



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

Ministria e Financave
Ministarstvo Finansija - Ministry of Finance

Departamenti i Tatimit në Pronë - Odeljenje za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

REFERENCE:					
PËR/ZA/TO:					
z. Lutfi HAZIRI, Kryetar i Komunës, Gjiilan					
CC:					
z. Zijadin MALIQI, Drejtor për Buxhet dhe Financa					
z. Nazmi HALILI, Menaxher i Tatimit në Pronë					
PËRMES/PREKO/THROUGH:					
z. Naim BAFTIU, Sekretar i Përgjithshëm, MF					
NGA/OD/FROM:					
Shkelzen MORINA, Drejtor i Departamentit të Tatimit në Pronë, MF					
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:					
Raport mbi vlerësimin e përgjithshëm për Objekte Rezidenciale për Komunën Gjiilan					
Nr. i zyrës:	DTP	Lokacioni:	MF	Data:	30 Tetor, 2019
Br. kancelarije:		Kucni:		Datum:	
Room No:		Extension:		Date:	

I nderuar Kryetar,

Departamenti i Tatimit në Pronë në Ministrinë e Financave në përputhje me nenin 18, paragrafi 5 dhe 6 i Ligjit Nr.06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme, ka nxjerrë raportin për Komunën e Gjilanit mbi vlerësimin e përgjithshëm të pronave të paluajtshme, Kategoria e pronës Objekte Rezidenciale (bashkëngjitur kësaj shkrese), në kuadër të të cilit janë përcaktuar zonat e vlerave dhe nivelet e vlerave të pronave të paluajtshme që janë brenda territorit të komunës, në përputhje me nenin 17, paragrafi 1 i Ligjit Nr. 06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme.

Raporti i vlerësimit të përgjithshëm është nxjerr pas kryerjes së vlerësimit për të përcaktuar nivelet e vlerave për Shtëpi Familjare, Apartament, Garazhë për Shfrytëzim Privat dhe Objekt tjetër Rezidencial, kategori këto të përcaktuara në përputhje me nenin 4 të UA MF-Nr. 03/2018 për Metodologjinë e Vlerësimit.

Gjatë procesit të vlerësimit të pronave të paluajtshme Objekteve Rezidenciale, janë analizuar vlerësimet nga komuna përgjatë viteve të mëparshme deri në vitin 2019. Fillimisht është bërë identifikimi i zonës qendër (zona kryesore me çmimin më të lartë për M²) dhe përveç kësaj janë aplikuar koeficientet për derivimin e vlerave nga zona kryesore (zona qendër) në zonat tjera jashtë saj dhe zonat më të largëta.

Aktualisht tregu i pronave rezidenciale në Republikën e Kosovës është i mangët sa i përket kontratave të shitblerjeve gjë që e bën procesin e vlerësimit mjaft kompleks për të përcaktuar nivelin e përafërt të vlerës duke u bazuar në metodën e krahasimit të shitblerjeve. Gjithashtu përgjatë vitit 2019 ka qenë e pamundur krijimi i shtresës së hartës zonale veçmas për Objektet për

Shtëpi Familjare dhe gjithashtu për Apartament. Krijimi këtyre shtresave të hartave për vlerësim do të jetë i mundur gjatë viteve në vijim për të gjitha kategoritë e pronave.

Si rrjedhojë, në mungesë të shitjeve, përveç derivimit të vlerave kemi aplikuar edhe qasjen e simulimit të vlerave të tregut duke aplikuar koeficient për zona dhe nivele të vlerave për ta derivuar nivelin e vlerës nga zona kryesore e komunës (zona qendër) dhe zonat tjera brenda juridiksionit të komunës.

Gjatë procesit të vlerësimit, në mungesë të veglave për ti ndryshuar kufijtë e zonave të vlerave apo edhe krijimit të zonave të reja në mënyrë që të krijohet shtresë e veçantë e hartës zonale për kategoritë e pronave rezidenciale janë përdorur si zgjidhje zonat e njëjta me ato të krijuara për tokat rezidenciale, zonim dhe vlerësim ky i kryer gjatë vitit 2018 dhe i aplikuar për vitin 2019. Kjo, edhe për arsyen se vlera e tokës ndikon edhe në vlerën e objektit, në zonat ku vlera e parcelës rezidenciale është më e lartë, konsiderohet si faktor që ndikon gjithashtu në vlerën e objektit.

Gjatë viteve në vijim do të rishikohen zonat dhe nivelet e vlerave për pronat e paluajtshme të përcaktuara deri më tani, dhe atë, aty ku është e nevojshme ndryshimi i kufijve të zonave ekzistuese apo edhe krijimi i zonave të reja nëse një gjë të këtillë e kërkon tregu i lirë i shitjeve dhe ka informacion të bollshëm.

Për qëllime të tatimit në pronë aplikohet vlerësimi në masë i pronave të paluajtshme, ku pronat brenda një zone të caktuar gjeografike, të së njëjtës kategori vlere, kanë vlera tregu të përafërta e cila nënkupton se niveli i vlerës (çmimi për M^2) është i njëjtë në atë zonë vlere të caktuar.

Tatimi në pronë në Republikën e Kosovës është i bazuar në vlerën e tregut, prandaj në të ardhmen për ne dhe Komunën mbetet synim përmirësimi dhe pasqyrimi i përafërt i shitjeve të ndodhura ku një pronë do të shkëmbehej në datën e vlerësimit, mes një shitësi dhe një 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.

Gjatë periudhës sa është punuar në vlerësimin e pronave rezidenciale janë zhvilluar takime me zyrtarët e Zyrave për Tatimin në Pronë të komunës për të koordinuar dhe harmonizuar idetë, propozimet dhe sugjerimet në lidhje me vlerësimin e kësaj kategorie të pronave për vitin e parë të vlerësimit në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm për Komunën Gjilan (bashkëngjitur kësaj shkrese) përmban informacionin si vijon:

- emrin e Komunës;
- datën e nxjerrjes;
- nivelin/nivelet e vlerës/vlerave për çdo zonë vlere;
- hartat e zonave të vlerave; dhe
- një përshkrim të çdo zone vlere;

Me respekt!



RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: GJILAN

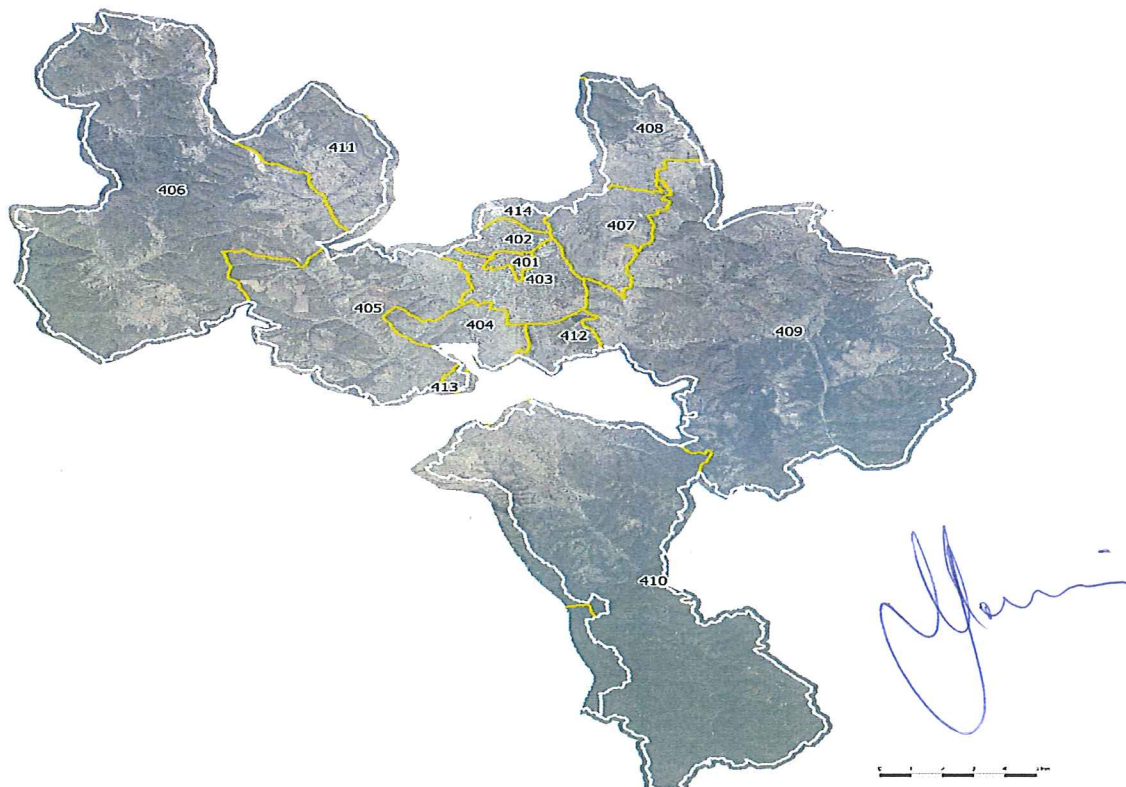
Data e nxjerrjes: 30.10.2019

NJËSITË REZIDENCIALE TË OBJEKTEVE

- Niveli/Nivelet e vlerës/vlerave në çdo zonë vlere.

Nivelet e Vlerave (€/m ²)					
GJILAN					
OBJEKTE REZIDENCIALE					
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës				
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial	
401	€ 425.00	€ 475.00	€ 140.00	€ 160.00	
402	€ 325.00	€ 375.00	€ 110.00	€ 130.00	
403	€ 325.00	€ 375.00	€ 110.00	€ 130.00	
404	€ 220.00	€ 250.00	€ 75.00	€ 85.00	
405	€ 180.00	€ 210.00	€ 60.00	€ 70.00	
406	€ 150.00	€ 170.00	€ 50.00	€ 55.00	
407	€ 220.00	€ 250.00	€ 75.00	€ 85.00	
408	€ 180.00	€ 210.00	€ 60.00	€ 70.00	
409	€ 180.00	€ 210.00	€ 60.00	€ 70.00	
410	€ 170.00	€ 170.00	€ 50.00	€ 55.00	
411	€ 180.00	€ 210.00	€ 60.00	€ 70.00	
412	€ 180.00	€ 210.00	€ 60.00	€ 70.00	
413	€ 150.00	€ 170.00	€ 50.00	€ 55.00	
414	€ 250.00	€ 300.00	€ 90.00	€ 100.00	

Harta e zonave të vlerave



PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Numri i zonës së vlerës: 401

1. **Emri i zonës së vlerës:** Gjilan Qytet.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona e vlerës përfshinë qendrën e qytetit dhe karakterizohet si zona më kryesore e komunës, e zhvilluar për nga infrastruktura, shërbimet publike të cilat mirëmbahen në mënyrë të veçantë për dallim nga zonat tjera. Popullimi dhe frekuentimi i qytetarëve në këtë zonë është më i theksuar.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 402

1. **Emri i zonës së vlerës:** Dardania.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa më e madhe e zonës së vlerës është në Veri-Perëndim të zonës qendër (zonës kryesore) e cila karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare e cila ka infrastrukturë dhe ofrohen shërbime publike që mirëmbahen në mënyrë të rregullt.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 403

1. **Emri i zonës së vlerës:** Gjilan Qyteti Jug.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona jugore e qytetit, e cila karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare, e zhvilluar për nga infrastruktura, dhe ofrohen shërbime që mirëmbahen në mënyrë të rregullt.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 404

1. **Emri i zonës së vlerës:** Livoq i Poshtëm.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona e banimit Livoq, përgjatë aksit rrugor Ferizaj-Gjilan, e cila karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 405

1. **Emri i zonës së vlerës:** Cernicë.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Periferia e qytetit deri në kufi me komunën e Vitisë, dhe Parteshit kryesisht zonë rurale dhe malore.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 406

1. **Emri i zonës së vlerës:** Gradish Zona Malore.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kryesisht zonë rurale dhe malore, periferia e komunës së Gjilanit që kufizohet me komunën e Vitisë, Ferizajt, Lipjanit dhe Novobërdës.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.

4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 407

1. **Emri i zonës së vlerës:** Shillovë.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Fshati Shillovë, sipërfaqet përgjatë segmentit rrugor Gjilan-Kamenicë dhe zona rurale në anën jugore të fshatit.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 408

1. **Emri i zonës së vlerës:** Perlepnice.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona shtrihet nga fshati Perlepnice deri kufi me komunën e Novobërdës dhe të Ranillugut, kryesisht zonë rurale dhe malore.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 409

1. **Emri i zonës së vlerës:** Caparc-Kala.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë fshatrat e anës malore në lindje dhe jug të Gjilanit.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 410

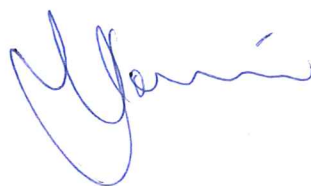
1. **Emri i zonës së vlerës:** Zheger-Stanaj.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona përfshinë fshatrat e anës jugore të Gjilanit, kryesisht karakterizohet si zonë rurale dhe malore.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 411

1. **Emri i zonës së vlerës:** Livoq i Epërm.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Rruga kryesore Prishtinë-Gjilan, fshati Bresalc, Livoq i Epërm dhe ana malore në verilindje.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 412

1. **Emri i zonës së vlerës:** Idrizaj.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë banimi në jug të qytetit, Gjilan deri në kufi me komunën e Parteshit.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.



Numri i zonës së vlerës: 413

1. **Emri i zonës së vlerës:** Partesh-Rruga kryesore.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Sipërfaqet përgjatë segmentit rrugor Ferizaj-Gjilan, mes Parteshit dhe Budrikes.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 414

1. **Emri i zonës së vlerës:** Tranzit-Veriu.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa Tranzit-Veriu, zonë që shtrihet deri në kufi me komunën e Novobërdës, karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Shkelzen MORINA

