



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal
Ministarstvo Administracije Lokalne Samouprave
Ministry of Local Government Administration

Për:	Gazmend Muhaxheri, Kryetar i Komunës së Pejës Rexhep Kutbogaj, Kryesues i Kuvendit të Komunës së Pejës	
Kopje:	Njësisë për Administrimin e Dokumenteve në MAPL Njësisë për Administrimin e Dokumenteve në Komunë	
Përmes:	Elbert Krasniqi, Ministër i MAPL-së Jeton Qela, Sekretar i Përgjithshëm i MAPL-së	
Nga:	Erblin Hetemi, Udhëheqës i Departamentit Ligjor	Data: 17.03.2025 VI-020-128
Zyrtaret përgjegjës:	Xhevat Tafa, Udhëheqës i Divizionit për Monitorim të Komunave Leonora Bajrami, Zyrtare për Monitorim të Komunave	
Lënda:	Konfirmim i ligjshmërisë së aktit të Komunës së Pejës	
Lloji i aktit:	Vendim i kuvendit të komunës së Pejës	

I nderuar Kryetar,
I nderuar Kryesues,

Në pajtim me nenin 9 të Ligjit Nr. 08/L-284 Për Shqyrtimin Administrativ të Akteve të Komunave Rregulloren e Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr. 10/2019 për Shqyrtimin Administrativ të Akteve të Komunave, si dhe Rregulloren Nr. 06/2021 për ndryshimplotësimin e Rregullores (QRK) Nr. 10/2019, për Shqyrtimin Administrativ të Akteve të Komunave, e në bazë të kompetencave ligjore të ministrisë të përcaktuara me ligjet bazike dhe Rregulloren e Qeverisë Nr. 14/2023 për Fushat dhe Përgjegjësitë Administrative të Zyrës së Kryeministrit dhe Ministrive, Departamenti Ligjor dhe Monitorim të Komunave i Ministrisë së Administrimit të Pushtetit Lokal ka pranuar për shqyrtim të detyrueshëm të ligjshmërisë ashtu siç parashihet me nenin 81 të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisje Lokale aktin komunal në vijim:

Vendimi Nr.04/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Ismet (Murat) Bala me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit-shetitore dhe hapësirë e hapur publike si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal
I miratuar më datë: 28.02.2025
I parashtruar për shqyrtim në MAPL më datë: 03.03.2025

Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal, pas shqyrtimit të përmbajtjes së aktit të komunës si më sipër, vlerëson se akti i komunës në aspektin procedural është në pajtim me dispozitat e legjislacionit në fuqi.

Arsyetim

Kuvendi i Komunës së Pejës në mbledhjen e mbajtur me datë 28.02.2025, ka miratuar Vendimin Nr.04/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Ismet (Murat) Bala me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit-shetitore dhe hapësirë e hapur publike si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal i nxjerrë nga Kuvendi i Komunës së Pejës.

MAPL, konstaton se vendimi i nxjerrë nga Kuvendi i Komunës së Pejës është bazuar me nenin 11,12 të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisje Lokale, nenin 24 dhe 25 të Ligjit Nr.06/L-092 mbi Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, nenin 29 të Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Vendimi Nr.04/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Ismet (Murat) Bala me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit-shetitore dhe hapësirë e hapur publike si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal është miratuar në mbledhjen e Kuvendit me datë 28.02.2025, me 26 vota për, 6 kundër dhe 0 abstenim.

Neni 14 paragrafi 14.2 e Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisje Lokale sqaron se: Komunitet kanë të drejtë të shesin dhe japin me qira pasurinë e luajtshme dhe të paluajtshme sipas ligjit, me përjashtim të shitjes së tokës e cila rregullohet me ligj të posaçëm.

Bazuar në dispozitën e lartshënuar në rastet kur prona e komunës është vlerësuar me çmim më të lartë nga Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Ministrinë e Financave, Punës dhe Transfereve, personi fizik apo juridik diferencën nuk mund të e kompensojë me mjete financiare.

Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal, mbete në dispozicion të komunës për çfarëdo sqarimi të mëtejshëm lidhur me këtë vlerësim.



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal
Ministarstvo Administracije Lokalne Samouprave
Ministry of Local Government Administration

Za:	Gazmend Muhaxheri, gradonačelnik opštine Peć Rexhep Kutbogaj, predstavjući Skupštine opštine Peć
Cc:	Jedinici za administraciju dokumenata u MALS Jedinici za administraciju dokumenata u opštini
Preko:	Elbert Krasniqi, ministar MALS-a, Jeton Qela, generalni sekretar MALS-a,
Od:	Erbilin Hetemi, rukovodilac Pravnog odeljenja i monitorisanje opština /MALS Dana, 17.03.2025 VI-020-128
Odgovorni službenici:	
1.Službenik/ca za potvrđivanje pravne procene:	Xhevat Tafa, rukovodilac odseka za monitorisanje opština
2.Službenik/ca za izradu pravne ocene	Leonora Bajrami, službenica za monitorisanje opština
Predmet:	Potvrda zakonitosti akta opštine Peć
Vrsta odluke:	Odluka Skupštine opštine Peć

Poštovani/a gradonačelnice/e,
Poštovani/a predstavljajući/a,

U saglasnosti sa članom 9 Zakona br. 08/L-284 o administrativnom razmatranju opštinskih akata, kao i Uredbom br. 06/2021 o dopuni - izmeni Uredbe (VRK) br.10/2019, o administrativnom razmatranju opštinskih akata, kao i Uredbom br. 06/2021 o izmeni i dopuni Uredbe (VRK) br. 10/2019, o administrativnom razmatranju opštinskih akata, a na osnovu zakonskih ovlašćenja ministarstva definisanih osnovnim zakonima i Uredbom Vlade br. 14/2023, o administrativnim oblastima i nadležnostima Kancelarije premijera i ministarstava, Pravno odeljenje i monitorisanje opština MALS-a, primilo je na obavezno razmatranje zakonitosti akta opštine kako je predviđeno članom 81. Zakona br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi kao u nastavku:

Odluka br. 04/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Ismet (Murat) Bala, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetalište i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnem planu opštine
Usvojena dana, 28.02.2025.god
Predložena na razmatranje u MALS-u dana, 03.03.2025.god

Ministarstvo administracije lokalne samouprave, nakon razmatranja sadržaja gore navedenog akta opštine, procenjuje da je opštinski akt u proceduralnom aspektu u saglasnosti sa odredbama zakonodavstva na snazi.

Obrazloženje

Skupština opštine Peć je na sednici održanoj dana, 28.02.2025.godine, odobrila Odluku br. 04/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Ismet (Murat) Bala u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetaliste i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnom planu opštine, donetu od strane Skupštine opštine Peć.

MALS konstatuje da je doneta odluka od strane Skupština opštine Peć, zasnovana na članu 11, 12 Zakona br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi, članu 24 i 25 Zakona br. 06/L-092 o davanju i razmeni nepokretne imovine opštine, članu 29 Uredbe (VRK) br. 09/2020 o utvrđivanju procedura davanja na korišćenje i razmeni nepokretne imovine opštine.

Odluka br. 04/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Ismet (Murat) Bala u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetaliste i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnom planu opštine, usvojena je na sednici Skupštine opštine dana, 28.02.2025. godine, sa 26 glasova za, 6 protiv i 0 uzdržana glasa.

Član 14 stav 14.2 Zakona br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi pojašnjava da: Opštine imaju pravo da prodaju i daju u zakup pokretnu i nepokretnu imovinu u skladu sa zakonom, sa izuzetkom prodaje zemljišta koja je regulisana posebnim zakonom.

Na osnovu navedene odredbe, u slučajevima kada je opštinska imovina po višoj ceni procenjena od strane Odseka za procenu vrednosti nepokretnosti za eksproprijaciju i razmenu pri Ministarstvu finansija, roda i transfera, fizičko ili pravno lice ne može nadoknaditi razliku novčanim sredstvima.

Ministarstvo administracije lokalne samouprave ostaje na raspolaganju opštini za bilo kakva dalja pojašnjenja u vezi sa ovom procenom.



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA



KUVENDI I KOMUNËS SË PEJËS

I. Numër: 400/01-11408, dt: 28 Shkurt 2025

Në bazë të nenit 11 dhe 12 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-40 të datës 20 shkurt 2008 dhe në mbështetje të nenit 24 dhe 25 të Ligjit nr. 06/L-092 mbi Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës Komunale, nenin 29 të Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës si dhe nenit 20 paragrafi 1 pika 1.4 të Statutit Nr. 01/2020 të Komunës së Pejës I. Numër: 01-016/01-413431 dt. 30 shtator 2020, pasi shqyrtoi propozimin e Kryetarit të Komunës për Miratimin e Këmbimit e Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financa, Kuvendi i Komunës, në takimin e mbajtur më datë: 28 Shkurt 2025, mori këtë:

VENDIM Nr. 04/2025

Mbi Miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit - shetitore dhe hapësirë e hapur publike si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.

- I. Miratohet propozimi i Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit - shetitore dhe hapësirë e hapur publike, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Parcelat kadastrale nr. 2261-4 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe nr. 2261-8 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë pronë e pronarëve Jeton (Rexhep) Bala me 1/2 dhe Edison (Rexhep) Bala me 1/2 si dhe parcelat kadastrale nr. 2261-6 në sipërfaqe prej 7m² ZK Pejë dhe nr. 2261-10 në sipërfaqe prej 13m² në pronësi të Ismet (Murat) Bala do të merren për nevojat e rregullimit të shtratit të Lumëbardhit si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me ngastrat kadastrale nr. 6191-2 me sipërfaqe prej 11m² ZK Pejë dhe nr. 2257-10 me sipërfaqe prej 31m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës.
- III. Pjesë përbërëse e këtij Vendimi janë Vlerësimet nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti i Tatimit në Pronë të aprovuara me datën 06.02.2025.

-Prona e Komunës, ngastrat kadastrale nr. 6191-2 në sipërfaqe prej 11m² ZK Pejë dhe nr. 2257-10 në sipërfaqe prej 31m² është vlerësuar 750.00 €/m²

-Prona private e pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala dhe Edison (Rexhep) Bala, ngastrat me numër 2261-4 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe 2261-8 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë si dhe pronat private të Ismet (Murat) Bala ngastrat me numër 2261-6 në sipërfaqe prej 7m² ZK Pejë dhe 2261-10 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë është vlerësuar 750.00 €/m²
- IV. Kjo procedurë e Këmbimit do të nënshtrohet Vlerësimit të Ligjshmërisë nga Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal.
- V. Për zbatimin e këtij Vendimi do të kujdeset Kryetari i Komunës dhe Drejtoria për Çështje Pronësore-Juridike.

- VI. Ky vendim shpallet tridhjetë (30) ditë pas regjistrimit në Zyrën e protokollit të Ministrisë për Administrimin e Pushtetit Lokal dhe hynë në fuqi shtatë (7) ditë pas publikimit në gjuhë zyrtare në Web-faqen e Komunës së Pejës.

Vendimi i dërgohet:
MAPL-së,
Kryetarit të Komunës,
DÇPJ,
Arkiv.





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA

OPŠTINA - PEÇ



SKUPŠTINA OPŠTINE PEÇ

I.br: 400/01-11408, od 28.februara 2025. godine

Na osnovu člana 11 i 12 Zakona o Lokalnoj Samoupravi br. 05/L-40 od dana 20. Februara 2008, i na osnovu članova 24 i 25 Zakona br.06/L-092 o Davanju na Korišćenje i Razmeni Opštinske Imovine, člana 29 Pravilnika VRK o određivanju postupka davanja na korišćenje i razmeni opštinskih nekretnina, kao i člana 20 stav 1 tačka 1.4 Statuta br.01/2020 Opštine Peć, t. Br: 01-016/01-413431 od 30. septembra 2020, posle razmatranja predloga Gradonačelnika Opštine za usvajanje razmene opštinskih nekretnina za nekretnine privatnih vlasnika Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala i Ismet (Murat) Bala, po preporuci Komiteta za Politiku i Finansije, Skupština Opštine Peć je na sednici održanoj dana 28. Februara 2025, donela ovu:

ODLUKU

Br. 04/2025

O usvajanju razmene opštinskih nekretnina za privatnu imovinu Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala i Ismet (Murat) Bala sa ciljem uređivanja korita Bistrice- šetalište i otvoreni javni prostor, kao javni interes prema Opštinskom razvojnom planu.

- I. Usvaja se predlog Gradonačelnika Opštine za razmenu nekretnina Opštine za privatnu imovinu sa ciljem ispunjenja javnog cilja uređenja korita Bistrice-šetalište i otvoreni javni prostor, kao javni interes prema Opštinskom razvojnom planu.
- II. Katastarske parcele br. 2261-4 sa površinom od 9m² KZ Peć i br. 2261-8 sa površinom od 13m² KZ Peć, imovina vlasnika Jeton (Rexhep) Bala sa ½ i Edison (Rexhep) Bala sa ½ kao i kat.parc. br.2261-6 sa površinom od 7m² KZ Peć i br.2261-10 sa površinom od 13m² u vlasništvu Ismet (Murat) Bala uzeće se za potrebe uređivanja korita Bistrice u javnom interesu, kao i u skladu sa razvojnim planom i u isto vreme će biti predmet razmene za kat.parc. br.6191-2 sa površinom od 11m² KZ Peć i br.2257-10 sa površinom od 31m² KZ Peć, imovina Opštine Peć.
- III. Sastavni deo ove odluke je procena od strane Ministarstva Finansija, Rada i transfera-Odeljenje Poreza na Imovinu, usvojena dana 06.02.2025.

-Imovina Opštine, katastarske parcele br. 6191-2 sa površinom od 11m² KZ Peć i br.2257-10 sa površinom od 31 m² je procenjena 750.00 €/m²

-Privatna imovina vlasnika Jeton (Rexhep) Bala i Edison (Rexhep) Bala, parcele sa brojevima 2261-4 sa površinom od 9m² KZ Peć i 2261-8 sa površinom od 13m² KZ Peć, kao i privatna imovina Ismet (Murat) Bala, parcele sa brojem 2261-6 sa površinom od 7m² KZ Peć i 2261-10 sa površinom od 13m² KZ Peć je procenjena 750.00 €/m².
- IV. Ovaj postupak razmene podleže proceni zakonitosti od strane Ministarstva za Lokalnu Vlast.
- V. Za primenu ove odluke zadužen je Gradonačelnik Opštine i Direktorat za Pravno-Imovinska Pitanja.

VI. Ova odluka biće objavljena 30 dana posle registrovanja u Kancelariji za Protokolisanje u MALV-u, i stupa na snagu 7 dana posle objavljivanja na web stranici Opštine Peć.



Odluku se dostavlja:
1x1 MALV-u,
1x1 Gradonačelniku Opštine,
1x1 DPIP-u,
1x1 Arhivi.



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

ZYRA E KRYETARIT
MAYOR OFFICE
URED PRECEDNIKA

KOMUNA E PEJËS
MUNICIPALITY OF PEJA
OPŠTINA PEÇ



Në bazë të nenit 11, 12 dhe 58 të Ligjit mbi vetëqeverisjen lokale nr.03/L-40 të datës 20 Shkurt 2008 dhe në mbështetje të nenit 24 dhe 25 të ligjit mbi dhënie në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës komunale ligji nr.06/L092 dhe dhe nenit 52 të Statutit të Komunës së Pejës 01/2020 me numër protokolli L.nr. 01-016/01-413431/2020 i datës 30 shtator 2020, Kryetari i Komunës së Pejës, z. Gazmend Muhaxheri më datën 13.02.2025, merr këtë:

K o n k l u z i o n

I propozohet Komitetit për Politik dhe Financa për shqyrtim dhe aprovim që i nijeti material të dërgohet në Kuvend Komunal në Pejë miratim të kërkesës së Drejtorisë për Çështje Pronësore Juridike për këmbimin e pronave në mes të Komunës së Pejës dhe pronareve privat të z. Jeton (Rexhep) Bala, z. Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala, me qëllim të rregullimit të Lumbardhit, përkatësisht realizimit të Shtegut të cejes buzë lumit Lumbardhë.

Për implementimin e këtij Konkluzioni do të kujdeset Drejtoria për Çështje Pronësore Juridike të KK Pejës.

Konkluzioni i dërgohet:

- Drejtoratit për Çështje Pronësore Juridike,
- Kuvendit Komunal,
- Komitetit për Politik dhe Financa dhe
- Arkivit.

L.nr. 400-01/148 / 2025
Pejë, 13 shkurt 2025

KOMUNA E PEJËS


Gazmend Muhaxheri
Kryetar i Komunës





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA



KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA OPŠTINA PEĆ

Datë/Nr.	13.02.2025/Nr.15-463-LPI-64/2024
Për:	Rexhep Kurtbogaj, Kryesues i Kuvendit Komunal të Pejës
CC:	-Të gjithë anëtarëve të Kuvendit Komunal të Pejës -Komitetit për Politikë dhe Financa -Drejtorisë për Çështje Pronësore -Juridike -Arkivit
Nga:	Gazmend Muhaxheri, Kryetar i Komunës së Pejës
Lënda:	Propozim për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën e paluajtshme në pronësi të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala, me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit – shëtitore dhe hapësirë e hapur publike në këto ngastra, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.

Duke u bazuar në nenin 58 shkronja (h) të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr.03/L-40 të datës 20 shkurt 2008 dhe në mbështetje të nenit 24 dhe 25 të Ligjit nr.06/L-092 mbi dhënjën në shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës Komunale, nenin 29 të rregullores (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e Procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës si dhe nenit 20 paragrafi 1 pikë 1.4 të Statutit Nr.01/2020 të Komunës së Pejës I. Numër: 01-016/01-413431 të datës 30 shtator 2020, Kryetari i Komunës së Pejës i propozon për Miratimin dhe Këmbimin e Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e paluajtshme të pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala, Kuvendit Komunal Pejë, këtë:

PROPOZIM

Mbi Miratimin e Propozimit të Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit – shëtitore dhe hapësirë e hapur publike, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.

Këmbimi do të bëhet në mes të Komunës së Pejës dhe pronës private të pronarëve Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala, objekt këmbimi do të jenë ngastrat kadastrale nr.6191-2 në sipërfaqe prej 11m² ZK Pejë dhe nr.2257-10 me sipërfaqe prej 31m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës, këto ngastra do të këmbehen me pronat private të Jeton (Rexhep) Bala me ½ dhe Edison (Rexhep) Bala me ½ me numër kadastral 2261-4 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe 2261-8 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë dhe pronën private të Ismet (Murat) Bala me numër kadastral 2261-6 në sipërfaqe prej 7m² ZK Pejë dhe nr.2261-10 me sipërfaqe 13m² ZK Pejë, të cilat do të merren me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumit Lumëbardh, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.

Kjo procedurë do të nënshtrohet Vlerësimit të Ligjëshmërisë nga Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal.

Këto prona janë Vlerësuar nga Zyra për Vlerësimin e pronës së paluajtshme në kuadër të Ministrisë së Financave në Prishtinë.

Pjesë përbërëse e këtij propozim Vendimi janë:

-Certifikatat e pronësisë

-Kopjet e planit

-Materialet përcjellëse

Me respekt!



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA



KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA OPŠTINA PEĆ

KUVENDI I KOMUNËS SË PEJËS

I.Numër: _____,

Në bazë të nenit 11 dhe 12 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-40 të datës 20 shkurt 2008 dhe në mbështetje të nenit 24 dhe 25 të Ligjit nr.06/L-092 mbi Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës Komunale, nenin 29 të Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës si dhe nenit 20 paragrafi 1 pika 1.4 të Statutit Nr.01/2020 të Komunës së Pejës I.Numër: 01-016/01-413431 dt.30 shtator 2020, pasi shqyrtoi propozimin e Kryetarit të Komunës për Miratimin e Këmbimit e Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financa, Kuvendi Komunal Pejë, në takimin e mbajtur më datë: _____ 2025, mori këtë:

PROPOZIM VENDIM

Nr. ____/2025

Mbi Miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit - shetitore dhe hapësirë e hapur publike si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.

- I. Miratohet propozimi i Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit - shetitore dhe hapësirë e hapur publike, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Parcelat kadastrale nr.2261-4 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe nr.2261-8 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë pronë e pronarëve Jeton (Rexhep) Bala me ½ dhe Edison (Rexhep) Bala me ½ si dhe parcelat kadastrale nr.2261-6 në sipërfaqe prej 7m² ZK Pejë dhe nr.2261-10 në sipërfaqe prej 13m² në pronësi të Ismet (Murat) Bala do të merren për nevoja të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me ngastrat kadastrale nr.6191-2 me sipërfaqe prej 11m² ZK Pejë dhe nr.2257-10 me sipërfaqe prej 31m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës.
- III. Pjesë përbërëse e këtij Vendimi janë Vlerësimet nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Departamenti i Tatimit në Pronë të aprovuara me datën 06.02.2025.

-Prona e Komunës, ngastrat kadastrale nr.6191-2 në sipërfaqe prej 11m² ZK Pejë dhe nr.2257-10 në sipërfaqe 31 m² është vlerësuar 750.00 €/m²

-Prona private e pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala dhe Edison (Rexhep) Bala, ngastrat me numër 2261-4 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe 2261-8 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë si dhe prona private e Ismet (Murat) Bala ngastrat me numër 2261-6 në sipërfaqe prej 7m² ZK Pejë dhe 2261-10 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë është vlerësuar 750.00 €/m²

- IV. Kjo procedurë e Këmbimit do të nënshtrohet Vlerësimit të Ligjshmërisë nga Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal.
- V. Për zbatimin e këtij Vendimi do të kujdeset Kryetari i Komunës dhe Drejtoria për Çështje Pronësore-Juridike.
- Ky vendim hynë në fuqi 15 ditë pas regjistrimit në zyrën e protokollit të Ministrisë përgjegjëse për vetëqeverisje lokale, si dhe 7 (shtatë) pas publikimit në web faqen e Komunës së Pejës.

KRYESUESI I KUVENDIT

REKHEP KURTBOGAJ



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVA
REPUBLIKA KOSOVO



KOMUNA E PEJËS * MUNICIPALITY OF PEJA * OPŠTINA PEÇ
DREJTORIA PËR URBANIZËM DHE MBROJTJE TË MJEDISIT
DEPARTMENT FOR URBANISM AND ENVIRONMENT PROTECTION
ODDELJENJE ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

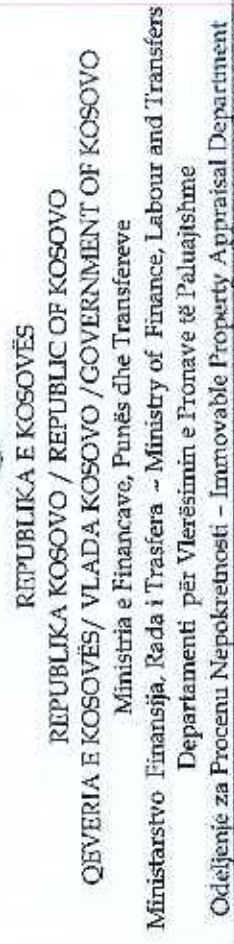
PËR/ZA/TO:	Arianit Krasniqi – Drejtor për Çështje Pronësoro-Juridike
NGA/OD/FROM:	Hana Muhaxheri – Arkitekte njësjë për planifikim urban, DUMM – K. K. Pejë
CC:	Arta Nallbani – Drejtoreshë e DUMM
REFERENCE:	08-350-101459
DATE/A:	27.12.2024
TEMA/SUBJEKTA/SUBJECT:	Pergjijje në kërkesë

I nderuar

Në kërkesën e Juaj me nr.08-350-101459 të datës 26.12.2024 kërkon informacion se çka parashifet me Planin Zhvillimor Komunal dhe Harten Zonale Komunale 2023 - 2031 në ngastrën kadastrale nr.2261-4, 2261-6, 2261-8, 2261-10 në Z.K. Pejë, në K.K.Pejë Ju njoftojmë se:

- Ngasatra kadastrale e cekur më lartë është pjesë e Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 të miratuar me vendimin nr. 65/2023, datë 28.12.2023 Bazuar në shfrytëzimin e tokës sipas Planin Zhvillimor Komunal dhe Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 ngastrat kadastrale nr. 2261-4, 2261-6, 2261-8, 2261-10 në Z.K. Pejë, K.K.Pejë është zonë me destinim: **Shërbim i komunitetit – rregullimi i shtratiit të Lumëbardhit – shetitore dhe hapësirë e hapur publike.**

Ju faliminderit



REPUBLIKA KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera ~ Ministry of Finance, Labour and Transfers
Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
Odelenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

Odeľenie za Procenu Nepokretnosti – Immovable Property Appraisal Department

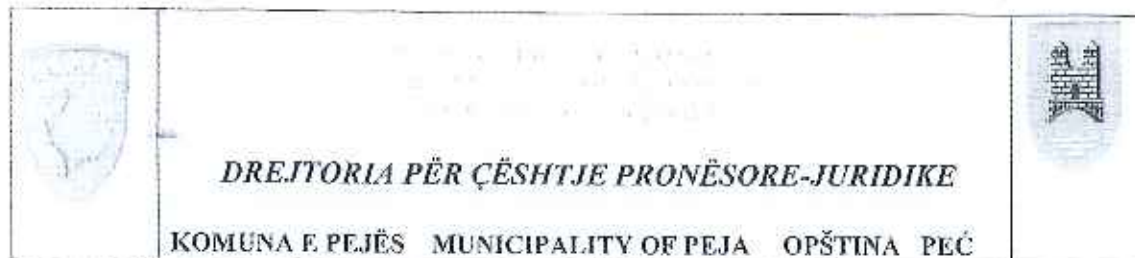


REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLICA OF KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS/ VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO
Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministritvo Finansija, Rada i Trasfera - Ministry of Finance, Labour and Transfers
Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË					
Të dhënat sipas Elaboratit / Certifikates së Pronës					
Nr.	Pronar/Posedues	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klasa e kualitetit	Sipërfaqja e përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²
1	P.S.H. Rugët dhe Rugicat-Pejë	2257-10	Rugë	31	31
2	Komuna e Pejës	6191-2	Rugë	11	11
				Çmimi i tokës (€ /m ²)	Totali (€)
				750.00	23,250.00
				750.00	8,250.00

Aprovatë!





Nr.15-463/-LRL-61/2024
Datë: 13.02.2025

PROCEQESVERBAL MBI DEGJIMIN VERBAL

I përpiluar me dt. 13.02.2025 në zyrën e Drejtorisë për çështje Pronësoro-Juridike të Komunës së Pejës, në çështjen administrative lidhur me këmbimin e pronës private të bashkëpronarëve Jeton (Rexhep) Bala dhe Edison (Rexhep) Bala me nga $\frac{1}{4}$ përkatësisht ngastrat kadastrale nr.2261-4 me sipërfaqe prej $9m^2$ ZK Pejë dhe ngastrës me nr.2261-8 në sipërfaqe prej $13m^2$ ZK Pejë si dhe pronës private të pronarit Ismet (Murat) Bala ngastrave kadastrale nr.2261-6 me sipërfaqe prej $7m^2$ ZK Pejë dhe nr.2261-10 me sipërfaqe prej $13m^2$ ZK Pejë, të cilat parcela parashihen të këmbehen në Asamblenë Komunale me pronën e paluajtshme të komunës, përkatësisht ngastrat kadastrale nr.6191-2 me sipërfaqe prej $11m^2$ ZK Pejë dhe nr.2257-10 në sipërfaqe prej $31m^2$ ZK Pejë me pronar Komuna e Pejës, për Interes Publik për Rregullimin e Shtratit të Lumëbardhit- Shetitore dhe Hapësirë e Hapur Publike.

Prezantojnë:

PALA :
Jeton Bala
Nr. ID 1003665450

Zyrtare e Lartë
për Çështje Pronësore-juridike
Syzana Kurti - Hajdari

PALA:
Edison Bala
Nr.ID. 1003580098

PALA:
Ismet Bala
Nr.ID. 1009849706

Fillon në ora 09:00

Në Drejtorinë për Çështje Pronësore-Juridike janë paraqitur Jeton Bala dhe Edison Bala bashkëpronar me nga $\frac{1}{4}$ të ngastrave kadastrale me nr.2261-4 në sipërfaqe prej $9m^2$ ZK Pejë dhe nr.2261-8 në sipërfaqe prej $13m^2$ ZK Pejë, dhe Ismet (Murat) Bala pronar i

ngastrave kadastrale nr.2261-6 me sipërfaqe prej 7m² ZK Pejë dhe nr.2261-10 me sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë, të cilat janë paraparë të këmbehen me ngastrat kadastrale nr.2257-10 në sipërfaqe prej 31m² ZK Pejë dhe nr.6191-2 në sipërfaqe prej 11m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës.

Me datën 06.02.2025 është bërë Vlerësimi i pronave në fjalë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Departamenti i Tatimit në Pronë.

Me këtë rast bashkëpronarët Jeton (Rexhep) Bala dhe Edison (Rexhep) Bala si dhe pronari Ismet (Murat) Bala deklarojnë si në vijim:

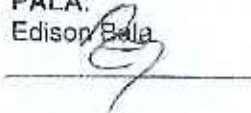
"Ne të lartëcekurit Jeton (Rexhep) Bala dhe Edison (Rexhep) Bala nga Peja, bashkëpronar me nga ½ të ngastrave kadastrale nr.2261-4 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe nr.2261-8 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë, si dhe Ismet (Murat) Bala pronar i ngastrave kadastrale nr.2261-6 me sipërfaqe prej 7m² ZK Pejë dhe nr.2261-10 me sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë, pajtohemi me Vlerësimin e bërë nga Zyra e Vlerësimit në kuadër të Ministrisë së Financave të datës 06.02.2025.

Poashtu pajtohemi që pas përfundimit të të gjitha procedurave administrative, të zhvillohen procedurat e nevojshme në mënyrë që të bëhet realizimi i këmbimit në mes të pronave tona dhe pronave të lartcekura komunale me pronar Komuna Pejë për Interes publik: Rregullimin e Shtratit të Lumëbardhit- Shetitore dhe Hapësirë e Hapur Publike, ashtu që pronat tona të cekura më lartë - ngastrat kadastrale nr.2261-4, nr.2261-8, nr.2261-6 dhe nr.2261-10 pas miratimit në Asambleshën Komunale të kalojnë në pronësi të Komuna e Pejës, ndërsa prona komunale - ngastrat kadastrale nr.2257-10 dhe nr.6191-2 të kalojnë në pronësinë tonë të përbashkët, përkatësisht në emër të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Ismet (Murat) Bala. Diçka tjetër nuk kemi çka të shtojmë".

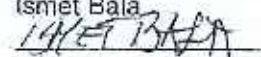
PALA:
Jeton Bala



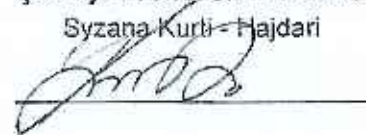
PALA:
Edison Bala



PALA:
Ismet Bala



Zyrtare e Lartë për
Çështje Pronësoro-Juridike
Syzana Kurti-Hajdari





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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infstrukturave /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-06191-2

Numri i lëndës / Broj Prethmet / Case Referent Number:	0164
Data dhe koha e kështimit / Datum i vremen izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 10:31
Komuna / Opština / Municipality:	PEJE / PBC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastal Zone:	Peje / Pbc / Peje
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJE / PBC / PEJE

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA					
Numri i njësisë kadastrale Broj kadastranske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R GIS U/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Pershkrim Opis Description
P-71611071-06191-2	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë shpërndare / Distributivna / Imovina / Socially owned Land	Urban	11	34.1992, 3.438/201 R, 352/2021 R, 1316/2022 R, 1278/2024

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKJE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS			
Vendi i quajtur Mesto zvana Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Azhuruar Azurirano Updated
UL. MARSHALA TITA			



A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE				
Nazëri Broj / Number	Lloji i shfrytëzimit të parcesë Vrsta koriscenje parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcesë Trenutno koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	
1	Tokë Tjater/Usualo Zemljiste/Obseland	Jo Pjellorë/Nejpodno/Umproductive		11

B. PRONAR/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR								
Të drejtuar Prata Rights	Emri i Jete Name	Nr. personal Lloji broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Hollësi të adresës Poplodnost adrese Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Pershkrimi i Opis Description	Ashuruar Aduirano Updated
Posetimi individual / Individualna Drzavina / Single possessor	Komuna e Pejës	600346466	PRIB / PEC / PEJE /		ALEKSANDER MOJSIU	1/1	Shprehje sheshti tokësor me 15-463/ LRJ-17/22 th 05/12/2022 R 1306/2022	05.11.2024



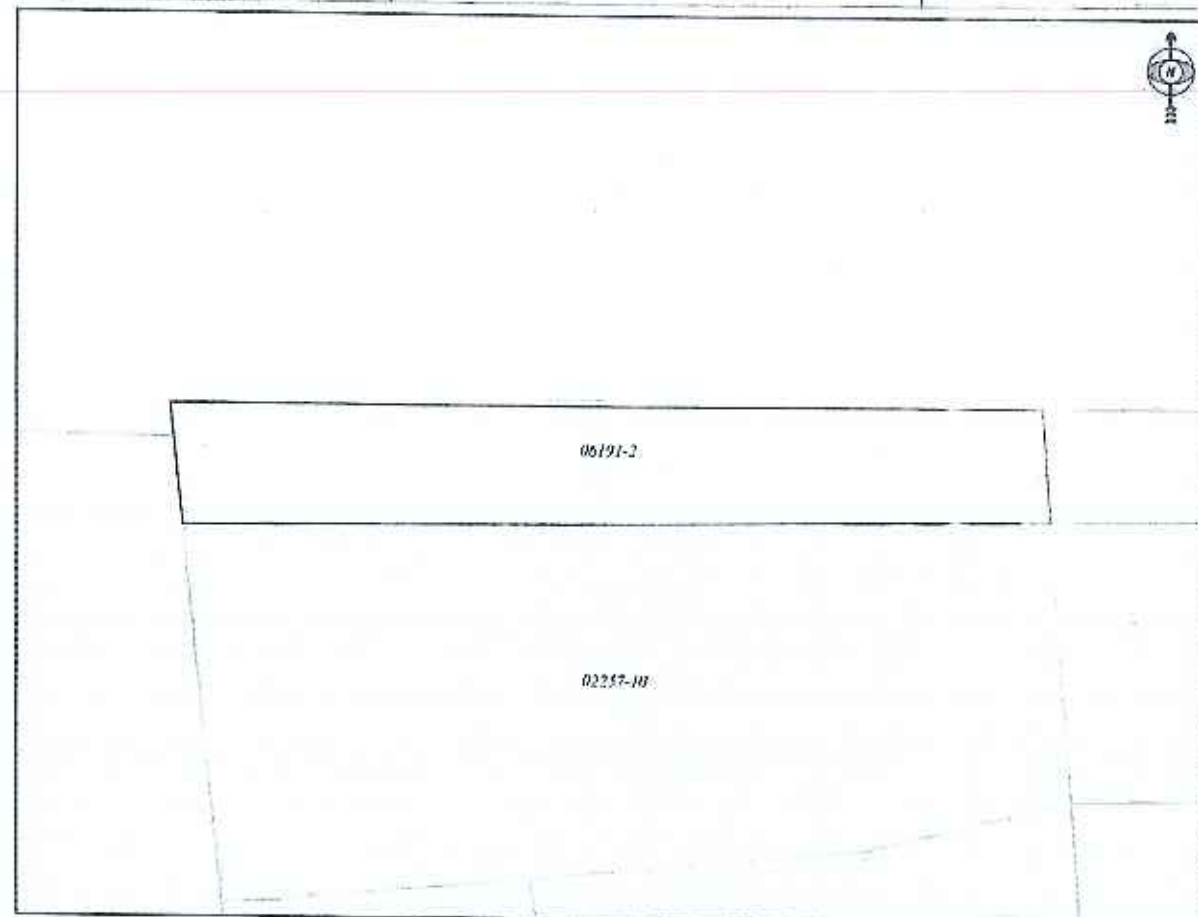
REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastral Office : PEJË
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jednica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m²
P-71611071-06191-2	Parcelë / Parcela / Parcel	11



Shkalla/Razmera/Scale: 1:66

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta
Nënshkrimi/Potpis/Signature:
Shënim/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2025
Koha/ Vreme/ Time: 10:32:59



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministrit e Mijësirë, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Zgrade, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02257-10

Numri i kështjës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/64
Data dhe koha e kështimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 10:30
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zone:	PEJE / Pec / Peje
Zyra kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office:	PEJE / PEC / PEJE

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i njësisë Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronësisë Vrsta imovine Property Type	Zona U/R ZGS	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Përshkrimi Opis Description	Krijatur me datë Uradbeno na dan	Akturuar Akturirano Updated
P-71611071-02257-10	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë shpirtërore / Društvena Imovina / Socially owned Land	Urban	31	R.3522021.R.1278.2024	14.10.2024	

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postai Poštanski kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Akturuar Akturirano Updated
UL.BOR KIDRIÇA			



A.2 LLOJI I SHRYTËZIMIT / VRSIA KORSCENJA / TYPE OF USE				
Numeri Broj Number	Lloji i shrytëzimit të parcesës Vrsia korscenja parcesë Parcel Type Of Use	Shrytëzimi aktual i parcesës Trenutao korscenja parcesë Parcel Current Use	Kualiteti i blatesë Kualitet blase Quality Class	Sipërfaqja e përcaktuar Površina Area
1	Infrastruktura/Infrastruktura/Infrastructure	Rrugë/Pur/Road		31

B. PRONARI/POSEDEUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR								
Te drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Liqni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi postar Poštanski kod Postal code	Hollështë e adresës Pojednostoi adresa Address details	Pjesë e pronës Dio imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Ashuruar Ažurirano Updated
Posestnik individual / Individualna Društvo / Single possessor	Komuna e Pejës	600346666	PEJE / PEÇ / PEJE /		ALEXSANDER MOJSHU	1/1	Aktvendim DQPI nr.15-463- LRL-46/2025 dt.03.01.2025 R.45/2025	24.01.2025



AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunalne/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastral Office : PEJE

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

06191-2

02557-10

Shkalla/Razmera/Scale: 1:66

Puno/Obradio/Created: Edgna Meta/

Nënshkrimi/Potipi/Signature:

Shčnim/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2026

Koha/ Vreme/ Time: 10:32:38



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Mjeteve, Planifikimit Hapësiror dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

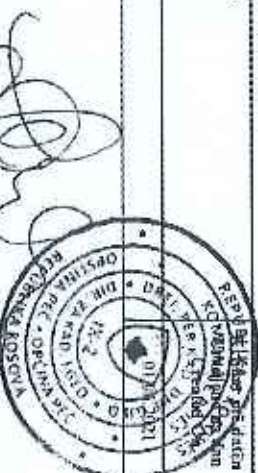
NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02261-4

Nivni i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/04
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vremen izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 10:31
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Peje / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office:	PEJE / PEC / PEJE

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA					
Nivni i njësës kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësës Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona V/R GIS U/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Pendulum Opis Description
P-71611071-02261-4	PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privately owned Land	Urbani	9	0230-54.R.543/2021
					Krijer më dashi Urađeno na dan Created On 01.06.2021
					Azburuar Azurirano Updated

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i kualitur Mesto zvanje Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Azburuar Azurirano Updated
UL.M.ILUA			



A.2 LLOJI SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENIA / TYPE OF USE				
Numri i Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenje parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klases Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Povrsina (m²) Area (m²)
1	Tokë NdërtimoreKrajevnoslo zemljište/Construction land	Obora/Dvoriste/Backyard		REPUBLIKA E SHqipërisë

B. PRONARI/POSEDEUESI - VLASNIK/DRZALAC - OWNER/POSSESSOR								
Titulli i drejtësit Prava Right	Emri i mbiemri Name	Nr. personal i identifikimit ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostavna adresa Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Përshkrimi i opsioneve Opis Description	Aktuarial Aktualizirano Updated
Bashkëpunësi/Promesji e mësor / Surisnastvo / Co-Owner	Bala Jeton (Rexhep)	1003665-540	PEJE / PEC / PEJE /		Rr. Adem Jashari Nr. 197	1/2	Aktvendimi Trashëgimor L.R.P nr 05/52/2024 të 08/09/2024 dt 15.07.2024 R. 916/2024	12.08.2024
Bashkëpunësi/Promesji e mësor / Surisnastvo / Co-Owner	Bala Edison (Rexhep)	1003580/98	PRJE / PEC / PEJE /		Adem Jashari nr. 197	1/2	Aktvendimi Trashëgimor L.R.P nr 05/52/2024 të 08/09/2024 dt 15.07.2024 R. 916/2024	12.08.2024



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

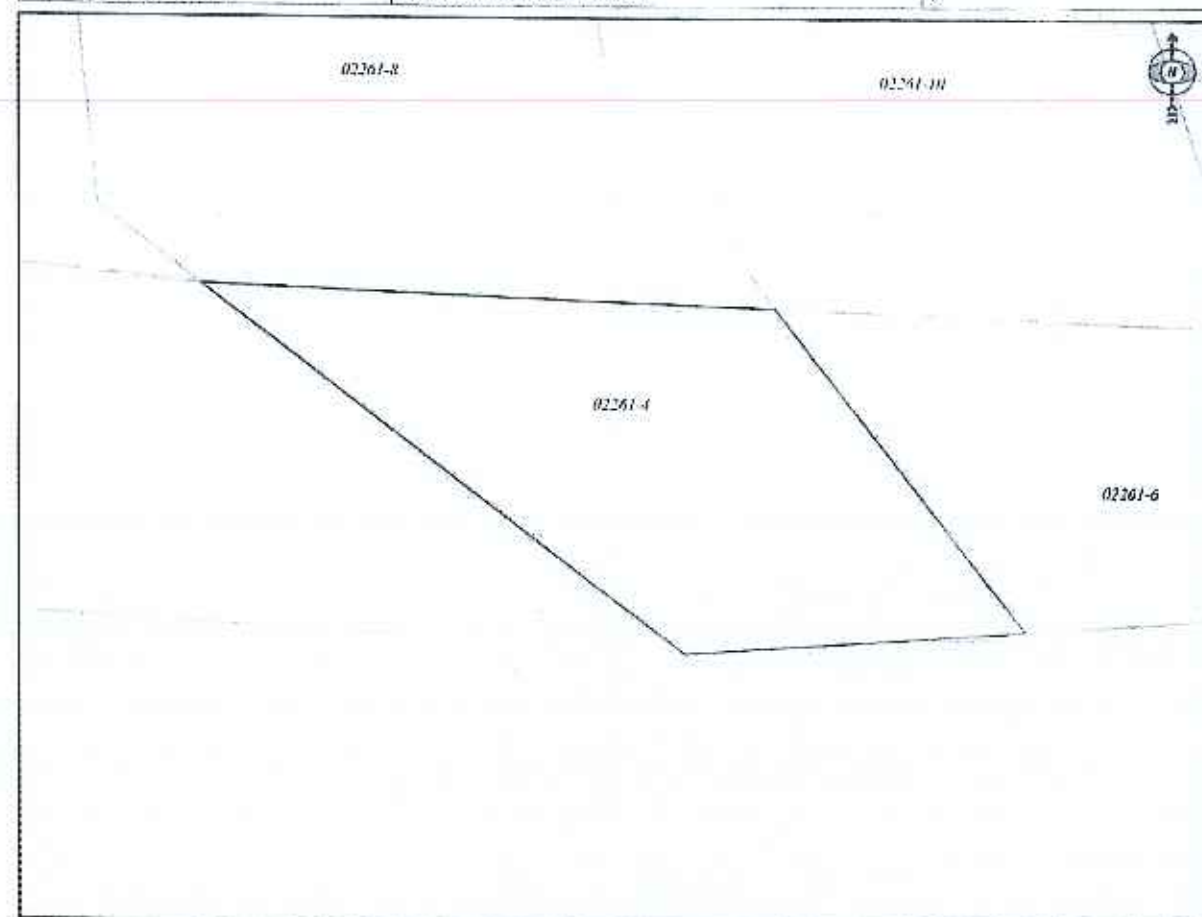
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastral Office : PEJË

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Provincina/Area m²
P-71611071-02261-4	Parcelë / Parcela / Parcel	9



Shkalla/Razmera/Scale: 1:48

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 10:33:25



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02261-6

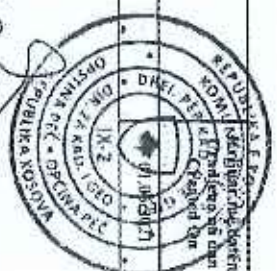
Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	0164
Data dhe koha e kështimit / Datum i vrene izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 10:31
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEC / PEJE

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësise kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i njësise Vista jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vista imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Përshina Area (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar në daten Urađeno na dan Created On	Azhuruar Aktualizirano Updated
P-71611071-02261-6	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privately owned Land	Urban	7	0530 86 P.513/2021	01.06.2023	

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE /CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i qashtuar Mesto zvanio Called place	Kodi Postal Poštanski kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Azhuruar Aktualizirano Updated
UL.MITTA			



A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE					
Nomri i Bregj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcesë Vrsta koriscenje parcelle Parcel type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcesë Trenuten koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kualiteti i klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Koporcime (m²) Koparcage (m²)	
1	Tokë Ndërtimore/Grëdhevinjsko zemljište/Construction land	Osoar/Dvoriste/Back Yard			

B. PRONARI/POSEDEUESI - VLAŠNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR								
Titulli i drejtësisë Prava Rights	Emri i parës Ime Name	Nr. personal Licencë bregj ID. No.	Vendosja Prebivaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Indeksi i adresës Pojedinosti adrese Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Përshkrimi Opis Description	Aktualiteti Aktualizirano Updated
Posedues i individshëm / Individuealna Društvo / Single possessor	BALA ISMET (MURAT)	1009849706	PEJE / PEC / PSJE /			1/1	0520-84	07.06.2021



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

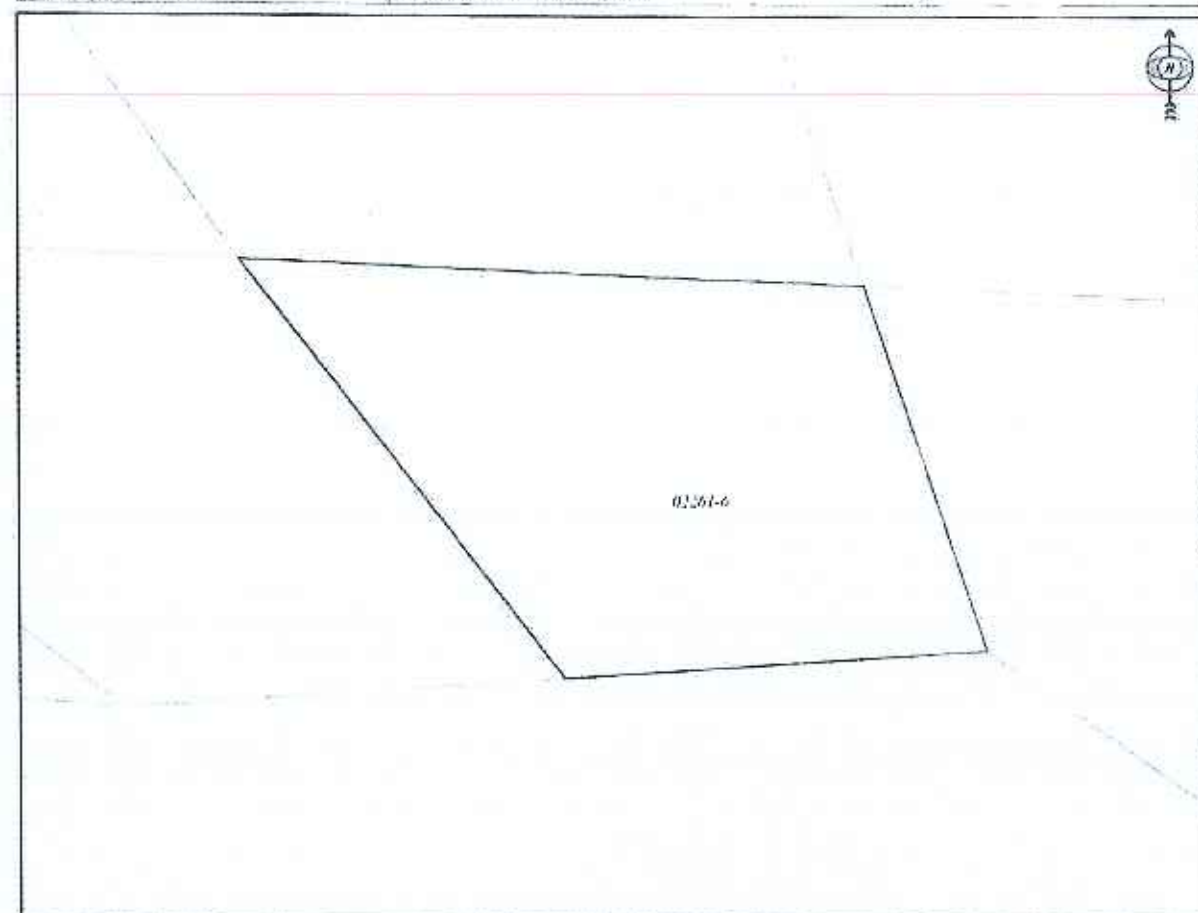
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office : PEJE

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jednica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02261-6	Parcelë / Parcela / Parcel	7



Shkalla/Razmera/Scale: 1:37

Punoi/Obradilo/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Belëška/Note:



Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 10:33:44



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



NËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02261-8

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/64
Data dhe koha e kështimit / Datum i vrene izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 10:31
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEÇ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	PEJË / PEÇ / PEJE
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEÇ / PEJE

A. TË DHËNAT PËR NËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Nomri i ofisist kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njesine Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i prones Vrsta imovine Property Type	Zona URS GIS UR	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Pershkrim Opis Description	Krijar me daten Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Azurirano Updated
P-71611071-02261-8	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privately owned Land	Urbane	13	0520-84.R.343/2021.R.1576/2024	18.12.2024	

A.1. ADRESA E NËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKJE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i qarkut Mesto zvanje Catho place	Kodi Postar Postni Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijar me datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Azurirano Updated
ULMUTIA				



A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSIA KORISCENJA / TYPE OF USE				
Nazimi Emri Brez Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shtyrjetimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i Masës Kvalitet Mase Quality Class	REKORDI I MASËS RECORD OF MASS Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinoko zemljište/Construction land	Oberst/Dvoršte/Bark Yard		13

B. PRONARI/POSEDESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rajtas	Emri Ime Name	Nr. personal Licenci broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi postai Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostni adresni Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Aktuarial Aktualizirano Updated
Bankëdrejtuesi/Promosi e ndarë / Suvlasništvo / Co- Owner	Bala Jelen (Rexhep)	1003664350	PRET / PREC / PRET /		Rr. Adem Jashari nr.197	1/2	Aktuesorin Trashëgimtar LRP nr rend 03/92/2024 ref 0849/2024 dt 13.07.2024 R 916/2024	26.12.2024
Bankëdrejtuesi/Promosi e ndarë / Suvlasništvo / Co- Owner	Bala Edison (Rexhep)	1003660098	PRET / PREC / PRET /		Adem Jashari nr.197	1/2	Aktuesorin Trashëgimtar LRP nr rend 03/92/2024 ref 0849/2024 dt 13.07.2024 R 916/2024	26.12.2024



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastral Office : PEJË

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-71811071-02261-8	Parcelë / Parcela / Parcel	13



Shkalla/Razmera/Scale: 1:44

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënimi/Betaška/Note:



Data/ Data/Data: 03.07.2025

Koha/ Vremë/ Time: 10:34:02



Republika e Kosovës
Republika Kosovo - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Žrtovne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02261-10

Numbri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/64
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vrene izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 10:32
Komuna / Opština / Municipality:	PEJE / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastal Zone:	Peje / Pec / Peje
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastal Office:	PEJE / PEC / PEJE

A. TË DHËNAT PËR NËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA					
Numbri i njesise kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njesise Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronise Vrsta imovine Property Type	Zona TUR GIS T/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Pershkritim Opis Description
P-71611071-02261-10	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Private property / Privately owned Land	Urban	13	0520-84.R.543/2021.R.1576/2024
					Krijanar me data Uradjeno na dan Created On
					Akturuar Akturirano Updated

A.1 ADRESA E NËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i njesise Mesto zvanu Called place UL. SULTAN	Posta e Postes Posta e Postes Postel Code	Emri i rruges Naziv ulice Street name	Emri i njesise Naziv ulice Street name	Emri i njesise Naziv ulice Street name	Akturuar Akturirano Updated
--	---	---	--	--	-----------------------------------



A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSIA KORISCENJA / TYPE OF USE			
Numri Drej Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsia koriscenje parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class
1	Tokë Ndërtimore/Grahdënieke zemljište/Construction land	Osovit/Dvoršte/Back Yard	

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri i Iuse Name	Nr. personal Identi broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi postaj Postanski kod Postal code	Hedafshja e adresës Polichnost adrese Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Peshkrimi Opis Description	Aktuarat Akturano Updated
Posehues i vetem / Individualna Drzavina / Single possessor	BALA ISMETI (MURAT)	1009849706	PEJE / PEC / PEJE /			1/1	0510-84	26.12.2024



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunalet/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastral Office : PEJË

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jednica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Supërfaqja/ Povšina/Area m ²
P-71611071-02261-10	Parcelë / Parcela / Parcel	13



Shkalla/Razmera/Scale: 1:42

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

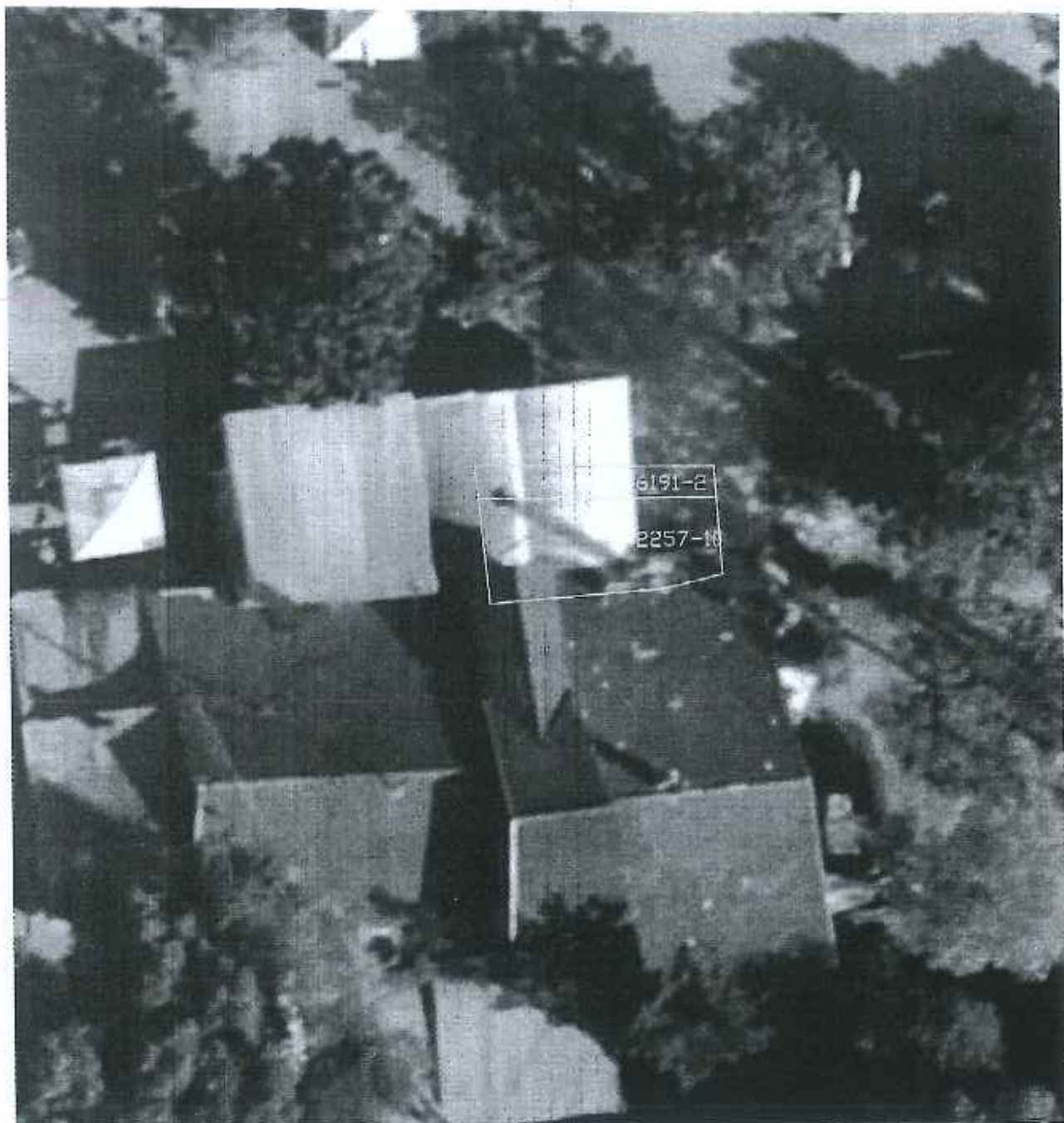
Nënshkrimi/Potpis/Signature:

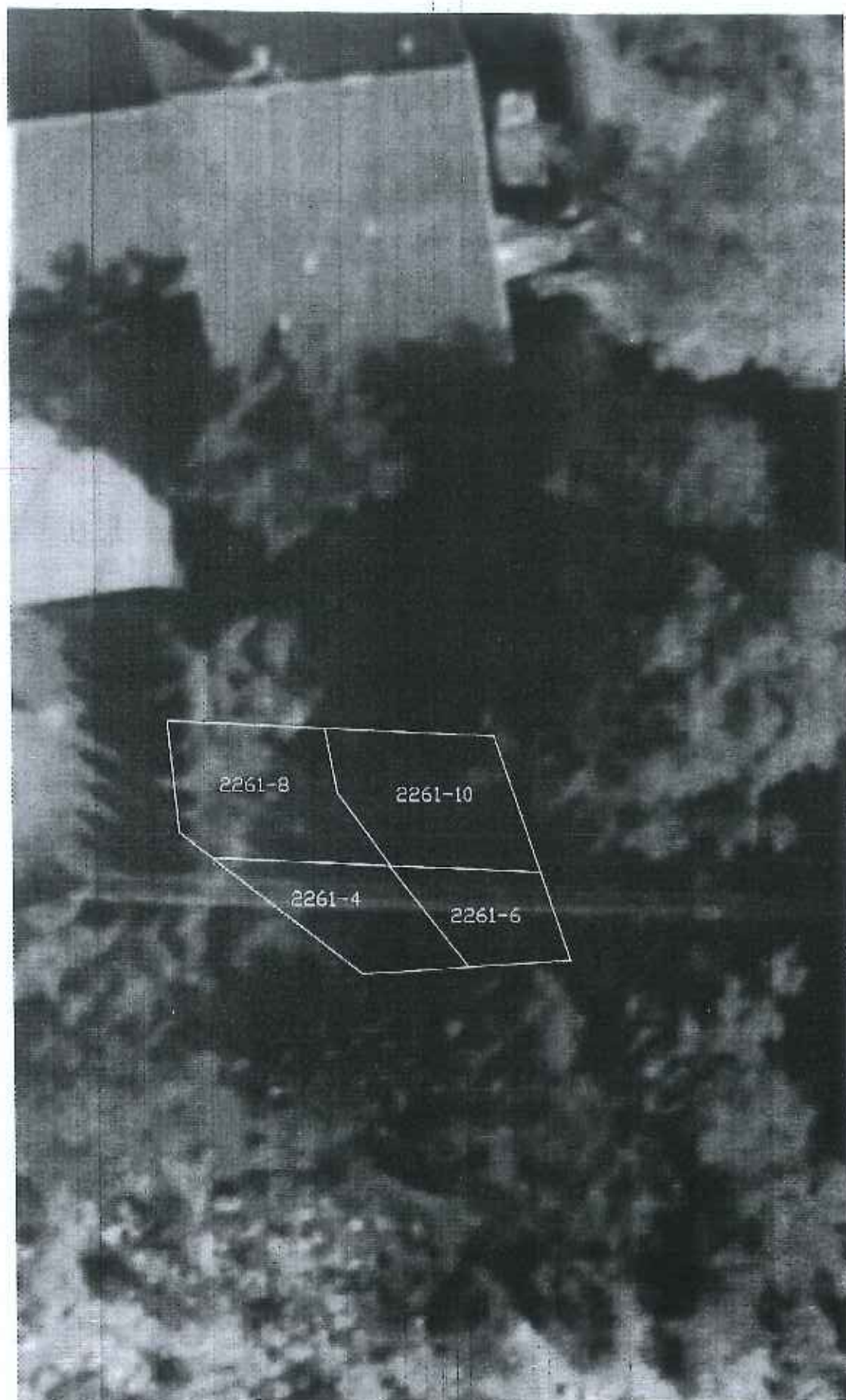
Shënim/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vremë/ Time: 0:34:18







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

DATE/A:	6.2.2025
REFERENC-Ë:	513/2024
PËR/ZA/TO:	Gazmend MUIIAXHIERI, Kryetar i Komunës – Pejë Arianit KRASNIQI, Drejtor i Drejtoratit për Çështje Pronësoro-Juridike ;
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Arton AHMETI, Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA-BUNJAKU, Drejtore e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme Floriqe ZABËRGJA, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Dorëzim i Raportit të Vlerësimit - Kërkesë për Vlerësimin të patundshmërisë referencë:15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024

Në vijim të kërkesës së bërë nga Komuna e Pejës , me subjekt: Kërkesë për vlerësimin të patundshmërisë referencë: 15-463/LRI-61/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 513/2024 prot, Datë 31.12.2024), në zbatim të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205 dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit NR. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës", Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka finalizuar procedurën për vlerësim sipas kërkesës.

Për vlerësimin e pronave të paluajtshme, stafi i DVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronave, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronave, të cilat vlerësohen me qëllim Këmbimi.

Gjatë inspektimit u kryen verifikimet për pronat që do të vlerësohen, u përcaktua vend ndodhja e pronës, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Raportet e Vlerësimit janë hartuar bazuar në:

- Ligjin Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205 dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij

- Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

-Ligjin NR. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës";

- Rregullore (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës

Bashkëlidhur kësaj shkrese po ju përcjellim:

a.) Të dhënat e pronave dhe pronareve (sipërfaqja totale, sipërfaqja që vlerësohet dhe shuma për kompensim), në formë tabelare 2 kopje fizike .

b.)Përshkrimin e metodologjisë së përdorur për kryerjen e vlerësimit;

c.) Vlerën e përgjithshme të pronës e cila është objekt i vlerësimit së bashku me një përshkrim të komponentëve përbërës të vlerës (Raporti i Vlerësimit 2 kopje)

Me respekt!



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 për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT - VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 513/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 6191-2

Pronar : Komuna e Pejës

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:06.02.2025

**Përgatiti raportin: DIVIZIONI PËR VLERËSIMIN E PRONAVE TË
PALUAJTSHME PËR SHPRONËSIM DHE KËMBIM**

Vlera e pronës së paluajtshme: 8,250.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/1-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cildo organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

Po ashtu me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes", Zyrës për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme nën administrimin e AKP-së dhe Komunave, të cilat propozohen të këmbehen midis tyre dhe Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullorë (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes.

Me qëllim të interpretimit dhe zbatimit të këtij raporti, termat dhe shprehjet, kurdo që përdoren në këtë raport, kanë kuptimin e përcaktuar më poshtë, përveç nëse konteksti në të cilin këto terme ose shprehje përdoren, qartësisht kanë kuptim tjetër:

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

(i) tokën,

(ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe

(iii) pjesët përbërëse dhe sendet aksesore të cilat i janë bashkuar tokës ose ndërtesës në bazë të përhershme dhe të cilat nuk mund të largohen pa përpjekje të paarsyeshme ose jo-ekonomike, dhe

(iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

" Pronë e paluajtshme e Komunës " – pronë e paluajtshme e regjistruar në emër të komunës në Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.

" Këmbimi" - e drejta e Komunës për të bërë ndërrimin e pronës së paluajtshme të Komunës me personat fizik dhe juridik.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME/ELABORATIT:

Pronari:	Komuna e Pejës
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	6191-2
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Rrugë
Sipërfaqja e përgjithshme:	11 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim ☒	Servitut ☐
-------------------------------------	--	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I KËMBIMIT

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-50 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

Qyteti është i rrethuar me Bjeshkët, që janë pjesë e masivit dinamika që përfshinë tërë Ballkanin perëndimorë. Këto bjeshkë formojnë një kurorë majash të larta siç janë: maja e Kopranikut

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (2012m), Peklena, maja e Hasanit etj

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i DVPPSHK-së, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt këmbimi.

Gjatë inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të vlerësohet, u përcaktua vend ndodhja e pronës përmes elaboratit, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 6191-2, Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "Rrugë" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit pronë kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e sheshit. Pronat përreth përdoren për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehet rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi, sipas elaboratit nuk ka "Pjesë aksesori" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpërkthehen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpërkthura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-I.RJ.-61/2024 datë 30.12.2024-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	11 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	11 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret e tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe 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".

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo defekte strukturore.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodeve dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, nen 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

Treguesit e shitblerjes për dhënien e opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

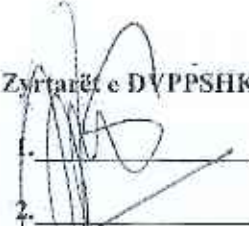
-Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimit në pronë,

-Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool

Opinionimi për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

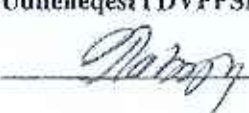
Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
6191-2	11 m ²	750.00€	8,250.00 €

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

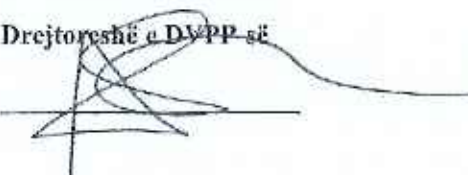
1.  Numri i licencës_VP026

2.  Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoreshë e DVPP-së



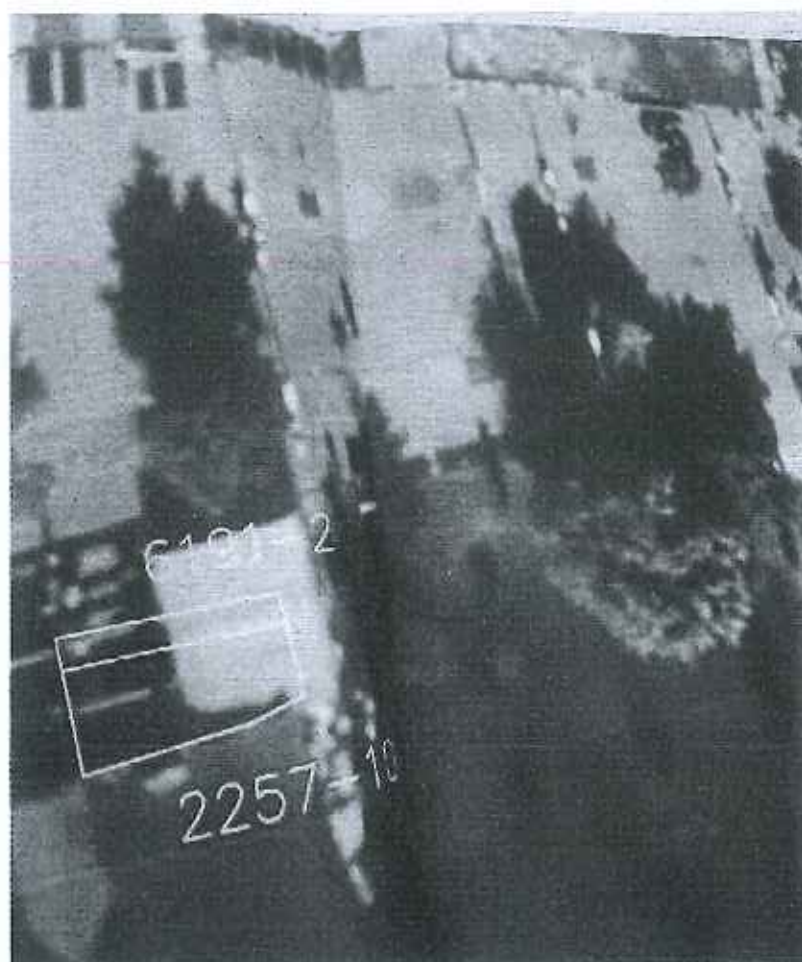


Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Fotografitë e pronës së paluajtshme/zonës përreth
2. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe harta e parcelës përkatëse;
3. Pjesa grafike e pronës dhe sipërfaqja që këmbëhet;
4. Dokumentat e pronësisë.

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:









Republika e Kosovës
Republica Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Mbrojtjes, Planifikimit, Hapësirave dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Zbrane, Prostornoeg Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY
CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NËJESIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-06191-2

Numri i Kështjës / Broj Erdreut / Case Reference Number:	01/592-24
Data dhe koha e kështimit / Datum i vrenje vrenjanja / Date and time of submission:	27.12.2024 - 13:30
Komuna / Opština / Municipality:	PEJE / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Peje / Pec / Peje
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadstral Office:	PEJE / PEC / PEJE

Emri i njësive kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i njësive Vrejtja Jedinice Unit Type	Lloji i pronësisë Vrejtja Nalozhje Property Type	Zona U/R GIS U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrimi Opis Description	Koha e krijimit Utvorjenje na dan Created On	Autoriteti Abitornost Updated
P-71611071-06191-2	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë shtetërore / Dobrovoljna Inovencija / Socially owned Land	Urban	11	34-1992, R.428/2018, R.135/2021, R.1316/2022, R.1278/2024	14.10.2024	

A.1 ADRESA E NËJESË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i qulljarit Mesto zvanio Cadastral place	Kodi Postar Postanski kod Postal Code	Rrëzja / rrugë Mesto ulice Street name	Krijimi në datën Utvorjenje na dan Created On	Aktualizimi Akturizao Updated
UL-MARSHALA TITA			14.10.2024	

A.1 LLOJI I SHËRËYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE			
Numri i Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Irenutiv koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kualitet klase Quality Class
1	Tokë Tjerrë/Orësi Zemljiste/Orchardland	Jo Pëllojë/Neplodna/Unproductive	II

B. PRONAR/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR						
Titulli i Prava Rights	Emri i Ime Name	Nr. personal Lidni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Residence	Kodi postar Poštanski kod Postal code	Hetëkë e adresës Fojediništi adresa Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota
Procedurë individuale / Single possessor	Komuna e Pejës	600346465	PEJE / PEO / PEJE ?		ALEKSANDER MOJISE	1/1
						Shprehja sipas aktit juridik nr 13-461/EPR-1722 dt. 05/12/2023 R.1306/2023
						05.11.2024



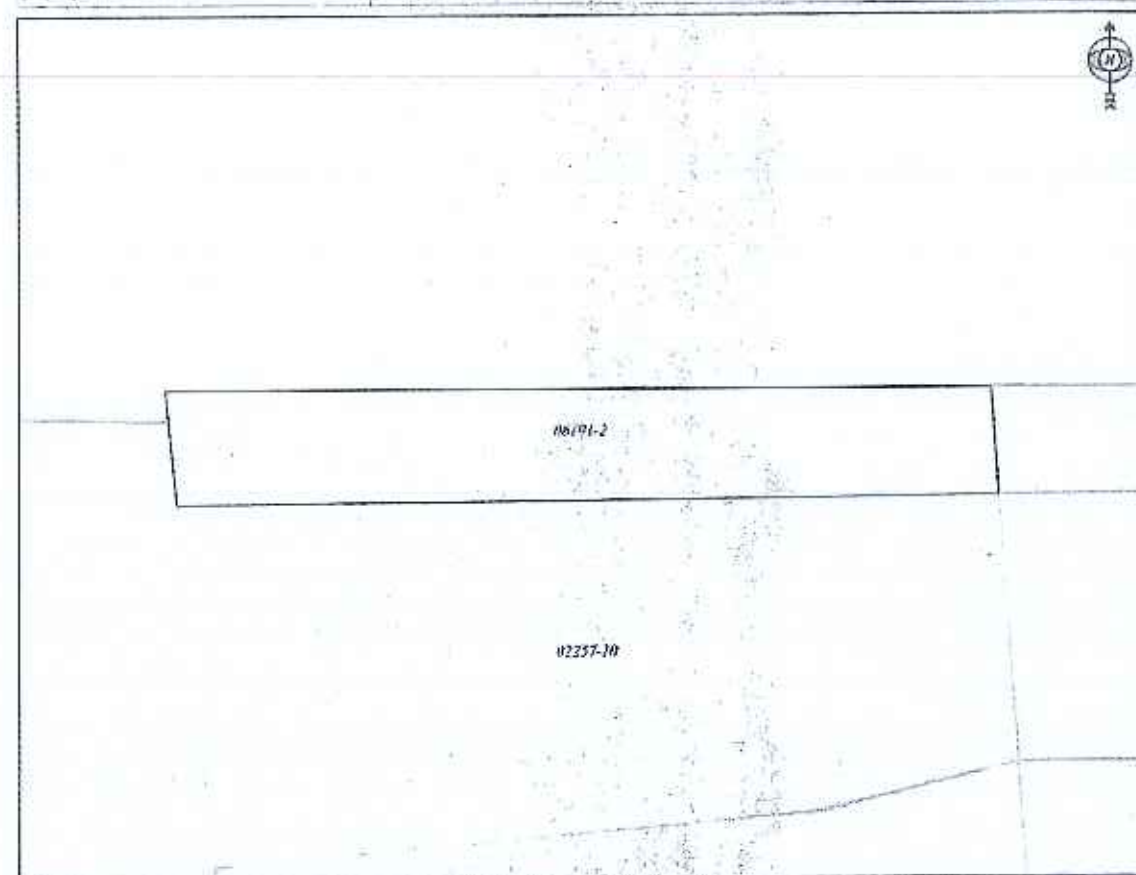
REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastal Office : PEJË
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastal Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m ²
P-71611071-06191-2	Parcelë / Parcela / Parcel	11



Shkalla/Razmera/Scale: 1:66

Puno/Obradio/Created: Dardan Brënjollë

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Data/ Date/Date: 27.12.2024

Koha/ Vreme/ Time: 02:42:02



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 për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT - VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/I-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dalë në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 513/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2257-10

Pronar : P.SH.LRRUGËT DHE RRUGICAT-PEJË

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:06.02.2025

Përgatiti raportin: DIVIZIONI PËR VLERËSIMIN E PRONAVE TË
PALUAJTSHME PËR SHPRONËSIM DHE KËMBIM

Vlera e pronës së paluajtshme: 23,250.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

Po ashtu me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes", Zyrës për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme nën administrimin e AKP-së dhe Komunave, të cilat propozohen të këmbehen midis tyre dhe Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullorë (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes.

Me qëllim të interpretimit dhe zbatimit të këtij raporti, termet dhe shprehjet, kurdo që përdoren në këtë raport, kanë kuptimin e përcaktuar më poshtë, përveç nëse konteksti në të cilin këto terme ose shprehje përdoren, qartësisht kanë kuptim tjetër:

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

- (i) tokën,
- (ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe
- (iii) pjesët përbërëse dhe sendet aksesore të cilat i janë bashkuar tokës ose ndërtesës në bazë të përhershme dhe të cilat nuk mund të largohen pa përpjekje të paarsyeshme ose jo-ekonomike, dhe
- (iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

" Pronë e paluajtshme e Komunës " – pronë e paluajtshme e regjistruar në emër të komunës në Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.

" Këmbimi" - e drejta e Komunës për të bërë ndërrimin e pronës së paluajtshme të Komunës me personat fizik dhe juridik.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME/ELABORATIT:

Pronari:	P.SH.RRUGËT DHE RRUGICAT-PEJË
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2257-10
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Rrugë
Sipërfaqja e përgjithshme:	31 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim ☒	Servitut ☐
-------------------------------------	--	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I KËMBIMIT

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-50 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30" gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

Qyteti është i rrethuar me Bjeshkët, që janë pjesë e masivit dinamika që përfshinë tërë Ballkanin perëndimorë. Këto bjeshkë formojnë një kurorë majash të larta siç janë: maja e Kopranikut

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (2012m), Peklena, maja e Hasanit etj

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i DVPPSHK-së, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt këmbimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të vlerësohet, u përcaktua vend ndodhja e pronës përmes elaboratit, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2257-10, Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "Rrugë" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit prona kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e sheshit. Pronat përreth përdorehin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi, sipas elaboratit nuk ka "Pjesë aksesore" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpërkëputen pa përpjekje të pa arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpërkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	31 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	31 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe 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".

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo defekte strukturore.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodeve dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin", neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

Treguesit e shitblerjes për dhënie e opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

-Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimit ne pronë,

-Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool

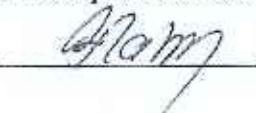
Opinionit për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2257-10	31 m ²	750.00€	23,250.00 €

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026
2.  Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoreshi e DVPP-së

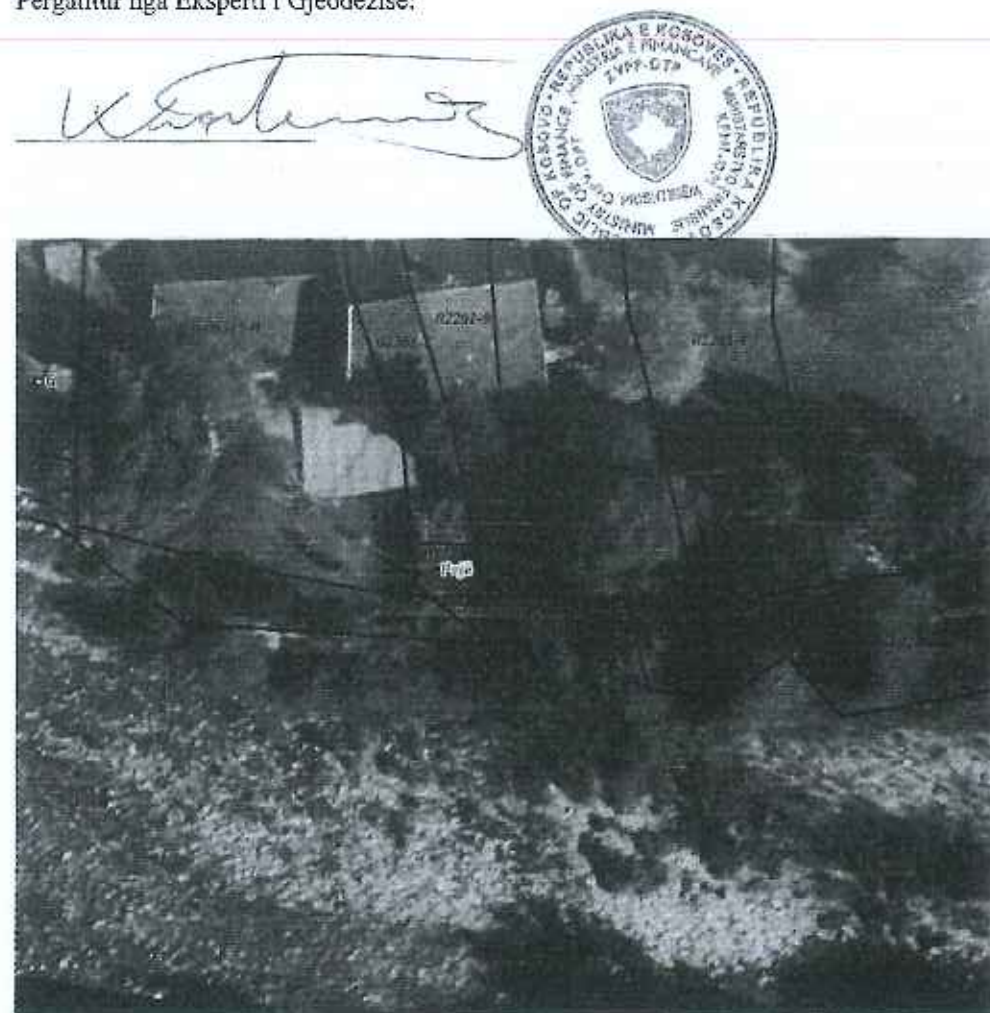


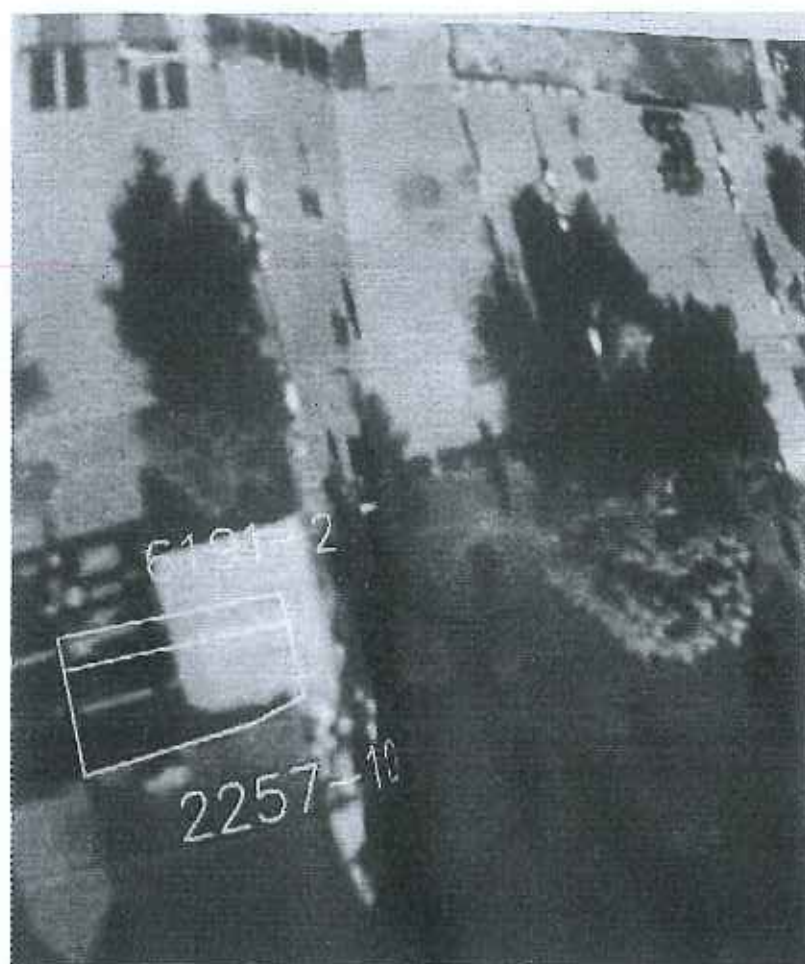


Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Fotografitë e pronës së paluajtshme/zonës përreth
2. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe harta e parcelës përkatëse;
3. Pjesa grafike e pronës dhe sipërfaqja që këmbëhet;
4. Dokumentat e pronësisë.

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:









Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02257-10

Nomri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 01/592-24
Data dhe koha e kësaj shënim / Datum i vrasme izdavanja / Date and time of submission: 27.12.2024 - 13:59
Komuna / Opština / Municipality: PRSHË / PRÇ / PRISHTINE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: PRSHË / PRÇ / PRISHTINE
Zyra Kadastrale Komune / Opštinske Katastarske Kancelarija / Municipal Cadastre Office: PRSHË / PRÇ / PRISHTINE

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Nomri i ofisës kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i lëndës Vrasa jedinice Unit type	Lloji i provës Vrasa inovative Property type	Zona UR GOS UR	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Rezektim Opis Description	Krijer më datën Uradjeno na dan Created On	Aktivuar Aktivirano Updated
P-71611071-02257-10	PANDELLI / PANDELLA / PANCELL	Front sheqerim / Dushkova Inovativa / Socially owned Land	UR UR	31	R.1352/2021.R.1278/2024	14.10.2024	

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postar Postanski kod Postal Code	Emri i rrygës Naziv ulice Street name	Krijer më datën Uradjeno na dan Created On	Aktivuar Aktivirano Updated
UL. BOR XHIDRIÇA			14.10.2024	

A.2 LLOJI I SHPËRVEËZIMIT / VKSTA KORISCENIA / TYPE OF USE				
Nomeri B-obj Number	Lloji i shpërveçimit të parcesë Vryta lloj/leoni i parcesë Parcel Type Of Use	Shtyrëzimi aktual i parcesë Tërmimi korrisçësje parcesë Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kualiteti Klase Quality Class	Shtetëzimi (m²) Përmasa (m²) Area
1	Infrastruktura/Infrastrukturë/Infrastructure	Rrugë/Prerugë Road		31

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DREZALAC - OWNER/POSSESSOR							
Të drejtuar E drejtuesi Rights	Emri i tij Name	Nr. personal i llojit ID No.	Vendbanimi Prebivance Resident	Kodi postar Postali kod Postal code	Hollitë e adresës Përfundimi adresë Address details	Pjesa e prurës Dori lloji/leoni Share quota	Përshkrimi Opis Description
Poseidori i drejtuesit Single possessor	P. SHIRUGETI DHE BRUGICAT-PEJE	KCID1613740	PEJE / PEC / PEJE /			1/1	
							05.11.2024



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA

MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

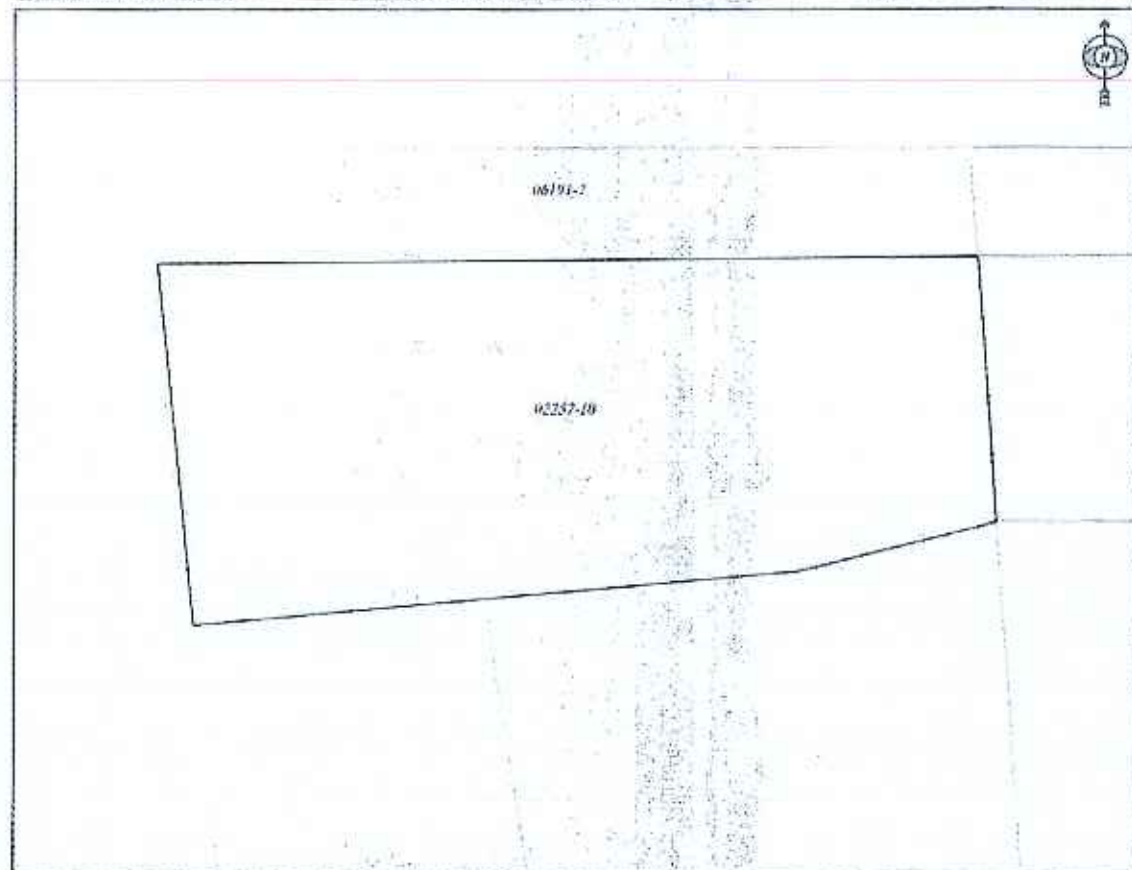
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastal Office : PEJË

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësi/Jednica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m²
P-71611071-02257-10	Parcelë / Parcela / Parcel	31



Shkallja/Razmera/Scale: 1:66

Punoi/Obradio/Created: Dardan Brijajoli

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Data/ Data/Date: 27.12.2024

Koha/ Vreme/ Time: 01:53:31



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS/ VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO
Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministristvo Finansija, Rada i Trasfera – Ministry of Finance, Labour and Transfers
Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
Odeljenje za Procenu Nepokretnosti – Immovable Property Appraisal Department

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË						
Të dhënat sipas Elaboratit /Certifikates se Pronës						
Nr.	Pronar/Posedues	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klasa e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Vlerësimi DVPPSHK Çmimi i tokës (€ /m ²) Totali (€)
1	P.SH.Rrugët dhe Rrugicat-Pejë	2257-10	Rrugë	31	31	750.00 23,250.00
2	Komuna e Pejës	6191-2	Rrugë	11	11	750.00 8,250.00

Approvato:



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 për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT - VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

H Y R J A

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 513/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2261-4

Pronar : Jeton (Rexhep) Bala 1/2 ; Edison (Rexhep) Bala 1/2

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:06.02.2025

Përgatiti raportin: DIVIZIONI PËR VLERËSIMIN E PRONAVE TË
PALUAJTSHME PËR SHPRONËSIM DHE KËMBIM

Vlera e pronës së paluajtshme: 6,750.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "*Për shpronësimin e pronës së paluajtshme*", të ndryshuar, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cili organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "*Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin*".

Po ashtu me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes", Zyrës për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë i është shuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme nën administrimin e AKP-së dhe Komunave, të cilat propozohen të këmbehen midis tyre dhe Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullore (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Me qëllim të interpretimit dhe zbatimit të këtij raporti, termat dhe shprehjet, kurdo që përdoren në këtë raport, kanë kuptimin e përcaktuar më poshtë, përveç nëse konteksti në të cilin këto terme ose shprehje përdoren, qartësisht kanë kuptim tjetër:

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton:

- (i) tokën,
- (ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe
- (iii) pjesët përbërëse dhe sendet aksesore të cilat i janë bashkuar tokës ose ndërtesës në bazë të përhershme dhe të cilat nuk mund të largohen pa përpjekje të paarsyeshme ose jo-ekonomike, dhe
- (iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

" Pronë e paluajtshme e Komunës " – pronë e paluajtshme e regjistruar në emër të komunës në Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.

" Këmbimi" - e drejta e Komunës për të bërë ndërrimin e pronës së paluajtshme të Komunës me personat fizik dhe juridik.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME/ELABORATIT:

Pronari:	Jeton (Rexhep) Bala 1/2 ; Edison (Rexhep) Bala 1/2
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2261-4
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë ndërtimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	9 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim ☒	Servitut ☐
-------------------------------------	--	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I KËMBIMIT

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-50 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrethë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

Qyteti është i rrethuar me Bjeshkët, që janë pjesë e masivit dinamika që përfshinë tërë Ballkanin perëndimorë. Këto bjeshkë formojnë një kurorë majash të larta siç janë: maja e Kopranikut

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (2012m), Peklena, maja e Hasanit etj

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, stafi i DVPPSHK-së, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt këmbimi.

Gjatë inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të vlerësohet, u përcaktua vend ndodhja e pronës përmes elaboratit, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2261-4, Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit " Tokë ndërtimore " ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit prona kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e shtegut të ecje buzë Lumëbardhit. Pronat përreth përdoren për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehet rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi, sipas elaboratit nuk ka "Pjesë aksesore" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:	
Sipërfaqja e pronës:	9 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	9 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e koston	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Përkuftizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe 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".

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo defekte strukturore.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

Treguesit e shitblerjes për dhënien e opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

-Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimit ne pronë,

-Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool

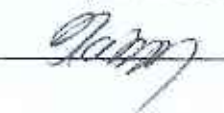
Opinionit për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2261-4	9 m ²	750.00€	6,750.00 €

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026
2. _____ Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoreshë e DVPP-së

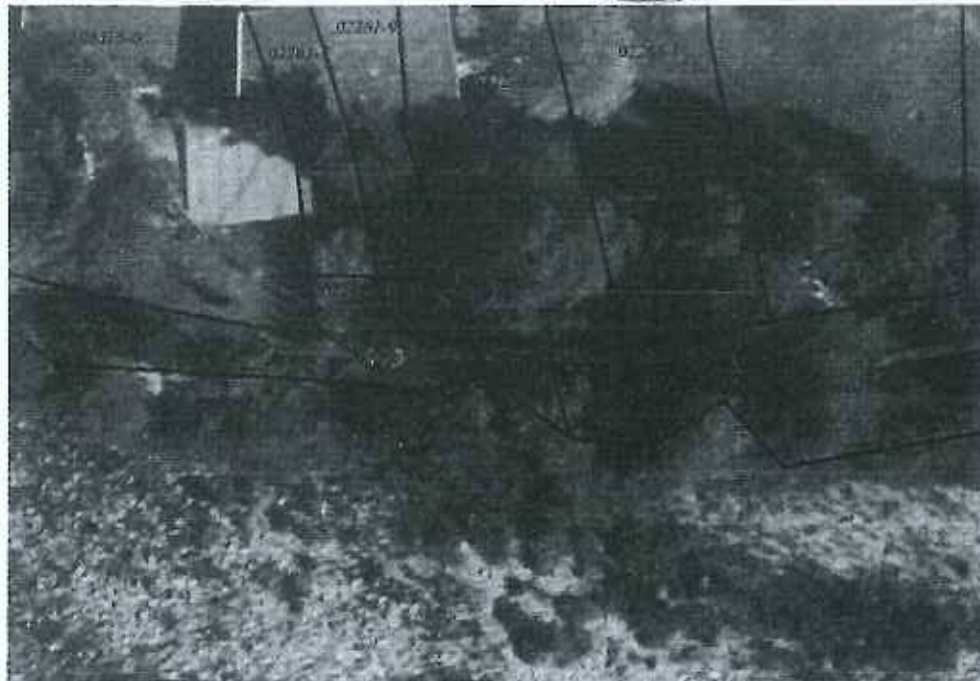




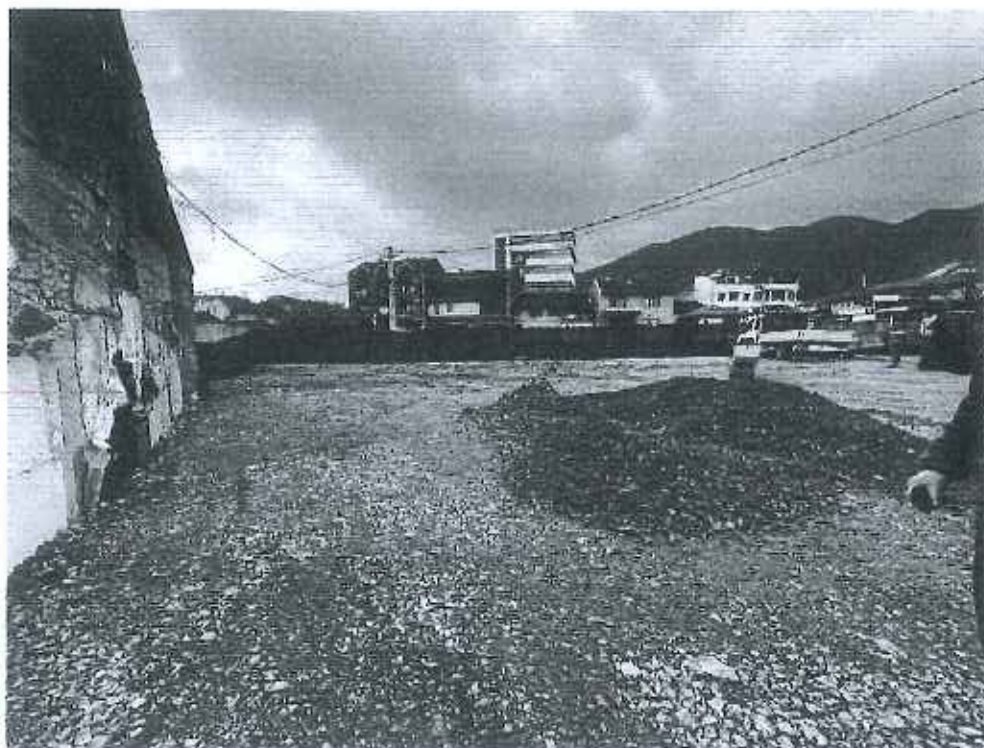
Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Fotografitë e pronës së paluajtshme/zonës përreth
2. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe harta e parcelës përkatëse;
3. Pjesa grafike e pronës dhe sipërfaqja që këmbëhet;
4. Dokumentat e pronësisë.

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:









CERTIFIKATĚ / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

CERTIFIKATĚ / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

№№ КАДАСТРАЛ. / KATASTRARSKA JEJINICA / CADASTRAL UNIT: P-71611071-02261-4

Nama/Instansi : Rong Pongratu / Cisarua Nama dan jabatan : Rong Pongratu / Kepala Desa Alamat : Rong Pongratu / Cisarua No. Telp. Kantor : No. Telp. Rumah : No. Fax : E-mail :	0810130 21 (231) - 130 2341 - 131 / 132 2342-131 / 132 2343-131 / 132
---	---

A. TË DHËNAT PËR NËNË KADASTRALE / PODACI O KATASTRALSKIM JERINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Project / Sub-Project Location Dist. / Locality / Sub-Project	1. Cont. Volume Yearly Volume Cont. Type	2. Cont. Type Frequency Type	3. Cont. Size Cont. Size Cont. Size	4. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	5. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	6. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	7. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	8. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	9. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	10. Cont. Type Cont. Type Cont. Type
P-31 (1971-2) (1) A	1. Cont. Volume Yearly Volume Cont. Type	2. Cont. Type Frequency Type	3. Cont. Size Cont. Size Cont. Size	4. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	5. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	6. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	7. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	8. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	9. Cont. Type Cont. Type Cont. Type	10. Cont. Type Cont. Type Cont. Type

A.1 ADRESA I NIJEŠNJE KATASTRALNE ADRESA KATASTRALNE JEDINICE (CADASTRAL UNIT ADDRESS)

[illegible]

Received 14 November 2007; revised 17 February 2008; accepted 17 February 2008
Published online 2 April 2008 in Wiley InterScience (www.interscience.wiley.com). DOI: 10.1002/anie.200706243

[illegible]

11

A 1.1.2.011SHIRVITZBUT/VISNA KORIKUNJA/TYPE OF USE

Order Item Number	Ship (or deliverable) to Army location Serial City of the	Ship (or deliverable) to Army location Serial City of the	Location (State County City Postal Code)	Shipping cost (Freight, post age, etc.)
1	East Tennessee State Univ. 1000 E. 5th Ave. East	East Tennessee State Univ. 1000 E. 5th Ave. East		0

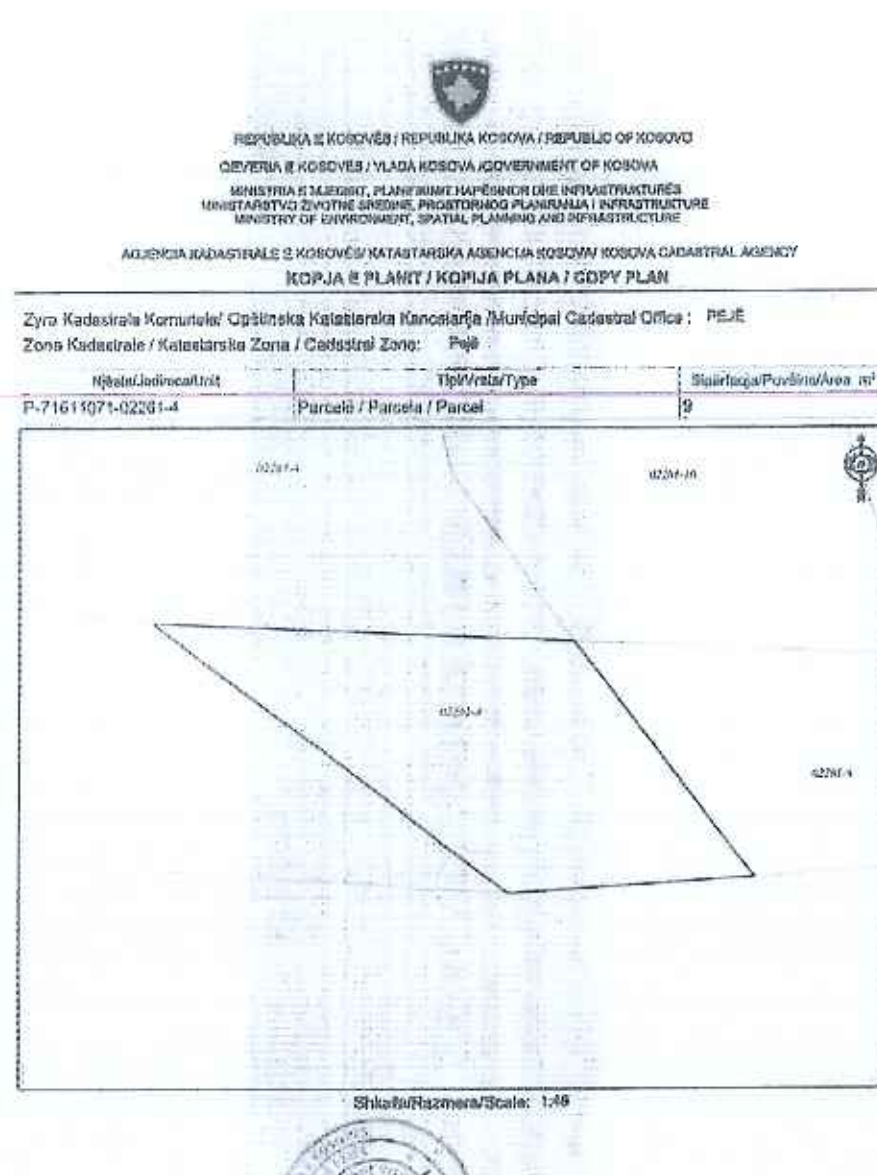
IL PHINARUPHSEQUESTI - VLASNIC DRŽALAC - DOKUMENTACIJSKI...

[illegible]

Financial support: Otsuka Pharmaceutical Co. Ltd. (Tokyo, Japan); Bristol-Myers Squibb Co. (New York, NY, USA).

[illegible]

2





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 për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT - VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 513/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pafundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2261-8

Pronar : Jeton (Rexhep) Bala 1/2 ; Edison (Rexhep) Bala 1/2

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:06.02.2025

Përgatiti raportin: DIVIZIONI PËR VLERËSIMIN E PRONAVE TË
PALUAJTSHME PËR SHPRONËSIM DHE KËMBIM

Vlera e pronës së paluajtshme: 9,750.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislationin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

Po ashtu me hytjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, Zyrës për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme nën administrimin e AKP-së dhe Komunave, të cilat propozohen të këmbëhen midis tyre dhe Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullorë (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Me qëllim të interpretimit dhe zbatimit të këtij raporti, termat dhe shprehjet, kurdo që përdoren në këtë raport, kanë kuptimin e përcaktuar më poshtë, përveç nëse konteksti në të cilin këto terme ose shprehje përdoren, qartësisht kanë kuptim tjetër:

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

(i) tokën,

(ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe

(iii) pjesët përbërëse dhe sendet aksesore të cilat i janë bashkuar tokës ose ndërtesës në bazë të përhershme dhe të cilat nuk mund të largohen pa përpjekje të paarsyeshme ose jo-ekonomike, dhe

(iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

" Pronë e paluajtshme e Komunës " – pronë e paluajtshme e regjistruar në emër të komunës në Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.

" Këmbimi" - e drejta e Komunës për të bërë ndërrimin e pronës së paluajtshme të Komunës me personat fizik dhe juridik.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME/ELABORATIT:

Pronari:	Jeton (Rexhep) Bala 1/2 ; Edison (Rexhep) Bala 1/2
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2261-8
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë ndërtimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	13 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim ☒	Servitut ☐
-------------------------------------	--	-----------------------------------

III. PËRSHIKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I KËMBIMIT

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-50 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

Qyteti është i rrethuar me Bjeshkët, që janë pjesë e masivit dinamika që përfshinë tërë Ballkanin perëndimorë. Këto bjeshkë formojnë një kurorë majash të larta siç janë: maja e Kopranikut

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (2012m), Peklena, maja e Hasanit etj

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i DVPPSIK-së, filluan punën për inspektimin e pronës , përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt këmbimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të vlerësohet, u përcaktua vend ndodhja e pronës përmes elaboratit, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2261-8 , Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit " Tokë ndërtimore " ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit pronë kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e shtegut të ecje buzë Lumëbardhit. Pronat përreth përdorshin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi, sipas elaboratit nuk ka "Pjesë aksesori" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme , për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme , në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:	
Sipërfaqja e pronës:	13 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	13 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:
 - 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
 - 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.
2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe 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".

V. KONKLUZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

Treguesit e shitblerjes për dhënien e opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

- Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimit ne pronë,
- Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool

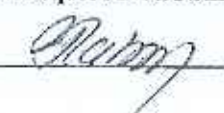
Opinionit për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2261-8	13 m ²	750.00€	9,750.00 €

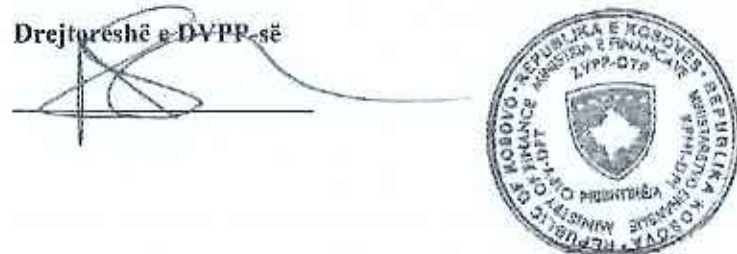
Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026
2. _____ Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

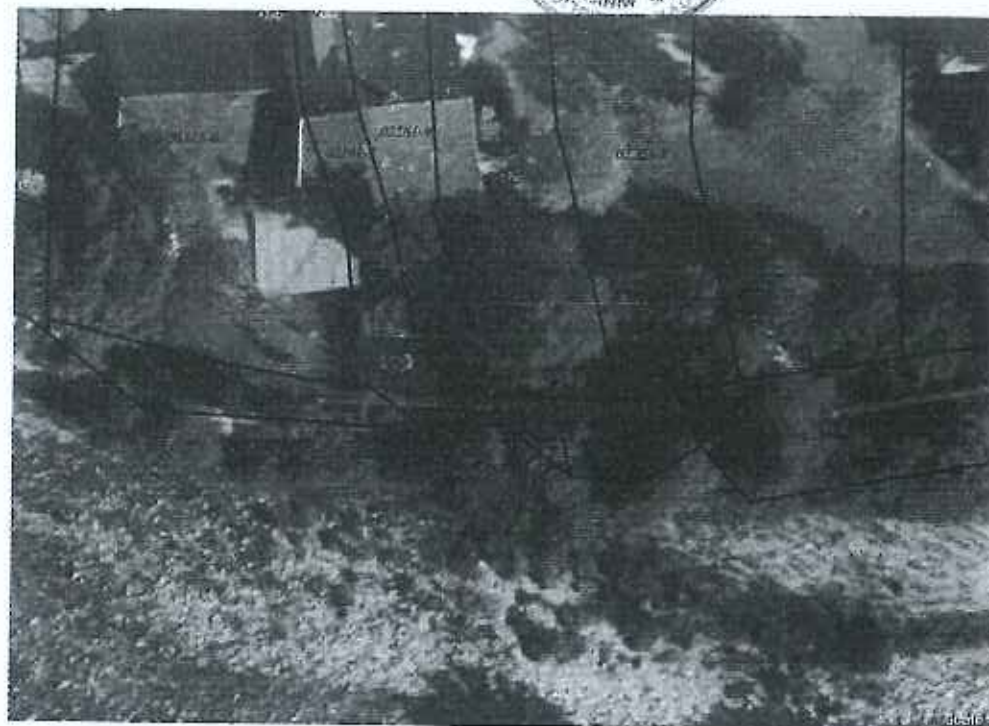
Drejtpeshë e DVPP-së

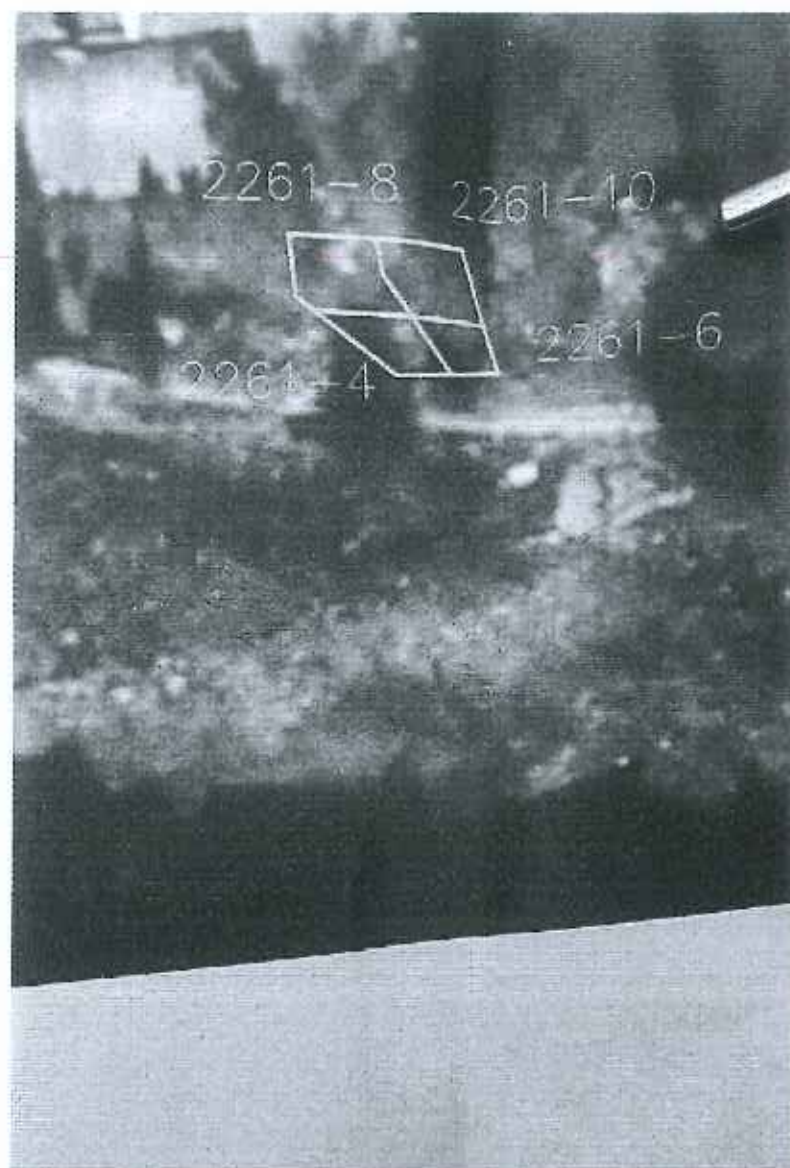


Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Fotografitë e pronës së paluajtshme/zonës përreth
2. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe harta e parcelës përkatëse;
3. Pjesa grafike e pronës dhe sipërfaqja që këmbëhet;
4. Dokumentat e pronësisë.

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:









CERTIFIKATĚ / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

Personal / Family / Birth Certificate / Census Return Number	01994-41
Divya abhi name a bhakti / Interest / Career / Education / Other and Date of submission	25.11.2014 - 13.11
Common / Dharma / Miscellaneous	13.11.2014 - 13.11
For members / Students / Staff / Unaffiliated / Other	13.11.2014 - 13.11
For members / Students / Staff / Unaffiliated / Other	13.11.2014 - 13.11

Parent Uplink Interface and Associated Subnet Class, CIDR, VLS	Link Layer Media Access Control Type	Link Layer Protocol Encapsulation Type	Link Layer Protocol VLAN ID	Physical Interface Name	Physical Link Speed	Release and Date Created by User	Automated Configuration
10.10.10.1/24 10.10.10.1/24	Ethernet II	IEEE 802.3	10	eth0	1000000000	10/10/2021	Yes

First Name (Print Name)	Last Name (Print Name)	First Initial (Print Name)	Second Initial (Print Name)	Third Initial (Print Name)	Fourth Initial (Print Name)	Fifth Initial (Print Name)	Sixth Initial (Print Name)	Seventh Initial (Print Name)	Eighth Initial (Print Name)	Ninth Initial (Print Name)	Tenth Initial (Print Name)	Eleventh Initial (Print Name)	Twelfth Initial (Print Name)	Thirteenth Initial (Print Name)	Fourteenth Initial (Print Name)	Fifteenth Initial (Print Name)	Sixteenth Initial (Print Name)	Seventeenth Initial (Print Name)	Eighteenth Initial (Print Name)	Nineteenth Initial (Print Name)	Twentieth Initial (Print Name)	Twenty-First Initial (Print Name)	Twenty-Second Initial (Print Name)	Twenty-Third Initial (Print Name)	Twenty-Fourth Initial (Print Name)	Twenty-Fifth Initial (Print Name)	Twenty-Sixth Initial (Print Name)	Twenty-Seventh Initial (Print Name)	Twenty-Eighth Initial (Print Name)	Twenty-Ninth Initial (Print Name)	Thirtieth Initial (Print Name)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1. A	2. B	3. C	4. D	5. E	6. F	7. G	8. H	9. I	10. J	11. K	12. L	13. M	14. N	15. O	16. P	17. Q	18. R	19. S	20. T	21. U	22. V	23. W	24. X	25. Y	26. Z	27. AA	28. AB	29. AC	30. AD	31. AE	32. AF	33. AG	34. AH	35. AI	36. AJ	37. AK	38. AL	39. AM	40. AN	41. AO	42. AP	43. AQ	44. AR	45. AS	46. AT	47. AU	48. AV	49. AW	50. AX	51. AY	52. AZ	53. BA	54. BB	55. BC	56. BD	57. BE	58. BF	59. BG	60. BH	61. BI	62. BJ	63. BK	64. BL	65. BM	66. BN	67. BO	68. BP	69. BQ	70. BR	71. BS	72. BT	73. BU	74. BV	75. BW	76. BX	77. BY	78. BZ	79. CA	80. CB	81. CC	82. CD	83. CE	84. CF	85. CG	86. CH	87. CI	88. CJ	89. CK	90. CL	91. CM	92. CN	93. CO	94. CP	95. CQ	96. CR	97. CS	98. CT	99. CU	100. CV	101. CW	102. CX	103. CY	104. CZ	105. DA	106. DB	107. DC	108. DD	109. DE	110. DF	111. DG	112. DH	113. DI	114. DJ	115. DK	116. DL	117. DM	118. DN	119. DO	120. DP	121. DQ	122. DR	123. DS	124. DT	125. DU	126. DV	127. DW	128. DX	129. DY	130. DZ	131. EA	132. EB	133. EC	134. ED	135. EE	136. EF	137. EG	138. EH	139. EI	140. EJ	141. EK	142. EL	143. EM	144. EN	145. EO	146. EP	147. EQ	148. ER	149. ES	150. ET	151. EU	152. EV	153. EW	154. EX	155. EY	156. EZ	157. FA	158. FB	159. FC	160. FD	161. FE	162. FF	163. FG	164. FH	165. FI	166. FJ	167. FK	168. FL	169. FM	170. FN	171. FO	172. FP	173. FQ	174. FR	175. FS	176. FT	177. FU	178. FV	179. FW	180. FX	181. FY	182. FZ	183. GA	184. GB	185. GC	186. GD	187. GE	188. GF	189. GG	190. GH	191. GI	192. GJ	193. GK	194. GL	195. GM	196. GN	197. GO	198. GP	199. GQ	200. GR	201. GS	202. GT	203. GU	204. GV	205. GW	206. GX	207. GY	208. GZ	209. HA	210. HB	211. HC	212. HD	213. HE	214. HF	215. HG	216. HH	217. HI	218. HJ	219. HK	220. HL	221. HM	222. HN	223. HO	224. HP	225. HQ	226. HR	227. HS	228. HT	229. HU	230. HV	231. HW	232. HX	233. HY	234. HZ	235. IA	236. IB	237. IC	238. ID	239. IE	240. IF	241. IG	242. IH	243. II	244. IJ	245. IK	246. IL	247. IM	248. IN	249. IO	250. IP	251. IQ	252. IR	253. IS	254. IT	255. IU	256. IV	257. IW	258. IX	259. IY	260. IZ	261. JA	262. JB	263. JC	264. JD	265. JE	266. JF	267. JG	268. JH	269. JI	270. JJ	271. JK	272. JL	273. JM	274. JN	275. JO	276. JP	277. JQ	278. JR	279. JS	280. JT	281. JU	282. JV	283. JW	284. JX	285. JY	286. JZ	287. KA	288. KB	289. KC	290. KD	291. KE	292. KF	293. KG	294. KH	295. KI	296. KJ	297. KK	298. KL	299. KM	300. KN	301. KO	302. KP	303. KQ	304. KR	305. KS	306. KT	307. KU	308. KV	309. KW	310. KX	311. KY	312. KZ	313. LA	314. LB	315. LC	316. LD	317. LE	318. LF	319. LG	320. LH	321. LI	322. LJ	323. LK	324. LL	325. LM	326. LN	327. LO	328. LP	329. LQ	330. LR	331. LS	332. LT	333. LU	334. LV	335. LW	336. LX

Dariusz Jurek

Serial Item Number	Equipment/Asset/Inventory System/Component/Module Part/Type/ID/Tag	Storage/Location/Access Frequency/Interface/Port/ID Part/Label/Use	Assigned/Status Known/Last Quality/Time	Assigned/Status Known/Last Quality/Time
1	Power Supply and Cooling Unit for Server Rack 101	Room 201, Rack 101, Unit 1	Assigned/Status Known/Last Quality/Time	Assigned/Status Known/Last Quality/Time

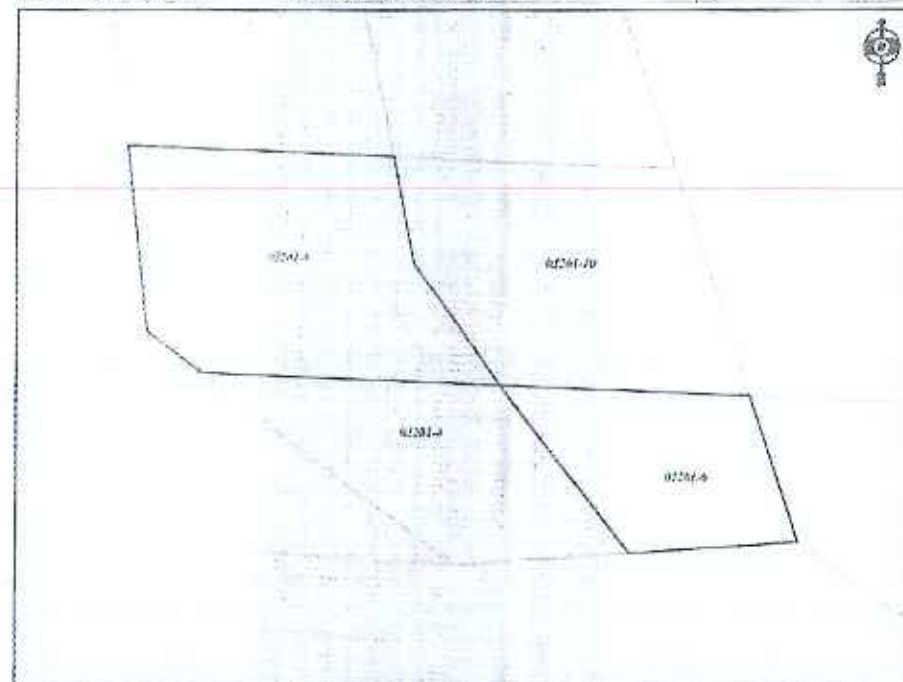
[illegible]

KOPJA E PLANIT / KOPJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komune/ Çetësira Kadastrale Kancelaria / Municipal Cadastrol Office : PEJË

Zona Kadastrale / Kadastrale Zona / Cadastrol Zone: Pejë

Mëso/Unitet/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povërsia/Area m²
P-71611071-02261-8	Parcelë / Parcela / Parcel	7
P-71611071-02261-9	Parcelë / Parcela / Parcel	13



Shkalla/Razmëria/Scale: 1:50

Punoi/Çbrazhi/Çreated: Dardani Dardani

Nënshkrimi/Polisi/Signature:

Shënimi/Endërkim/Note:



Data/ Data/Date: 27.12.2024

Koha/ Vremë/ Time: 01:52:28

1/1



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 për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT – VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/I-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 513/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2261-6

Pronar : Ismet (Murat) Bala

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:06.02.2025

Përgatiti raportin: DIVIZIONI PËR VLERËSIMIN E PRONAVE TË
PALUAJTSHME PËR SHPRONËSIM DHE KËMBIM

Vlera e pronës së paluajtshme: 5,250.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cildo organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

Po ashtu me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes", Zyrës për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme nën administrimin e AKP-së dhe Komunave, të cilat propozohen të këmbehen midis tyre dhe Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullorë (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes.

Me qëllim të interpretimit dhe zbatimit të këtij raporti, termet dhe shprehjet, kurdo që përdoren në këtë raport, kanë kuptimin e përcaktuar më poshtë, përveç nëse konteksti në të cilin këto terme ose shprehje përdoren, qartësisht kanë kuptim tjetër:

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

- (i) tokën,
- (ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe
- (iii) pjesët përbërëse dhe sendet aksesore të cilat i janë bashkuar tokës ose ndërtesës në bazë të përhershme dhe të cilat nuk mund të largohen pa përpjekje të paarsyeshme ose jo-ekonomike, dhe
- (iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

" Pronë e paluajtshme e Komunës " – pronë e paluajtshme e regjistruar në emër të komunës në Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.

" Këmbimi" - e drejta e Komunës për të bërë ndërrimin e pronës së paluajtshme të Komunës me personat fizik dhe juridik.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME/ELABORATIT:

Pronari:	Ismet (Murat) Bala
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2261-6
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë ndërtimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	7 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim ☒	Servitut ☐
-------------------------------------	--	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I KËMBIMIT

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-50 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

Qyteti është i rrethuar me Bjeshkët, që janë pjesë e masivit dinamika që përfshinë tërë Ballkanin perëndimorë. Këto bjeshkë formojnë një kurorë majash të larta siç janë: maja e Kopranikut

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (2012m), Peklena, maja e Hasanit etj

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, stafi i DVPPSHK-së, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt këmbimi.

Gjatë inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të vlerësohet, u përcaktua vend ndodhja e pronës përmes elaboratit, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2261-6, Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit " Tokë ndërtimore " ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit pronë kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e shtegut të ecje buzë Lumëbardhit. Pronat përreth përdorshin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi, sipas elaboratit nuk ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	7 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	7 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e koston	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe 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".

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo defekte strukturore.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

Treguesit e shitblerjes për dhënicën e opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

-Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimit në pronë,

-Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool

Opinionimi për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2261-6	7 m ²	750.00€	5,250.00 €

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026

2.  Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoreshë e DVPP-së

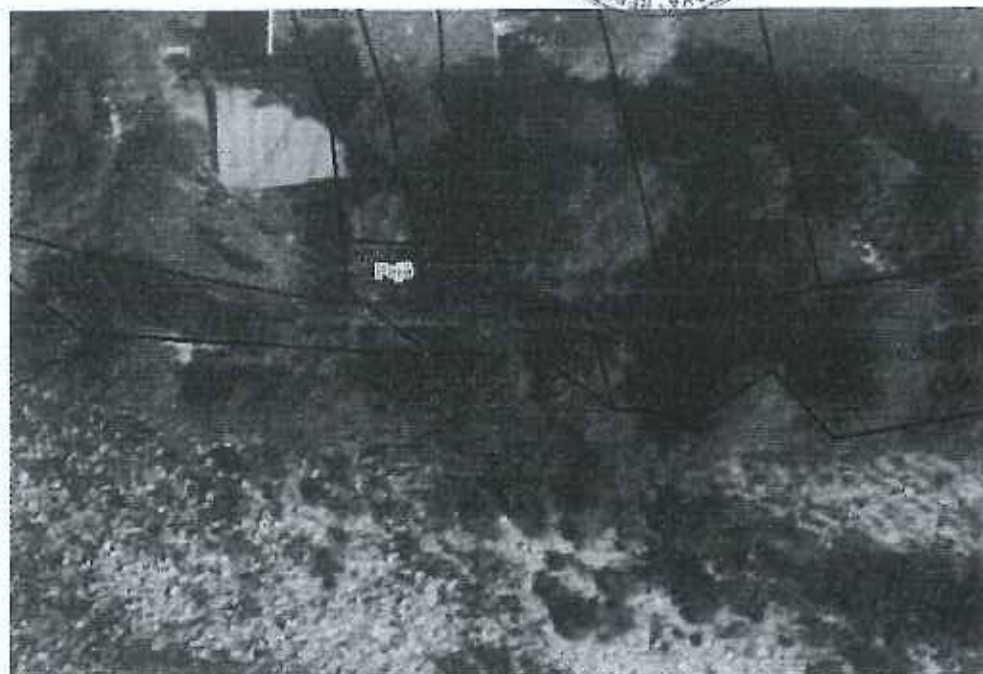


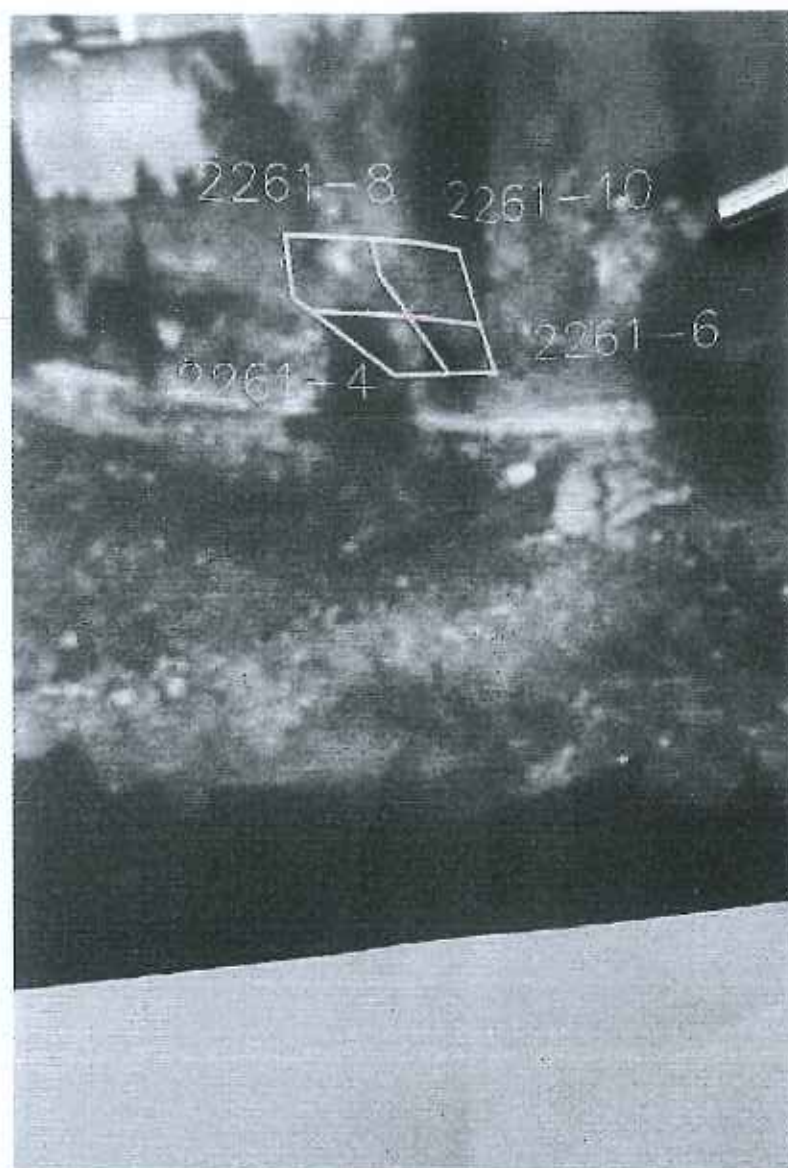


Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Fotografitë e pronës së paluajtshme/zonës përreth
2. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe harta e parcelës përkatëse;
3. Pjesa grafike e pronës dhe sipërfaqja që këmbëhet;
4. Dokumentat e pronësisë.

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:







CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

KUJESIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT: P-71611071-02261-6

Titulli i Hapësirës / Naziv Prostora / Case Reference Number: Data dhe vendi i ndërtimit / Datum i izgradnje / Date and time of construction: Lloji i ndërtimit / Vrsta izgradnje / Type of construction: Zona kufizuese / Ograničavajuća Zona / Circumferential Zone: Zyra Kadastrale / Kancelarija / Office:	65793134 27.12.2024 / 15:45 P-02 / 015 / 02261 P-02 / 015 / 02261 P-02 / 015 / 02261
--	--

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTRARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Emri i njësimit kadastral / Naziv katastarske jedinice / Cadastral unit name	Lloji i njësimit / Vrsta jedinice / Type of unit	Lloji i përdorimit / Vrsta namene / Use of unit	Vendi / Mesto / Place	Sipërfaqja / Površina / Area	Emri i pronarit / Ime vlasnika / Owner name	Data e regjistrimit / Datum prijave / Registration date	Data e miratimit / Datum odobrenja / Approval date
P-71611071-02261-6	PARCELA / PARCELA / PLOT	Përdorim bujqësor / Poljoprivredna namena / Agricultural use	1	0.0000 m ²		27.12.2024	27.12.2024

A.1. ADRESA E NJËSINË KADASTRALE / ADRESA KATASTRARSKOJ JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Adresa e njësimit / Adresa jedinice / Unit address	Adresa e pronarit / Adresa vlasnika / Owner address	Adresa e objektit / Adresa objekta / Object address	Data e regjistrimit / Datum prijave / Registration date	Data e miratimit / Datum odobrenja / Approval date
P-71611071-02261-6			27.12.2024	27.12.2024

A.2. LLOJI I SHËRËZIMIT PËR VËNDET E PËRDORIMIT / TYPE OF USE

Lloji i shërbimit / Vrsta usluge / Type of service	Lloji i shërbimit / Vrsta usluge / Type of service	Lloji i shërbimit / Vrsta usluge / Type of service	Data e regjistrimit / Datum prijave / Registration date	Data e miratimit / Datum odobrenja / Approval date
1	Lloji i shërbimit / Vrsta usluge / Type of service	Lloji i shërbimit / Vrsta usluge / Type of service	27.12.2024	27.12.2024

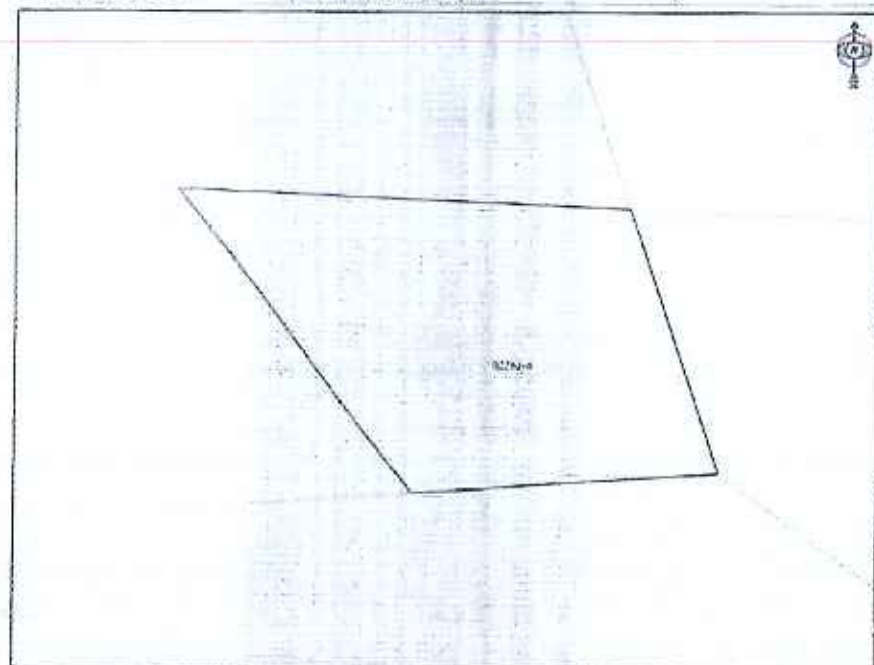
B. PRONARËT / VLASNIK / OWNER

Emri i pronarit / Ime vlasnika / Owner name	Lloji i pronarit / Vrsta vlasnika / Type of owner	Adresa e pronarit / Adresa vlasnika / Owner address	Data e regjistrimit / Datum prijave / Registration date	Data e miratimit / Datum odobrenja / Approval date
HALA (SHËRËZIM)	SHËRËZIM	HALA (SHËRËZIM)	27.12.2024	27.12.2024

Zyra Kadastrale Komunalet/ Opštinska Katastrarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office : PEJË

Zona Kadastrale / Katastrarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Nifshia/Jedinica/Unit	Tip/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02251-6	Parcela / Parcela / Parcel	7



Skala/Razmera/Scale: 1:37

Punisi/Obrisici/Created: Dardan Brajcevi

Data/ Datum/Date: 27.12.2024



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 për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT - VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 513/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2261-10

Pronar : Ismet (Murat) Bala

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:06.02.2025

**Përgatiti raportin: DIVIZIONI PËR VLERËSIMIN E PRONAVE TË
PALUAJTSHME PËR SHPRONËSIM DHE KËMBIM**

Vlera e pronës së paluajtshme: 9,750.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "*Për shpronësimin e pronës së paluajtshme*", të ndryshuar, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "*Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për llogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin*".

Po ashtu me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes", Zyrës për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme nën administrimin e AKP-së dhe Komunave, të cilat propozohen të këmbehen midis tyre dhe Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullore (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes.

Me qëllim të interpretimit dhe zbatimit të këtij raporti, termet dhe shprehjet, kurdo që përdoren në këtë raport, kanë kuptimin e përcaktuar më poshtë, përveç nëse konteksti në të cilin këto terme ose shprehje përdoren, qartësisht kanë kuptim tjetër:

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

- (i) tokën,
- (ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe
- (iii) pjesët përbërëse dhe sendet aksesore të cilat i janë bashkuar tokës ose ndërtesës në bazë të përhershme dhe të cilat nuk mund të largohen pa përpjekje të paarsyeshme ose jo-ekonomike, dhe
- (iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

" **Pronë e paluajtshme e Komunës**" – pronë e paluajtshme e regjistruar në emër të komunës në Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.

" Këmbimi" - e drejta e Komunës për të bërë ndërrimin e pronës së paluajtshme të Komunës me personat fizik dhe juridik.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME/ELABORATIT:

Pronari:	Ismet (Murat) Bala
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2261-10
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Rrugë
Sipërfaqja e përgjithshme:	13 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim ☒	Servitut ☐
-------------------------------------	--	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I KËMBIMIT

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-50 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

Qyteti është i rrethuar me Bjeshkët, që janë pjesë e masivit dinamika që përfshinë tërë Ballkanin perëndimorë. Këto bjeshkë formojnë një kurorë majash të larta siç janë: maja e Kopranikut

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (2012m), Pëklëna, maja e Hasanit etj

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, stafi i DVPPSHK-së, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt këmbimi.

Gjatë inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të vlerësohet, u përcaktua vend ndodhja e pronës përmes elaboratit, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2261-10, Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "Rrugë" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit prona kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e shtegut të ceje buzë Lumëbardhit. Pronat përreth përdorshin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi, sipas elaboratit nuk ka "Pjesë aksesore" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpërkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpërkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-61/2024 datë 30.12.2024-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	13 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	13 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe 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".

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

Treguesit e shitblerjes për dhënien e opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

-Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimit ne pronë,

-Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool

Opinionimi për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2261-10	13 m ²	750.00€	9,750.00 €

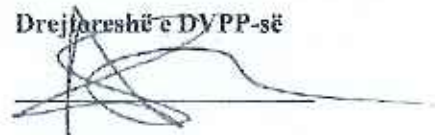
Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës VP026
2. _____ Numri i licencës VP099

Udhëheqësi i DVPPSHK-së:

 Numri i licencës VP004

Drejtoreshë e DVPP-së

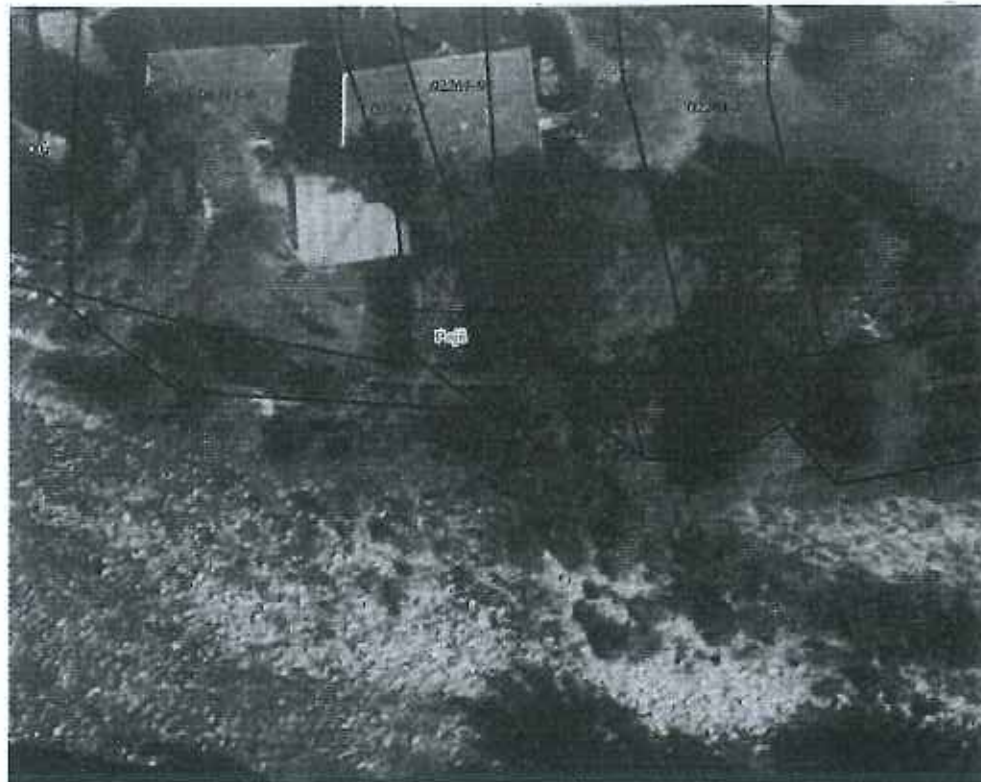


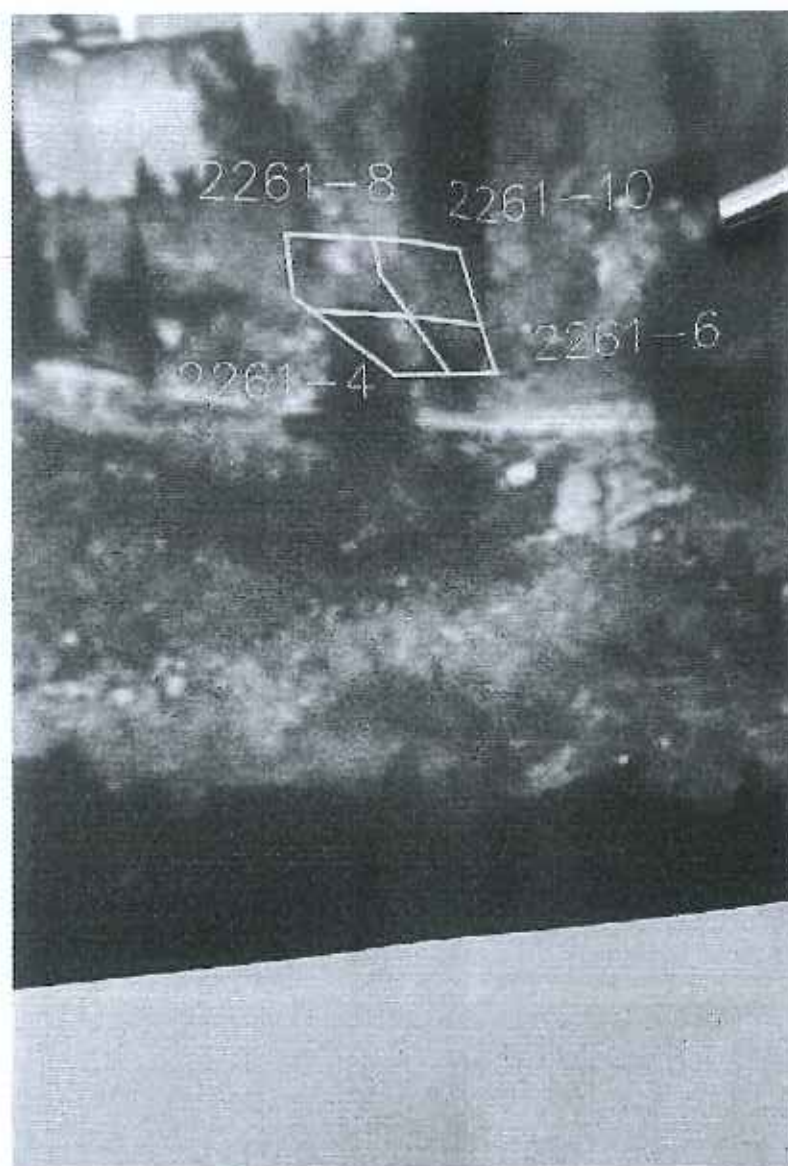


Aktit të vierësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Fotografitë e pronës së paluajtshme/zonës përreth
2. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe harta e parcelës përkatëse;
3. Pjesa grafike e pronës dhe sipërfaqja që këmbëhet;
4. Dokumentat e pronësisë.

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:







CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NUMRI KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT: P-71611071-02261-10

Emri i Njësisë / Naziv Jedinice / Unit Name:	01792428
Qyteti / Opština / Municipality:	17.12.2025 - (20)
Emri i Njësisë / Naziv Jedinice / Unit Name:	01792428 - (20)
Emri i Njësisë / Naziv Jedinice / Unit Name:	01792428 - (20)
Emri i Njësisë / Naziv Jedinice / Unit Name:	01792428 - (20)

A.1. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Emri i Njësisë / Naziv Jedinice / Unit Name	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type
P-71611071-02261-10	PARCELE (PARCELA) / (PARCELA)	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Tipi i Njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type

A.1. ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKOJ JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location	Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location	Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location	Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location	Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location	Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location	Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location	Vendi i Njësisë / Mesto Jedinice / Unit Location
18.12.2025	18.12.2025	18.12.2025	18.12.2025	18.12.2025	18.12.2025	18.12.2025	18.12.2025

A.1 LLOJË E SHËRTEZIMIT / VISTA KORBESIA / TYPE OF USE

Numri i Shërbimit / Service Number	Lloji i shërbimit / Type of service / Lloji i shërbimit / Type of service	Niveli i shërbimit / Service level / Niveli i shërbimit / Service level	Kategoria e shërbimit / Service category / Kategoria e shërbimit / Service category	Shërbimi i shërbimit / Service of service / Shërbimi i shërbimit / Service of service
1	Tërësisht e shërbimit / Fully of service / Tërësisht e shërbimit / Fully of service	Shërbimi i shërbimit / Service of service / Shërbimi i shërbimit / Service of service		10

B. PRONAR/POSIDHËSI - VLASTNIK/ŞALAC - OWNER/POSSESSOR

Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name
Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name
Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name	Emri i Pronarit / Owner Name

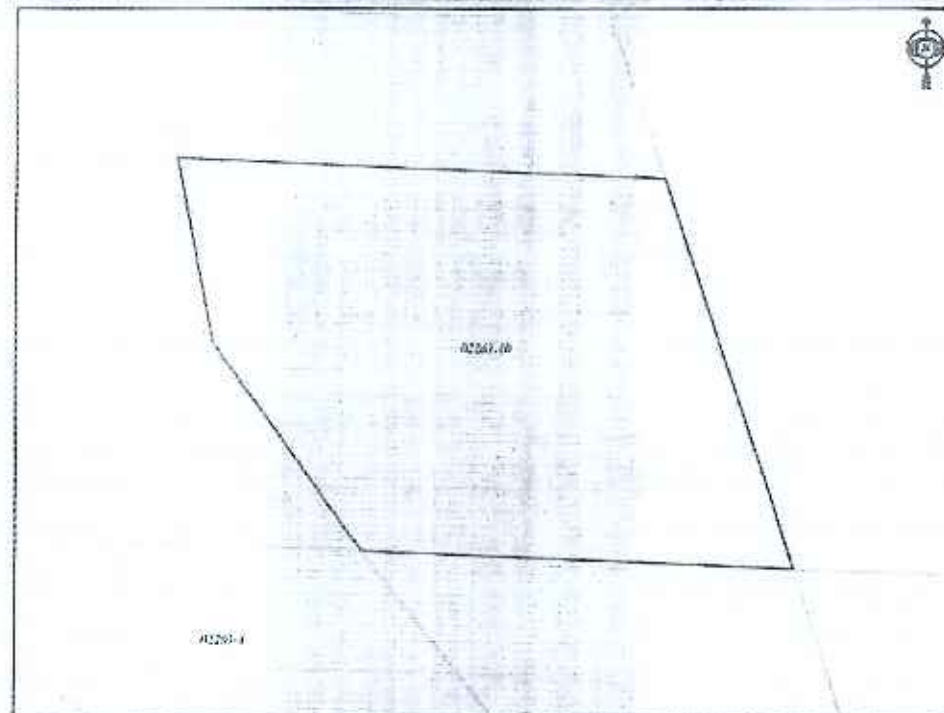


REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MEDIT, PLANIMIT HAPËSNOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY
KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunitet / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office : PEJE
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zone: Pejë

Nësitë/Idrincë/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02261-10	Parcela / Parcela / Parcel	13



Shkala/Razmera/Scale: 1:42

Punoi/Çfarëdo/Created: Dardan Diliçi
Nënshkrimi/Polis/Signature:

Data/ Data/Date: 27.12.2024
Koha/ Vremta/ Time: 01:52:54



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLICA OF KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO
Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve
Ministritvo Finansija, Rada i Trasfera - Ministry of Finance, Labour and Transfers
Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË						
Të dhënat sipas Elaboratit / Certifikatës së Pronës				Vlerësimi DVPPSHK		
Nr.	Pronar/Posedues	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klasa e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Çmimi i tokës (€ /m ²) Totali (€)
1	Jeton (Rexhep) Bala 1/2 Edison (Rexhep) Bala 1/2	2261-4	Tokë ndërtimore	9	9	750.00 6,750.00
2	Jeton (Rexhep) Bala 1/2 Edison (Rexhep) Bala 1/2	2261-8	Tokë ndërtimore	13	13	750.00 9,750.00
3	Ismet (Murat) Bala	2261-6	Tokë ndërtimore	7	7	750.00 5,250.00
4	Ismet (Murat) Bala	2261-10	Rrugë	13	13	750.00 9,750.00

Apvode
06