



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. Org. 09/432 Nr. Prot. 2449/1022
Org. Jedin. Org. Unit Prot. No.
Nr. i ftojave 7 Data 31.10.2022
Broj shënime Date:
No. pages: PRISHTINË/A
hyrëse

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:	Sasa MILOSEVIC, Kryetar i Komunës, Novobërdë Milosh DENIC, Drejtor për Buxhet dhe Financa Nazmije BUNJAKU, 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 Novobërdës 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 KOSOVO	
Qeveria e Kosovës / Vlada Kosova / Government of Kosovo	
Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije	
Ministry of Finance	
Arkiva - Arhiva - Archive	
Nr. i ftoqevë Org. Jedin Org. Unit	Nr. Prot. Pr. Prot. No:
09/432	2449/2022
Nr. i faqeve Broj stranica No. pages:	Data Datum Date:
7	31.10.22
Hyrëse	PRISHTINE/A

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo finansija, rada i transfera -
Ministry of Finance, Labour and Transfers

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

DATË/DATUM/A:	31.10.2022
REFERENC-Ë:	/2022
PËR/ZA/TO:	Sašu MILOŠEVIĆA, predsednik opštine Novo Brdo Miloša DENIĆA, direktor za budžet i finansije Nazmije BUNJAKU, menadžer za porez na imovinu
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Enis SPAHIU, zamenik Generalnog sekretara, Ministarstvo finansija, rada i transfera
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA BUNJAKU, zamenica direktora Odeljenja za porez na imovinu
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Izveštaj o opštoj proceni stambene imovine

Poštovani/a,

Odeljenje za porez na imovinu Ministarstva finansija, rada i transfera je u skladu sa članom 18 stav 5 i 6 Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu, pripremlilo izveštaj o opštoj proceni nepokretnosti za opštinu Novo Brdo, za kategoriju stambene imovine (zemljište i objekti) u okviru kojeg su definisane zone vrednosti i nivoi vrednosti nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji opštine, u skladu sa članom 17 stav 1 Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu i u skladu sa članom 19 o nivou vrednosti Administrativnog uputstva MF-BR. 08/2019 o metodologiji procene u svrhe poreza na imovinu.

Izveštaj o opštoj proceni urađen je nakon obavljene procene o utvrđivanju nivoa procene vrednosti porodičnih kuća, stanova, garaža za privatnu upotrebu i ostalih stambenih objekata, kategorije definisane u skladu sa članom 5 i članom 19 o nivou vrednosti AU MF-BR 08/2019 o metodologiji procene u svrhe poreza na imovinu

Tokom procesa masovne procene stambenih nekretnina, kao uzrok za nefunkcionisanje alata „Cama Tool” odgovoran za promenu granica zona ili kreiranje novih zona za kategorije stambene imovine, korišćene su iste zone nastale tokom 2018. godine i primenjene u 2019. godini, stoga je bilo nemoguće odrediti cene na mapama u ovoj fazi.

Tokom procesa masovne procene stambenih nekretnina, analizirani su kupoprodajni ugovori koji su reprezentativni za vrstu tržišta koje se procenjuje, u ovom slučaju stambeno, sprovedene su ankete sa lokalnim stanovništvom aktuelnih zona i održani sastanci sa službenicima Kancelarije za porez na imovinu u cilju dobijanja mišljenja/sugestija o nivoima vrednosti.

Kao rezultat toga, zbog nemogućnosti prodaje, u nekim slučajevima pored izvođenja vrednosti primenjen je pristup simulacije tržišne vrednosti primenjujući koeficijent za zonu i nivo vrednosti da se izvede nivo vrednosti iz glavnih kategorija vrednosti u druge kategorije.

Za potrebe poreza na imovinu primenjuje se masovna procena nepokretnosti, gde imovine u okviru date geografske zone, iste kategorije vrednosti, imaju približne tržišne vrednosti, što znači da je nivo vrednosti (cena po M^2) isti u toj određenoj zoni vrednosti.

Izveštaj o opštoj proceni (u prilogu ovog dopisa) sadrži sledeće informacije:

- naziv opštine;
- datum izrade;
- nivo/nivoi vrednosti za svaku zonu vrednosti i,
- opis svake zone vrednosti.

S poštovanjem!



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 NOVOBËRDË**

Prishtinë, 31.10.2022

RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: NOVOBËRDË

Data e nxjerrjes së raportit: 31.10.2022

Kategoria e pronës: Pronë Rezidenciale

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
NOVOBËRDË				
TOKË REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Parcelë për shtëpi familjare	Parcelë për objekt apartamentesh	Parcelë për objekt tjetër rezidencial	
1401	€ 35.00	€ 35.00	€ 35.00	€ 35.00
1402	€ 40.00	€ 40.00	€ 40.00	€ 40.00
1403	€ 5.50	€ 5.50	€ 5.50	€ 5.50

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
NOVOBËRDË				
OBJEKTE REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial
1401	€ 240.00	€ 330.00	€ 90.00	€ 90.00
1402	€ 250.00	€ 400.00	€ 100.00	€ 100.00
1403	€ 190.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00

PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1401

Emri i zonës së vlerës: Parallov, Prekoc, Llabjan, Izvor

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë përfshinë disa fshatra në brendësi të komunës, gjithashtu edhe një pjesë të rrugës kryesore Prishtinë-Gjilan. Një zonë relativisht e populluar e ndërtuar me shtëpi familjare kryesisht në brendësi të vendbanimeve.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 7 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.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1402

Emri i zonës së vlerës: Novobërdë, Bostan, Tërniqec, Manishinc, Zebincë, Makresh i Epërm, Makresh i Ultë, Dragancë, Strazhë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zone përbën një sipërfaqe të madhe, Pjesa më e madhe e zonës është e mbushur me pyje. Zona kryesore e komunës brenda të cilës gjendet pjesët në të cilat ka interesim të madh për blerje dhe ndërtim të shtëpive, si rrjedhojë ka një nivel më të lartë të vlerës.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 8 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.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1403

Emri i zonës së vlerës: Bolevc, Jasenovik, Carefc, Bushincë, Tirincë, Maganofc

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Është zone kryesisht malore me një numër të vogël të ndërtimeve të ulëta, kryesisht shtëpi familjare të cilat janë brenda fshatrave.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 3 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.

Përgatitur nga:

Valon REXHEPI - Vlerësues i Pronave të Paluajtshme Shkalla e Parë
(VPP-239)

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

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

