

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 ftoqevs
Org. Jedin.
Org. Unit: 09/432

Nr. Prot.
Sr. Prot.
Prot. No: 2449/2022

Nr. i faqevs
Broj stranika
No. pages: 2.1

Data
Datum
Date: 31.10.2022

Dalëse
PRISHTINE/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:	Mehmet BALLAZHI, Kryetar i Komunës, Hani i Elezit Lindita BALLAZHI, Drejtoreshë për Buxhet dhe Financa Driton KALOSHI, 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/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 Hani i Elezit 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 HANI I ELEZIT**

Prishtinë, 31.10.2022

RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: HANI I ELEZIT

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 (€/m²)			
HANI I ELEZIT			
TOKË REZIDENCIALE			
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës		
	Parcelë për shtëpi familjare	Parcelë për objekt apartamentesh	Parcelë për objekt tjetër rezidencial
3301	€ 150.00	€ 150.00	€ 150.00
3302	€ 140.00	€ 140.00	€ 140.00
3303	€ 110.00	€ 110.00	€ 110.00
3304	€ 60.00	€ 60.00	€ 60.00
3305	€ 80.00	€ 80.00	€ 80.00
3306	€ 75.00	€ 75.00	€ 75.00
3307	€ 18.00	€ 18.00	€ 18.00
3308	€ 5.00	€ 5.00	€ 5.00
3309	€ 20.00	€ 20.00	€ 20.00
3310	€ 16.00	€ 16.00	€ 16.00
3311	€ 30.00	€ 30.00	€ 30.00
3312	€ 25.00	€ 25.00	€ 25.00
3313	€ 25.00	€ 25.00	€ 25.00
3314	€ 7.00	€ 7.00	€ 7.00
3315	€ 5.00	€ 5.00	€ 5.00

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

Nivelet e Vlerave (€/m ²)					
HANI I ELEZIT					
OBJEKTE REZIDENCIALE					
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës				
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial	
3301	€ 350.00	€ 500.00	€ 140.00	€ 140.00	
3302	€ 330.00	€ 440.00	€ 130.00	€ 130.00	
3303	€ 300.00	€ 400.00	€ 120.00	€ 120.00	
3304	€ 250.00	€ 350.00	€ 100.00	€ 100.00	
3305	€ 260.00	€ 360.00	€ 100.00	€ 100.00	
3306	€ 260.00	€ 360.00	€ 100.00	€ 100.00	
3307	€ 210.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00	
3308	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00	
3309	€ 210.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00	
3310	€ 200.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00	
3311	€ 220.00	€ 330.00	€ 90.00	€ 90.00	
3312	€ 210.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00	
3313	€ 210.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00	
3314	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00	
3315	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00	

PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 3301

Emri i zonës së vlerës: Hani i Elezit - 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 e vlerës përfshinë qendrën e qytetit dhe karakterizohet si zona kryesore e komunës, e zhvilluar për nga infrastruktura. Zona përfshinë një pjesë të vogël por që frekuentimi brenda saj është më i theksuar.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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: 3302

Emri i zonës së vlerës: Qendra 2

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet afër qendrës së qytetit dhe është lagje e urbanizuar e mbushur me ndërtime të shtëpive familjare. Si rrjedhojë ka një nivel të lartë të vlerës.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 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, informata nga 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: 3303

Emri i zonës së vlerës: Hyrja e qytetit Hani i Elezit, ana e majtë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në pjesën e hyrjes së qytetit nga Ferizaj. Brenda saj ka të ndërtuar një numër të objekteve kryesisht shtëpi familjare dhe njihet si një lagje e përshtatshme për banim.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 1 kontratë 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, informata nga 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: 3304

Emri i zonës së vlerës: Sharcem

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Brenda kësaj zone nuk ka të ndërtuar objekte rezidenciale. Ka disa objekte komerciale por pjesën më të madhe të saj e përfshinë Fabrika e Çimentos.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3305

Emri i zonës së vlerës: Hani i Elezit, Rezhancë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë që përfshinë një pjesë të qytetit Hani i Elezit dhe Rezhance. Shtrihet në pjesën matanë lumit Lepenc. Brenda kësaj ka ndërtime të shtëpive familjare dhe është një zonë e përshtatshme për banim.
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, informata nga 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: 3306

Emri i zonës së vlerës: Hani i Elezit, Seçishtë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Brenda kësaj zone ka mjaft objekte të ndërtuara, mbizotërojnë shtëpi familjare dhe njihet vendbanim e dendur me objekte.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3307

Emri i zonës së vlerës: Fshati Rezhancë me rrethinë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo hapësirë përfshinë një pjesë të fshatit Rezhancë dhe pjesët rreth saj. Kryesisht është tokë bujqësore dhe malore me një numër të vogël të objekteve rezidenciale brenda fshatit.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 1 kontratë 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, informata nga 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: 3308

Emri i zonës së vlerës: Krivenik.

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 fshatin Krivenik dhe brenda saj kë të ndërtuara objekte rezidenciale brenda vendbanimeve. Pjesa më e madhe e zonës është tokë pyjore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve, anketave me qytetarë,
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3309

Emri i zonës së vlerës: Gorancë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në fshatin Gorancë dhe pjesët përreth saj. Kryesisht tokë e zhvilluar malore me një numër të parcelave dhe objekteve rezidenciale brenda fshatit.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3310

Emri i zonës së vlerës: Pustenik

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona përfshinë fshatin Pustenik brenda të cilit ka disa shtëpi familjare në një numër të vogël. Pjesa më e madhe e zonës është tokë pyjore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3311

Emri i zonës së vlerës: Paldenicë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Brenda zonës ka një numër të vogël të objekteve të ndërtuara, kryesisht janë shtëpi familjare përderisa disa hapësira karakterizohet me tokë pyjore, terreni është kodrinor dhe nuk ka hapësira për tokë bujqësore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 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, informata nga 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: 3312

Emri i zonës së vlerës: Dimca me rrethinë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë fshatin Dimcë me rrethinë me një numër të vogël të objekteve të ndërtuara, të cilat janë kryesisht shtëpi familjare përderisa hapësira më e madhe e zonës karakterizohet me tokë, pyjore dhe kodrinore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3313

Emri i zonës së vlerës: Seçishtë

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial. Brenda fshatit ka të ndërtuara disa objekte rezidenciale.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë përfshinë fshatin Seçishë dhe lidhet me pikën kufitare me Maqedoninë e Veriut.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3314

Emri i zonës së vlerës: Dërmjak

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë pothuajse krejtësisht malore. Brenda saj gjendet një numër shumë i vogël i shtëpive familjare si pjesë e fshatit Dërmjak.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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: 3315

Emri i zonës së vlerës: Vërtomicë, Neqave, Dërmjak

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 malore të këtyre fshatrave. Pothuajse e gjithë zona është e mbushur me tokë pyjore dhe relievi i kësaj pjese e bën të papërshtatshme për banim.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga 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

