



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:	Erbil Hefemi, Udhëheqës i Departamentit Ligjor	Datë: 17.03.2025 VI-020-128
Zyrtaret përgjegjës:	1. Zyrtari konfirmues i vlerësimit ligjor Xhevat Tafa, Udhëheqës i Divizionit për Monitorim të Komunave 2. Zyrtari hartues i vlerësimit ligjor 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.05/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj 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 legjisllacionit në fuqi.

Arsyetim

Kuvendi i Komunës së Pejës në mbledhjen e mbajtur me datë 28.02.2025, ka miratuar Vendimin Nr.05/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj 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 Dhënie 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.05/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj 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 huajtshme 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, predsedavajući 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:	Xhevat Tafa, rukovodilac odseka za monitorisanje opština Leonora Bajrami, službenica za monitorisanje opština	
1.Službenik/ca za potvrđivanje pravne procene:		
2.Službenik/ca za izradu pravne ocene		
Predmet:	Potvrda zakonitosti akta opštine Peć	
Vrsta odluke:	Odluka Skupštine opštine Peć	

Poštovani/a gradonačelnice/e,
Poštovani/a predsedavajući/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. 05/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala i Murat (Emin) Balaj, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetalište i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnom 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. 05/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala i Murat (Emin) Balaj, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetalište i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnom planu opštine, donetu od strane Skupštine opštine Peć.

MAIS 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. 05/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala i Murat (Emin) Balaj, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetalište 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, rada 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

HYRJESE - ULAZNA - INFO
Kuvendi Komunal i Pejës
Municipal Assembly of Peja
OPŠTINA PEČ
Peja
Municipality of Peja
Peja
Municipality of Peja

KUVENDI I KOMUNËS SË PEJËS

I. Numër: 463-01/11421, 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 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, Bahrije (Nazmi) Balu dhe Murat (Emin) Balaj, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financa, Kuvendi Komunal Pejë, në takimin e mbajtur më datë: 28 Shkurt 2025, mori këtë:

VENDIM

Nr. 05/2025

Mbi Miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Balu dhe Murat (Emin) Balaj me qëllim të rregullimit të shtratis të Lumbardhit - shëtitore 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 shtratis të Lumbardhit - shëtitore dhe hapësirë e hapur publike, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Parcela kadastrale nr. 2301-2 me sipërfaqe 20m² ZK Pejë në pronësi të Murat (Emin) Balaj si dhe parcelat kadastrale me numër 2301-3 me sipërfaqe 14m² ZK Pejë dhe 2301-1 me sipërfaqe 50m² në pronësi të Jeton (Rexhep) Bala me 1/3, Edison (Rexhep) Bala me 1/3 dhe Bahrije (Nazmi) Bala me 1/3 do të merren me qëllim të rregullimit të shtratis të Lumbardhit - shëtitore dhe hapësirë e hapur publike, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me ngastrën kadastrale nr. 6333-2 në sipërfaqe prej 35m² 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, ngastra kadastrale nr. 6333-2 në sipërfaqe prej 35m² ZK Pejë është vlerësuar 750.00 €/m², përkatësisht totali 26,250.00 €

-Prona private e pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala, ngastrat kadastrale 2301-3 në sipërfaqe prej 14m² ZK Pejë dhe 2301-1 në sipërfaqe prej 50m² ZK Pejë si dhe pronat private të Murat (Emin) Balaj nr. 2301-2 në sipërfaqe prej 20m² ZK Pejë janë vlerësuar 420€/m², përkatësisht totali 35,280.00 €

Andaj obligohet Komuna e Pejës që të paguaj diferencën në shumën prej 9,030.00 € Jeton (Rexhep) Balës, Edison (Rexhep) Balës, Bahrije (Nazmi) Balës dhe Murat (Emin) Balës bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti i Tatimit në Pronë.

- IV. Kjo procedurë e Këmbimit do të nënshtrohet Vlerësimil 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 li dërgohet:
MbAPL-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

L.br: 463-01/11421, od 28.februara 2025. godine

Na osnovu člana 11 i 12 Zakona o Lokalnoj Samoupravi br. 03/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, I. 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, Bahrije (Nazmi) Bala i Murat (Emin) Balaj, po preporuci Komiteta za Politiku i Finansije, Skupština Opštine Peć je na sednici održanoj dana 28. Februara 2025, donela ovu:

ODLUKU

Br. 05/2025

O usvajanju razmene opštinskih nekretnina za privatnu imovinu Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala i Murat (Emin) Balaj sa ciljem uređivanja korita Bistrice-šetaliste 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-šetaliste i otvoreni javni prostor, kao javni interes prema Opštinskom razvojnom planu.
- II. Katastarska parcela 2301-2 sa površinom od 20m² KZ Peć u vlasništvu Murat (Emin) Balaj kao i kat.parc. sa brojem 2301-3 4 sa površinom od 14m² KZ Peć i 2301-1 sa površinom od 50m² u vlasništvu Jeton (Rexhep) Bala sa 1/3, Edison (Rexhep) Bala sa 1/3 i Bahrije (Nazmi) Bala sa 1/3 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.6333-2 sa površinom od 35m² 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, Katastarska parcela br.6333-2 sa površinom od 35m² KZ Peć je procenjena 750.00 €/m², odnosno ukupno 26,250.00 €.

- Privatna imovina vlasnika Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala, nagastrat kadastrale 2301-3 sa površinom od 14m² KZ Peć dhe 2301-1 sa površinom od 50m² KZ Peć, kao i privatna imovina Murat (Emin) Balaj nr.2301-2 sa površinom od 20m² KZ Peć jsu procenjene 420€/m², odnosno ukupno 35,280.00 €.

Stoga se Opština peć obavezuje da plati razliku u iznosu od 9,030.00 € vlasnicima Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala i Murat (Emin) Balaj na osnovu procene izvršene od strane Ministarstva za Finansije, Rad i Transfere-Odeljenje za porez na imovinu.

- 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.

Odluka 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 PEČ



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/L.092 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 pronarëve privat të z. Jeton (Rexhep) Bala, znj Bahrije (Nazmi) Bala, Edison (Rexhep) Bala dhe Murat (Emin) Bala, me qëllim të rregullimit të Lumbardhit, përkatësisht realizimit të Shtegut të ecjes 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.

KOMUNA E PEJËS

L.nr. 163 / 2025
Pejë, 13 shkurt 2025





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA



KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA OPŠTINA PEÇ

Datë/Nr.	13.02.2022/Nr. 15-463-LR2-60/2024
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 të pronësi të Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit – shëtitore dhe hapësirë e hapur publike, 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 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 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, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj, Kuvendit Komunal të Pejës, 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, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj, objekt këmbimi do të jetë ngastra kadastrale nr.6333-2 në sipërfaqe prej 35m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës, kjo ngastër do të këmbëhet me pronën private në pronësi të Murat (Emin) Balaj me numër të parcelës 2301-2 me sipërfaqe 20m² ZK Pejë si dhe me ngastrat kadastrale nr.2301-3 me sipërfaqe 14m² ZK Pejë dhe nr.2301-1 me sipërfaqe 50m² në pronësi të Jeton (Rexhep) Bala me 1/3, Edison (Rexhep) Bala me 1/3 dhe Bahrije (Nazmi) Bala me 1/3, 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 Ligjshmërisë 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!



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 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 të Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj, 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, Bahrije (Nazmi) Bala dhe Murat (Emin) Balaj me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit - 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 Lumbardhit - shetitore dhe hapësirë e hapur publike, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Parcela kadastrale nr.2301-2 me sipërfaqe 20m² ZK Pejë në pronësi të Murat (Emin) Balaj si dhe parcelat kadastrale me numër 2301-3 me sipërfaqe 14m² ZK Pejë dhe 2301-1 me sipërfaqe 50m² në pronësi të Jeton (Rexhep) Bala me 1/3, Edison (Rexhep) Bala me 1/3 dhe Bahrije (Nazmi) Bala me 1/3 do të merren me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit - shetitore dhe hapësirë e hapur publike, si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me ngastren kadastrale nr.6333-2 në sipërfaqe prej 35m² 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, ngastra kadastrale nr.6333-2 në sipërfaqe prej 35m² ZK Pejë është vlerësuar 750.00 €/m², përkatësisht totali 26,250.00 €

-Prona private e pronarëve privat Jeton (Rexhep) Bala, Edison (Rexhep) Bala, Bahrije (Nazmi) Bala, ngastrat kadastrale 2301-3 në sipërfaqe prej 14m² ZK Pejë dhe 2301-1 në sipërfaqe prej 50m² ZK Pejë si dhe prona private e Murat (Emin) Balaj nr.2301-2 në sipërfaqe prej 20m² ZK Pejë janë vlerësuar 420€/m², përkatësisht totali 35,280.00 €

Andaj obligohet Komuna e Pejës që të paguaj diferencën në shumën prej 9,030.00 € Jeton (Rexhep) Balës, Edison (Rexhep) Balës, Bahrije (Nazmi) Balës dhe Murat (Emin) Balës bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Departamenti i Tatimit në Pronë.

- 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

REXHEP 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
ODELENJE ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

PËR/ZA/TO:	Arianit Krasniqi – Drejtor për Çështje Pronësoro-Juridike
NGA/OD/FROM:	Hana Muhaxheri – Arkitekte njësisë për planifikim urban, DUMM – K. K. Pejë
CC:	Arta Nallbani – Drejtoreshë e DUMM
REFERENCE:	08-350-101460
DATE/A:	27.12.2024
TEMA/SUBJEKTA/SUBJECT:	Pergjigje në kërkesë

I nderuar

Në kërkesën e Juaj me nr.08-350-101460 të datës 26.12.2024 kërkon informacion se çka parashifet me Planin Zhvillimor Komunal dhe Harten Zonale Komunale 2023 - 2031 në ngastrën kadastrale nr.2301-1, 2301-2, 2301-3 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. 2301-1, 2301-2, 2301-3 në Z.K. Pejë, K.K.Pejë është zonë me destinim: **Shërbim i komunitetit – rregullimi i shtratit të Lumëbardhit – shetitore dhe hapësirë e hapur publike.**

Ju faliminderit



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

Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve
Ministërstvo Finansija, Rada i Trasfera - Ministry of Finance, Labour and Transfers
Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immoveable Property Appraisal Department

Komuna: PEJË Zona Kadashtale: PEJË

Të dhënat sipas Elaboratit / Certifikatës së Pronës						Vlerësimi DV/PPSHK	
Nr.	Pronay/Posedues	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klasa e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Qmimi i tokës (€/m ²)	Totali (€)
1	Jeton (Rexhep) Bala 1/3 Bajrije (Nazmi) Bala 1/3 Tadison (Rexhep) Bala 1/3	2301-3	Tokë ndërtimore	14	14	420.00	5,880.00
2	Jeton (Rexhep) Bala 1/3 Bajrije (Nazmi) Bala 1/3 Edison (Rexhep) Bala 1/3	2301-1	Tokë ndërtimore	50	50	420.00	21,000.00
3	Murat (Emin) Bajri	2301-2	Tokë ndërtimore	20	20	420.00	8,400.00



date: 06/02/2025



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

Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve

Ministiarstvo Finansija, Rada i Trasfera - Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odejeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË

Të dhënat sipas Elaboratit / Certifikatës së Pronës						Vlerësimi DVPPSHK	
Nr.	Pronar/Posegues	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klasa e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Cmimi i tokës (€ / m ²)	Totali (€)
1	P. SH. Rrugët dhe Rrugicat / Komuna Pejë	6333-2	Rrugë	35	35	750.00	26,250.00

06/02/2025

AP

REPUBLIC OF KOSOVO
MINISTRIE E FINANCËVE
MINISTARSTVO FINANSIJA
DEPARTAMENTI PËR VLERËSIMIN E PRONAVE TË PALUAJTSHME
PEJË



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-71611071-06333-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/66
Data dhe koha e tëshmit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	01.02.2025 - 09:52
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEÇ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastal Zone:	PEJË / Peç / Peje
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastal Office:	PEJË / PEÇ / PEJE

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

Numri i njësive kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësive Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zana U/R GIS	Sipërfaqja Përfaqshme Area (m ²)	Pershkrim Opis Description	Krijetar më drita Urednik na dan Created On	Azhuruar Aktualizuar Updated
P-71611071-06333-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Front shpirtërore / Imovina / Socially owned Land	Urban	35	R.352/2021.R.1226/2022, R.428/2018.R.982/2020.R.1226/2022.R.1359/2024	16.10.2024	

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postel Poštanski kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Azhuruar Aktualizuar Updated
UL. MARSHALA TITA			



A.2 LLOJTI SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENIA / TYPE OF USE

Numri Brosj Number	Lloji i shfrytëzimit të parces Vrsta korcenoj's parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parces Trenutno korcenoje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i Klase Kualitet Klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Kryerja (m²) (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Građevinsko zemljište/Construction land	Ohori/Dvoršte/Back Yard		

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Lendi broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postai Postanski kod Postal code	Hallëkë e adresës Pojednostni adresa Address details	Pjesa e preta Dio imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Akturuar Azurirano Updated
Posëdhim individual / Individualna Društva / Single possessor	Komuna e Pejës	600346466	PEJË / PEČ / PEJË /		ALEKSANDER MOISIU	1/1	Aktvendim DCPJ nr. 15-463, LRL/45/2025 DL 03.01.2025 R.44/2025	24.01.2025



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

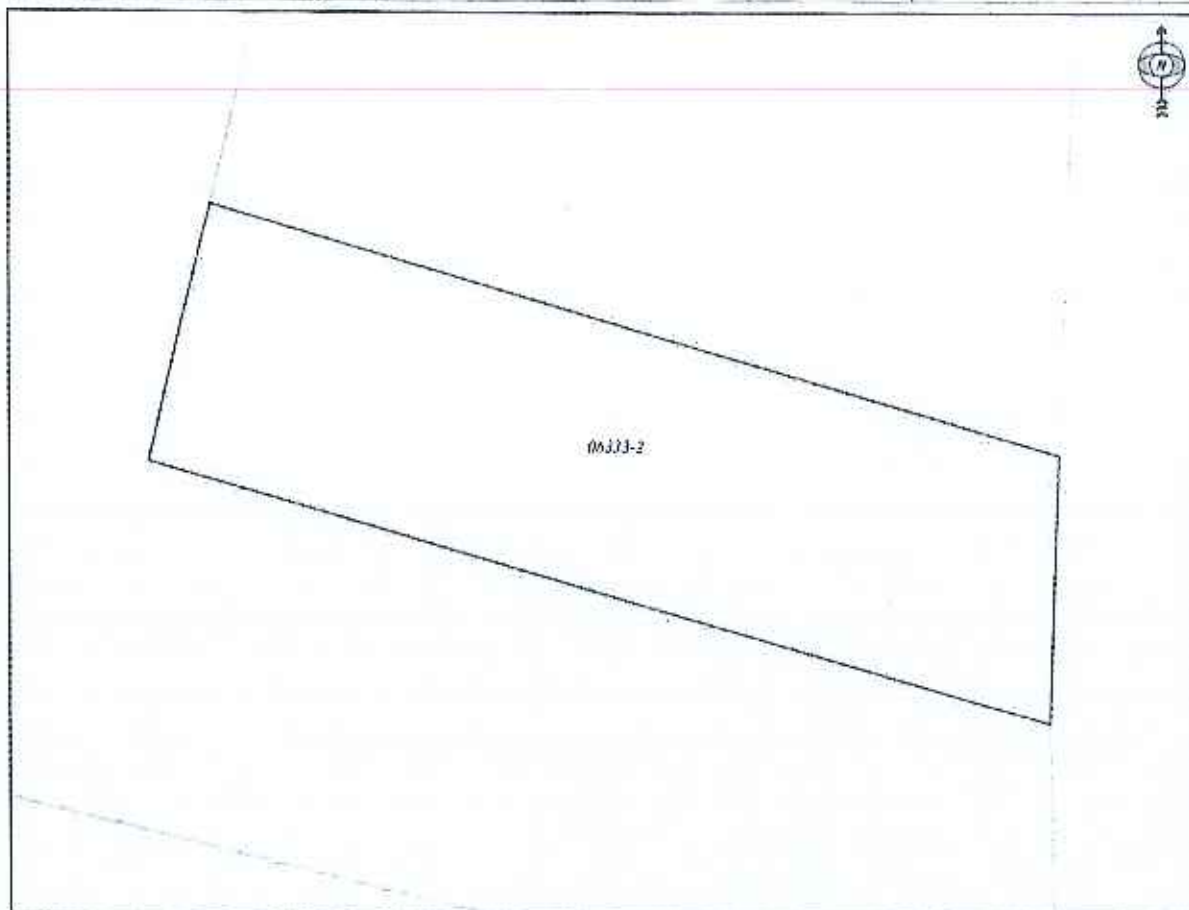
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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 m ²
P-71611071-06333-2	Parcelë / Parcela / Parcel	35



Shkalla/Razmera/Scale: 1:78

Punoh/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Nota:



Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 09:53:41



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Streljne, 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-71611071-02301-1

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/66
Data dhe koha e kështimit / Datum i vremen izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 09:52
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEČ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zone:	Pejë / Pec / Peje
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office:	PEJË / PEČ / PEJE

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

Numri i njësive kadastrale Broj katastarskih jedinica Cat. Unit. No.	Lloji i njësive Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R GIS U/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Utvajeno na dan Created On	Azhuruar Aktualizirano Updated
P-71611071-02301-1	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		50	175-1993		

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

Vendi i qasjes Mesto zvanio Called place	Kodi Postar Poštanski kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Utvajeno na dan Created On	Azhuruar Aktualizirano Updated
UL.M.POROVIC				

A.2.11.01 I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Breg Number	Lloji i shfrytëzimit të parces Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parces Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klases Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Kvadratura (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gratëvesilje zemëjshet/Construction land	Shtëpi-Ndërtesë/Kucë-Zgjedhë/House-Building		26
2	Tokë Ndërtimore/Gratëvesilje zemëjshet/Construction land	Oborr/Derishte/Pace/Yard		34

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

Të drejtuesit Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personali Licen broj ID. No.	Vendbanimi Probivaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Hollësia e adresës Pojednostni adresa Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Aktuaruar Akturirano Updated
Bashkë Posingim / Sudržavina / Co-Possessor	Bala Jetun (Rexhep)	1003663450	PEJE / PEC / PEJE /		Rr. Adem Jashari nr.197	1/3	Aktivendim plotësues për trashëgimi LIRP nr.1061 05732/2024 ref 01324/2024 dt 12.11.2024 R 1489/2024	10.12.2024
Bashkë Posingim / Sudržavina / Co-Possessor	Bala Bahrije (Nazmi)	1018904779	PEJE / PEC / PEJE /		Rr.Mbrodëresha Teutë	1/3	Aktivendim plotësues për trashëgimi LIRP nr.1061 05732/2024 ref 01324/2024 dt 12.11.2024 R 1489/2024	10.12.2024
Bashkë Posingim / Sudržavina / Co-Possessor	Bala Edison (Rexhep)	1003580098	PEJE / PEC / PEJE /		Adem Jashari nr.197	1/3	Aktivendim plotësues për trashëgimi LIRP nr.1061 05732/2024 ref 01324/2024 dt 12.11.2024 R 1489/2024	10.12.2024



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

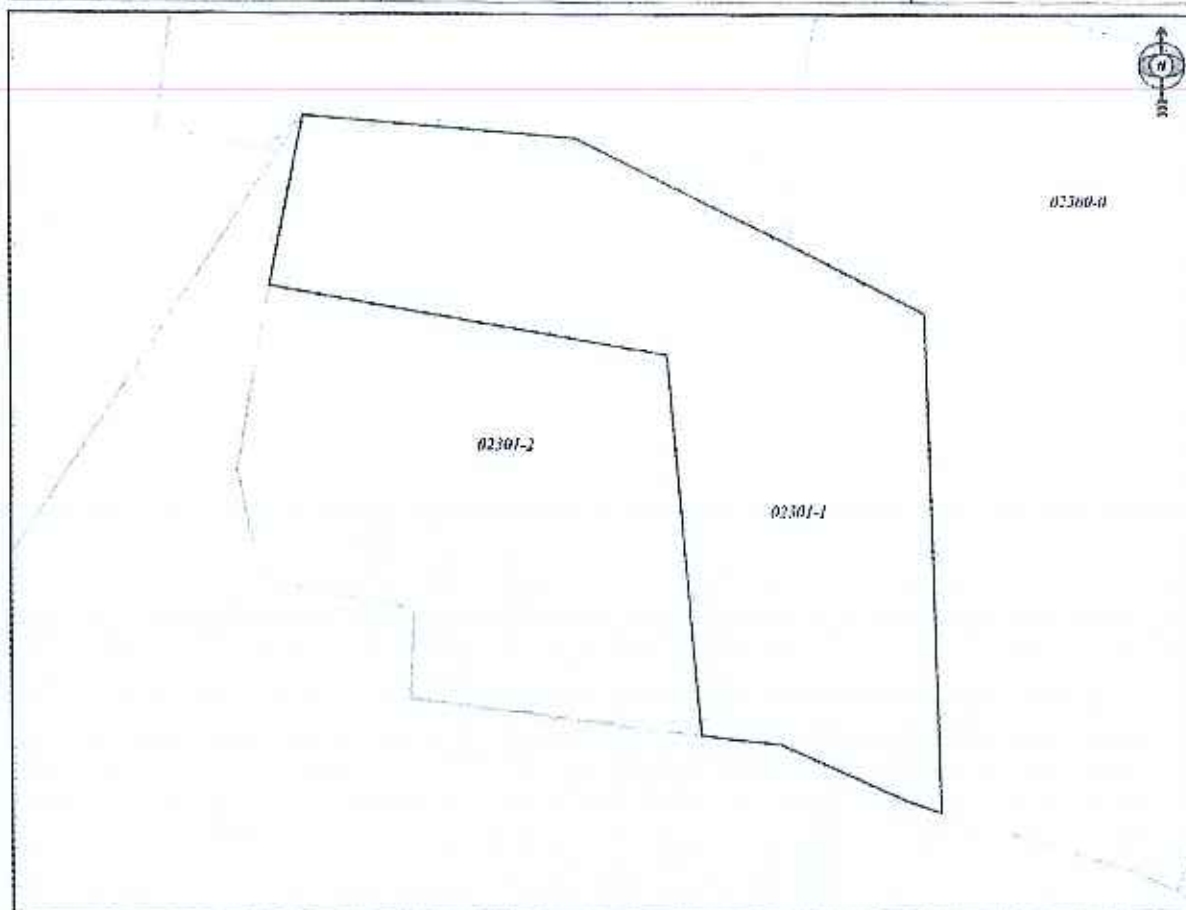
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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/Povšina/Area m ²
P-71611071-02301-1	Parcelë / Parcela / Parcel	50

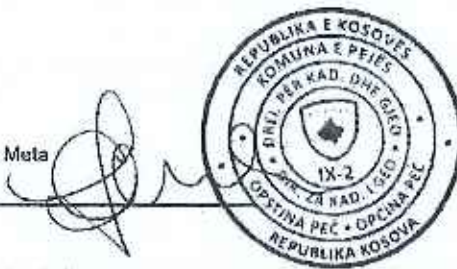


Shkalla/Razmera/Scale: 1:103

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 09:54:03



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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životte 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

NËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02301-3

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/66
Data dhe koha e dërgimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 09:53
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Pec / Peje
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJE / PEC / PEJE

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i njësies Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R GIS U/R	Superfaqja Površina Arën (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijar me data Izradio na dan Created On	Azhuroar Ažurirano Updated
P-71611071-02301-3	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina Land		14			

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

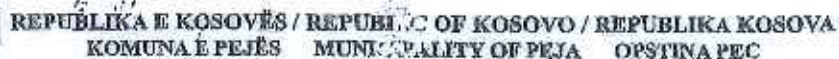
Vendi i gjujar Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Kelime me datën Republika e Kosovës Republika Kosovo Opština e Pejës Opština Pec	Azhuroar Ažurirano Updated
UL. M.H. POPOVIĆA				

A2.1.1.01 IŠHERYTĚZIMIT / VÝSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Parcel Number	Parcel Type Of Use	Parcel Current Use	Quality Class	Parcel Area (m ²)
1	Take Nadejstovane/Cred (vrijedno zemljište/Construction land)	Stavbe/Podstavec/Kuća-2-godišnja/House-Building	Kvalitet i klasa Kvalitet klasa Quality Class	14

B. PRONAR/POSJEDUŠI - VLASNIK/DŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Titlu drepturi / Prava / Rights	Nume Name	Nr. personal ID No.	Vendbani Prebivalstvo Resident	Kod pošte Poštanski kod Postal code	Holiste e adresae Početniast adrese Address details	Pleae e prome Dro imovine Share quota	Feilherani Opis Description	Aktirano Updated
Bashe Poshim / Sudpravitin / Co-Proprietor	Bala Jaton (Kexhep)	1003665450	PEJE / PEC / PEJE /		Rt.Adem Jashari Nr.197	1/3	Aktiradim pletesues pur tashegim LRP nr tead 05732/2024 ref 01324/2024 di 12.11.2024 R 1489/2024	10.12.2024
Bashe Poshim / Sudpravitin / Co-Proprietor	Bala Bahrije (Nazim)	1018904759	PEJE / PEC / PEJE /		Rt.Mbretesha Tende	1/3	Aktiradim pletesues pur tashegim LRP nr tead 05732/2024 ref 01324/2024 di 12.11.2024 R 1489/2024	10.12.2024
Bashe Poshim / Sudpravitin / Co-Proprietor	Bala Edison (Recep)	1003589098	PEJE / PEC / PEJE /		Adem Jashari nr.197	1/3	Aktiradim pletesues pur tashegim LRP nr tead 05732/2024 ref 01324/2024 di 12.11.2024 R 1489/2024	10.12.2024



P/R 1: 500

Zona Kadastrale: PC/PG
Kadastarska Zona: 31
Plan Kadast. Nr.:
Kadast. Plan Br.:

POSEDUESH: PETON / RAKN=P/BAZA 1/3 BANCINE (NAZHI) OAGA 1/3
POSEDNIK: EDISON / RAKN=P/BAZA 1/3
BASHKËPOSEDUES NË PJESË IDEALE: EDISON / RAKN=P/BAZA 1/3
SUPOSEDNIK-U IDEALNE DELOVIMA:



214025

Not a vendor / registered in Germany:

Rest. huiusmodi necessarium est.

No. 122nd Bar
Br. prolatum[illegible]

Kopja e përveç kësaj hetimeje origjinale të sotme gjendet në shtetit në Kuvendin
Dhe je qytet kopja vertet e origjinale përveç pjesës së parë të saj në Kuvendin

Puno: [Signature]
Uradi-ix: 04.02.2025 vlt.
Pej: 04.02.2025 gud.
Pod:





Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministristvo 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-71611071-02301-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/66
Data dhe koha e dërgimit / Datum i vrenje dërgimja / Date and time of submission:	01.02.2025 - 09:53
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrel Zone:	Pujë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrel 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 Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronësisë Vrsta imovine Property Type	Zona URS URS	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Urađeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71611071-02301-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Private / Private / Privately owned Land		20			

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postar Poštanski kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Azhuruar Ažurirano Updated
M. PROPOVICA			

A.2 LLOJTI SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Bryj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcesë Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytërimi aktual i parcesë Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Superfaqja (m ²) KO 50 m ² m ² m ² E përafërsisht • 20
1	Tellë Ndërtimore/Çndërtuesko zemëjshë/Construction land	Shërbpjtëdërtues/Kucë-Zgjedha/House-Building		

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personai Licenc brej ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postai Postanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	E pjesa e prindës Dio linovine Share quota	Përshkrimi Opis Description	Aktuaruar Ažurirano Updated
Poseëdim individual / Individuálne Državio / Single possessor	BALAJ MURAT (EMIN)	KCID1621138	PEË / PEÇ / PEË /			1/1		



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

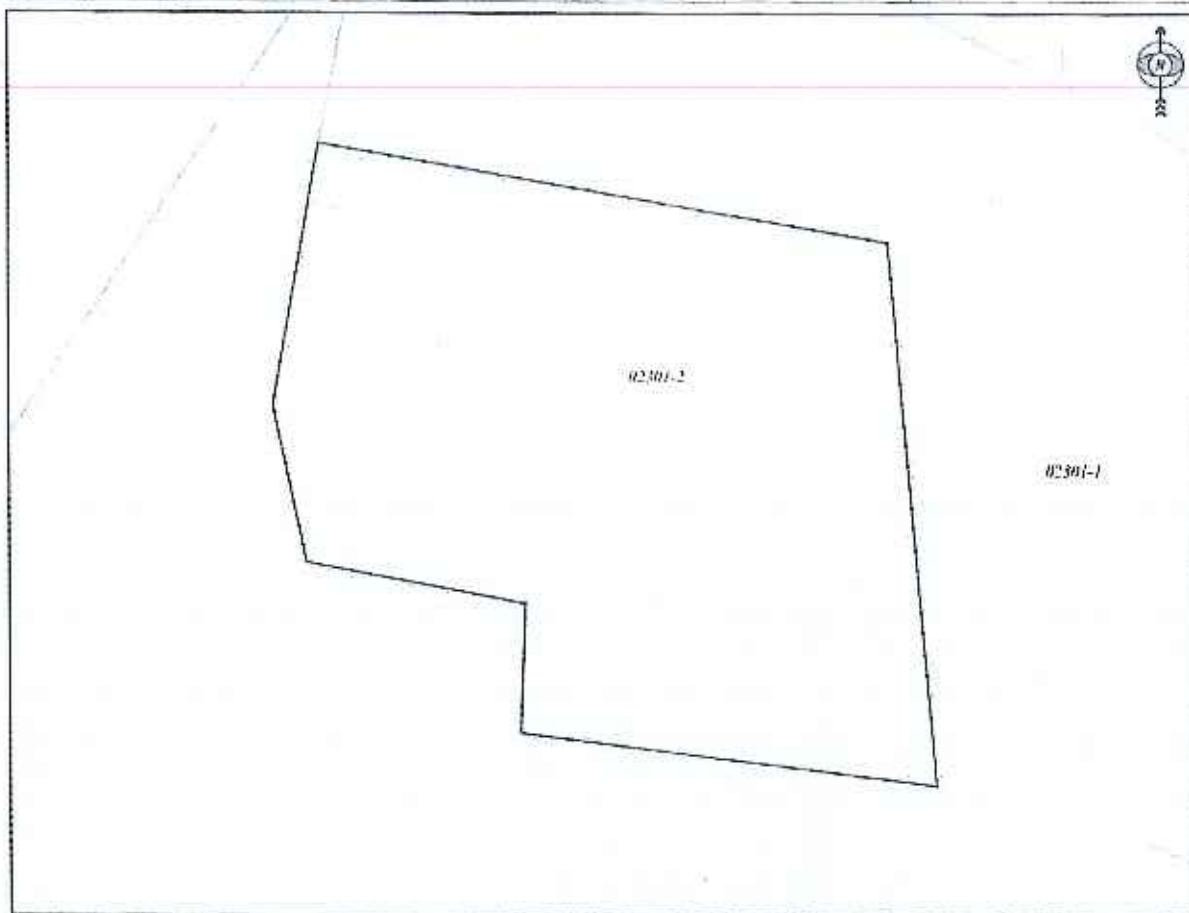
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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/Povšina/Area m ²
P-71611071-02301-2	Parcelë / Parcela / Parcel	20



Shkalla/Razmera/Scale: 1:72

Punoi/Obradio/Created: Edona Mela

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

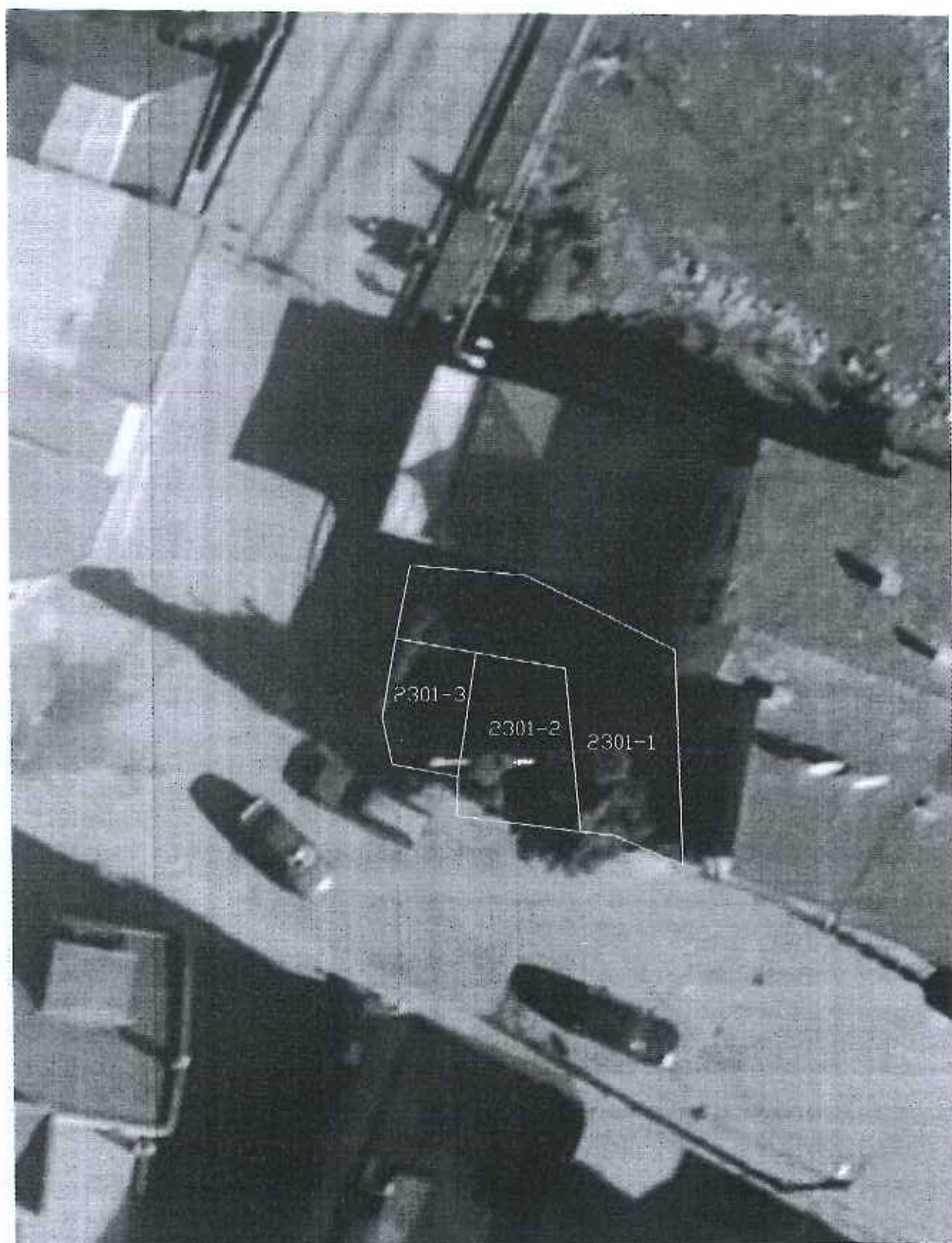


Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 09:54:18



6333-2





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

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

DATË/A:	6.2.2025
REFERENC-Ë:	512/2024
PËR/ZA/TO:	Gazmend MUHAXHERI, Kryetar i Komunës – Pejë Arianit KRASNIQI, Drejtor i Drejtoratit për Çështje Pronësoro-Juridike
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Artan 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 Floriçe 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/LRI-60/2024 datë 30.12.2024

Te nderuar,

Në vijim të kërkesës së bërë nga Komuna e Pejës, me subjekt: Kërkesë për vlerësimin të patundshmërisë referencë: 15-463/LRI-60/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 512/2024 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 dalë në zbatim të tij

- Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kritereve Teknike të Vlerësimit për Përllogaritjen 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

H Y R J A

Më datë 06.01.3525 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.3509 "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-60/3524 datë 30.12.3524 (Pranuar në MFPT 512/3524 prot, Datë 31.12.3524), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-60/3524 datë 30.12.3524

PËRMBAJTJA

Prona: 6333-2

Pronar : P.SH. Rugët dhe Rugicat /Komuna 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: 26,250.00 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 26.03.3509 "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 02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kriterëve 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".

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.09/3535 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:	P.SH. Rrugët dhe Rrugicat /Komuna Pejë
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	6333-2
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Rrugë
Sipërfaqja e përgjithshme:	35 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 pellshme 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 45-35 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngrihet 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 (3512m), 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 6333-2 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 pronat kishin sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e sheshit. Pronat përreth përdorëshin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehet 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 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/-J.RL-60/3524 datë 30.12.3524

-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	35 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	35 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 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.02/3515 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
- Zhvillimi i zonës përreth pronës objekt vlerësimi

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 €
6333-2	35 m ²	750.00€	26,250.00€

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026

2. _____ Numri i licencës_VP099

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoresha 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
Republika Kosovo - Republic of Kosovo
Qeveria e Kosovës - Government
Ministria e Mbrojtjes, Punëve të Brendshme dhe Transportit, Ministreria e Punëve të Brendshme dhe Transportit /
Ministry of Defence, Internal Affairs and Transport, Ministry of Internal Affairs and Transport
AGJENCIA KOSOVARE E KATASTRARË, AGENCIJA KOSOVA KATASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADAstral UNIT: P-71611071-06333-2

Numri i Nisës / Disj / Parcela / Case / Parcel Number	01760
Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës	71.15.1071.06333
Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës	1:100.000.00.00
Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele	1:100.000.00.00
Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele	1:100.000.00.00

A. TË DHËNAT PËR NËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTRARSKO JEDINICI / CADAstral UNIT DATA

Numri i Nisës / Disj / Parcela / Case / Parcel Number	Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës	Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës	Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele	Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës	Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës / Niveli i Nisës	Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele / Zona Kadastrele
P-71611071-06333-2	71.15.1071.06333	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00

A.1 ADRESA E NËSINË KADASTRALE / ADRESA KATASTRARSKO JEDINICE / CADAstral UNIT ADDRESS

Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës	Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës	Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës / Adresa e Nisës
1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00

Numri i Nisës / Disj / Parcela / Case / Parcel Number

Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës / Udhëzimi i Nisës

1:1

A.1.1 LLOJESHTËRËZIMI / VISTA KOSOVSKA / TYPE OF USE

Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës	Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës	Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës	Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës / Lloji i Nisës
1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00

B. PROPRIETOSHTËSIT / VLASTNIK / OWNER

Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës	Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës	Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës	Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës	Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës	Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës	Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës / Emri i Nisës
P-71611071-06333-2	71.15.1071.06333	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00	1:100.000.00.00



REPUBLIKA E KOSOVES / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVES / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVO
MINISTRIA E MEDITIMIT, PLANIMIT HAPËSDOR DHE INFRASTRUKTURES
MINISTERTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

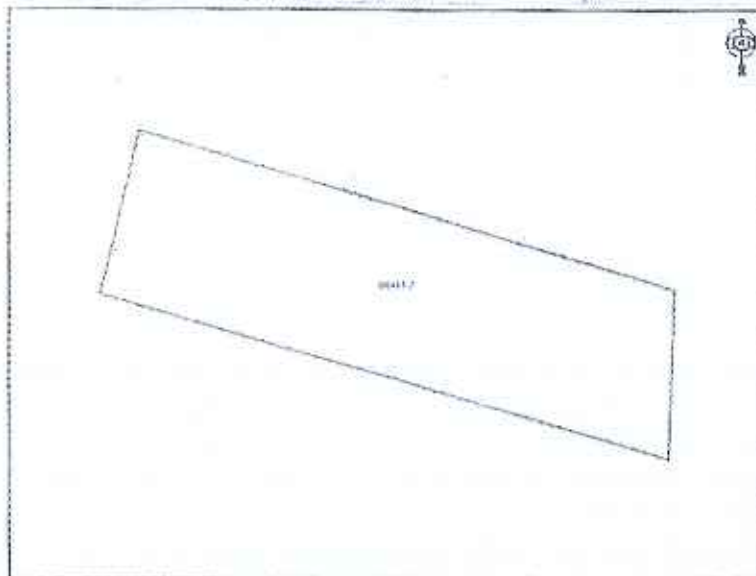
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTRARNA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunele / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastre Office : PEJE

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zona: Pejë

Nr./No./Opisna/Unit	Tip/Vrsta/Type	Bloq/Blloq/Parcela/Area m ²
P.71611071-06333-2	Parcelë / Parcela / Parcel	35



Shkala/Basma/Scale 1:70

Punë/Obrado/Created: Dardan Biloçi
Nënshkrimi/Polem/Signature
Shenim/Beëdhëfite



Data/ Data/Date: 22.11.2024
Koha/ Vreme/ Time: 09:17:48







REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO
Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve
Ministiarstvo Finansija, Rada i Trasfëra - Ministry of Finance, Labour and Transfers
Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
Odejenje 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	Gjimi i tokës (€/m ²) Totali (€)
1	P.SH. Rugëti dhe Rugëcat /Komuna Pejë	6333-2	Rugë	35	35	750.00 26,250.00





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 - Imovable Property Appraisal Department

RAPORT – VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

Numri i pronës: 2301-3

Zona Kadastrale : Pejë

Datë: 06.02.2025

1

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-60/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 512/2024 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-60/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2301-3

Pronar : Jeton (Rexhep) Bala 1/3 Bahrije (Nazmi) Bala 1/3 Edison (Rexhep) Bala 1/3

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: 5,880.00 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/I-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 do 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 teknikë 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 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 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:	Jeton (Rexhep) Bala 1/3 Bahrje (Nazmi) Bala 1/3 Edison (Rexhep) Bala 1/3
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2301-3
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë ndërtimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	14 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 gjërësisë veriore gjeografike 45-50 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjër 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 2301-3 , Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "Tokë ndërtimore" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë. Prona objekt vlerësimi shtrihet në qendër të qytetit të Pejës. Prona objekt vlerësimi ka sipërfaqe të vogël , ajo ndodhet në këndin në mes të urës së Lumëbardhit dhe rrugës Hasan Prishtina . Pozita mjaft e favorshme afërsia me qendrën ka bërë që kjo zonë të përdoret kryesisht për qëllime afariste , mirëpo nuk mungojnë as pronat që përdoren për qëllime banimi.

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 shpëputen 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 shpëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme , në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/I.RL-60/2024 datë 30.12.2024

-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Numri i pronës: 2301-3

Zona Kadastrale : Pejë

Data:06.02.2025

6

Sipërfaqja e pronës:	14 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	14 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. 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 kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përflogaritjen 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
- Zhvillimi i zonës përreth pronës objekt vlerësimi

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 €
2301-3	14 m ²	420.00€	5,880.00€

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026

2. _____ Numri i licencës_VP099

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoresha e DVPP-së





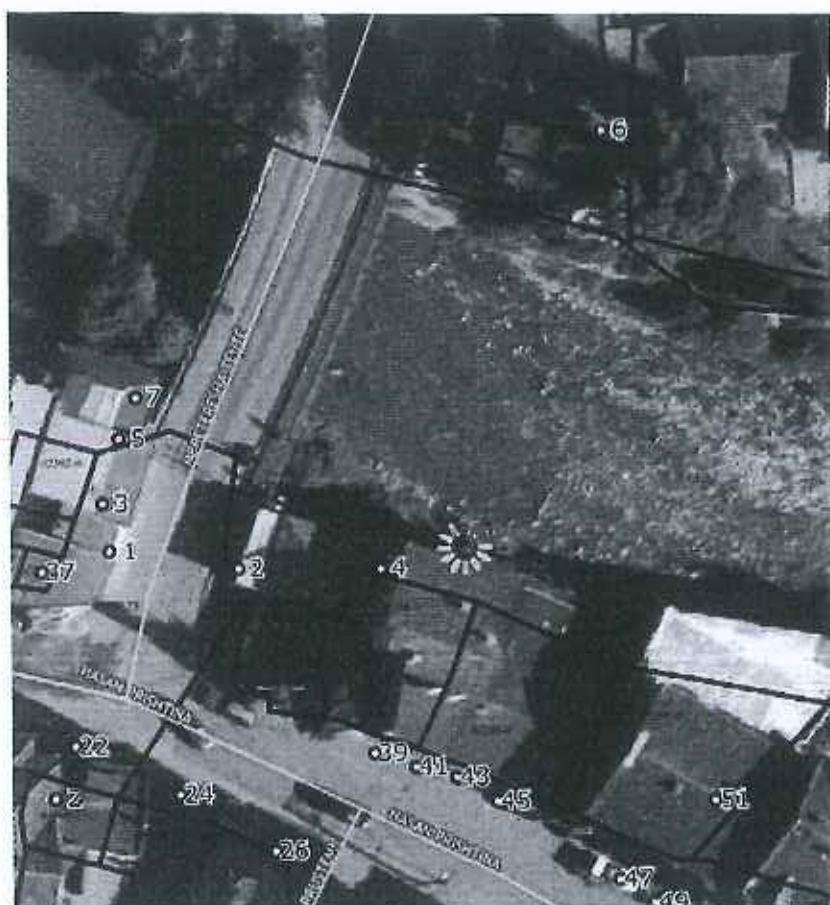
Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

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
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

Numri i pronës: 2301-1

Zona Kadastrale : Pejë

Data: 06.02.2025

1

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-60/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 512/2024 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-60/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2301-1

Pronar : Jeton (Rexhep) Bala 1/3 Bahrje (Nazmi) Bala 1/3 Edison (Rexhep) Bala 1/3

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: 21,000.00 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 do 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 përllogaritjen 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 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, 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 nën sipërfaqen 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 1/3 Bahrje (Nazmi) Bala 1/3 Edison (Rexhep) Bala 1/3
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2301-1
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë ndërtimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	50 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-perëndimor 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 Viçlakut (2012m), Peklëna, 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 2301-1, Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "Tokë ndërtimore" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë. Prona objekt vlerësimi shtrihet në qendër të qytetit të Pejës. Prona objekt vlerësimi ka sipërfaqe të vogël, ajo ndodhet në këndin në mes të urës së Lumëbardhit dhe rrugës Hasan Prishtina. Pozita mjaft e favorshme afërsia me qendrën ka bërë që kjo zonë të përdoret kryesisht për qëllime afariste, mirëpo nuk mungojnë as pronat që përdoren për qëllime banimi.

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 shpëputen pa përpjekje të pa arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën 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-60/2024 datë 30.12.2024

-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Numri i pronës: 2301-1

Zona Kadastrale : Pejë

Data:06.02.2025

6

Sipërfaqja e pronës:	50 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	50 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. KONKLUXIONI

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 elabarat 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 përlogaritjen 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 ne pronë,
- Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool
- Zhvillimi i zonës përreth pronës objekt vlerësimi

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

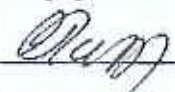
Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2301-1	50 m ²	420.00€	21,000.00€

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026

2. _____ Numri i licencës_VP099

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoresha 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
Qendra e Bujë e Gjatë

Ministria e Bujë, Rrëtimin dhe Tregëtisë / Ministry of Agriculture, Rural Planning and Trade
AGENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVO / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

SIJËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02301-1

Niveli i lartë / High Level / Visoka Nivelo	00000000
Udhëzimi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	00000000
Komuna / Municipality / Opština	PRIZREN / PRIZREN
Zona kadastrale / Katastrarska Zona / Cadastral Zone	PRIZREN / PRIZREN
Jinja Kadastrale Komune / Opštinska Katastrarska Komunitet / Municipal Cadastral Office	PRIZREN / PRIZREN

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

Niveli i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Udhëzimi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Udhëzimi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Zona / Zone / Zona	Sipërfaqja / Surface / Površina	Tipi / Type / Tip	Krijuesi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Aktori i lartë / High Level / Visoka Nivelo
P-71611071-02301-1	PARTILE / PARTIL / PARTIL	Partile / Partil / Partil	PRIZREN / PRIZREN	50	15.1.1.1.1		

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

Vendi / Place / Mesto	Kodi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Krijuesi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Krijuesi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Aktori i lartë / High Level / Visoka Nivelo
PRIZREN / PRIZREN				

Prizren / Prizren / Prizren

Prizren / Prizren / Prizren

A.2. LLOJI SHËRBYTËSIAVE / VISTA KORIŠĆENJA / TYPE OF USE

Vendi / Place / Mesto	Kodi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Krijuesi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Krijuesi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Aktori i lartë / High Level / Visoka Nivelo
PRIZREN / PRIZREN				

B. PRONARËT / POSJEDUJËSI - VLASTNIK / DRŽALAC - OWNER / POSSESSOR

Vendi / Place / Mesto	Kodi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Krijuesi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Krijuesi i lartë / High Level / Visoka Nivelo	Aktori i lartë / High Level / Visoka Nivelo
PRIZREN / PRIZREN				

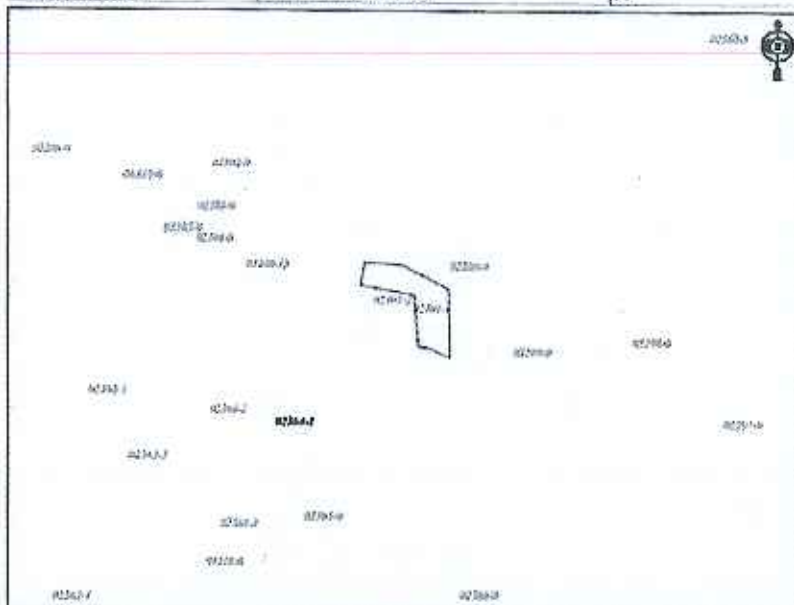


REPUBLIKA E KOSOVES / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVES / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVO
MINISTRIA E MJDIESIT, PLANIFIKIMIT HAPËSISOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

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

Zyra Kadastrale Komunele/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadestral Office : PEJE
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Nr./No./Ime/Name	Tip/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-71011071-02301-1	Parcelë / Parcela / Parcel	50



Shkallë/Razmera/Scale: 1:500

Punoi/Obrađio/Created: Drita Morina
Nënshkrimi/Potpis/Signature:
Shënim/Beleška/Note:

Data/ Data/Data: 10.12.2024
Koha/ Vreme/ Time: 10:35:00





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

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo Financija, 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-60/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 512/2024 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-60/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2301-2

Pronar : Murat (Emin) Balaj

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: 8,400.00 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 nëntigjor 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 përlllogaritjen 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 nëntigjor 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:	Murat (Emin) Balaj
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2301-2
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë ndërtimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	20 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 45-20 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58° 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritet 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 Vërdhë (2522m), maja e Viçllakut (2012m), Peklena, maja e Hasanit etj

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, staffi 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 2301-2, Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "Tokë ndërtimore" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë. Prona objekt vlerësimi shtrihet në qendër të qytetit të Pejës. Prona objekt vlerësimi ka sipërfaqe të vogël, ajo ndodhet në kënatin në mes të urës së Lumëbardhit dhe rrugës Hasan Prishtina. Pozita mjaft e favorshme afërsia me qendrën ka bërë që kjo zonë të përdoret kryesisht për qëllime afariste, mirëpo nuk mungojnë as pronat që përdoren për qëllime banimi.

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-60/2024 datë 30.12.2024

-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	20 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	20 m ²
	30.01.2025

Prona u inspektua me datë :

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 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 përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, nenin 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 ne pronë,
- Kontrafat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool
- Zhvillimi i zonës përreth pronës objekt vlerësimi

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

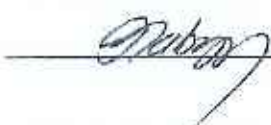
Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2301-2	20 m ²	420.00€	8,400.00€

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026

2.  Numri i licencës_VP099

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoresha 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

Ministria e Mbrojtjes, Punëve të Brendshme dhe Transportit / Ministry of Defence, Internal Security and Transport
Ministria e Punëve të Brendshme / Ministry of Internal Security

AGJENCIA QENDRORE E KATASTRALIT / AGJENCIA QENDRORE E KATASTRIT / CENTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

SISTEMI KATASTRAL / KATASTRALSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT: P-71611071-02301-2

Numri i Unik i Plotë / Full Unique Number	41-508
Projehti i Unik i Plotë / Full Unique Project	22-11-2021-02301
Komuna / Opština / Municipality	PRISHTINE / PRISHTINE
Zona e Katsatralit / Cadastral Zone	PRISHTINE / PRISHTINE
Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title	PRISHTINE / PRISHTINE

A.1. INFORMATË PËR SISTEMIN KATASTRAL / INFORMATË PËR KATASTRALSKO JEDINICU / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i Unik i Plotë / Full Unique Number	Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title	Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title	Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title	Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title	Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title	Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title	Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title
P-71611071-02301-2	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE

A.2. ADRESA E SHËNËSË KATASTRALIT / ADRESA KATASTRALSKO JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Adresa e Shënësë / Marked Address	Adresa e Shënësë / Marked Address	Adresa e Shënësë / Marked Address	Adresa e Shënësë / Marked Address	Adresa e Shënësë / Marked Address
PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE

Projehti i Unik i Plotë / Full Unique Project

Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title

A.3. LLOJI I SHËNËSËSË / VISTA KATEGORIA / TYPE OF USE

Lloji i Shënësë / Marked Type	Lloji i Shënësë / Marked Type	Lloji i Shënësë / Marked Type	Lloji i Shënësë / Marked Type
PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE	PRISHTINE / PRISHTINE

B. PRONARËT / POSJEDUESIT / OWNERS / POSSESSORS

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
BAJRAMI / BAJRAMI	BAJRAMI / BAJRAMI	BAJRAMI / BAJRAMI	BAJRAMI / BAJRAMI	BAJRAMI / BAJRAMI	BAJRAMI / BAJRAMI	BAJRAMI / BAJRAMI	BAJRAMI / BAJRAMI

Projehti i Unik i Plotë / Full Unique Project

Titulli i Unik i Plotë / Full Unique Title

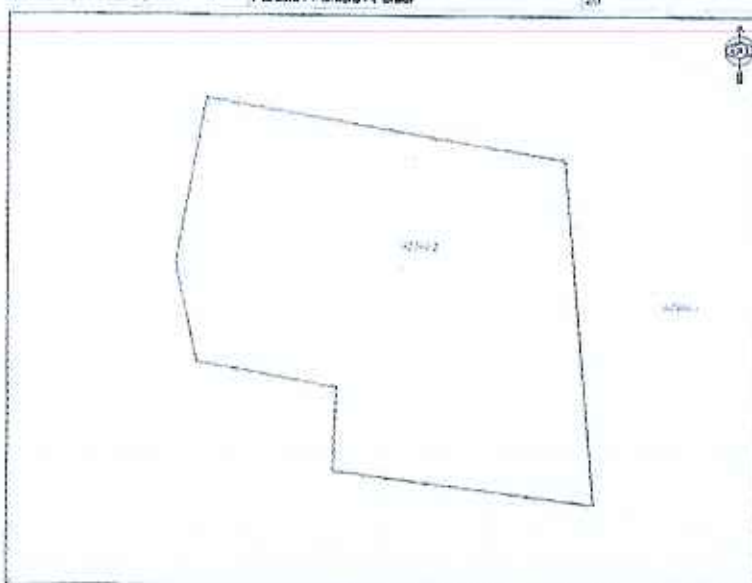


REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVO
MINISTRIA E MËDIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARTVO DZHEKNE PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

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

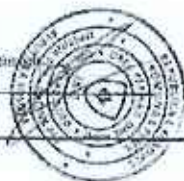
Zyra Kadastrale Komunalet / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office : PEJE
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zone: Pejë

Nr./No./Unit	Tip/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area of
P-71611071-02301-2	Parcela / Parcela / Parcel	20



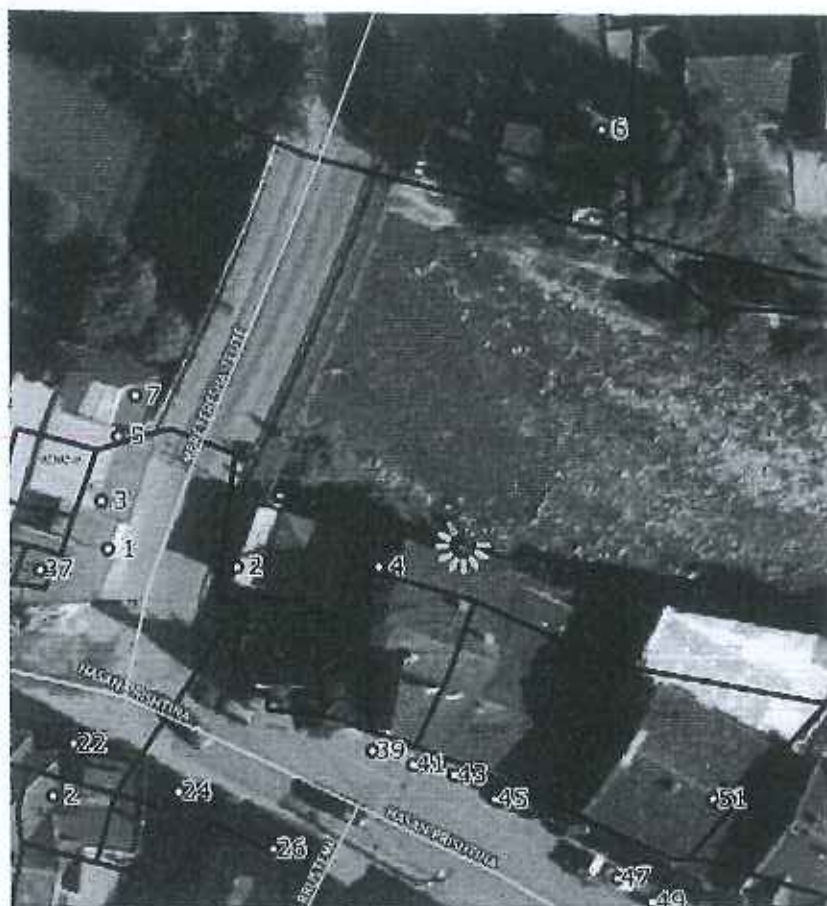
Skala/Razmera/Scale: 1:72

Puneri/Obrado/Created: Dardan Drenica
Nënim/Imri/Polis/Signature
Drenica Dardan



Data/Data/Date: 22.11.2024
Kohë/ Vremë/ Time: 09:10:57







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

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

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË							
Të dhënat sipas Laborarit / 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	Jeon (Rexhep) Bala 1/3 Babije (Nazmi) Bala 1/3 Edison (Rexhep) Bala 1/3	2301-3	Tokë ndërtimore	14	14	420.00	5,880.00
2	Jeon (Rexhep) Bala 1/3 Babije (Nazmi) Bala 1/3 Edison (Rexhep) Bala 1/3	2301-1	Tokë ndërtimore	50	50	420.00	21,000.00
3	Murat (Emin) Balaj	2301-2	Tokë ndërtimore	20	20	420.00	8,400.00

Handwritten signature and date: 06/02/25

Official stamp of the Ministry of Finance, Labour and Transfers, Republic of Kosovo, with handwritten date 06/02/25.