



Republika e Kosovës

Republika Kosovo - Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave

Ministarstvo Finansija - Ministry of Finance

Departamenti i Tatimit në Pronë - Odeljenje za porez na imovinu - Department of Property Tax

REPUBLICA OF KOSOVO
Vlada Kosova / Government of Kosovo
Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije
Ministry of Finance
Arkiva - Arhiva - Archive

Nr. i Org. 09
Org. Jedin. 378
Nr. i fazeve 31.10.2019
Broj stranica 2019
No. pages: 2019
Dati 31.10.2019
PRISTINE/A

REFERENCË:					
PËR/ZA/TO:		z. Srdjan POPOVIC, Kryetar i Komunës, Graçanicë			
CC:		z. Slavisha NIÇIÇ, Drejtor për Buxhet dhe Financa z. Serboljub MITIC, 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 Graçanicë			
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 Graçanicës 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 Graçanicë (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: GRAÇANICË

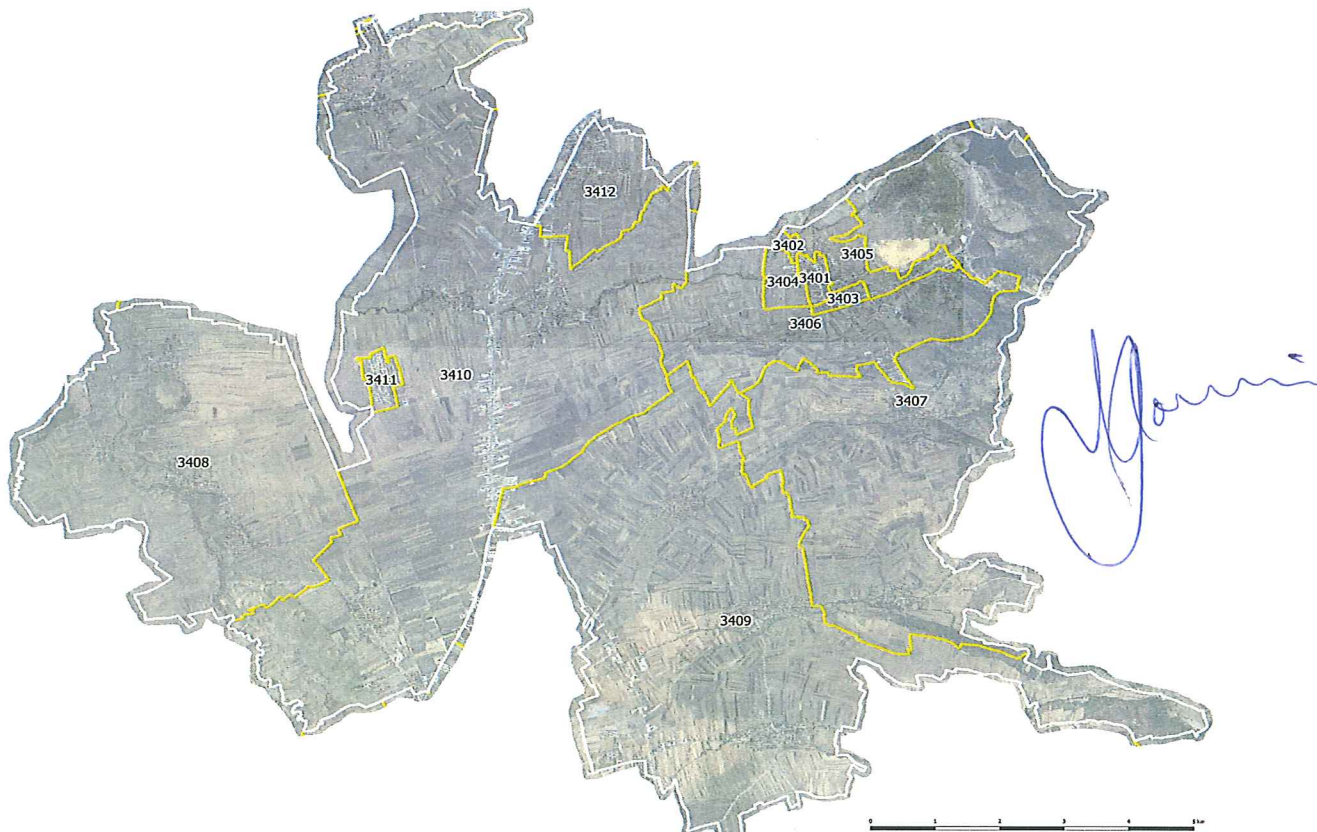
Data e nxjerrjes: 30.10.2019

NJËSITË REZIDENCIALE TË OBJEKTEVE

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)					
GRAÇANICË					
OBJEKTE REZIDENCIALE					
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës				
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial	
3401	€ 475.00	€ 475.00	€ 190.00	€ 190.00	
3402	€ 425.00	€ 425.00	€ 170.00	€ 170.00	
3403	€ 425.00	€ 425.00	€ 170.00	€ 170.00	
3404	€ 425.00	€ 425.00	€ 170.00	€ 170.00	
3405	€ 425.00	€ 425.00	€ 170.00	€ 170.00	
3406	€ 425.00	€ 425.00	€ 170.00	€ 170.00	
3407	€ 250.00	€ 275.00	€ 100.00	€ 100.00	
3408	€ 250.00	€ 250.00	€ 100.00	€ 100.00	
3409	€ 325.00	€ 325.00	€ 130.00	€ 130.00	
3410	€ 300.00	€ 300.00	€ 120.00	€ 120.00	
3411	€ 400.00	€ 375.00	€ 160.00	€ 160.00	
3412	€ 450.00	€ 425.00	€ 180.00	€ 180.00	

Harta e zonave të vlerave



PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Numri i zonës së vlerës: 3401

1. **Emri i zonës së vlerës:** Pallati i Kulturës.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë 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: 3402

1. **Emri i zonës së vlerës:** Prej Hajvalise.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Një pjesë e zonës kufizohet me zonën qendër (zona kryesore) që 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: 3403

1. **Emri i zonës së vlerës:** Permendorja e Milosh Obiliqit.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Një pjesë e zonës kufizohet me zonën qendër (zona kryesore) që 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: 3404

1. **Emri i zonës së vlerës:** Kthesa për Llaplleselle.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Një pjesë e konsiderueshme e zonës kufizohet me zonën qendër (zona kryesore) 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.
4. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 3405

1. **Emri i zonës së vlerës:** Graçanicë Veri.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Një pjesë e konsiderueshme e zonës kufizohet me zonën qendër (zona kryesore) 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: 3406

1. **Emri i zonës së vlerës:** Graçanicë – Badovc.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Një pjesë e vogël e zonës kufizohet me zonën qendër (zona kryesore) e cila ka infrastrukturë dhe ofrohen shërbime publike që mirëmbahen në mënyrë të rregullt dhe gjithashtu përfshinë hapësirat më larg qendrës dhe që karakterizohet me

- shumë me ndërtime të ulëta në disa lokacione, kryesisht shtëpi familjare. Pjesa më e madhe e zonës është tokë bujqësore.
- 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: 3407

- 1. **Emri i zonës së vlerës:** Badovc, Shushice dhe Gushterice e Epërme.
- 2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirat më larg qendrës dhe që karakterizohet më shumë me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare. Pjesa më e madhe e zonës është tokë bujqësore.
- 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: 3408

- 1. **Emri i zonës së vlerës:** ZK Radeve, Batushe, Lepine, Skullanevo.
- 6. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirat larg qendrës, në periferi të territorit të komunës dhe që karakterizohet më shumë me ndërtime të ulëta në disa lokacione, kryesisht shtëpi familjare. Pjesa më e madhe e zonës është tokë bujqësore. Kufizohet me Komunën e Lipjanit dhe Fushë Kosovës.
- 2. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
- 3. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
- 4. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 3409

- 1. **Emri i zonës së vlerës:** Gushtericë e poshtme, Dobratin.
- 2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirat larg qendrës, në periferi të territorit të komunës dhe që karakterizohet më shumë me ndërtime të ulëta në disa lokacione, kryesisht shtëpi familjare. Pjesa më e madhe e zonës është tokë bujqësore. Kufizohet me Komunën e Lipjanit.
- 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: 3410

- 1. **Emri i zonës së vlerës:** Uglar, Preoce, Llaplleselle.
- 2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirat larg qendrës, në periferi të territorit të komunës dhe që karakterizohet më shumë me ndërtime të ulëta në disa lokacione, kryesisht shtëpi familjare dhe me ndërtime të objekteve komerciale. Pjesa më e madhe e zonës është tokë bujqësore. Kufizohet me Komunën e Lipjanit dhe Fushë Kosovës.
- 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: 3411

- 1. **Emri i zonës së vlerës:** Marigona Residence.
- 2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirën larg qendrës, karakterizohet më shumë me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare dhe si zonë është mjaft e urbanizuar me infrastrukturë të brendshme të zhvilluar.
- 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: 3412

1. **Emri i zonës së vlerës:** Çagllavica.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirën larg qendrës, kufizohet me komunën e Prishtinës. Karakterizohet me ndërtime të kombinuara, komerciale, rezidenciale dhe një pjesë e zonës është tokë bujqësore. Përfshinë hapësira të urbanizuara me infrastrukturë të zhvilluar.
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

