bujqësore sipas cilësisë/bonitetit për qëllimet e këtij Udhëzimi Administrativ, do të bazohet në klasifikimin ekzistues kadastral deri në momentin e përpilimit të hartave të klasifikimit të tokave bujqësore të cilat përgatiten dhe mbahen nga Ministria përkatëse për Bujqësi, në përputhje me legjislacionin në fuqi për tokën bujqësore.

1.2 Afërsia me vendbanimin ;

1.3 Qasja në infrastrukturë;

- 1.4 Madhësia;
- 1.5 Forma
- 1.6 Ujitja

Raporti i vlerave, midis faktorëve të vlerësimit për tokat bujqësore, do të vlerësohet sipas faktorëve të vlerësimit si vijojnë.

Cilësia:	Klasa 1 <input type="checkbox"/> ; Klasa 2 <input type="checkbox"/> ; Klasa 3 <input type="checkbox"/> ; Klasa 4 <input type="checkbox"/> ; Klasa 5 <input type="checkbox"/> ; Klasa 6 <input type="checkbox"/> ; Klasa 7 <input type="checkbox"/> ; Klasa 8 <input type="checkbox"/> N/A
Afërsia me vendbanim:	Klasa 1 <input checked="" type="checkbox"/> ; Klasa 2 <input type="checkbox"/> ;Klasa 3;Klasa 4 <input type="checkbox"/> ; Klasa 5
Qasja në infrastrukture:	Klasa 1 <input type="checkbox"/> ; Klasa 2 <input checked="" type="checkbox"/> ; Klasa 3 <input type="checkbox"/> ;
Madhësia:	Klasa 1 <input type="checkbox"/> ; Klasa 2 <input checked="" type="checkbox"/> ; Klasa 3 <input type="checkbox"/> ;
Forma:	Klasa 1 <input type="checkbox"/> ; Klasa 2 <input checked="" type="checkbox"/> ; Klasa 3 <input type="checkbox"/> ;
Ujitja:	Klasa 1 <input type="checkbox"/> ; Klasa 2 <input type="checkbox"/> ; Klasa 3 <input type="checkbox"/> ; N/A

1.7Pjerrësia në shkallë

1.7.1 Prej 0 deri në 3 shkallë - punohet në mënyrë të mekanizuar, pa pengesa/vështirësi;

1.7.2 Prej 3 deri në 11 - punohet në mënyrë të mekanizuar me pengesa/vështirësi të vogla;

1.7.3 Prej 11 deri në 15 - punohet në mënyrë të mekanizuar me pengesa/vështirësi të theksuara;

1.7.4

bi 15 shkallë - nuk mund të punohet në mënyrë të mekanizuar.

2. Përveç kriterëve të mësipërme do të merren parasysh edhe kriterë si, kushtet e mjedisit, rreziku nga përmytjet dhe erozioni, vlera e biodiversitetit, peisazhet si dhe kriterë të ngjashme, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e tokës bujqësore.

Bazuar në faktorët e vlerësimit sipas aktit nënligjor i cili derivon nga Ligji, Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, si dhe mungesën e të dhënave në elaborat ZVPP-ja nuk mund të përcaktojë cilësinë e tokës dhe mënyrën e ujitjes.

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 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 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 €
784-2	2354 m ²	14.00 €	€	€	32,956.00 €

Zyrtarët e ZVPP-së:

1. 
2. 
3. 

Numri i licencës_VP011

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. Fotografitë e pronës





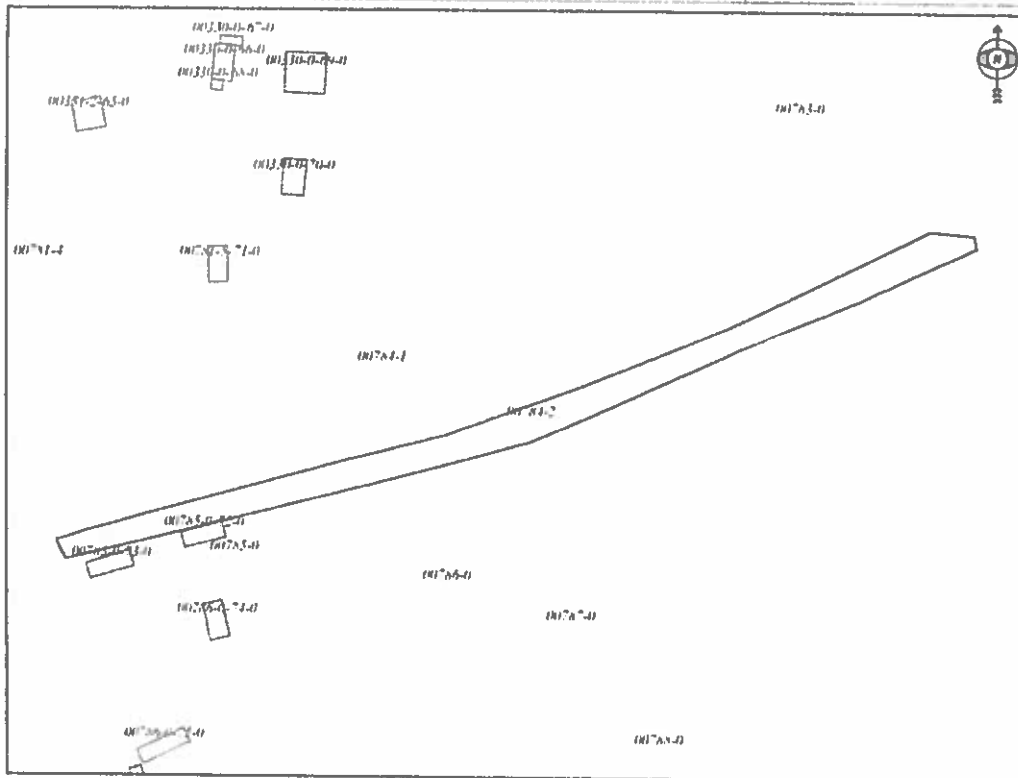


REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E EKONOMISË DHE AMBIENTIT / MINISTARSTVO EKONOMIJE I ŽIVOTNE SREDINE / MINISTRY OF ECONOMY AND ENVIRONMENT
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGJENCIA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-72602052-00784-2	Parcelë / Parcela / Parcel	2354



Shkalla/Razmera/Scale: 1:1606

Punoi/Obradio/Created:

Data/ Data/Date: 27.08.2020

Koha/ Vreme/ Time: 01:44:47

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Aprovoi/Usvojio/Approved: Drejtori/Direktor/Director

Nënshkrimi/Potpis/Signature:



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-72602052-00784-2

Numeri i lëndës / Broj Predmet / Case Reference Number: 05-1779-20
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vremen izdavanja / Date and time of submission: 27.08.2020 - 13:41
Komuna / Opština / Municipality: Obiliq / Obilic / Obiliq
Zona kadastrale / Katastrarna Zona / Cadastral Zone: PLEMETIN / PLEMETINA / PLEMETIN
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastrarna Kancelarija / Municipal Cadastral Office: Obiliq / Obilic / Obiliq

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

Numeri i njësisë kadastrale Broj katastrarne jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vras Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vras Imovine Property Type	Zona UR/ C/S UR	Supërfaqja Evertsh Area (m ²)	Fitshkrim Opis Description	Krijuar më shpejt Urađeno na dan Created On	Aktuaruar Aktirano Updated
P-72602052-00784-2	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Prone private / Privatno Imovina / Privately owned Land	Rural	2354		08.01.2016	09.01.2016

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

Vendbanimi - adresa Prekryllike - adresa Resident - address	Kodi Postal Postanski Kod Postal Code	Habitatit e adresa Pojedinačni adresa Address Details	Krijuar më shpejt Urađeno na dan Created On	Aktuaruar Aktirano Updated
UTRINA UTRINA/UTRINA UTRINA/UTRINA UTRINA		UTRINA UTRINA	08.01.2016	09.01.2016

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

Numri i Urës / Parcel Number	Lloji i shfrytëzimit të parrësive / Vrsta koriscenja parrësive / Parcel Type / Of Use	Shfrytëzimi aktual i parrësive / Tretësia koriscenje parrësive / Parcel Current Use	Kualiteti i klasës / Kyllësi / Klasë / Quality Class	Sipërfaqja e parrësive / Area (m ²)
1	Bujqësi / Rrëqimorë / Agriculture	Arë / Pjellor / Arable	Arë E Klasës 5 / Nivë 5 / Klasë 5 /b / Çau / Arable / Land	2354

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

Emri i Pronarit / Prezime / Noms / Name	Emri i Trecë / Imer / Ime / Name	Nr. i personali / Lloji i Urës / ID. No.	Vendbanimi / Preshkrimi / Krahë / Residential / PLEMETIN / PLEMETIN /	Kodi i postit / Postskupi / Kod / Postal code	Indetifikimi e adresës / Përcaktimi i adresës / Adresa detajle / Address details	Pjesa e pronës / Detyrimi / Shprehje / Share quota	Përshkrimi / Opis / Description	Adhërimi / Aktori / Udhë /
HYSENI AVNI (MERRI)		1010786912	PLEMETIN / PLEMETIN /		RRUGA E BREGALIVE	1/1		13.01.2016