

REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA/REPUBLIC OF KOSOVO
Qeveria e Kosovës / Vlada Kosova / Government of Kosovo
Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije
Ministry of Finance
Arkiva - Arhiva - Archive

Nr. i faqes
No. pages: 1
Dolëse

Nr. Prot.
Br. Prot.
Prot. No: 378

Data
Datum
Date: 31.10.2019

PRISHTINË/A



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 porez na imovinu - Department of Property Tax

REFERENCË:					
PËR/ZA/TO:		z. Bekim JASHARI, Kryetar i Komunës, Skenderaj			
CC:		z. Mehmet BERISHA, Drejtor për Buxhet dhe Financa z. Hajrullah RAMA, 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 Skenderaj			
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 Skenderajt 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 M²) 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 shkëmbehet 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 Skenderaj (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;

Më respekt!



RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

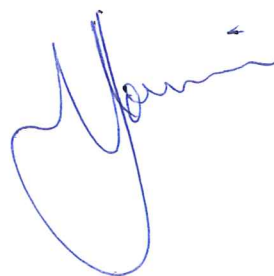
Komuna: SKENDERAJ

Data e nxjerrjes: 30.10.2019

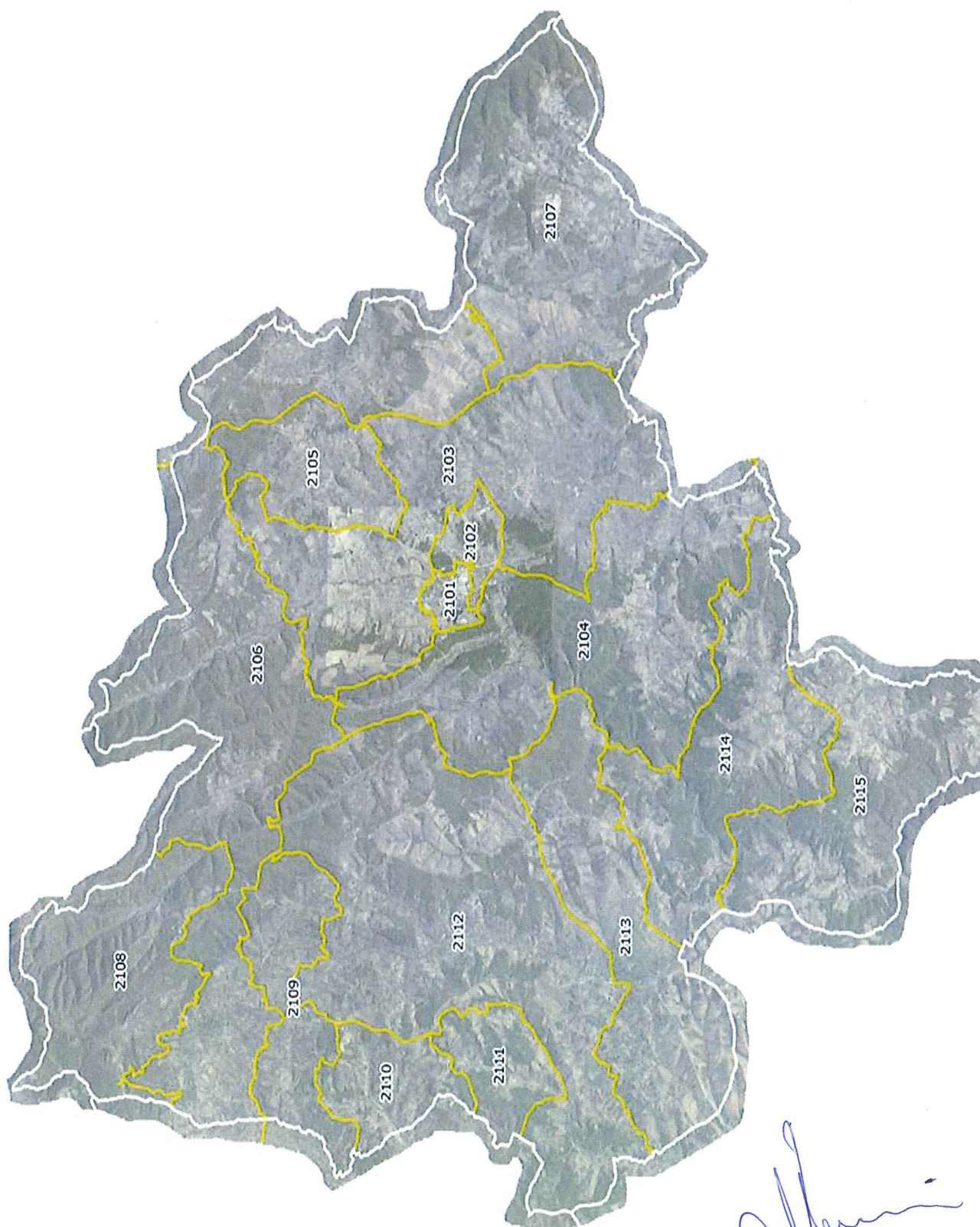
NJËSITË REZIDENCIALE TË OBJEKTEVE

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
SKENDERAJ				
OBJEKTE REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial
2101	€ 275.00	€ 375.00	€ 110.00	€ 110.00
2102	€ 240.00	€ 325.00	€ 95.00	€ 95.00
2103	€ 220.00	€ 300.00	€ 85.00	€ 85.00
2104	€ 220.00	€ 300.00	€ 85.00	€ 85.00
2105	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00
2106	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00
2107	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00
2108	€ 180.00	€ 240.00	€ 70.00	€ 70.00
2109	€ 180.00	€ 240.00	€ 70.00	€ 70.00
2110	€ 180.00	€ 240.00	€ 70.00	€ 70.00
2111	€ 180.00	€ 240.00	€ 70.00	€ 70.00
2112	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00
2113	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00
2114	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00
2115	€ 180.00	€ 240.00	€ 70.00	€ 70.00



Harta e zonave të vlerave



[Handwritten signature]

PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Numri i zonës së vlerës: 2101

1. **Emri i zonës së vlerës:** Skenderaj zona e qytetit.
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 dhe 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: 2102

1. **Emri i zonës së vlerës:** Skenderaj, Prekazi i Ulët.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet rreth zonës qendër dhe përfshinë anën Lindore të qytetit. Karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare të koncentruara pranë aksit magjstral Skenderaj-Prishtinë.
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: 2103

1. **Emri i zonës së vlerës:** Skenderaj, Klinë, Polac.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë disa fshatra rreth qytetit të Skenderajt. Relievi është rrafshinor, i dominuar me toka bujqësore dhe objekte rezidenciale, 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: 2104

1. **Emri i zonës së vlerës:** Llaushë, Rezallë.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në Perëndim të Skenderajt, bëhet fjalë për reliev kodrinor dhe malor, me tokë bujqësore nëpër lugina, me fshatra kryesisht të koncentruar pranë akseve rrugore Skenderaj-Brojë-Klinë dhe Llaushë-Klinë e Epërme, si dhe Rezallë.
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: 2105

1. **Emri i zonës së vlerës:** Prekaz i Epërm.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në Veri-Lindje të Skenderajt, e cila karakterizohet me 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: 2106

1. **Emri i zonës së vlerës:** Bajë, Shpat, Lubavec, Mikushnicë.



2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në Veri-Lindje të Skenderajt, periferia e komunës së Skenderajt e cila kufizohet me komunën e Mitrovicës, Zubin Potokut dhe të Istogut. Njihet si zonë rurale dhe malore, e cila karakterizohet me 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: 2107

1. **Emri i zonës së vlerës:** Prelloci, Krasaliqi, GurëElezi (Kozhica), Krojmiri, Baksi, Çirezi, Dasheci.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Gjendet në Veri-Lindje të Skenderajt e cila kufizohet me komunën e Vushtrisë dhe të Glogocit, karakterizohet me 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: 2108

1. **Emri i zonës së vlerës:** Shqiponjash (Radisheva), Baja 2, Syrigona 2.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në Veri-Perëndim të komunës së Skenderajt dhe kufizohet me komunën e Zubin Potokut. Relievi është malor me lugina të ngushta dhe shumë pak i populluar.
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: 2109

1. **Emri i zonës së vlerës:** Runik, Çitak.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në Veri-Perëndim të qytetit të Skenderajt dhe përshkohet nga rruga magjistrale Mitrovicë-Pejë, e cila karakterizohet me 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: 2110

1. **Emri i zonës së vlerës:** Leqina.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në Perëndim të komunës së Skenderajt, dhe kufizohet me komunën e Istogut. Bëhet fjalë për periferinë e komunës e cila karakterizohet me 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: 2111

1. **Emri i zonës së vlerës:** Izbica.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në Perëndim të komunës së Skenderajt, dhe kufizohet me komunën e Istogut. Bëhet fjalë për periferinë e komunës e cila karakterizohet me një numër të vogël të shtëpive 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: 2112

1. **Emri i zonës së vlerës:** Vojniku, Kopiliqi, Kodërniku (Klladërnica), Kastrioti, Kostërca, Lekaj (Rakinica), Vitaku, Çubreli.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë është periferia e Skenderajt në krahun Perëndimor. Është zonë rurale, brenda së cilës janë disa fshatra që karakterizohen me 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: 2113

1. **Emri i zonës së vlerës:** Broja, Turiqeci.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë është zona jashtë qytetit të Skenderajt deri në kufi me komunën e Klinës. Është zonë rurale, brenda së cilës janë disa fshatra që karakterizohen me 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: 2114

1. **Emri i zonës së vlerës:** Kopiliqi i Poshtëm, Tushilla, Tica, Rrezina (Plluzhina), Likoci.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në anën Jug-Perëndimore të qytetit të Skenderajt kurse në Jug-Lindje kufizohet me komunë të Glllogocit. Është zonë rurale, brenda së cilës janë disa fshatra që karakterizohen me 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: 2115

1. **Emri i zonës së vlerës:** Aqarevë, Abria e Poshtme.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në pjesën e skajshme jugore të Skenderajt. Në Perëndim kufizohet me komunën e Klinës kurse në Lindje me atë të Glllogocit. Është zonë rurale, brenda së cilës janë disa fshatra që karakterizohen me 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