

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

Mjësia Org. 09/432 Nr. Prot. 2449/2022
Org. Jedin. Prot. No.
Nr. i faqeve 2-2 Data 31.10.22
Broj stranica Datum
No. pages: Date
Datë PRISHTINË/A



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera -
Ministry of Finance, Labour and Transfers*

Departamenti i Tatimit në Pronë - Departman poreza na imovinu - Property Tax Department

DATË/A:	31.10.2022
REFERENC-Ë:	/2022
PËR/ZA/TO:	Bashkim RAMOSAJ, Kryetar i Komunës, Deçan Dafina CACAJ, Drejtoreshë për Buxhet dhe Financa Miradije SHALA, Menaxhere e Tatimit në Pronë
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Enis SPAHIU, Zv. Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA BUNJAKU, Zv. Drejtoreshë e Departamentit të Tatimit në Pronë
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm për Prona Rezidenciale

Të nderuar/a,

Departamenti i Tatimit në Pronë në Ministrinë e Financave, Punës dhe Transfereve 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 Deçanit mbi vlerësimin e përgjithshëm të pronave të paluajtshme, për kategorinë e pronave Rezidenciale (tokë dhe objekte) 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 dhe në përputhje me Udhëzimin Administrativ MF-NR. 08/2019 për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë, neni 19, Nivelet e Vlerave.

Raporti i vlerësimit të përgjithshëm gjithashtu është nxjerrë pas kryerjes së vlerësimit për të përcaktuar nivelet e vlerave për Shtëpi familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat, Objekt tjetër rezidencial, kategori këto të përcaktuara në përputhje me nenin 5 të UA MF-Nr. 08/2019 për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë, neni 19, Nivelet e Vlerave.

Gjatë procesit të vlerësimit në masë të pronave të paluajtshme rezidenciale, si shkak i mos funksionimit të veglës "Cama Tool", vegël kjo për të ndryshuar kufinjët e zonave apo për të krijuar zona të reja për kategoritë e pronave rezidenciale, janë përdorur zonat e njëjta të krijuara gjatë vitit 2018 dhe të aplikuara edhe në vitin 2019 ku kjo edhe na ka pamundësuar vendosjen e çmimeve në harta në këtë fazë.

Gjatë procesit të vlerësimit në masë të pronave të paluajtshme rezidenciale janë analizuar kontratat e shitblerjeve të cilat janë përfaqësuese për llojin e tregut që vlerësohet, atë rezidencial, janë bërë anketa me qytetarë lokal të zonave aktuale, janë zhvilluar takime me zyrtarët e Zyrës së Tatimit në Pronë për të marrë opinionet/sygjerimet e tyre rreth niveleve të vlerave.

Si rrjedhojë, në mungesë të shitjeve në disa raste, 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 kategoritë kryesore të vlerës në kategoritë tjera.

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 që nënkupton se niveli i vlerës (çmimi për M^2) është i njëjtë në atë zonë vlere të caktuar.

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

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

Me respekt!



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

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo za Finansije, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labor and Transfers
Departamenti i Tatimit në Pronë-Odeljenje za Poreza na Imovinu-Department of Property Tax

**RAPORTI I VLERËSIMIT TË PËRGJITHSHËM PËR
PRONA REZIDENCIALE
KOMUNA DEÇAN**

Prishtinë, 31.10.2022

RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: DEÇAN

Data e nxjerrjes së raportit: 31.10.2022

Kategoria e pronës: Pronë Rezidenciale

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)			
DEÇAN			
TOKË REZIDENCIALE			
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës		
	Parcelë për shtëpi familjare	Parcelë për objekt apartamentesh	Parcelë për objekt tjetër rezidencial
101	€ 100.00	€ 100.00	€ 100.00
102	€ 60.00	€ 60.00	€ 60.00
103	€ 25.00	€ 25.00	€ 25.00
104	€ 30.00	€ 30.00	€ 30.00
105	€ 15.00	€ 15.00	€ 15.00
106	€ 10.00	€ 10.00	€ 10.00
107	€ 8.00	€ 8.00	€ 8.00

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
DEÇAN				
OBJEKTE REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial
101	€ 400.00	€ 480.00	€ 160.00	€ 160.00
102	€ 280.00	€ 380.00	€ 110.00	€ 110.00
103	€ 220.00	€ 320.00	€ 80.00	€ 80.00
104	€ 220.00	€ 320.00	€ 80.00	€ 80.00
105	€ 210.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00
106	€ 210.00	€ 290.00	€ 80.00	€ 80.00
107	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00

PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 101

Emri i zonës së vlerës: Deçan-Qendra 1

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë përfshinë pjesën 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 qytetareve në këtë zonë është më e theksuar. Zona përfshinë kryesisht objektet rezidenciale në qendër, përkatësisht është e vendosur përgjatë rrugës kryesore që lidhë qendrën e Deçanit me Pejë dhe Gjakovë.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 102

Emri i zonës së vlerës: Rruga Dëshmorët e Kombit

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet jashtë zonës së qytetit rreth 1 km duke filluar nga pjesa veriore deri në pjesën perëndimore në formë rrethore. Kjo zonë paraqet një reliev kryesisht të rrafshët, të banuar kryesisht me shtëpi individuale, komerciale dhe gjithashtu brenda saj gjenden toka bujqësore. Ka infrastrukturë moderne.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 4 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 103

Emri i zonës së vlerës: Carabreg, Beleg, Pozhar, Kodrali, Irzniq

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet në jug të qytetit, ka një shtrirje në disa fshatra me një reliev të rrafshet të banuar me shtëpi individuale dhe toka bujqësore dhe infrastrukturë të mirë rrugore. Për nga relievi është zonë e rrafshet e dominuar me prona bujqësore dhe rezidenciale-fshatra të tipit të shpërndarë në tërë zonën (shtëpi për banim individual).
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 2 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 104

Emri i zonës së vlerës: Isniq, Strello i Epërm, Strello i Poshtëm, Lebushtë

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet gjatë rrugës magjistrale Deçan-Pejë kryesisht e banuar me shtëpi individuale rreth rrugës. Në pjesën lindore të zonës ka një territor me toka bujqësore gjithashtu me shtëpi individuale.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 5 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 105

Emri i zonës së vlerës: Lluka e Epërme

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë përfshinë hapësirat më larg qendrës dhe karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 106

Emri i zonës së vlerës: Rruga Brigada 131

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë është larg qendrës dhe karakterizohet si zonë rurale.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 107

Emri i zonës së vlerës: Manastiri i Deçanit

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa më e madhe e zonës së vlerës është tokë pyjore, disa objekte të cilat gjenden në këtë zonë janë afër qendrës së qytetit (zonës kryesore).
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Përgatitur nga:

Herolind OSMANI –Zv. Udhëheqës i Divizionit për Vlerësim dhe Standarde, Zhvillim dhe Operim të Programit
(VPP-277)

Albana SHALA BUNIAKU- Zv. Drejtoreshë e Departamentit të Tatimit në Pronë

