

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 - Archive

Nr. i faqes: 2/2
 Broj stranica: 2/2
 Data: 31.10.2022
 Datum: 31.10.2022
 Doliše: 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:	Gazmend MUHAXHERI, Kryetar i Komunës, Pejë Jeton ABAZAJ, Drejtor për Buxhet dhe Financa Mentor BERBATI, Menaxher i 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,

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 Pejës 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 PEJË**

Prishtinë, 31.10.2022

RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: PEJË

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)			
PEJË			
TOKË REZIDENCIALE			
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës		
	Parcelë për shtëpi familjare	Parcelë për objekt apartamentesh	Parcelë për objekt tjetër rezidencial
1701	€ 300.00	€ 300.00	€ 300.00
1702	€ 150.00	€ 150.00	€ 150.00
1703	€ 140.00	€ 140.00	€ 140.00
1704	€ 150.00	€ 150.00	€ 150.00
1705	€ 30.00	€ 30.00	€ 30.00
1706	€ 20.00	€ 20.00	€ 20.00
1707	€ 30.00	€ 30.00	€ 30.00
1708	€ 20.00	€ 20.00	€ 20.00
1709	€ 25.00	€ 25.00	€ 25.00
1710	€ 55.00	€ 55.00	€ 55.00

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
PEJË				
OBJEKTE REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial
1701	€ 500.00	€ 650.00	€ 200.00	€ 200.00
1702	€ 380.00	€ 500.00	€ 150.00	€ 150.00
1703	€ 350.00	€ 450.00	€ 140.00	€ 140.00
1704	€ 350.00	€ 450.00	€ 140.00	€ 140.00
1705	€ 230.00	€ 320.00	€ 90.00	€ 90.00
1706	€ 220.00	€ 310.00	€ 80.00	€ 80.00
1707	€ 230.00	€ 320.00	€ 90.00	€ 90.00
1708	€ 220.00	€ 310.00	€ 80.00	€ 80.00
1709	€ 220.00	€ 310.00	€ 80.00	€ 80.00
1710	€ 260.00	€ 350.00	€ 100.00	€ 100.00

PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1701

Emri i zonës së vlerës: Qendra e Qytetit

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 pjesën e qytetit dhe karakterizohet si zona më kryesore e komunës, e zhvilluar për nga infrastruktura dhe të gjitha shërbimet publike të cilat mirëmbahen. Popullimi dhe frekuentimi i qytetareve në këtë zonë është me i theksuar. Brenda kësaj zone ka ndërtime të Apartamenteve dhe të shtëpive familjare.
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: 1702

Emri i zonës së vlerës: Periferia e Qytetit, rruga kryesore për Prishtinë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa më e madhe e zonës së vlerës është për rreth zonës qendër (zonës kryesore) në të dy anët e rrugës që lidh Pejën me Prishtinën, e cila ka infrastrukture dhe më shumë njihet si pjese komerciale.
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.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1703

Emri i zonës së vlerës: Pjesa jugore dhe rruga kryesore për Gjakovë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa më e madhe e zonës së vlerës është për rreth zonës qendër (zonës kryesore) dhe shtrihet në jug të qendrës së qytetit në drejtim të Deçanit dhe Gjakovës. Zonë e urbanizuar e mbushur me shtëpi familjare dhe si rrjedhojë niveli i vlerës për parcela është i lartë.
2. **Metoda e vlerësimit:** : Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 6 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: 1704

Emri i zonës së vlerës: Pjesa veriore dhe rruga për Mal të Zi

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në veri të qendrës së qytetit në drejtim të Vitomiricës e cila ka infrastrukturë dhe njihet si lagje e urbanizuar e mbushur ndërtime të ulëta shtëpi familjare.
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: 1705

Emri i zonës së vlerës: Periferi Jug-lindore, Raushiq, Loxhë, Brezhanik, Qyshkë, Billagajë, Pavlan, Zahaq

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë është periferi në jug-lindje të pjesës urbane të qytetit. Relievi është rrafshinor, i dominuar me toka bujqësore dhe prona rezidenciale, kryesisht shtëpi familjare. Një pjesë e saj shtrihet në rrugën kryesore Pejë- Prishtinë në të cilën është më e theksuar pronat komerciale.
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.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1706

Emri i zonës së vlerës: Kusurriq, Buçan, Vranoc, Çallapek, Vranoc, Katradiq, Broliq, Rashiq, Kryshec, Pishtan, Rosulë, Baran, Zllapek, Llozhan, Poçestë, Gorazhdec, Babiq, Ramun, Gllaviçicë, Leshan, Kuçinë, Nakëll, Nabërgjan, Sverrkë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në Jug-Lindje të komunës. Relievi është rrafshinor dhe kodrinor, i dominuar me toka bujqësore, me disa fshatra të shpërndara brenda zonës me ndërtime të ulëta shtëpi familjare.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 6 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: 1707

Emri i zonës së vlerës: Trestenik, Ruhot, Ozrim, Dubovë, Radavc, Sigë, Brestovik, Zagërmë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona shtrihet duke filluar nga Jugu i qytetit në kufi me komunën e Deçanit, në anën Perëndimore dhe veriore në kufi me zonën urbane të qytetit dhe në veri lindje në drejtim të kufirit me komunën e Istogut. Përveç në pjesën veri perëndimore që është kryesisht malor, relievi është kryesisht rrafshinor dhe i butë kodrinor, i dominuar me toka bujqësore dhe me fshatra të shpërndara me prona rezidenciale, shtëpi familjare.
2. **Metoda e vlerësimit:** : Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 19 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: 1708

Emri i zonës së vlerës: Zona malore e komunës Pejë.

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 pjesën jug-perëndimore dhe veri-perëndimore të komunës së Pejës. Pjesa dërmuese e relievit është kodrinore-malore. Vendbanimet brenda kësaj zone janë relativisht të rralla dhe në masë të konsiderueshme të braktisura.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 19 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: 1709

Emri i zonës së vlerës: Rugovë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në perëndim të skajshëm të komunës së Pejës dhe përfshinë territorin e zonave kadastrale: Kuqishte, Joshanicë, Haxhaj dhe Bogë. Është zonë me zonë me kapacitete turistike, sportive dhe rekreative në zhvillim e sipër. Rajoni në fjalë është zonë bjeshkore dhe malore me një numër të vogël të shtëpive familjare.
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.
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: 1710

Emri i zonës së vlerës: Vitomiricë

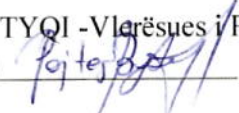
Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

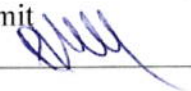
1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona në fjalë shtrihet në periferi lindore të qendrës së qytetit në të dy anët e rrugës magjistrale Pejë - Istog. Relievi është rrafshinor, i dominuar me toka bujqësore, kurse pronat rezidenciale që kryesisht janë shtëpi familjare, dhe pronat komerciale, janë të përqendruara pranë rrugës magjistrale.
2. **Metoda e vlerësimit:** : Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 6 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:

Pajtesa BYTYQI -Vlerësues i Pronave të Paluajtshme Shkalla e Parë
(VPP-214) 

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

